

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-07-CCP
Comuna (s): 08	Area del Poligono Normativo (ha): 42.04
Barrio(s): Urbanización La Base Talleres del Municipio(0899)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC | Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patrón CCP

*La delimitación de este Polígono Normativo 07, presenta un Ajuste y Precisión Cartografica tanto de sus Límites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-07-CCP
Comuna (s): 8	Area del Polígono Normativo (ha): 42.04
Barrio (s): Urbanización La Base - Talleres del Municipio (0899)	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad de Centralidad (Arts. 271)

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

1.2. USOS

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "El Puente", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* La Sub-Area 1 se define como el Area de Centralidad, incorporando los predios frente a las Vías Arterias Principales: Calle 70 y Autopista Sur, en los que se permite los usos correspondientes a la columna Area Actividad "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de conjunto o loteo individual. Sobre las vías locales que colindan con Areas Residenciales se exceptúan los códigos 4020, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5161, 5162, 5512, 5530.

* La Sub-Area 2 actúa como un Area de Actividad Residencial Predominante, en sus predios se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos". Frente a la Vía Colectora calle 59, se permitirán los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS", de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos", excepto los códigos 5512, 5530, y, usos de equipamientos y servicios de ámbito local.

* Frente a la Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Carrera 23 y Calle 70, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512- A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-07-CCP
Comuna (s): 8	Area del Polígono Normativo (ha): 42.04
Barrio (s): Urbanización La Base - Talleres del Municipio (0899)	
Hoja: 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291). Presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:
 La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximas de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos.

* **Subárea 1:** Vacío urbano y Lote de los Talleres del Municipio desarrollada y edificada como Agrupación en conjunto horizontal. Ocupación en deterioro que requiere un cambio en su desarrollo que cualifique la Centralidad con una mayor edificabilidad y emplazamientos de equipamientos urbanos.

* **Subárea 2:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual. A Consolidar por Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 3:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual. A desarrollar por el mismo sistema para otros usos, (Comercio, Equipamientos, Servicios) y vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (1)									
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2		SUB-AREA 3					
		AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)	NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)					
		MULT.	MIXTO	MULT.	MIXTO	UNIF / BIF.	MULF.	UNIF / BIF.	MULT.	MIXTO	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,6	0,3	0,45	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	1,92	1,5	2,25	4	4	2,4	4	2,4	4	4	
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	5	5	5	3	5	3	5	5	
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70 y la Autopista del Sur.									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha.	...	...	12	12	6	12	7	12	12	
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	...	252	252	72	252	105	252	252	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros							Escalonado		
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros									
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros desde el 1er. piso.									

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Subarea 1 es receptora de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Frente a las vías Arteriales Primarias Calle 70 y autopista Sur se permitirá incrementar en dos (2) pisos por liberación de espacio público.

* Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT.

Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

En el Polígono Normativo en los desarrollos de loteo individual de las subárea 2 y 3 se permitirá se permitirá la ocupación del primer y segundo en el aislamiento posterior, debiendo efectuar el correspondiente aislamiento exigido para el tercer piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000