República de Colombia

Concejo
Santiago de Cali

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Concejo Municipal de Santiago de Cali, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confieren la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000,

ACUERDA:

ARTICULO 1°: Adóptense las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbano Regional del modelo territorial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, que a continuación se describen como parte del conjunto de instrumentos de la Norma General para el desarrollo de las Normas Complementarias: Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75.

PARÁGRAFO 1°: Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edifcabilidad, 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 P.O.T.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

PARÁGRAFO 2°: 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.

ARTÍCULO 2°: Adóptense como normas generales que regulan las actuaciones urbanísticas en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali, como un anexo de las Fichas Normativas el cual deberá ser aplicable para la Pieza Urbano Regional que contemplan, las siguientes:

DISPOSICIONES GENERALES QUE REGULAN LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

1. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

- Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén localizados en Áreas de Actividad donde no son ya permitidos, pero que hayan obtenido concepto de uso del suelo favorable bajo normas anteriores, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales o urbanos o ambientales, permitiéndoseles reformas que no impliquen aumento de área construida.

- Los equipamientos colectivos institucionales podrán extender su uso hacia predios contiguos al mismo, indistintamente del Polígono Normativo o subarea de manejo definida al interior del Polígono Normativo a la cual pertenezcan.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Aquellos equipamientos colectivos institucionales y recreativos de carácter público y privado y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales, localizados en anterioridad a la sanción del presente Acuerdo que no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad siempre y cuando cumplan con un plan de manejo ambiental que permita mitigar los impactos operado por dicha actividad, el cuál deberá ser expedido por la autoridad ambiental competente. La favorabilidad de los usos del suelo se obligará solo con el cumplimiento del mencionado plan.

- Las Fichas Normativas garantizan su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario en la ciudad y el Distrito Cultural, Turístico, Recreativo y Comercial localizado entre las calles 25 y 26 y entre carreras 1ª y 8ª.

- Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

- Para la definición de usos se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417 del POT) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

2. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

- Será determinada por la Administración Municipal en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

3. TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

3.1. En Índices de Construcción (Ic)

- En los polígonos o subareas receptoras del sistema de Transferencia por derechos de construcción y desarrollo, los Índices de Construcción se aplicarán así:
  - Para Agrupaciones Multifamiliares "NO VIS" podrá incrementarse en 0,78, sobre área útil.
  - Para Agrupaciones Multifamiliares "VIS" podrá incrementarse en 1,07, sobre área útil.
  - Para Proyectos Comerciales y de Servicios de escala Urbana o Sectorial podrá incrementarse en 0,97.

3.2. En Índices de Ocupación (Io)

- Los Índices de Ocupación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo para Agrupaciones Multifamiliares "VIS" podrán incrementarse en 0,06 sobre área útil.

4. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.

- Los Predios e inmuebles "NO VIS" con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar, por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Octubre de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, a excepción de los Índices de Ocupación y de Construcción.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

5. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)

5.1. Área comunal de uso privado

- Para conjunto de diez (10) o más viviendas, se deberá conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) M2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de veinte (20) viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) M2 como mínimo.

5.2. Sección de vías internas privadas

- La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

5.3. Estacionamientos

- Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:

  - En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.

  - Loteo Individual, Conjunto de Vivienda en Loteo Individual, uno por cada vivienda.

  - Sistemas de Conjunto Vertical y Horizontal: Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear adicionalmente un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda.

5.4. Otras

- Las demás disposiciones contenidas en el P.O.T. respecto a normas para conjunto residenciales serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

- En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para "VIS", el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda unifamiliar.

6. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

6.1. Alturas

- Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.

- Cuando en las Fichas Normativas se determine una altura mínima, esta se hará exigible solamente para el desarrollo de edificaciones nuevas y ampliaciones.

6.2. Culatas y empates volumétricos

Las presentes disposiciones no aplican en los Polígonos Normativos localizados en la zona de ladera definida a partir de la cota 1000 m.s.n.m.:

- Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata sobre el lindero, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s), según el caso, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros:

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una (1) edificación colindante con culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, debiendo conservar en el otro costado el aislamiento lateral requerido, cuando sea del caso.

- Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, debiendo conservar los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.

- Cuando el predio se encuentra localizado contiguo a inmuebles aislados de Interés Patrimonial:

  - Junto a una (1) o mas edificaciones declaradas patrimonio deberán empatarse en altura y volumetría con estas, debiendo plantear un aislamiento lateral de cinco (5) metros a partir del empate hasta alcanzar la altura máxima permitida en la sub-área respectiva.

Entiéndase que en todos los casos la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.

6.3. Antejardines

- Las soluciones multifamiliares de vivienda en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a una medida mínima de cinco metros (5.00 Mts) de profundidad, siempre y cuando se encuentren frente a vías locales.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Para el caso de los locales comerciales y de servicios en Loteo Individual, que se proyecten sobre Vías Locales se podrán plantear los estacionamientos para visitantes en el antejardín ajustándose a la medida mínima exigida de cinco metros (5.00 Mts) de profundidad.

- Igualmente se permitirán los primeros escalones de las escaleras en los antejardines siempre y cuando su nivel no exceda de cincuenta centímetros (50 cms) con respecto al nivel del andén.

- En los predios con pendiente se permitirán las escaleras necesarias para alcanzar el nivel del primer piso de la edificación siempre y cuando el terreno no sea modificado.

- Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear como zona blanda un mínimo del 40%.

- Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra.

6.4. Voladizos

- En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de uno con cincuenta metros (1.50 Mts.) con respecto a dichas redes. En ningún caso el paramento de los pisos superiores estará a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.

- Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión no se permitirán voladizos.

- Sobre vías peatonales sin antejardín que presenten una sección igual o superior a cinco metros (5,00 Mts), se podrán plantear voladizos hasta de cincuenta centímetros (50 cms) como máximo, las que presenten una sección inferior no podrán tener voladizos.

- Se exceptúan, las áreas sujetas a tratamiento de Preservación Urbanística, Arquitectónica, Artística y Cultural, los Inmuebles Aislados y Áreas de Interés Patrimonial.

6.5. Fachadas frente a vías públicas

- Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s), sótano (s) ni voladizo(s) sobre la misma.

6.6. Aislamientos

- En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

6.7. Estacionamientos "NO VIS"

- La exigencia del numero de estacionamientos que se deben plantear en los proyectos para vivienda "NO VIS" se regirán por las siguientes disposiciones:

  - Para Residentes: Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades, para viviendas localizadas en estratos moda 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada unidad (1) para viviendas localizadas en estratos moda 4, 5 y 6. Para unidades de vivienda menores a treinta metros cuadrados (30 Mts2), se exigen para residentes un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda.

  - Para Visitantes: Un (1) parqueadero por cada diez (10) unidades, para viviendas localizadas en estratos moda 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades para viviendas localizadas en estratos moda 4, 5 y 6.

- Para edificaciones existentes que se sometan a adecuaciones, modificaciones o ampliaciones, se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos.

- Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual, hasta doscientos metros cuadrados (200 Mts2) construidos, no se exigirán parqueaderos para visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se Planifique con el Municipio, cancelando en dinero lo correspondiente a los números de parqueaderos y sus áreas conexas requeridas.

- El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garaje), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Las demás disposiciones para estacionamientos se regirán por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen.

6.8. Sótanos, semisótanos y rampas

- Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos, los cuales no podrán utilizarse para el desarrollo de unidades de vivienda independiente.

- Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta metros (1.50 Mts.) sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

- Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un metro (1.00 Mt.), desde la línea de demarcación del predio (lindero entre el predio y el anden), de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

- Para efectos de los índices de ocupación y de construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos, semisótanos.

- En predios con antejardín de cinco metros (5.00 Mts.), las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento se podrán iniciar a partir de la Línea de Demarcación (lindero entre el predio y el anden), con una pendiente no superior al cinco por ciento (5%), la cual funcionara como transición entre el nivel del anden y el inicio de la rampa.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- En predios con antejardines menores o donde estos no existan, dicha transición podrá ser de tres metros con sesenta centímetros (3.60 Mts).

- Las rampas en su desarrollo posterior, en ningún caso podrán tener pendientes superiores al dieciocho por ciento (18%).

- El ancho libre mínimo de las rampas y de los accesos a nivel deberá ser de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) por carril. Para proyectos que requieran hasta quince (15) espacios de parqueo internos, estos podrán tener un ancho mínimo de tres metros con veinte centímetros (3.20 Mts) libres.

6.9. Chaflanes

- A excepción de las vías peatonales, para el caso de aquellas esquinas que conforman los cruces viales de la ciudad que no presenten antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta metros (3.50 Mts.) a nivel del primer piso.

6.10. Iluminación y ventilación en edificaciones destinadas a vivienda.

- Salvo las áreas destinadas para baños todos los espacios habitables deberán ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, sin servidumbre de vista, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA MINIMA
Para 1 y 2 pisos	2.00 metros	6.00 M2
Del 3° al 5° piso	3.00 metros	9.00 M2
Del 6° piso en adelante	4,00 metros	16,00 m2

Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen modificaciones, adecuaciones y ampliaciones, se permitirán a nivel de esos pisos, patios mínimos de 4.00 metros de área y lado mínimo de 2.00 metros.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

6.11. Altura de entrepiso

- Se determina como altura libre mínima dos con cuarenta metros (2.40 Mts.) y como altura máxima libre tres con veinte metros (3.20 Mts.).
- En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte metros (2.20 Mts.).

6.12. Muros de cerramiento en linderos

- Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posteriores, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta metros (2.40 Mts.), ni superior, a cuatro con cincuenta metros (4.50 Mts.), sobre el nivel del primer piso.
- Para el caso de los muros de cerramiento sobre linderos, en terrazas o azoteas, deberán tener una altura no menor de uno con ochenta metros (1.80 Mts.).

6.13. Ascensor

- Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

6.14. Aislamientos frente a linderos

- Cada Polígono Normativo, definirá la conveniencia de la ocupación del aislamiento posterior.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

6.15. Antejardín sobre garaje

- En terrenos con pendientes ascendentes se podrán conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la excavación de este nivel no supere la longitud de cinco metro lineales (5 M.L) La altura máxima de construcción se contará a partir del nivel superior del antejardín y éste podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, pero no con usos comerciales de servicios o de vivienda.

ARTÍCULO 3°: Una vez el Municipio adquiera los predios de la Manzana G-095, comprendida entre la Calle 5ª, la Avenida Roosevelt y la Carrera 25, correspondientes al actual "Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo" y afectados por el Municipio para la construcción de la "Manzana del Saber", sólo se podrán desarrollar en ella los usos del suelo correspondientes a un Área de Actividad Institucional.

Para todos los efectos, el "Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo" y la "Manzana del Saber" se considerarán Equipamiento Colectivo del Ámbito Regional en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1°: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los ajustes cartográficos correspondientes y determinará las normas de edificación para esta manzana.

PARÁGRAFO 2°: Las edificaciones existentes solo podrán realizar reparaciones locativas sin incremento del área construida mientras se desarrolla el equipamiento colectivo de ámbito regional.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO 4º: De conformidad con el Tratamiento Urbanístico de PRESERVACION ARQUITECTONICA, ARTISTICA Y CULTURAL, establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali para el Polígono Normativo identificado con el código PUR_PN_41_PUAAC, y como complemento a las actividades que dado su carácter se pueden desarrollar, establézcanse como usos permitidos los siguientes:

- Marqueterías
- Bibliotecas y archivos
- Teatros y otras actividades artísticas
- Museos
- Fabricación y comercio de artesanías
- Elaboración y comercio de confites y misceláneas
- Restaurantes y cafeterías
- Comercio al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería.

ARTÍCULO 5º: Los predios que presenten frente a todos los Corredores Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de la ciudad que se encuentren dentro del área de influencia de la Pieza Urbano Regional, podrán desarrollar los usos de la columna VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD de la Matriz de Usos del Suelo establecida por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali y la Matriz Desagregada mediante Decreto 1151 de 2000. Estableciéndose como usos no permitidos dentro de estos corredores, 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.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO 6º: En los Polígonos Normativos Nº 27 Subárea 1, # 33 Subárea 1 y 2, # 28 Subárea 1 # 36 Subárea 2, # 34 Subárea 2 y 7, se permitirán los usos de la columna Económica Predominante de la Matriz de clasificación y jerarquización de usos establecidos en el Acuerdo Nº 069 de 2.000.

ARTICULO 7º: De conformidad al Acuerdo 147 de 2004, se incorpora al Polígono # 57 la Subárea 7 como área de Actividad Residencial Predominante, con tratamiento de Desarrollo.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los ajustes cartográficos correspondientes.

ARTÍCULO 8º: Ajustar las normas sobre Aprovechamientos establecidas en las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos Nos. 27, 28, 29 y 30, en el sentido de permitir para el desarrollo de proyectos con Plan Parcial un Índice Máximo de Ocupación de 0.40 y un Índice Máximo de Construcción de 4.8. Para los Polígonos 22 índice máximo de ocupación 0.47 y máximo de construcción 4.33 y se define la subarea 4 con una altura máxima de 2 pisos; el Polígono 75 máximo de ocupación 0.69 y de construcción 5.93 y a la Subárea 1 se le modifica la altura máxima a dos (2) pisos.

ARTÍCULO 9º: Hacen parte integral del presente Acuerdo las modificaciones, adiciones y supresiones propuestas a través de proposiciones presentas y aprobadas al igual que las Fichas Normativas, las cuales deben llevar la firma de la Mesa Directiva y el Ponente.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N°0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO 10°: Con el propósito de complementar las disposiciones contenidas en las Fichas Normativas mediante los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004, los equipamientos colectivos institucionales podrán extender su uso hacia predios contiguos al mismo, indistintamente del polígono normativo al cual pertenezcan.

ARTÍCULO 11°: Autorizar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para reeditar las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos adoptados mediante Acuerdos Municipales Nos. 115 de 2003 y 137 de 2004, en función de lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 12°: En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

ARTÍCULO 13°: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL PRESIDENTE:

JUAN CARLOS ABADIA CAMPO

EL SECRETARIO (E):

JAIVER DUVAN GUERRERO LENIS

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo fue aprobado y discutido en los términos de la Ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes, así: Primer Debate en la Sesión de la Comisión de Plan y Tierras el día 31 de Julio de 2006, el Segundo Debate en la Sesión Plenaria de la Corporación el día 26 de Agosto de 2006.

JAIVER DUVAN GUERRERO LENIS
SECRETARIO GENERAL (E)

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

MODIFICACIONES APROBADAS
PARA LAS FICHAS NORMATIVAS DE LA PIEZA URBANO REGIONAL

FICHA Nº PUR-PN-19-CDM

EN LA Sección 3.1 TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO, cuando regula la Subárea 6 el primer inciso quede así:

- Subárea 6. Área por desarrollar, se debe urbanizar como un Parque de Borde de escala Urbano sectorial, al cual se le permite el emplazamiento de Equipamientos Colectivos Recreativos y Turísticos en Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Horizontal. Para las viviendas existentes localizadas en el plano 2 de esta Ficha Normativa, se podrán realizar reparaciones locativas, sin aumento del área construida, a excepción de las viviendas que se encuentran en suelo de protección de que trata el Artículo 211 del P.O.T.

FICHA Nº PUR-PN-19-CDM

Al final de la Sección 1.3 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE manifieste:

Sistema de Transporte de Pasajeros

- Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109, 110, 111, 112 y 113). La Ficha Normativa ha incorporado la propuesta del Documento CONPES 3166 de mayo 23 de 2003.

FICHA Nº PUR-PN-19-CDM.

Al final de la Sección 2.2 USOS, donde se regula las condiciones en la Avenida 9 A entre Calles 9 N y 18 N se exceptúan la también la División 50 y los códigos 5530 y 9309 (referido a la prostitución).

Concejo
Santiago de Cali

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

FICHA Nº PUR-PN-19-CDM

En la Sección 3.2 APROVECHAMIENTOS, se aumenta una columna en la Subárea 6, permitiendo que las no agrupaciones para vivienda unifamiliar con las variables existentes, por lo que cuadro de dicha sección queda así:

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)																	
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)															
		SUB-AREA 1			S-AREA 2		SUB-AREA 3	SUB-AREA 4				SUB-AREA 5			SUB-AREA-6		SUB-AREA 7
		AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)		AGR. (***)	NO AGR.(**)	NO AGR. (**)	AGRUP.(***)		NO AGRUP. (**)		AGR. (***)	NO AGRUP (**)		AGR. (***)	NO AGR P. (**)	NO AGRP.(**)
		Multif.	Unif./ Bif.	Mult. /Mixta	Instit.	Instit.	Inst./Viv.	Mult.	Mixta	Unif. /Bif.	Mult. /Mixta	Multif.	Unif./ Bif.	Multif.	Otros Usos	Unif.	Unif./ Inst.
INDICE MAX. DE OCUPAC. (I.O)	0,24	0,30	0,70	0,75	0,15	Exist	Exist.	0,30	0,45	0,70	0,75	0,30	0,70	0,75	0,05	Exist.	Exist.
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	1,50	2,10	3,75	0,75	Exist	Exist.	2,40	2,55	2,10	8,00	1,50	2,10	3,75	0,10	Exist.	Exist.
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	Exist.	Exist.	Exist.	8	8	3	8	5	3	5	2	Exist.	Exist.
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 Metros sobre la Avenida 4a. Oeste.															
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2 Ha. o 1 Manz	...	8	12	Exist.		Exist.	....		8	12	...	8	12	....	Exist.	Exist.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	120	252	Exist.		Exist.	....		120	252	...	120	252	....	Exist.	Exist.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso															
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. Piso = 8,00 metros										Escalonado Desde el primer nivel					

(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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

POLIGONO NORMATIVO Nº 17

Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones con frente a la Avenida Colombia y al Río Cali, en el tramo comprendido por los barrios Arboledas, El Peñón y Santa Teresita, propongo modificar y establecer la altura máxima permitida en el Polígono Normativo No. 17 en 12 pisos.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 DE 2006

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

POLIGONO 51

Con relación a la Ponencia en Segundo Debate del Proyecto de Acuerdo No. 166, los Concejales abajo firmantes proponemos al Honorable Concejo Municipal que en el Polígono 51 en la Carrera 4 entre Calles 70 y 73 aplican los usos para vía arteria secundaria en residencial predominante.

POLIGONOS NORMATIVOS 12 Y 13

Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones se permiten alturas y crecimiento vertical hasta 8 pisos, en los Polígonos Normativos 12 y 13 con tratamiento de consolidación con densificación moderada, siempre y cuando se desarrolle en soluciones de conjunto o en loteo individual si el tamaño predial permite desarrollar mayor altura dejando los aislamientos laterales de 5 metros a partir del 6° piso, respetando las restricciones establecidas en el P.O.T. y la presente Ficha Normativa.

INDICE DE OCUPACIÓN

Los Planes Parciales de la Pieza Urbano Regional con área lote mínimo de 2 hectáreas o una manzana tendrá como índice máximo de ocupación 0.60.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA
PIEZA URBANA DE LA CIUDAD URBANO REGIONAL

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. USOS

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén localizados en Áreas de Actividad donde no son ya permitidos, pero que hayan obtenido concepto de uso del suelo favorable bajo normas anteriores, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales o urbanos o ambientales, permitiéndoseles reformas que no impliquen aumento de área construida.

* Los equipamientos colectivos institucionales podrán extender su uso hacia predios contiguos al mismo, indistintamente del Polígono Normativo o sub-área de manejo definida al interior del Polígono Normativo a la cual pertenezcan.

* Aquellos equipamientos colectivos institucionales y recreativos de carácter público y privado y los demás provistos por la comunidad incluyendo los culturales, localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo, que no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la autoridad ambiental competente. La favorabilidad de los usos del suelo se obligará solo con el cumplimiento del mencionado Plan.

* Las Fichas Normativas garantizan su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario en la ciudad y el Distrito Cultural, Turístico, Recreativo y Comercial, localizado entre las Calles 25 y 26 y entre Carreras 1 y 8.

* En todos los Polígonos Normativos se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

* Para la definición de usos se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

2.1. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

2.2. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

En los Polígonos o sub-áreas receptoras del Sistema de Transferencia de Construcción y Desarrollo, los Índices de Construcción aplicarán así:

* Para Agrupaciones Multifamiliares "NO VIS", podrá incrementarse en 0,78 sobre área útil.
* Para Agrupaciones Multifamiliares "VIS", podrá incrementarse en 1,07 sobre área útil.
* Para proyectos comerciales y de servicios de escala urbana o sectorial, podrá incrementarse en 097 sobre área útil.
* Los Índices de Ocupación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo para Agrupaciones Multifamiliares "VIS" podrán incrementarse en 0,06 sobre área útil.

2.3. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ÁREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjunto de diez (10) o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) metrso cuadrados por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) metros cuadrados como mínimo.

SECCIÓN DE VÍAS INTERNAS PRIVADAS

* La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

ESTACIONAMIENTOS

* Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
  - .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y Sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
  - .- Loteo Individual, Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
  - .-Sistema de Conjunto Vertical y Horizontal: Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
* Los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda.
* Las demás disposiciones contenidas en el POT, respecto a normas para conjuntos residenciales serán también aplicables para este tipo de conjuntos.
* En loteo individual con desarrollo progresivo para "VIS", el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda unifamiliar.

2.4. DESARROLLO DE VIVIENDA EN ÁREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.

* Los Predios e inmuebles "NO VIS" con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar, por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Octubre de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, a excepción de los Índices de Ocupación y de Construcción.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA
PIEZA URBANA DE LA CIUDAD URBANO REGIONAL

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

3.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.
* Cuando en las Fichas Normativas se determine una altura mínima, ésta se hará exigible solamente para el desarrollo de edificaciones nuevas y ampliaciones.
* Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edifcabilidad, 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 P.O.T.
* 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. CULATAS Y EMPATES VOLUMÉTRICOS

* Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata sobre el lindero, la nueva edificación se deberá adosar a ésta(s) según el caso, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros:

a. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una (1) edificación colindante con culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido, cuando sea del caso.
b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, debiendo conservar los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
c. Cuando el predio se encuentra localizado contiguo a una (1) o más edificaciones declaradas patrimonio, deberá empatarse en altura y volumetría con ésta o éstas, debiendo plantear un aislamiento lateral de cinco (5) metros a partir del empate hasta alcanzar la altura máxima permitida en la sub-área respectiva.

Entiéndase que en todos los casos la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.

3.3. ANTEJARDINES

* Las soluciones multifamiliares de vivienda en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a una medida mínima de cinco (5) metros de profundidad, siempre y cuando se encuentren frente a vías locales.
* Para el caso de los locales comerciales y de servicios en loteo individual, que se proyecten frente a vías locales se podrán plantear los estacionamientos para visitantes en el antejardín, ajustándose a la medida mínima exigida de cinco (5) metros de profundidad.
* Igualmente se permitirán los primeros escalones de las escaleras en los antejardines, siempre y cuando su nivel no exceda de cincuenta centímetros (0,50 metros) con respecto al nivel del andén.
* En los predios con pendiente se permitirán las escaleras necesarias para alcanzar el nivel del primer piso de la edificación, siempre y cuando el terreno no sea modificado.
* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear como zona blanda un mínimo del 40%.
* Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra.
* En terreno con pendiente ascendentes se podrán conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la excavación de este nivel no supere la longitud de cinco (5) metros lineales. La altura máxima de construcción se contará a partir del nivel superior del antejardín y este podrá ser ocupado en su interior como parqueadero pero no con usos comerciales, de servicios o de vivienda.

3.4. VOLADIZOS

* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín.
* En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de uno con cincuenta (1.50) metros con respecto a dichas redes. En ningún caso, el paramento de los pisos superiores estará a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos.
* Sobre vías peatonales sin antejardín que presenten una sección igual o superior a cinco (5) metros, se podrán plantear voladizos hasta de cincuenta centímetros (0,50 metros) como máximo. Las que presenten una sección inferior no podrán tener voladizos.
* Se exceptúan, las áreas sujetas a tratamiento de Preservación Urbanística, Arquitectónica, Artística y Cultural, los Inmuebles Aislados y Áreas de Interés Patrimonial.

3.5. FACHADAS FRENTE A VÍAS PÚBLICAS

* Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma.

3.6. AISLAMIENTOS

* Cada Polígono Normativo, definirá la conveniencia de la ocupación del aislamiento posterior.
* En los predios esquineros, únicamente se exigirán aislamientos laterales.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

NORMAS GENERALES
PIEZA URBANA DE LA CIUDAD URBANO REGIONAL

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

3.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS

* La exigencia del número de estacionamientos que se deben plantear en los proyectos para vivienda "NO VIS" se regirán por las siguientes disposiciones:

* **Para residentes:** Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades, para viviendas localizadas en estratos moda 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada unidad (1) de vivienda localizadas en estrato 4, 5 y 6. Para unidades de vivienda menores a treinta (30) metros cuadrados, se exigen para residentes un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda.

* **Para visitantes:** Un (1) parqueadero por cada diez (10) unidades, para viviendas localizadas en estratos moda 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda localizadas en estrato 4, 5 y 6.

* Para edificaciones existentes que se sometan a adecuaciones, modificaciones o ampliaciones, se deberá plantear como mínimo un sesenta por ciento (60%) del número de estacionamientos exigidos.

* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual, hasta doscientos (200) metros cuadrados construidos, no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio, cancelando en dinero lo correspondiente a los números de parqueaderos y sus áreas conexas requeridas.

* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garaje), debe ser mínimo de 4,50 metros por 2,40 metros.

* Las demás disposiciones para estacionamientos se regirán por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo

3.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

* Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos, los cuales no podrán utilizarse para el desarrollo de unidades de vivienda independientes.

* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín, ni de andén. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

* Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio (lindero entre el predio y el andén), de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

* Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.

* En predios con antejardín de cinco (5) metros, las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento se podrán iniciar a partir de la línea de demarcación (lindero entre el predio y el andén), con una pendiente no superior al cinco por ciento (5%), la cual funcionará como transición entre el andén y el inicio de la rampa.

* En predios con antejardines menores o donde éstos no existan, dicha transición podrá ser de tres metros con sesenta centímetros (3.60 metros).

* Las rampas en su desarrollo posterior, en ningún caso podrán tener pendientes superiores al dieciocho por ciento(18%).

* El ancho libre mínimo de las rampas y de los accesos a nivel deberá ser de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 metros) por carril. Para proyectos que requieran hasta quince (15) espacios de parqueo internos, éstos podrán tener un ancho mínimo de tres metros con veinte centímetros (3.20 metros).

3.9. CHAFLANES

* A excepción de las vías peatonales, para el caso de aquellas esquinan que conforman los cruces viales de la ciudad que no presenten antejardín, se debe dejar un chaflán de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 metros), a nivel del primer piso.

3.10. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.

* Salvo las áreas destinadas para baños, todos los espacios habitables deberán ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, sin servidumbre de vista, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACIÓN	LADO MÍNIMO	ÁREA
Para 1 y 2 pisos	2,00 metros	6.00 m2
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 6o piso en adelante	4,00 metros	16,00 m2

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patios mínimos de 4.00 metros cuadrados de área y lado mínimo de 2.00 metros.

3.11. ALTURA DE ENTREPISO

* Se determina como altura libre mínima dos con cuarenta metros (2.40 metros) y como altura máxima libre tres con veinte (3.20) metros.

* En los sótanos y semisótanos de parqueaderos, la altura libre máxima será de dos con veinte (2.20) metros.

3.12. MUROS DE CERRAMIENTO EN LINDEROS

Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros, sobre el nivel del aislamiento.

* Para el caso de los muros de cerramiento frente a linderos , en terrazas o azoteas, deberán tener una altura no menor de uno con ochenta (1.80) metros.

3.13. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Normas Generales, deberá remitirá a lo dispuesto en el POT.

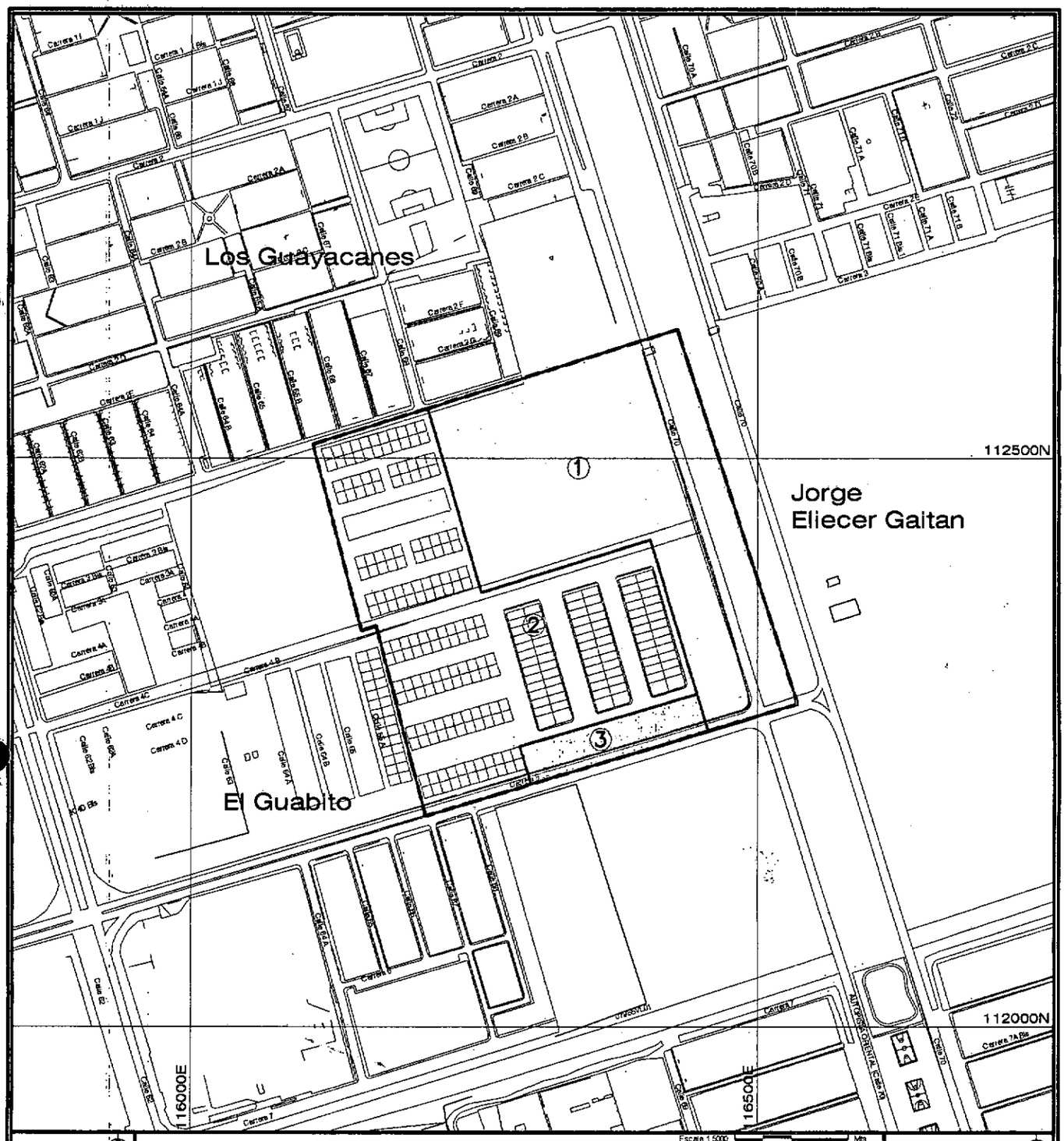
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-01-D	
Comuna (s): 05	Area del Poligono Normativo (ha): 10.96	
Barrio(s): Villa del Prado el Guabito - El Saman (0599)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2
Sub Area 3

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Desarrollo D

*La delimitacion de este Poligono Normativo 01, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

5

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-01-D
Comuna (s): 5	**Area del Polígono Normativo (ha):** 10,96
Barrio (s): Villa del Prado - El Guabito - El Samán (0599).	**Hoja:** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Arts. 258 y 259 - Arts. 264-269)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Arteria Principal 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.

* Frente a las Vías Arteria Secundaria Carrera 5 y la Vía Colectora Carrera 3a., se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

* No se permite ningún uso diferente a la vivienda en predios localizados sobre calles peatonales.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281).
Regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público.

* **Subárea 1:** Urbanizada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistema de Agrupación en Conjunto. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para vivienda Multifamiliar, como corredor del SITM. Como posee vacios urbanos se busca que las soluciones urbanísticas mitiguen los impactos urbanos y ambientales que se generan por las actividades que se dan frente a estos corredores. El DAPM podrá determinar que zonas de estos corredores pueden requerir de Planes Parciales. La zona comprendida entre las carreras 4B y 5, por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, solo se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos.

* **Subárea 2:** Desarrollada por Sistema de No agrupaciones en Loteo Individual. A consolidar por el mismo Sistema de urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 3**: Desarrollada por Sistema de No agrupaciones en Loteo Individual. A consolidar por el mismo Sistema de urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otros usos. Por encontrase dentro de la superficie de transición de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, solo se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos.

6

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-01-D
Comuna (s):	5	**Area del Polígono Normativo (ha):**	10.96
Barrio (s): Villa del Prado El Guabito - El Samán (0599)			**Hoja:** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)									
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2		SUB-AREA 3			
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)		NO AGRUPACION(**)			
		MULTIF.	MIXTO	MULTF	MIXTO	UNIF.	BIF.	UNIF.	BIF.	MULTF.	MIXTO
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,70	0,60	0,50
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,92	2,40	3,60	6,40	6,40	1,60	2,40	1,40	2,10	2,40	2,00
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	8	8	2	3	2	3	4	4
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		20	20	EXIST.	EXIST.	EXIS.	EXIS.	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	6Hc	...		420	420	EXIST.	EXIST.	EXIS.	EXIS.	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5 piso = 4.5Mts. Del 6 al 8 piso = 6.00Mts. Desde el primer piso						Escalonado			

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteó Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical U Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 1, los predios de reserva que dan sobre la calle 70 podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior .

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

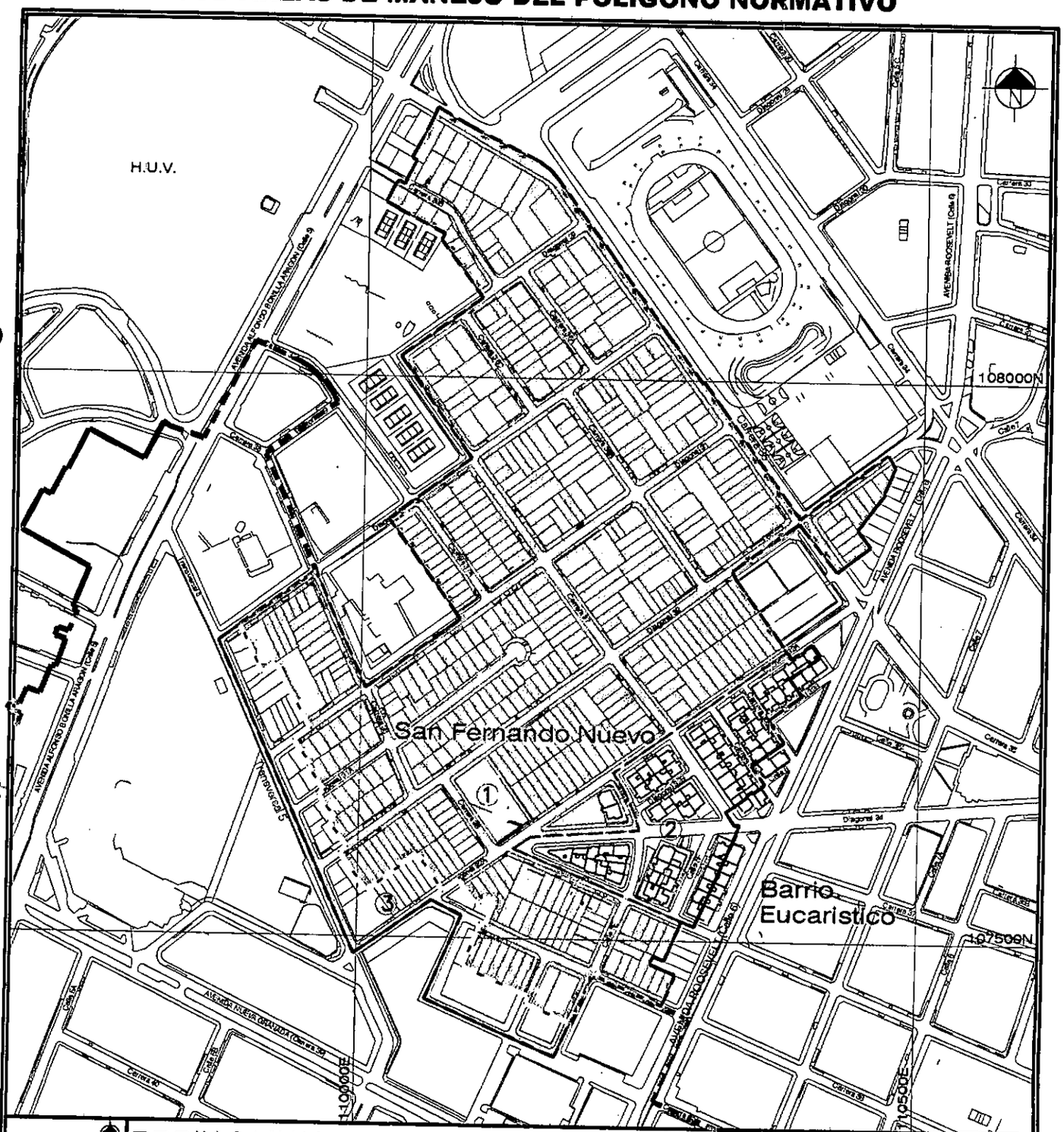
7

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-02-CU
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 23.72
Barrio(s): Eucaristico (1905) San Fernando Nuevo (1906)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación Urbanistica CU

*La delimitacion de este Poligono Normativo 02, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-02-CU
Comuna (s):	19	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	23.72
Barrio (s): Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906).			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Colectora carrera 36, 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 Grupos 505, 711, 712; y el Código 5151.

* En la Sub-Area 3, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Cuando se desarrolle el Plan Parcial se permitirán los usos de la "Centralidad Urbana", de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

9

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-02-CU
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	23.72
Barrio (s): Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906)		**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación Urbanística (Art. 284, 285).

Se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron.

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y con tipologías edifcatorias de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. El DAPM podrá definir las areas, que por influencia del SITM, deban realizar intervenciones mediante Planes Parciales.

* **Subárea 2:** Desarrollada por Sistemas de No Agrupación en Loteo Individual en Conjunto para vivienda unifamiliar. Se ha mantenido su tipologia edificatoria y predial, se considera un área de preservación del mismo sistema de urbanización y de tipologías edificatorias de vivienda Uni. y Bifamiliar.

* **Subárea 3:** Desarrollada por Sistemas de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda unifamiliar. Ha sufrido transformación en su tipología edificatoria y de usos por estar colindando con la Centralidad de "Imbanaco", para poder incorporarse plenamente al desarrollo de la Centralidad requiere un proceso de renovacion por redesarrollo mediante Plan Parcial. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS.

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)
		UNF.	BIF.	MULT.	UNIF. / BIFAM.	UNIF. / BIFAM.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION: (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,75	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION: (I.C)	3,20	1,60	2,40	4,00	1,87	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN PISOS	*	2	3	5	2 pisos y altillo	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA EN PISOS	*	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	EXIST.	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	EXIST.	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5 .0 Metros a partir del sexto piso				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros			Escalonado	

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES.

* El Polígono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

3.4. ALTILLOS

* En la Subárea 2, las edificaciones existentes solo podrán plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer 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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

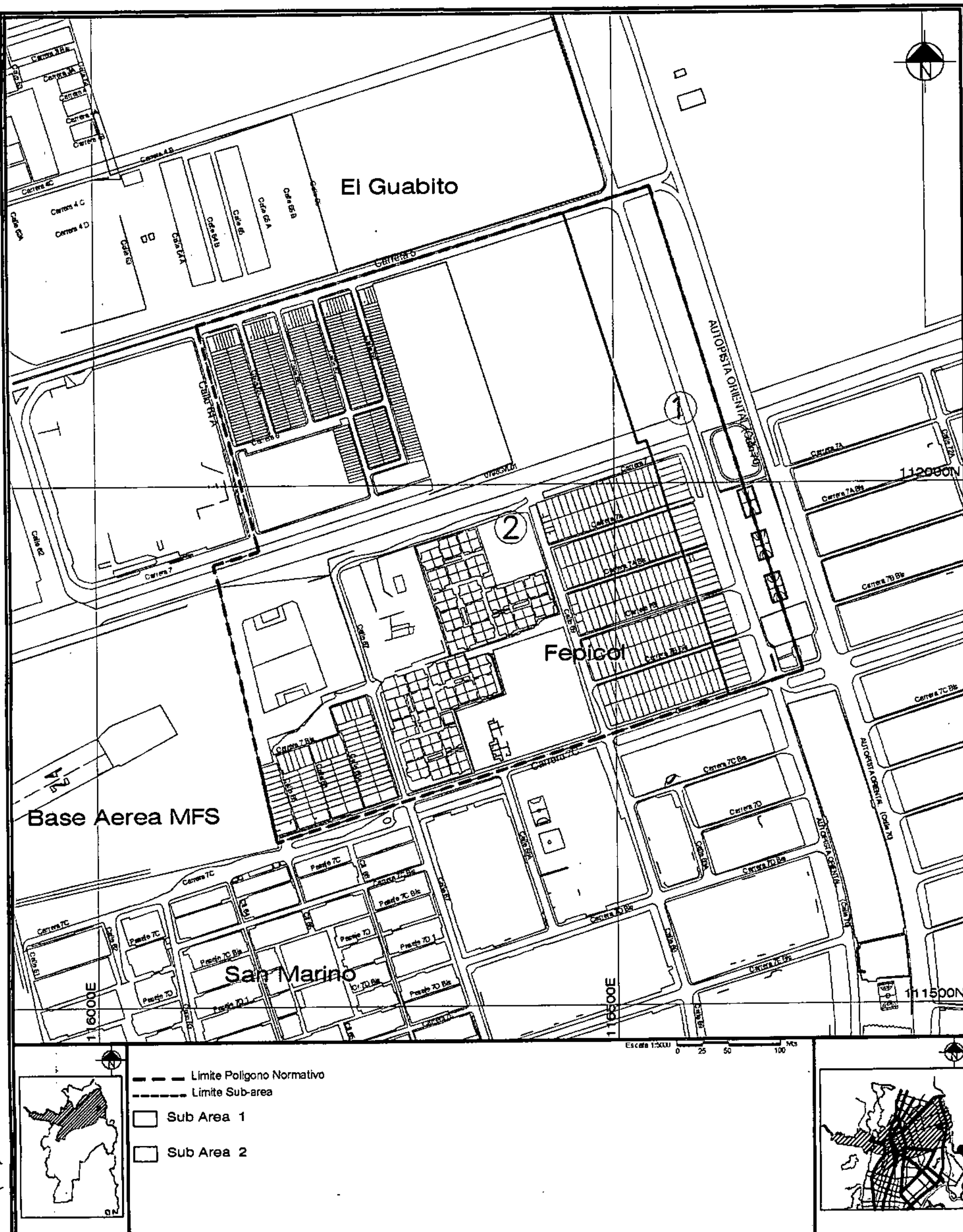
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-03-CU	
Comuna (s): 05 - 07	Area del Poligono Normativo (ha): 24.22	
Barrio(s): Villa del Prado El Guabito - El Saman(0599) Fepicol (0798)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación Urbanistica CU

*La delimitacion de este Poligono Normativo 03, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-03-CU
Comuna (s):	5 y 7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	24.22
Barrio (s):	Villa del Prado-El Guabito-El Samán (0599), Fepicol (0798)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Art. 258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros civicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirán de la siguiente manera: Frente a la Vía Arteria Principal 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", 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).

Frente a la Vía Arteria Secundaria carrera 5° y la Vía Colectora carrera 7C, 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: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8; y usos de equipamientos y servicios de ámbito local.

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-03-CU
Comuna (s): 5 y 7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	24.22
Barrio (s): Villa del Prado-El Guabito-El Samán (0599), Fepicol (0798)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación Urbanística (Art. 284, 285).

Se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanistico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron.

* **Subárea 1**: A Desarrollar por Sistema de No Agrupaciónes en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos en especial frente a la Calle 70. Igualmente, a desarrollar por Agrupaciónes en Conjuntos Horizontales y otros usos. Se busca consolidarla como Corredor Troncal del S.I.T.M. Por encontrarse dentro del cono de aproximacion de la Base Aerea Marco Fidel Suarez solo se permiten una altura máxima de un (1) pisos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		UNIF.	MIXTO	UNIF.	UNIF.	UNIFAM.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	*	0,30	0,45	0,80	0,30	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,30	0,45	0,80	0,30	0,80
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	1	1	1	1	1
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70, excepto Sub-Area 3.				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	12	...	6
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	...	252	...	72
AISLAMIENTOS LATERALES	*	No exigible.				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	No exigible.				

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es receptor o generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En el Poligono Normativo no se podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

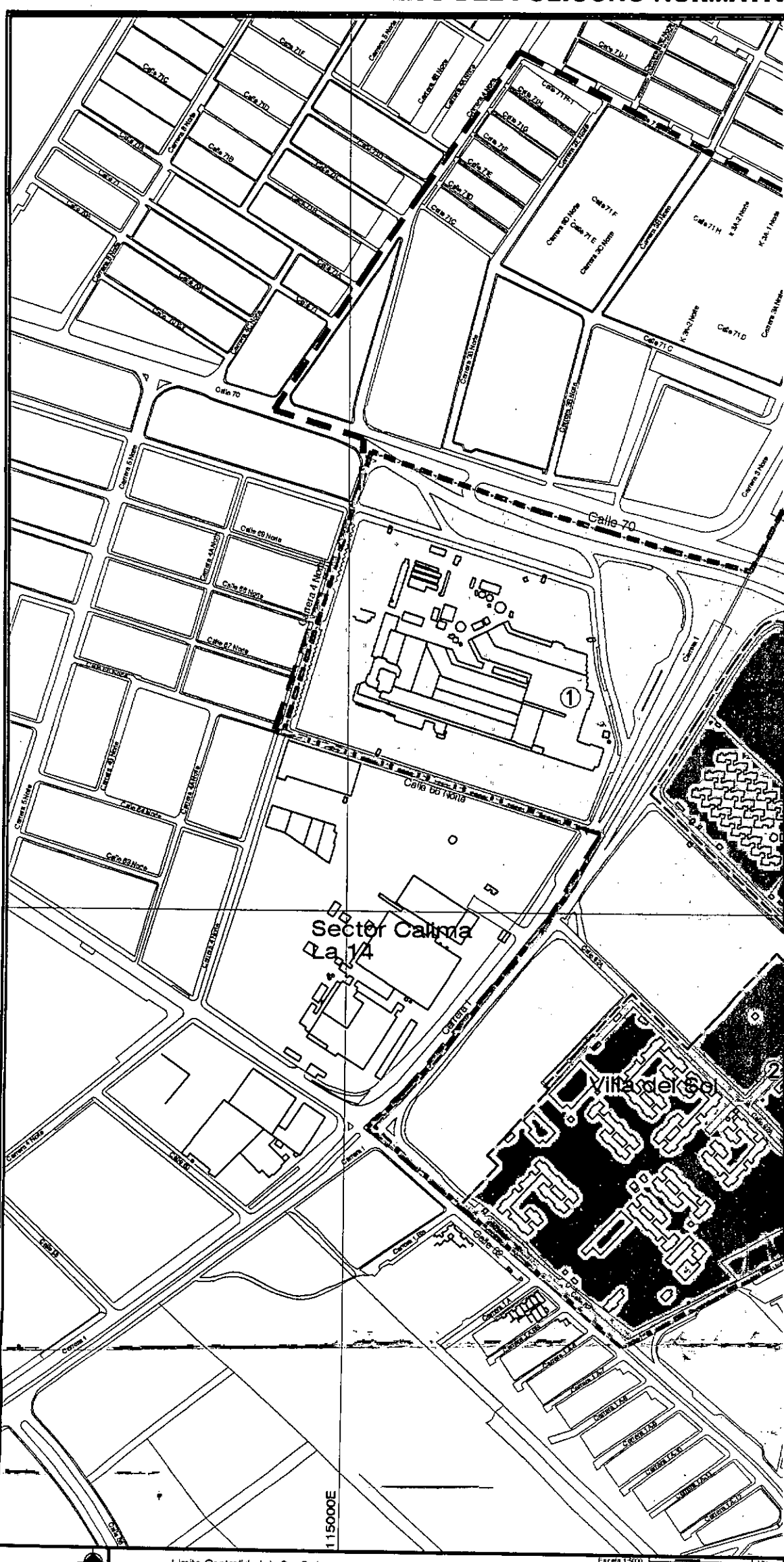
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPA

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-
Comuna (s): 04 - 05 - 06	Area del Poligono Normativo (ha): 48.97
Barrio(s): Sector Calima La 14(0422) Metopolitano del Norte(0506) Villa del Sol(0595) Los Alcazares(0604)	

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIV



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Consolidación con Cambio

*La delimitacion de este Poligono Normativo 04, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites com

13

-CCP

hoja 1

e las Subáreas

14

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-04-CCP
Comuna (s):	04, 05, 06	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	48.97
Barrio(s): Sector Calima La 14 (0422), Metropolitano del Norte (0506), Villa del Sol (0595), Los Alcazares (0604)			**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 "Puerta del Sol", 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 Vias Arterias Principales: Calle 70 y Carrera 1a., en los que se permite los usos correspondientes a las columnas Area Actividad "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos", en soluciones de conjunto o loteo individual. Sobre las vías locales que colindan con Areas Residenciales se exceptuan los códigos 4020, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5161, 5162, 5512, 5530.

* La Sub-Area 2 actua como un Area de Actividad Residencial Neta, en sus predios se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos". El 5% del Area Bruta de la Sub-Area, correspondiente a otros usos se localizarán sobre las Vías Colectoras Calle 62 y Carrera 1A 6, en los que se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos".

Pol #4

425

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-04-CCP
Comuna (s): 04, 05, 06		**Area del Polígono Normativo (ha):**	48.97
Barrio (s): Sector Calima La 14 (0422), Metropolitano del Norte (0506), Villa del Sol (0595), Los Alcazares (0604)			**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).

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 próximos 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**: Considerada el Area de Centralidad de segundo orden, a desarrollar por sistema de Agrupación de Conjunto Vertical y por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos (Comercio, Equipamientos, Servicios) y vivienda multifamiliar.

* **Subárea 2:** Desarrollada en sistema de Agrupación en Conjuntos Verticales y Horizontales para vivienda. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización en Conjuntos Verticales y Horizontales para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2		
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)		AGRUP. (***)		
		MULTF	MIXTO	MULTF	MIXTO	UNIF.	BIF.	MULF.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,30	0,45	0,60	0,40	0,40	0,40	0,30
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	4,00	2,40	3,60	4,80	3,20	0,80	1,20	1,50
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	8	8	2	3	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70 y la carrera 1a.						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha.	...	...	20	20	...		...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	...	420	420	...		...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros				Escalonado		
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.				Desde el primer 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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical U Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador, pero si es receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Frente a las vias Arteriales Primarias Carrera 1a. y Calle 70 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).

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* En el Poligono Normativo se permitirá se permitirá la ocupacion 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

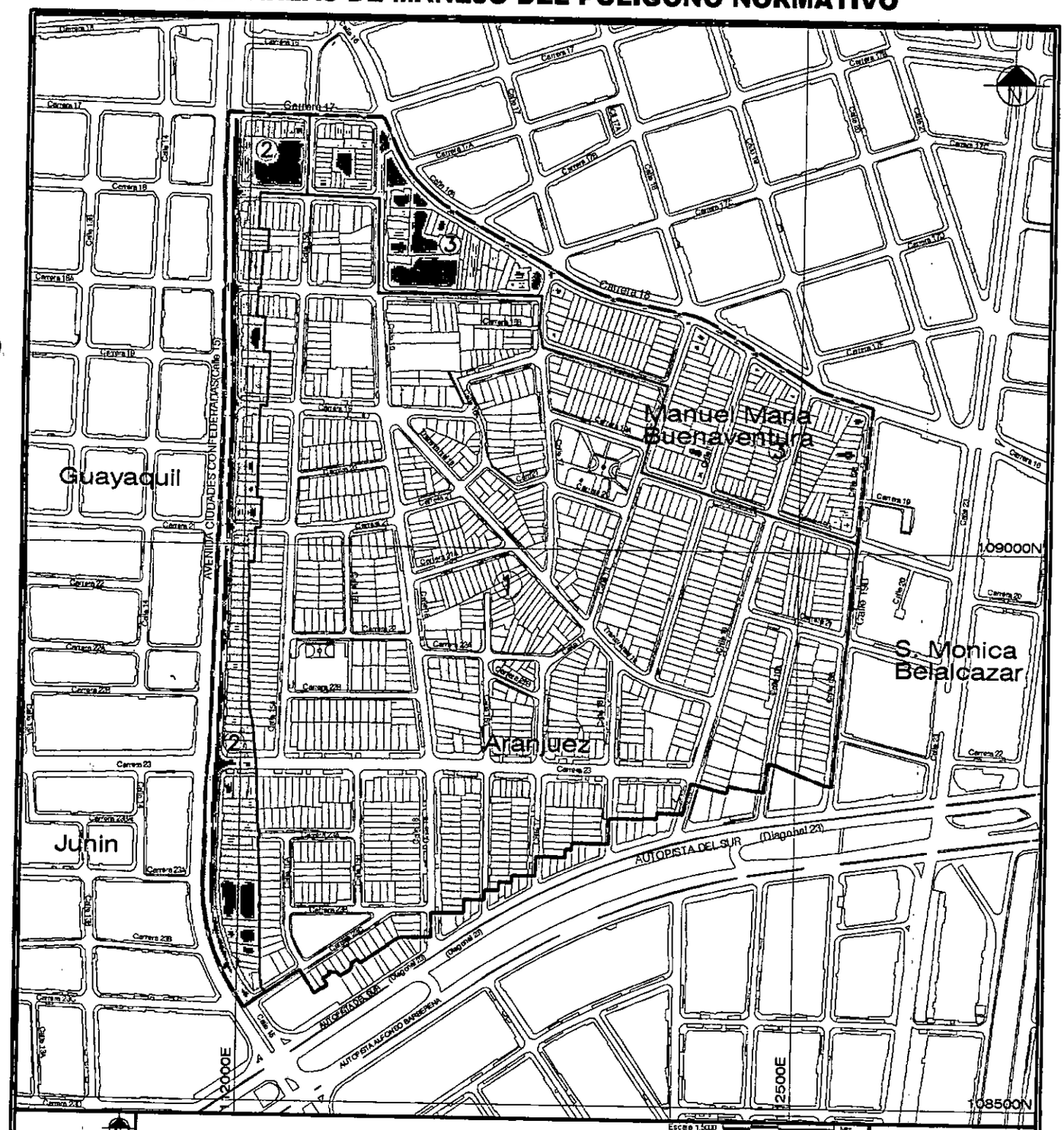
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-05-CCP
Comuna (s): 09	Area del Poligono Normativo (ha): 32.53
Barrio(s): Junín(0903) Guayaquil(0904) Aranjuéz(0905) Manuel María Buenaventura(0906)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patrón CCP

*La delimitacion de este Poligono Normativo 05, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-5-CCP
Comuna (s):	9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	32.53
Barrio (s): Junín (0903), Guayaquil (0904), Aranjuez (0905), Manual María Buenaventura (0906)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8011, 8012, 8041, 9231, 9232.

* En la Sub-Area 3 no se permite la aparición de nuevos usos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y adopta el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial, que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* Frente a las Vías Arteria Principal Calle 15, Avenida Ciudades Confederadas por el tamaño reducido de los predios que dan sobre ella, solo se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

* Los predios que presenten frente a todos los Corredores Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de la ciudad que se encuentren dentro del área de influencia de la Pieza Urbano Regional, podrán desarrollar los usos de la columna VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD de la Matriz de Usos del Suelo establecida por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali y la Matriz Desagregada mediante Decreto 1151 de 2000, estableciéndose como usos no permitidos dentro de estos corredores, 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-5-CCP
Comuna (s):	9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	32.53
Barrio (s): Junín (0903), Guayaquil (0904), Aranjuez (0905), Manual María Buenaventura (0906)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8011, 8012, 8041, 9231, 9232.

* En la Sub-Area 3 no se permite la aparición de nuevos usos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y adopta el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral ó Plan Parcial, que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* Frente a las Vías Arteria Principal Calle 15, Avenida Ciudades Confederadas por el tamaño reducido de los predios que dan sobre ella, solo se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

* Los predios que presenten frente a todos los Corredores Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de la ciudad que se encuentren dentro del área de influencia de la Pieza Urbano Regional, podrán desarrollar los usos de la columna VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD de la Matriz de Usos del Suelo establecida por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali y la Matriz Desagregada mediante Decreto 1151 de 2000, estableciéndose como usos no permitidos dentro de estos corredores, 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.

19

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-5-CCP
Comuna (s): 9	**Area del Polígono Normativo (ha):** 32.53	
Barrio (s): Junin (0903), Guayaquil (0904), Aranjuez (0905), Manual María Buenaventura (0906)		**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).

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 próximos 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 urbanistico 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 poligono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos.

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidarar por Sistema de No Agrupaciónes en Loteo Individual y sólución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidarar por Sistema de No Agrupaciónes en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y otros usos, como Corredor PreTroncal del S.I.T.M.

* **Subárea 3**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfologia urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologias edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)
		UNIF.	BIF.	MULTF.	UNIF/ BIF.	MULTF.	OTR. USOS	UNIF./O. USOS
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,6	0,80	0,80	0,80	0,80	0,60	0,50	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	2,40	2,40	2,40	3,00	2,50	1,60
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	3	5	5	2
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	6	7	12	6 y 7	12	12	EXIST
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	72	105	252	72 y 105	252	252	EXIST
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros						Escalonado

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Las subárea 2 y 3 serán receptoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Frente a las vias Arteriales Principales 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 Poligono Normativo se permitirá se permitirá la ocupacion 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

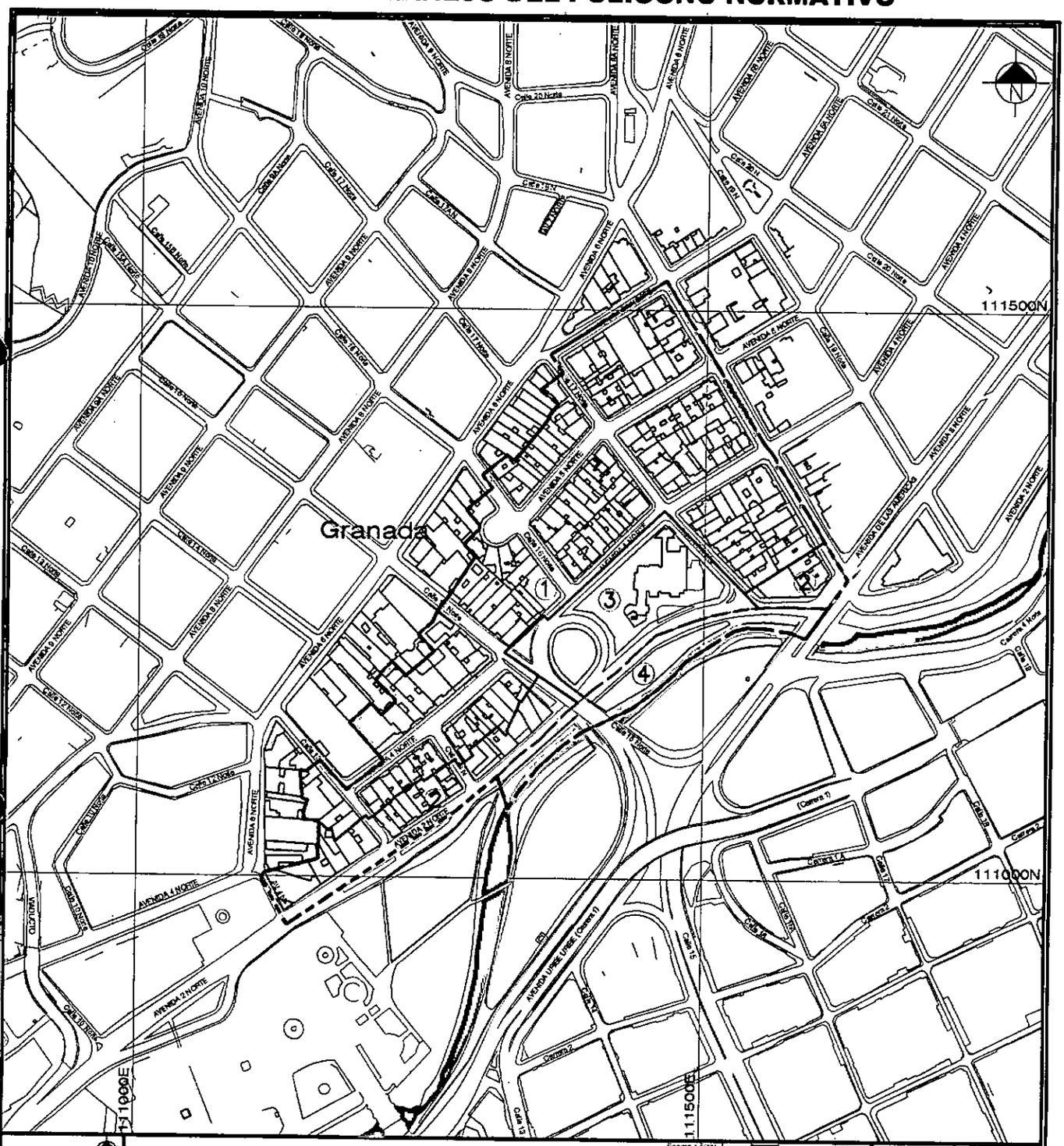
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-06-CCP
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 10,69
Barrio(s): Granada(0207)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patrón CCP

*La delimitacion de este Poligono Normativo 05, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-06-CCP**
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	**9.42**
Barrio (s):	Granada (0207)		**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Por su localización entre las Avenidas 3N y 6N, colindando con la Manzana "T" y el río Cali, este Polígono Normativo presenta la superposición de usos de vivienda, comercio y servicios. Buscando consolidar esta condición urbanística se proponen las siguientes condiciones para los usos del suelo:

En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando los siguientes códigos: 2892, 4020, 4560, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5051, 5052, 5151, 5190, 5512, 5519.

* Frente a las Vías Arterias Principales Avenida 3N y Calle 15N, Sub-área 2, se permiten 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 códigos 2892, Grupo 505, Grupo 5115, 5512, 5519.

* La Sub-área 3 debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

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-06-CCP
Comuna (s): 02		**Area del Polígono Normativo (ha):**	9.42
Barrio (s): Granada (0207)			**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 próximos 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**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidarar por Sistema de No Agrupaciónes en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y otros usos.

* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidarar por Sistema de No Agrupaciónes en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y otros usos, como Corredor Troncal del S.I.T.M., con el manejo de porticos frente a la Avenida 3N.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de Agrupación para Equipamiento (Club Colombia). Debe mantener el sistema de urbanización.

* **Subárea 4:** Esta conformada principalmente por la franja forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	SUB-AREA 4
		NO AGRUPACIONES (**)				NO AGRUPACIONES (**)			AGRUP.(***)	ZONA PROT. RIO
		UNIF.	BIF.	MULT.	MIXTO	UNIF./ BIF.	MULTF.	MIXTO	MIXTO	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,45	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	1,92	1,60	2,40	4,00	3,50	2,40	6,40	5,60	2,25	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	3	8	8	5	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	4 PISOS O 12,00 METROS SOBRE LA AV. 2NORTE (PORTICO)								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXIST.	EXIST.	12,00	12,00	EXIST.	12,00	12,00	EXIST.	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXIST.	EXIST.	252,00	252,00	EXIST.	252	252,00	EXIST.	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros				Escalonado				
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros				Desde el primer piso.				

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos. (**) Loteo Individual y Solucion (2).- Sobre Area Neta (A.N.). (3).- Sobre Area Util (A.U.). (*) Serán definidas por el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***)Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Frente a la Vía Arteria Principal Avenida 2N, se permitirá incrementar en dos (2) pisos por liberación de espacio público.

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 indice 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.

3.3. PORTICOS.

* Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:
  Av. 2N desde la calle 10N hasta la calle 18N: Se permite construir sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.
  Calle 15N desde la Av. 2N hasta la Av. 6N: Se permite construir sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.
* Todas las soluciones de pórtico deberán cumplir con lo definido en los Arts. 286 y 287 del P.O.T.

OBSERVACIONES

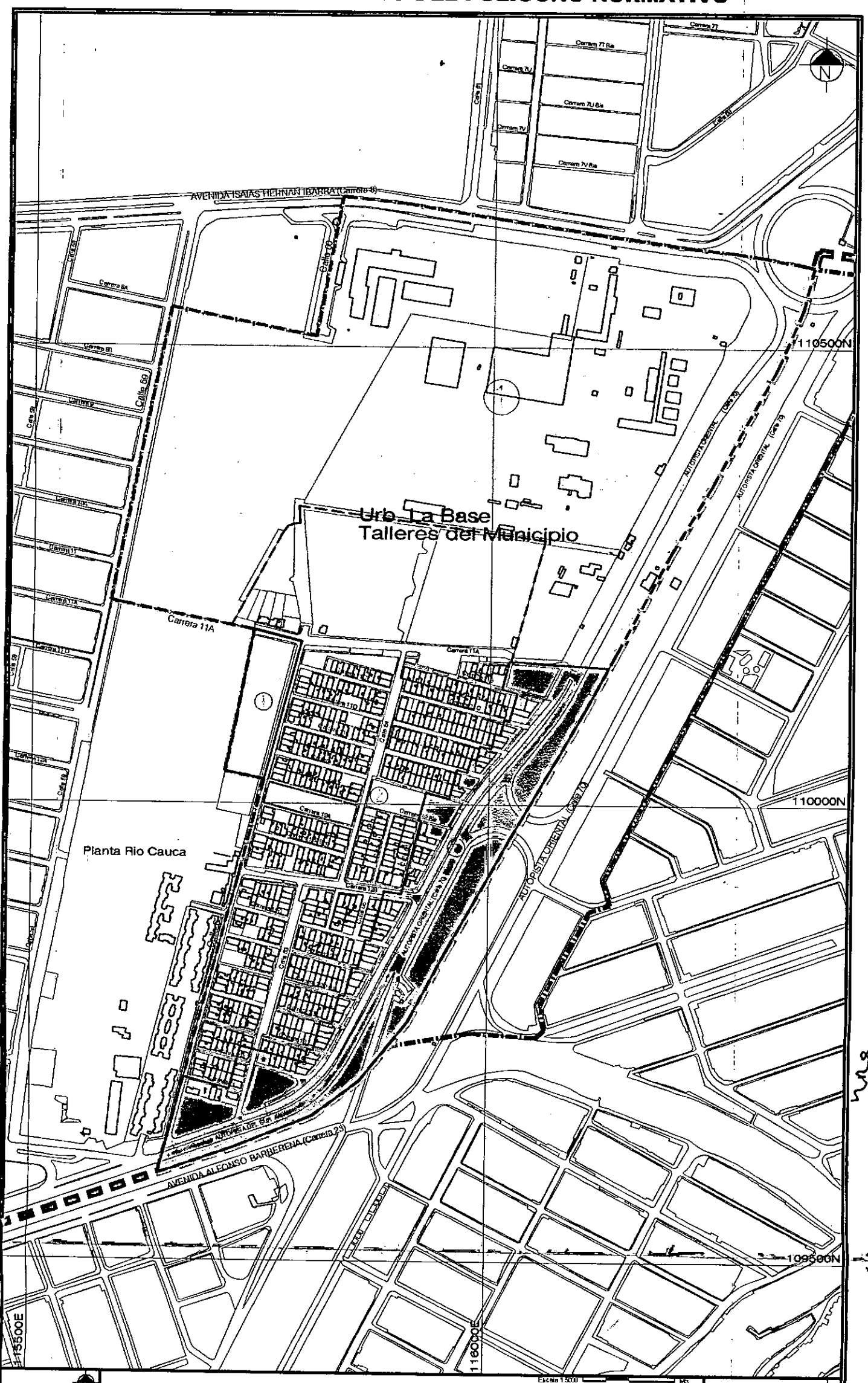
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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 delimitacion de este Poligono Normativo 07, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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 - Tallerres 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 Vias 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 vias locales que colindan con Areas Residenciales se exceptuan los códigos 4020, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5161, 5162, 5512, 5530.

* La Sub-Area 2 actua 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 próximos 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 Agrupacion en conjunto horizontal. Ocupacion 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 Consolidarar 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 enLoteo 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
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 Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros						Escalonado		
		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 Solucion 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 vias 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 Poligono Normativo en los desarrollos de loteo individual de las subárea 2 y 3 se permitirá se permitirá la ocupacion 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.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

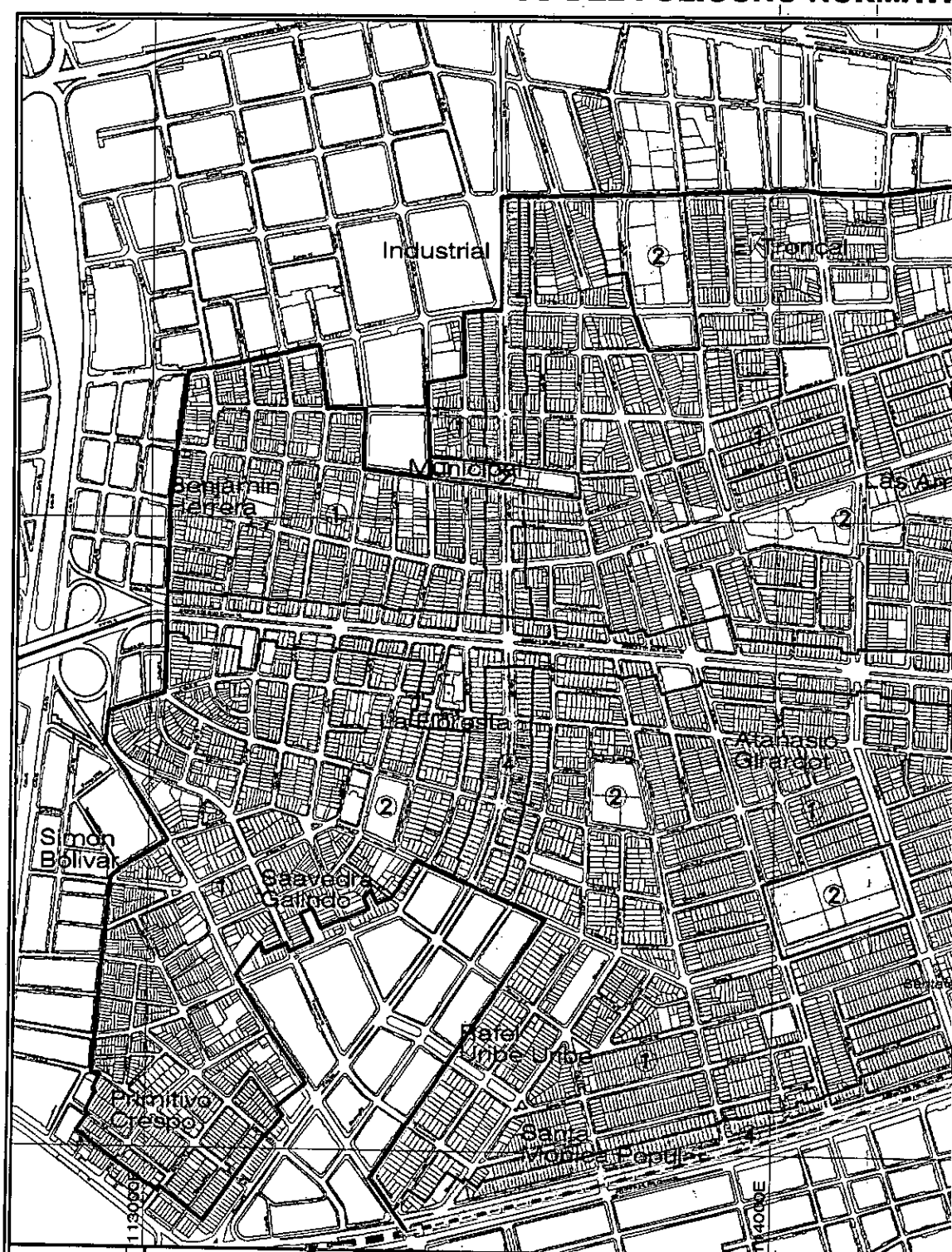
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIP

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PI
Comuna (s): 08 -12	Area del Poligono Normativo (ha): 339,02
Barrio(s): Primitivo Crespo(0801) Simón Bolivar(0802) Saavedra Galindo(0803) Rafael Uribe Uribe(0804)	
Santa Mónica Popular(0805) La Floresta(0806) Benjamín Herrera(0807) Municipal (0808) Industria	
Las Américas(0811) Atanasio Girardot(0812) Santa Fe(0813) Chapinero(0814) Villa Colombia(081	
La Base(0817) Urb. La Base - Talleres del Municipio(0818) Nueva Floresta (1207)	

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATI



- Limite Pieza Urbana-Regional
- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3
- Sub Area 4
- Sub Area 5

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densifica

*La delimitacion de este Poligono Normativo 08, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites co

26

8-CDM
09) El Troncal(0810)
Trébol(0816)
Hoja 1

ón Moderada CDM

o 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-08-CDM
Comuna (s): 8 - 12.	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 339,02
Barrio (s): Primitivo Crespo (0801), Simón Bolivar (0802), Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (08049, Santa Mónica Popular (0805), La Floresta (0806), Benjamin Herrera (0807), Municipal (0808), Industrial (0809), El Troncal (0810), Las Américas (0811), Atanasio Girardot (0812), Santa Fé (0813), Chapinero (0814), Villa Colombia (0815), El Trébol (0816), La Base (0817), Urb. La Base-Talleres del Municipio (0818), Nueva Floresta (1207).	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vías Arterias Principales Carreras 23 y 8a., 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 códigos 5051, 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y los Códigos 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vía Arteria Principal Carrera 15, 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.

* Frente a las Vías Arteria Secundaria Calles 34 y 44 y Diagonal 19-Calle 33A. y las Vías Colectoras Carrera 12. y Calles 39, 52, 56 y 59, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P-8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios con un mínimo crecimiento en areas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivision predial

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por Rehabiltcion con el sistema de No Agrupación y Agrupacion con tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Corredor Troncal del SITM. El DAPM definirá que áreas requieren desarrollar por Plan Parcial.

* **Subárea 4**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de conjunto en Loteo Individual. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para vivienda Multifamiliar y Otros Usos, como Corredor Pretroncal del SITM y Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 5**: Desarrollada por Sistema de Agrupacion en Conjunto Vertical. A consolidar con el mismo sistema urbanístico y tipología edificatoria.

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-08-CDM	
Comuna (s): 8 - 12.	**Area del Polígono Normativo (ha):** 339,02	
Barrio (s): Primitivo Crespo (0801), Simón Bolivar (0802), Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (08049, Santa Mónica Popular (0805), La Floresta (0806), Benjamín Herrera (0807), Municipal (0808), Industrial (0809), El Troncal (0810), Las Américas (0811), Atanasio Girardot (0812), Santa Fé (0813), Chápinero (0814), Villa Colombia (0815), El Trébol (0816), La Base (0817), Urb. La Base-Talleres del Municipio (0818), Nueva Floresta (1207).		**Hoja: 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)												
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3					SUB-AREA 4			SUB-ÁREA 5
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP.(**)	AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)			NO AGRUP.(**)			AGRUP.(***)
		UNIF.	BIF.	MUL.	EQUIP COLECT.	MULTIF.	MIXTO	UNI/BIF	MUL.	MIXTO	UNI/BIF	MUL.	MIXTO	MULTIF.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,30	0,45	0,70	0,60	0,50	0,80	0,80	0,80	0,30
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C)	4,80	1,60	2,40	4,00	Existente + 0,05	1,50	2,25	2,10	3,00	2,50	2,40	4,00	4,00	1,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN PISOS	*	2	3	5	Existente + 0,05	5	5	3	5	5	3	5	5	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre las Carreras15 y 23.												
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	6	7	12	EXIST.	...		7	12	12	7	12	12	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	72	105	252	EXIST.	...		105	252	252	105	252	252	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del quinto piso.												
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros						Escalonado						
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.						Desde el primer 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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La subarea 3 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este indice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los indices de ocupación no sufen incremento por transferencia de derechos de construcción.

III. NORMAS GENERALES PARA EL PROCESO DE EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 3 y 4, se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

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 FRENTE A LINDEROS

* En en el Poligono Normativo se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo 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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

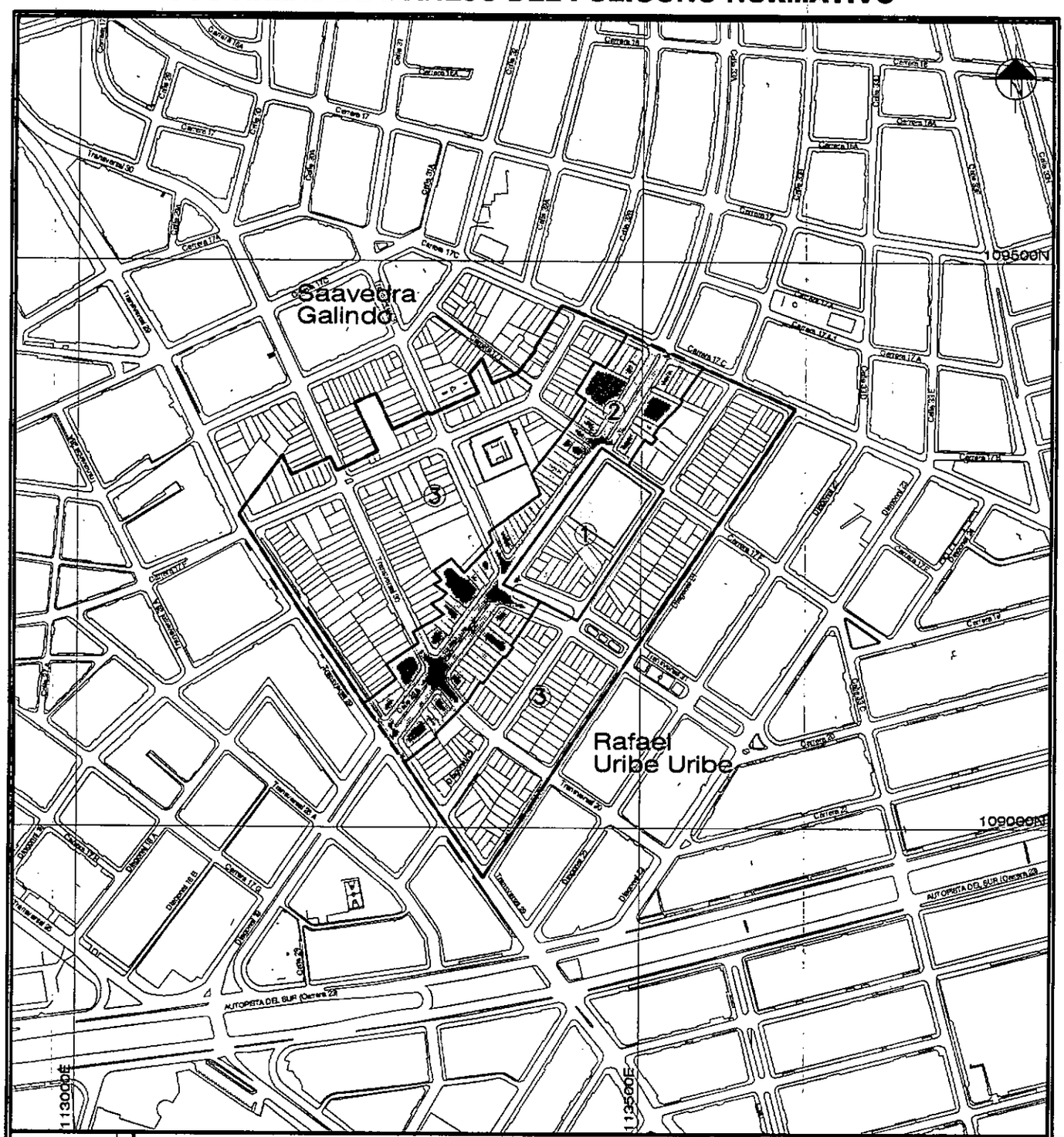
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-09-CDM
Comuna (s): 08	Area del Poligono Normativo (ha): 11.93
Barrio(s): Saavedra Galindo(0803) Rafael Uribe Uribe(0804)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 09, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-09-CDM
Comuna (s):	8	**Area del Polígono Normativo (ha):**	11.93
Barrio (s): . Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (0804).		**Hoja**	2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Artículo .289, 290)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Por su localización en el area de Influencia de la Galería de La Floresta, este Polígono Normativo se considera como un Area de Centralidad de Tercer Orden. Como Area de Actividad Mixta y de Centralidad los usos principales permitidos son: Comercio, Equipamientos y Servicios. De igual manera se permite el uso de vivienda. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 61 y 62; Grupo 501; códigos 5051, 5151. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, Códigos 9191, la condición P8.

* Frente a las Vía Arteria Principal Transversal 29, 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". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* En la Sub-Area 2, buscando preservar La Galería de La Floresta solo se permiten Usos de Equipamiento Colectivo.

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-09-CDM
Comuna (s): 8	**Area del Polígono Normativo (ha):** 11.93
Barrio (s) : Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (0804).	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).
Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos.

* **Subárea 1**: Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería La Floresta. La Manzana esta desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los indices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan de Reordenamiento que solucione los impactos que se estan produciendo con la Galería. El proceso de Renovación por Rehabiltación que se establece con carácteristicas de Mejoramiento fisico, definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galeria.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de conjunto en Loteo Individual. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologias edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para vivienda Multifamiliar y Otros Usos, como influencia Corredor complementario del SITM y Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologias edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2			SUB-AREA 3		
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)		
		PLAZA MERCADO-COMERCIO	UNI/BIF	MULTIF.	MIXTO	UNIF.	BIF.	MULTIF.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	4,00	4,00	1,60	2,40	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	2	3	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha o 1 Manz.	Existente	7	12	12	6	7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	105	252	252	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros			Escalonado			

(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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La subarea no será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo .

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En los predios que dan frente sobre la Transversal 29 podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

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

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-1
Comuna (s): 07	Area del Poligono Normativo (ha): 59.09
Barrio(s): Los Pinos(0708) Las Ceibas(0710) Fepicol(0798)	

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Denisificaci

*La delimitacion de este Poligono Normativo 10, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites con

32

D-CDM
Hoja 1

Carrera 7A Bis
Carrera 7B
Carrera 7B Bis
Calle 7C
Carrera 7C Bis
Carrera 7D
Carrera 7D Bis
Carrera 7E
Carrera 7E Bis
Carrera 7E 8 Bis
Carrera 7F
Carrera 7G
Carrera 7G Bis
Carrera 7H
Carrera 7H Bis
Carrera 7I
Carrera 7I Bis
Carrera 7J
Carrera 7J Bis
Carrera 7K
Carrera 7L
Carrera 7M
Carrera 7M Bis
Carrera 7N
Carrera 7N Bis
Carrera 7O
Carrera 7O Bis
Carrera 7P
Carrera 7P Bis
Carrera 7R
Carrera 7R Bis
Carrera 7S Bis
Carrera 7T
Carrera 7T Bis
Carrera 7U
Carrera 7V Bis
Carrera 7W
Carrera 7W Bis
Carrera 7X
Carrera 7Y
Carrera 7Z
Carrera 7Z Bis
Calle 6B
Calle 6C
Calle 6D
Calle 6E
Calle 6F
Calle 6G
Calle 6H
Calle 6I
Calle 6J
Calle 6K
Calle 6L
Calle 6M
Calle 6N
Calle 6O
Calle 6P
Calle 6Q
Calle 6R
Calle 6S
Calle 6T
Calle 6U
Calle 6V
Calle 6W
Calle 6X
Calle 6Y
Calle 6Z
Calle 7A
Calle 7B
Calle 7C
Calle 7D
Calle 7E
Calle 7F
Calle 7G
Calle 7H
Calle 7I
Calle 7J
Calle 7K
Calle 7L
Calle 7M
Calle 7N
Calle 7O
Calle 7P
Calle 7Q
Calle 7R
Calle 7S
Calle 7T
Calle 7U
Calle 7V
Calle 7W
Calle 7X
Calle 7Y
Calle 7Z
Calle 8A
Calle 8B
Calle 8C
Calle 8D
Calle 8E
Calle 8F
Calle 8G
Calle 8H
Calle 8I
Calle 8J
Calle 8K
Calle 8L
Calle 8M
Calle 8N
Calle 8O
Calle 8P
Calle 8Q
Calle 8R
Calle 8S
Calle 8T
Calle 8U
Calle 8V
Calle 8W
Calle 8X
Calle 8Y
Calle 8Z
Calle 9A
Calle 9B
Calle 9C
Calle 9D
Calle 9E
Calle 9F
Calle 9G
Calle 9H
Calle 9I
Calle 9J
Calle 9K
Calle 9L
Calle 9M
Calle 9N
Calle 9O
Calle 9P
Calle 9Q
Calle 9R
Calle 9S
Calle 9T
Calle 9U
Calle 9V
Calle 9W
Calle 9X
Calle 9Y
Calle 9Z
Calle 10A
Calle 10B
Calle 10C
Calle 10D
Calle 10E
Calle 10F
Calle 10G
Calle 10H
Calle 10I
Calle 10J
Calle 10K
Calle 10L
Calle 10M
Calle 10N
Calle 10O
Calle 10P
Calle 10Q
Calle 10R
Calle 10S
Calle 10T
Calle 10U
Calle 10V
Calle 10W
Calle 10X
Calle 10Y
Calle 10Z
Calle 11A
Calle 11B
Calle 11C
Calle 11D
Calle 11E
Calle 11F
Calle 11G
Calle 11H
Calle 11I
Calle 11J
Calle 11K
Calle 11L
Calle 11M
Calle 11N
Calle 11O
Calle 11P
Calle 11Q
Calle 11R
Calle 11S
Calle 11T
Calle 11U
Calle 11V
Calle 11W
Calle 11X
Calle 11Y
Calle 11Z
Calle 12A
Calle 12B
Calle 12C
Calle 12D
Calle 12E
Calle 12F
Calle 12G
Calle 12H
Calle 12I
Calle 12J
Calle 12K
Calle 12L
Calle 12M
Calle 12N
Calle 12O
Calle 12P
Calle 12Q
Calle 12R
Calle 12S
Calle 12T
Calle 12U
Calle 12V
Calle 12W
Calle 12X
Calle 12Y
Calle 12Z
Calle 13A
Calle 13B
Calle 13C
Calle 13D
Calle 13E
Calle 13F
Calle 13G
Calle 13H
Calle 13I
Calle 13J
Calle 13K
Calle 13L
Calle 13M
Calle 13N
Calle 13O
Calle 13P
Calle 13Q
Calle 13R
Calle 13S
Calle 13T
Calle 13U
Calle 13V
Calle 13W
Calle 13X
Calle 13Y
Calle 13Z
Calle 14A
Calle 14B
Calle 14C
Calle 14D
Calle 14E
Calle 14F
Calle 14G
Calle 14H
Calle 14I
Calle 14J
Calle 14K
Calle 14L
Calle 14M
Calle 14N
Calle 14O
Calle 14P
Calle 14Q
Calle 14R
Calle 14S
Calle 14T
Calle 14U
Calle 14V
Calle 14W
Calle 14X
Calle 14Y
Calle 14Z
Calle 15A
Calle 15B
Calle 15C
Calle 15D
Calle 15E
Calle 15F
Calle 15G
Calle 15H
Calle 15I
Calle 15J
Calle 15K
Calle 15L
Calle 15M
Calle 15N
Calle 15O
Calle 15P
Calle 15Q
Calle 15R
Calle 15S
Calle 15T
Calle 15U
Calle 15V
Calle 15W
Calle 15X
Calle 15Y
Calle 15Z
Calle 16A
Calle 16B
Calle 16C
Calle 16D
Calle 16E
Calle 16F
Calle 16G
Calle 16H
Calle 16I
Calle 16J
Calle 16K
Calle 16L
Calle 16M
Calle 16N
Calle 16O
Calle 16P
Calle 16Q
Calle 16R
Calle 16S
Calle 16T
Calle 16U
Calle 16V
Calle 16W
Calle 16X
Calle 16Y
Calle 16Z
Calle 17A
Calle 17B
Calle 17C
Calle 17D
Calle 17E
Calle 17F
Calle 17G
Calle 17H
Calle 17I
Calle 17J
Calle 17K
Calle 17L
Calle 17M
Calle 17N
Calle 17O
Calle 17P
Calle 17Q
Calle 17R
Calle 17S
Calle 17T
Calle 17U
Calle 17V
Calle 17W
Calle 17X
Calle 17Y
Calle 17Z
Calle 18A
Calle 18B
Calle 18C
Calle 18D
Calle 18E
Calle 18F
Calle 18G
Calle 18H
Calle 18I
Calle 18J
Calle 18K
Calle 18L
Calle 18M
Calle 18N
Calle 18O
Calle 18P
Calle 18Q
Calle 18R
Calle 18S
Calle 18T
Calle 18U
Calle 18V
Calle 18W
Calle 18X
Calle 18Y
Calle 18Z
Calle 19A
Calle 19B
Calle 19C
Calle 19D
Calle 19E
Calle 19F
Calle 19G
Calle 19H
Calle 19I
Calle 19J
Calle 19K
Calle 19L
Calle 19M
Calle 19N
Calle 19O
Calle 19P
Calle 19Q
Calle 19R
Calle 19S
Calle 19T
Calle 19U
Calle 19V
Calle 19W
Calle 19X
Calle 19Y
Calle 19Z
Calle 20A
Calle 20B
Calle 20C
Calle 20D
Calle 20E
Calle 20F
Calle 20G
Calle 20H
Calle 20I
Calle 20J
Calle 20K
Calle 20L
Calle 20M
Calle 20N
Calle 20O
Calle 20P
Calle 20Q
Calle 20R
Calle 20S
Calle 20T
Calle 20U
Calle 20V
Calle 20W
Calle 20X
Calle 20Y
Calle 20Z
Calle 21A
Calle 21B
Calle 21C
Calle 21D
Calle 21E
Calle 21F
Calle 21G
Calle 21H
Calle 21I
Calle 21J
Calle 21K
Calle 21L
Calle 21M
Calle 21N
Calle 21O
Calle 21P
Calle 21Q
Calle 21R
Calle 21S
Calle 21T
Calle 21U
Calle 21V
Calle 21W
Calle 21X
Calle 21Y
Calle 21Z
Calle 22A
Calle 22B
Calle 22C
Calle 22D
Calle 22E
Calle 22F
Calle 22G
Calle 22H
Calle 22I
Calle 22J
Calle 22K
Calle 22L
Calle 22M
Calle 22N
Calle 22O
Calle 22P
Calle 22Q
Calle 22R
Calle 22S
Calle 22T
Calle 22U
Calle 22V
Calle 22W
Calle 22X
Calle 22Y
Calle 22Z
Calle 23A
Calle 23B
Calle 23C
Calle 23D
Calle 23E
Calle 23F
Calle 23G
Calle 23H
Calle 23I
Calle 23J
Calle 23K
Calle 23L
Calle 23M
Calle 23N
Calle 23O
Calle 23P
Calle 23Q
Calle 23R
Calle 23S
Calle 23T
Calle 23U
Calle 23V
Calle 23W
Calle 23X
Calle 23Y
Calle 23Z
Calle 24A
Calle 24B
Calle 24C
Calle 24D
Calle 24E
Calle 24F
Calle 24G
Calle 24H
Calle 24I
Calle 24J
Calle 24K
Calle 24L
Calle 24M
Calle 24N
Calle 24O
Calle 24P
Calle 24Q
Calle 24R
Calle 24S
Calle 24T
Calle 24U
Calle 24V
Calle 24W
Calle 24X
Calle 24Y
Calle 24Z
Calle 25A
Calle 25B
Calle 25C
Calle 25D
Calle 25E
Calle 25F
Calle 25G
Calle 25H
Calle 25I
Calle 25J
Calle 25K
Calle 25L
Calle 25M
Calle 25N
Calle 25O
Calle 25P
Calle 25Q
Calle 25R
Calle 25S
Calle 25T
Calle 25U
Calle 25V
Calle 25W
Calle 25X
Calle 25Y
Calle 25Z
Calle 26A
Calle 26B
Calle 26C
Calle 26D
Calle 26E
Calle 26F
Calle 26G
Calle 26H
Calle 26I
Calle 26J
Calle 26K
Calle 26L
Calle 26M
Calle 26N
Calle 26O
Calle 26P
Calle 26Q
Calle 26R
Calle 26S
Calle 26T
Calle 26U
Calle 26V
Calle 26W
Calle 26X
Calle 26Y
Calle 26Z
Calle 27A
Calle 27B
Calle 27C
Calle 27D
Calle 27E
Calle 27F
Calle 27G
Calle 27H
Calle 27I
Calle 27J
Calle 27K
Calle 27L
Calle 27M
Calle 27N
Calle 27O
Calle 27P
Calle 27Q
Calle 27R
Calle 27S
Calle 27T
Calle 27U
Calle 27V
Calle 27W
Calle 27X
Calle 27Y
Calle 27Z
Calle 28A
Calle 28B
Calle 28C
Calle 28D
Calle 28E
Calle 28F
Calle 28G
Calle 28H
Calle 28I
Calle 28J
Calle 28K
Calle 28L
Calle 28M
Calle 28N
Calle 28O
Calle 28P
Calle 28Q
Calle 28R
Calle 28S
Calle 28T
Calle 28U
Calle 28V
Calle 28W
Calle 28X
Calle 28Y
Calle 28Z
Calle 29A
Calle 29B
Calle 29C
Calle 29D
Calle 29E
Calle 29F
Calle 29G
Calle 29H
Calle 29I
Calle 29J
Calle 29K
Calle 29L
Calle 29M
Calle 29N
Calle 29O
Calle 29P
Calle 29Q
Calle 29R
Calle 29S
Calle 29T
Calle 29U
Calle 29V
Calle 29W
Calle 29X
Calle 29Y
Calle 29Z
Calle 30A
Calle 30B
Calle 30C
Calle 30D
Calle 30E
Calle 30F
Calle 30G
Calle 30H
Calle 30I
Calle 30J
Calle 30K
Calle 30L
Calle 30M
Calle 30N
Calle 30O
Calle 30P
Calle 30Q
Calle 30R
Calle 30S
Calle 30T
Calle 30U
Calle 30V
Calle 30W
Calle 30X
Calle 30Y
Calle 30Z
Calle 31A
Calle 31B
Calle 31C
Calle 31D
Calle 31E
Calle 31F
Calle 31G
Calle 31H
Calle 31I
Calle 31J
Calle 31K
Calle 31L
Calle 31M
Calle 31N
Calle 31O
Calle 31P
Calle 31Q
Calle 31R
Calle 31S
Calle 31T
Calle 31U
Calle 31V
Calle 31W
Calle 31X
Calle 31Y
Calle 31Z
Calle 32A
Calle 32B
Calle 32C
Calle 32D
Calle 32E
Calle 32F
Calle 32G
Calle 32H
Calle 32I
Calle 32J
Calle 32K
Calle 32L
Calle 32M
Calle 32N
Calle 32O
Calle 32P
Calle 32Q
Calle 32R
Calle 32S
Calle 32T
Calle 32U
Calle 32V
Calle 32W
Calle 32X
Calle 32Y
Calle 32Z
Calle 33A
Calle 33B
Calle 33C
Calle 33D
Calle 33E
Calle 33F
Calle 33G
Calle 33H
Calle 33I
Calle 33J
Calle 33K
Calle 33L
Calle 33M
Calle 33N
Calle 33O
Calle 33P
Calle 33Q
Calle 33R
Calle 33S
Calle 33T
Calle 33U
Calle 33V
Calle 33W
Calle 33X
Calle 33Y
Calle 33Z
Calle 34A
Calle 34B
Calle 34C
Calle 34D
Calle 34E
Calle 34F
Calle 34G
Calle 34H
Calle 34I
Calle 34J
Calle 34K
Calle 34L
Calle 34M
Calle 34N
Calle 34O
Calle 34P
Calle 34Q
Calle 34R
Calle 34S
Calle 34T
Calle 34U
Calle 34V
Calle 34W
Calle 34X
Calle 34Y
Calle 34Z
Calle 35A
Calle 35B
Calle 35C
Calle 35D
Calle 35E
Calle 35F
Calle 35G
Calle 35H
Calle 35I
Calle 35J
Calle 35K
Calle 35L
Calle 35M
Calle 35N
Calle 35O
Calle 35P
Calle 35Q
Calle 35R
Calle 35S
Calle 35T
Calle 35U
Calle 35V
Calle 35W
Calle 35X
Calle 35Y
Calle 35Z
Calle 36A
Calle 36B
Calle 36C
Calle 36D
Calle 36E
Calle 36F
Calle 36G
Calle 36H
Calle 36I
Calle 36J
Calle 36K
Calle 36L
Calle 36M
Calle 36N
Calle 36O
Calle 36P
Calle 36Q
Calle 36R
Calle 36S
Calle 36T
Calle 36U
Calle 36V
Calle 36W
Calle 36X
Calle 36Y
Calle 36Z
Calle 37A
Calle 37B
Calle 37C
Calle 37D
Calle 37E
Calle 37F
Calle 37G
Calle 37H
Calle 37I
Calle 37J
Calle 37K
Calle 37L
Calle 37M
Calle 37N
Calle 37O
Calle 37P
Calle 37Q
Calle 37R
Calle 37S
Calle 37T
Calle 37U
Calle 37V
Calle 37W
Calle 37X
Calle 37Y
Calle 37Z
Calle 38A
Calle 38B
Calle 38C
Calle 38D
Calle 38E
Calle 38F
Calle 38G
Calle 38H
Calle 38I
Calle 38J
Calle 38K
Calle 38L
Calle 38M
Calle 38N
Calle 38O
Calle 38P
Calle 38Q
Calle 38R
Calle 38S
Calle 38T
Calle 38U
Calle 38V
Calle 38W
Calle 38X
Calle 38Y
Calle 38Z
Calle 39A
Calle 39B
Calle 39C
Calle 39D
Calle 39E
Calle 39F
Calle 39G
Calle 39H
Calle 39I
Calle 39J
Calle 39K
Calle 39L
Calle 39M
Calle 39N
Calle 39O
Calle 39P
Calle 39Q
Calle 39R
Calle 39S
Calle 39T
Calle 39U
Calle 39V
Calle 39W
Calle 39X
Calle 39Y
Calle 39Z
Calle 40A
Calle 40B
Calle 40C
Calle 40D
Calle 40E
Calle 40F
Calle 40G
Calle 40H
Calle 40I
Calle 40J
Calle 40K
Calle 40L
Calle 40M
Calle 40N
Calle 40O
Calle 40P
Calle 40Q
Calle 40R
Calle 40S
Calle 40T
Calle 40U
Calle 40V
Calle 40W
Calle 40X
Calle 40Y
Calle 40Z
Calle 41A
Calle 41B
Calle 41C
Calle 41D
Calle 41E
Calle 41F
Calle 41G
Calle 41H
Calle 41I
Calle 41J
Calle 41K
Calle 41L
Calle 41M
Calle 41N
Calle 41O
Calle 41P
Calle 41Q
Calle 41R
Calle 41S
Calle 41T
Calle 41U
Calle 41V
Calle 41W
Calle 41X
Calle 41Y
Calle 41Z
Calle 42A
Calle 42B
Calle 42C
Calle 42D
Calle 42E
Calle 42F
Calle 42G
Calle 42H
Calle 42I
Calle 42J
Calle 42K
Calle 42L
Calle 42M
Calle 42N
Calle 42O
Calle 42P
Calle 42Q
Calle 42R
Calle 42S
Calle 42T
Calle 42U
Calle 42V
Calle 42W
Calle 42X
Calle 42Y
Calle 42Z
Calle 43A
Calle 43B
Calle 43C
Calle 43D
Calle 43E
Calle 43F
Calle 43G
Calle 43H
Calle 43I
Calle 43J
Calle 43K
Calle 43L
Calle 43M
Calle 43N
Calle 43O
Calle 43P
Calle 43Q
Calle 43R
Calle 43S
Calle 43T
Calle 43U
Calle 43V
Calle 43W
Calle 43X
Calle 43Y
Calle 43Z
Calle 44A
Calle 44B
Calle 44C
Calle 44D
Calle 44E
Calle 44F
Calle 44G
Calle 44H
Calle 44I
Calle 44J
Calle 44K
Calle 44L
Calle 44M
Calle 44N
Calle 44O
Calle 44P
Calle 44Q
Calle 44R
Calle 44S
Calle 44T
Calle 44U
Calle 44V
Calle 44W
Calle 44X
Calle 44Y
Calle 44Z
Calle 45A
Calle 45B
Calle 45C
Calle 45D
Calle 45E
Calle 45F
Calle 45G
Calle 45H
Calle 45I
Calle 45J
Calle 45K
Calle 45L
Calle 45M
Calle 45N
Calle 45O
Calle 45P
Calle 45Q
Calle 45R
Calle 45S
Calle 45T
Calle 45U
Calle 45V
Calle 45W
Calle 45X
Calle 45Y
Calle 45Z
Calle 46A
Calle 46B
Calle 46C
Calle 46D
Calle 46E
Calle 46F
Calle 46G
Calle 46H
Calle 46I
Calle 46J
Calle 46K
Calle 46L
Calle 46M
Calle 46N
Calle 46O
Calle 46P
Calle 46Q
Calle 46R
Calle 46S
Calle 46T
Calle 46U
Calle 46V
Calle 46W
Calle 46X
Calle 46Y
Calle 46Z
Calle 47A
Calle 47B
Calle 47C
Calle 47D
Calle 47E
Calle 47F
Calle 47G
Calle 47H
Calle 47I
Calle 47J
Calle 47K
Calle 47L
Calle 47M
Calle 47N
Calle 47O
Calle 47P
Calle 47Q
Calle 47R
Calle 47S
Calle 47T
Calle 47U
Calle 47V
Calle 47W
Calle 47X
Calle 47Y
Calle 47Z
Calle 48A
Calle 48B
Calle 48C
Calle 48D
Calle 48E
Calle 48F
Calle 48G
Calle 48H
Calle 48I
Calle 48J
Calle 48K
Calle 48L
Calle 48M
Calle 48N
Calle 48O
Calle 48P
Calle 48Q
Calle 48R
Calle 48S
Calle 48T
Calle 48U
Calle 48V
Calle 48W
Calle 48X
Calle 48Y
Calle 48Z
Calle 49A
Calle 49B
Calle 49C
Calle 49D
Calle 49E
Calle 49F
Calle 49G
Calle 49H
Calle 49I
Calle 49J
Calle 49K
Calle 49L
Calle 49M
Calle 49N
Calle 49O
Calle 49P
Calle 49Q
Calle 49R
Calle 49S
Calle 49T
Calle 49U
Calle 49V
Calle 49W
Calle 49X
Calle 49Y
Calle 49Z
Calle 50A
Calle 50B
Calle 50C
Calle 50D
Calle 50E
Calle 50F
Calle 50G
Calle 50H
Calle 50I
Calle 50J
Calle 50K
Calle 50L
Calle 50M
Calle 50N
Calle 50O
Calle 50P
Calle 50Q
Calle 50R
Calle 50S
Calle 50T
Calle 50U
Calle 50V
Calle 50W
Calle 50X
Calle 50Y
Calle 50Z
Calle 51A
Calle 51B
Calle 51C
Calle 51D
Calle 51E
Calle 51F
Calle 51G
Calle 51H
Calle 51I
Calle 51J
Calle 51K
Calle 51L
Calle 51M
Calle 51N
Calle 51O
Calle 51P
Calle 51Q
Calle 51R
Calle 51S
Calle 51T
Calle 51U
Calle 51V
Calle 51W
Calle 51X
Calle 51Y
Calle 51Z
Calle 52A
Calle 52B
Calle 52C
Calle 52D
Calle 52E
Calle 52F
Calle 52G
Calle 52H
Calle 52I
Calle 52J
Calle 52K
Calle 52L
Calle 52M
Calle 52N
Calle 52O
Calle 52P
Calle 52Q
Calle 52R
Calle 52S
Calle 52T
Calle 52U
Calle 52V
Calle 52W
Calle 52X
Calle 52Y
Calle 52Z
Calle 53A
Calle 53B
Calle 53C
Calle 53D
Calle 53E
Calle 53F
Calle 53G
Calle 53H
Calle 53I
Calle 53J
Calle 53K
Calle 53L
Calle 53M
Calle 53N
Calle 53O
Calle 53P
Calle 53Q
Calle 53R
Calle 53S
Calle 53T
Calle 53U
Calle 53V
Calle 53W
Calle 53X
Calle 53Y
Calle 53Z
Calle 54A
Calle 54B
Calle 54C
Calle 54D
Calle 54E
Calle 54F
Calle 54G
Calle 54H
Calle 54I
Calle 54J
Calle 54K
Calle 54L
Calle 54M
Calle 54N
Calle 54O
Calle 54P
Calle 54Q
Calle 54R
Calle 54S
Calle 54T
Calle 54U
Calle 54V
Calle 54W
Calle 54X
Calle 54Y
Calle 54Z
Calle 55A
Calle 55B
Calle 55C
Calle 55D
Calle 55E
Calle 55F
Calle 55G
Calle 55H
Calle 55I
Calle 55J
Calle 55K
Calle 55L
Calle 55M
Calle 55N
Calle 55O
Calle 55P
Calle 55Q
Calle 55R
Calle 55S
Calle 55T
Calle 55U
Calle 55V
Calle 55W
Calle 55X
Calle 55Y
Calle 55Z
Calle 56A
Calle 56B
Calle 56C
Calle 56D
Calle 56E
Calle 56F
Calle 56G
Calle 56H
Calle 56I
Calle 56J
Calle 56K
Calle 56L
Calle 56M
Calle 56N
Calle 56O
Calle 56P
Calle 56Q
Calle 56R
Calle 56S
Calle 56T
Calle 56U
Calle 56V
Calle 56W
Calle 56X
Calle 56Y
Calle 56Z
Calle 57A
Calle 57B
Calle 57C
Calle 57D
Calle 57E
Calle 57F
Calle 57G
Calle 57H
Calle 57I
Calle 57J
Calle 57K
Calle 57L
Calle 57M
Calle 57N
Calle 57O
Calle 57P
Calle 57Q
Calle 57R
Calle 57S
Calle 57T
Calle 57U
Calle 57V
Calle 57W
Calle 57X
Calle 57Y
Calle 57Z
Calle 58A
Calle 58B
Calle 58C
Calle 58D
Calle 58E
Calle 58F
Calle 58G
Calle 58H
Calle 58I
Calle 58J
Calle 58K
Calle 58L
Calle 58M
Calle 58N
Calle 58O
Calle 58P
Calle 58Q
Calle 58R
Calle 58S
Calle 58T
Calle 58U
Calle 58V
Calle 58W
Calle 58X
Calle 58Y
Calle 58Z
Calle 59A
Calle 59B
Calle 59C
Calle 59D
Calle 59E
Calle 59F
Calle 59G
Calle 59H
Calle 59I
Calle 59J
Calle 59K
Calle 59L
Calle 59M
Calle 59N
Calle 59O
Calle 59P
Calle 59Q
Calle 59R
Calle 59S
Calle 59T
Calle 59U
Calle 59V
Calle 59W
Calle 59X
Calle 59Y
Calle 59Z
Calle 60A
Calle 60B
Calle 60C
Calle 60D
Calle 60E
Calle 60F
Calle 60G
Calle 60H
Calle 60I
Calle 60J
Calle 60K
Calle 60L
Calle 60M
Calle 60N
Calle 60O
Calle 60P
Calle 60Q
Calle 60R
Calle 60S
Calle 60T
Calle 60U
Calle 60V
Calle 60W
Calle 60X
Calle 60Y
Calle 60Z
Calle 61A
Calle 61B
Calle 61C
Calle 61D
Calle 61E
Calle 61F
Calle 61G
Calle 61H
Calle 61I
Calle 61J
Calle 61K
Calle 61L
Calle 61M
Calle 61N
Calle 61O
Calle 61P
Calle 61Q
Calle 61R
Calle 61S
Calle 61T
Calle 61U
Calle 61V
Calle 61W
Calle 61X
Calle 61Y
Calle 61Z
Calle 62A
Calle 62B
Calle 62C
Calle 62D
Calle 62E
Calle 62F
Calle 62G
Calle 62H
Calle 62I
Calle 62J
Calle 62K
Calle 62L
Calle 62M
Calle 62N
Calle 62O
Calle 62P
Calle 62Q
Calle 62R
Calle 62S
Calle 62T
Calle 62U
Calle 62V
Calle 62W
Calle 62X
Calle 62Y
Calle 62Z
Calle 63A
Calle 63B
Calle 63C
Calle 63D
Calle 63E
Calle 63F
Calle 63G
Calle 63H
Calle 63I
Calle 63J
Calle 63K
Calle 63L
Calle 63M
Calle 63N
Calle 63O
Calle 63P
Calle 63Q
Calle 63R
Calle 63S
Calle 63T
Calle 63U
Calle 63V
Calle 63W
Calle 63X
Calle 63Y
Calle 63Z
Calle 64A
Calle 64B
Calle 64C
Calle 64D
Calle 64E
Calle 64F
Calle 64G
Calle 64H
Calle 64I
Calle 64J
Calle 64K
Calle 64L
Calle 64M
Calle 64N
Calle 64O
Calle 64P
Calle 64Q
Calle 64R
Calle 64S
Calle 64T
Calle 64U
Calle 64V
Calle 64W
Calle 64X
Calle 64Y
Calle 64Z
Calle 65A
Calle 65B
Calle 65C
Calle 65D
Calle 65E
Calle 65F
Calle 65G
Calle 65H
Calle 65I
Calle 65J
Calle 65K
Calle 65L
Calle 65M
Calle 65N
Calle 65O
Calle 65P
Calle 65Q
Calle 65R
Calle 65S
Calle 65T
Calle 65U
Calle 65V
Calle 65W
Calle 65X
Calle 65Y
Calle 65Z
Calle 66A
Calle 66B
Calle 66C
Calle 66D
Calle 66E
Calle 66F
Calle 66G
Calle 66H
Calle 66I
Calle 66J
Calle 66K
Calle 66L
Calle 66M
Calle 66N
Calle 66O
Calle 66P
Calle 66Q
Calle 66R
Calle 66S
Calle 66T
Calle 66U
Calle 66V
Calle 66W
Calle 66X
Calle 66Y
Calle 66Z
Calle 67A
Calle 67B
Calle 67C
Calle 67D
Calle 67E
Calle 67F
Calle 67G
Calle 67H
Calle 67I
Calle 67J
Calle 67K
Calle 67L
Calle 67M
Calle 67N
Calle 67O
Calle 67P
Calle 67Q
Calle 67R
Calle 67S
Calle 67T
Calle 67U
Calle 67V
Calle 67W
Calle 67X
Calle 67Y
Calle 67Z
Calle 68A
Calle 68B
Calle 68C
Calle 68D
Calle 68E
Calle 68F
Calle 68G
Calle 68H
Calle 68I
Calle 68J
Calle 68K
Calle 68L
Calle 68M
Calle 68N
Calle 68O
Calle 68P
Calle 68Q
Calle 68R
Calle 68S
Calle 68T
Calle 68U
Calle 68V
Calle 68W
Calle 68X
Calle 68Y
Calle 68Z
Calle 69A
Calle 69B
Calle 69C
Calle 69D
Calle 69E
Calle 69F
Calle 69G
Calle 69H
Calle 69I
Calle 69J
Calle 69K
Calle 69L
Calle 69M
Calle 69N
Calle 69O
Calle 69P
Calle 69Q
Calle 69R
Calle 69S
Calle 69T
Calle 69U
Calle 69V
Calle 69W
Calle 69X
Calle 69Y
Calle 69Z
Calle 70A
Calle 70B
Calle 70C
Calle 70D
Calle 70E
Calle 70F
Calle 70G
Calle 70H
Calle 70I
Calle 70J
Calle 70K
Calle 70L
Calle 70M
Calle 70N
Calle 70O
Calle 70P
Calle 70Q
Calle 70R
Calle 70S
Calle 70T
Calle 70U
Calle 70V
Calle 70W
Calle 70X
Calle 70Y
Calle 70Z
Calle 71A
Calle 71B
Calle 71C
Calle 71D
Calle 71E
Calle 71F
Calle 71G
Calle 71H
Calle 71I
Calle 71J
Calle 71K
Calle 71L
Calle 71M
Calle 71N
Calle 71O
Calle 71P
Calle 71Q
Calle 71R
Calle 71S
Calle 71T
Calle 71U
Calle 71V
Calle 71W
Calle 71X
Calle 71Y
Calle 71Z
Calle 72A
Calle 72B
Calle 72C
Calle 72D
Calle 72E
Calle 72F
Calle 72G
Calle 72H
Calle 72I
Calle 72J
Calle 72K
Calle 72L
Calle 72M
Calle 72N
Calle 72O
Calle 72P
Calle 72Q
Calle 72R
Calle 72S
Calle 72T
Calle 72U
Calle 72V
Calle 72W
Calle 72X
Calle 72Y
Calle 72Z
Calle 73A
Calle 73B
Calle 73C
Calle 73D
Calle 73E
Calle 73F
Calle 73G
Calle 73H
Calle 73I
Calle 73J
Calle 73K
Calle 73L
Calle 73M
Calle 73N
Calle 73O
Calle 73P
Calle 73Q
Calle 73R
Calle 73S
Calle 73T
Calle 73U
Calle 73V
Calle 73W
Calle 73X
Calle 73Y
Calle 73Z
Calle 74A
Calle 74B
Calle 74C
Calle 74D
Calle 74E
Calle 74F
Calle 74G
Calle 74H
Calle 74I
Calle 74J
Calle 74K
Calle 74L
Calle 74M
Calle 74N
Calle 74O
Calle 74P
Calle 74Q
Calle 74R
Calle 74S
Calle 74T
Calle 74U
Calle 74V
Calle 74W
Calle 74X
Calle 74Y
Calle 74Z
Calle 75A
Calle 75B
Calle 75C
Calle 75D
Calle 75E
Calle 75F
Calle 75G
Calle 75H
Calle 75I
Calle 75J
Calle 75K
Calle 75L
Calle 75M
Calle 75N
Calle 75O
Calle 75P
Calle 75Q
Calle 75R
Calle 75S
Calle 75T
Calle 75U
Calle 75V
Calle 75W
Calle 75X
Calle 75Y
Calle 75Z
Calle 76A
Calle 76B
Calle 76C
Calle 76D
Calle 76E
Calle 76F
Calle 76G
Calle 76H
Calle 76I
Calle 76J
Calle 76K
Calle 76L
Calle 76M
Calle 76N
Calle 76O
Calle 76P
Calle 76Q
Calle 76R
Calle 76S
Calle 76T
Calle 76U
Calle 76V
Calle 76W
Calle 76X
Calle 76Y
Calle 76Z
Calle 77A
Calle 77B
Calle 77C
Calle 77D
Calle 77E
Calle 77F
Calle 77G
Calle 77H
Calle 77I
Calle 77J
Calle 77K
Calle 77L
Calle 77M
Calle 77N
Calle 77O
Calle 77P
Calle 77Q
Calle 77R
Calle 77S
Calle 77T
Calle 77U
Calle 77V
Calle 77W
Calle 77X
Calle 77Y
Calle 77Z
Calle 78A
Calle 78B
Calle 78C
Calle 78D
Calle 78E
Calle 78F
Calle 78G
Calle 78H
Calle 78I
Calle 78J
Calle 78K
Calle 78L
Calle 78M
Calle 78N
Calle 78O
Calle 78P
Calle 78Q
Calle 78R
Calle 78S
Calle 78T
Calle 78U
Calle 78V
Calle 78W
Calle 78X
Calle 78Y
Calle 78Z
Calle 79A
Calle 79B
Calle 79C
Calle 79D
Calle 79E
Calle 79F
Calle 79G
Calle 79H
Calle 79I
Calle 79J
Calle 79K
Calle 79L
Calle 79M
Calle 79N
Calle 79O
Calle 79P
Calle 79Q
Calle 79R
Calle 79S
Calle 79T
Calle 79U
Calle 79V
Calle 79W
Calle 79X
Calle 79Y
Calle 79Z
Calle 80A
Calle 80B
Calle 80C
Calle 80D
Calle 80E
Calle 80F
Calle 80G
Calle 80H
Calle 80I
Calle 80J
Calle 80K
Calle 80L
Calle 80M
Calle 80N
Calle 80O
Calle 80P
Calle 80Q
Calle 80R
Calle 80S
Calle 80T
Calle 80U
Calle 80V
Calle 80W
Calle 80X
Calle 80Y
Calle 80Z
Calle 81A
Calle 81B
Calle 81C
Calle 81D
Calle 81E
Calle 81F
Calle 81G
Calle 81H
Calle 81I
Calle 81J
Calle 81K
Calle 81L
Calle 81M
Calle 81N
Calle 81O
Calle 81P
Calle 81Q
Calle 81R
Calle 81S
Calle 81T
Calle 81U
Calle 81V
Calle 81W
Calle 81X
Calle 81Y
Calle 81Z
Calle 82A
Calle 82B
Calle 82C
Calle 82D
Calle 82E
Calle 82F
Calle 82G
Calle 82H
Calle 82I
Calle 82J
Calle 82K
Calle 82L
Calle 82M
Calle 82N
Calle 82O
Calle 82P
Calle 82Q
Calle 82R
Calle 82S
Calle 82T
Calle 82U
Calle 82V
Calle 82W
Calle 82X
Calle 82Y
Calle 82Z
Calle 83A
Calle 83B
Calle 83C
Calle 83D
Calle 83E
Calle 83F
Calle 83G
Calle 83H
Calle 83I
Calle 83J
Calle 83K
Calle 83L
Calle 83M
Calle 83N
Calle 83O
Calle 83P
Calle 83Q
Calle 83R
Calle 83S
Calle 83T
Calle 83U
Calle 83V
Calle 83W
Calle 83X
Calle 83Y
Calle 83Z
Calle 84A
Calle 84B
Calle 84C
Calle 84D
Calle 84E
Calle 84F
Calle 84G
Calle 84H
Calle 84I
Calle 84J
Calle 84K
Calle 84L
Calle 84M
Calle 84N
Calle 84O
Calle 84P
Calle 84Q
Calle 84R
Calle 84S
Calle 84T
Calle 84U
Calle 84V
Calle 84W
Calle 84X
Calle 84Y
Calle 84Z
Calle 85A
Calle 85B
Calle 85C
Calle 85D
Calle 85E
Calle 85F
Calle 85G
Calle 85H
Calle 85I
Calle 85J
Calle 85K
Calle 85L
Calle 85M
Calle 85N
Calle 85O
Calle 85P
Calle 85Q
Calle 85R
Calle 85S
Calle 85T
Calle 85U
Calle 85V
Calle 85W
Calle 85X
Calle 85Y
Calle 85Z
Calle 86A
Calle 86B
Calle 86C
Calle 86D
Calle 86E
Calle 86F
Calle 86G
Calle 86H
Calle 86I
Calle 86J
Calle 86K
Calle 86L
Calle 86M
Calle 86N
Calle 86O
Calle 86P
Calle 86Q
Calle 86R
Calle 86S
Calle 86T
Calle 86U
Calle 86V
Calle 86W
Calle 86X
Calle 86Y
Calle 86Z
Calle 87A
Calle 87B
Calle 87C
Calle 87D
Calle 87E
Calle 87F
Calle 87G
Calle 87H
Calle 87I
Calle 87J
Calle 87K
Calle 87L
Calle 87M
Calle 87N
Calle 87O
Calle 87P
Calle 87Q
Calle 87R
Calle 87S
Calle 87T
Calle 87U
Calle 87V
Calle 87W
Calle 87X
Calle 87Y
Calle 87Z
Calle 88A
Calle 88B
Calle 88C
Calle 88D
Calle 88E
Calle 88F
Calle 88G
Calle 88H
Calle 88I
Calle 88J
Calle 88K
Calle 88L
Calle 88M
Calle 88N
Calle 88O
Calle 88P
Calle 88Q
Calle 88R
Calle 88S
Calle 88T
Calle 88U
Calle 88V
Calle 88W
Calle 88X
Calle 88Y
Calle 88Z
Calle 89A
Calle 89B
Calle 89C
Calle 89D
Calle 89E
Calle 89F
Calle 89G
Calle 89H
Calle 89I
Calle 89J
Calle 89K
Calle 89L
Calle 89M
Calle 89N
Calle 89O
Calle 89P
Calle 89Q
Calle 89R
Calle 89S
Calle 89T
Calle 89U
Calle 89V
Calle 89W
Calle 89X
Calle 89Y
Calle 89Z
Calle 90A
Calle

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-10-CDM
Comuna (s): 7	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 59.09
Barrio (s): Los Pinos (0708), Las Ceibas (0710), Fepicol (0798)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.,

1.2. USOS

Uso principal de este Poligono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Area 5, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Todos las industrias deben tramitar Esquema Básico de Implantación, para mitigar los impactos ambientales, urbanos y sociales.

* Frente a las Vía Arteria Principal Carrera 8a., 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vía Arteria Principal 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.

* Frente a las Vías Colectoras Carreras 7C y 7L Bis y Calle 62, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y los Códigos 9191, la condición P8.

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-10-CDM**
Comuna (s): 7		**Area del Polígono Normativo (ha):**	**59.09**
Barrio (s) : Los Pinos (0709), Las Ceibas (0710), Fepicol (0798).		**Hoja**	3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con caracteristicas en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus indices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos.

* **Subárea 1**: Urbanizada por sistema de No Agrupación de Conjunto en Loteo Individual, se ha mantenido la tipologia y morfologia urbanistica. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios con un minimo crecimiento en areas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivision predial

* **Subárea 3**: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para Vivienda y comercio sobre la via arterial. A consolidar por el mismo Sistema edificatorio.

* **Subarea 4:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Industria y Vivienda. Zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, no se permite subdivision predial. Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, la cual el DAPM delimitara la areas que requieran esa intervencion, mientras tanto se permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos comerciales , industria y Vivienda (Mixto).

* **Subarea 5:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria. Se consolidará mediante los mismos sistemas. Por estar dentro del cono de aproximacion de la Base Aérea solo desarrollarán una altura maxima de cuatro (4) pisos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)									
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	S-A 3	SUB-AREA 4		SUA-AREA 5			
		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP. (**)	AGR. (***)	NO AGRUP. (**)		AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)	
		UNIF.	BIF.	Equip. Colectivo	Mult.	Unif./ Bif.	Mixto-Indust.	Comer.	Indust.	Comer.	Indust.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,30	0,80	0,70	0,45	0,30	0,50	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	Existente + 0,05	1,50	1,60	1,40	1,80	1,20	2,00	3,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	Existente	5	2	2	4	4	4	4
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	Existente	...	6 y 7	12	...		12	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	72	105	Existente	...	72 y 105	252	...		252	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros				Escalonado					
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.				Desde el primer 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Subarea 3 podra ser receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo de conformidad con el Articulo 293.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 3, se podrán incrementar alturas por liberación de espacio público hasta en dos (2) pisos máximo, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

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 Indice 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 FRENTE A LINDEROS

* En el Poligono Normativo se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo 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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

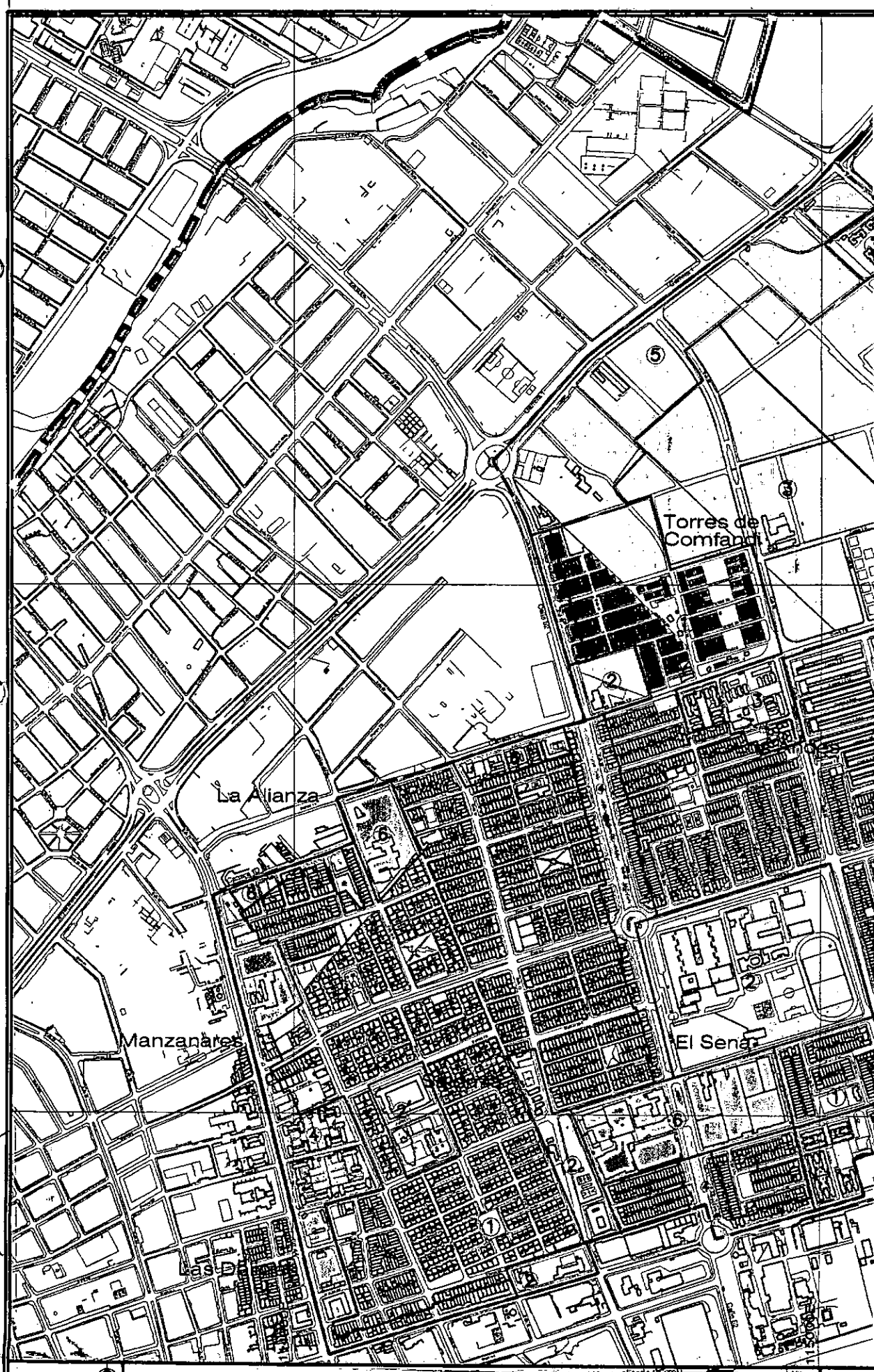
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-11-CD
Comuna (s): 04 - 05	Area del Poligono Normativo (ha): 362,38
Barrio(s): Las Delicias(0404) Manzanares(0405) Salomia(0406) La Alianza (0497) El Sena(0501) Los Andes(0502)	
Los Guayacanes(0503) Chiminangos II estapa(0504) Chiminangos I etapa(0505) Metropolitano (0506)	
Los Parques-Barranquilla(0594) Paseo de los Almendros(0596) Los Andes B. - La Rivera(0597) Torres de Co	
Sector Tránsito Municipal(0599) El guabito(0599) Villa del Prado el Saman(0599)	Hoja

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Mod

*La delimitacion de este Poligono Normativo 11, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las

35

di(0598)
1

da.CDM

areas

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-11-CDM
Comuna (s): 4 y 5	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 362,38
Barrio (s): Las Delicias (0404), Manzanares (0405), Salomia (0406), La Alianza (0497), El Sena (0501), Los Andes (0502), Los Guayacanes (0503), Los Chiminangos II Etapa (0504), Los Chiominangos I Etapa (0505), Metropolitano (0506), Los Parques-Barranquilla (0594), Paseo de los Almendros (0596), Los Andes B.-La Rivera (0597), Torres de Comfandi (0598), Sector Tránsito Municipal (0599), El Guabito (0599), Villa del Prado-El Samán (0599).	**Hoja** 2/3

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vías Arterias Principales Calle 70 y Carrera 1a., 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.

* En la Vías Arteria Secundaria Calles 44 y 52 y Carreras 1D y 5a. y las Vías Colectoras Carreras 1A-6, 2a. y 3a. y Calles 47, 56 y 62, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto el Grupo 505 y los códigos: 5151, 5512, 5519. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y los Códigos 9191, la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Seis (6) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus indices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Urbanizada por el sistema de No Agrupación en su gran mayoria de Conjunto en Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios, de diversos ámbitos, con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 3**: Urbanizada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. Quedan algunos lotes a consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda multifamiliar.

* **Subárea 4**: Urbanizada y Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistemna de Agrupación en Conjunto. A consolidar por los mismos y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colcetoras. Los predios ubicados frente a la Carrera 5 entre Calles 56 y 66 solo podran desarrollar una altura maxima de cuatro (4) pisos por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aerea Marco Fidel Suarez.

* **Subárea 5**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistemna de Agrupación en Conjunto. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y Horizontal para vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, como corredor del SITM. Como posee vacios urbanos se busca que las soluciones urbanisticas mitiguen los impactos urbanos y ambientales que se generan por las actividades que se dan frente a estos corredores. El DAPM podrá determinar que zonas de estos corredores pueden requerir de Planes Parciales.

* **Subárea 6**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y Otros Usos, zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales.

* **Subárea 7**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad, la vivienda ha sido mezclada con comercio y servicios cuando da frente a via arterial. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia del SITM. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM.

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-11-CDM
Comuna (s): 4 y 5	**Area del Polígono Normativo (ha):** 362,38
Barrio (s): Las Delicias (0404), Manzanares (0405), Salomia (0406), La Alianza (0497), El Sena (0501), Los Andes (0502), Los Guayacanes (0503), Los Chiminangos II Etapa (0504), Los Chiominangos I Etapa (0505), Metropolitano (0506), Los Parques-Barranquilla (0594), Paseo de los Almendros (0596), Los Andes B.-La Rivera (0597), Torres de Comfandi (0598), Sector Tránsito Municipal (0599), El Guabito (0599), Villa del Prado-El Samán (0599).	**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)																
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	S-A 3	SUB-AREA 4					SUB-AREA 5				SUB-AREA 6		SUB-AREA 7
		NO AGRUP.(**)			NO AGRUP.(**)	AGRUP. (***)	AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)			AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)
		Uni.	Bif.	Mult	Equip. Colec.	Multifamiliar	Mult	Otr. Uso	Uni. Bif.	Mult	Otr. Uso	MULT	MIXTO	MULT	MIXTO	Uni./Bifam.	Mixto-Indust.	Uni/Bif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,80	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,30	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C.)	2,40	1,60	2,40	2,40	Existente + 0,05	1,50	1,50	2,25	2,40	4,00	4,00	2,40	3,60	6,40	6,40	2,40	2,40	1,60
ALTURA MAXIMO PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	Existente	5	5	5	3	5	5	8	8	8	8	3	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9,00 METROS FRENTE A LA CALLE 70 Y LA CARRERA 1a.																
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Existente	...	...	...	7	12	12	...		20	20	7	12	6 y 7
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	72	105	252	Existente	...	...	...	105	252	252	...		420	420	105	252	105 y 252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 METROS A PARTIR DEL SEXTO PISO																
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o.piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o.piso = 4,50 metros										Escalonado						
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros										Desde el primer 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono será receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 293).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 5, los predios de reserva que dan sobre la Carrera 1a. y la Calle 70 podrán incrementar alturas hasta en dos (2) pisos por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En las Sub-áreas que posean sistemas de loteo individual y de conjunto en loteo individual se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo 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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

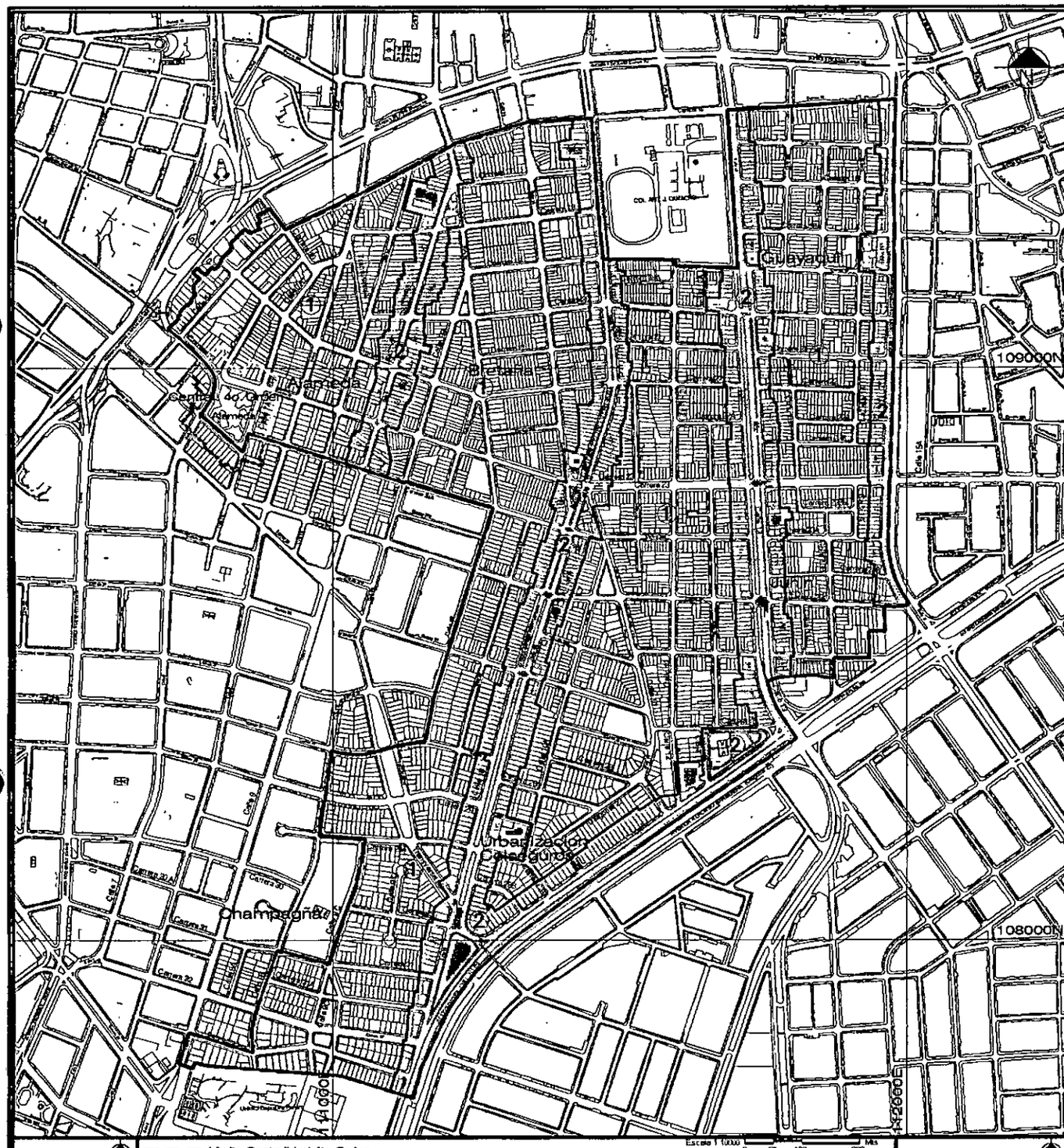
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-12-CDM	
Comuna (s): 09 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 121,44	
Barrio(s): Alameda(0901) Bretaña(0902) Junín(0903) Guayaquil(0904) Champagñat(1914) Urb. Colseguros(1915)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 12, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALÍ
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	**Código del Polígono Normativo:** PUR-PN-12-CDM
Comuna (s): 9 y 19	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 121,44
Barrio (s): .Alameda (0901), Bretaña (0902), Junin (0903), Guayaquil (0904), Champagñat (1914), Urb. Colseguros (1915).	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Poligono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Poligono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vias Arterias Principales Calles 15 y 13 y Diagonal 23, 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 códigos 5051, 5052, 5512, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vías Arteria Secundaria Calle 9 y las Vías Colectoras Carrera 23 y Calles 8, 10, y 11, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5051, 5151, 5512, 5519, y, los Grupos 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P-8.

* * En los predios frente al Parque Alameda se permite los usos de las Centralidades de Cuarto Orden, y aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 61, los Grupos 553, 631, 632 y 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805, la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos.

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos como Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

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-12-CDM
Comuna (s): 9 y 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 121,44
Barrio (s) : Alameda (0901), Bretaña (0902), Junín (0903), Guayaquil (0904), Champagñat (1914), Urb. Colseguros (1915).	**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)			
		UNIF	BIF.	MULTIF.	UNIF.	BIF.	MULTIF.	MIXTO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	2	3	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la Diagonal 23.						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	105	105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros desde el sexto piso.						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros					Escalonado	

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-área 2 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los índices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este Índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los Índices de ocupación no sufen incremento por transferencia de derechos de construcción.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.
* Parque del Alameda: Altura máxima: 3 pisos (Art. 181 P.O.T.)
* Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones se permiten alturas y crecimiento vertical hasta 8 pisos, en los Polígonos Normativos 12 y 13 con tratamiento de consolidación con densificación moderada, siempre y cuando se desarrolle en soluciones de conjunto o en loteo individual si el tamaño predial permite desarrollar mayor altura dejando los aislamientos laterales de 5 metros a partir del 6º piso, respetando las restricciones establecidas en el P.O.T. y la presente Ficha Normativa.
* 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.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* A excepción de los barrios Champagnat y Colseguros, se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo 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

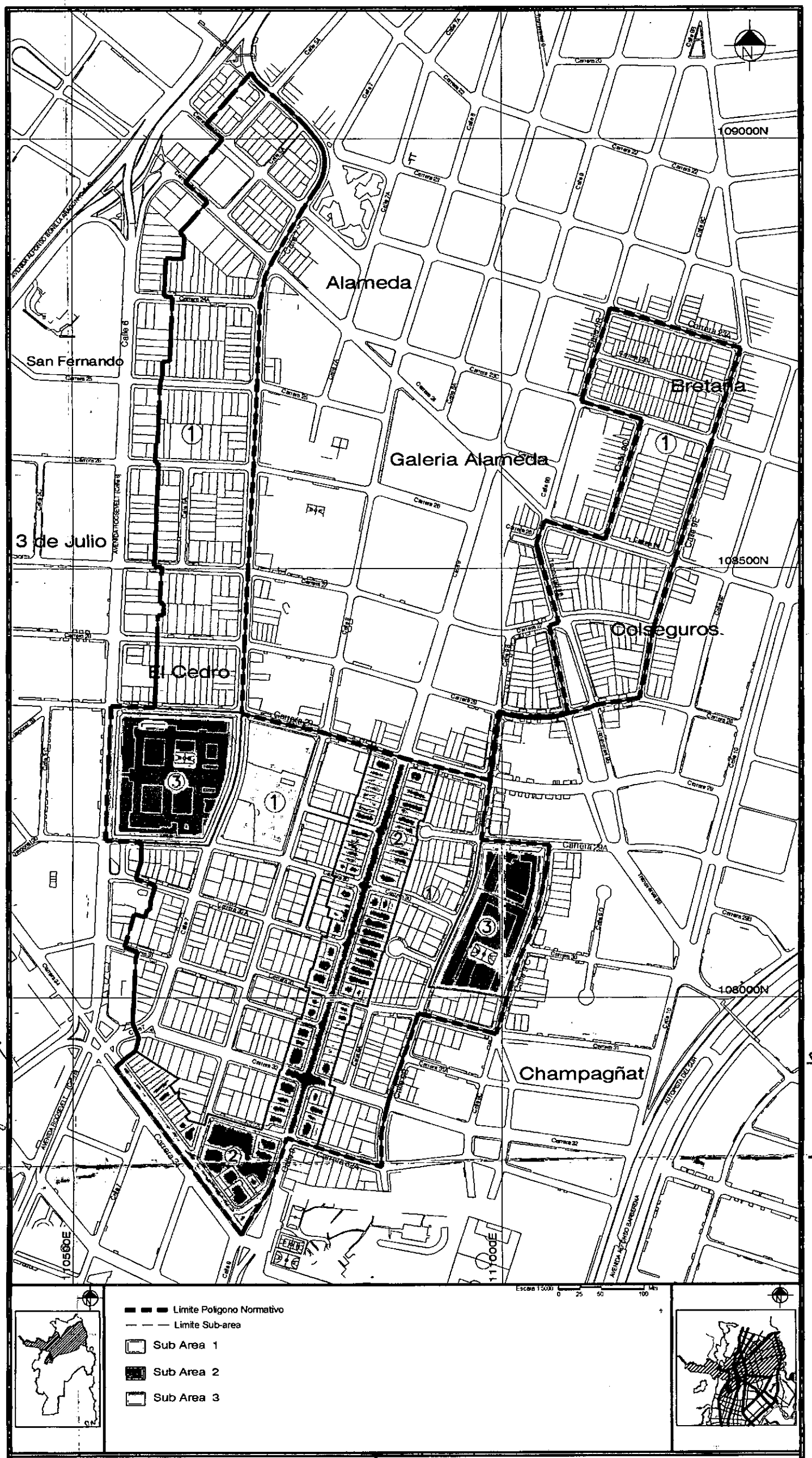
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-13-CDM	
Comuna (s): 09 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 33,58	
Barrio(s): BRETAÑA (0902) CHAMPAGÑAT(1914) URBANIZACIÓN COLSEGUROS (1915) EL CEDRO(1912)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 16, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-13-CDM	
Comuna (s):	9 y 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	33,58
Barrio (s): Bretaña (0902), Champagñat (1914), Urbanización Colseguros (1915), El Cedro (1912)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Artículo .289, 290)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

* Por su localización periférica al area de Influencia de la Galería de Alameda este Polígono Normativo se considera como un Area de Transición entre la Galería y Areas Residenciales. Presenta como uso principal la vivienda y como Area de actividad Mixta se le permite comercio y servicios. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67 y 71; Grupos 192, 201, 202, 203, 204, 209, 501, 502, 503, 504, 505, 551, 553; códigos 2721, 2892, 3966, 4020, 5151, 5241, 5242, 5252 y 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P8.

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-13-CDM
Comuna (s):	09 - 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	33,58
Barrio (s) : Bretaña (0902), Champagñat (1914), Urbanización Colseguros (1915) El Cedro (1912)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto para equipamientos colectivos privados. Se deben preservar las edificaciones por su valor patrimonial y se permite consolidarlos un minimo crecimiento en su ocupacion.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)				AGRUP. (***)
		UNIF.	BIF.	MULTF.	UNIF.	BIF.	MULTF.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,60
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	2	3	5	5	4
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	105	105	252	252	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros							Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Poligono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Poligono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando esten de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

* Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonia del volumen de las edificaciones se permiten alturas y crecimiento vertical hasta 8 pisos, en los Polígonos Normativos 12 y 13 con tratamiento de consolidación con densificación moderada, siempre y cuando se desarrolle en soluciones de conjunto o en loteo individual si el tamaño predial permite desarrollar mayor altura dejando los aislamientos laterales de 5 metros a partir del 6º piso, respetando las restricciones establecidas en el P.O.T. y la presente Ficha Normativa.

* 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 FRENTE A LINDEROS

* Solamente los predios ubicados en el barrio Bretaña, se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo 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.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

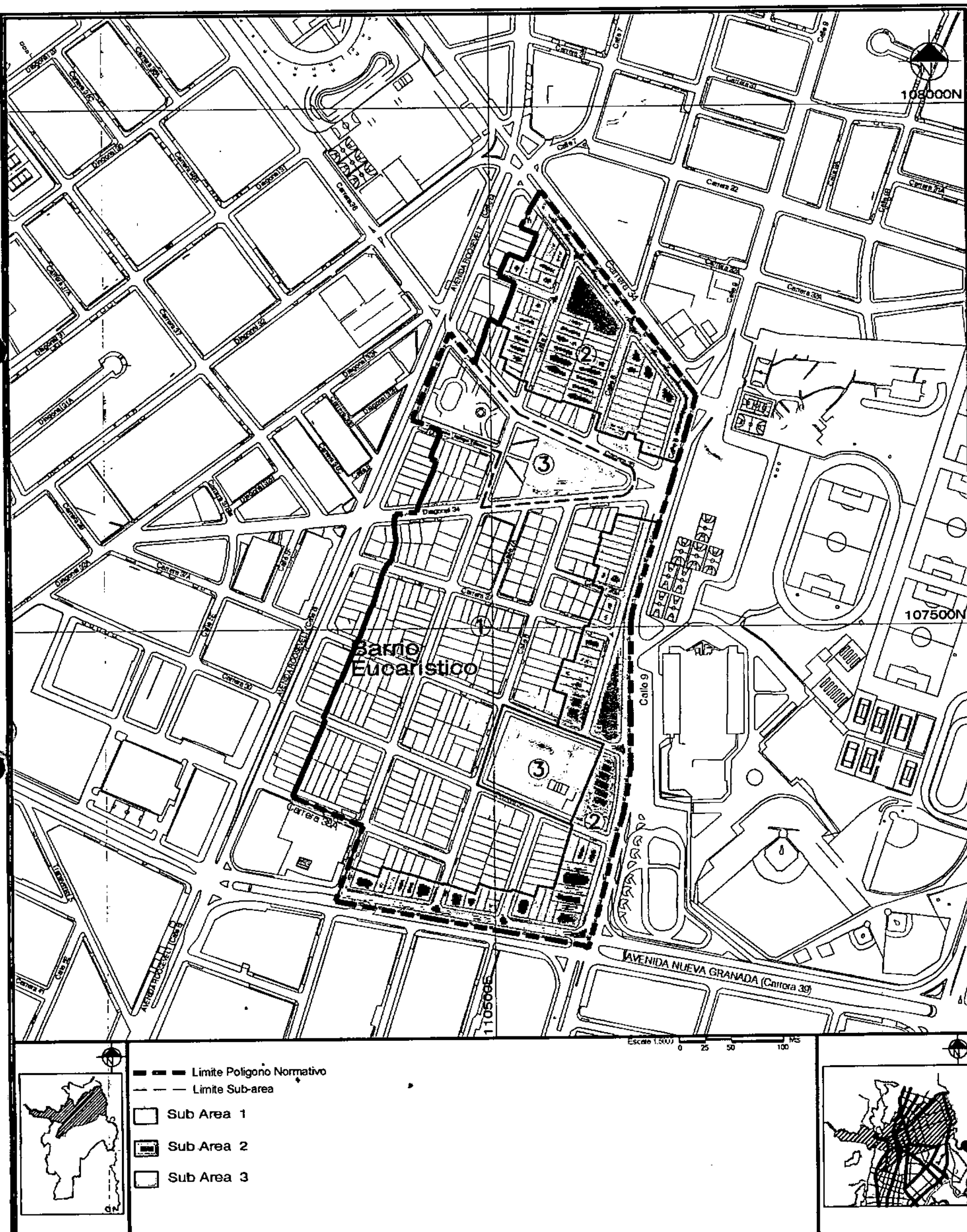
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-14-CDM
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 15.72
Barrio(s): Barrio Eucaristico(1905)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 14, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

45

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-14-CDM
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 15.72
Barrio (s): Eucarístico (1905)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258; 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vias Arterias Secundarias Carrera 39 y Calle 9 (Sub-Area 4) y las Vias Colectoras Carreras 34 y 35, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y 9191, la condición P-8.

* El Parque del Templete, corresponde a un Recinto Urbano.

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-14-CDM
Comuna (s):	19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	15.72
Barrio (s) : Eucarístico (1905)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus indices de construcción, conservando elementos básicos de su morfologia como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos. Igualmente se consolidará por el sistema de Agrupaciones en Conjunto Vertical para Multifamiliares y Otros Usos.

* **Subárea 3**: Desarrollada como Equipamiento Colectivo, compuesta por el Templete Eucarístico, se debe preservar como Patrimonio Urbano y Arquitectónico, y el Liceo Departamental Femenino, como equipamiento público educativo. Estos equipamientos deebn surtir el esquema básico de implantación para resolver los impactos urbanos, sociales y ambientales que se estén generando.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 3	SUB-AREA 3			
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)			
		UNI.	BIF.	MULT.	EQUIP. COLEC.	UNIF.	BIF.	MULF	OTR. USO
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,50
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	2,40	2,40	1,40	2,10	3,00	2,50
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	4	2	3	5	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	EXIST	7	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	EXIST	105	105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros			Escalonado				

(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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador o receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

* Parque del Templete: Altura máxima para los predios y edificaciones frente al Parque es de 3 pisos.(Art. 181 P.O.T.)

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

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

47

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

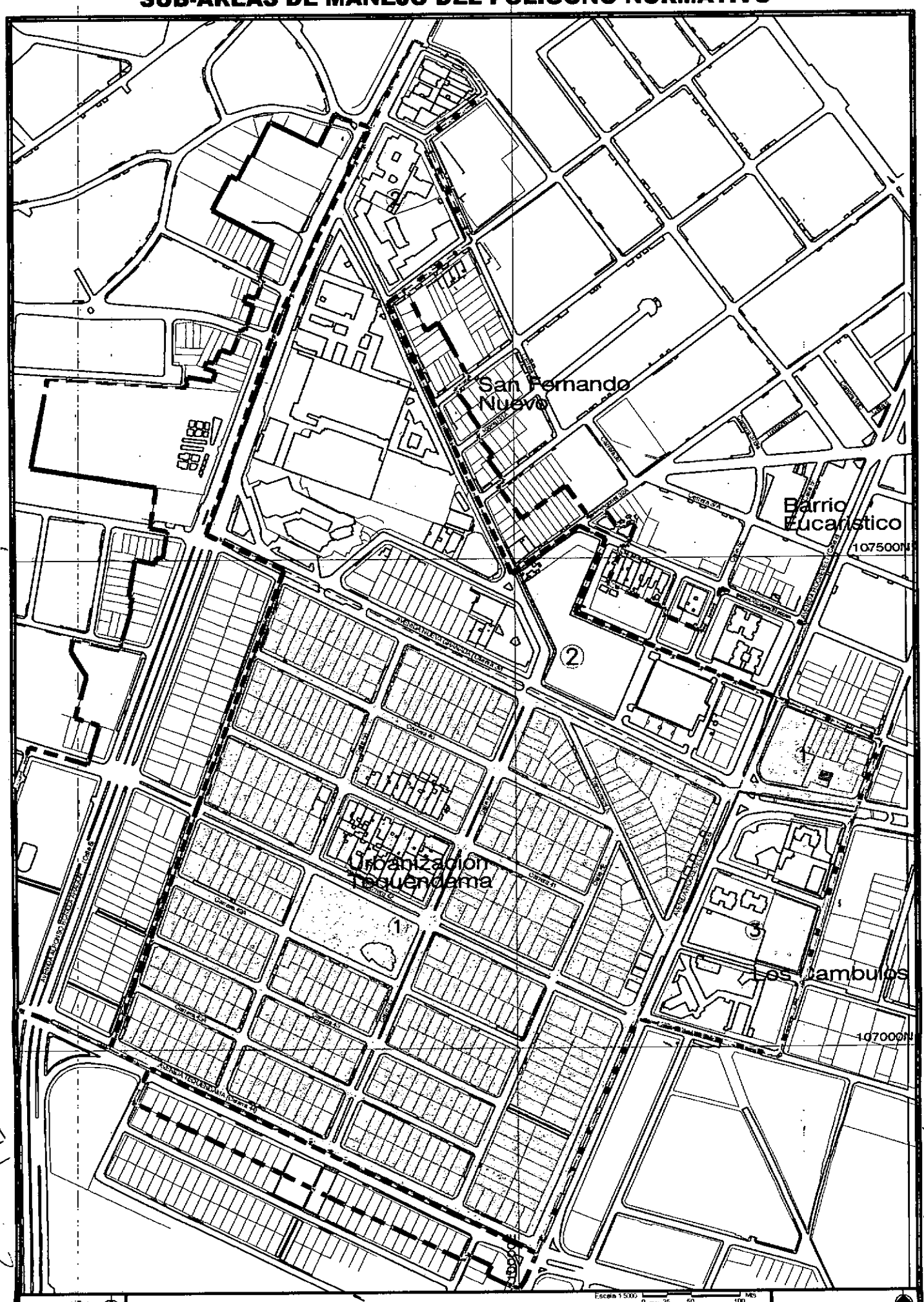
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-15-CDM
Comuna(s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 43,15
Barrio(s): Urbanización Tequendama(1904) Barrio Eucarístico(1905) San Fernando Nuevo(1906)	
Los Cambulos(1916)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 14, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	**Código del Polígono Normativo:** PUR-PN-15-CDM
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 43,15
Barrio (s): Urbanización Tequendama (1904), Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906), Los Cámbulos (1916).	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad de Centralidad. (Artículo. 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 "Imbanaco", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, relacionados principalmente con salud y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* La Sub-Area 1 se define como Area de Centralidad al interior de la Urb. Tequendama, se permiten los usos correspondientes a la columna Area Actividad de "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual. Por encontrarse colindando con Areas Residenciales se exceptuan los códigos: División 19, 20, 36, 50, 51, 60, 61, 62 y los Códigos 2691, 4020, 5512, 5519, 5530.

* Todos los Equipamientos Colectivos y Comercio de ámbito urbano y sectorial, existentes y propuestos en todo el área del Polígono Normativo requieren Esquema Básico de Implantación.

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO): Calle 5, 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar como Centralidad de Segundo Orden, por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias, para Otros Usos y Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. No se permite subdivision predial para vivienda unifamiliar o bifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, con usos de Servicios y Equipamientos de Salud, conservando alguna vivienda. Como posee vacíos urbanos y los usos existentes estan generando en su area de influencia un proceso de transformación tipológica y de usos, se busca que se aplique la figura de Plan Parcial, buscando resolver eficazmente las implicaciones Urbanísticas, Ambientales y Sociales de la Sub-area. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando, con la Centralidad, la implementacion del SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivision predial. Se permite labores de mantenimiento de las edificaciones existentes.

* **Subárea 3**: Desarrollada por los sistemas de: No Agrupaciones en Loteo Individual y Agrupación en Conjunto Vertical. A consolidar por los mismos sistemas de urbanización y Tipologías edificatorias.

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-15-CDM	
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 43,15	
Barrio (s) : Urbanización Tequendama (1904), Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906), Los Cámbulos (1916)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)									
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2		SUB-AREA 3			
		NO AGRUP. (**)				NO AGRUP.(**)		AGRUP. (***)		NO AGR. (**)	
		UNI.	BIF.	MULTIF.	MIXT	UNIF. / BIF.	MIXTO	MULTIF.	MIXTO	MULTIF.	MIXTO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80	0,80	0,30	0,35	0,60	0,40
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C.)	4,00	1,40	2,10	4,00	4,00	2,40	2,40	2,40	2,80	4,80	3,20
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	2	2	8	8	8	8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXIS.	EXIS.	12	12	EXIST.	EXIST.	...	...	20	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	Ha. o 1 Man	EXIS.	EXIS.	252	242	EXIST.	EXIST.	...	...	420	420
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros						Escalonado			
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.						Desde el Primer 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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-área 2 y 3 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este indice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los indices de ocupación no sufen incremento por transferencia de derechos de construcción.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En las Subarea 2 y 3 se permitirá incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público.
Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edifcabilidad, 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 P.O.T.

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 FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas. Solo para soluciones unifamiliares o bifamiliares se permitirá la ocupacion 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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

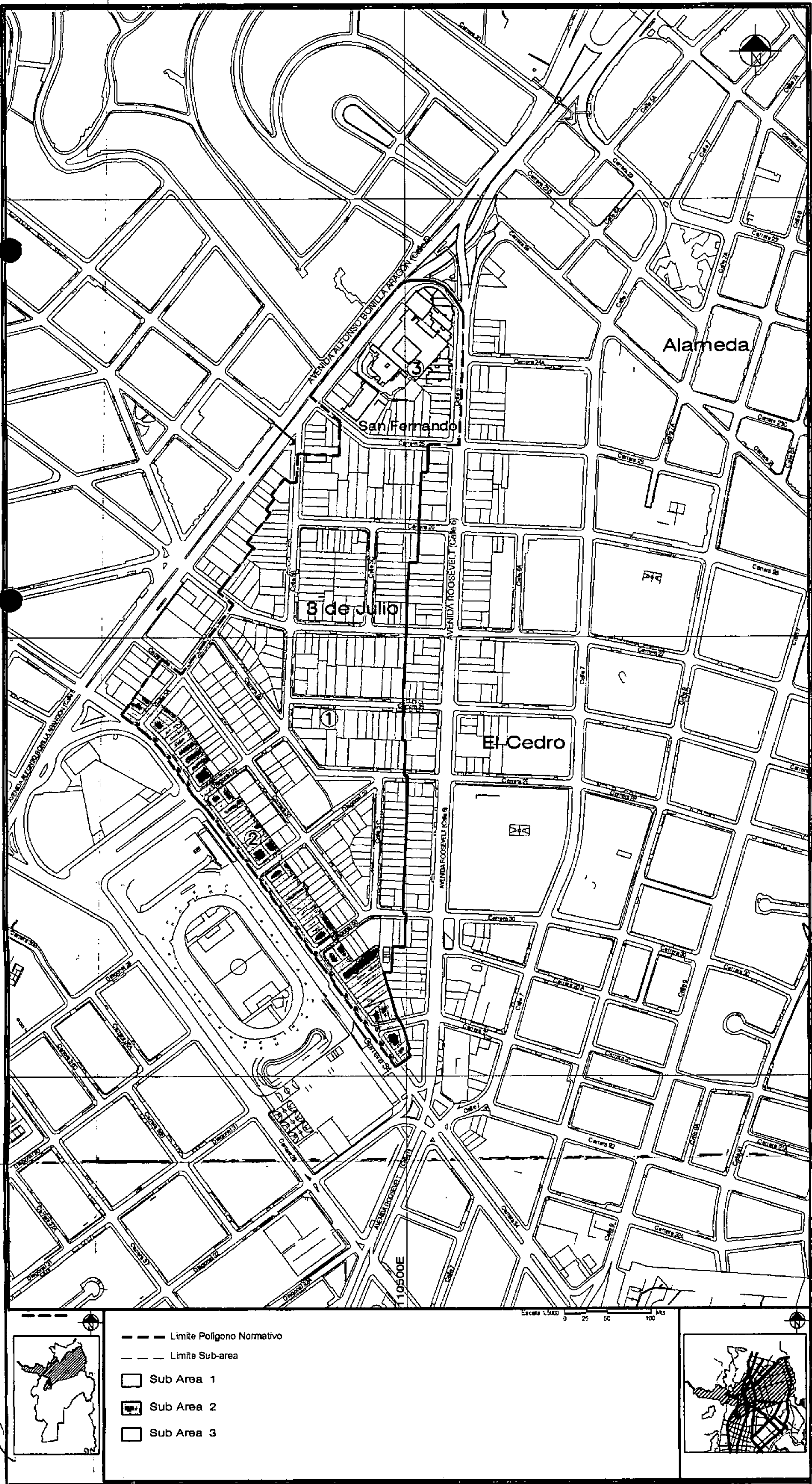
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-16-CDM
Comuna (s): 09 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 15,16
Barrio(s): Alameda(0901) 3 de Julio(1912) El Cedro(1913) Champagñat(1914)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 16, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-16-CDM
Comuna (s):	09 -19.	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	15,16
Barrio (s): Alameda (0901), Tres de Julio (1912), El Cedro (1913), Champagñat (1914)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Colectora Carrera 34, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5252, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

Una vez el Municipio adquiera los predios de la Manzana G-095, comprendida entre la Calle 5ª, la Avenida Roosevelt y la Carrera 25, correspondientes al actual "Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo" y afectados por el Municipio para la construcción de la "Manzana del Saber", sólo se podrán desarrollar en ella los usos del suelo correspondientes a un Área de Actividad Institucional.

Para todos los efectos, el "Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo" y la "Manzana del Saber" se considerarán Equipamiento Colectivo del Ámbito Regional en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los ajustes cartográficos correspondientes y determinará las normas de edificación para esta manzana.

Las edificaciones existentes solo podrán realizar reparaciones locativas sin incremento del área construida mientras se desarrolla el equipamiento colectivo de ámbito regional.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).
Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el sistema de Agrupacion para Equipamiento Colectivo de ambito urbano-regional. Requiere esquema básico de implantación. Las edificaciones existentes sólo podrán realizar reparaciones locativas sin incremento del área construída.

52

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-16-CDM
Comuna (s):	09 - 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	15,16
Barrio (s) : Alameda (0901), Tres de Julio (1912), El Cedro (1913), Champagñat (1914)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)				AGRUP. (***)
		UNIF.	BIF.	MULF.	UNIF.	BIF.	MULF.	MIXTO	EQUIP. COLEC.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,20
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50	1,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	2	3	5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	105	105	252	252	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros							Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Las Sub-áreas 2 y 3 serán receptoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufen incremento por transferencia de derechos de construcción.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

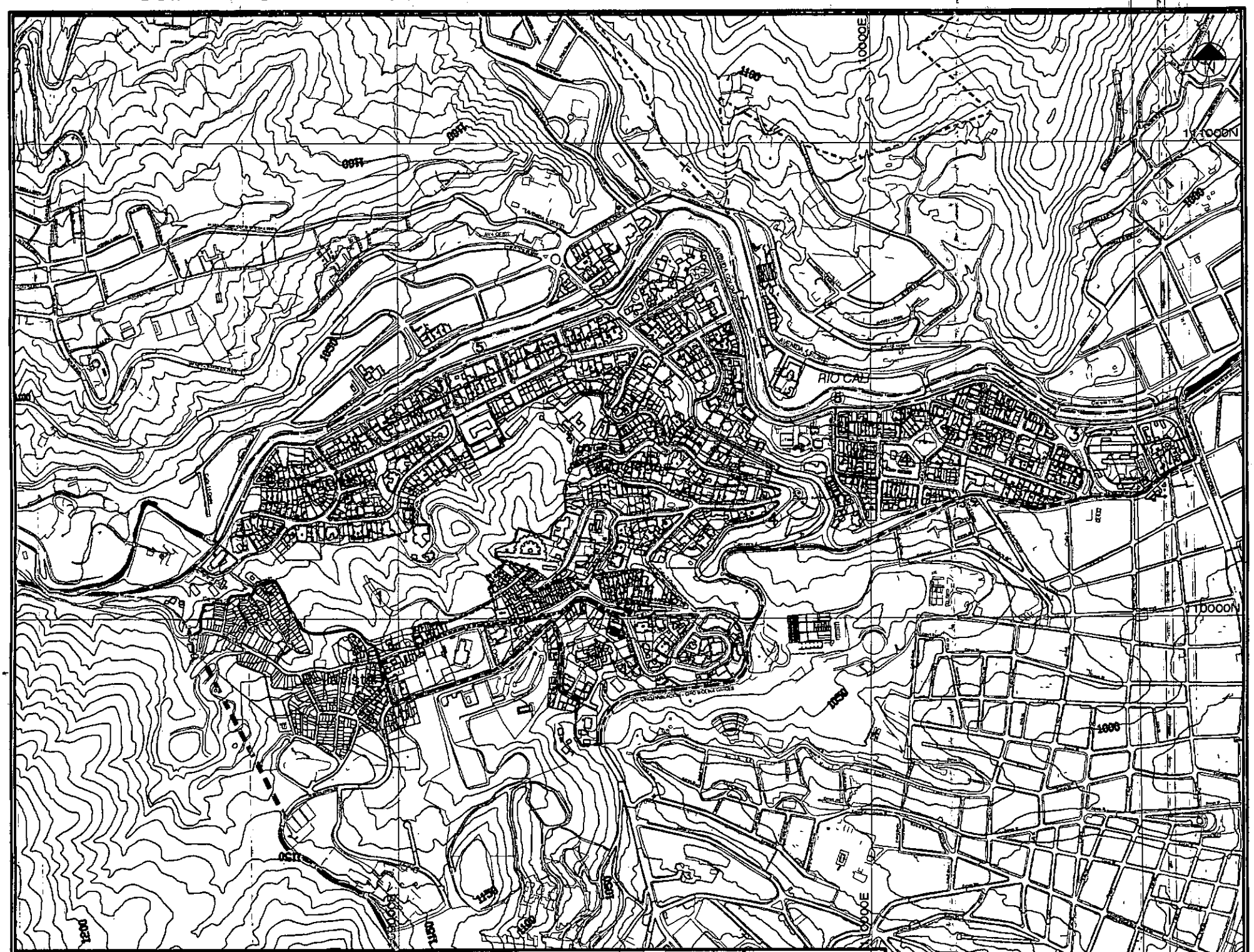
53

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-17-CDM	
Comuna (s): 02 - 03 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 97,15	
Barrio(s): Santa Teresita(0202) Arboledas(0203) El Peñon(0302) Bellavista(1909)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 17, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-17-CDM**
Comuna (s):	02 03 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	**97,15**
Barrio (s) :	Santa Teresita (0202), Arboledas (0203), El Peñon (0302), Bellavista (1909)		**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividades Residencial Neta. (Aeticulos 257, 259). Determinar como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% de área bruta del polígono normativo, siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidas para estas actividades, en ma nzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de usos, que forman parte integral del P.O.T., en un cuadro identificado con el mismo titulo.

1.2. USOS

Uso principal de este Poligono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1 y 4, y para los predios y edificaciones de la Sub-Area 3 localizados en el Barrio Arboledas, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7). En los predios y edificaciones ubicadas en el Barrio El Peñón (Sub-Areas 1 y 4) se permiten además de los anteriores usos los siguientes códigos: 2231, 5211, 5221, 5224, 5231, 5233, 5234, 5243, 5244, 5551, 5521, 5522, 5530 (C), 7010, 7421, 7430 y 7494.

* Frente a las Vias Arterias Principales Calle 5a. y Av. Colombia y los otros predios de la Sub-Area 3 (Zona Hotelera), 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 Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y los códigos 5512, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7.

* Frente a las Vias Arterias Secundarias Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P-7 la condición P8.

* La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turistico prioritario.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Cuatro Subáreas de Manejo del Tratamiento:
Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con caracteristicas en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus indices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Desarrollada por Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto vivienda. Se debe consolidar a partir del mismo Sistema de Urbanización y Tipologías para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos. Posee algunos inmuebles de interes patrimonial a conservar.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Corredores del SITM y predios que consolidan espacialmente parques.

* **Subárea 4**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. Area de conos visuales con el tratamiento definido en Numeral 4.1 y el Plan de Proteccion Patrimonial. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. A preservar por contener espacios, monumentos e inmuebles de interes patrimonial.

* **Subárea 5:** Se incluye dentro esta subarea la Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera del área de protección del Río.

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-17-CDM**
Comuna (s):	02 03 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	**97,15**
Barrio (s) :	Santa Teresita (0202), Arboledas (0203), El Peñon (0302), Bellavista (1909)		**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)												
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3				SUB-AREA 4		S-A 5
		AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)			AGRUP.		NO AGRUP.		NO AGRUP.(***)		Zona Protec. Rio
		MULTIF.	UNI/BI	MULF.	UNI/BI	MULF.	MIXTO	MULT.	MIXTO	MULF.	MIXTO	UNI/BI/ MULT	MIXTO	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,30	0,45	0,70	0,70	0,70	0,70	...
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	1,50	2,10	3,50	2,10	3,50	2,10	2,40	2,55	4,80	3,50	****	****	...
ALTURA MAXIMO PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	3	5	3	8	8	8	5	****	****	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida Colombia.												...
FRENTE LOTE MINIMO EN (ML)	*	...	12	22	EXIST	EXIST	EXIST	....	....	18	18	EXIST.	EXIST.	...
AREA LOTE MINIMO EN (M2)	6,0 Ha.	...	252	462	EXIST	EXIST	EXIST	....	....	378	378	EXIST.	EXIST.	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del 1er Piso.						7,00 metros a partir del 1er Piso.						...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros						Escalonado						...
		Del 6o. Al 8o. Piso = 6,00 metros						Desde el primer 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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.(****) Ver nota en Numeral 4.1 de la presente Ficha.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles de interés patrimonial, y los predios ubicados alrededor de la Estatua de Belalcázar, ubicados dentro de la Subárea 4, serán generadores de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Poligono Normativo las edificaciones no podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

* La Subarea 4 tendra el siguiente manejo: Parque del Peñón: Conservación del antiguo Colegio de la Sagrada Familia. Para los dos costados que han desarrollado alturas mayores a 5 pisos, empatar a la altura existente. Para el otro costado: 5 pisos.(Art. 181 P.O.T.); Cono Visual de Belalcazar, Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia: Conservar alturas existentes. El predio que falta por desarrollar debe plantear empate volumétrico con las edificaciones colindantes. (Art. 181 P.O.T.)

* La casa del Consul, ubicada en la carrera 3 oeste N0.5-22 y los inmuebles que declare el Plan de Proteccion Patrimonial Inmueble, deben conservar la altura existente en esos predios. Los vecinos colindantes y de la manzana de enfrente a estos predios tendran una altura maxima de dos (2) pisos previendo los respectivos empates volumetricos, todo con el proposito, además, de preservar el valor patrimonial de las visuales paisajisticas del monumento a Belalcázar.

* Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones con frente a la Avenida Colombia y al Río Cali, en el tramo comprendido por los barrios Arboledas, El Peñón y Santa Teresita, propongo modificar y establecer la altura máxima permitida en el Poligono Normativo No. 17 en 12 pisos.

* 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 FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarla conforme fue aprobado el proyecto original.

* Cuando el predio se encuentra localizado junto a una edificación o entre edificaciones declarada(s) patrimonio que posean aislamientos lateral, se deberá aislar en la misma medida con esta o estas:

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

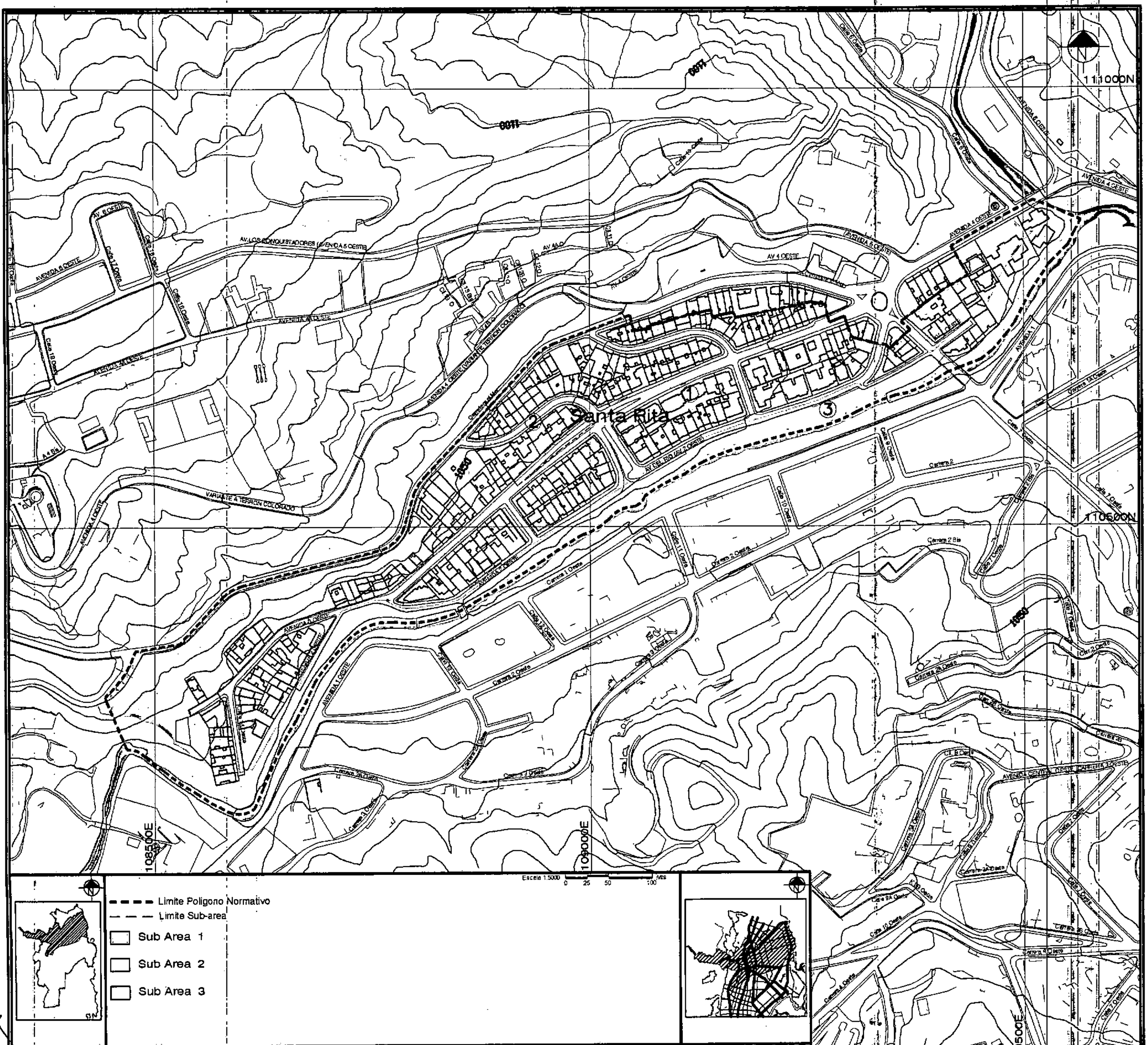
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-18-CDM	
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 17,12	
Barrio(s): Santa Rita(0201)	Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 03, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-18-CDM**
Comuna (s): 02	**Area del Polígono Normativo (ha):** 17,12
Barrio (s) : Santa Rita (0201).	**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

Determínase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1 y 2 se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos copn sus respectivas condiciones prediales: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7).

* Frente a la Via Arteria Principal Avenida 4a. Oeste (Vía Cali-Buenaventura) y la Portada al Mar 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 Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y el código 5512. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Código 9191, la condición P-7.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. Se debe consolidar a partir del mismo Sistema de Urbanización y Tipologías para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y Loteo Individual en Conjunto para vivienda. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales, al cual se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas, su división predial y la arquitectura existente por sus valores patrimoniales sin incremento de edificabilidad, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, sin subdivisión predial.

* **Subárea 3:** Desarrollada con edificaciones que ocupan, parcial o totalmente, el Area de Protección Forestal del río Cali. Solo se permite realizar intervenciones de mantenimiento, sin incremento de la edificabilidad existente para las edificaciones de caracter patrimonial. Se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)
		UNI-BIFAM.	MULTIFAMILIAR	UNI-BIFAM.-MULTIF.	Viv. Gral./ Inst.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,70	0,80	EXIST.	EXIST.
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	2,10	4,00	EXIST.	EXIST.
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	EXIST.	EXIST.
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...	..	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXIST	12	EXIST	EXIST
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha./1 MANZ.	EXIST	252	EXIST	EXIST
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 metros a partir del 1er Piso.			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros		Escalonado	

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción (Art. 389 parágrafo 3).

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-18-CDM**
Comuna (s): 2	**Area del Polígono Normativo (ha)**: **17,12**
Barrio (s): Santa Rita (0201).	**Hoja** 3/3

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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 FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.
* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarla conforme fue aprobado el proyecto original.
* Cuando el predio se encuentra localizado junto a una edificación o entre edificaciones declarada(s) patrimonio que posean aislamientos lateral, se deberá aislar en la misma medida con esta o estas.

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

59

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

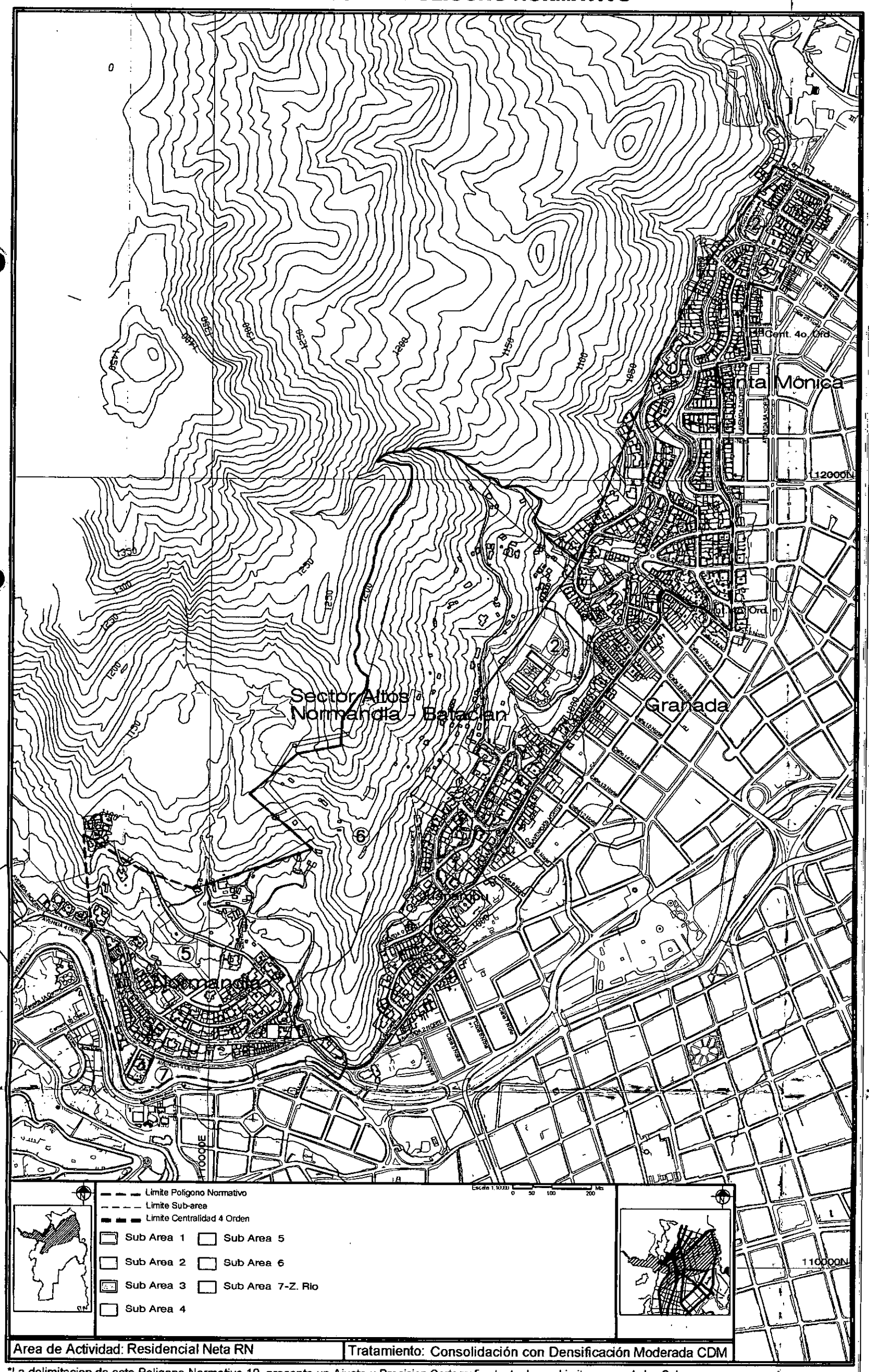
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-19-CDM
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 128,027
Barrio(s): Normandía (0204) Juanambú(0205) Granada(0207) Santa Mónica(0210) Sector Altos Normandía - Bataclan(0297)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 19, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

60

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-19-CDM**
Comuna (s): 2		**Area del Polígono Normativo (ha):**	128,027
Barrio (s) : Normandia (0204), Juanambú (0205), Granada (0207), Sta Mónica (0210), Sector Altos de Normandía-Bataclán (0297).			**Hoja: 2/3**

Sistema de Transporte de Pasajeros: * Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109,110,111,112 y 113).
La Ficha Normativa ha incorporado la propuesta del Documento CONPES 3166 de mayo 23 del 2002.

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

Determínase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, 4 y 5 se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Arteria Principal Avenida 4a. Oeste (Vía Cali-Buenaventura), y Avenida 4 de las Sub-Areas 1 y 4, 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 Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y los códigos 5512, 9309 (referido a la prostitución). El siguiente código se permite como uso pero se le define condición de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 9191, la condición P-7.

* Para la Centralidad de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, EL Grupo 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* La Sub-Area 2 conformado por equipamientos institucionales de caracter educativo (Colegio San Luis Gonzaga, Academia de Dibujo), de salud (Policlínica de la Policía) y de servicios públicos (subestación eléctrica), pueden seguir funcionando siempre y cuando no cambien el uso y mitiguen los impactos urbanos generados, si es del caso.

* La Sub-Area 3 esta compuesta por los Inmuebles Aislados que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, Santuario de Fátima, Iglesia de Santa Mónica, las cuales deben preservar sus uso de Equipamiento Comunitario. La Casa Obeso o del Folly, puede ser reciclada para uso de Equipamiento Colectivo, de carácter Cultural, y un conjunto de casas que conforman la Calle 18N entre la Ave. 9 y 9A destinadas para vivienda.

* La Sub-Area 6 debe ser desarrollada como Parque Urbano Sectorial, se permite la localización limitada de Equipamientos Colectivos Recreativos y Turisticos en Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Horizontal que complementen y le generen actividad al futuro espacio público.

* Frente a la Avenida 9A entre Calles 9N y 18N se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA FRENTE A VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos del Suelo", entendida como la mezcla de usos de vivienda y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 50, 60, 61, 62; Grupos 502, 504, 505, 515, 633 y 639; y los Códigos 4020, 5512, 5530 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes Códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503 y 919 y el Código 9242, la condición P-8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con caracteristicas en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda. Se debe consolidar mediante la utilización del mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y mixta. Igualmente en Agrupaciones con Conjuntos Verticales para multifamiliares.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amennaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 2**: Desarrollada mediante sistema de agrupacion en conjunto vertical y no agrupacion en loteo individual para uso institucional. Se debe conservar y consolidar con el mismo sistema edificatorio con uso institucional.

* **Subárea 3**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para equipamientos y vivienda. Se deben preservar las edificaciones por su valor patrimonial mediante la utilización del mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos, vivienda.

* **Subárea 4**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual. Se ha transformado en sus predialidades y tipos edificatorios, por lo tanto, se debe consolidar mediante la utilización de los Sistemas: No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos y en Agrupación en solución de Conjunto Vertical para Vivienda multifamiliar y plataforma comercial en primer piso sobre la avenida 4 oeste.

* **Subárea 5**: Area por desarrollar, se permite edificar mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar y multifamiliar y agrupaciones en conjunto vertical.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 6**: Area por desarrollar, se debe urbanizar como un Parque de Borde de escala Urbano sectorial, al cual se le permite el emplazamiento de Equipamientos Colectivos Recreativos y Turisticos en Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Horizontal. Para las viviendas existentes localizadas en el plano 1 de esta Ficha Normativa, se podrán realziar reparaciones locativas, sin aumento de área construida, a excepción de las viviendas que se encuentran en Suelo de Protección, de que trata el Artículo 211 del POT.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 7**: Desarrollada y edificada con edificaciones aisladas que ocupan el Area de Protección Forestal del río Cali. Solo se permite realizar intervenciones de mantenimiento, sin incremento de la edificabilidad existente.

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-19-CDM
Comuna (s): 2	**Area del Polígono Normativo (ha):** 128,027
Barrio (s) : Normandía (0204), Juanambú (0205), Granada (0207), Sta Mónica (0210), Sector Altos de Normandía-Bataclán (0297).	**Hoja: 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)															
		SUB-AREA 1			S-AREA 2		SUB-AREA 3	SUB-AREA 4				SUB-AREA 5			SUB-AREA-6		SUB-AREA 7
		AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)		AGR.(***)	NO AGR.(**)	NO AGR. (**)	AGRUP.(***)		NO AGRUP. (**)		AGR. (***)	NO AGRUP (**)		AGR. (***)	NO AGRP. (**)	NO AGRP. (**)
		Multif.	Unif./Bif.	Mult. /Mixta	Instit.	Instit.	Inst./Viv.	Mult.	Mixta	Unif. /Bif.	Mult. /Mixta	Multif.	Unif./ Bif.	Multif.	Otros Usos	Unif.	Unif./ Inst.
INDICE MAX. DE OCUPAC. (I.O)	0,24	0,30	0,70	0,75	0,15	Exist	Exist.	0,30	0,45	0,70	0,75	0,30	0,70	0,75	0,05	Exist.	Exist.
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	1,50	2,10	3,75	0,75	Exist	Exist.	2,40	2,55	2,10	6,00	1,50	2,10	3,75	0,10	Exist.	Exist.
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	Exist.	Exist.	Exist.	8	8	3	8	5	3	5	2	Exist.	Exist.
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 Metros sobre la Avenida 4a. Oeste.															
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2 Ha. o 1 Manz	,,,	8	12	Exist.		Exist.	....		8	12	,,,	8	12	....	Exist.	Exist.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	,,,	120	252	Exist.		Exist.	....		120	252	,,,	120	252	....	Exist.	Exist.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso															
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. Piso = 6,00 metros						Escalonado Desde el primer nivel									

(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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.2. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Area 3, correspondientes a inmuebles de interés patrimonial, serán generadoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono no se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

* En la Sub-Area 3, se podrán hacer intervenciones por Loteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo, con altillo retrasado del paramento 3,00 metros.

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 FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

3.3. ESTACIONAMIENTOS NO VIS

* Se permitirá la construcción de multifamiliares, tipo apartaestudios, con vivienda mínima de una alcoba y un área máxima de 30 m2 construida, a excepción de la sub-área 6.

OBSERVACIONES

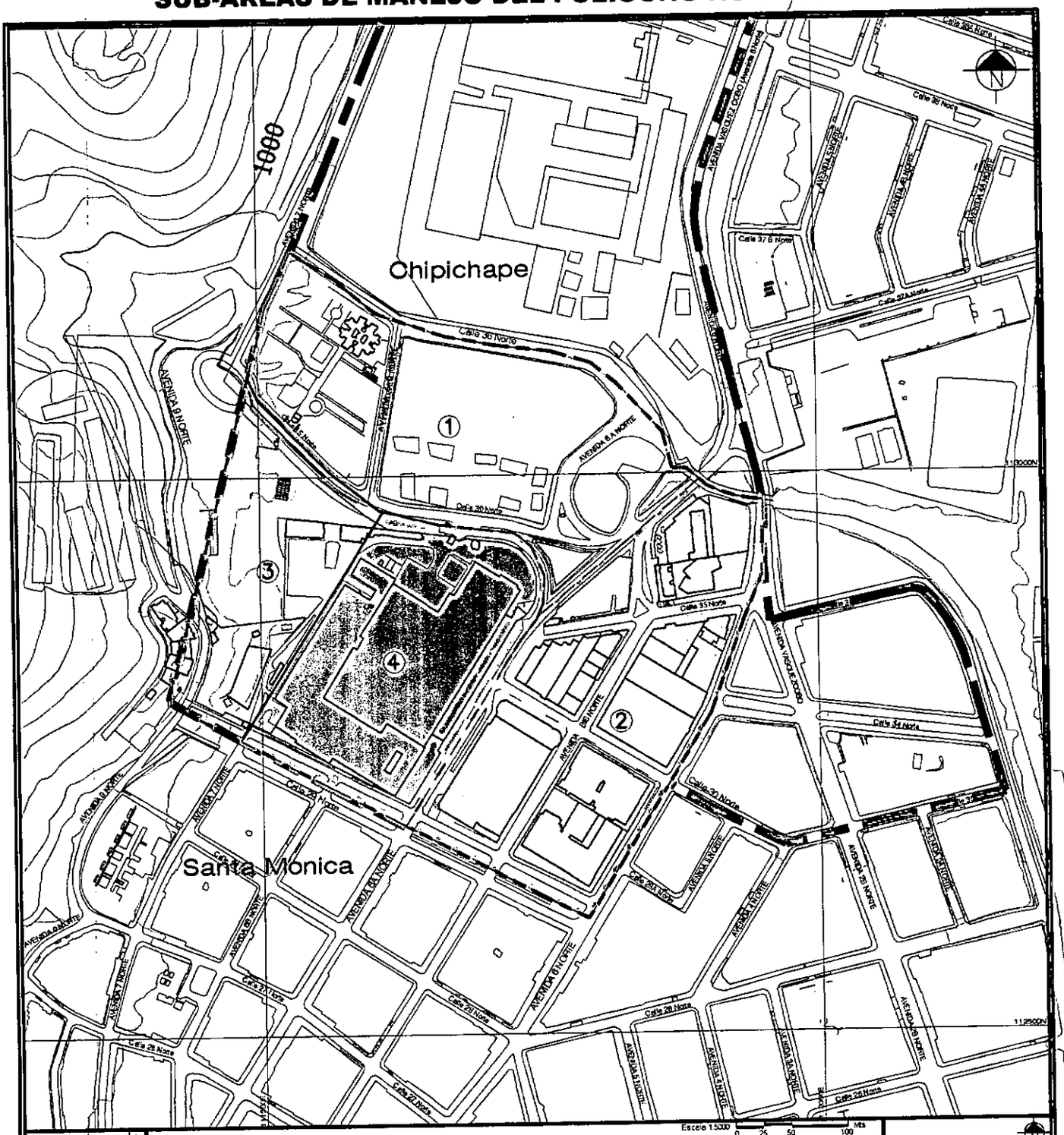
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-20-CDM
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 19,53
Barrio(s): Santa Mónica(0210) Chipichape(0218)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 20, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

63

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-20-CDM**
Comuna (s): 2		**Area del Polígono Norm:**	**19,53**
Barrio (s) : Santa Mónica (0210), Chipichape (0218)I			**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad de Centralidad. (Artículo .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 Tercer Orden "Chipichape", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1 se permite solamente vivienda multifamiliar con plataforma comercial frente a la Calle 36N.

* En las Sub-Areas 2 y 3 hacen parte del Area de Centralidad Chipichape, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual o conjunto. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva residencia. Se exceptuan las siguientes Divisiones: 17, 18 (excepto el código 1810), 19, 20, 26, 36, 40, 41, 60, 61, 62, y los códigos: 2242, 2691, 5513, 5530. A las divisiones 80 y 85, el grupo 919 se les exige la condición prédial P-8.

* En la Sub-Area 4, debe preservar la Edificación por ser Inmueble con valor Patrimonial Urbano y Arquitectónico (Carvajal). El Uso actual: Industria y Comercio se puede mantener. De igual manera se puede cambiar el uso actual solo por Usos de Servicios, Equipamientos y/o Comerciales, reciclando la edificación existente.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con caracteristicas en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus indices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos. Este Polígono presenta cuatro (4) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, con plataforma comercial frente a la Calle 37N.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos y vivienda. Se debe consolidar con los Sistemas de: 1. Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda y otros usos. 2. No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda multifamiliar y otros usos.

* **Subárea 3**: No Urbanizada como parte del predio de Carvajal. Se puede consolidar mediante Plan Parcial involucrando todo el predio de Carvajal (7 Ha.), que incluye en inmueble patrimonial y el área sin edificar, buscando que el proceso de edificación ayude a preservar el edificio patrimonial. Si no se adelanta la figura de Plan Parcial se permite edificar mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda multifamiliar o agrupacion en conjunto vertical multifamiliar.

* **Subárea 4**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para Industria, Servicios y Comercio. El P.O.T. ha declarado al edificio Carvajal como Inmueble Patrimonial, al cual se le debe preservar la morfología urbana de su manzana, su división predial y su tipología edificatoria. Si no se realiza el Plan Parcial solo se permiten las acciones de mantenimiento que define el Artículo 186 del P.O.T. y el Plan de Proteccion Patrimonial, segun el Articulo 177 del POT.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)								
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2				SUB-AREA 3		SUB-AREA 4
		AGRUP.(***)		AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)		AGRUP(***)	NO-AGRUP(**)	NO-AGRUP.(**)
		Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Multifamiliar	Multifamiliar	Otros Usos
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,30	0,45	0,30	0,45	0,75	0,80	0,30	0,75	Existente
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	2,88	2,40	2,85	1,50	1,65	3,75	4,00	1,50	3,75	Existente
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	5	5	5	5	5	5	Existente
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.... Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 6A norte.								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Hc	...	...	...	...	12	12	...	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	...	...	...	252	252	...	252	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso =No exigible Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros						Escalonado Desde el tercer 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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

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-20-CDM
Comuna (s): 2	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 19,53
Barrio (s): Santa Mónica (0210), Chipichape (0218)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Area 4 de este polígono será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

2.4. SISTEMAS DE URBANIZACION

* El inmueble de interés patrimonial Carvajal deberá conservar sus condiciones urbano-arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo. Se prohiben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la mutilación de los inmuebles, la alteración del tejido urbano antiguo o el moderno ya consolidado, del espacio público o de su arborización pública o privada. (Art. 178, 179, 180)

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

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 FRENTE A LINDEROS

* En las Sub-áreas se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso, excepto en el inmueble de interes patrimonial que conservara los existentes.

OBSERVACIONES

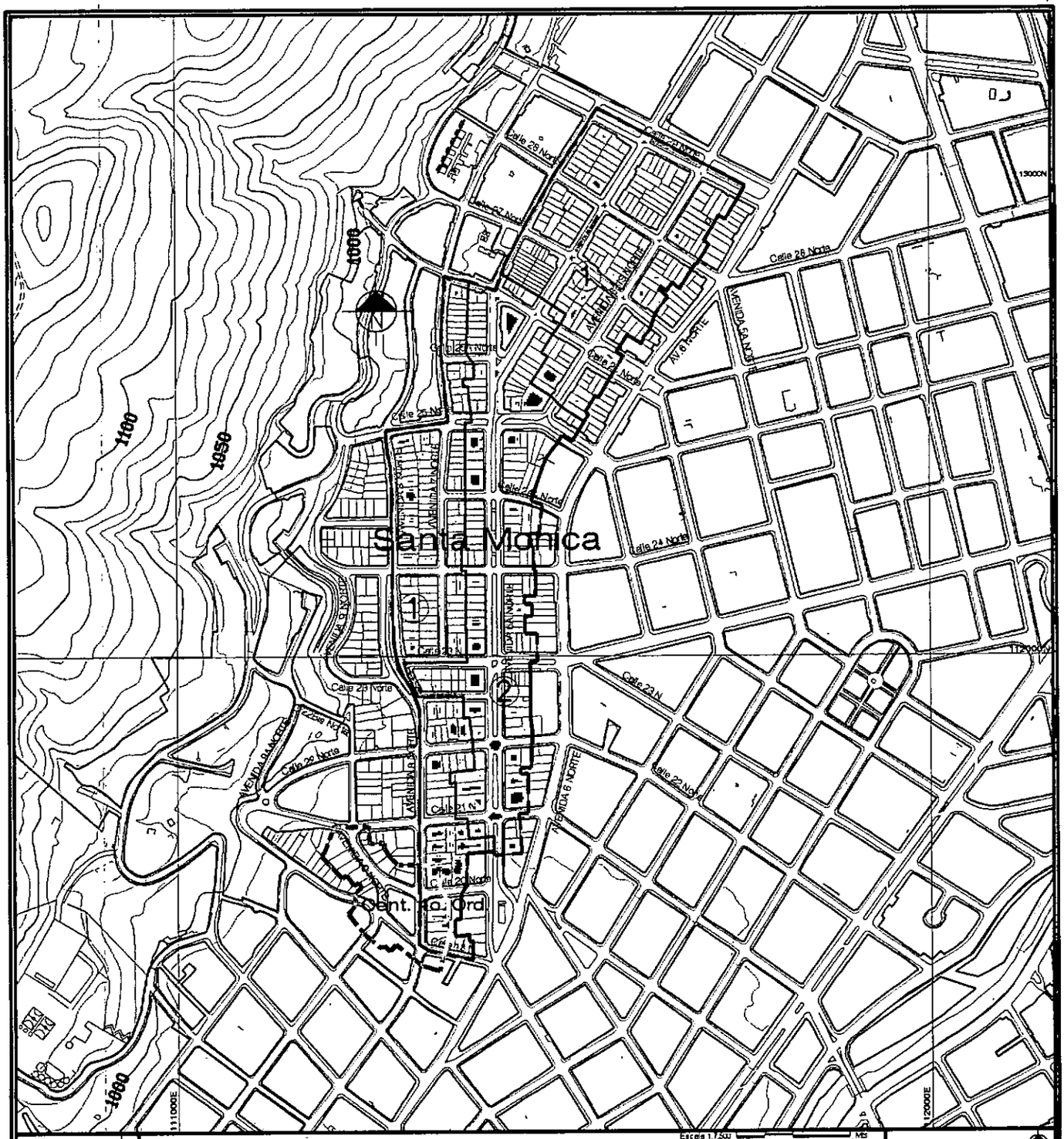
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-21-CDM	
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 19,84	
Barrio(s): Santa Monica(0210)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Centralidad 4o. Orden
- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 21, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-21-CDM
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	19,84
Barrio (s):	Santa Mónica (0210)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Artículo .289, 290)
Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.
El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:
* En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6340), 65, 71 y 75; Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.
* En la Sub-Área 2 se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 503, 504, 505, 515, 553, 633, 639; códigos 4020, 5513, 9242, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 919, la condición P8.
* Para la Centralidad de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, EL Grupo 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

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-21-CDM**
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	19,84
Barrio (s) : Santa Monica (0210)			**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos. El Polígono presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio. En general se ha preservado la morfología urbana del trazado, el tamaño de la predialidad y las tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, otros usos de vivienda y otros usos, sin subdivisión predial. No aplica el Plan Parcial.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte de las Avenidas: 6A norte y 23N. En general se ha preservado la morfología urbana del trazado, pero se ha aumentado el tamaño de la predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda multifamiliar, Otros Usos y Edificios Mixtos de vivienda y otros usos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUPACION (**)	
		Unif./Bif.	Multifamiliar	Mixto	Multifamiliar	Mixto: Otros Usos / Viv.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,70	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	2,40	2,40	2,10	4,00	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	3	5	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 6A norte.				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente	Existente	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.o 1 Manz.	Existente	Existente	Existente	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3o.al 5o. piso = 4,50 metros			Escalonado	
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros			Desde el tercer 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento; (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de interés patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. El resto del Poligono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Articulo 389.

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 indice 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.

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

68

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

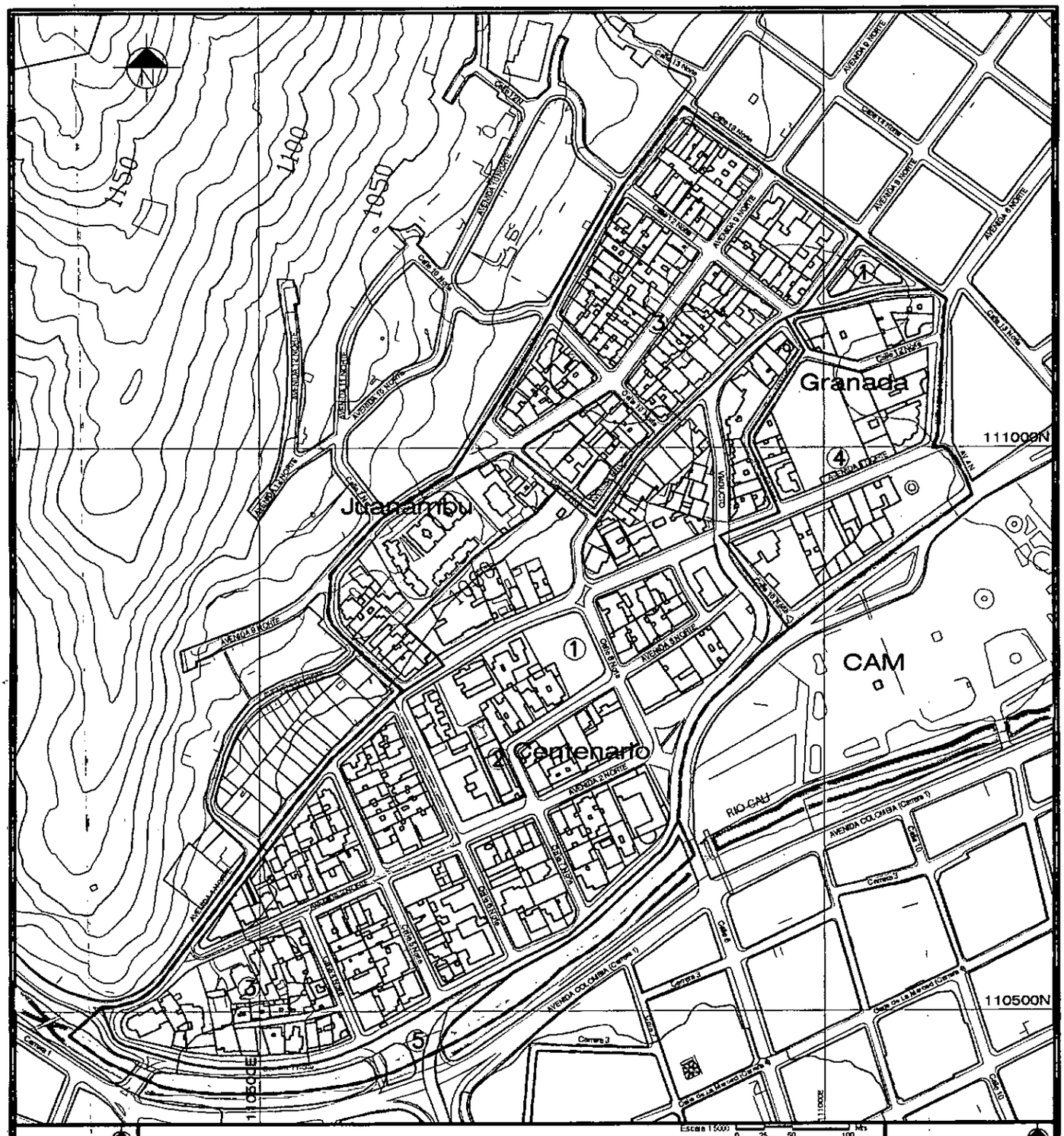
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-22-CDM
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 29,10
Barrio(s): Juanambú(0205) Centenario(0206) Granada(0207)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3
- Sub Area 4
- Sub Area 5-Zona Proteccion Rio

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 22, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-22-CDM
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	29,10
Barrio (s) : Juanambú (0205). Centenario (0206), Granada (0207)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Area de Actividad Mixta. (Artículo .289, 290)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1 y 3, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 20, 60, 61, 62; 63 (Excepto Código 6340), 71 y 75; Grupos 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 y los Códigos 9241, 7499 la condición P8.

* La Sub-Area 2 esta compuesta por el Inmueble Aisalado que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, Templo Votivo del Sagrado Corazón el cual debe preservar sus uso de Equipamiento Comunitario.

* En las Vias Arterias Principales: Av. 2a. Norte y Av. 4a. Norte y en las Vías colectoras: Av. 8, Av. 9, Cll. 9N y Av. 10 Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 503, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 919 y el Código 9241 la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus indices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos. El Polígono presenta Cincoo (5) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Subárea 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se ha transformado en sus predialidades, usos y tipos edificatorios, por lo tanto se debe consolidar mediante el aumento de los aprovechamientos. Se consolidará mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y edificios mixtos, y por Agrupaciones en conjunto vertical. Las edificaciones definidas como de interés patrimonial por el POT y el Plan Especial de Protección Patrimonial tendrán el tratamiento que este último defina, mientras tanto tendrán la edificabilidad existente.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para Equipamiento Colectivo. El POT declaró el Templo Votivo del Sagrado Corazón como inmueble patrimonial, al cual se le debe preservar la morfología urbana, su predialidad y su tipología edificatoria. Solo se permiten labores de mantenimiento. No aplica el Plan Parcial.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se ha transformado en sus predialidades, usos y tipos edificatorios. Se consolidará mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y edificios mixtos, sin subdivision predial. Las edificaciones definidas como de interés patrimonial por el POT y el Plan Especial de Protección Patrimonial tendrán el tratamiento que este último defina, mientras tanto tendrán la edificabilidad existente. No aplica el Plan Parcial en esta subárea.

* **Subárea 4:** Zona con presencia de vacios urbanos y con edificaciones en proceso de deterioro que requiere un proceso de renovacion por Redesarrollo mediante Plan Parcial. Mientras se adelanta el Plan parcial se le permitira una edificabilidad minima, sin subdivision predial.

* **Subárea 5:** Zona forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

70

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-22-CDM
Comuna (s): 2	**Area del Polígono Normativo (ha):** 29,10
Barrio (s) : Juanambú (0205), Centenario (0206), Grabada (0207)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)										
		SUB-AREA 1					SUB-AREA 2	SUB-AREA 3			S-A 4	S-A 5
		AGRUP.(***)		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	Zona Protec.
		Multif.	Mixto	Unifamiliar / Bifamiliar	Multifam.	Mixto.	Equipami. Colectivo	Unifamiliar / Bifamiliar	Multif.	Mixto	Mixto	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,47	0,30	0,45	0,80	0,80	0,70	Existente	0,70	0,75	0,75	0,80	...
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	4,33	2,40	3,60	2,40	6,40	5,60	Existente	2,10	3,75	3,75	1,60	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	3	8	8	Existente	3	5	5	2	...
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 2 y 4.										
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	Existente	12	12	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	1 Manz.	...	...	Existente	252	252	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso					5.0 Metros a partir del primer piso					...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros					Existente	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 ml. Del 4o. al 5o. piso = 4,50 ml. Del 6o. al 8o. piso = 6,00 ml.				Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento; (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) En Conjuntos Verticales.

2.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Area 2 será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Articulo 389.

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 FRENTE A LINDEROS

* Para edificaciones existentes o nuevas de la Subárea 2 no se permite la ocupación del aislamiento posterior. Esto aplica tambien para los inmuebles de interes patrimonial que posean el aislamiento posterior.

OBSERVACIONES

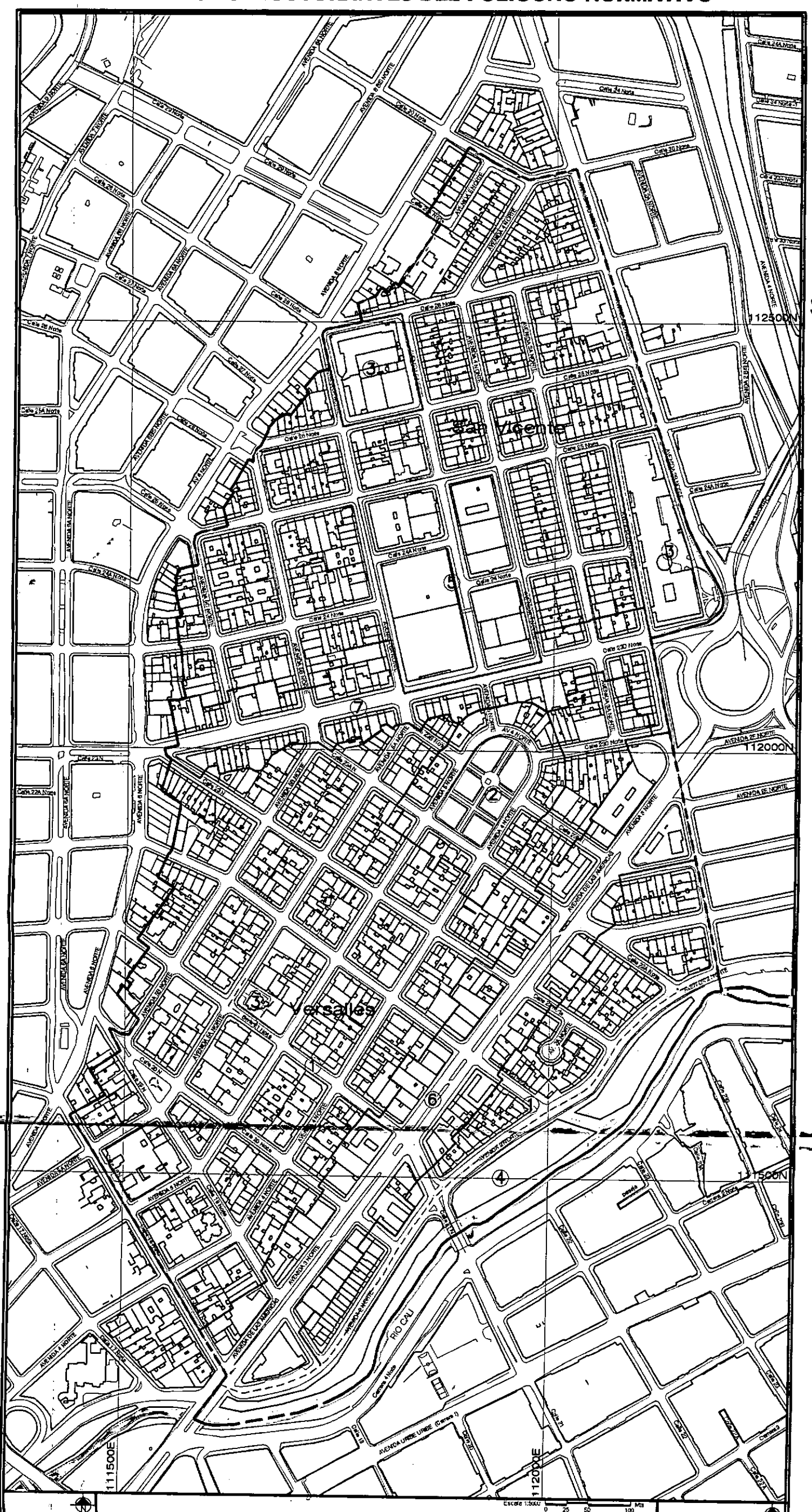
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-23-CDM	
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 69,78	
Barrio(s): Versalles(0208) San Vicente(0209)		Hoja 1

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 23, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

72

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-23-CDM
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	69,78
Barrio (s):	Versalles (0208), San Vicente (0209)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Artículo 289, 290)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de éstas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, 2, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6340), 65, 71 y 75; Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.

* La Sub-Area 3 esta compuesta por Inmuebles Aisalados que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, los cuáles deben preservar sus usos actuáles, pudiendo ser reciclados solo para usos de Equipamiento Comunitario.

* La Sub-Area 5 hace parte de la Centralidad de tercer orden Centro Comercial del Norte, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; en soluciones de loteo individual o conjunto. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva residencia.

* En las Sub-Areas 6 y 7, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 5513. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503, 919 y los Códigos 9242 la condición P8.

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO) Avenida 3, 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos. Este Polígono presenta ocho (8) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. Se ha transformado en sus predialidades, usos y tipos edificatorios, por lo tanto, se debe consolidar mediante el aumento de los aprovechamientos y la utilización del Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar y Edificios Mixtos.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda, conformando el recinto patrimonial Parque de Versalles. Se ha transformado en sus predialidades, usos y tipos edificatorios, por lo tanto, se debe consolidar mediante el aumento moderado de los aprovechamientos y la utilización del Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos. Prima el criterio de empalme volumétrico y lo definido en el Plan de Proteccion Patrimonial.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para Equipamiento Colectivo e Industria. El P.O.T. declaro la Clínica Rafael Uribe Uribe, la Parroquia Santa Filomena y los Laboratorios Bristol Myers Squibb de Colombia S.A. como Inmuebles patrimoniales, a los cuales se les debe preservar la morfología urbana de su manzana, su división.

* **Subárea 4:** Zona forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

* **Subárea 5:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Comercio: Centro Comercial del Norte. Se debe consolidar mediante la utilización del mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Otros Usos (Equipamientos y Servicios) y en Agrupacion para Conjuntos Multifamiliares y Mixtos.

* **Subárea 6:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte del conjunto de Avenidas asociadas a la Estación del Ferrocarril: Av. de Las Américas. En general se han preservado su morfología urbana, el tamaño de su predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de loteo individual con aporticado, para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos, como Corredor Troncal del S.I.T.M.

* **Subárea 7:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte del conjunto de Avenidas asociadas a la Estación del Ferrocarril: Av. Estación. En general se han preservado su morfología urbana, el tamaño de su predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de loteo individual, para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos.

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-23-CDM
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	69,78
Barrio (s) : Versalles (0208), San Vicente (0209)			**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC. (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)														
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3	SUB-AREA 4	SUB-AREA 5				SUB-AREA 6		SUB-AREA 7	
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)		NO AGR. (**)	ZONA PROTECCION RIO	AGRUP. (***)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	
		Unif./ Bif.	Multi	Mixt.	Multif.	Mixt.	Otros Usos		Multi	Mixt.	Multi	Mixt.	Multi	Mixt.	Multi	Mixt.
INDICE MAX. OCUPACION (I.O)	0,60	0,70	0,80	0,70	0,80	0,80	Exist.	...	0,30	0,45	0,80	0,70	0,80	0,70	0,80	0,70
INDICE MAX. CONSTRUC. (I.C)	2,88	2,10	4,00	3,50	6,40	6,40	Exist.	...	3,00	3,15	8,00	7,00	0,80	7,00	4,00	7,00
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	8	8	Exist.	...	10	10	10	10	10	10	5	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 2a Norte y la Avenida Estación. Cuatro pisos o la altura del pórtico más sus dos pisos de encima sobre la Avenida de Las Américas.														
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	12	12	12	12	Exist.	...	...	...	20	20	20	20	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Exist.	252	252	252	252	Exist.	...	...	...	400	400	400	400	252	252
AISLAMIENT. LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso														
AISLAMIENT. POSTERIOR	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er.al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 12o. piso = 6,00 metros						Escalonado Desde el tercer 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. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Area 3 y demás inmuebles declarados patrimonio serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Las demás Subáreas podrán ser receptoras de los derechos de construcción y desarrollo, los Indices de Construcción por transferencia de derechos se aplicarán así: Para Agrupaciones y No agrupaciones multifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,78, en Agrupaciones y No agrupaciones multifamiliares VIS podrá incrementarse en 1,07, para proyectos Comerciales y de Servicios de escala Urbana o Sectorial se podrá incrementar el indice de construcción en 0,97.
Estos indices están calculados sobre Area Util, con base en los definidos en el Artículo 281del P.O.T. que están sobre Area Neta.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este polígono no se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Articulo 389.

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 Articulo 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 FRENTE A LINDEROS

* En la Sub-Area 3 y las edificaciones de interes patrimonial existentes, deben mantener los aislamientos laterales y posteriores (patios) de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.
* Cuando el predio se encuentra localizado junto a una edificación o entre edificaciones declarada(s) patrimonio que posean aislamientos lateral, se deberá aislar en la misma medida con esta o estas.

3.3. PORTICOS.

* Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:
  Avenida de las Américas
* Todas las soluciones de pórtico deberán cumplir con lo definido en los Arts. 286 y 287 del P.O.T.

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

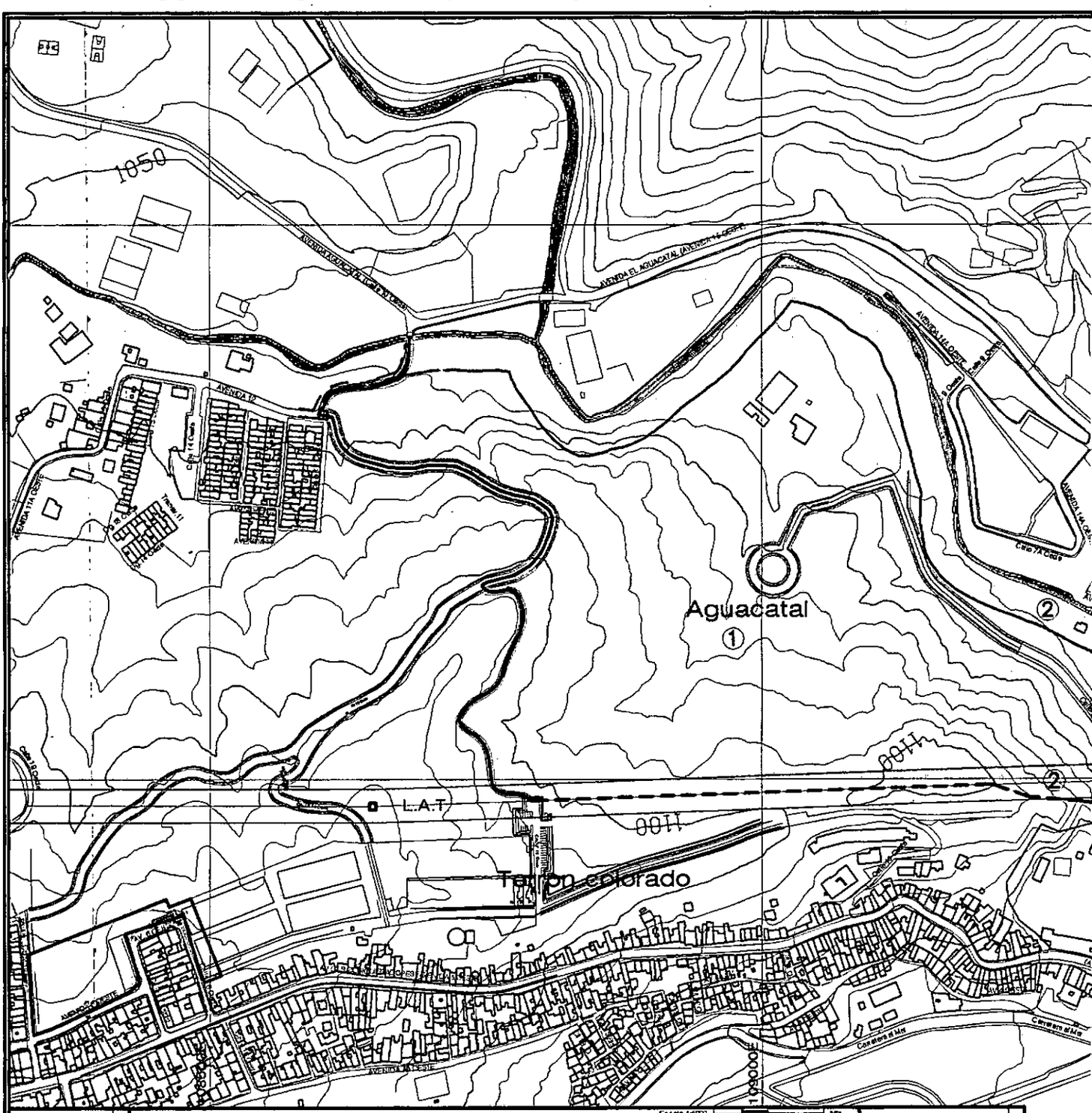
74

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

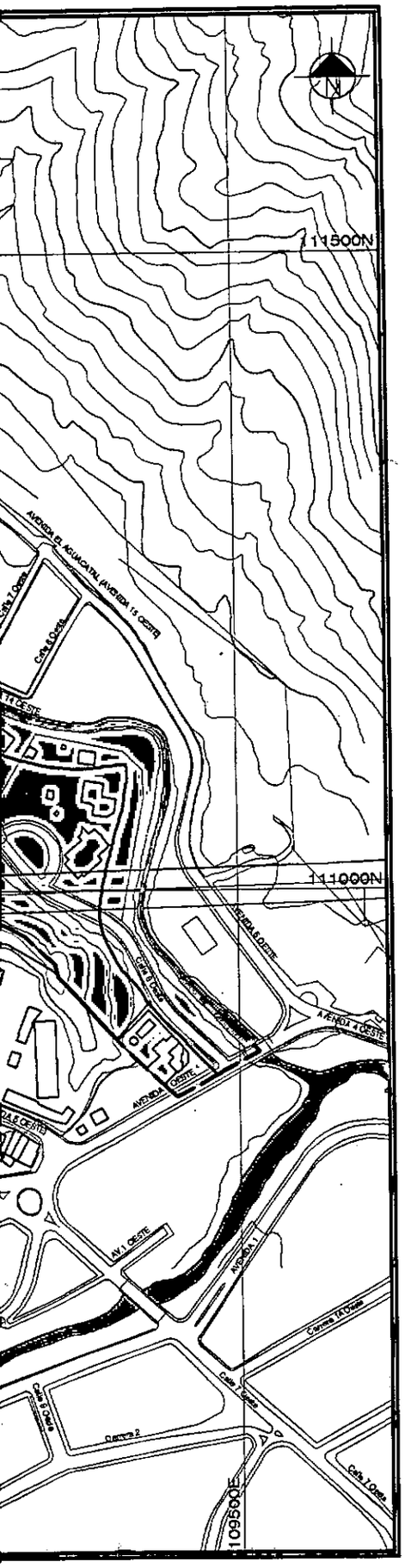
Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-24-CDM
Comuna (s): 01	Area del Poligono Normativo (ha): 23,89
Barrio(s): Aguacatal (0199)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 24, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas


109500E
Carrera 2
Calle 7 Oeste
Carrera 18 Oeste
AVENIDA 1
AV. 1 OESTE
AVENIDA OESTE
AVENIDA 4 OESTE
AVENIDA 6 OESTE
Calle 8 Oeste
111000N
Calle 6 Oeste
AVENIDA EL AGUACATAL (AVENIDA 15 OESTE)
Calle 7 Oeste
111500N
N

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-24-CDM
Comuna (s):	1	**Area del Polígono Normativo (ha):**	23,89
Barrio (s):	Aguacatal (0199)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

Determínase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Vía Arteria Colectora: Vía a La Castilla, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

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-24-CDM
Comuna (s):	1	**Area del Polígono Normativo (ha):**	23,89
Barrio (s) :	Aguacatal 0199)		**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).
Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han
* **Subárea 1**: Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupacion en conjunto vertical y No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar con vivienda, mediante los mismos sistemas de urbanización, incluyendo las Agrupaciones en conjunto horizontal y No Agrupaciones con Solucion de Conjunto en Loteo Individual.
* Por encontrarse dentro de la subarea zonas muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.
* **Subárea 2**: Zona de Protección del Río y zona de aislamiento de la Linea de Alta Tension, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1					SUB-AREA 2
		AGRUP (***)		NO AGRUP. (**)			ZONA PROTECCION RIO
		Unifamil. / Bifamil.	Multif.	Unifamil.	Bifamiliar	Multifam.	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,45	0,45	0,80	0,70	0,60	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,25	2,25	1,60	2,10	3,00	...
ALTURA MÁX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	2	3	5	...
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.....					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	6 Ha.	...	....	6	7	12	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	....	72	105	252	....
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros					Escalonado
		Del 6o. al 8o. Piso = 6,00 metros					Desde el primer 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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 indice 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.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

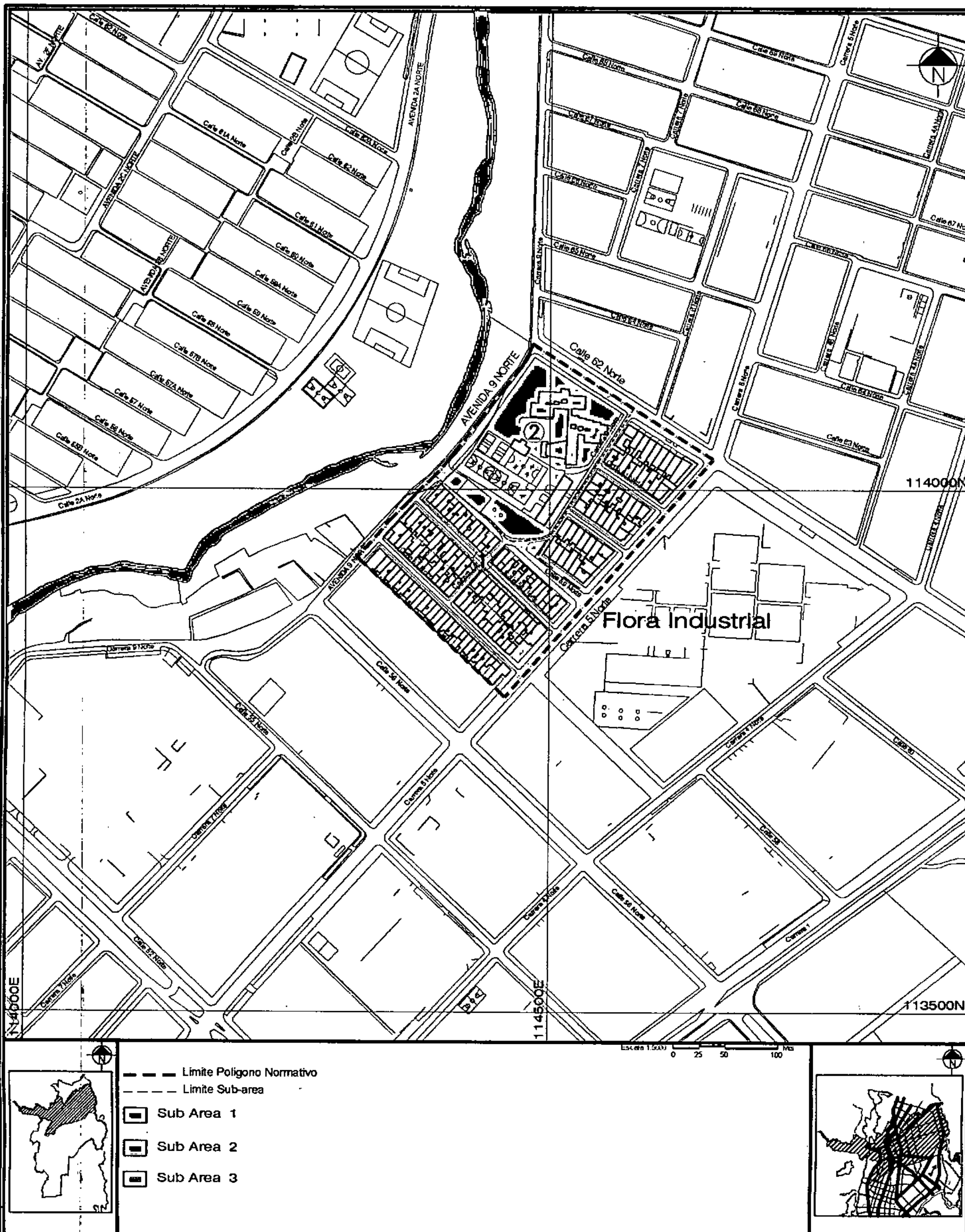
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-25-CDM	
Comuna (s): 04	Area del Poligono Normativo (ha): 5,47	
Barrio(s): Flora Industrial (0420)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidacion con densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 25, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

78

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-25-CDM
Comuna (s): 4	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 5,47
Barrio (s): .Flora Industrial (0420)	**Hoja:** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Su-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que esten en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiendosele reformas que no implique aumento de area construida.

* La Sub-área 2 debe mentener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

* Frente a las Vías Colectoras Carrera 5a., Avenida 9a. y Calle 62 Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

79

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-25-CDM
Comuna (s): 4		**Area del Polígono Normativo (ha):**	5,47
Barrio (s) : Flora Industrial (0420)			**Hoja:** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.

* Tratamiento : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:
Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1**: Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para vivienda.

* **Subárea 2**: Area Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Equipamiento Local y Sectorial . Se debe consolidar preservando e incrementando el uso y sistema de urbanización y edificación. Debe presentar Esquema Básico de Implantación, resolviendo los impactos urbanísticos, ambientales y sociales.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2
		NO AGRUPACION (**)			AGRUPACION (***)
		Unif.	Bif.	Mult.	Equipamiento Colectivo
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,70	0,70	0,40
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	1,60	2,10	2,10	1,60
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	4
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (Ha)	2 Ha.	72	105	252	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2do. piso = No exigible. Del 3o. al 5o. piso = 4.50 Metros.			Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En este Polígono Normativo, se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo 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

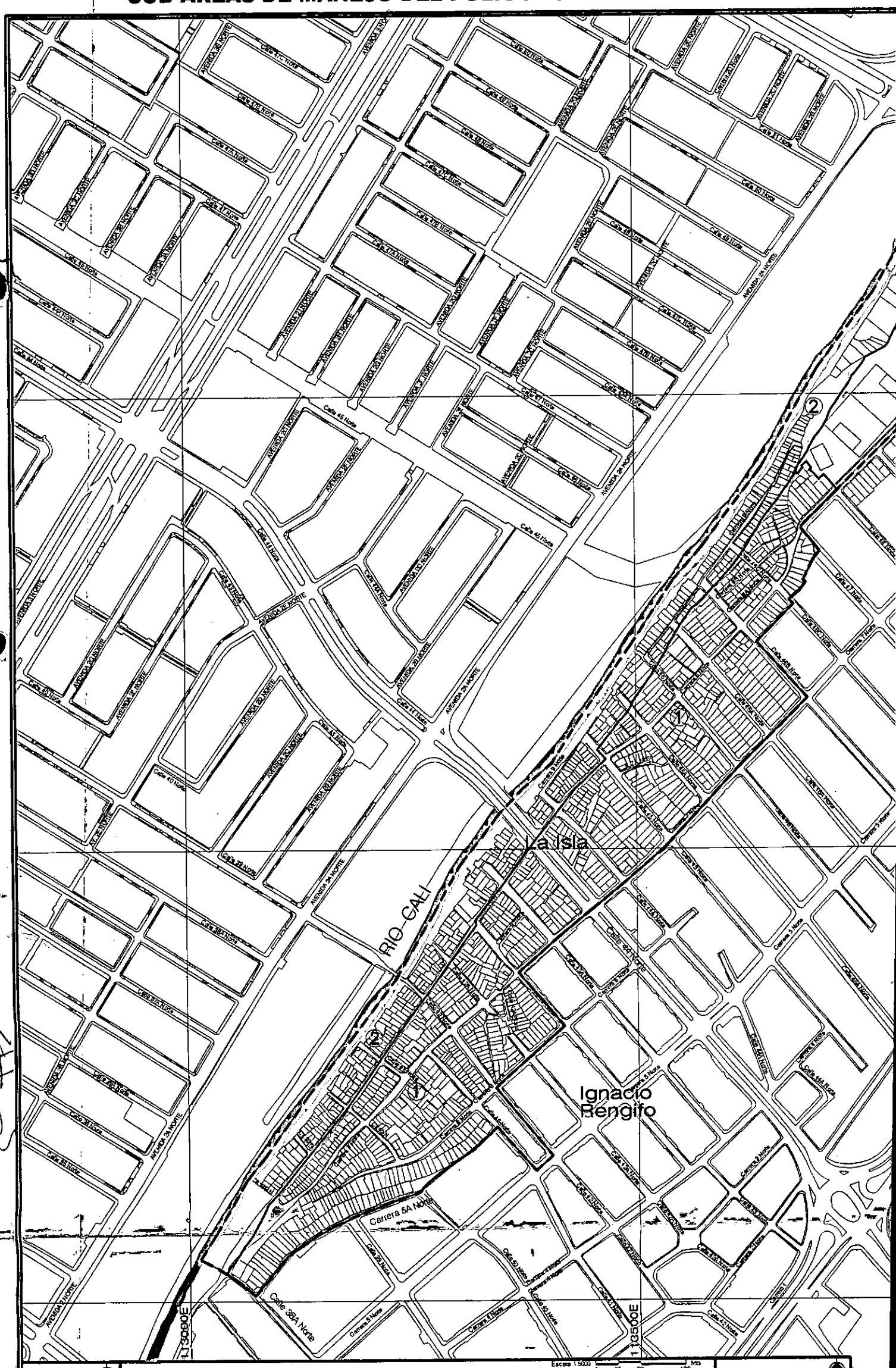
80

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-26-RR	
Comuna (s): 04	Area del Poligono Normativo (ha): 21.09	
Barrio(s): Ignacio Rengifo(0411) La Isla (0413) Olaya Herrera(0418)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Industrial I	Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitacion de este Poligono Normativo 26, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

Calle 52 Norte
Olaya Herrera
113500N
113000N
112500N
114000E

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-26 RR
Comuna (s) : 4	**Area del Polígono Normativo (ha):** 21,09
Barrio (s): Ignacio Rengifo (0411), La Isla (0413), Olaya Herrera (0418)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Area de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 60% a la realización de actividades generadoras de empleo, en el sector industrial de la economía; en éstas áreas se presenta una mezcla entre actividades de carácter industrial con el uso residencial o de vivienda y de manera excepcional con servicios.

En las fichas normativas y polígono normativo correspondiente se precisaran las distintas sub-áreas, sub-zonas o zonas especiales que se caractericen por tener un uso residencial superior al 80% , dichas sub-áreas o sub-zonas serán reglamentadas con los criterios expresados para las áreas residenciales en las normas, usos y condicionantes para el área de actividad industrial.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la vivienda productiva, presente como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232 la condición P-7. Por ser una zona Industrial predominante se permiten igualmente los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos:1521, 1522, 1530, 1551, 1552, 1581, 1820, 1030, 1090, 2220, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244; Grupos: 156, 192, 193, 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 930 (excepto código 9303, referido a la prostitución).

* En la Sub-Area 3, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 55198. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el código 9241, la condición P-7.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias Calle 52 y Calle 44 y la Via Colectora Carrera 5a. Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS EN AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. El Código 9191, la condición predial P8. Se exceptuan los usos identificados con los códigos 5151, 5512 y 5519.

82

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- 26 - RR
Comuna (s):	4	**Area del Polígono Normativo (ha):**	21,09
Barrio (s) :	Ignacio Rengifo (0411), La Isla (0413), Olaya Herrera (0418)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Redesarrollo (Art. 297, 299). Presenta Cuatro (4) Subáreas de Manejo del Tratamiento:
Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.

* **Subárea 1**: Consolidada de forma incompleta y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar mediante un proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervencion Estructurante. Los aprovechamientos definidos son aplicables a los predios con proceso de regularización urbanistica. Dentro de este proceso se debe definir la via marginal al rio.

* **Subárea 2**: Consolidada de forma incompleto o subnormal que invadio el area de Protección Forestal del Rio Cali por el sistema de No Agrupacion en Loteo Individual. Se debe llevar un proceso de reubicación definido mediante un Plan de Reordenamiento Integral o Plan Parcial. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

* **Subárea 3**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para otros usos. Se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante los Sistemas de Agrupación en Conjunto para Otros Usos y No Agrupación en Loteo Individual para otros usos y vivienda.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA2	SUB-AREA 3		
		NO AGRUP. (**)			Z. Prot. Río	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif.	Bifam.	Multif.		Equip. Colec.	Multif.	Eq. Colec.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	...	0,45	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,60	2,40	2,40	...	2,25	4,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	...	5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	...	...	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252	...	...	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros a partir del sexto piso.						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. Al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4.50 Metros			Escalonado			

(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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

OBSERVACIONES

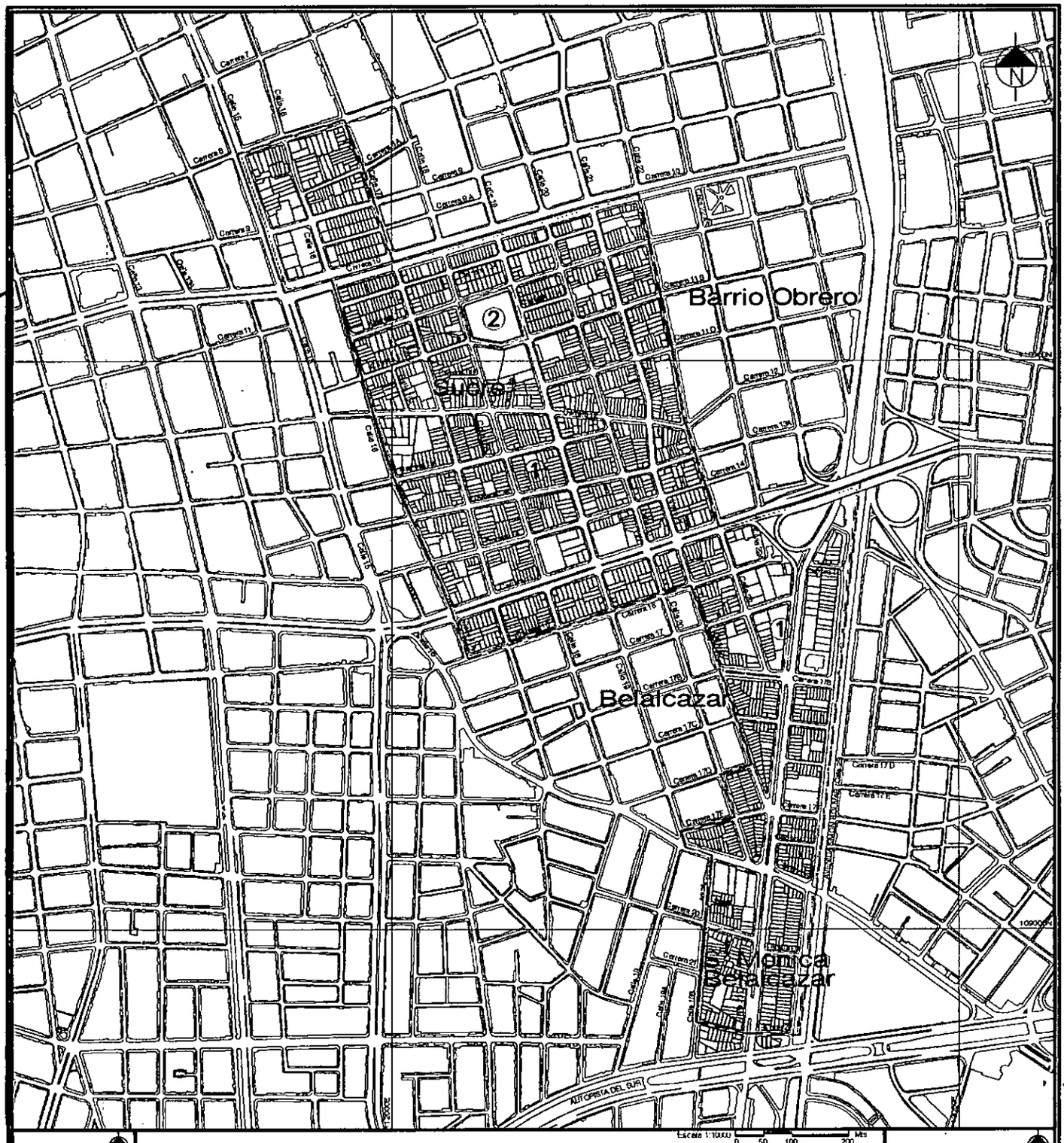
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-27-RR	
Comuna (s): 09	Area del Poligono Normativo (ha): 60.84	
Barrio(s): Santa Mónica Belalcázar(0907) Belalcázar(0908) Sucre(0909) Barrio Obrero(0910)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitacion de este Poligono Normativo 27, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-27 RR	
Comuna (s) :	9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	60,84
Barrio (s):	Santa Monica-Belalcázar (0907), Belalcázar (0908), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Area de Actividad Residencial Predominante (258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS.

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas:

* En la Sub-Area 1, que se debe desarrollar por Plan Parcial, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Area 2 se debe preservar la edificación de carácter industrial existente, articulándola al Plan(es) Parcial(es) definido como tratamiento para el Polígono y reciclarla solo para Uso de Equipamiento Colectivo Comunitario. Este Equipamiento de ámbito urbano sectorial debe presentar Esquema Básico de Implantación.

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Carrera 15, Carrera 18 y Calle 15, 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.

* Frente a las Vía Arteria Principal: Calle 25, 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 códigos 5512, 9242, 9309 (referido a la prostitución).

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Cra. 10 y Calle 21 y las Vías Colectoras: Cra. 12, Cra. 23 y Calle 18, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519 y el Grupo 505.

85

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- 27 - RR
Comuna (s): 9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	60,84
Barrio (s) : Santa Mónica-Belalcazar (0907), Belalcázar (0908), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)		**Hoja** 3/3.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento**: Renovación por Redesarrollo (Art. 297, 299).

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo. Este Polígono Normativo presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos Industriales. Mientras que se realice el Plan Parcial se propone preservar la edificación mediante su reciclaje, manteniendo el mismo sistema edificatorio para Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales, sin subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		NO AGRUPACION (**)	NO AGRUPACION (**)
		UNIF./ BIF. U OTROS USOS	Equipamiento Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	4,80	1,60	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...	....
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	...	....

(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 Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

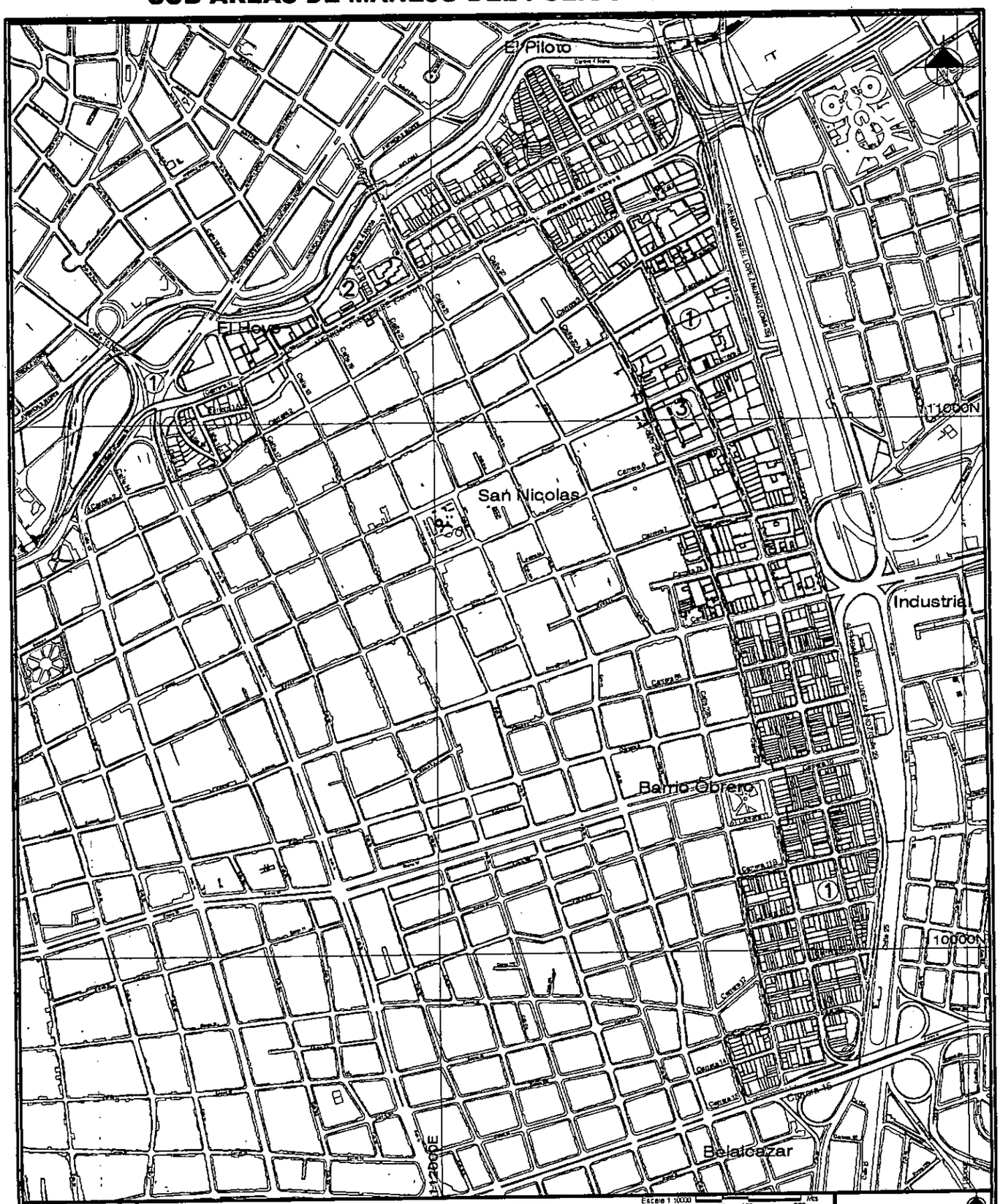
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-28-RR
Comuna (s): 03 - 09	Area del Poligono Normativo (ha): 65,66
Barrio(s): San Nicolás(0312) El Hoyo(0313) El Piloto(0314) Belalcázar(0908) Barrio Obrero(0910)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo

Limite Sub-area

Sub Area 1

Sub Area 2

Sub Area 3

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitacion de este Poligono Normativo 28, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-28 RR
Comuna (s) :	3 y 9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	65,66
Barrio (s): San Nicolás(0312), El Hoyo(0313), El Piloto(0314), Belalcázar(0909), Barrio Obrero(0910)			**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Económica Predominante (262 y 263)

El Area de Actividad Económica Predominante designa aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

La reglamentación del Area de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.

b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.

c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial..

1.2. USOS

Los Usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios, Equipamientos y Comercio. Se permite la presencia limitada de Vivienda, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, que se debe desarrollar por Plan Parcial, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* La Sub-Area 2 debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo de Seguridad: Sede Principal de la Policia Metropolitana, y debe presentar Esquema Básico de Implantación, buscando resolver sus impactos urbanos, ambientales y sociales.

* La sub-Area 3 actua como un Area o Distrito Especial, cuyos usos actuales son industria, comercio y bodegaje al por mayor de escala urbana. Se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto la División 23. Todos las edificaciones industriales existentes y de nueva planta se sujetarán a estudios de implantación que deberán presentar ante el D.A.P.M., buscando resolver sus impactos urbanos, ambientales y sociales.

* Frente a la Vía Arteria Principal: Calle 25, 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 códigos 5512, 9242.

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Carreras 1a., 4a.N y 15, 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.

88

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- 28 - RR
Comuna (s): 3 y 9		**Area del Polígono Normativo (ha):**	65,66
Barrio (s) : San Nicolás(0312), El Hoyo(0313), El Piloto(0314), Belalcázar(0909), Barrio Obrero(0910)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento**: Renovavión por Redesarrollo (Art. 297, 299).

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo. Este Polígono presenta tres.(3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para usos de Equipamiento Colectivo. Se propone preservar estos usos y las edificaciones existentes mediante el mismo Sistema y Tipología edificatoria para Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales, de ámbito Urbano-Regional.

* **Subárea 3**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Industria y Comercio. Se puede permitir consolidar mediante un proceso de renovacion por rehabilitacion, como un Area o Distrito Especial Industrial mediante el Sistema de Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal y No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, pero exigiendo a las edificaciones "estudios de implantación" para solucionar los impactos que generan.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 3	
		NO AGRUP.(**)	AGRUP. (***)	AGRUP. (***)	NO AGRUP.(**)
		UNIF./ BIF. U OTROS USOS	Equipamiento Comun.	Indust./Comercio	Indust./Comercio
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,4	0,5	0,8
INDICE MAX. CONSTRUCCION (I.C)	4,80	1,60	3,2	2,5	4
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	8	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	3 pisos o 9Mts. Sobre la Cra. 1 y la Calle 25		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Exist.	...	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	Exist.	...	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros a partir del 6o. piso			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigible. Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.		Escalonado	
		Del 6 al 8 piso = 6Mts		Desde el Tercer 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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

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 indice 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.

OBSERVACIONES

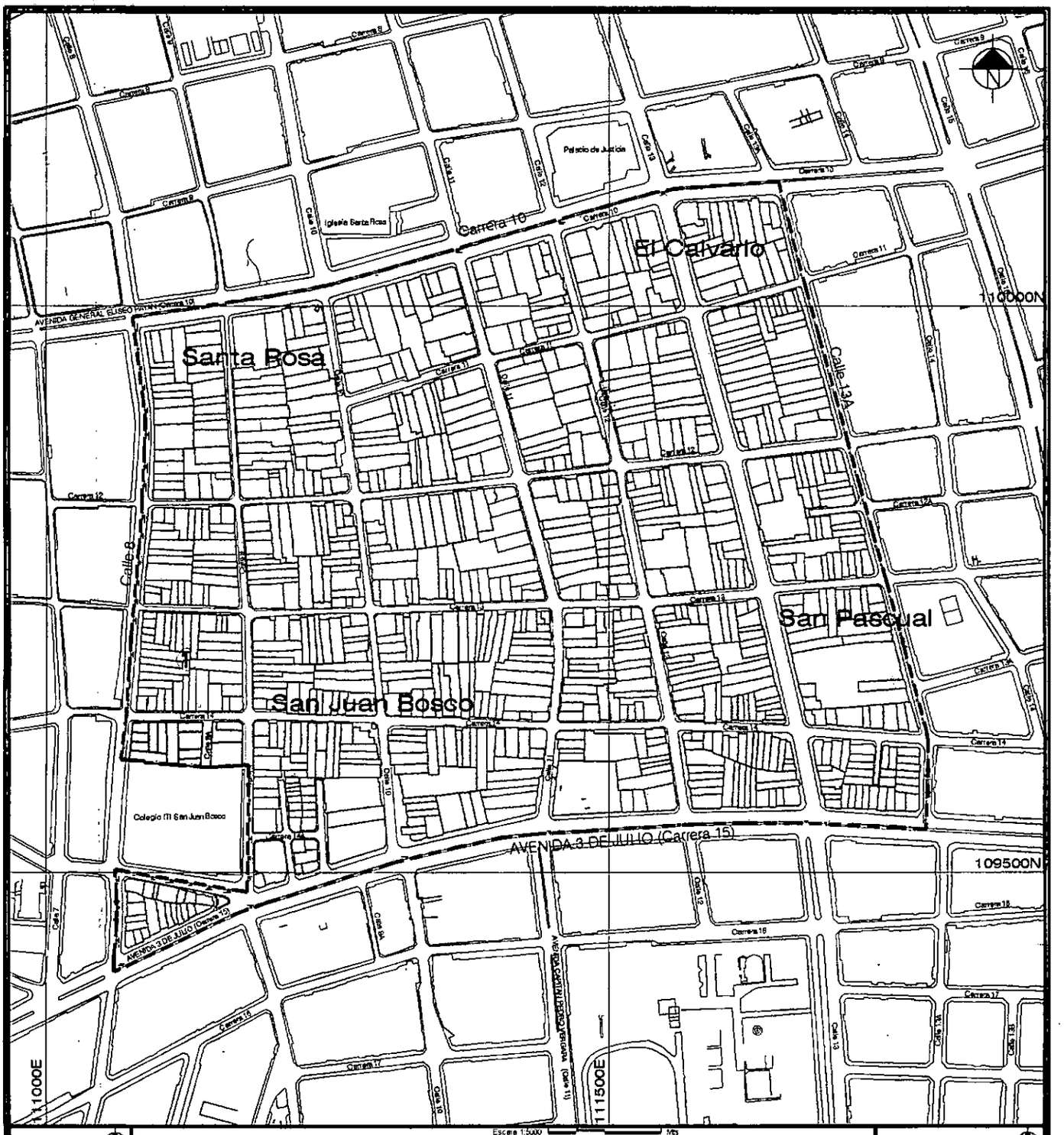
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-29-RR	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha):	34,45
Barrio(s): San Juan Bosco(0306) Santa Rosa(0307) San Pascual(0309) El Calvario(0310)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo

Sub Area 1

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitacion de este Poligono Normativo 29, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-29 RR
Cómuna (s) :	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	34,45
Barrio (s):	San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, que se debe desarrollar por Plan Parcial, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vías Arterias Principales: Carrera 15 y Calle 13, 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.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Cra. 10 y las Calle 9a.Vías Colectoras: Cra. 12, Calle 10 y Calle 11, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151 y el Grupo 505.

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que esten en áreas donde no son permitidos y que tengan concepto de uso de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiendosele reformas que no impliquen aumento de área construida, mientras se lleva a cabo el proceso de Renovación por Redesarrollo a través de Plan Parcial.

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- 29 - RR
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	34,45
Barrio (s) : San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310)			**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovavión por Redesarrollo (Art. 297, 299).

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo. En el eje de la Troncal de Aguablanca, la Renovación por Desarrollo podrá efectuarse por iniciativa individual o de particulares; el Departamento Administrativo de Planeación podrá delimitar Unidades de Actuación o Planes Parciales para dicha intervención. Este Polígono presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas hasta tanto se formulen los proyectos de Planes Parciales respectivos, se podrán llevar a cabo proyectos, reformas y adiciones que no superen los dos (2) pisos de altura y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono. No se permite subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3) SUB-AREA 1 NO AGRUPACION (**) UNIF./ BIF. U OTROS USOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,8
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	4,80	1,6
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	...

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

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 P.O.T.

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.

OBSERVACIONES

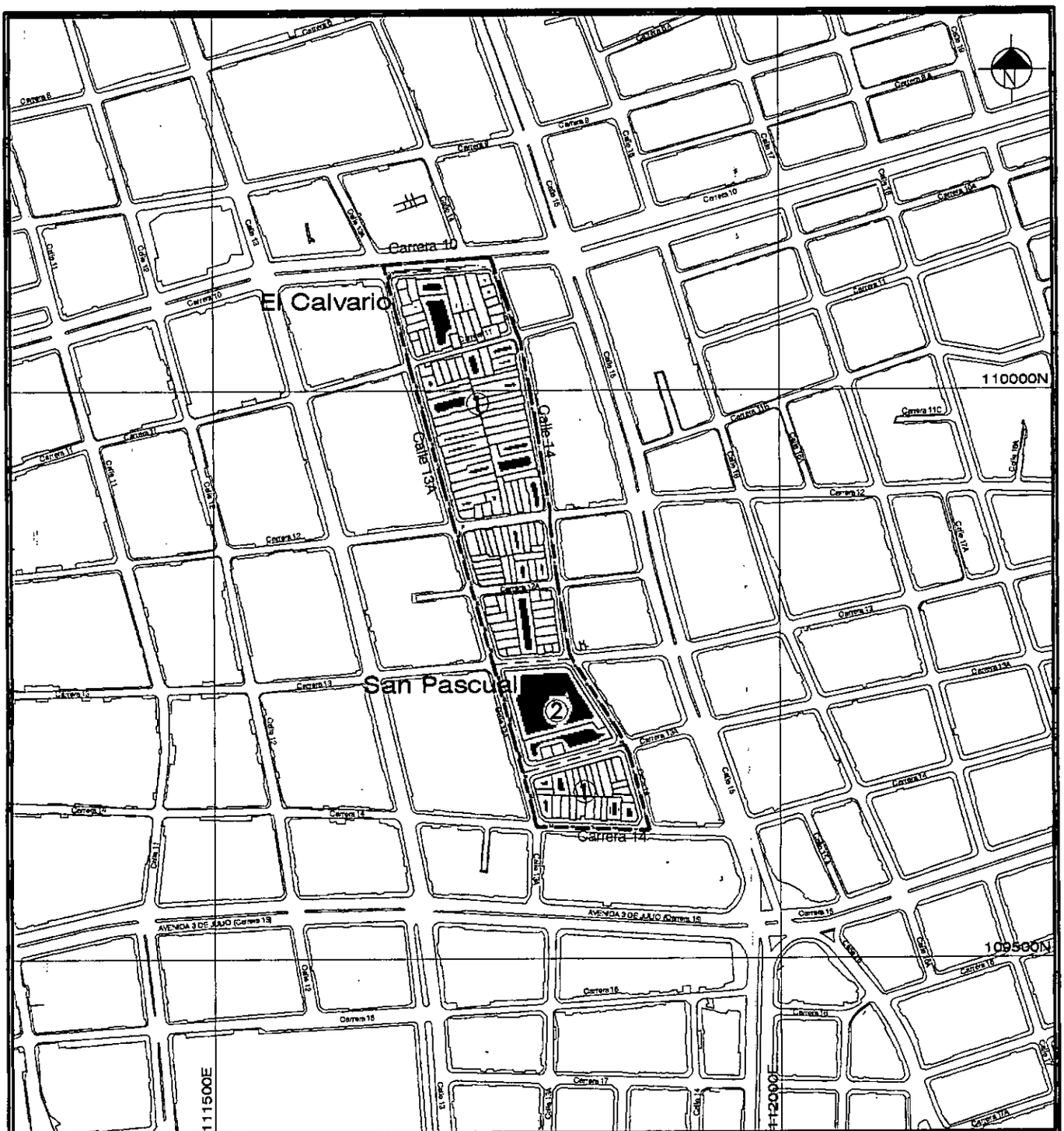
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUE-PN-30-RR
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 4.52
Barrio(s): San Pascual(0309) El Calvario(0310)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2

Area de Actividad: Economico Predominante EP	Tratamiento: Rnovación por Redesarrollo RR

*La delimitacion de este Poligono Normativo 30, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-30 RR
Comuna (s) : 3	**Área del Polígono Normativo (ha):** 4,52
Barrio (s): San Pascual (0309), El Calvario (0310)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas:

* En la Sub-Area 1, que se debe desarrollar por Plan Parcial, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Area 2 se debe preservar el conjunto de Equipamientos Colectivos existentes, articulándolo al Plan(es) Parcial(es) definido como tratamiento para el Polígono y manteniendo solo para Uso de Equipamiento Colectivo Comunitario. Este Equipamiento de ámbito urbano sectorial debe presentar Esquema Básico de Implantación.

* Frente a la Vía Arteria Secundarias: Cra. 10 y la Vía Colectora: Cra. 12, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS EN RESIDENCIAL PREDOMINANTE " de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505.

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- 30 - RR
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	4,52
Barrio (s) : San Pascual (0309), El Calvario (0310)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovavión por Redesarrollo (Art. 297, 299). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:
Corresponde a sectòres que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo.

* **Subárea** 1: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas hasta tanto se formulen los proyectos de Planes Parciales respectivos, se podrán llevar a cabo proyectos, reformas y adiciones que no superen los dos (2) pisos de altura y un sotano, teniendo en cuenta el aprovachamiento histórico del Polígono. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos Institucionales. Mientras que se realice el Plan Parcial se propone preservar la edificación mediante su reciclaje, manteniendo el mismo sistema edificatorio para Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales, sin subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		NO AGRUPACION (**)	NO AGRUPACION (**)
		MIXTO	EQUIPAMIENTO COLEC.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	EXISTENTE
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	4,80	1,60	EXISTENTE
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	EXISTENTE
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXISTENTE	EXISTENTE
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...	EXISTENTE
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	...	EXISTENTE

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

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

95

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

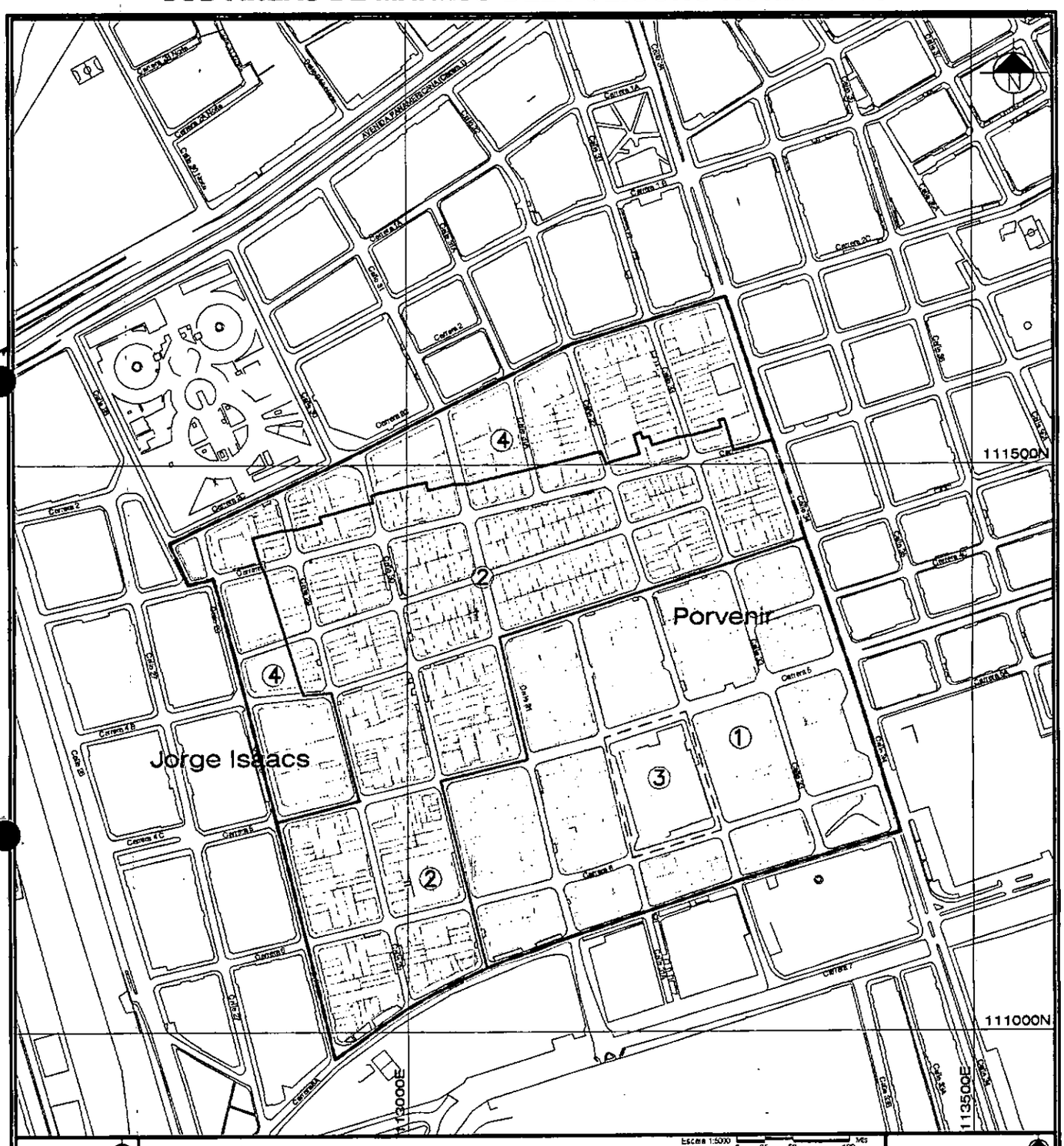
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-31-RRH
Comuna (s): 04	Area del Poligono Normativo (ha): 25,10
Barrio(s): Jorge Isaacs (0401) Porvenir (0403)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 31, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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- 31 - RRH**
Comuna (s):	4	**Area del Polígono Normativo (ha):**	25,10
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Porvenir (0403).			**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería de El Porvenir mediante un proceso de Reordenamiento por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* Por ser una zona Mixta donde se presentan algunos usos Industriales se permiten igualmente los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos:1521, 1522, 1530, 1551, 1552; 1581, 1820, 1030; 1090, 2220, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244; Grupos: 156, 192, 193, 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 930 (excepto código 9303).

* En las Sub-Areas 1 y 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519, U-C 06 y C-L 08. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y 9241, la condición P-7.

* La Sub-Area 4, zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes, siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales. No se permite subdivisión predial.

* La Sub-Area 3, debe preservar la Edificación y su Uso por los valores Patrimoniales Urbanos y Arquitectónicos que posee la Galería de El Porvenir.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias Calle 34 y Carrera 5a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El código 5151 las condiciones C y P-12. El Código 9191, la condición predial P8.

* La Galería de El Porvenir debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovavión por Rehabilitación (Art. 298, 299). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda y comercio. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia de la Galeria El Porvenir. No obstante, con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sótano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3**: Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería y la potencialidad que generaría el SITM. Se requiere un proceso de Renovación por Rehabiltación con caracteristicas de Preservación Arquitectónica, para recuperar el patrimonio arquitectónico. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

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- 31 - RRH
Comuna (s):	4	**Area del Polígono Normativo (ha):**	25,10
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Porvenir (0403)			**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (Cont)

* **Subárea 4**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual con solucion de Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos de caracter industrial con esquema basico de implantación. Sin subdivision predial para soluciones Uni o Bifamiliares.

2.2 APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	SUB-AREA 4	
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP.			AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif / Bif.	Unif / Bif.	Mult.	Mixto	EQUIP.- PLAZA MERCADO	Uni./Bif.	Mixto-Indust.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,60	2,40	4,00	3,50	Exist.	2,40	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	Exist.	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o nueve (9,00) metros lineales frente a la Carrera 5 y Calle 34						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	6	12	12	Exist.	Exist.	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manzana	Exist.	72	254	252	Exist.	Exist.	420
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5,00) Metros a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible. Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.				Escalonado		

(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 Plan de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* No será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

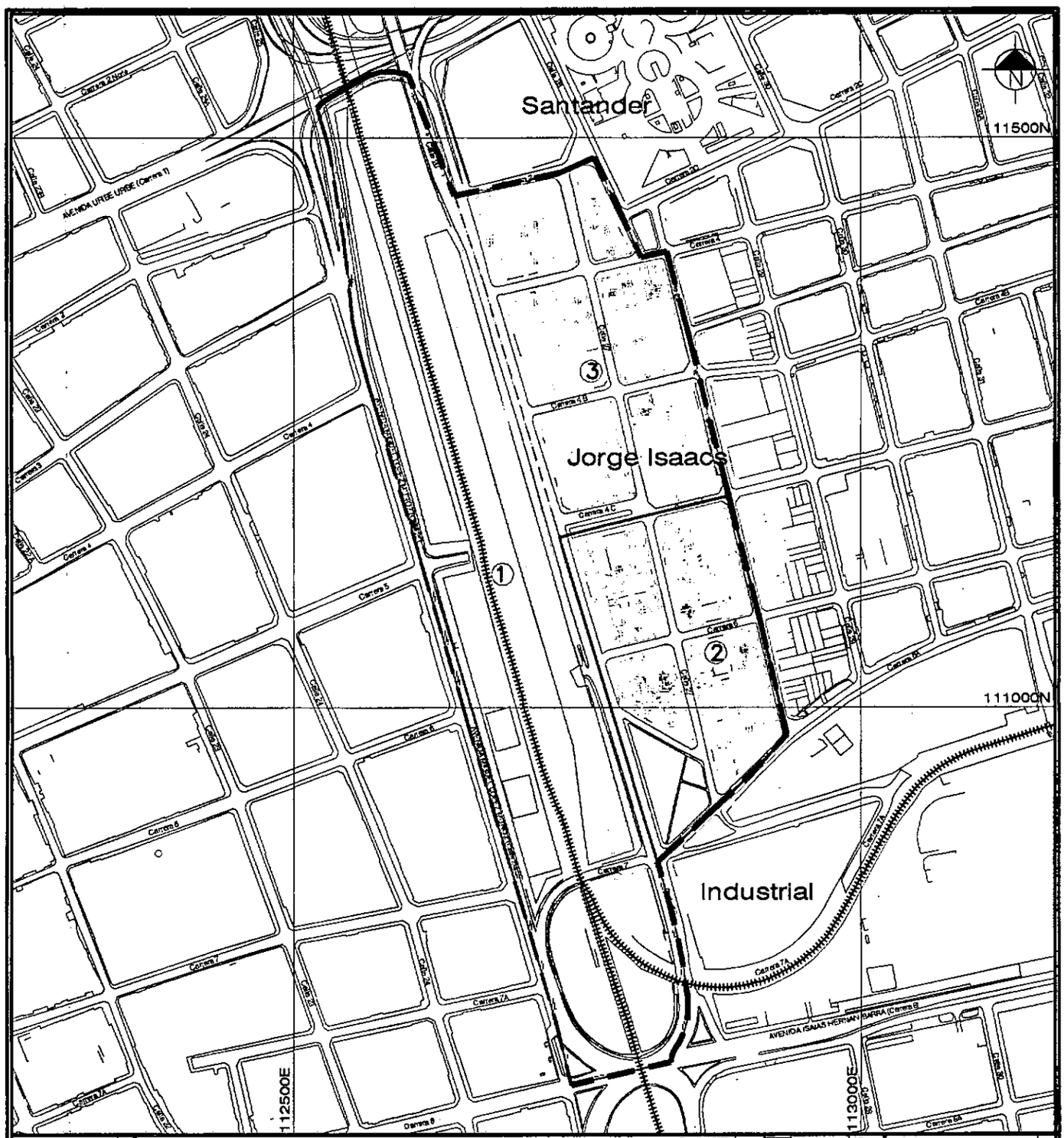
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento.Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-32-RRH
Comuna (s): 04 - 08	Area del Poligono Normativo (ha): 19,12
Barrio(s): Jorge Isaacs (0401) Santander(0402) Industrial(0809)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2
Sub Area 3

Area de Actividad: Industrial I	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 32, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-32 RRH
Comuna (s) : 4	**Area del Polígono Normativo (ha):** 19,12
Barrio (s): Jorge Isaacs (0401), Santander (0402), Industrial (0809)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Area de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 60% a la realización de actividades generadoras de empleo, en el sector industrial de la economía; en éstas áreas se presenta una mezcla entre actividades de carácter industrial con el uso residencial o de vivienda y de manera excepcional con servicios.

En las fichas normativas y polígono normativo correspondiente se precisaran las distintas sub-áreas, sub-zonas o zonas especiales que se caractericen por tener un uso residencial superior al 80%, dichas sub-áreas serán reglamentadas con los criterios expresados para las áreas residenciales en las normas, usos y condicionantes para el área de actividad industrial.

1.2. USOS.

Este Polígono Normativo presenta dos condiciones de uso principales, diferenciados por Sub-Areas al interior del mismo. Algunas Sub-Areas tienen como uso principal la Industria. Para otras el uso principal es la vivienda productiva, presente como famiempresas, microempresas, empresas,y pequeñas industrias. Para cada caso se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la subárea 1 se permiten los usos relacionados con equipamientos colectivos y culturales de ámbito urbano regional y comercio complementario.

* En la Sub-Area 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232, la condición P-7.

* Frente a las Vias Arterias Secundarias: Carrera 5a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P-8.

* En la Subárea 3 se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto las Divisiones 20, 40, 60, 61, 63, 71; y los Grupos 502, 504, 505, 515, 517, 523, 551, 553.

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- 32 - RRH
Comuna (s): 4	**Area del Polígono Normativo (ha):** 19,12
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Santander (0402), Industrial (0809)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.

* **Tratamiento:** Renovavión por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. El Polígono presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada como corredor férreo, sobre el que se emplazan dos edificios patrimoniales: el Molino de la Calle 25 y las Bodegas del Ferrocarril. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación, mediante la formulación de un proyecto integral que logre una mejor recuperación del área, incorporando los bienes patrimoniales, el parque lineal del Corredor Férreo y la implementacion del SITM. Mientras se realiza este proyecto, se deben realizar acciones de conservación y mantenimiento.
* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.
* **Subárea 3**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual con solucion de Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos de caracter industrial. Sin subdivisión predial para soluciones Uni o Bifamiliares. Los proyectos industriales requieren esquema básico de implantación.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC: (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2			SUB-AREA 3		
		AGRUP. (***)	NO AGRUPACION (**)			AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Equip.-Cultural	Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Industrial	Unif. / Bif.	Industrial
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	Exist.+ 0,05	0,80	0,80	0,70	0,60	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	Exist.+ 0,05	2,40	4,00	3,50	3,00	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Exist.	3	5	5	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o nueve (9,00) metros lineales frente a la Carrera 5 y Calle 26						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	6	12	12	...	Exis.	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	...	72	252	252	...	Exis.	420
AISLAMIENTO LATERAL	*	Cinco (5,00) Metros a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5 piso = 4,50 Metros.				Escalonado		

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

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 FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

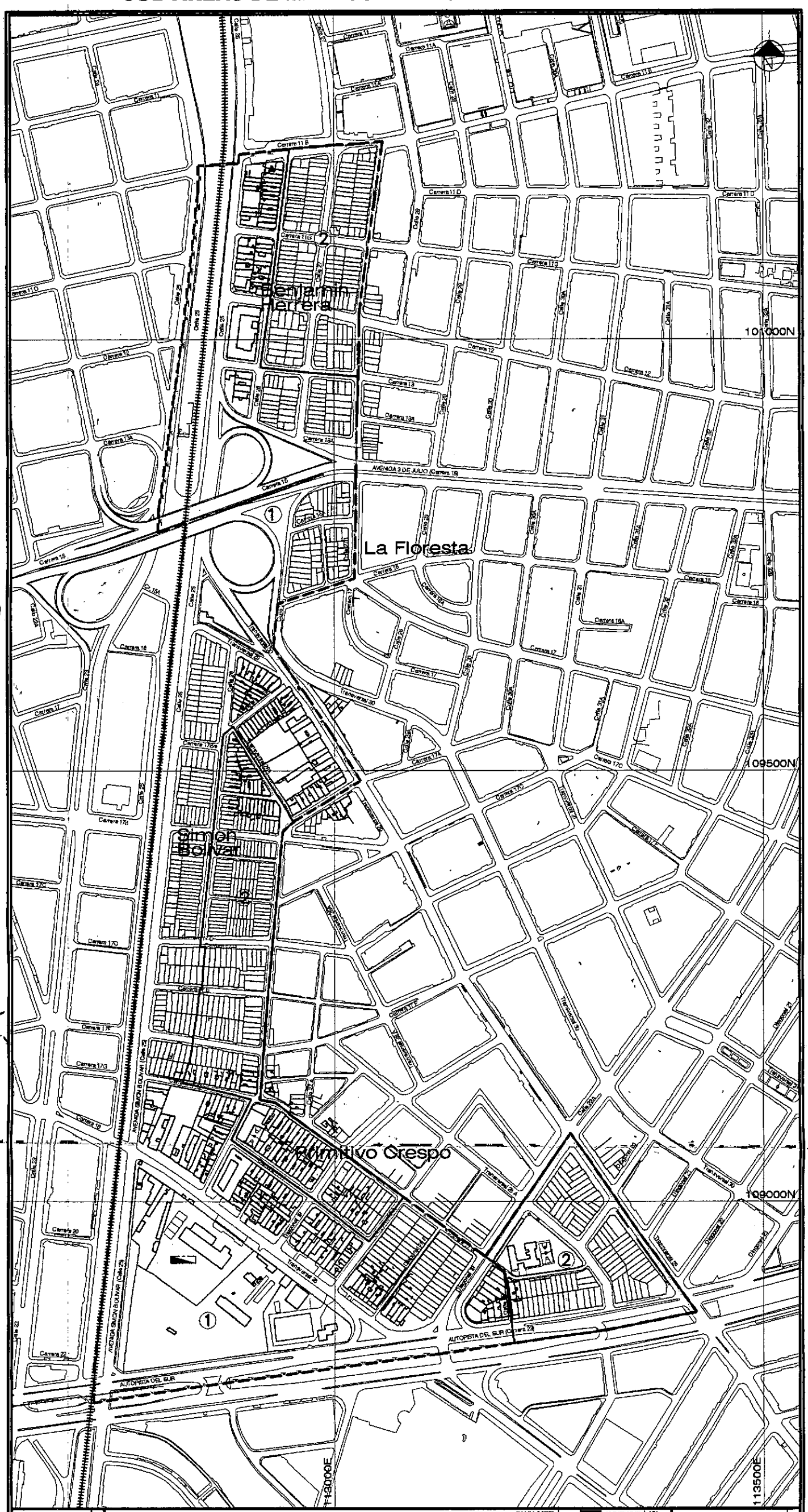
101

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-33-RRH	
Comuna (s): 08	Area del Poligono Normativo (ha): 35,33	
Barrio(s): Primitivo Crespo(0801) Simón Bolívar(0802) La Floresta(0806) Benjamín Herrera(0807)	Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 33, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-33 RRH	
Comuna (s) :	8	**Area del Polígono Normativo (ha):**	35,33
Barrio (s): Primitivo Crespo(0801), Simón Bolivar(0802), La Floresta (0806), Benjamín Herrera(0807)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Áreas 1 y 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Interregional: Calle 25 (Av. Simón Bolivar- Pretroncal del SITM) y la Vía Arteria Principal: Carrera 23 (Pretroncal SITM), 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a la Vía Interregional: y las Vías Arterias Principales: Carrera 15 (Troncal SITM) y Transversal 29 (Troncal SITM), 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.

* Frente a la Vía Arteria Secundaria: Diagonal 19-Calle 33A y la Vía Colectora: Carrera 12, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y los Códigos 9191, la condición P-7.

* Los Equipamientos Colectivos de Ambito Urbano y Urbano Regional existentes en el Polígono Normativo deberán presentar Esquema Básico de Implantación.

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- 33 - RRH
Comuna (s):	8	**Area del Polígono Normativo (ha):**	35,33
Barrio (s) :	Primitivo Crespo(0801), Simón Bolívar(0802), La Floresta (0806), Benjamin Herrera(0807)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovavión por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

El Polígono presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda y otros usos. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro global. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM, la definicion del corredor ferreo y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACION (**)	NO AGRUPACION (**)	
		Unif./Bifam./ Mixto	Unif. / Bifam.	Multif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,60	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 Metros sobre la Carrera 15 y la Calle 25.		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	6 y 7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2ha. o 1 Manz.	Existente	72 y 105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5) metros a partir del sexto piso.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.	Escalonado	

(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 Plan de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la subárea 2 se podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal. Para la subárea 1 se reglamentará cunado se implemente los Planes Parciales.

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 P.O.T.

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 FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

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-34-RRH
Comuna (s): 03 - 09	Area del Poligono Normativo (ha): 136.20
Barrio(s): San Juan Bosco(0306) Santa Rosa(0307) San Pascual(0309) El Calvario(0310) San Pedro(0311) San Nicolás(0312)	
El Hoyo(0313) Alameda(0901) Bretaña(0902) Junin(0904) Belalcazar(0908)	
Sucre(0909) Barrio Obrero(0910)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO

Area de Actividad: Economico Predominante EP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 34, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-34 RRH**	
Comuna (s) :	3 - 9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	136,20
Barrio (s): San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310), San Pedro (0311), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)		**Hoja 2/4**	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Económica Predominante. (Artículo 262 y 263)

El Area de Actividad Económica Predominante designa aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

La reglamentación del Area de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.

b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.

c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.

1.2. USOS

Los Usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios, Equipamientos y Comercio. Se permite la presencia limitada de Vivienda, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, 4, 6 y 8, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Area 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* La Sub-área 3 debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y deben las edificaciones presentar Esquema Básico de Implantación. Las edificaciones corresponden al Centro Asistencial Comfandi de San Nicolás, el Hospital San Juan de Dios, el Palacio de Justicia, la Fábrica de Sombreros y los centros educativos que ocupan las manzanas entre las calles 19 y 20 con carreras 8 A y 9 deben ser recicladas para uso de Equipamiento Colectivo. Las edificaciones de carácter patrimonial deben preservar su arquitectura.

* La Sub-Area 5 actua como un Area o Distrito Especial, cuyos usos actuales son industria, comercio y bodegaje al por mayor de escala urbana. Se permiten los usos los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto la División 23. Todos las edificaciones industriales existentes y de nueva planta se sujetarán a estudios de implantación que deberán presentar ante el D.A.P.M., buscando resolver sus impactos urbanos, ambientales y sociales.

* La Sub-Area 7 esta compuesta por los recintos y inmuebles aislados declarados como patrimonio urbano arquipectónico municipal por el P.O.T. En términos de uso se definen las siguientes condiciones:

Los predios y edificaciones alrededor de los recintos: Parque del Barrio Obrero, Parque San Nicolas y Parque Santa Rosa se les permite los usos de la Columna "ECONOMICA PREDOMINANTE" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo".

* Frente a las Vias Arterias Principales (Troncales y Pretroncales del MIO), Calles 5, 13 y 15, Carreras 1 y 15, 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovavión por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/ó restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

Este Polígono Normativo presenta ocho (8) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda y Comercio. Ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido reemplazada por Comercio, Servicios y algunas pequeñas Industrias. Se propone un proceso de Renovación por Rehabiltación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, aumentando los aprovechamientos existentes, para Otros Usos mezclados con Vivienda.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. Se propone un proceso de Renovación por Rehabiltación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda mezclada con Otros Usos con una limitada edificabilidad.

* **Subárea 3**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Equipamiento Colectivo. Se busca preservar estos usos y reedificar o reciclar, según sea el caso, las edificaciones existentes mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales.

* **Subárea 4**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

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- 34 - RRH**
Comuna (s): 3 - 9	**Area del Polígono Normativo (ha):** 136,2
Barrio (s) : San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310), San Pedro (0311), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)	**Hoja: 3/4**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (cont.)

* **Subárea 5**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Industria y Comercio al por mayor. Se debe consolidar como un Area o Distrito Especial Industrial mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, pero exigiendo a las edificaciones "estudios de implantación" para solucionar los impactos que generan.

* **Subárea 6**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda y Comercio. Ha mantenido su trazado pero ha sufrido la transformación de sus predialidades, tipologías edificatorias y la vivienda ha sido reemplazada por Comercio, Oficinas y Servicios. Se propone un proceso de Renovación por Rehabiltación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, aumentando los aprovechamientos existentes, para Otros Usos mezclados con Vivienda.

* **Subárea 7**: Esta conformada por los Recintos patrimoniales Parque Santas Rosa, Parque de San Nicolas y Parque del Barrio Obrero. Están Desarrollados y Edificados por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda, Comercio y Equipamiento Colectivo. Se propone consolidar espacialmente estos recintos mediante la preservación de los edificios con valor patrimonial existentes, edificar los predios vacios y reedificar, en un proceso de Renovación por Rehabilitación, las edificaciones sin valor, según sea el caso. Por estar conformado esta subarea por inmuebles de interes patrimonial, el POT ya tiene regulado un manejo para cada recinto de conformidad con el Art. 181, 195 y se le hacen unas precisiones y ajustes en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

* **Subárea 8**: Urbanizada y Edificada por el Sistema No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda y Otros Usos. Por estar conformado esta subarea por inmuebles de interes patrimonial del Barrio Santa Rosa, el POT ya tiene regulado un manejo para cada manzana y predio de conformidad con el Art.195 y se le hacen unas precisiones y ajusten en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)														
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			S-A 3	SU-AREA 4		SUB- AREA 5		SUB-AREA 6	SUB-AREA 7	SUB-AREA 8 (****)	
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP.(**)			NO AGR. (**)	NO AGRUP. (**)		AGRUP. (***)	NO AGR. (**)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		Unif./ Bif.	Mult	Mixto	Unif./ Bif.	Mult	Mixto	Equip.	Unif.	Mixto	O.Usos / Indust.	O. Usos / Indust.	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0.7	0,50	0,80	0,80	(****)	0,45	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	3,20	1,60	4,00	3,50	2,40	2,40	2,10	...	1,60	1,40	2,50	4,00	6,40	(****)	...	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	5	3	3	3	Exist.	2	2	5	5	8	(****)	9,00	2,00
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9.00 Metros sobre las Calles 13 y 15 y la carrera 1a.														
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	12	6 y 7	12	12	Exist.	12	12	...	24	12	12	...	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	1 Manz.	72 y 105	252	252	72 y 105	252	252	Exist.	252	252	...	504	252	254	...	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5Mts. A partir del 6 piso.														
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2 piso = No exigible. Del 3 al 5 piso = 4.5Mts. — Escalonado Del 6 al 8 piso = 6Mts — Desde el Tercer 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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical. (****) Esta determinada de acuerdo al manejo establecido para cada manzana y predio en el Art. 181,195 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles de interes patrimonial existentes en las Sub-Areas 7 y 8 serán generadoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

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- 34 - RRH**
Comuna (s):	3 - 9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	136,2
Barrio (s) : San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310), San Pedro (0311), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)		**Hoja: 4/4**	

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público en las subareas donde existan predios de interes patrimonial conforme el Art. 389.

* La Subarea 7: Las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts. 181.

Parque 20 de julio (San Nicolás):
Altura máxima de 4 pisos. El predio colindante con la Iglesia, deberá dejar un aislamiento lateral de 3 metros para aislarla a partir del tercer piso. Edificacion del Teatro San Nicolás a preservar en su volumetria y valores arquitectonicos, las edificaciones colindantes deben empalmar y aislarse en los pisos siguientes en tres (3) metros lineales. Los demas predios a consolidar en cinco (50 pisos de altura máxima.

Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero:
Los predios con frente sobre la Carrera 10, Calle 22A y Calle 23 pueden alcanzar una altura máxima de tres (3) pisos; sobre la Carrera 11, calle 22A y 23 pueden desarrollar una altura máxima 3 pisos. Conservar los equipamientos educativos y religiosos existentes mas sobresalientes en el marco del parque, en su uso y edificabilidad.

Parque Santa Rosa:
Preservacion la Manzana de la Iglesia Santa Rosa, Hotel Aristi, Columbus y Teatros Aristi y Colon. El tipo de intervencion según lo que determine el Plan de Proteccion Patrimonial.

* **La Subarea 8, Tratamiento Predios Sector Santa Rosa:** Las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Art. 195.

Manzana **179**: La manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 5 y 6, tendrá tratamiento de redesarrollo para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial. El uso de espacio público podrá, por concesión, desarrollar parqueaderos subterráneos.

Manzana **181**: Manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 6 y 7, tendrá tratamiento de consolidación con cambio de patrón para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del Area de Interés Patrimonial. Se podrán desarrollar alturas máximas de nueve (9) pisos, siempre y cuando sea renovación de conjunto.

Manzana **184**: Manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 7 y 8, tendrá tratamiento de redesarrollo para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial. Se podrán desarrollar alturas máximas de nueve (9) pisos siempre y cuando sea renovación de conjunto.

Manzana **215**: Manzana ubicada entre las Carreras 6 y 9 con Calles 5 y 6. Tendrá tratamiento de consolidación con cambio de patrón para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial, deberá conservarse la capilla de San Martín de Porres y la casa cural. Se podrán desarrollar alturas sobre la Carrera 6, cuatro (4) pisos al interior y sobre la Carrera 9, nueve (9) pisos, siempre y cuando sea renovación de conjunto.

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 FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

3.3. ALTILLOS

* No se permiten este Polígono Normativo el uso de altillos.

OBSERVACIONES

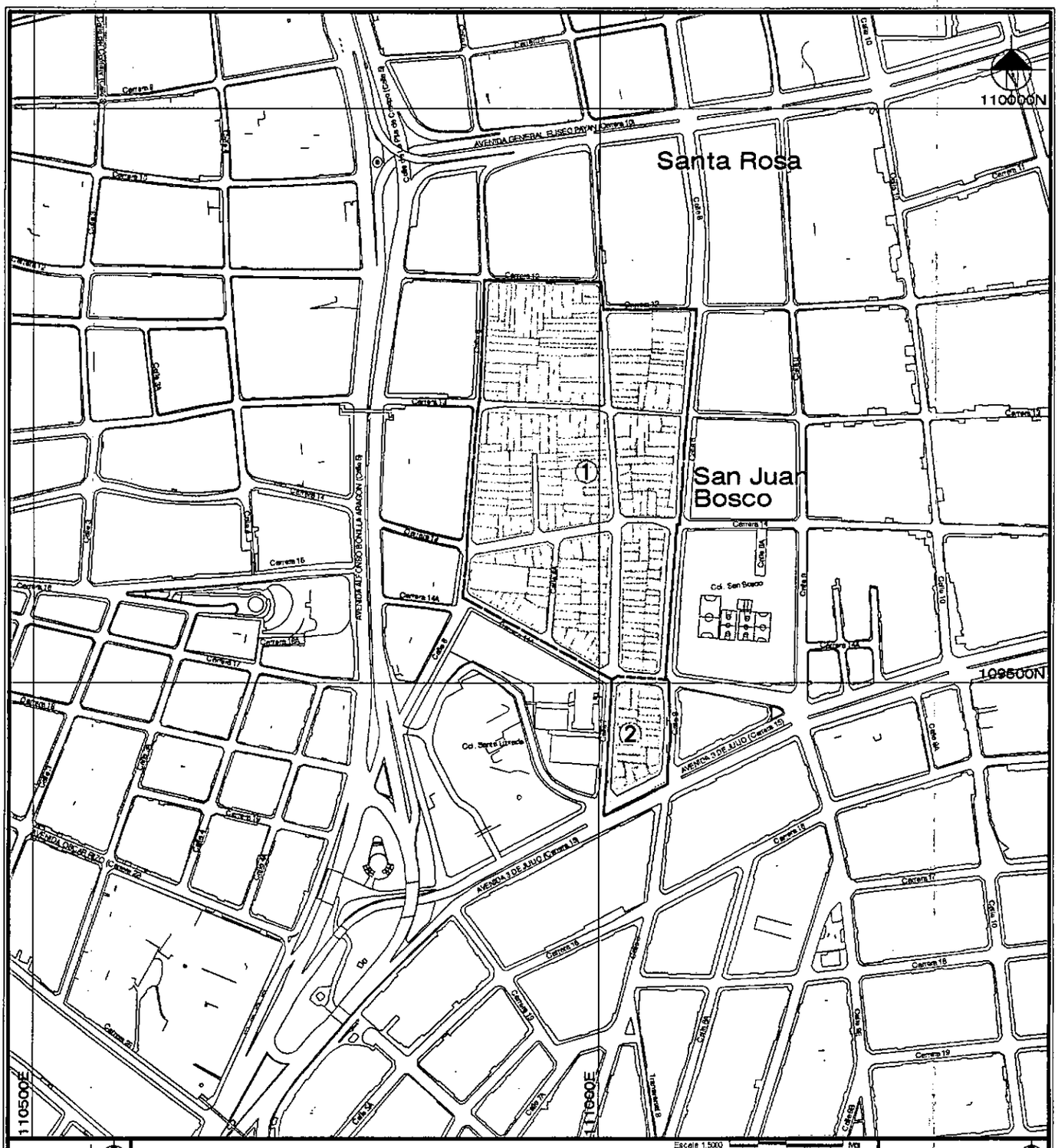
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-35-RRH
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 6.32
Barrio(s): San Juan Bosco(0306)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 35, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

109

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-35 RRH
Comuna (s) :	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	6,32
Barrio (s):	San Juan Bosco (0306)		**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Colectora Calle 8a., se permitirán los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIA ARTERIA SECUNDARIA O COLECTORA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto el código 5051. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 la condición P-7 y el Código 9191 la condición P-8.

* Frente a la Vía Arteria Principal Carrera 15, 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.

110

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- 35 - RRH
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	6,32
Barrio (s) :	San Juan Bosco (0306)		**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación, con el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bif.	Multif.	Unif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	2,40	2,40	1,60	1,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	2	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 Metros sobre la Cra. 15			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	1 Manz.	72 y 105	252	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros		Escalonado	

(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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

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.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para todas las edificaciones se permite la ocupación del aislamiento posterior hasta el segundo piso.
* Las edificaciones de carácter patrimonial existentes, deben mantener los patios de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

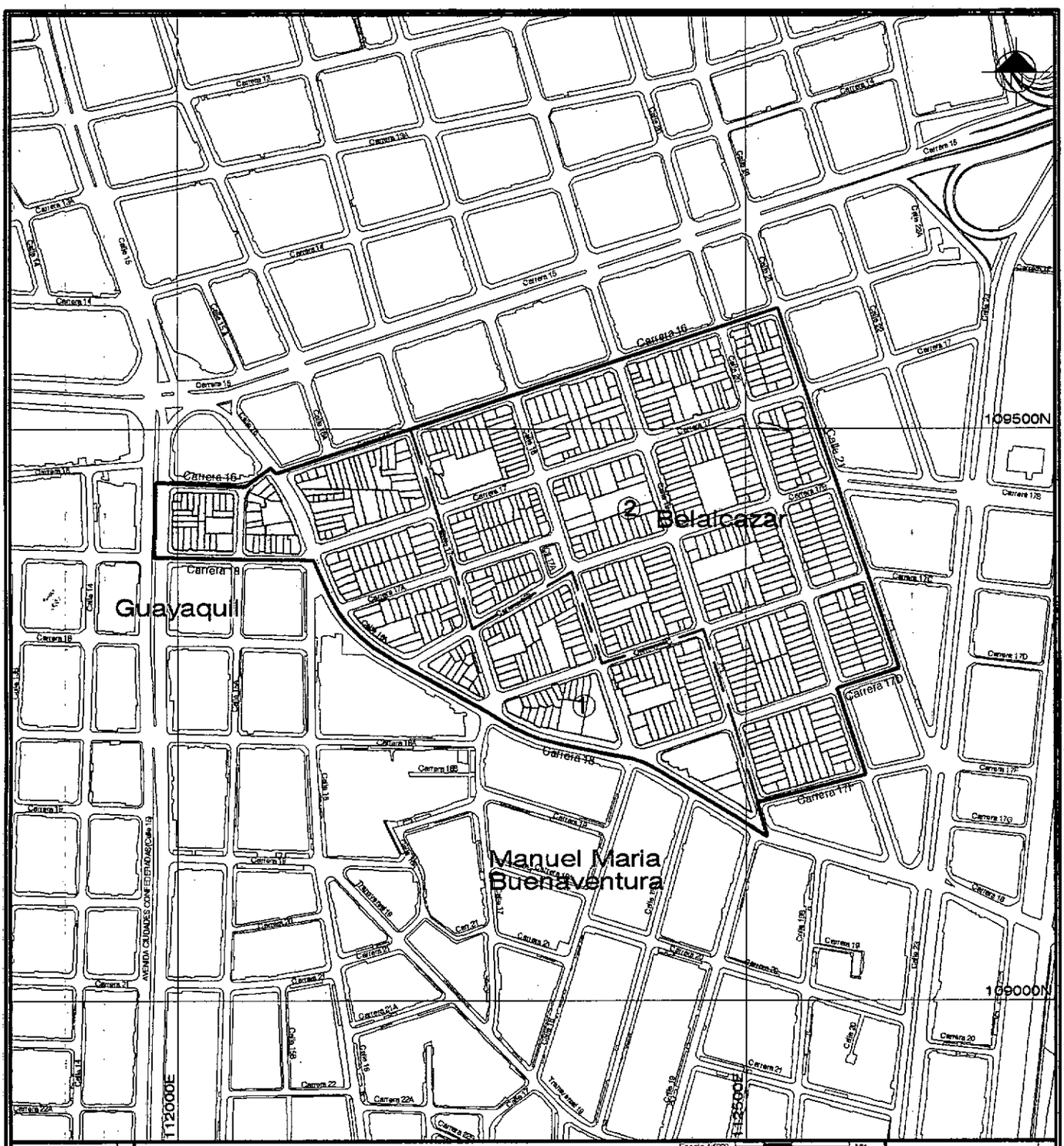
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-36-RRH
Comuna (s): 09	Area del Poligono Normativo (ha): 15.56
Barrio(s): Guayaquil(0904) Belalacázar(0908)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 36, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

112

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-36 RRH	
Comuna (s) :	9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	15,56
Barrio (s):	Guayaquil (0904), Belalcázar (0908)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 258 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Area 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vías Arterias Principales Carrera 18 y Calle 15, 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredor Troncal del MIO) Transversal 29 o Carrera 18, 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.

125

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- 36 - RRH
Comuna (s): 9	**Area del Polígono Normativo (ha):** 15,56
Barrio (s) : Guayaquil (0904), Belalcázar (0908)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovavión por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono presenta tres (3) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A Renovar por Rehabilitación, con los Sistemas: 1. No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otro usos. 2. Agrupación en soluciones de Conjunto Vertical para Vivienda multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		
		NO AGRUPACIONES (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bif./O.Usos	Multif.	Unif. / Bifam.	Multif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0.60	0.80	0.30	0.80	0.80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3.20	1.60	1.50	2.40	4.00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	....	Exist.	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	Exist.	....	Exist.	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4.50 Metros.		Escalonado	

(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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

Para efectos de la aplicación de las normás 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 P.O.T.

Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo indice 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.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

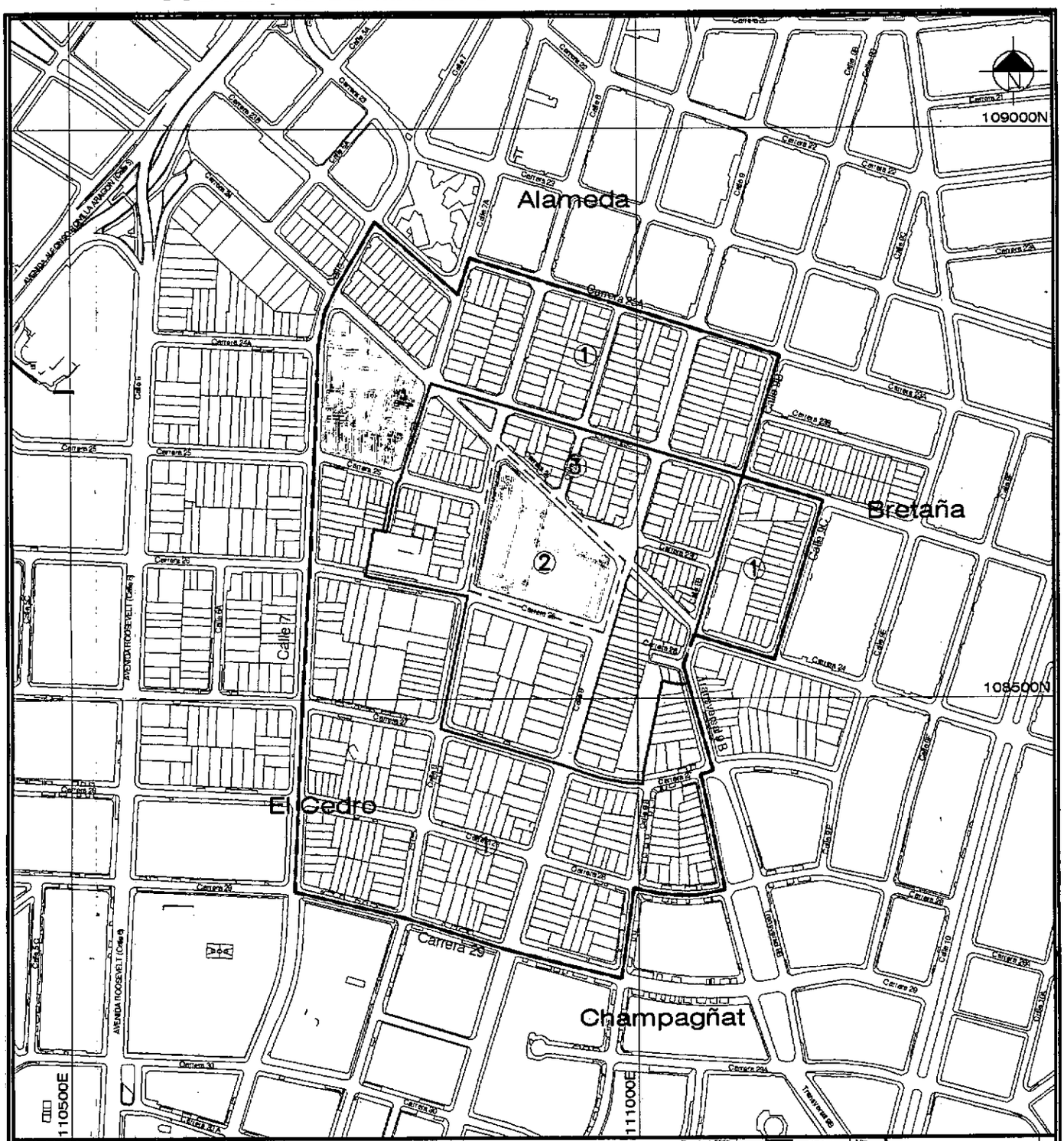
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-37-RRH
Comuna (s): 09 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 21,66
Barrio(s): Alameda(0901) Bretaña(0902) El Cedro(1913) Champagñat(1914)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 37, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-37 RRH	
Comuna (s) :	9 y 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	21,66
Barrio (s):	Alameda (0901), Bretaña (0902), El Cedro (1913), Champagnat (1914)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización. El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería de Alameda mediante un proceso de Renovación por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Su-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el Código 9241, la condición P-7.

* Sobre las Vías Arterias Secundarias Calle 7a. y Calle 9a. y la Vía Colectora Calle 8a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto la División 20, 60, 61, 62, 63 (excepto el Código 6340); los Grupos 202, 502, 505, 711; y los Códigos 5151, 5170, 5513 y 5519. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de Esquema Básico de Implantación y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7 y el Código 9191, la condición predial P8.

* En la Sub-Area 3 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se esta a la espera del Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* La Galería de Alameda, Sub-Area 2, debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación, para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

L16

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- 37 - RRH
Comuna (s):	9 y 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	21,66
Barrio (s) : Alameda (0901), Bretaña (0902), El Cedro (1913), Champagnat (1914)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Presenta tres (3) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A Renovar por Rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos que mitiguen los impactos que se estan produciendo con la Galería. Se debe preservar la estacion de bomberos de alameda por sus valores arquitectonicos.

* **Subárea 2**: Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería de Alameda. Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los indices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se estan produciendo con la Galería y la potencialidad que generaría el SITM. Se requiere un proceso de Renovación por Rehabiltación con carácteristicas de Mejoramiento fisico. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galeria.

* **Subárea 3**: Desarrollada y edificada por el sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual. Por su cercanía inmediata a la Galería de Alameda se encuentra con alto deterioro físico. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia de la Galeria Alameda. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Poligono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)			AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Equip. Plaza Mercado	Unifamiliar/Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	2,40	4,00	3,50	2,40	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	7	12	12	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	105	252	252	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros desde el sexto piso.				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No exigible Del 3er. al 5o. Piso = 4,50 Ml.			Escalonado	

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles de interes patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, cumpliendo las condiciones del Art. 389 del POT.

2.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

117

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

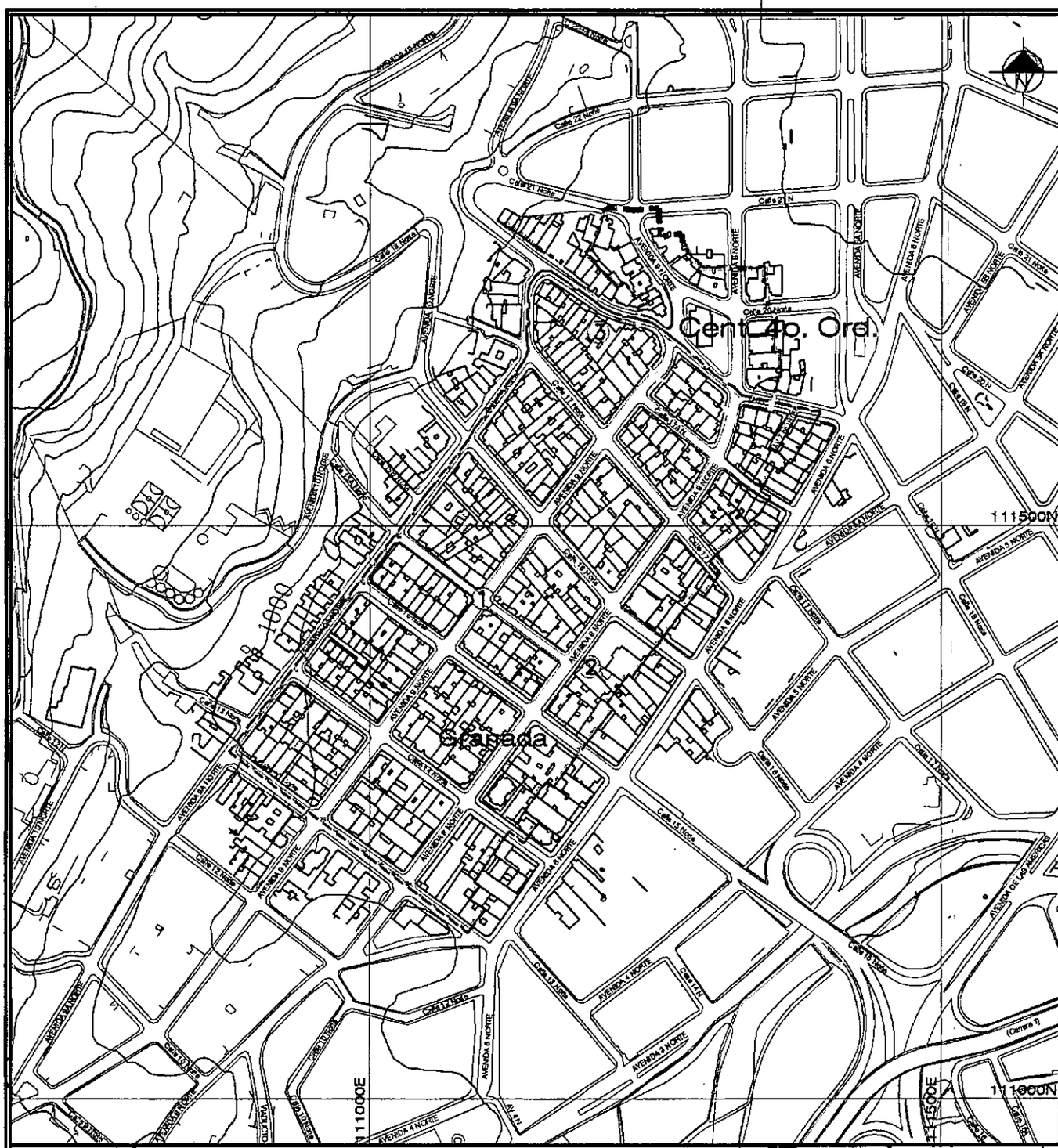
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-38-PU	
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 12,74	
Barrio(s): Granada(0207)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Preservación Urbanística PU

*La delimitacion de este Poligono Normativo 38, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-38-PU
Comuna (s). 2	**Area del Polígono Normativo (ha):** 12,74
Barrio (s). Granada (0207)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización. El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, 2, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6340), 65, 71 y 75; Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.

* Para la Centralidad de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, EL Grupo 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* En los predios frente a la Avenida 9A entre Calles 9N y 18N, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 5512. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503, 919 y el Código 9242 la condición P8.

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-38-PU	
Comuna (s): 2		**Area del Polígono Normativo (ha):**	12,74
Barrio (s) : Granada (0207)			**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Urbanística (Art. 300, 301).

El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad, así como a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época o morfologias de singular valor tipológico.

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma está determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales, al cual se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas, su división predial y sus tipologías edificatorias, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, sin subdivisión predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano donde los valores patrimoniales han sufrido alteraciones y transformaciones por la dinamica económica que propicia la Avenida 8 y la aplicación de la norma anterior, al cual solo se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas y su división predial, permitiéndose integración inmobiliaria para soluciones integrales de conjunto. A consolidarse mediante el Sistema de Agrupación y No Agrupación para vivienda Multifamiliar y Usos Mixtos, sin subdivisión predial, excepto en aquellos vacios urbanos que han sido fruto de integracion inmobiliaria en el pasado.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales, al cual se le debe preservar la morfologia urbana de sus manzanas, su división predial y sus tipologías edificatorias sin incremento de edificabilidad, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y Otros Usos, sin subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)	AGRUP.(***)	NO AGR.(**)	NO AGRUPACION (**)
		Uni / Bi / Multifamiliar/Mixto	Multif/Mixto	Uni/Bi/Multif/Mixto	Uni / Bi /Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,70	0,45	0,8	Existente
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,40	1,65	2,40	Existente
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2+altillo	5	3	Existente
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....			
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	...	252	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	...	12	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Existentes	No exigible		Existente
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er piso = 3,00 Ml.	A partir del 3er piso = 3,00 Ml.		Existente

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.2. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Area 1 que se han preservado, el Tratamiento de Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetria, incluidos los mismos antejardines y aislamientos. (Art. 304 P.O.T.)

* En la Subárea 1 y 3 se podrán hacer intervenciones por Loteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo.

* En conjuntos de fachadas de un piso, deberán mantenerse estas alturas y la volumetria de dos pisos a partir de 3 metros de la linea de paramento.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para edificaciones de nueva planta no se permite la ocupación del aislamiento posterior en las Subáreas 1 y 3.

3.3. ALTILLOS

* Solamente en la Subárea 1 se permitirá en Soluciones de Loteo Individual, las edificaciones pueden plantear el altillo a nivel del tercer piso como adición, realizando un retroceso minimo tres (3) metros con relación a la linea de construcción o paramento.

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

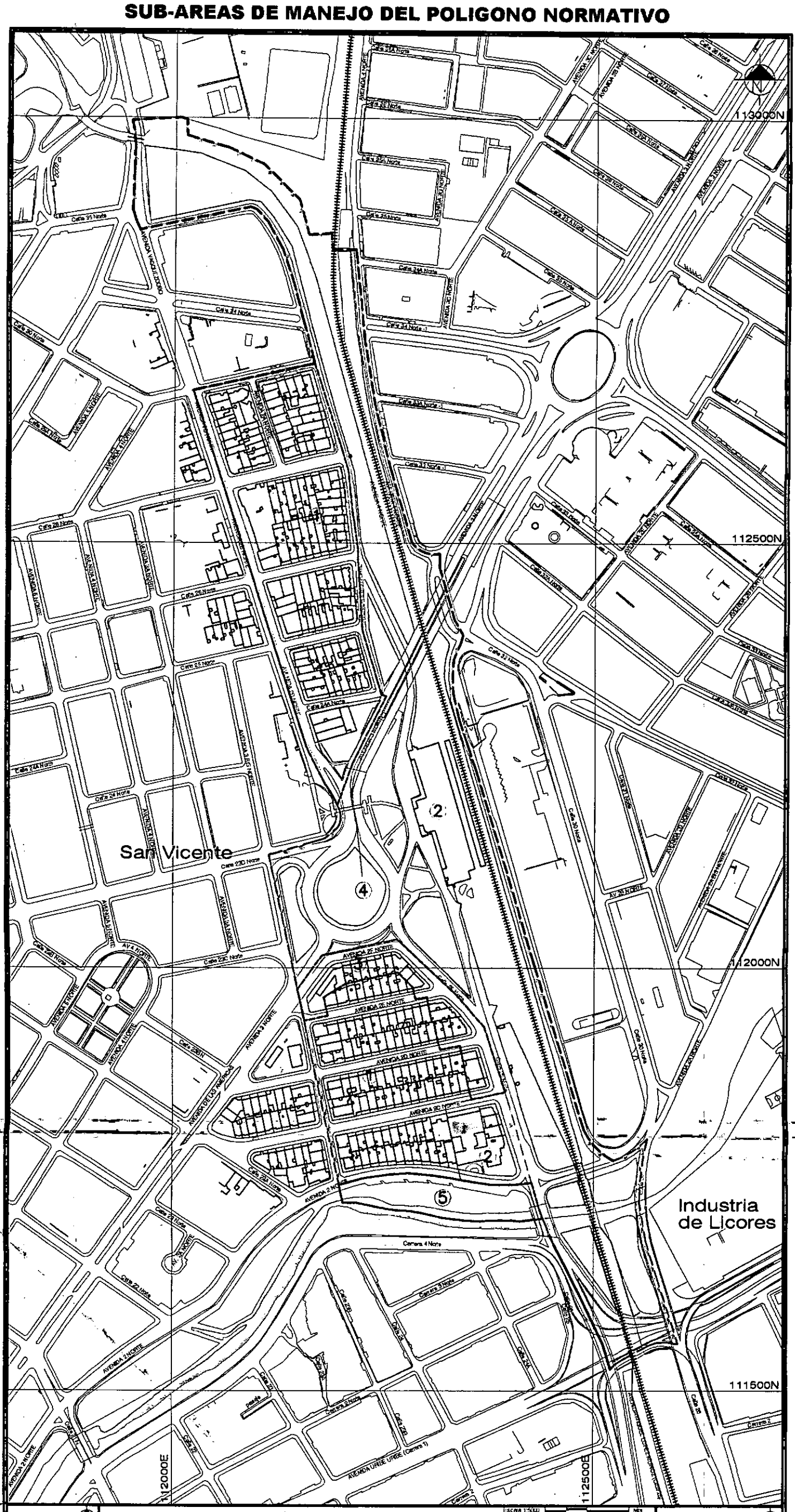
120

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-39-PU	
Comuna (s): 02 - 04	Area del Poligono Normativo (ha): 29,05	
Barrio(s): San Vicente(0209) Industria de Licores(0423)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Preservación Urbanistica PU

*La delimitacion de este Poligono Normativo 39, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

121

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-39-PU**
Comuna (s). 2 y 4		**Area del Polígono Normativo (ha):**	29,05
Barrio (s). San Vicente (0207), Industria de Licores (0423)			**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 y 71; Grupos 192, 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 224, 369, 501, 502, 503, 504, 505, 519, 551, 553; códigos 2721, 2892, 4020, 5151, 5252, 9242, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 919 y el Código 9241, condición P8.

* En la Sub-área 2, se deben preservar los usos institucionales y las edificaciones existentes, ya que están declaradas como bienes de valor patrimonial de la nación (Estación del Ferrocarril) y el municipio (Clínica de los Remedios). Estos Equipamientos deben presentar Esquema Básico de Implantación.

* En las Sub-Areas 3 y 4 se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 504, 505, 515, 631, 633, 639; códigos 4020, 5512, 5519, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503, 919 y los Códigos 9241, 9242, la condición P8.

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO) Avenida 3, 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-39-PU
Comuna (s):	2 y 4	**Area del Polígono Normativo (ha):**	29,05
Barrio (s) :	San Vicente (0209), Industria de Licores (0423)		**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Urbanística (Art. 300, 301).

El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia. Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajistico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Poligono Normativo presenta cinco (5) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte de dos avenidas con relaciones urbanas diferenciadas. La primera, pertenece al conjunto de Avenidas asociadas a la Estación del Ferrocarril: Av. Vasquez Cobo y la segunda, Avenida 2Norte como borde urbano del paseo del Río Cali. Ambas han sufrido el aumento del tamaño de su predialidad, lo que ha permitido el cambio de tipologias edificatorias y de usos. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de loteo individual para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para equipamientos colectivos institucionales. Estas dos edificaciones se han convertido en bienes patrimoniales: Estación del Ferrocarril es Monumento Nacional y Clínica Nuestra Señora de los Remedios es Patrimonio Urbano-Arquitectónico Municipal, por lo tanto, se deben preservar las edificaciones y sus usos.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte del conjunto de Avenidas asociadas a la Estación del Ferrocarril: Av. de Las Américas y Av. Camellón del Ferrocarril (Calle 25N). En general se han preservado su morfologia urbana, el tamaño de su predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de loteo individual con aporticado, para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos.

* **Subárea 4:** Desarrollada como parte del conjunto de espacios públicos conformados por: la glorieta de la Estación del Ferrocarril, los separadores viales de la Estación del Ferrocarril y el parque lineal de la Línea Férrea donde esta emplazada la Estación del Ferrocarril. Se busca preservar y consolidar este conjunto de espacios públicos con equipamientos institucionales culturales, deportivos y recreativos, en las franjas por fuera de la transiccion del corredor del SITM.

* **Subárea 5:** Zona forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3		SUB-AREA 4	SUB-AREA 5
		NO AGRUP.(**)			NO AGRUP.(**)	NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	Z. PROT. RIO
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Equipamiento	Multif.	Mixto	Equip. Colectivo y Esp. Publico	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,70	0,80	0,70	Existente	0,80	0,70	.05	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,40	2,10	4,00	3,50	Existente	6,40	5,60	1,00	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	Existente	8	8	2	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 sobre la Av. Vasquez Cobo y la Av. 2N.			...	4 pisos o 12,00 Mts. sobre la Av. Américas y Calle 25		...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	12	12	Existente	20	20	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.- o 1 Manz.	Exist.	252	252	Existente	400	400	...	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros				Escalonado			
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros				Desde el primer 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, solo aplica a la Sub-Area 5. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de interes patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

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 indice 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.

4.6. PORTICOS

Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:

* AVENIDA DE LAS AMERICAS: Desde la glorieta de la Estación del Ferrocarril hasta la Calle 18 Norte.
* AVENIDA 2F NORTE - CALLE 25 NORTE: Desde la Avenida de Las Américas hasta la Avenida 2CN.
* Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.
* Las demás disposiciones sobre pórticos, se regirán por los Artículos 286 y 287 del P.O.T. municipal.

4.7. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Las edificaciones existentes, de carácter patrimonial, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores de la tipologia edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

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

123

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

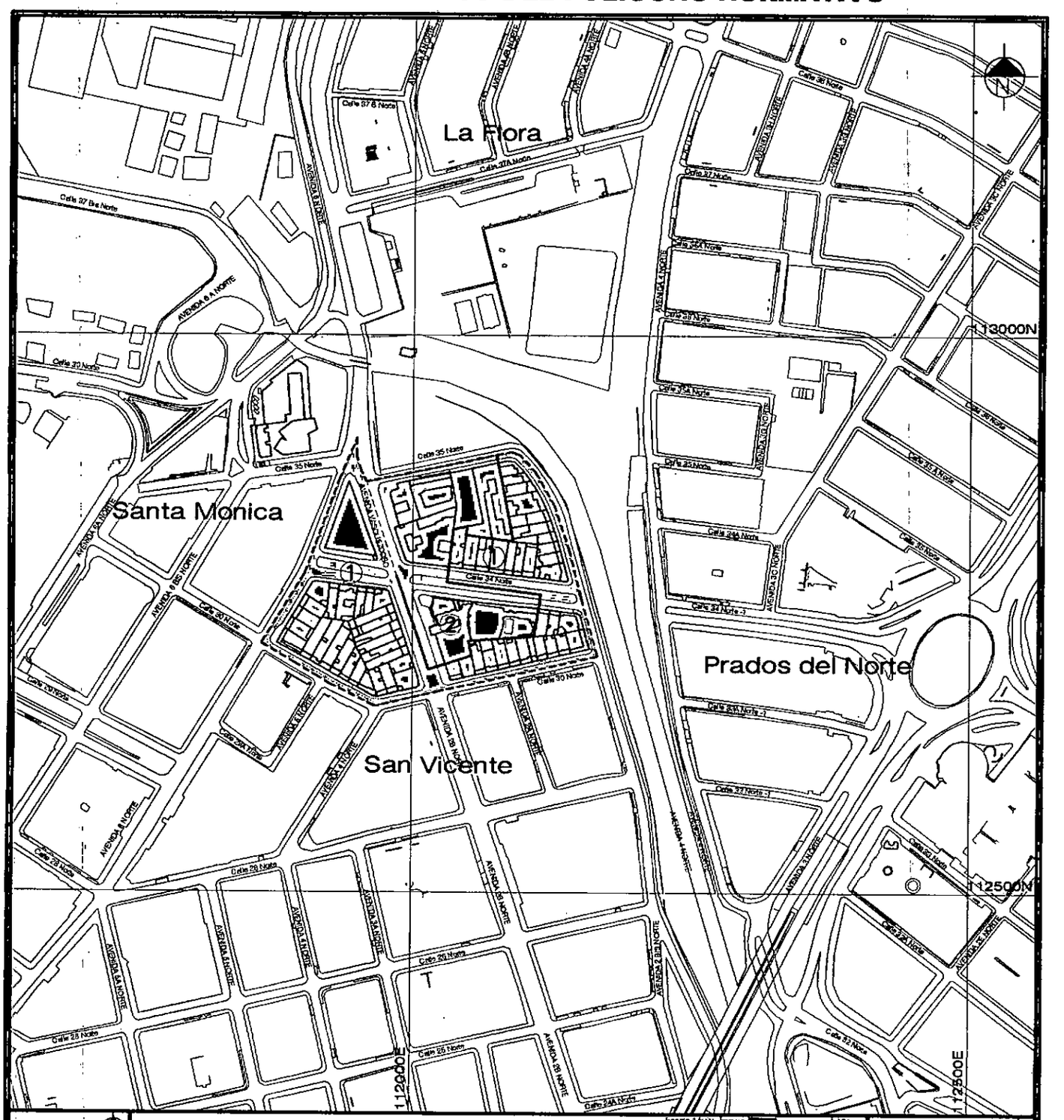
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-40-PU
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 4.69
Barrio(s): San Vicente(0209)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo

Limite Sub-area

Sub Area 1

Sub Area 2

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Preservación Urbanística PU

*La delimitacion de este Poligono Normativo 40, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

124

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-40-PU
Comuna (s). 2	**Area del Polígono Normativo (ha):** 4,69
Barrio (s). San Vicente (0209)	**Hoja** 2/3

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad 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.

2.2. USOS

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Tercer Orden "Chipichape", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* La Sub-Area 1 se define como Area de Centralidad, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual, preservando la predialidad y las edificaciones por su valor patrimonial. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva residencia. Se exceptuan las siguientes Divisiones: 16, 17, 18, 19, 20, 22, 36, 40, 41, 60, 61, 62, y los códigos: 2691, 5513, 5530, 9242. A las divisiones 80 y 85, el grupo 919 se les exige la condición predial P-8

* La Sub-Area 2 se define como Area de Centralidad, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual para Servicios y Equipamientos. Por encontrarse colindando con Areas Residenciales se exceptuan los códigos: División 16, 17, 18, 19, 20, 22, 36, 40, 41, 60, 61, 62 y los códigos 5530, 9242. A las divisiones 80 y 85, el grupo 919 se les exige la condición predial P-8.

* Los predios sobre la Vía Interregional: Av. 4a. Norte, la Vía Arteria Principal: Av. 6a. Norte, la Vía Arteria Secundaria: Calle 34 Norte y la Vía Arteria Colectora: Avenida Vásquez Cobo, tendrán como usos los definidos para sus respectivas Sub-Areas, buscando la Preservación Urbanística del Polígono Normativo.

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-40-PU**
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	4,69
Barrio (s) :	San Vicente (0209)		**Hoja 3/3**

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Urbanística (Art. 300, 301).

El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad, así como a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. A pesar de que aun hay permanencia de edificaciones en dos pisos y el tamaño predial permite, mediante la utilización del mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otros usos, un incremento moderado en su edificabilidad.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para otros usos diferentes a la vivienda. Se caracteriza por el buen tamaño de su predialidad, lo que permite el cambio de tipologías edificatorias y de usos. A consolidar por los sistemas de No Agrupación en soluciones de loteo individual y Agrupación en soluciones de conjunto vertical para Vivienda multifamiliar, otros usos y Edificios Mixtos.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)		AGRUPACION (***)	
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,70	0,80	0,70	0,80	0,70	0,3	0,45
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	2,10	4,00	3,50	4,00	3,50	1,5	2,25
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	5	5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 sobre la Av. Vasquez Cobo						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	12	12	12,00	12,00	....	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Exist.	252	252	252,00	252,00	....	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			Del 1o. al 2o. piso = 3,00 metros Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros		Escalonado	
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros		Desde el primer 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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono no será receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Area 1 que se han preservado, el Tratamiento de Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetría, incluidos los mismos antejardines y aislamientos. (Art. 304 P.O.T.)

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Area 2 que presentan transformaciones en el tamaño predial, tipologías edificatorias y usos, se aplicará el Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón, preservando la traza urbanística y la división predial, pero permitiendo nuevas tipologías edificatorias hasta de tres pisos de altura.

* Se podrán hacer intervenciones por Loteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo.

* En conjuntos de fachadas de un piso, deberán mantenerse estas alturas y la volumetría de dos pisos a partir de 9 metros de la línea de paramento.

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.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subarea 2 para edificaciones nuevas no se permite la ocupación del aislamiento posterior.
* Las edificaciones de interes patrimonial existentes, deben mantener los aislaminetos o patios laterales y posteriores de la tipologia

OBSERVACIONES

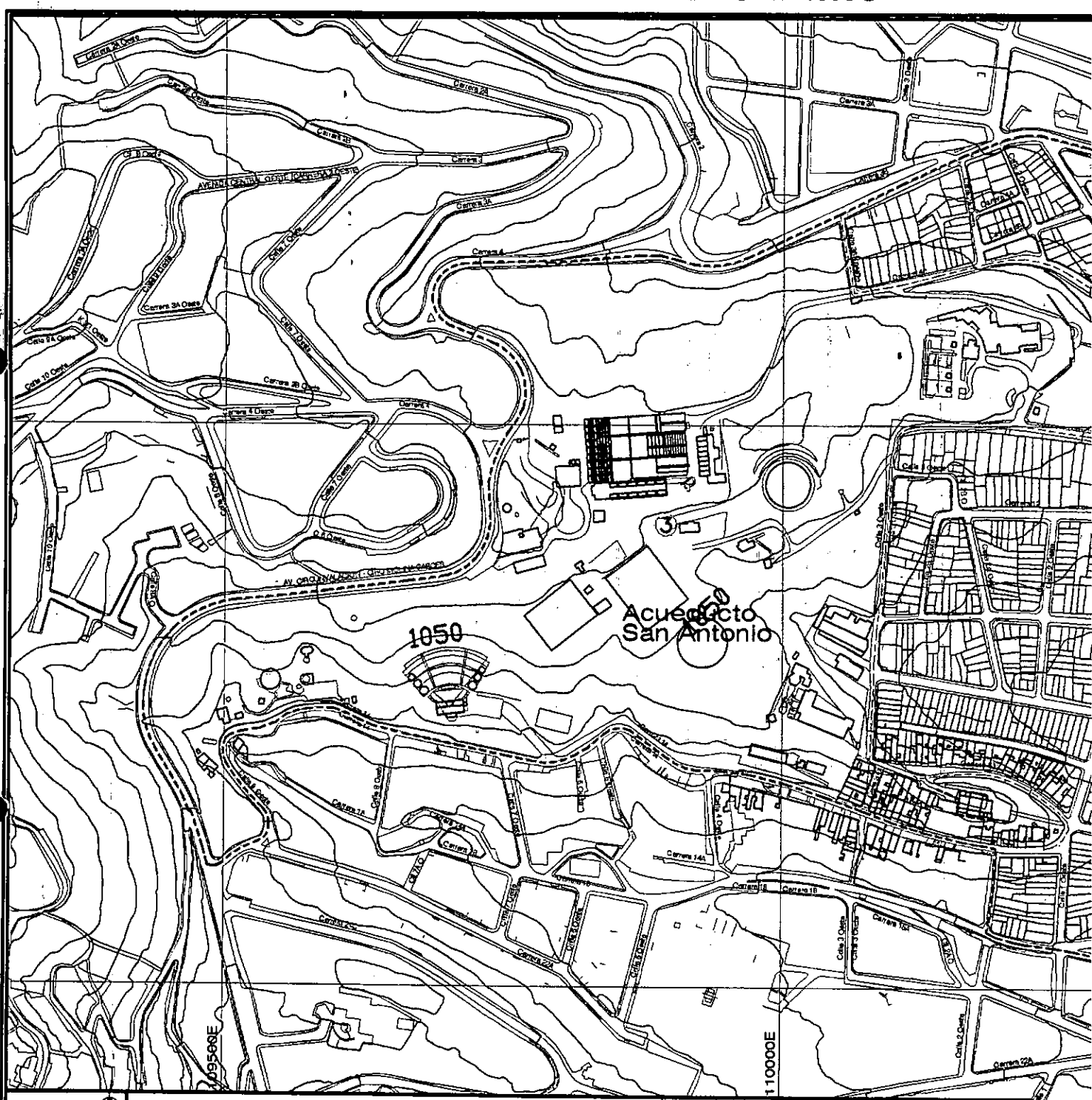
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-41-PUAAC
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 73.17
Barrio(s): San Antonio(0303) San Cayetano(0304) Los Libertadores(0305)	
Acueducto de San Antonio(0316)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Preservación Arquitectónica Artística y Cultural PUAAC

La delimitacion de este Poligono Normativo 41, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

San Antonio
San Cayetano
Los Libertadores
110000N
109500N
110500E
1
2

127

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-41-PAAU
Comuna (s).	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	73,17
Barrio (s): San Antonio (0303), San Cayetano (0304), Los Libertadores (0305), Acueducto de San Antonio (0316)			**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Articulo .257, 259)

Determínase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

1.2. USOS.

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda) y por tener un Tratamiento de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural debe conservarse la existente (Art. 196 P.O.T.). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

De conformidad con el Tratamiento Urbanístico de PRESERVACION ARQUITECTONICA, ARTISTICA Y CULTURAL, establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali para este Polígono Normativo, y como complemento a las actividades que dado su carácter se pueden desarrollar, establézcanse como usos permitidos los siguientes:

* Marqueterías
* Bibliotecas y archivos
* Teatros y otras actividades artísticas
* Museos
* Fabricación y comercio de artesanías
* Elaboración y comercio de confites y misceláneas
* Restaurantes y cafeterías
* Comercio al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería.

128

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-41-PAAU
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 73,17
Barrio (s) : San Antonio (0303), San Cayetano (0304), Los Libertadores (0305), Acueduct de San Antonio (0423)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural (Art. 300, 302 y 304).

Se aplica a inmuebles individuales localizados en diferentes sectores, declarados o que se propone declarar como de patrimonio por su importancia histórica o sus valores singulares. El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Este Polígono Normativo presenta tres (3) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales a preservar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias, sin division predial, para vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos asociados a la vivienda. Se permite un piso de altura y excepcionalmente dos (2) pisos si el DAPM lo considera viable en el contexto de la consolidacion de las manzanas.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Al ampliarse la calle 5a. este borde urbano ha sufrido transformaciones morfológicas, tipológicas y de uso. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para Vivienda multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Desarrolla y Edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto como el Parque del Acueducto, en cuyo interior se emplaza el Acueducto de San Antonio. Igualmente, esta compuesto por los otelos en los que se emplazan las Iglesias de San Antonio y San Cayetano en Conjunto, e igualmente equipamiento de caracter recreativos, culturales y de salud, las cuales conforman un conjunto patrimonial a preservar mediante el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para Equipamientos de escala urbano y sectorial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUPACION (**)		AGRUP.(***)
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixtos	Equipamientos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	0,80	0,70	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,80	3,20	2,80	0,30
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	1	4	4	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....	3 pisos o 9,00 mts sobre la calle 5		....
FRENTE LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	12	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	252	252	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 3er piso = 3,00 metros Del 4o al 5o piso = 4,50 metros		Escalonado	

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS

* En este Polígono no se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.
* Tratamiento para la Subarea 1 es Preservación Urbanística, las acciones para cada predio seran definidas por el DAPM de acuerdo al estudio que presente cada solicitud.(Arts. 184, 185 y 186) o las que determine el Plan Especial de Protección Patrimonial.
* Se podrán hacer intervenciones por Loteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo, con un retroceso con respecto al paramento del primer piso de seis (6) metros lineales.

3.2. VOLADIZOS

* En este polígono no se permitirán voladizos.
* Los áticos sólo serán permitidos a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal cuando estos se encuentren en el 60% de los predios vecinos sobre la misma linea de paramento.

3.3. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para edificaciones de nueva planta no se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.
* Las edificaciones existentes, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

3.4. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre existente de las edificaciones con valores arquitectonicos y ambientales se deberá conservar, pero para las edificaciones nuevas podrán acogerse a las disposiciones generales.

OBSERVACIONES

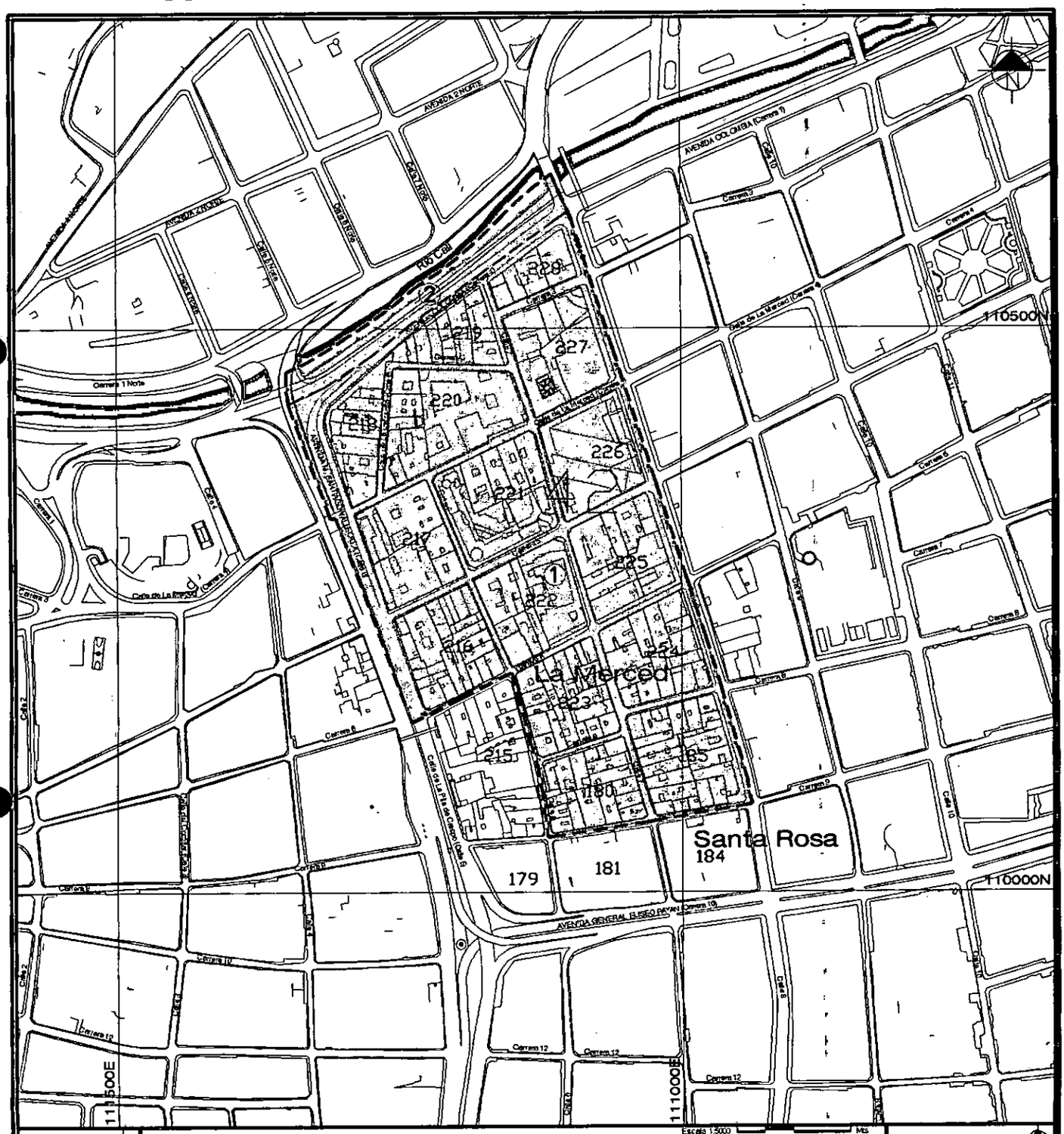
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-42-PUAAC
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 12.94
Barrio(s): Santa Rosa(0307) La Merced(0308)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservación Arquitectónica Artística y Cultural PUAAC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 42, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

130

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-42-PAAU
Comuna (s). 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 12,94
Barrio (s). La Merced (0308), Santa Rosa (0307)	**Hoja** 2/4

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que

1.2. USOS

Los Usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios y Equipamientos. Se permite la presencia limitada de Vivienda y Comercio para lo cual se fijan los siguientes criterios:

* Los Equipamientos Colectivos de escala Urbano-Regional, Urbana y Sectorial: La Iglesia y el Convento de La Merced, Teatro Municipal Enrique Buenaventura, Palacio Episcopal, Proartes, Centro Cultural de Cali, Banco de La República, Banco de Occidente, Teatro Experimental de Cali, TEC, Sociedad de Mejoras Públicas y demás existentes en la Sub-Area 1, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* En la Sub-Area 1 se permite la relocalización o implantación de nuevos Equipamientos de escalas Urbano-Regional, Urbana y Sectorial los cuales requieren de estudios especiales para definir su Esquema Básico de Implantación y asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano. De igual manera, se permite la preservación de vivienda existente y la localización de vivienda de nueva planta.

* Los Equipamientos Colectivos de Escala Urbano-Regional, Urbana y Sectorial, existentes o propuestos en las Sub-Areas 1 y 2, requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

* En la Vía Arteria Secundaria carrera 5a. y en la Vía Arteria Colectora Calle 8a. (Sub-Area 2), se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto las divisiones 60, 61, 62, 71, los Grupos 402, 456, 501, 502, 503, 504, 505, 511, 512, 513, 514, 515, 519, 525, 631, 632, 633 y los códigos 5512, 5513, 5519, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define las siguientes condiciones urbanísticas: Grupo 660 y 672 la condición "C" (EBI); División 85 y el Códigos 9191, la condición P-8.

* Frente a la Vía Arteria Principal Calle 5a. y carrera 1a., se permiten 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 las divisiones 60, 61, 62, 71, los Grupos 456, 501, 503, 504, 505, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 519, 631, 632, 633 y los códigos 2892, 5512, 5513, 5519, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define las siguientes condiciones urbanísticas: División 72, Grupo 660 y 672 la condición "C" (EBI); División 85 y el Código 9191, la condición P-8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento**: Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural (Art. 300, 302 y 304).

Se aplica a inmuebles individuales localizados en diferentes sectores, declarados o que se propone declarar como de patrimonio por su importancia histórica o sus valores singulares. El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes.

Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad específica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Poligono Normativo presenta dos Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

Sub-Area 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda y algunos Equipamientos. El Area entre las Calles 5a. y 8a., entre carreras 1a. y 6a. aunque tiene Declaración de Monumento Nacional, ha modificado sus características urbanísticas generando un área de actividades de Equipamientos Institucionales, Comercio y Vivienda; con predialidades, tipologías edificatorias, alturas y lenguajes muy diversos. El Area entre las calles 6a. y 8a entre carreras 6a. y 9a. ha preservado en un alto porcentaje el tamaño de sus predios, tipologías edificatorias y tiene como uso principal la vivienda y como usos complementarios el comercio y los servicios. El tratamiento busca completar y consolidar la "manzana" como unidad morfológica básica, a partir de preservar las edificaciones con valor patrimonial, edificar en los vacios existentes y reedificar las edificaciones sin valor patrimonial. No se permite subdivision predial.

Por estar conformado este poligono por areas de interes patrimonial, del Barrio La Merced y Santa Rosa, el POT ya tiene regulado un manejo para cada manzana y predio de conformidad con el Art. 193-195 y se le hacen unas precisiones y ajusten en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa que imposibilitan la generacion de subareas.

* **Sub-Area 2**: Esta conformada principalmente por la franja forestal protectora del rio Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

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-42-PAAU
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	12,94
Barrio (s) : La Merced (0308), Santa Rosa (0307)			**Hoja** 3/4

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	S-A 2
		NO AGRUPACION (**) Mixtos	ZONA PROT. RIO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	....
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	Esta determinado el Indice de Ocupación por la altura máxima permitida para cada manzana y predio en el Art. 193-195 del P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Esta determinada de acuerdo al manejo establecido para cada manzana y predio en el Art. 193-195 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Se determina de acuerdo a la altura permitida para cada manzana y predio según Art. 193-195 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...	...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigible. Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.	Escalonado

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS POR MANZANA.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

* Los predios con frente a vias vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

* Las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts: 193 y 194.

Sector Barrio La Merced:

Manzana **216**. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 5a. y 6a. Preservación Urbanística: predios y edificaciones que dan sobre las Carreras 5a. y 6a. y la Calle 6a. y el 019, preservarán alturas sobre las fachadas las originales. Consolidación con cambio de patrón: predios y edificaciones sobre la Calle 5a, se les define una altura máxima 4 pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación 1 deberán aislarse tres (3.00) metros por ese lindero.

Manzana **217**. Ubicada entre las carreras 4a. y 5a. con calles 5a. y 6a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: predios localizados sobre las Carreras 4a. y 5a. y la Calle 6a. preservarán las alturas ya consolidadas. Consolidación con cambio de patrón: predios que dan sobre la Calle 5a, altura máxima de cuatro (4) pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación 1 deberán aislarse tres (3.00) metros por ese lindero. El predio 014 deberá adecuar los materiales de acabado de acuerdo con las Normas generales contenidas en las especificaciones consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Manzana **218**. Ubicada entre las carreras 1a. y 4a. con calles 5a. y 6a. Los predios y edificios sobre la Calle de La Escopeta: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 010 conservarán las alturas ya consolidadas. Los predios con frente a la Calle 5ª y la carrera 1a. deben habilitar fachada sobre esta vía sin retroceso, sin voladizos y en plano continuo. Su altura no debe superar la altura de la cumbrera del predio posterior correspondiente.

Manzana **219**. Ubicada entre las carreras 1a. y 3a. con calle 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural 1: el predio 001. Los predios y edificaciones sobre la carrera 1a. o Av. Colombia altura máxima 6 pisos. Los predios y edificaciones sobre la Carrera 3a. pueden alcanzar hasta 4 pisos y deberán empatar los voladizos con los existentes. Para los predios 008 y 009, empatar altura con los predios vecinos. Los predios 007 y 010 conservarán la altura actual.

Manzana **220**. Ubicada entre las carreras 3a. y 4a. con calles 6a. y 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: los predios y edificaciones con frente sobre las Carrera 3a. y 4a. y la Calle 7a, excepto los predios 006 y 007. Igualmente Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: los predios 001 y 002 y los predios con frente a la Calle de la Escopeta.

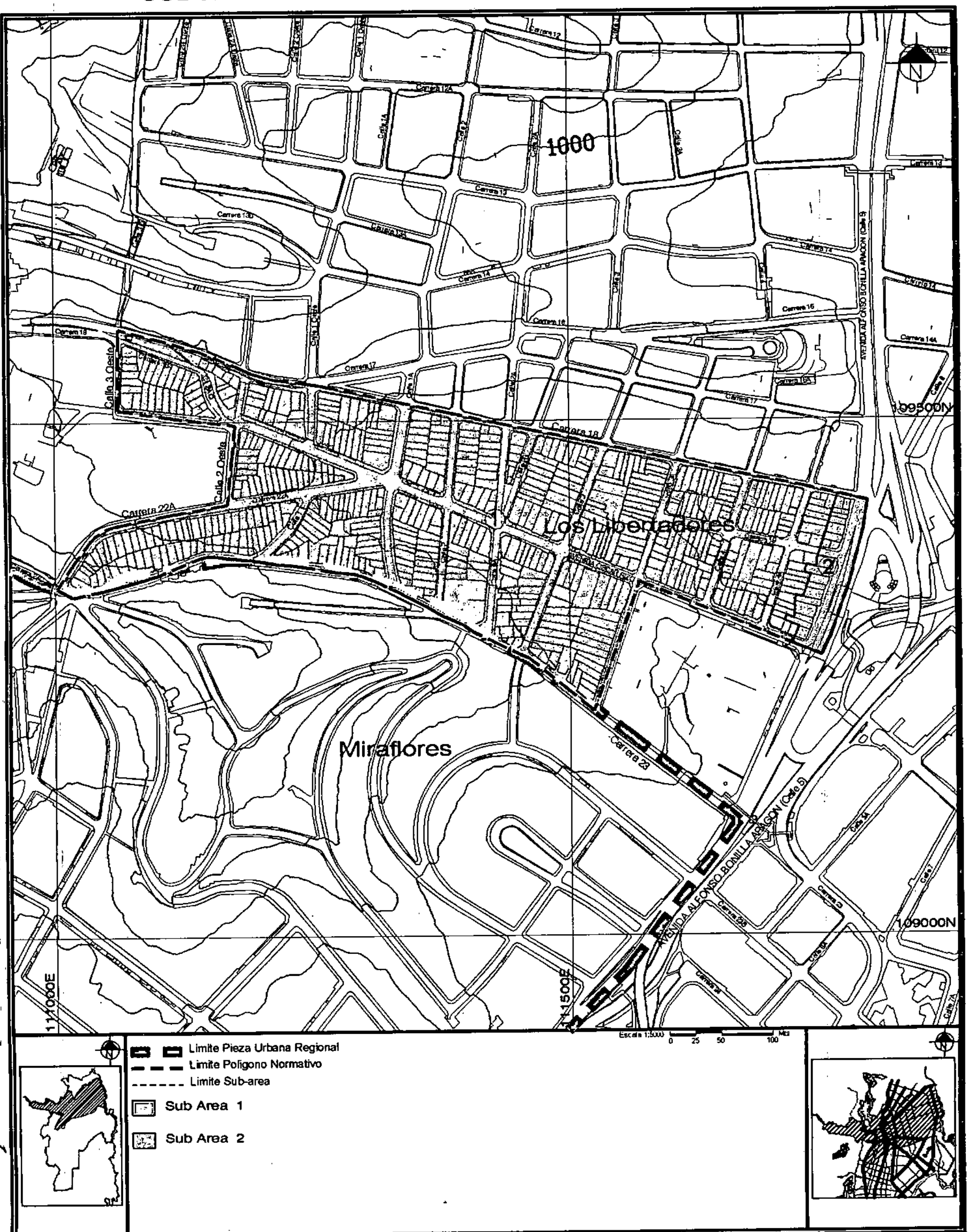
Manzana **221**. Ubicada entre las carreras 4a. y 5a. con calles 6a. y 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: todas las edificaciones manzana.

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-43-PAM	
Comuna (s): 03 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 12.38	
Barrio(s): Los Libertadores(0305) Miraflores(1911)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Polígono Normativo 03, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-42-PAAU
Comuna (s). 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 12,94
Barrio (s). La Merced (0308), Santa Rosa (0307)	**Hoja** 4/4

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS POR MANZANA (Cont.)

Manzana **222**. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 6a. y 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: predios y edificios sobre las Carreras 5a. y 6a. y sobre las Calles 6a. y 7a. El lote vacio existente en la esquina de la carrera 6a. con calle 6a. se debe adosar en alturas a las edificaciones vecinas, realizando un aislamiento sobre el empalme de menor altura en cinco (5) metros. Se debe corregir el empalme o continuidad de fachadas en las estructuras modernas del teatro municipal con las fachadas existentes, que resuelva las culatas reultantes: Prolongando la estrucutra moderna del teatro hasta el paramento vecino sobre la carrera 5, y la generacion de una aporticado sobre la carrera 6.

Manzana **225**. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artistica y Cultural: predios sobre las Carreras 5a. y 6a. y las Calles 7a. y 8a. Los predios y edificaciones vecinos al Edificio de la Beneficencia del Valle deben empatar en altura y volumetría de este, manteniendo su plataforma y retroceso existente, e igualmente empatar con las alturas de sus otros vecinos sobre la calle 7 y carrera 5, efectuando un aislamiento de cinco (5) metros a partir de los respectivos empates.

Manzana **226**. Ubicada entre las carreras 4a. y 5a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: Edificio del Banco de La República.:

Manzana **227**. Ubicada entre las carreras 3a. y 4a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artistica y Cultural: los predios 005 y 006 sobre la Calle 7a. y la Carrera 4a. Preservación predios sobre la Carrera 3a. y Calle 8. Preservacion en general de la manzana ya consolidada.

Manzana **228**. Ubicada entre las carreras 1a. y 3a. con calles 7a. y 8a. Preservar las alturas ya consolidadas.

Sector Barrio Santa Rosa:

Manzana **180**. Ubicada entre las carreras 8a y 9a con calles 6a y 7a. Se debe preservar la división predial y las edificaciones deben conservar las alturas existentes; tendrá tratamiento de preservación urbanística. El predio libre localizado por la Calle 7ª podrá desarrollar una altura máxima de dos (2) pisos.

Manzana **185**. Ubicada entre las carreras 8a y 9a con calles 7a y 8a. Preservación Urbanística: Sobre carreras 8a. y 9a y la calle 7a. se debe preservar la división predial y las edificaciones deben conservar las alturas existentes. Consolidación: predios y edificaciones sobre la calle 8a se les define una altura máxima 3 pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación deberán empatar en altura por ese lindero, pero en aquellas edificaciones que colinden con edificios con alturas mayores a la máxima permitida se tendran los criterios de empalmes volumetricos definidos en la ficha normativa general.

Manzana **223**. Ubicada entre las carreras 6a y 8a con calles 6a y 7a. Los predios y edificaciones deben conservar las alturas existentes. Tendrá tratamiento de preservación urbanística. Sobre la Calle 7 los predios retrocedidos deben recuperar la antigua paramentacion y realizar empalmes volumetricos a la altura en que se encuentren sus vecinos.

Manzana **224**. Ubicada entre las carreras 6 y 8 con calles 7 y 8. Preservación urbanistica: sobre las carreras 6a y 8a y la calle 7a se debe preservar la división predial y las edificaciones deben conservar las alturas existentes. Consolidación: predios y edificaciones sobre la calle 8a se les define una altura máxima 3 pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación deberán empatar en altura por ese lindero.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subarea 1 y las edificaciones de interes patrimonial, las edificaciones existentes, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

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

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-43-PAM
Comuna (s). 3 - 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 12,38
Barrio (s). Los Libertadores (0305), Miraflores (1911)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

Determínase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda) y por tener un Tratamiento de Preservación Ambiental debe conservarse la existente (Art. 196 P.O.T.). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1 se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Por ser una de las "Areas de Interés Patrimonial", (Art. 178 y 196) se permiten los siguientes Usos: 1. Comercial: Se permite comercio al detal ordinario y de tipo artesanal, droguerías, papelerías, tiendas de abarrotes, panaderías, bizcocherías, fotografías, zapaterías, lavanderías, prendas de vestir y accesorios, heladerías, fruterías. 2. Uso de tipo Turístico - Cultural: Albergues y posadas (Hoteles y Apartahoteles deben restringirse a pequeña capacidad), almacenes o tiendas de productos artesanales, restaurantes, cafeterías, salas de exposición, museos, teatros, bibliotecas, agencias de turismo. Entidades institucionales y educativas, centros de enseñanza no-formal, talleres y escuelas de capacitación artístico y/o tecnológico, jardines infantiles, guarderías infantiles y comunitarias, centros asistenciales de salud, asesoría familiar. 3. Uso para microempresas - famiempresas: Pequeñas industria artesanales o microempresas familiares y domésticas.

Con el fin de prevenir la generación o intensificación de diversos impactos, entre ellos los de medianos o altos flujos vehiculares, estacionamientos, que puedan afectar las condiciones del barrio, su ambiente, y/o la tranquilidad de sus moradores o visitantes, se prohiben los siguientes usos: 1. Casinos, garitos, discotecas, bares, tabernas, salones de baile, grilles. 2. Establecimientos dedicados a juegos de diversión, mecánicos, o de azar. 3. Cabaret coreográficos. 4. Billares, juegos de azar y juegos de tejo. 5. Residencias, amoblados, moteles. 6. Actividades de organizaciones religiosas. 7. Talleres de vehículos tales como carros y motocicletas. 8. Saunas, baños turcos, salas de masajes y similares. 9. Servicios funerarios. 10. Ferreterías, bodegas, venta de materiales de construcción. 11. Microempresas metalmecánicas. 12. Laboratorios de productos químicos o farmacéuticos. 13. Herrerías. 14. Tiendas de lubricantes.

* Frente a la Vía Arteria Colectora Carrera 22, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

* Frente a la Vía Arteria Principal Calle 5a. 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 Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y los códigos 5512, 9191 y el 9309. El Grupo 851 se le exige la condición P-7.

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-43-PAM
Comuna (s):	3 - 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	12,38
Barrio (s) : Los Libertadores (0305)			**Hoja** 3/3

II. NORMAS GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento**: Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).

Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Se permite dos (2) pisos de altura y excepcionalmente tres (3) pisos si el DAPM lo considera viable en el contexto de la consolidacion de las manzanas. Sin subdivision predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para Vivienda multifamiliar y Otros Usos y edificios Mixtos de vivienda y otros usos, como Corredor Pretroncal del S.I.T.M.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACION (**)	NO AGRUPACION (**)	
		Uni./ Bif/Multifamiliar	Multif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,60	4,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....	3 pisos o 9,00 metros sobre la Clle 5a.	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	254	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 Metros Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 Metros	Escalonado	

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La subarea 1 será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Poligono no se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

4.4. VOLADIZOS

* Los áticos sólo serán permitidos a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal cuando estos se encuentren en el 60% de los predios vecinos sobre la misma línea de paramento.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

4.12. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre existente de las edificaciones con valores arquitectonicos y ambientales se deberá conservar, pero para las edificaciones nuevas podrán acogerse a las disposiciones generales.

OBSERVACIONES

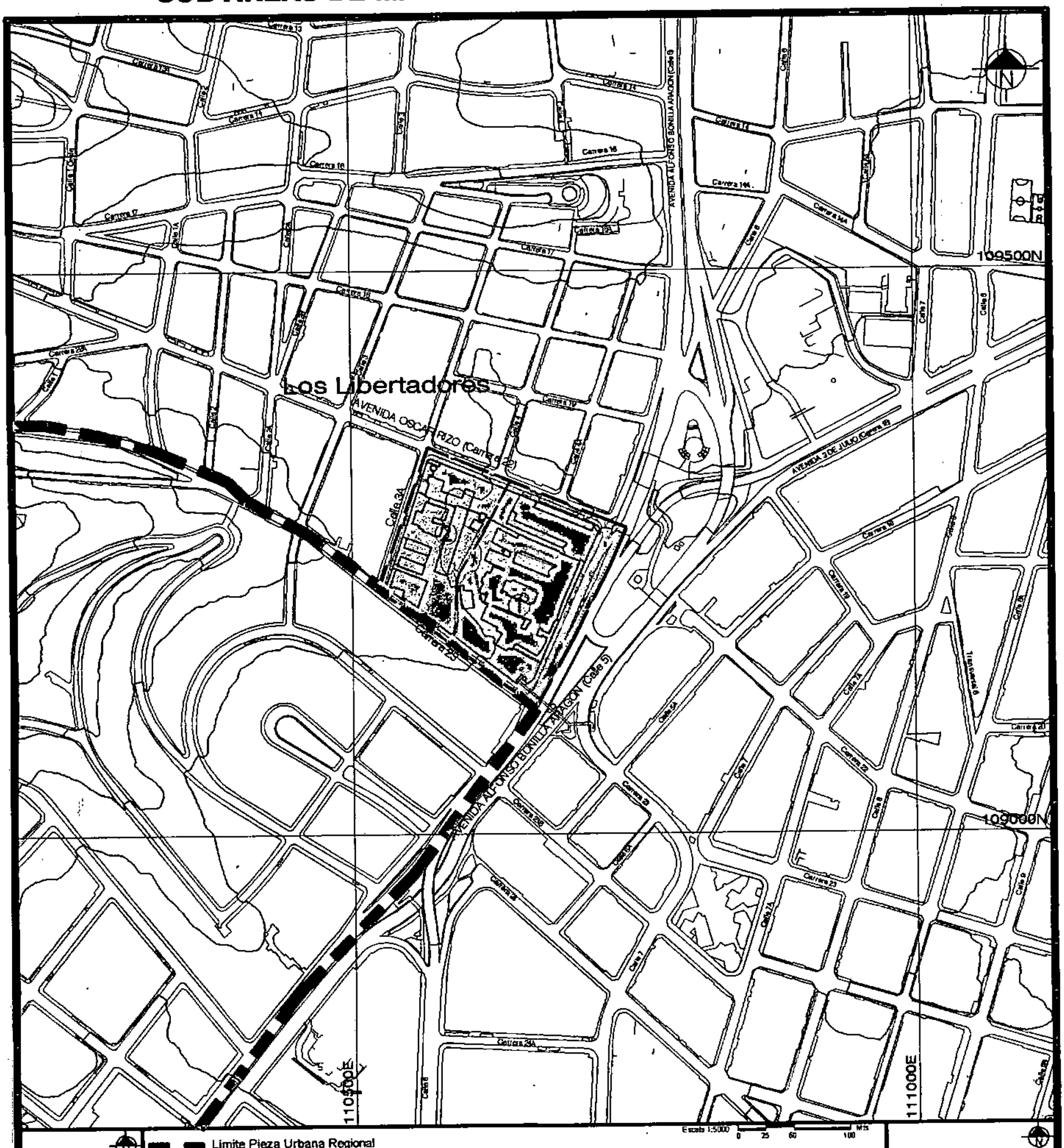
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-44-PAM	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 2.84	
Barrio(s): Los Libertadores(0305)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Pieza Urbana Regional
Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 44, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-44-PAM**
Comuna (s). 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 2,84
Barrio (s). Los Libertadores (0305)	**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional, compuesto por el Hospital Infantil Club Noel y otros Equipamientos Colectivos Comunitarios de Ambito local. Sólo se permite los usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Esp. Institucional (Art. 274).

* El Hospital Infantil Club Noel (Sub-Area1) y la Capilla de Santa Inocencia (Sub-Area 2) deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante la elaboración y presentación ante el DAPM del Esquema Básico de Implantación.

* En los predios de la Sub-Area 2 solo se podrán localizar Usos de Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales de diferente Ambito, asociados a Espacios Públicos. Estos Equipamientos deben presentar Esquema Básico de Implantación.

* En caso que algunos de los edificios requiera ser relocalizados, se aplicará el procedimiento que se define en el Artículo 273 y 274 "Reaprovechamiento para uso público de predios", para establecer las nuevas condiciones de utilización y destinación al uso público general.

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-44-PAM**
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	2,84
Barrio (s) : Los Libertadores (0305)			**Hoja 3/3**

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).
Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. El Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:
* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para el Hospital Infantil Club Noel. Se debe preservar

con el mismo sistema y tipología edificatoria, como Equipamiento Colectivo de cobertura urbano regional. No subdivisión predial
* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada parcialmente por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para la Parroquia de Santa Inocencia. Se debe consolidar por los Sistemas: 1. Agrupación en solución de Conjunto Vertical. 2. No Agrupación en solución de Loteo Individual. En ambos casos como Equipamiento Colectivo de cobertura diversa.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	
		AGRUPACION (***)	AGRUPACION (***)	NO AGRUP. (**)
		Otros Usos	Otros Usos	Otros Usos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,35	0,40	0,40	0,60
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,80	1,20	2,00	3,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 5a.		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	....	12,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.o 1 Manzana	Existente	....	300,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Metros a partir del sexto piso.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 Metros desde el primer 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Poligono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

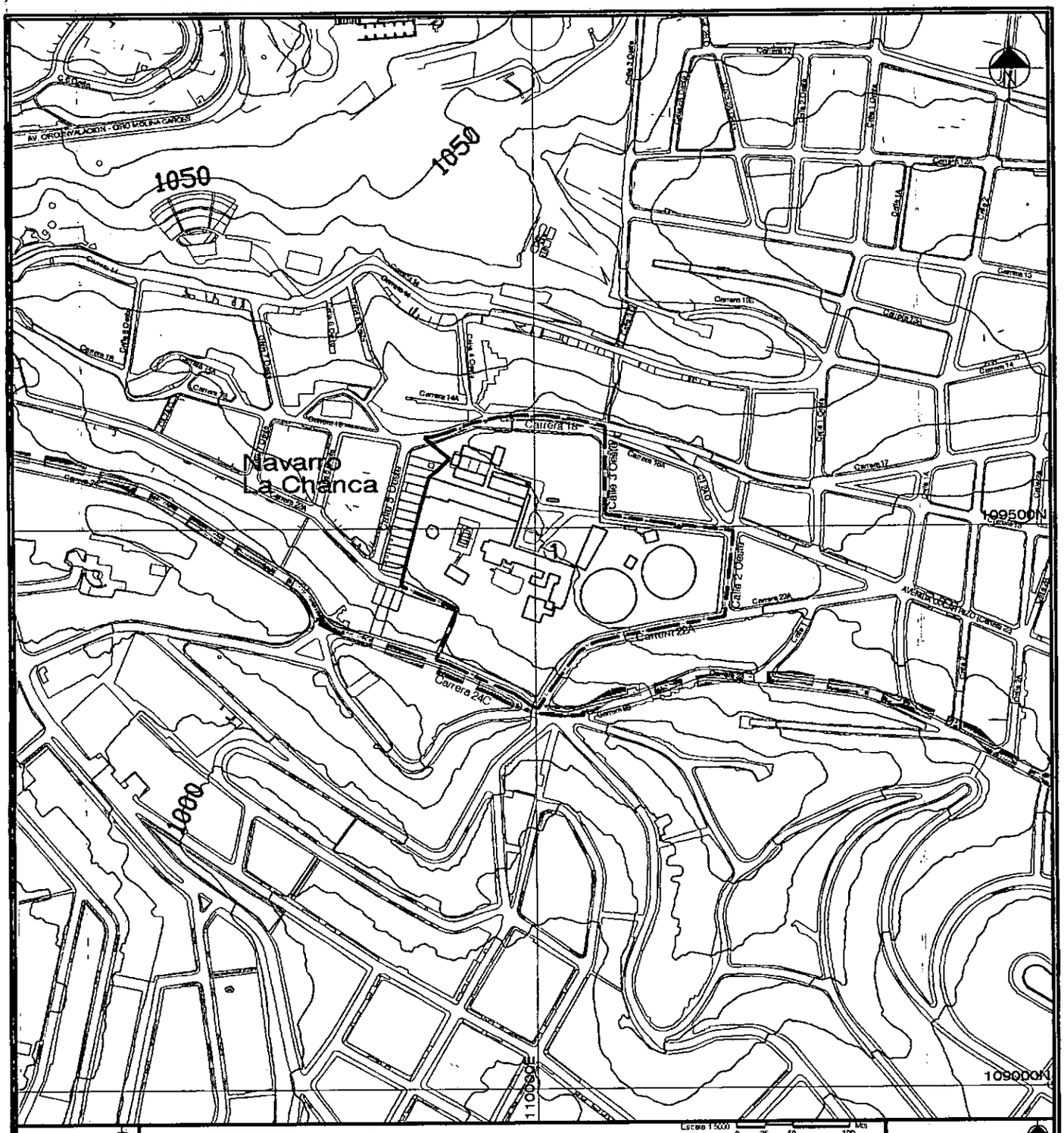
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-45-PAM
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 4.56
Barrio(s): Navarro La Chanca (0398)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Escala 1:5000 — 0 25 50 100 Mts

Limite Pieza Urbana Regional

Limite Polígono Normativo

Limite Sub-area

Sub Area 1

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 45, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-45-PAM
Comuna (s). 3	Area del Polígono Normativo (ha): 4,56
Barrio (s). Navarro-La Chanca (0315)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - Normal de Señoritas y Tanques del Acueducto. Sólo se permite los usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* Los Equipamientos existentes deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

"Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como centros sociales, clubes, equipamentos y espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos básicos de escala regional, urbana, conservará este uso y no podrá cambiar el Area de Actividad Especial Institucional" (Art. 274).

* Los equipamientos existentes o propuestos en el Polígono, requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

* En el Poligono Normativo no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se esta a la espera del Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

141

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-45-PAM
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	4,56
Barrio (s) :	Navarro-La Chanca (0315)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).
Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Este Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto como un área de Equipamentos Educativos y de Infraestructura de Servicios Públicos, de ámbito urbano. Se deben preservar el conjunto y las edificaciones patrimoniales de la Normal de Señoritas y consolidar los otros equipamientos existentes. La altura de las estructuras de servicios publicos depende de los requerimientos del sistema.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3) SUB-AREA 1 AGRUPACION (***) Equipamientos Educ. y Servicios Publicos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,35	0,40
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,40	1,20
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manzana	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	....
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros desde el primer piso
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 Metros desde el primer 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. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Normal de Señoritas, por ser un inmueble de Interes Patrimonial será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Articulo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior.

3.3. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre existente de las edificaciones con valores arquitectonicos y ambientales se deberá conservar, pero para las edificaciones nuevas podrán acogerse a las disposiciones generales.

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

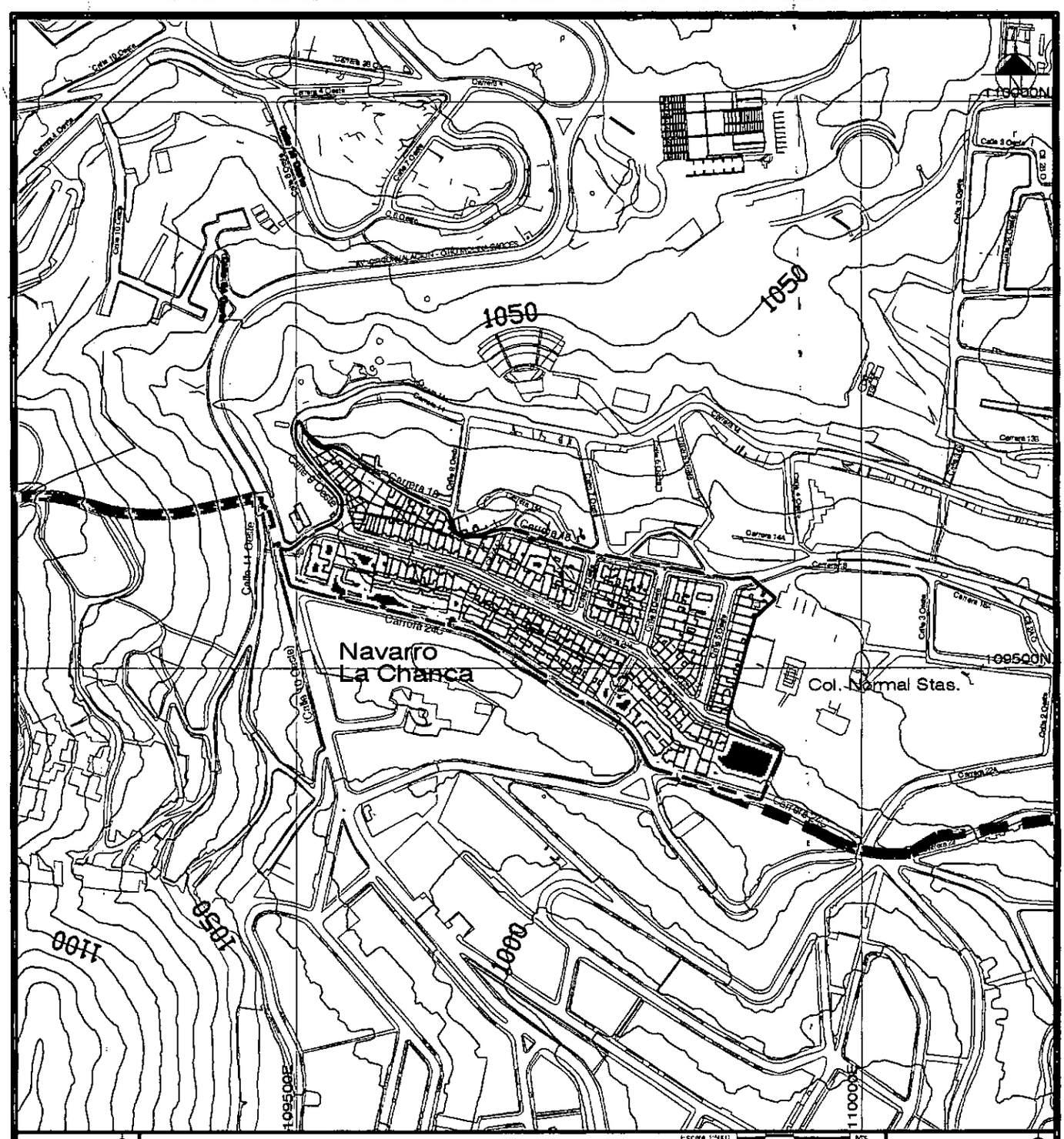
425

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-46-PAM	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 5,31	
Barrio(s): Navarro la Chanca(0315)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Pieza Urbana Regional
Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 46, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

143

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-46-PAM
Comuna (s). 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 5,31
Barrio (s). Navarro-La Chanca (0315)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio; para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Avenida Circunvalación y la Vía Colectora Carrera 24C, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5252, 5512, 5519 y el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191 la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).

Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

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-46-PAM
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	5,31
Barrio (s) :	Navarro-La Chanca (0315)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (Cont.)

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologias edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, sin transformar drasticamente la edificabilidad existente.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupacion y No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologias edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Se debe mantener los sistemas en loteo individual con solucion de conjunto en dos (2) y tres (3) pisos. Solo se permite multifamiliar en loteo individual en lotes sin edificar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		
		NO AGRUP.(**)	AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)	
		Uni/Bifamiliar	Multifamiliar	Uni./Bifamiliar	Multifamiliar
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	0,30	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,60	1,50	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...			
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	6 y 7	...	6 y 7	12
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	72 y 105	...	72 y 105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible	Del 1o. al 3er. piso = 3,00 Metros. Del 4o. al 5o. piso = 4,50 Metros.		Escalonado

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.1. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El poligono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

3.3. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subarea 2 no se permite la ocupación del aislamiento posterior.

OBSERVACIONES

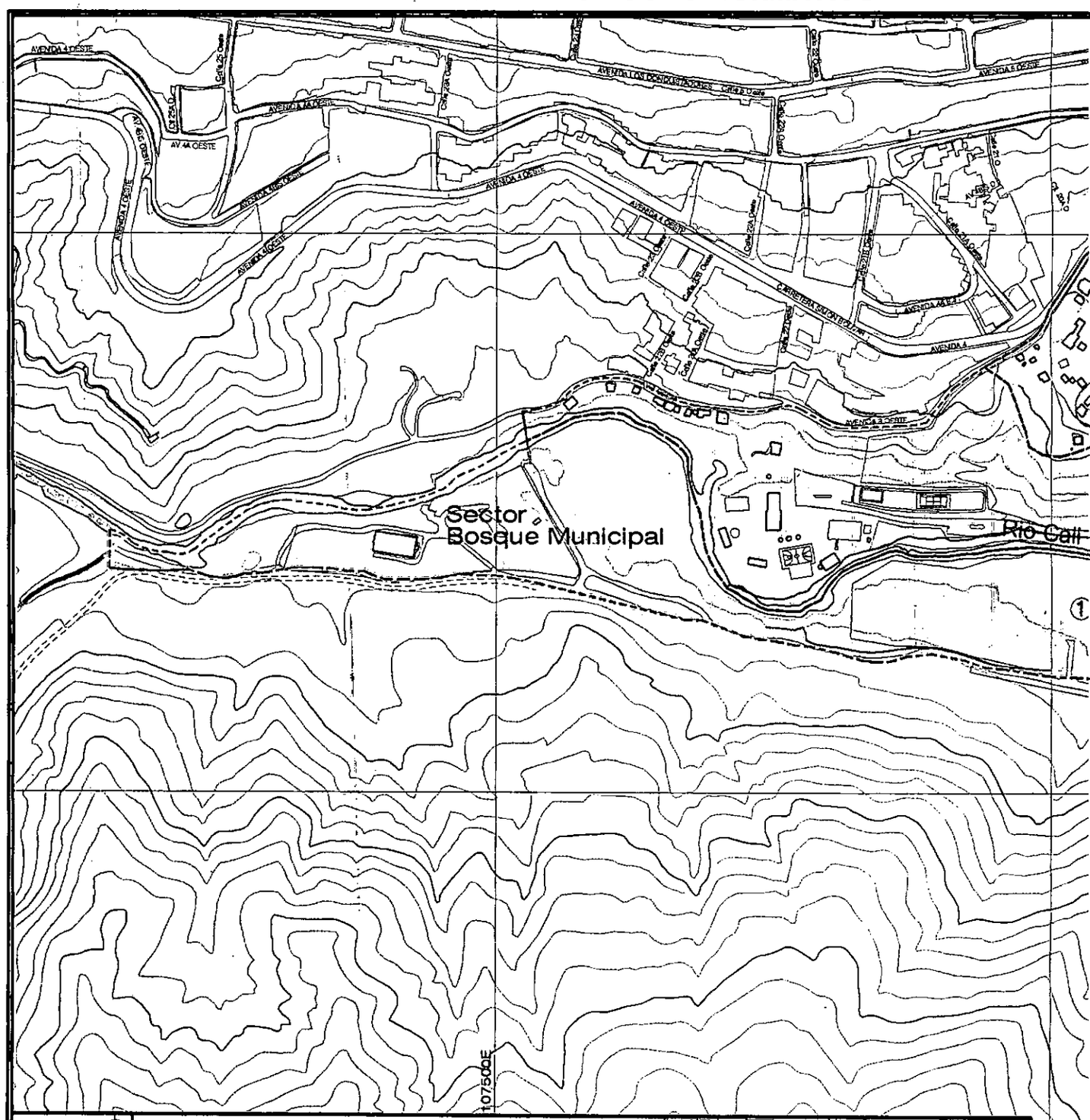
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
*-Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-47-PAM
Comuna (s): 01 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 30.08
Barrio(s): Terrón Colorado(0101) Sector Bosque Municipal(1997)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Perimetro Urbano
Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Zona Verde ZV	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 47, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

1150
1100
Terron Colorado
Zoologico Municipal
110500N
110000N
109500N
108500E
1250
1200
1150

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-47-PAM
Comuna (s):	1 - 9	**Area del Polígono Normativo (ha):**	30,08
Barrio (s) :	Terrón Colorado (0101), Sector Bosque Municipal (1997)		**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - Equipamiento Colectivo de Ambito Urbano Regional: Parque Recreativo del Río Cali. Sólo se permite los usos de Servicios y Equipamientos, para lo cual se fijan las siguientes criterios:
Para la subárea 2, se permiten los usos del área de actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE", de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).
Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Este Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.
* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para el Parque Recreativo del Río Cali. Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río. Se debe consolidar con el mismo sistema y tipología edificatoria, como Equipamiento Colectivo de cobertura urbano regional.
* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.
* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual. Esta Subárea, por estar en una zona de amenaza muy alta y alta por movimientos en masa, se debe realizar el proceso de reordenamiento con la modalidad de relocalización dentro del mismo Polígono. Dicho proceso definirá el área ocupable de la subárea.
* Por encontrarse dentro de la subarea zonas muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329, los definirá el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal, según los desarrollos propuestos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		AGRUPACION (***)	REUBICAC.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,10	0,05	0.80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	0,30	0,15	1.60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*		
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	Existente	60
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	6
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros desde el Primer piso.	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 Metros desde el Primer 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.
(***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

OBSERVACIONES

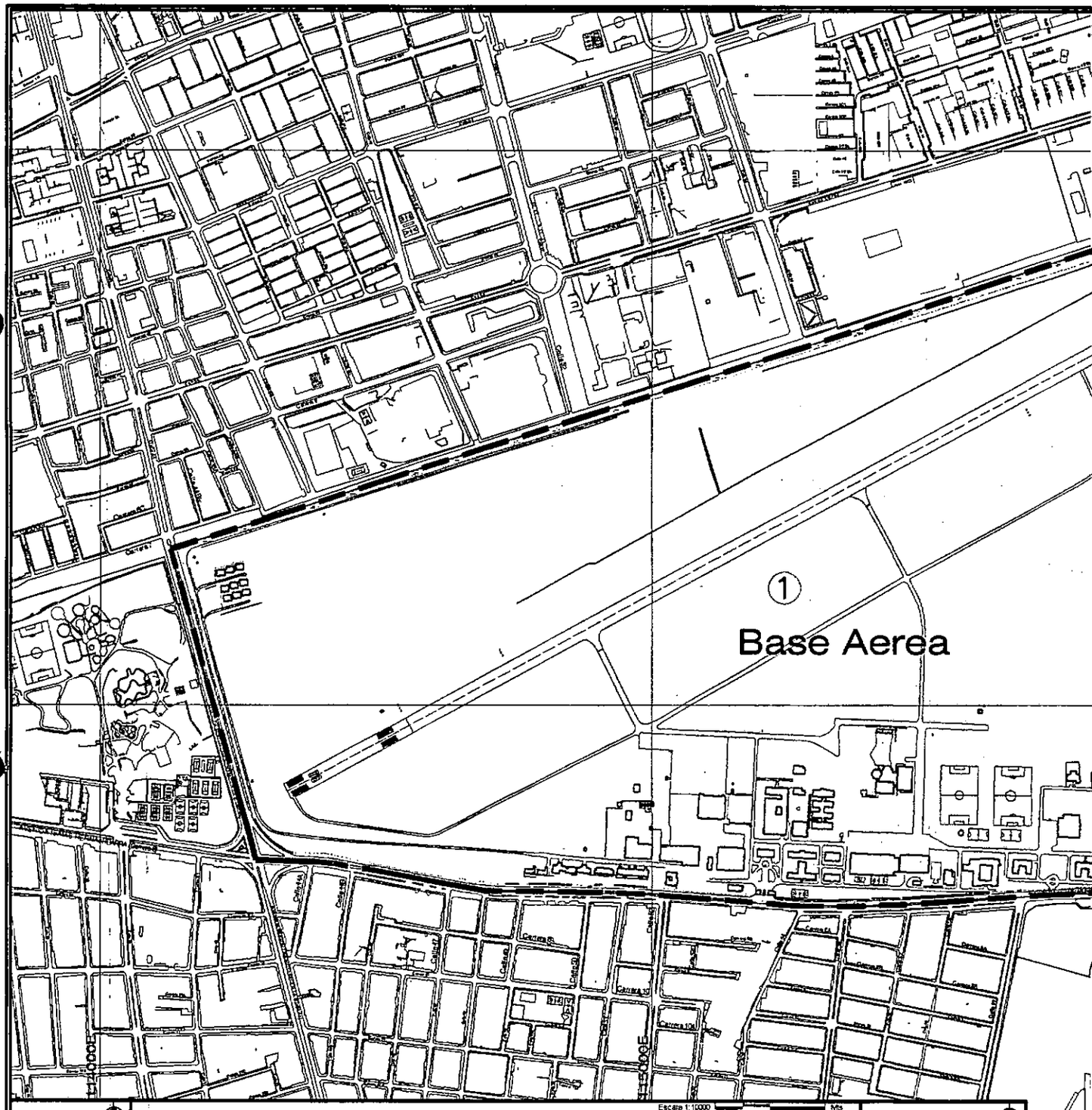
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-48-PAM	
Comuna (s): 07	Area del Poligono Normativo (ha): 168.75	
Barrio(s): Base Aérea(0711)		Hoja 1

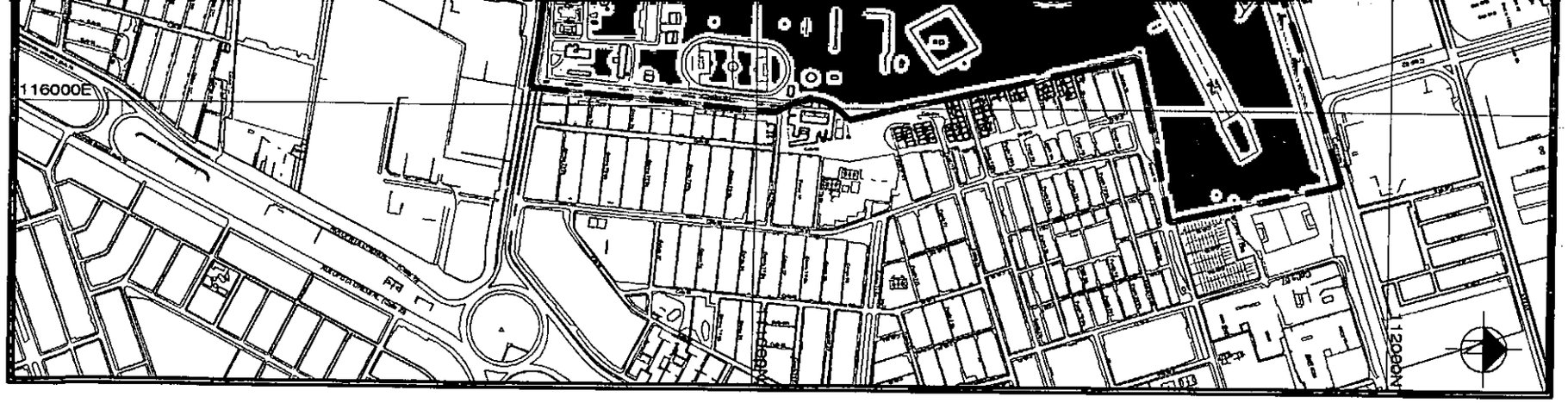
SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 48, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas


116000E
120000N

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-48-PAM
Comuna (s).	7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	168,75
Barrio (s).	Base Aérea (0711)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - Equipamiento Colectivo de Ambito Urbano Regional: Base Aerea Marco Fidel Suarez. Sólo se permite los usos de Servicios y Equipamientos, para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamientos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Esp. Institucional (Art. 274).

* La Base Aerea Marco Fidel Suarez debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante la elaboración y presentación ante el DAPM del Esquema Básico de Implantación..

* En caso que se pretenda habilitar parcialmente a otros usos urbanos, ya que encuentra adscrito al tratamiento de Preservación Ambiental, se aplicará el procedimiento que se define en el Artículo 273, para establecer las nuevas condiciones de utilización y destinación al uso público general.

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-48-PAM
Comuna (s):	7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	168,75
Barrio (s) :	Base Aérea (0711)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).
Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.
El Poligono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamineto:
*** Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para la Base Aerea Marco Fidel Suarez. Se debe preservar con el mismo sistema y tipología edificatoria, como Equipamiento Colectivo de cobertura urbano regional, con una mínima edificabilidad.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)
		SUB-AREA 1
		AGRUPACION (***)
		Equipamiento Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,05	0,025
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	0,15	0,08
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	Area del Poligono	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros desde el primer piso.
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 Metros desde el primer 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.). Sobre Area Util (A.U.). **(*)** Serán definidas por el Plan Parcial o el Programa de Reordenamiento. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono Normativo es generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre existente de las edificaciones con valores arquitectonicos y ambientales se deberá conservar, pero para las edificaciones nuevas podrán acogerse a las disposiciones generales.

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

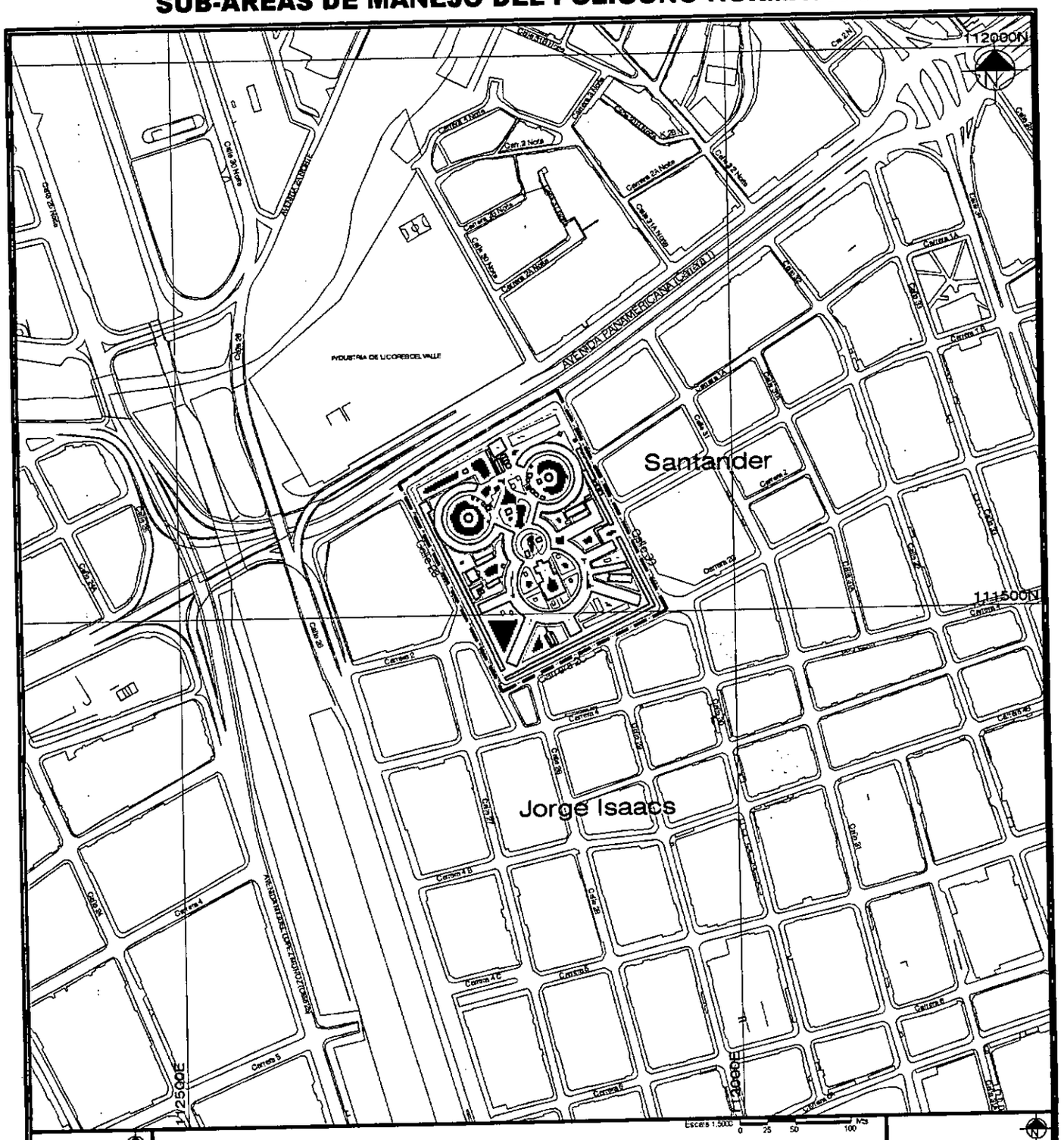
150

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-49-PAM
Comuna (s): 04	Area del Poligono Normativo (ha): 3.56
Barrio(s): Santander (0402)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

La delimitacion de este Poligono Normativo 49, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-49-PAM
Comuna (s):	4	**Area del Polígono Normativo (ha):**	3,56
Barrio (s) :	Santander (0402)		**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - Cementerio Central Católico. Sólo se permite los usos de Servicios y Equipamientos, para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* El Cementerio Central Católico debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* Para este Polígono Normativo no aplica el procedimiento que se define en el Artículo 273: "Reaprovechamiento para uso público de predios".

II. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).

Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para el Cementerio Central Católico. Se debe preservar con el mismo sistema y tipología edificatoria, como Equipamiento Colectivo de cobertura urbana.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3) SUB-AREA 1 AGRUPACION (***) Equipamiento Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,50
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	Existente
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Existente
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	.....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros a partir del Primer nivel.
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. piso = 3,00 Metros, desde el primer nivel.

(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.); (*) No aplica Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono es generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

152

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

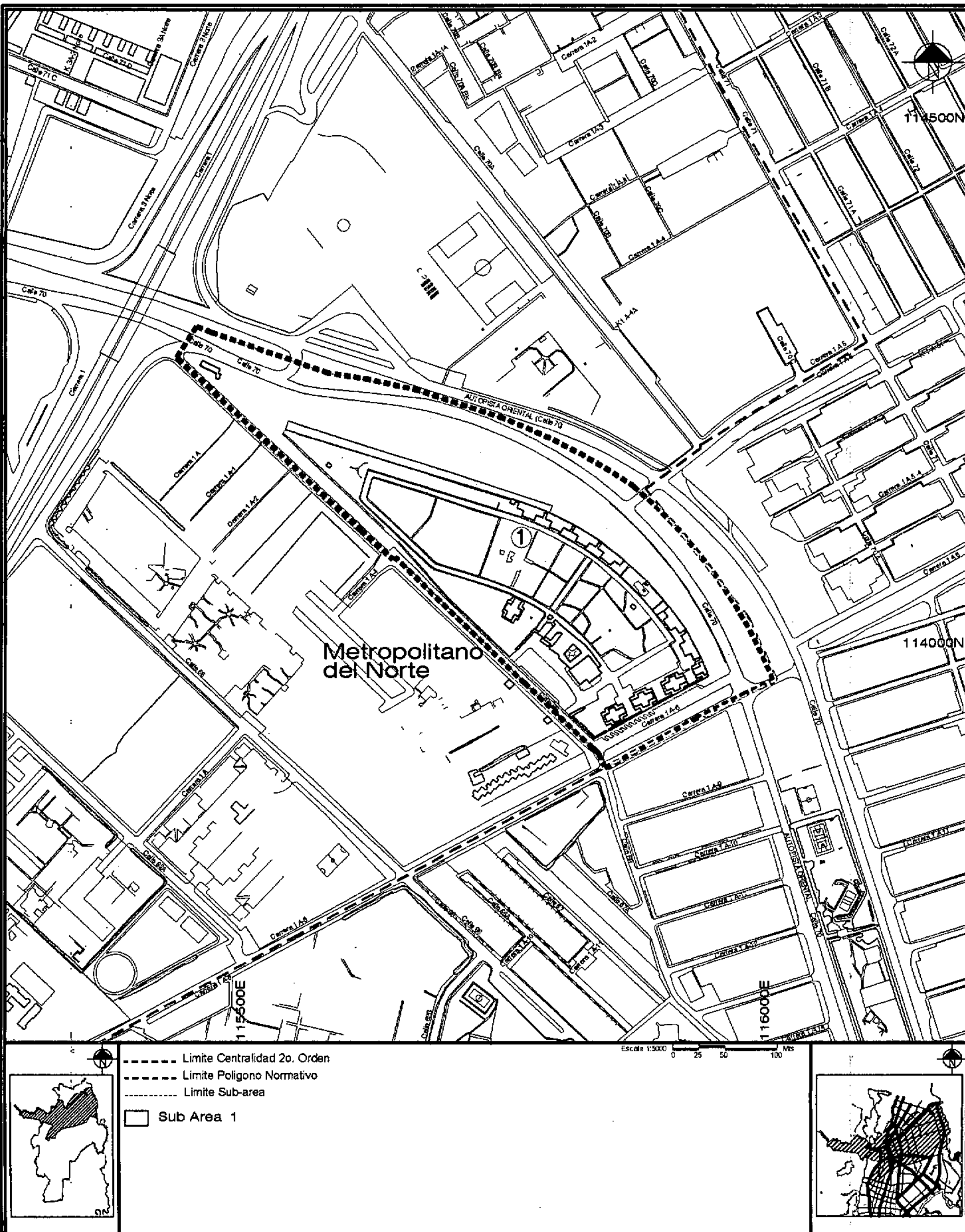
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-50-PAM	
Comuna (s): 05	Area del Poligono Normativo (ha): 9.20	
Barrio(s): Metropolitano del Norte(0506)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 50, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-50-PAM
Comuna (s): 5	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,20
Barrio (s) : Metropolitano del Norte (0506)	**Hoja 2/2**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial de Centralidad. (Arts. 262, 263, 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

Uso principal de este Polígono Normativo es el Equipamiento Colectivo de escala urbana. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* Este Polígono esta compuesto unicamente por el Cementerio Metropolitano del Norte, Equipamiento Colectivo de Escala Urbana, que hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "Puerta del Sol" definida por el P.O.T. municipal. Se encuentra localizado en un cruce clave del S.I.T.M., donde se encuentran las Troncales Centro (Carrera 1a.) y Oriental (Calle 70) y diagonal a la Terminal de Cabecera que se emplazará en el cruce de la Carrera 1a. con Calle 70. De igual manera, el Area Especial de Centralidad, cuando ésta es de Segundo Orden, se clasifica siempre como un Area de Actividad Económica Predominante.

* La Centralidad "Puerta del Sol" se ha originado en núcleos y centros de comercio y servicios, como son el Centro Comercial La 14 de Calima y el Cementerio Metropolitano del Norte, edificaciones expresamente diseñadas para su tipo de actividad, conexas con asentamientos residenciales que han preservado sus calidades originales. En términos del Uso se debe preservar el existente, fortaleciendolo para que consolide su patrón de desarrollo, previendo formas de manejo y áreas de ampliación donde se exigirá estrictamente que la edificación se adopte desde el comienzo al uso permitido.

* El Cementerio Metropolitano del Norte requiere Esquema Básico de Implantación.

* En caso que el Cementerio Metropolitano del Norte requiera ser relocalizado, ya que encuentra adscrito al tratamiento de Preservación Ambiental, se aplicará el procedimiento que se define en el Artículo 273: "Reaprovechamiento para uso público de predios", para establecer las nuevas condiciones de utilización y destinación al uso público general.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).

Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para el Cementerio Metropolitano del Norte. Se debe preservar con el mismo sistema y tipologia edificatoria, como Equipamiento Colectivo de cobertura urbana.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)
		SUB-AREA 1
		AGRUPACION (***)
		Equipamiento Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,22
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	0,72	0,66
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3,00
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6Ha.	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del primer piso.
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 5o. Piso = 3,00 metros. Desde el primer nivel.

(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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

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

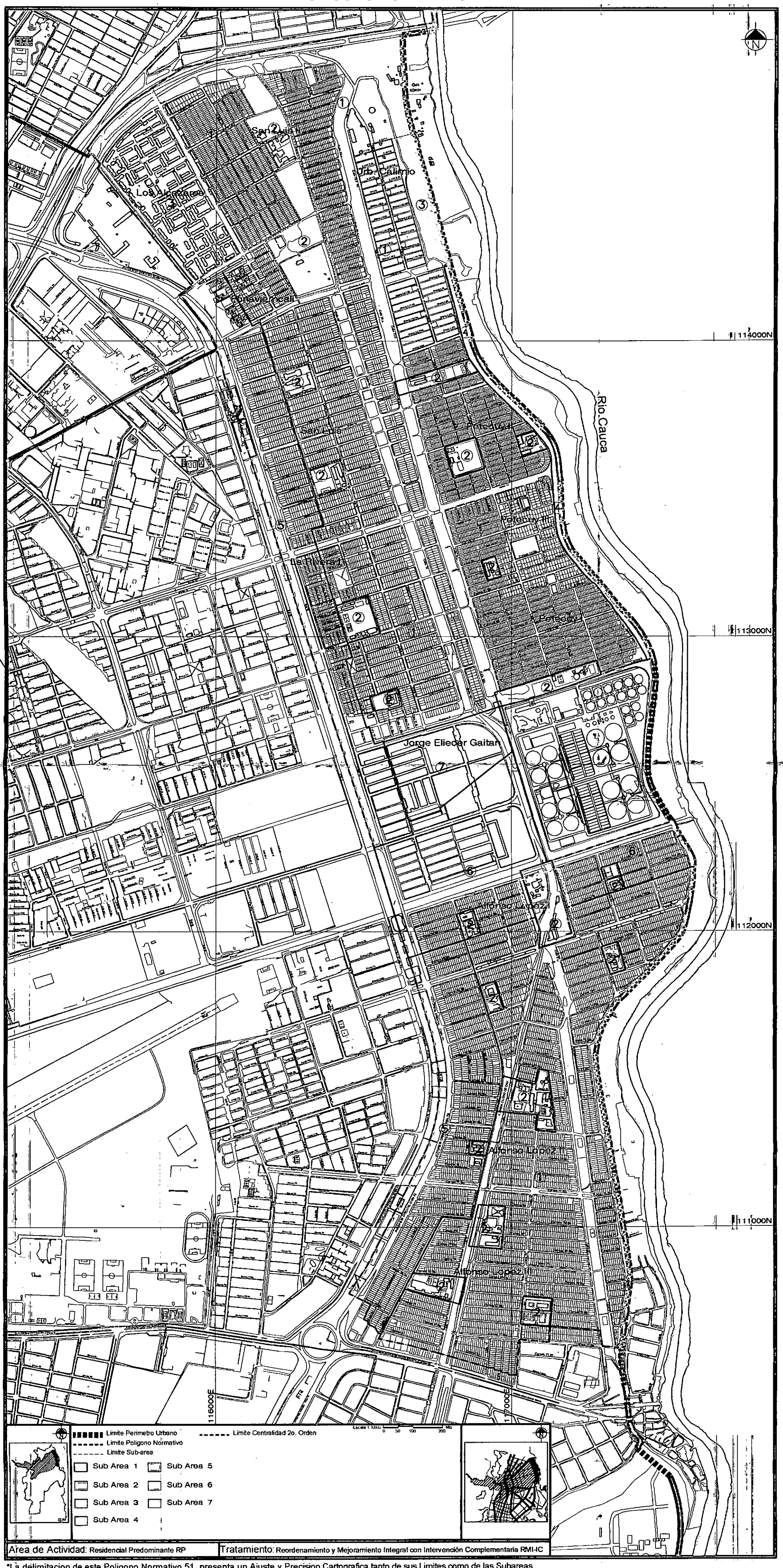
154

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-51-RMI-IC
Comuna (s): 06 - 07	Area del Poligono Normativo (ha): 379,19
Barrio(s): San Luis(0601) Jorge Eliécer Gaitán(0602) Los Alcázares(0604) Petecuy I etapa(0605)	
Petecuy II etapa(0606) La Rivera I(0607) Petecuy III etapa(0609) Fonaviemcali(0695) San Luis II(0696)	
Urb. Calimío(0697) Alfonso López I(0701)Alfonso López II(0702) Alfonso López III(0703)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 51, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

155

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana : Urbano Regional	**Código del Polígono Normativo:** PUR-PN-51 RMI-IC
Comuna (s): 06 - 07	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 379,19
Barrio (s): San Luis (0601), Jorge Eliécer Gaitán (0602), Los Alcázeres (0604), Petecuy I etapa (0605), Petecuy II etapa (0606), La Rivera I (0607), Petecuy III etapa (0609), Fonaviemcali (0695), San Luis II (0696), Urbanización Calimio (0697), Alfonso Lopez I (0701), Alfonso Lopez II (0702), Alfonso Lopez III (0703),	**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En este Polígono Normativo se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Arteria Principal 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.

* Sobre las Vias Inter-Regionales: Carrera 1 y Carrera 7 (Vía Cali-Palmira) y la Vía Arteria Principal Calle 73 (Av. Ciudad de Cali), 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 códigos 5512, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Sobre las Vias Arterias Secundarias: Carrera 1D, Carrera 5 (Sub-Area 7) y las Vias Colectoras: Carrera 1A-6, Carrera 1J, Carrera 3, Carrera 7C, Carrera 7L Bis, Calle 81 y Calle 77, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono presenta siete (7) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Urbanizada, Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para vivienda aumentando su edificabilidad. Los otros usos diferentes a vivienda aplican sobre los vias que se permitan.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en loteo individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios con un minimo crecimiento en areas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivision predial

* **Subárea 3**: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Soluciones de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el mismo Sistema de urbanización en Conjunto Vertical para vivienda multifamiliar.

* **Subárea 4**: Consolidada y edificada irregularmente por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Requiere un Plan de Reordenamiento con reubicación por lo cual no se permite ningun tipo de aprovechamiento.

* **Subárea 5**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

* **Subárea 6**: Urbanizada, Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Se permite su ocupación con los Sistemas de Agrupación y No Agrupación para Vivienda en dos (2) pisos de altura, por ser parte del Cono de aproximacion de la Area de Influencia de la Base Aerea Marco Fidel Suarez.

* **Subárea 7**: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, y Agrupaciones en Conjunto vertical para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aerea Marco Fidel Suarez solo se permiten una altura máxima de cuatro (4) pisos.

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-51 RMI-IC**
Comuna (s):	06 - 07	**Area del Polígono Normativo (ha):**	379,19
Barrio (s) : San Luis (0601), Jorge Eliécer Gaitán (0602), Los Alcázeres (0604), Petecuy I etapa (0605), Petecuy II etapa (0606), La Rivera I (0607), Petecuy III etapa (0609), Fonaviemcali (0695), San Luis II (0696), Urbanización Calimío (0697), Alfonso López I (0701), Alfonso López II (0702), Alfonso López III (0703),			**Hoja: 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)											
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3	SUB-AREA 4	SUB-AREA 5		SUB-AREA 6	SUB-AREA 7		
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)	REUBICACION	NO AGRUP. (**)		NO AGR. (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bifam.	Mult.	Mixto	Equip. Colectivo	Mult.		Unif./ Bif.	Mixto	Unif.	Mult.	Unif./ Bif.	Mult.
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,70	Existente + 0,05	0,30	...	0,80	0,70	0,80	0,30	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	2,40	3,20	2,80	Existente + 0,05	1,50	...	2,40	2,10	1,60	1,20	2,40	3,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	4	4	Existente	5	...	3	3	2	4	3	4
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) Pisos o 9,00 Metros sobre la Calle 70											
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	12	Exist.	...	...	6 y 7	12	...	...	6 y 7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2ha.	72 y 105	252	252	Exist.	...	...	72 y 105	252	...	...	72 y 105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5,00) Metros a partir del Sexto Piso											
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible. Del 4 al 5 piso = 4.5Mts									Escalonado		

(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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Poligono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En el Polígono Normativo se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

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 FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

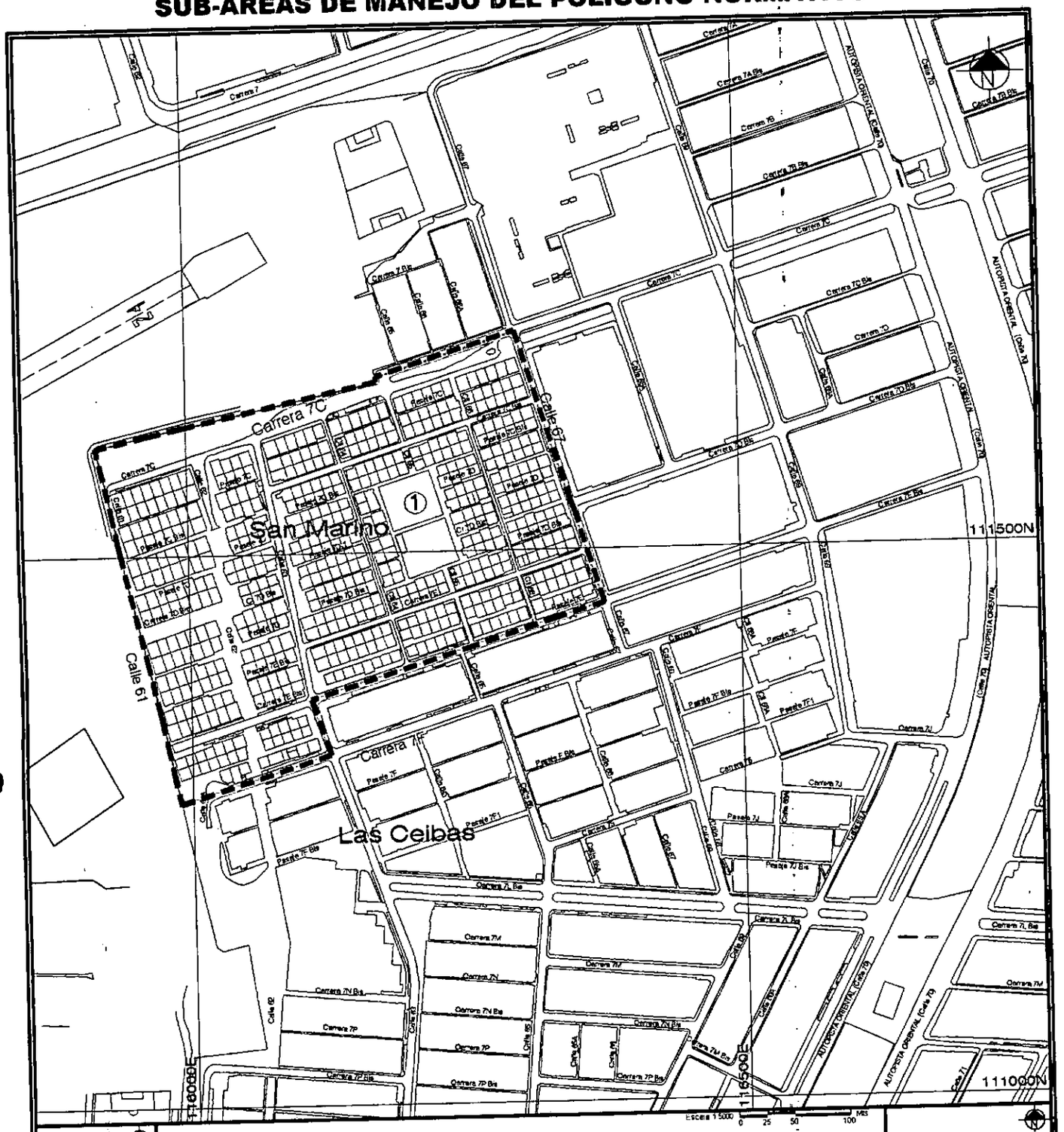
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Poligono Normativo: PUR-PN-52-RMI-IC	
Comuna (s): 07	Area del Poligono Normativo (ha): 11.43	
Barrio(s): San Marino(0709) Las Ceibas(0810)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo

Sub Area 1

Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

La delimitacion de este Poligono Normativo 52, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-52 RMI-IC
Comuna (s): 7	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 11,43
Barrio (s): San Marino (0709), Las Ceibas (0810)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la Vivienda. Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-8), 9231 y 9232.

* Frente a las Vias Colectoras: Carrera 7C y Calle 63, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519 , y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y los Códigos 9191, la condición P-8.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-52 RMI-IC
Comuna (s):	7	Area del Polígono Normativo (ha):	11,43
Barrio (s) : San Marino (0709), Las Ceibas (0810)			Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono presenta Una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para vivienda aumentando su altura a tres pisos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3) SUB-AREA 1 NO AGRUPACION (**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,70	0,70
INDICE MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,60	2,10	2,10
ALTURA MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....	....	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Exist.	Exist.	Exist.
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	Exist.	Exist.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. piso = 3,00 Metros. Del 3er al 5 piso = 4,50 Metros.		Escalonado

(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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual y de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:

* El Polígono no es receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

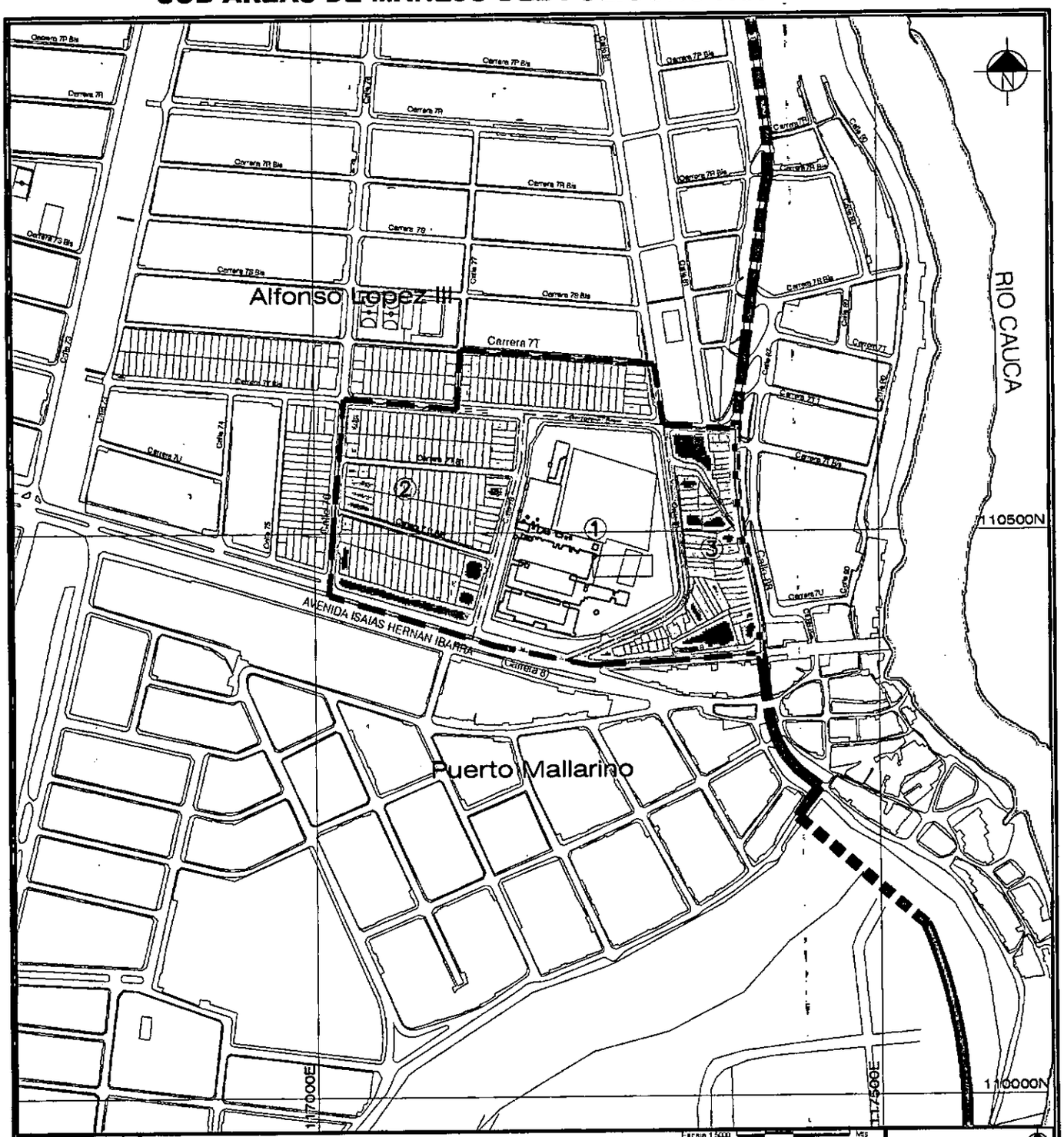
160

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-53-RMI-IC	
Comuna (s): 07	Area del Poligono Normativo (ha): 8.28	
Barrio(s): Alfonso López III(0703)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Perimetro Urbano
- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 53, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-53 RMI-IC
Comuna (s): 7	**Area del Polígono Normativo (ha):** 8,28
Barrio (s): Alfonso Lopez III (0703)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería de Alfonso Lopéz, mediante un proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* La Subb-Area 1, debe preservar la Edificación y el Uso de la Galería Alfonso Lopéz.

* En la Sub-Area 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el Código 9241, la condición P-7.

* En la Sub-Area 3 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y adopta el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial.

* Frente a la Vía Colectora Calle 81 (Marginal del Río Cauca), se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El Código 9191, la condición predial P8.

* Sobre la Vía Inter-Regional: Carrera 8 (Vía Cali-Candelaria), 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 códigos 5512, 9242, 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* La Galería de Alfonso Lopéz debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

162

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-53 RMI-IC
Comuna (s):	7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	8,28
Barrio (s) :	Alfonso Lopez III (0703)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se proponen tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales como Equipamiento Colectivo de ámbito urbano-sectorial. Se requiere un proceso de de Reordenamiento y Mejoramiento Integral mediante Plan Parcial. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los indices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se estan produciendo con la Galería. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galeria.

* **Subárea 2**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con usos complementarios a la zona de influencia de la Galería de Alfonso Lopéz. El tratamiento propone un proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia de la Galeria. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 3**: Consolidado de forma incompleto o irregular, asentamiento que se adelanto por el sistema de No Agrupacion en Loteo Individual. Solo se permite la edificabilidad a los predios que hallan surtido el proceso de regularizacion, de lo contrario se debe adelantar el proceso de regularizacion definido mediante un Plan de Reordenamiento Integral o Plan Parcial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		AGRUPACION (***)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)
		EQUIP.- PLAZA MERCADO	Unif./Bif./Mixto	Unifamiliar
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,23	0,80	0,60
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	Existente	4,00	1,60
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	Existente	2	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	Existente	Existente	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.		Escalonado

(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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual y de Conjunto en Loteo Individual. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En este Polígono Normativo se permite la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

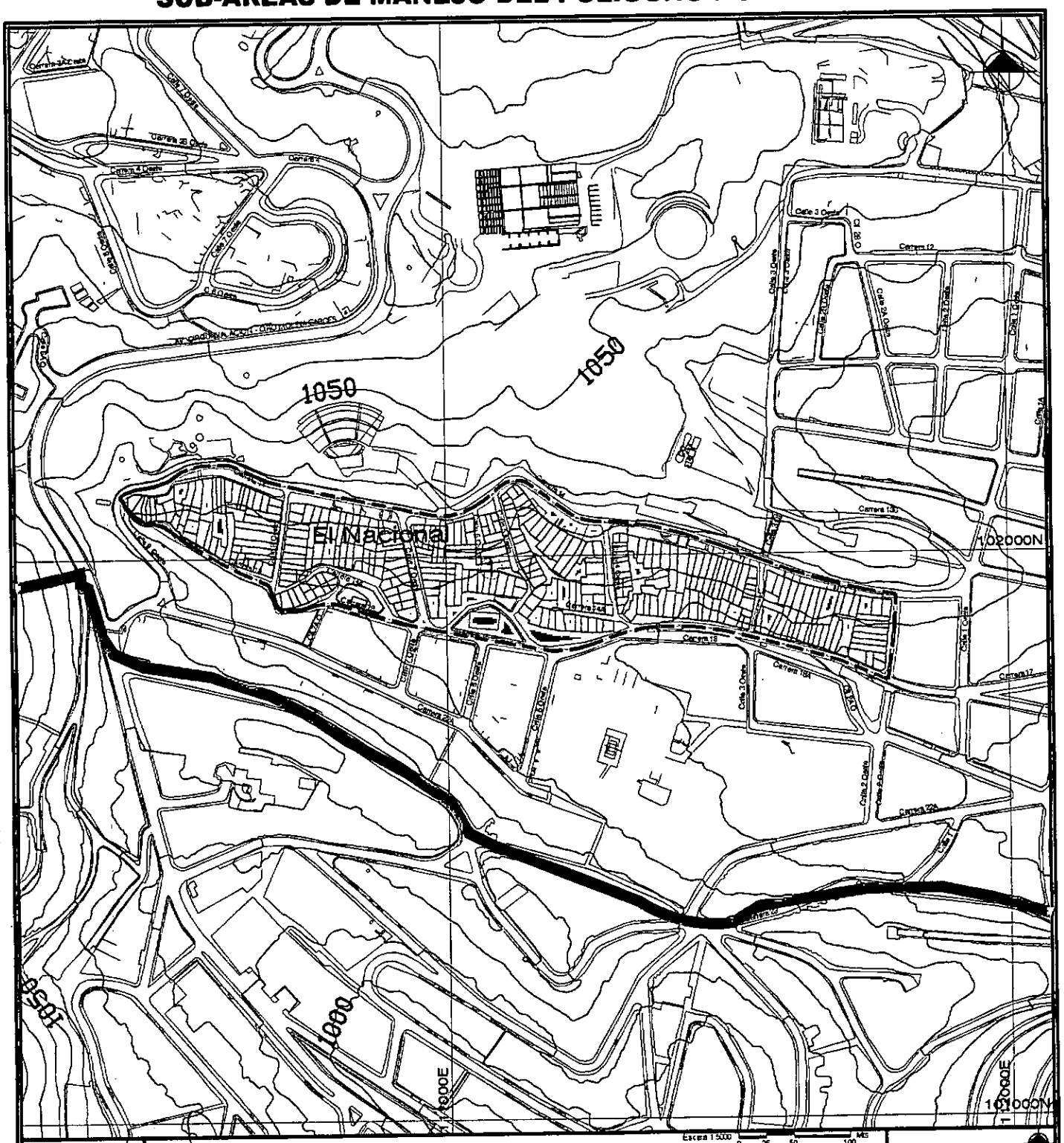
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-54-RMI-IC
Comuna (s): 3	Area del Poligono Normativo (ha): 6.17
Barrio(s): El Nacional (0301)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Pieza Urbana Regional

Limite Poligono Normativo

Limite Sub-area

Sub Area 1

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 54, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-54 RMI-IC
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 6,17
Barrio (s): El Nacional (0301)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS.

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:
* En el Polígono, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que está ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

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-54 RMI-IC
Comuna (s):	3	**Area del Polígono Normativo (ha):**	6,17
Barrio (s) :	El Nacional (0301)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Subárea 1**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecten incorporar para parques o espacio público, que esten dentro de la franja de protección de los ríos y quebradas se deben reubicar y los que esten en zonas de alto riesgo se deben reubicar o mitigar los riesgos, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		
		NO AGRUPACION (**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,60	2,40	2,40
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...	...	...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 3,00 Metros.		Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Poligono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

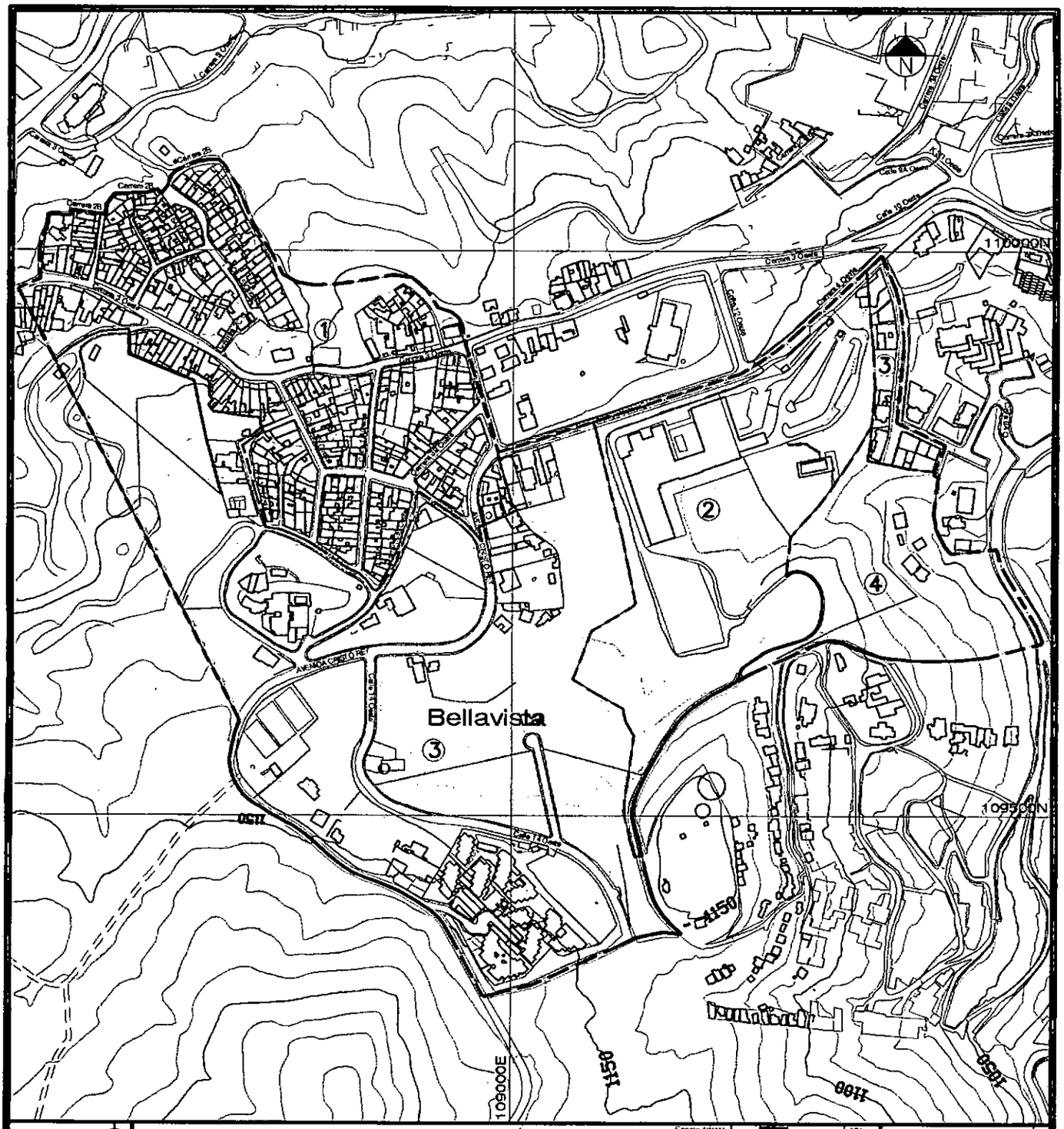
106

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-55-RMI-IC	
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 31.45	
Barrio(s): Bellavista(1909)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2
Sub Area 3
Sub Area 4

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 55, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-55-RMI-IC
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 31,45
Barrio (s): Bellavista(1909)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividades Residencial Neta. (Aetículos 257, 259).

Determinar como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% de área bruta del polígono normativo, siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construídas para estas actividades, en ma nzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matríz de Clasificación y Jerarquización de usos, que forman parte integral del P.O.T., en un cuadro identificado con el mismo título.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1 y 3, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7).

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Carrera 4a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial, presentes en la Sub-Area 2, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación..

* La Sub-Area 4 esta destinada a dotación de Espacio Público, Parque Sectorial, e incluye el Area de Protección Forestal de Quebradas. Se permite la localización de Equipamientos Colectivos Comunitarios de Ambito Local y Sectorial, con un aprovechamiento que se define en el apartado 3.1. de la presente Ficha Normativa.

168

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-55 RMI-IC
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	31,45
Barrio (s) :	Bellavista(1909)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta cuatro (4) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Consolidada de forma incompleta y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para Otros Usos. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos y Otros Usos, sin sudivision predial.

* **Subárea 3:** Desarrollada, Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupacion en Conjunto Vertical y Horizontal, y por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por los mismos Sistemas de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 4:** Area de Espacio Público, se permite la edificación de Equipamiento Colectivo Comunitario Local y Sectorial.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3				SUB-AREA 4
		NO AGRUPACION (**)			AGRUP.(***)	AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)		AGRUP.(**)
		Unifam.	Bifam.	Multifam.	Equipam.	Unifam.	Multifam.	Uni/Bifam.	Multifam.	Equipam.
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,70	0,70	0,20	0,35	0,30	0,80	0,60	0,10
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,60	2,10	2,10	1,00	1,75	1,50	2,40	3,00	0,20
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	5	3	5	3	5	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Exist.	...	...	6 y 7	12	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252	Exist.	...	...	72 y 105	252	....
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No Exigible Del 3o. al 5o. Piso = 4,50 metros			Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 metros					Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Articulo 389.

2.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Sub-Area 1, se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

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-56-RMI-IC
Comuna (s): 02 - 19	Area del Poligono Normativo (ha): 3,01
Barrio(s): Arboledas(0203) Bellavista(1909)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO

Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 56, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

170

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-56-RMI-IC
Comuna (s):	2 - 19	**Area del Polígono Normativo (ha).:**	3.01
Barrio (s):	Arboledas (0203), Bellavista (1909)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividades Residencial Neta. (Aeticulos 257, 259).
Determinar como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% de área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construídas para estas actividades, en ma nzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matríz de Clasificación y Jerarquización de usos, que forman parte integral del P.O.T., en un cuadro identificado con el mismo título.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:
* En las Sub-Areas 1 y 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7).
* Frente a la Vía Arteria Colectora Carrera 4a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

No 4

171

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-56 RMI-IC
Comuna (s):	2 - 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	3,01
Barrio (s) :	Arboledas (0203), Bellavista (1909)		**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Poligono Normativo presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Consolidada de forma incompleta y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* Por encontrarse dentro de las subareas zonas de alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3) SUB-AREA 1 NO AGRUPACION(**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multif.
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,60	2,40	4,00
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Hasta el 3er. Piso = No exigible Del 4o. al 5o. Piso =3,00 Metros		

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

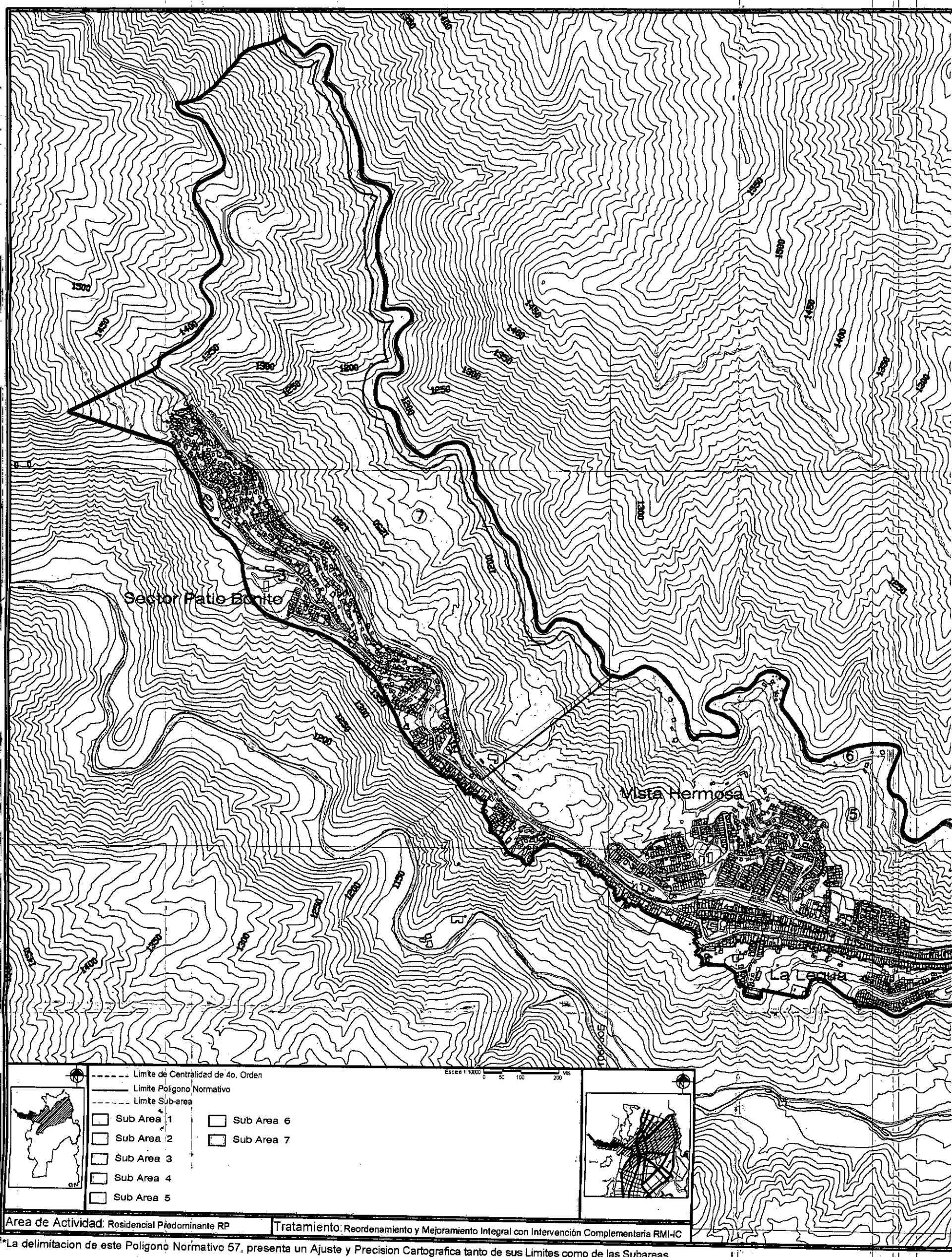
172

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

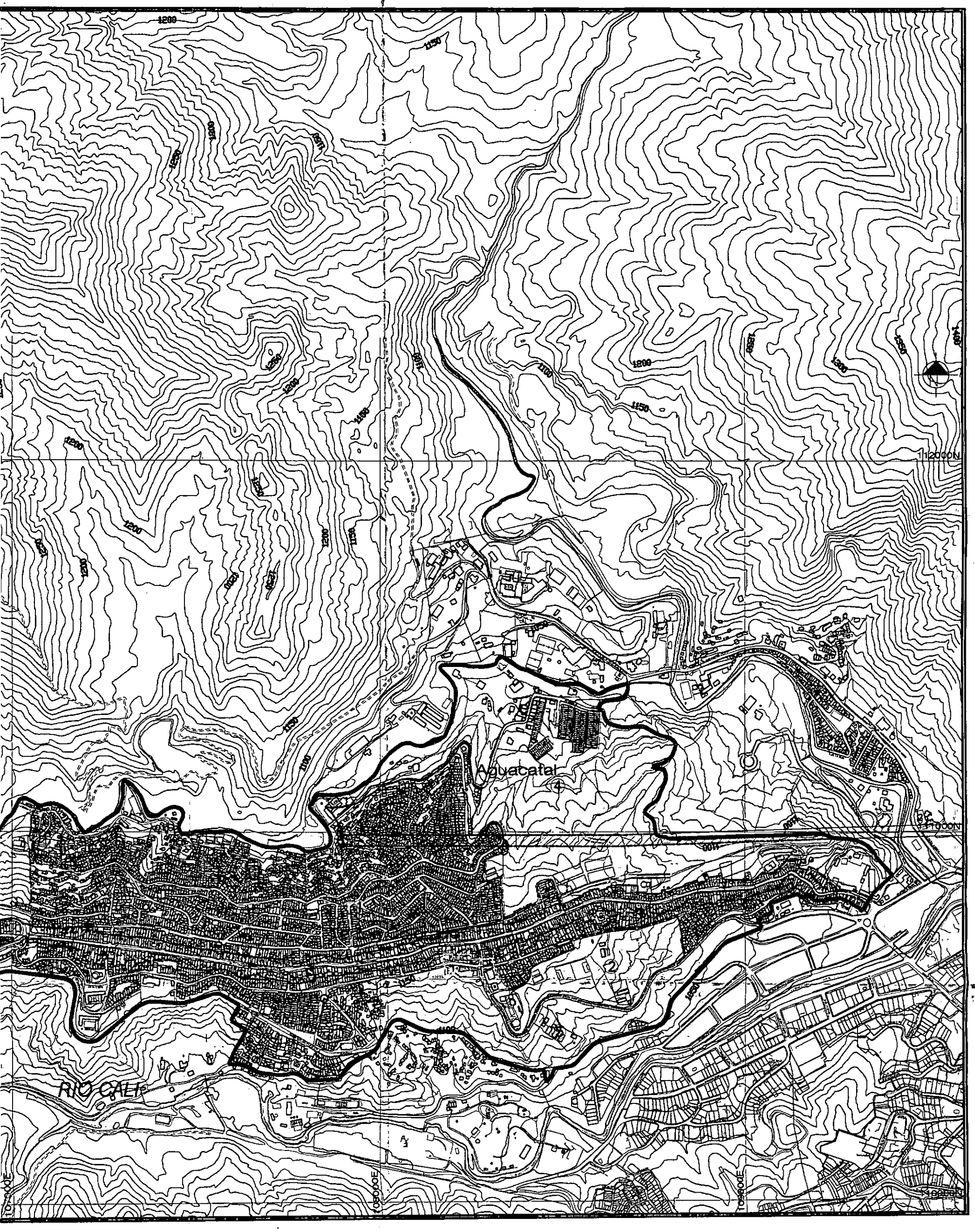
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-57-RMI-IC
Comuna (s): 01	Area del Poligono Normativo (ha): 324,025
Barrio(s): Terrón Colorado(0101) Vistahermosa(0102) Sector Patio Bonito(0196) La Legua(0197)	
Palermo(0198) Aguacatal(0199)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Poligono Normativo 57, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas


Aguacatal
RIO CALI
1150
1200
1250
1300
1350
1400
1100
1112000N
1110000N
1108000N
1080000E
1082000E
1084000E

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-57 RMI-IC
Comuna (s): 1	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 235,796
Barrio (s): Terrón Colorado (0101), Vista Hermosa (0102), Sector Patio Bonito (0196), La Legua (0197), Palermo (0198), Aguacatal (0199).	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

* Para las Centralidades de Cuarto Orden, Sub-Area 2 aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, los Grupos 631, 632 y 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191 la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* Frente a las Vias Inter-Regionales: Avenida 4a. Oeste (Vía Cali-Buenaventura), Sub-Area 3, 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 la condición P-7 y el Código 9191 la condición P 8.

* Frente a la Vía Colectora Av. 5a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptua el uso con código 5151.

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-57 RMI-IC	
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha):	245,59
Barrio (s) : Terrón Colorado (0101), Vista Hermosa (0102), Sector Patio Bonito (0196), La Legua (0197), Palermo (0198), Aguacatal (0199).		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se proponen dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Consolidada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar mediante el mismo sistema de urbanización y edificación para vivienda.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Horizontal para equipamientos comunitarios y recreativos. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edifcatorias para equipamientos.

* **Subárea 3**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vía Colectora.

* **Subárea 4**: Desarrollada, Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupacion y No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual. A consolidar por los mismos Sistemas edificatorios para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 5**: Zonas por desarrollar en sistema de loteo individual que, por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea 6**: Zona de Protección del Río y la zona de aislamiento de las Lineas de Alta Tension, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)										
		SUB-AREA 1		SUBAREA 2	SUB-AREA 3			SUB-AREA 4			S-A 5	S-A 6
		NO AGRUP.(**)		AGRUP.(***)	NO AGRUPACION (**)			AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)		NO AGR.(**)	Z. PROT. RIO Y L.A.T.
		Unif./Bif.	Multif.	Equipam.	Unif./Bif.	Multif.	Mixto	Multif.	Unif/Bif.	Mult.	Unif.	
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,07	0,80	0,80	0,80	0,3	0,80	0,80	0,80	...
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	2,40	3,20	0,21	2,40	3,20	3,20	1,50	2,40	2,40	1,60	...
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	3	4	3	3	4	4	5	3	5	2,00	...
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....										
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	252	...	6 y 7	12	12	...	6 y 7	12	6	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72 y 105	12	...	72 y 105	252	252	...	72 y 105	252	72	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....										
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No Exigible Del 3o. al 5o. Piso = 4,50 metros										

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual o Loteo Individual con Solucion de Conjunto. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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

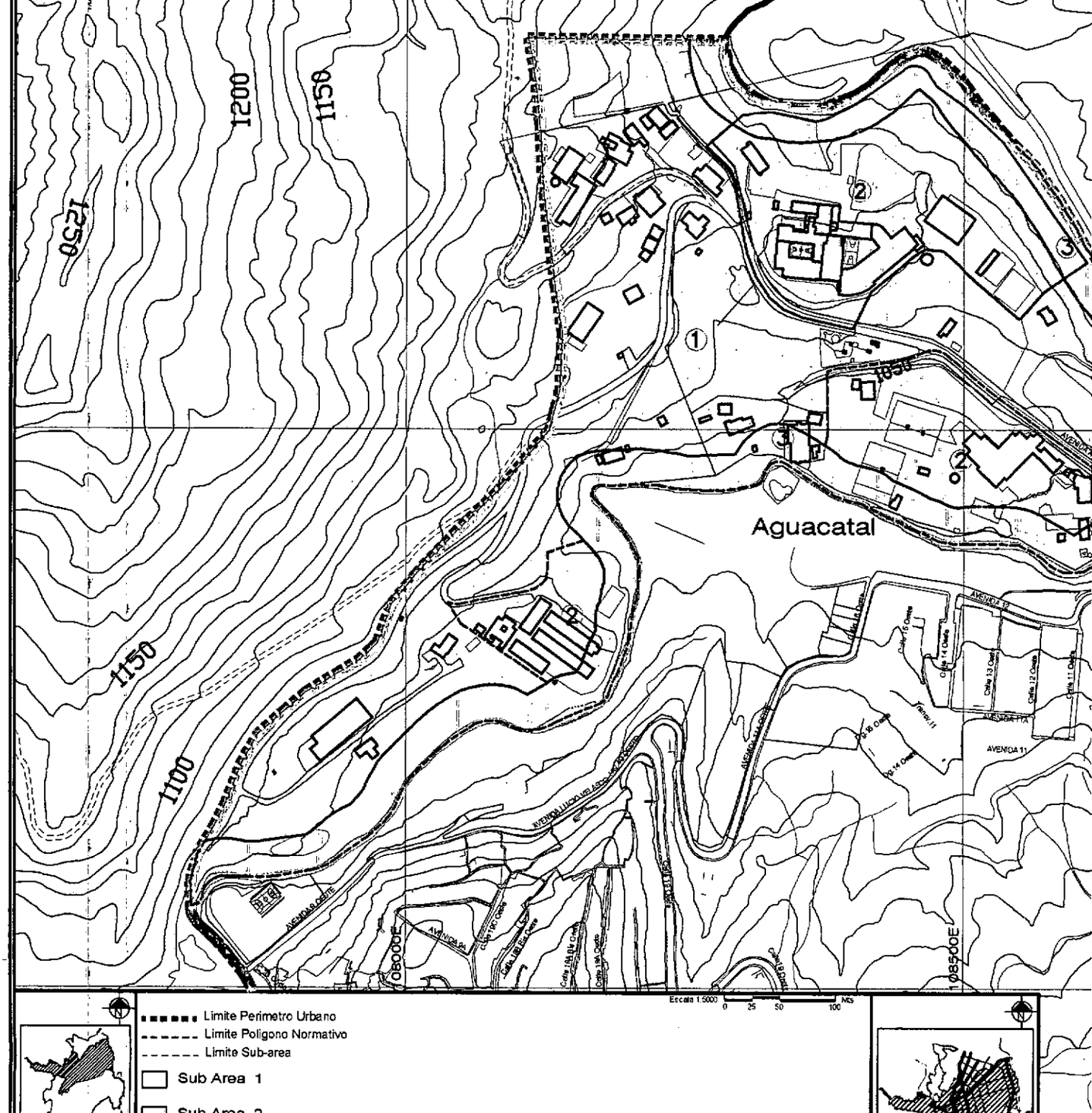
175

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-58-RMI-IC	
Comuna (s): 01	Area del Poligono Normativo (ha): 29,39	
Barrio(s): Aguacatal(0199)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Perimetro Urbano
- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 58, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

111500N
111000N
1100
N

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-58 RMI-IC
Comuna (s): 1	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 29,39
Barrio (s): Aguacatal (0199).	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

*Frente a la Vía Arteria Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal) y la Vía Colectora Av. 6a. O., se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptuan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los Equipamientos de ambito Urbano Sectorial existentes requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

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-58 RMI-IC	
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha):	29,39
Barrio (s) : Aguacatal (0199)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que está ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda y otros usos de caracter institucional. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y en Agrupacion para Conjuntos Verticales, tipologías edificatorias destinadas para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para usos institucionales. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos.

* **Subárea 3:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUP.(***)	NO AGRUPACION(**)	AGRUP.(***)
		Multifamiliar	Uni-Bifamiliar	Institucional
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,80	0,50
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	2,40	2,40	1,50
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	3,00
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....		
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...	252	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	....	12	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	3,00 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas..

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

Dfo f nes

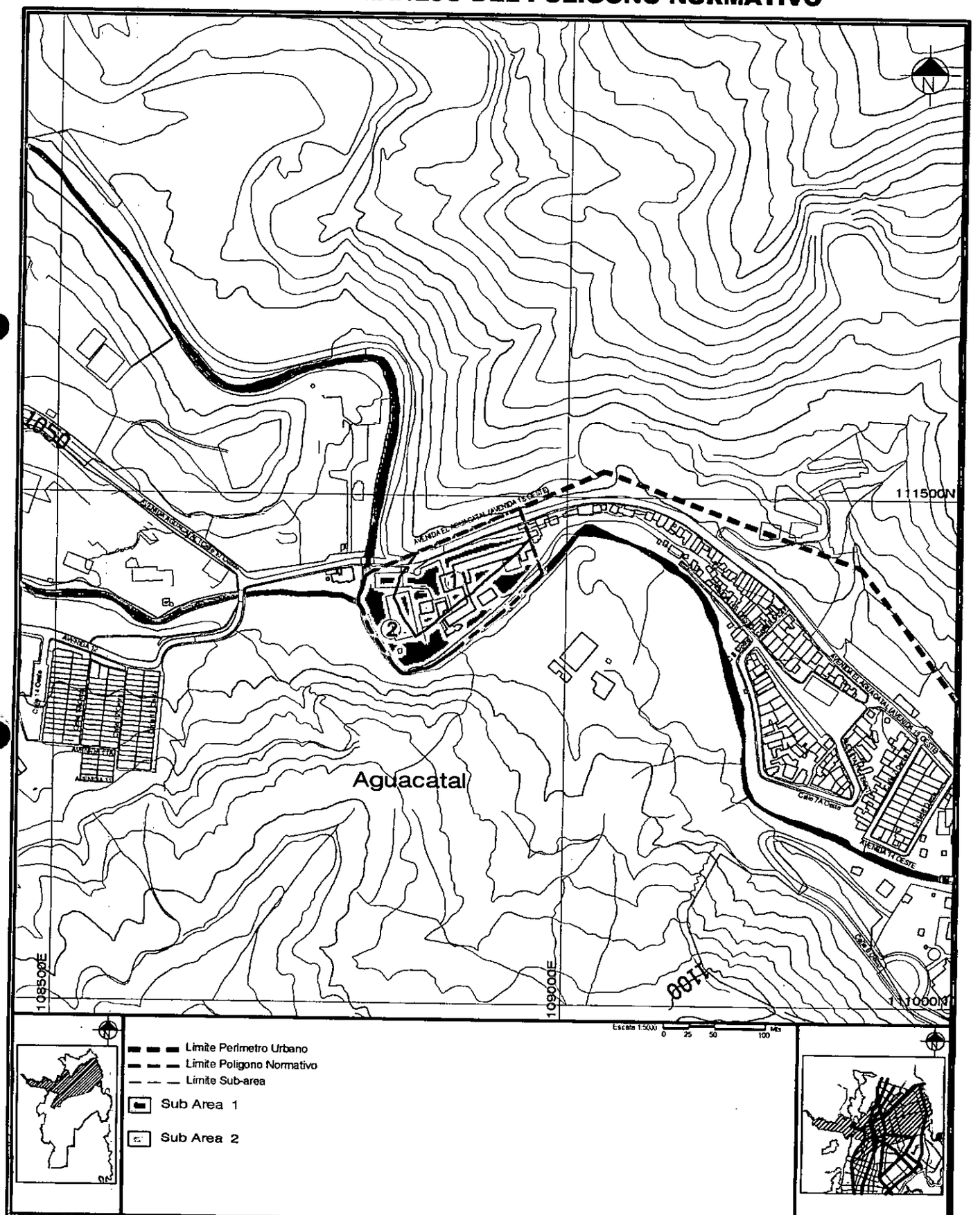
178

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-59-RMI-IC
Comuna (s): 01	Area del Polígono Normativo (ha): 1,63
Barrio(s): Aguacatal(0199)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 59, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

N25

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-59 RMI-IC
Comuna (s): 1	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 1,63
Barrio (s): Aguacatal(0199)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.
* Este Polígono esta comformado por Equipamientos Institucionales, por lo tanto, se comporta como un Area de actividad Espacial Institucional (Art. 272): Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Aunque el Uso principal de este Polígono Normativo debe ser Residencial (vivienda), por los usos existentes se permite la presencia de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:
* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).
* Frente a la Vía Arteria Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal), se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptuan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.
* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación..
* Los Equipamientos de ambito Urbano Sectorial existentes requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

180

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-59 RMI-IC
Comuna (s): 1	**Area del Polígono Normativo (ha):** 1,63
Barrio (s) : Aguacatal(0199)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Póligono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

* Por encontrarse dentro de las subareas zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

* **Subárea** 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para Uso Institucional. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos y por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Mixto.

* **Subárea 2:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUP. (***) Institucional	NO AGRUPACION (**) Unif.-Bi-Multifamiliar	Z. Protecc. Rio
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,45	0,80	...
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,35	2,40	...
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	...
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....		
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	252	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	12	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	3,00 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

OBSERVACIONES

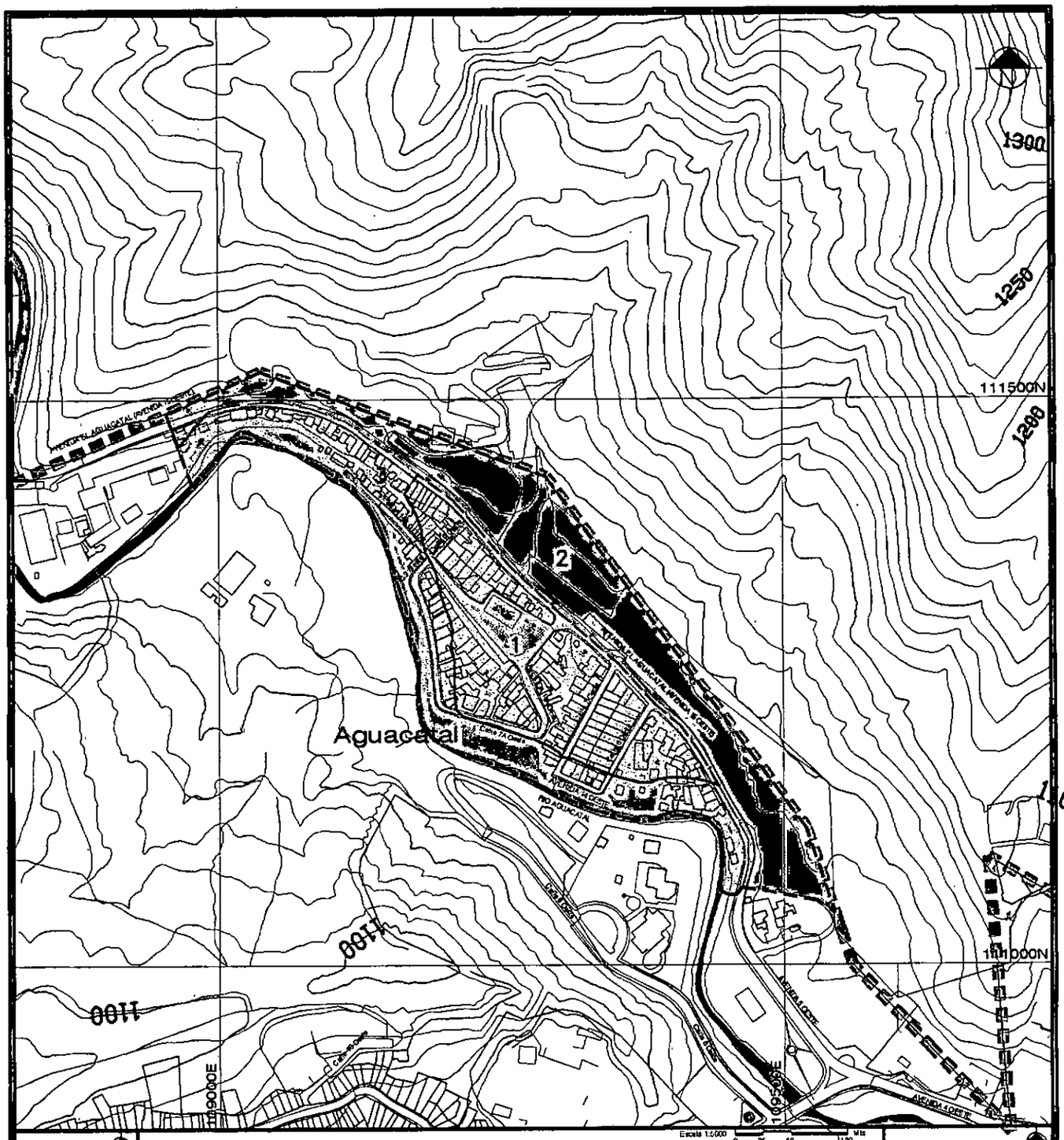
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-60-RMI-IC	
Comuna (s): 01	Area del Poligono Normativo (ha): 8,61	
Barrio(s): Aguacatal(0199)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial;Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 60, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-60 RMI-IC
Comuna (s): 1	**Area del Polígono Normativo (ha).:** 8,61
Barrio (s): Aguacatal(0199)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal), se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los Códigos 9191 la condición predial P8. Se exceptuan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

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-60 RMI-IC
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 8,61
Barrio (s) : Aguacatal (0199)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

* Por encontrarse dentro de las subareas zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mericionada.

* **Subárea 1:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologias edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 2**: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual, y por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologias edifcatorias para Vivienda Multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2			S-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)		AGRUPACION (***)		NO AGRUP.(**)	Z. Protecc. Rio
		Uni/Bifamiliar	Multif./Mixto	Multifamiliar	Mixto	Multif./Mixto	
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	,,,
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	2,40	2,40	1,50	1,65	4,00	,,,
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	5	5	5	,,,
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.....					
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72 y 105	252	...	....	500	,,,
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	...	...	20	,,,
AISLAMIENTOS LATERALES	*	No exigible		Tres (3.00mts) metros a partir del nivel natural del terreno.			,,,
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No exigible		Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros		Escalonado	,,,
		A partir del 3er.Piso = 3.00 metros		Del 4o. al 5o. Piso = 4.50 metros			,,,
		Del 6o. Al 8o. Piso = 6.00 metros		Desde el primer 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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Poligono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subarea 1se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

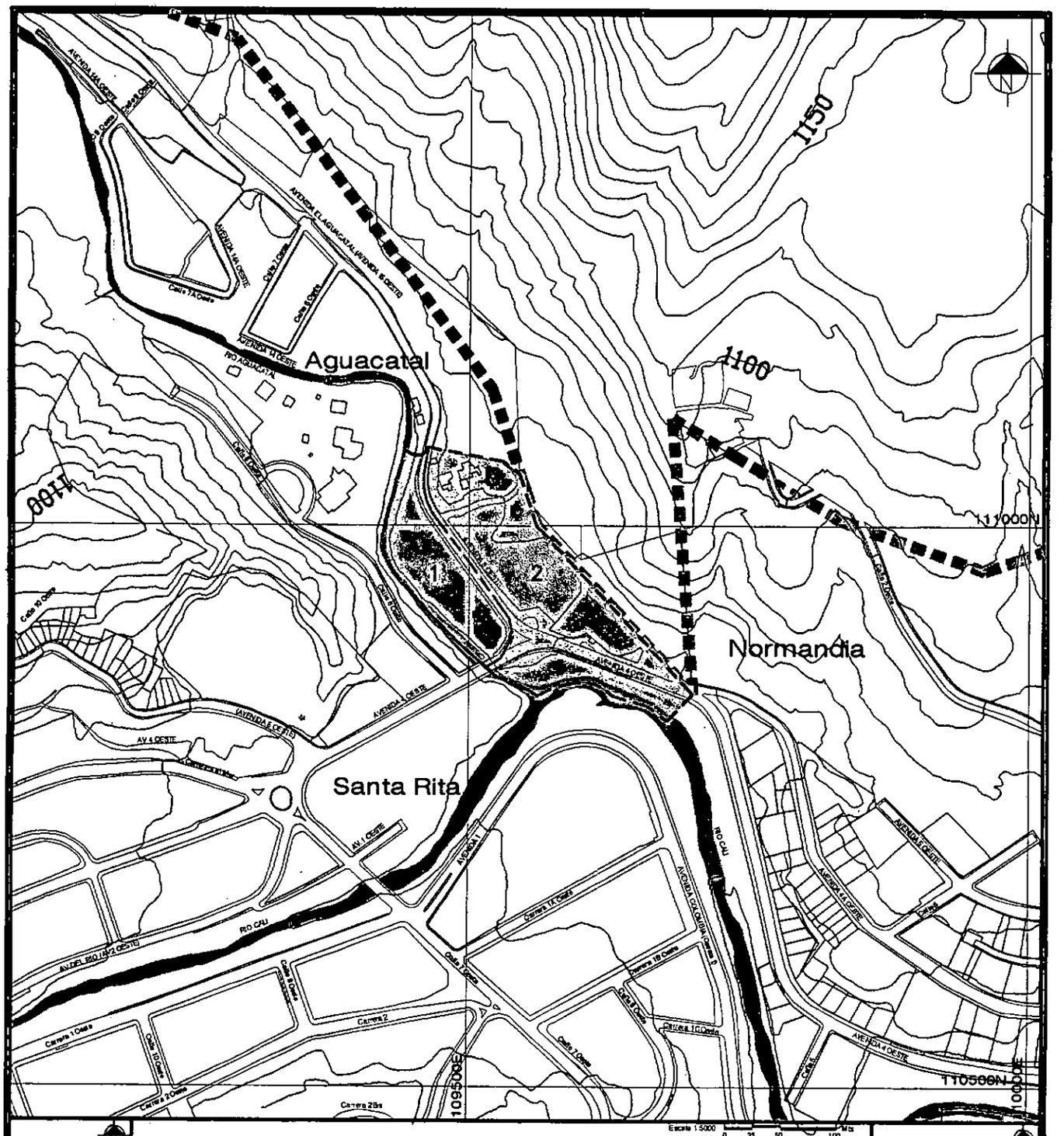
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-61-RMI-IC	
Comuna (s): 01 - 02	Area del Poligono Normativo (ha): 3.17	
Barrio(s): Aguacatal(0199) Santa Rita(0201) Normandia(0204)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 61, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-61 RMI-IC
Comuna (s): 01 y 02	**Area del Polígono Normativo (ha):** 3,17
Barrio (s): Aguacatal(0199), Santa Rita (0201), Normandia (0204)	**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)
Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1 y 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

* Frente a la Vía Colectora calle 5a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los Códigos 9191 la condición predial P8. Se exceptuan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

186

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-61 RMI-IC
Comuna (s): 01y 02	Area del Polígono Normativo (ha): 3,17
Barrio (s) : Aguacatal(0199), Santa Rita (0201), Normandía(0204)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Zona de Protección del Rio, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

* Los predios y edificaciones que se localizan en las zonas que se proyecten incorporar para parques o espacio público, que esten dentro de la franja de protección de las quebradas y los que esten en zonas de alto riesgo se deben reubicar o mitigar los riesgos, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupacion y No Agrupación en solución de Loteo Individual. A consolidar por los mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Usos Mixtos.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Articulo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		
		NO AGRUP.(**)	AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)
		EQUIPAMIENTO	Multifamiliar	Mixto	Mixto
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,10	0,30	0,45	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	0,20	1,50	1,65	4,00
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	5	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.....			
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXISTEN.	....	....	500
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTEN.	....	....	20
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Tres (3,00mts) metros a partir del nivel natural del terreno.			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 metros Del 6o. Al 8o. Piso = 6,00 metros		Escalonado Desde el primer 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 Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2,3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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 Articulo 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.

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

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-62-I
Comuna (s): 4-5-7-8	Area del Poligono Normativo (ha): 425,27
Barrio(s): Jorge Isaacs(0401) Santander(0402) Porvenir(0403) Las Delicias(0404) Manzanares(0405) Salomia(0406) Fatima(0407)	
Sultana-Berlin(0408) San Francisco(0409) Popular(0410) Ignacio Rengifo(0411) Guillermo Valencia(0412) Marco Fidel Suarez(0413)	
Evaristo Garcia(0415) La Esmeralda(0416) Bolivariano(0417) Olaya Herrera(0418) Unidad Residencial Bueno Madrid(0419)	
Flora Industrial(0420) Sector Calima La 14(0422) Industria de Licores(0423) La Alianza(0497) El Sena(0501)	
Sector Transito Municipal - El Guabito (0599) Parque de la Caña(0797) Benjamin Herrera(0807) Municipal(0808)	
Industrial(0809) El Troncal(0810)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO

Area de Actividad: Industrial I.

Tratamiento: Industria I

*La delimitacion de este Poligono Normativo 62, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

Sector Calima
La 14
Flora Industrial
El Guabito
El Sena
Sector Transito
Calima
114000N
113000N
112000N
111000N
110000N
115000E

188

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-62-I
Comuna (s): 4, 5 y 8	**Area del Polígono Normativo (ha):** 425,27
Barrio (s). Industrial(0809), El Troncal(0810), El Sena(0501), Villa del Prado El Guabito-El Samán(0599), Santander(0402), Porvenir(0403), Las Delicias(0404), Manzanares (0405), Salomia(0406), Fátima(0407), Sultana-Berlin(0408), San Francisco(0409), Popular(0410), Ignacio Rengifo(0411), Guillermo Valencia(0412), Marco Fidel Suaréz(0414), Evaristo Garcia(0415), Esmeralda(0416), Bolivariano(0417), Barrio Olaya Herrera(0418), Unidad residencial Bueno Madrid(0419), Flora Industrial(0420), Sector Calima-La 14(0422), Industria de Licores(0423), La Alianza(0497).	**Hoja** 2/4

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Area de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 60% a la realización de actividades generadoras de empleo, en el sector industrial de la economía; en éstas áreas se presenta una mezcla entre actividades de carácter industrial con el uso residencial o de vivienda y de manera excepcional con servicios.

En las fichas normativas y polígono normativo correspondiente se precisaran las distintas sub-áreas, sub-zonas o zonas especiales que se caractericen por tener un uso residencial superior al 80%, dichas sub-áreas serán reglamentadas con los criterios expresados para las áreas residenciales en las normas, usos y condicionantes para el área de actividad industrial.

1.2. USOS.

Este Polígono Normativo presenta dos condiciones de usos principales diferenciados por Sub-Areas al interior del mismo. Algunas Sub Areas tienen como uso principal la Industria. Para otras el uso principal es la vivienda productiva, presente como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. Para cada caso se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* Frente a las Vias Inter-Regionales: Carrera 7a. y Carrera 8a. y la Vía Arteria Principal Calle 26 (Corredor Pretroncal del SITM), 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 la condición P-7 y el Código 9191 la condición P-8. De igual manera se permiten los usos correspondientes a la columna "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vias Inter-Regionales: Carrera 1a. (Corredor Troncal del SITM) , 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.

* Frente a las Vias Arterias Secundarias: Calle 34, Calle 44, Calle 52 y Calle 62 se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191 la condición P8. De igual manera se permiten los usos correspondientes a la columna "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"

* En las Sub-Areas 2 y 3, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". En la Sub-área 3, los Planes Parciales podrán determinar otros usos diferentes al industrial, que permita dinamizar la economía del Polígono Normativo.

* En la Sub-Area 4, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerárquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 919, y el Código 9241, la condición P-7.

* En la Sub-Area 6, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232 la condición P-7. Por ser una zona Industrial predominante se permiten igualmente los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos:1521, 1522, 1530, 1551, 1552, 1581, 1820, 1030, 1090, 2220, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244; Grupos: 156, 192, 193; 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 930 (excepto código 9303).

* En la Sub-Area 7 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y aprueba el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* En las Sub-Areas 5 y 8, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232, la condición P-7.

* En la Sub-área 9 se permiten solamente los usos de Equipamientos Colectivos de ámbito sectorial, urbano y urbano regional. Deben presentar Esquema Básico de Implantación para resolver sus impactos urbanisticos, ambientales y sociales.

* Frente a las Vias Arterias Secundarias: Carreras 1D y 5a, Calles 33A, 34 y 52, y, las Vias Colectoras: Carreras 5a. Norte y 3a. Norte, Calles 39, 47, 56 y 62, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

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-62-I
Comuna (s): 4, 5 y 8	**Area del Polígono Normativo (ha):** 425,27
Barrio (s). Industrial(0809), El Troncal(0810), El Sena(0501), Villa del Prado El Guabito-El Samán(0599), Santander(0402), Porvenir(0403), Las Delicias(0404), Manzanares (0405), Salomia(0406), Fátima(0407), Sultana-Berlin(0408), San Francisco(0409), Popular(0410), Ignacio Rengifo(0411), Guillermo Valencia(0412), Marco Fidel Suaréz(0414), Evaristo García(0415), Esmeralda(0416), Bolivariano(0417), Barrio Olaya Herrera(0418), Unidad residencial Bueno Madrid(0419), Flora Industrial(0420), Sector Calima-La 14(0422), Industria de Licores(0423), La Alianza(0497).	**Hoja** 3/4

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Industrial: Determinase como área de actividad industrial, las zonas en las cuales se permite la localización de equipamiento dedicado a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

El desarrollo y localización de actividades industriales estará sujeto a la proyección que para dicha actividad plantea el Plan de Ordenamiento Territorial basada en la creación y consolidación de una zona industrial dentro del contexto de ciudad. El Polígono presenta diez (10) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento

Sub-Area 1: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para Vivienda. A consolidar por el mismo Sistema edificatorio.

Sub-Area 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria. Actualmente se encuentran algunas industrias desocupadas que permiten un proceso de Renovación por Rehabilitación por los Sistemas de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, y por el Sistema de Agrupación en soluciones de Conjunto Horizontal y Vertical, para Otros Usos e Industria con tecnología limpia. Si se adelanta algun desarrollo con Plan Parcial se podrán proponer programas de vivienda donde no estén impactadas por la industria y corresponda a zonas en proceso de transformacion del uso principal. El DAPM definirá que sectores requieren proceso de regularización urbanística. Las nuevas y existentes industrias requieren Esquema Básico de Implantacion. Los predios dentro del cono de aproximación de la Base Aérea solo desarrollarán una altura máxima de cuatro (4) pisos.

Sub-Area 3: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria. Su morfología urbana y predialidad ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y usos. La permanenecia de edificaciones desocupadas permite replantear el proceso urbanistico. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia del SITM. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM, la definicion del corredor ferreo y en la perspectiva de la adopcion del Plan Especial del Espacio Publico. Sin subdivision predial.

Sub-Area 4: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Equipamiento Colectivo y Comercio. Se debe consolidar por los mismos Sistemas facilitando que algunos de los usos existente se puedan transformar con mayor edificabilidad.

Sub-Area 5: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad, la vivienda ha sido mezclada con comercio y servicios cuando da frente a via arterial. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia del SITM. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM, la definicion del corredor ferreo. Sin subdivision predial.

Sub-Area 6: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar y Otros Usos, zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, no se permite subdivision predial. Los predios dentro del cono de aproximacion de la base aerea solo desarrollaran una altura maxima de cuatro (4) pisos.

Sub-Area 7: Consolidada de forma incompleta y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual para vivienda. Se permite su ocupación con el mismo sistema de Urbanización y Tipologías Edificatorias para Vivienda Unifamiliar, mientras se realiza el Plan de Reordenamiento o Plan Parcial o Regularizacion Urbanistica. No se permite subdivision predial.

Sub-Area 8: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los predios dentro del cono de aproximacion de la Base Aérea solo desarrollaran una altura maxima de cuatro (4) pisos.

* **Subárea 9:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Solución de Conjunto como Equipamiento Colectivo: Colegio INEM, e Industria: Fábrica de Licores del Valle. Se deben preservar la Morfología urbana, tamaño predial y tipología edificatoria del Colegio INEM, y, reciclar el conjunto de edificaciones de la antigua Licorera como Equipamiento Urbano - Regional. Ambos conjuntos presentan valores patrimoniales y deben presentar Esquema Básico de Implantación. Si se cambia la destinacion se debe proceder mediante Plan Parcial. Los aprovechamientos aplica para los usos originales.

* **Subarea 10:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

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-62- I
Comuna (s): 4, 5 y 8	**Area del Polígono Normativo (ha):** 425,27
Barrio (s) : Industrial(0809), El Troncal(0810), El Sena(0501), Villa del Prado El Guabito-El Samán(0599), Santander(0402), Porvenir(0403), Las Delicias(0404), Manzanares (0405), Salomia(0406), Fátima(0407), Sultana-Berlín(0408), San Francisco(0409), Popular(0410), Ignacio Rengifo(0411), Guillermo Valencia(0412), Marco Fidel Suaréz(0414), Evaristo García(0415), Esmeralda(0416), Bolivariano(0417), Barrio Olaya Herrera(0418), Unidad residencial Bueno Madrid(0419), Flora Industrial(0420), Sector Calima-La 14(0422), Industria de Licores(0423), La Alianza(0497)	**Hoja** 4/4

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2				SUB-AREA 3		SUB-AREA 4	
		AGRUP. (***)	AGRUP.(***)		NO AGR.(**)		NO AGRUP.(**)		AGR.(***)	NO AGR.(**)
		Mult.	O. Usos	Industria	Otr. Usos	Industria	Unif. / Bif.	Mixto	Equip.-Com.	Equip.-Com.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,30	0,45	0,30	0,50	0,80	0,80	0,70	0,45	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,50	1,35	1,50	2,50	4,00	2,40	1,40	3,60	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	5	5	2	2	8	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o Nueve (9,00) Metros sobre la Carrera 8a y Calle 26, y sobre la Carrera 1a.cuando aplique el Plan Parcial								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...		20	20	Existente	Existente	...	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	...	...		420	420	Existente	Existente	...	420
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros a partir del Sexto (6) piso								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No aplica Del 3er al 5 piso = 4,50 Metros.					Escalonado			
		Del 6 al 8 piso = 6,00 Metros.					Desde el primer Piso.			

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								
		S-A 5	SUA-AREA 6		SUB-AREA 7	SUB-AREA 8		SUB-AREA 9		S-A 10
		NO AGR.(**)	NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	NO AGR. (**)		AGRUP. (***)		Zona Prot. Rio
		Unif. / Bif.	Unif. / Bif.	Mixto-Indust.	Unif. / Bif.	Unif./Bif.	Multifam.	Col. INEM	Licorera	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,35	0,70	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	2,40	2,40	4,00	1,60	2,40	4,00	...	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	2	3	5	Existente		...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o Nueve (9,00) Metros sobre la Carrera 8a y Calle 26, y sobre la Carrera 1a.cuando aplique el Plan Parcial								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	7	12	Existente	6 y 7	8	Exis.		...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	Existente	105	252	Existente	72 y 105	192	Exis.		...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros a partir del Sexto (6) piso								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No aplica Del 3er al 5 piso = 4,50 Metros.					Escalonado			
		Del 6o. al 8o. Piso = 6,00 Metros.					Desde el primer 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 Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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.

* En este Poligono Normativo se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En este Poligono Normativo se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

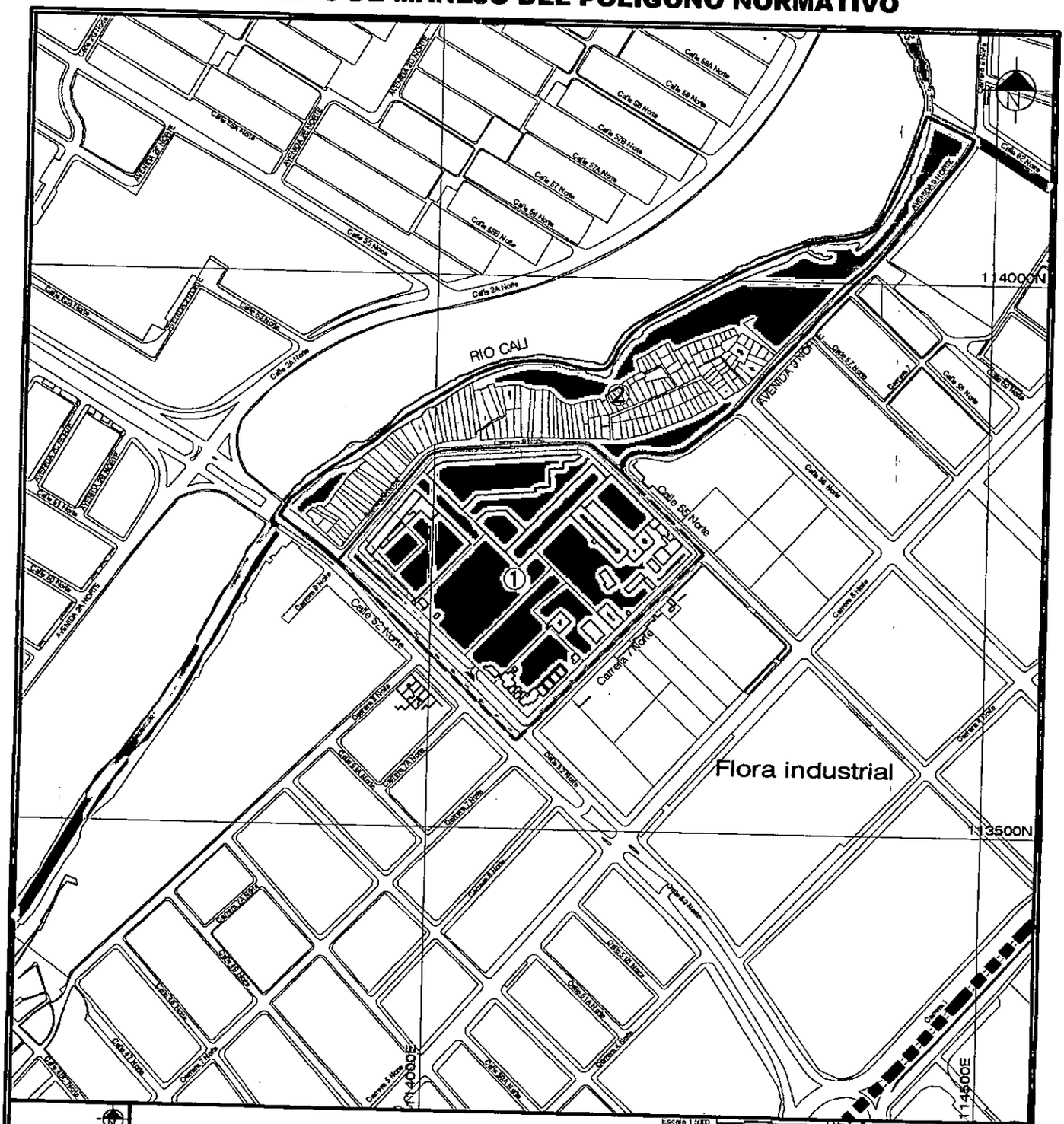
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-63-RRH
Comuna (s): 04	Area del Poligono Normativo (ha): 9,80
Barrio(s): Flora Industrial (0420)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Pieza Urbana Regional
Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1
Sub Area 2

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Rehabilitación y Desarrollo RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 63, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-63 RRH
Comuna (s) : 4	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,80
Barrio (s): Flora Industrial (0420)	**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería del Norte mediante un proceso de Reordenamiento por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-Area 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el Código 9241, la condición P-7.

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Calle 52 Norte y la Vías Colectoras Carrera 5 N. y Avenida 9 N., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9241 y 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El Código 9191, la condición predial P8.

* En la Sub-Area 2 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras formula y aprueba el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

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- 63 - RRH
Comuna (s): 4	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,80
Barrio (s) : Flora Industrial (0420)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:
Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

* **Subárea 1**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para otros usos, como zona de influencia de la Galería del Norte. Se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Rehabilitación, mediante los Sistemas de: Agrupación en Conjunto Vertical para Otros Usos y Vivienda (Mixto) y No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para otros usos y vivienda (Mixto), buscando solucionar los impactos que se estan produciendo con la Galería.

* **Subárea 2**: Consolidado de forma incompleta o irregular por el sistema de No Agrupacion en Loteo Individual que invadio el area de Protección Forestal del Río Cali. Requiere el proceso de reubicación mediante un Plan de Reordenamiento Integral o Plan Parcial para recuperar el area de Protección Forestal del Río Cali reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando esté por fuera de los treinta (30) metros del área forestal protectora del río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIA (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1					SUB-AREA 2
		AGRUPACION (***)		NO AGRUPACION (**)			AGRUPACION (***)
		Multifamil.	Mixto	Unifamiliar / Bifamiliar	Multifamil.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,50	1,65	2,40	4,00	4,00	0,20
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	5	3	5	5	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	6/7.	12.	12	Exist.
AREA LOTE MINIMO (Ha)	2Ha. o 1 Manz.	...	...	72/105	252	252	Exist.
AISLAMIENTOS LATERALES	Cinco (5) metros lineales a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.					Escalonado

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En este Poligono Normativo se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

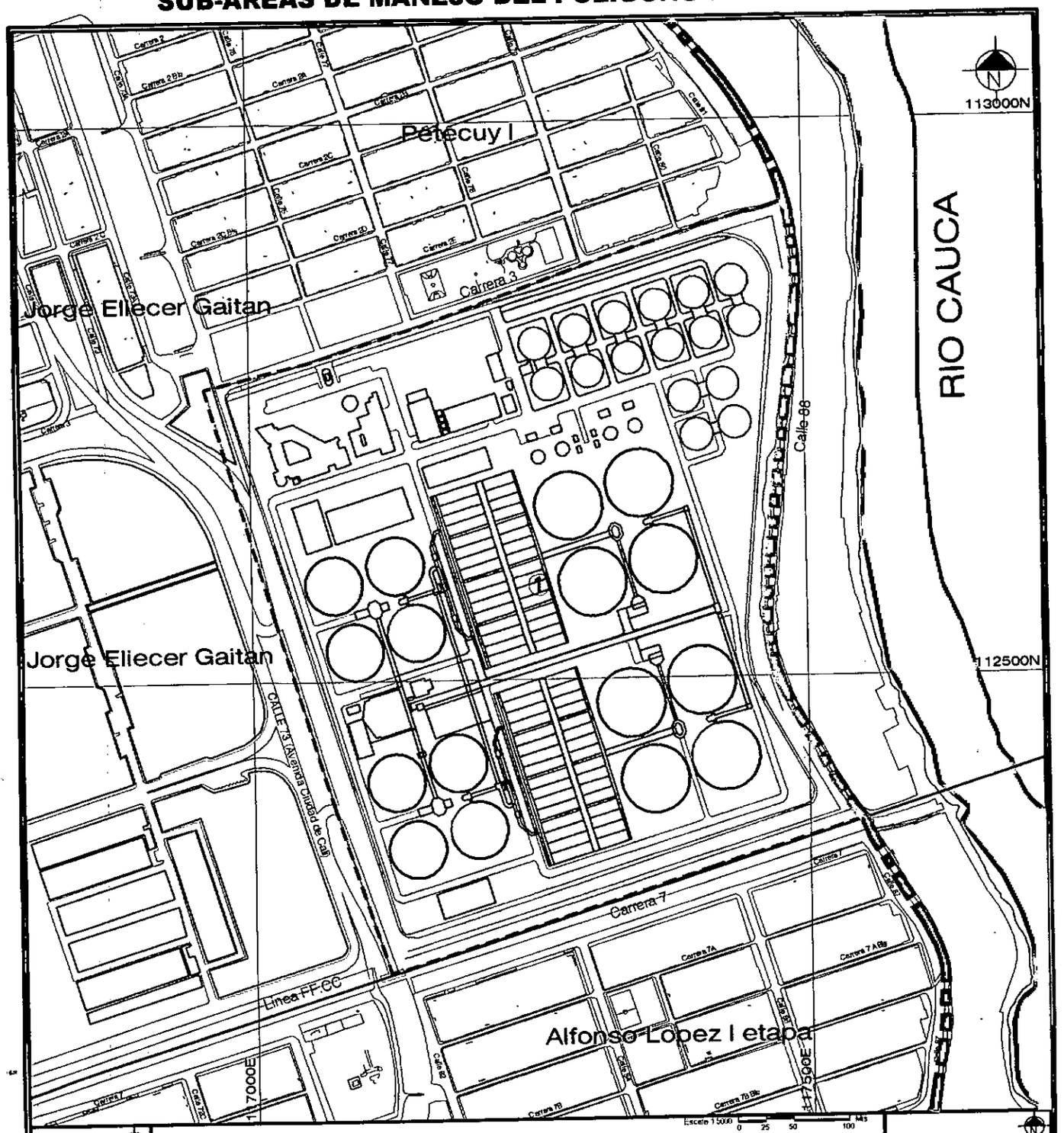
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-64-EINST	
Comuna (s): 06	Area del Poligono Normativo (ha): 25.72	
Barrio(s): Jorge Eliécer Gaitán(0602)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 64, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-64 E INS
Comuna (s): 6		**Area del Polígono Normativo (ha):**	25,72
Barrio (s): Jorge Eliecer Gaitán (0602)			**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).
Compuesta por aquéllos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR.
* La PTAR debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.
* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Especial Institucional (Art. 272).
Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.
* **Sub-Area 1:** El Polígono está compuesto por el Equipamento de Servicios Públicos de ámbito urbano-regional, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, PTAR. El Tratamiento se orienta a preservar su localización y el Sistema de Urbanización de Agrupación en Conjunto para Equipamiento de Servicios Públicos. Corresponde a suelo de protección para la provisión de servicios públicos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1 AGRUPACION (***) Equipamiento Servicios Públicos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,50
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	60,00 Metros desde el primer piso
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	60,00 Metros desde el primer 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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

OBSERVACIONES

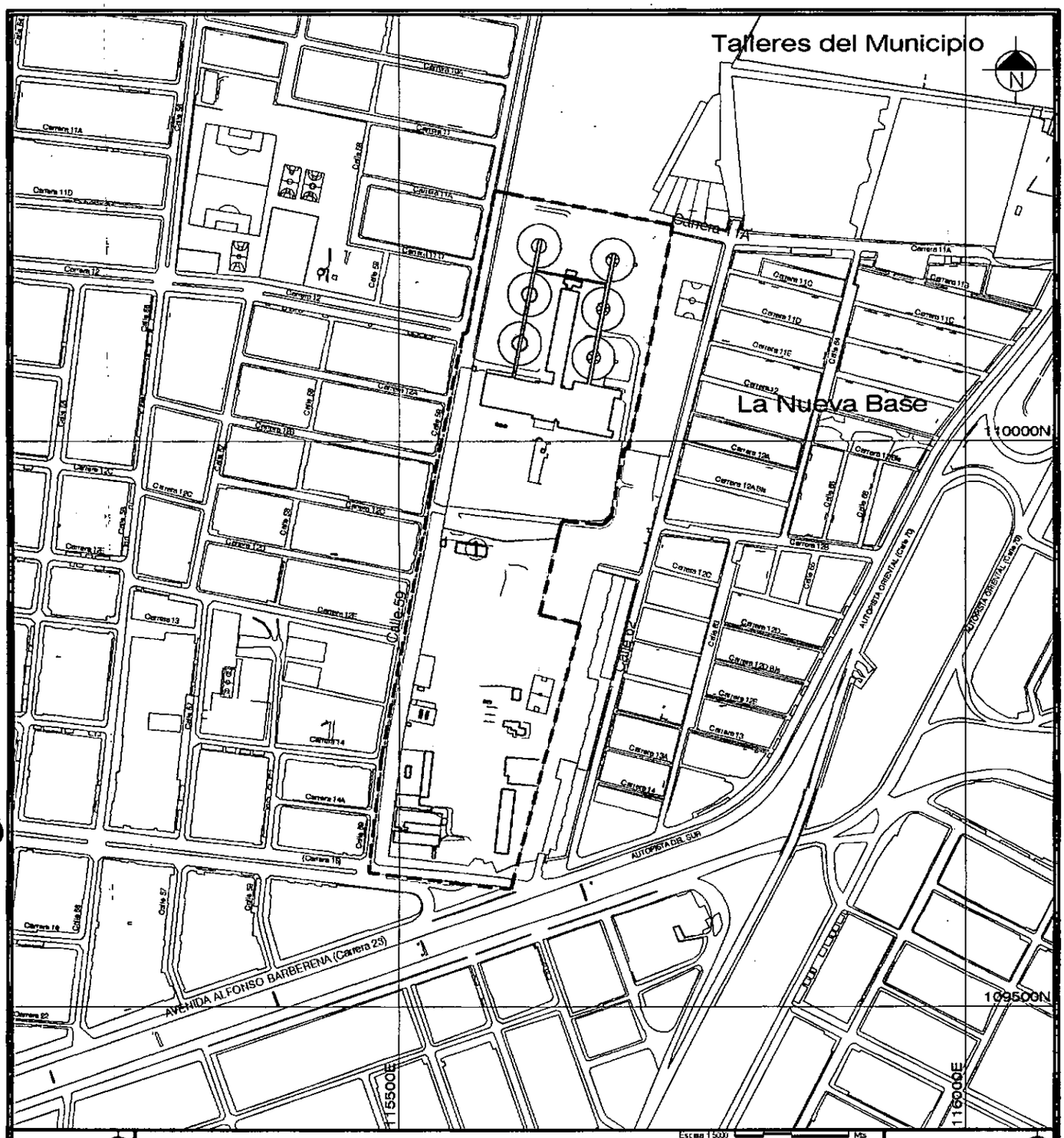
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-65-EINST
Comuna (s): 08	Area del Poligono Normativo (ha): 8.87
Barrio(s): Urbanización la BaseTalleres del Municipio(0899)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 65, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-65 E INS
Comuna (s): 8	**Area del Polígono Normativo (ha):** 8,87
Barrio (s). Urbanización La Base Talleres del Municipio. (0818)	**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional. Planta de Tratamiento de Agua Potable del Río Cauca.

* La Planta de Tratamiento de Agua Potable del Río Cauca debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Especial Institucional (Art. 272).

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** El Polígono esta compuesto por el Equipamento de ámbito urbano-regional, Planta de Tratamiento de Agua Potable del Río Cauca. El Tratamiento se orienta a preservar su localización y el Sistema de Urbanización de Agrupación en Conjunto para Equipamiento Colectivo. Corresponde a suelo de proteccion para la provisión de servicios públicos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA 1 AGRUPACION Equipamiento Servicios Públicos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,50
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	50,00 Metros desde el primer nivel.
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	50,00 Metros desde el primer nivel.

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

198

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

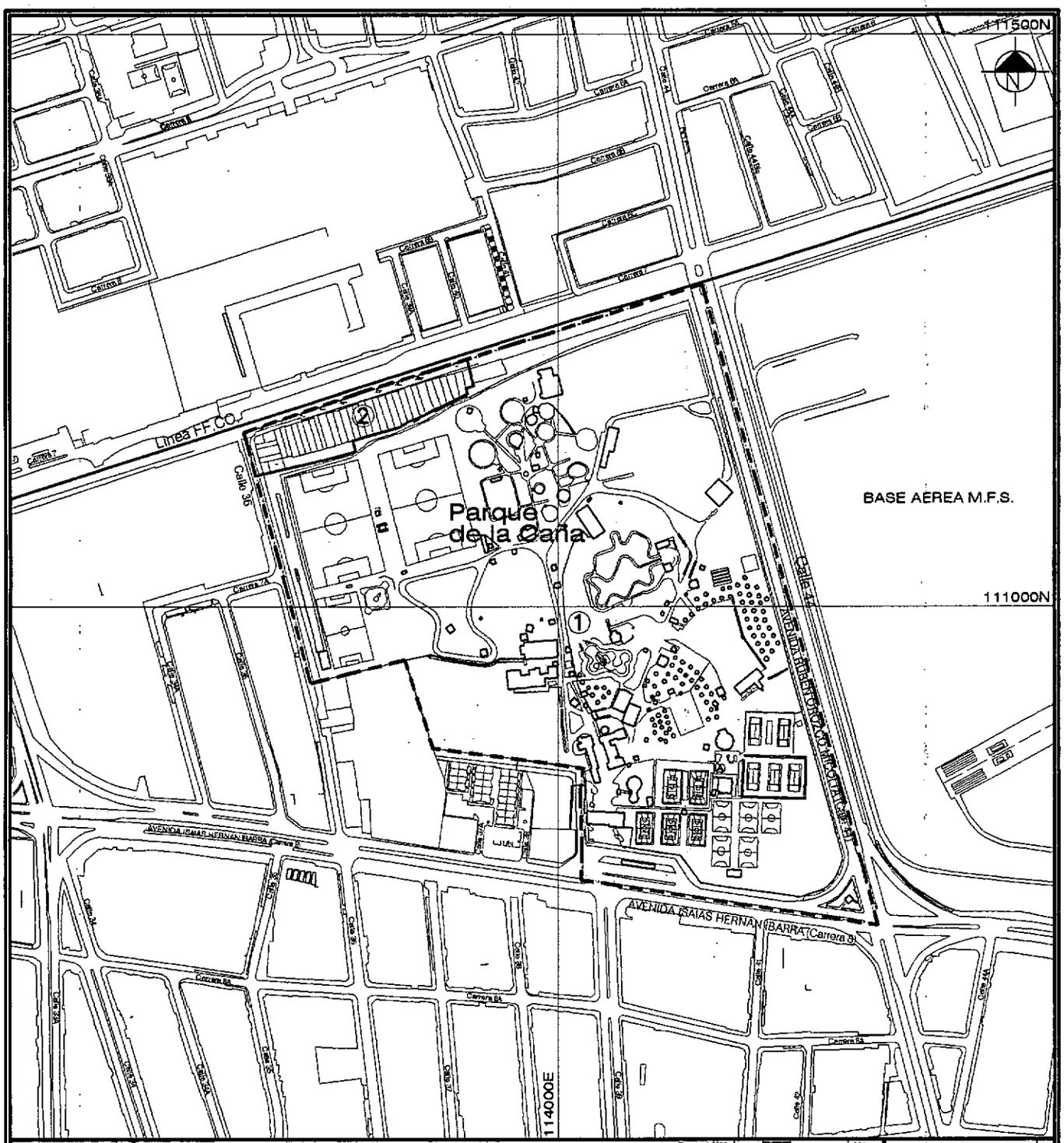
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-66-EINST
Comuna (s): 07	Area del Poligono Normativo (ha): 17.75
Barrio(s): Parque de la Caña(0797)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo

Limite Sub-area

Sub Area 1

Sub Area 2

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 66, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites 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-66 E INS
Comuna (s):	7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	17,57
Barrio (s):	Parque de La Caña (0797)		**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS.

Uso principal de este Polígono Normativo es el Equipamiento Colectivo de escala urbana, con finalidad Deportivo y Recreativo, Acuaparque de la Caña, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* El Acuaparque de la Caña debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* En la Sub-Area 2 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y aprueba el Plan de Reordenamiento o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Especial Institucional (Art. 272). El Polígono comprende de un área de Equipamento Deportivo y Recreativo de ámbito urbano, correspondiente a El Acuaparque de La Caña.

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** El Polígono esta compuesto por el Equipamento Recreativo de ámbito urbano. El Tratamiento se orienta a preservar su localización y el Sistema de Urbanización de Agrupación en Conjunto para equipamiento colectivo.Se permitirán construcciones adicionales de carácter complementario al uso, que conserven los aislamientos y volumetrías existentes y se solucionen los impactos negativos que se generan a nivel del tráfico vehicular por el funcionamiento del Acuaparque. Sin subdivision predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada de forma irregular y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual para Vivienda. Su morfología urbana y predialidad es irregular e igual que sus tipologías edificatorias y usos. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia del SITM. No obstante, con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sótano, en el área de transición del corredor férreo para aquellos predios regularizados, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando con la potencialidad del SITM, la definición del corredor férreo, la posibilidad de reubicación e integración a la subárea 1 y en la perspectiva de la adopción del Plan Especial del Espacio Público. Sin subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		Equip. Colectivo	Unifamiliar
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,15	0,80
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	0,96	0,30	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	6 Ha.	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del primer piso.	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 metros a partir del primer 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto horizontal

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

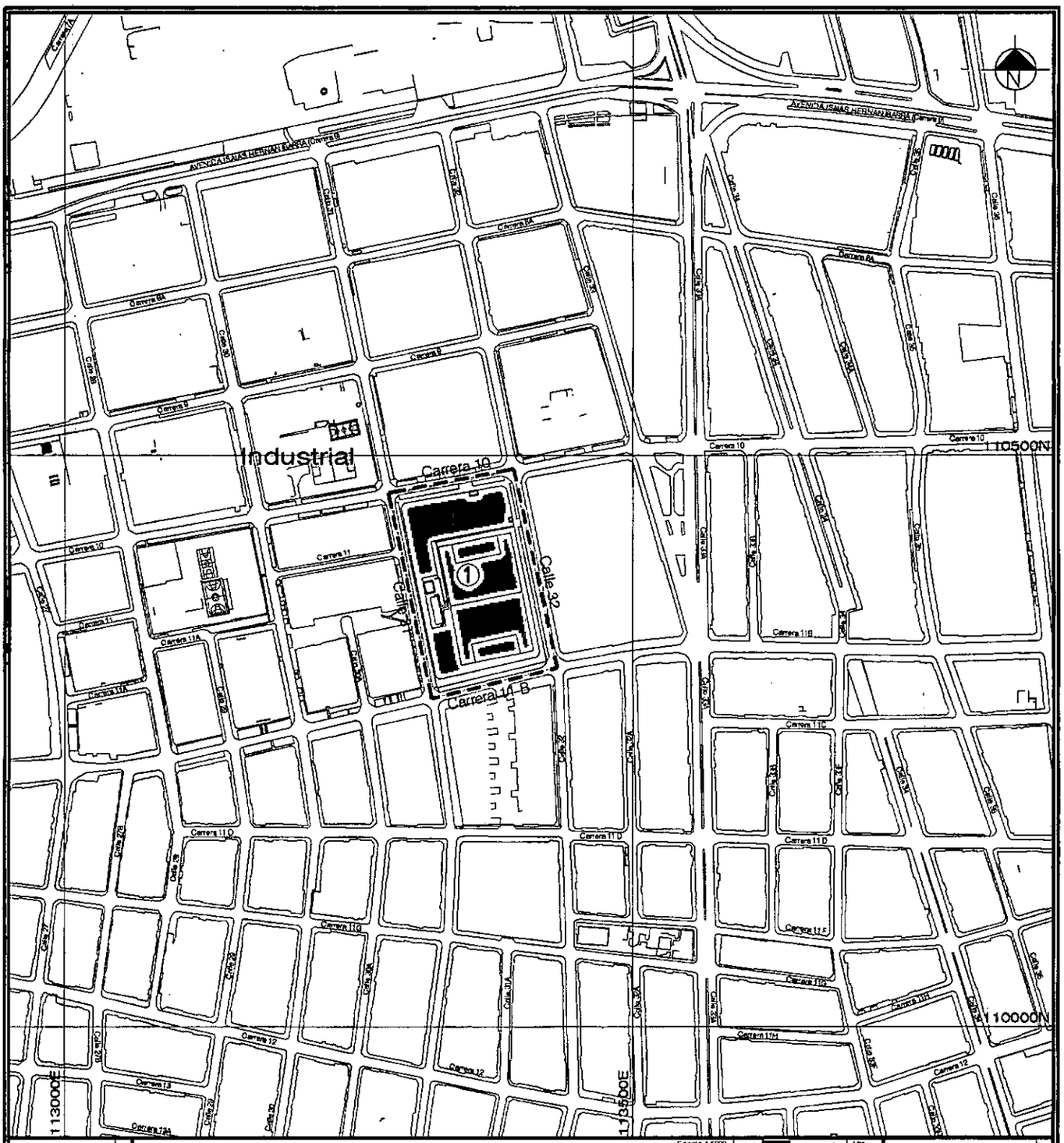
200

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-67-EINST
Comuna (s): 08	Area del Poligono Normativo (ha): 2.04
Barrio(s): Industrial(0809)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Industrial I	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 67, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

201

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-67 E INS
Comuna (s): 8	**Area del Polígono Normativo (ha):** 2,04
Barrio (s). Industrial(0809)	**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional. La llamada Cancha Lloreda debe convertirse en un Centro de Equipamientos Colectivos Recreativos Deportivos, asociado a un Espacio Público Sectorial de carácter recreativo.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* El Centro de Equipamientos Colectivos Comunitarios de la Cancha LLoreda requiere Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Especial Institucional (Art. 272).

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** El Polígono está compuesto por el Equipamento de ámbito sectorial, desarrollo por los Sistemas de No Agrupación en solución de Loteo Individual, se debe consolidar mediante el sistema de Agrupación en Conjunto para equipamientos colectivos. No subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1 AGRUPACION Equipamiento Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,10
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,30
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	....

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto horizontal

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Articulo 389.

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

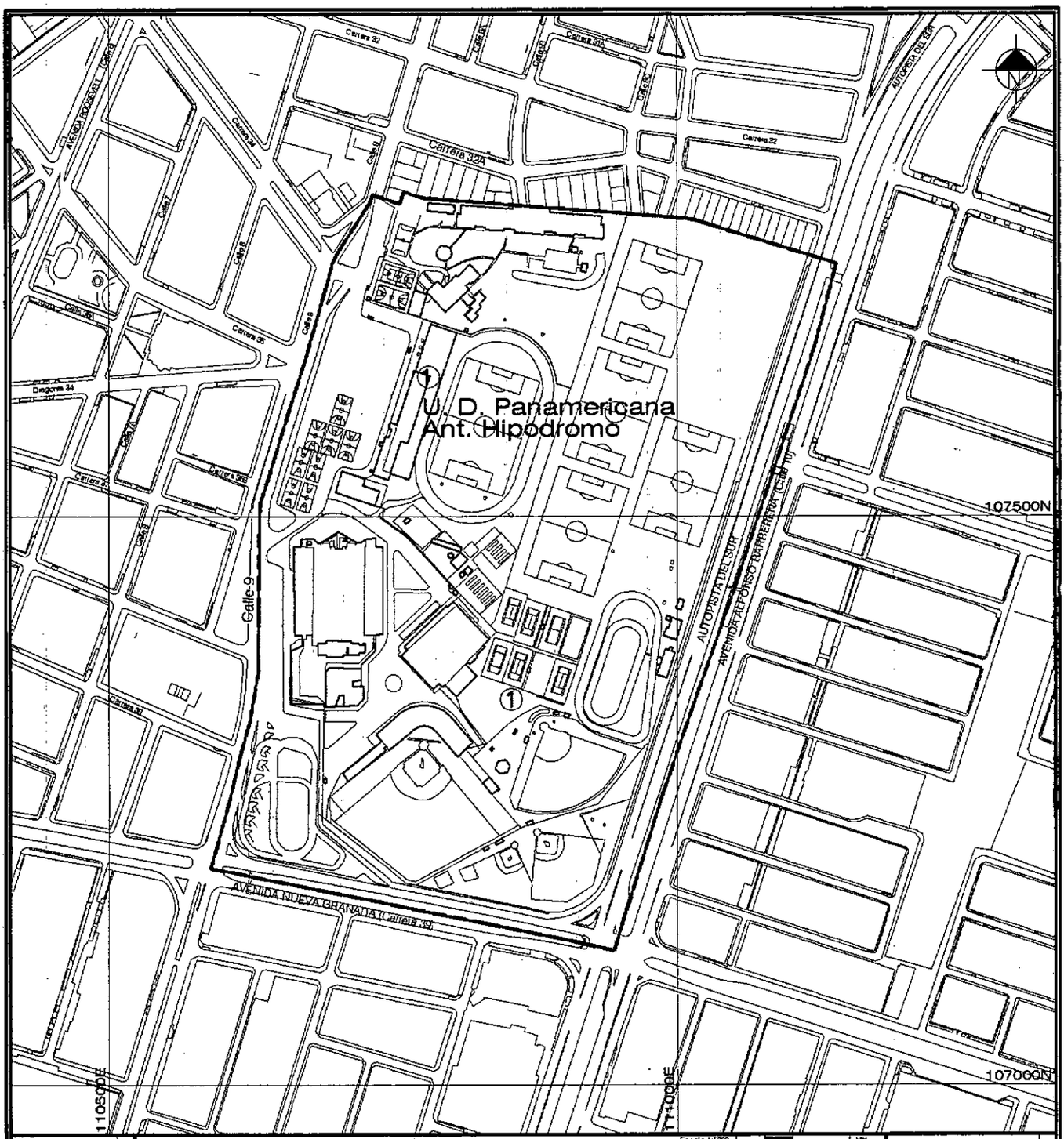
202

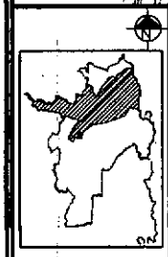
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-68-EINST	
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 25,24	
Barrio(s): Unidad Deportiva Panamericana(1998)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO





Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 68, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

203

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-68 E INS	
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):**	25,24
Barrio (s). Unidad Deportiva Panamericana(1998)		**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Recreativo, Deportivo y Educativo).

* La Unidad Deportiva Panamericana, la cual incluye la Escuela Nacional del Deporte, el antiguo Hipódromo, el Gimnasio de Voleibol, las piscinas Olímpicas y el Diamante de Beisboll, entre otros, debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Especial Institucional (Art. 272).

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta Una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** El Polígono esta compuesto por el Equipamento de ámbito urbano-regional, Unidad Deportiva Panamericana, incluye el Antiguo Hipódromo hoy Estadio Panamericano, el cual se debe preservar por su valor patrimonial. El Tratamiento se orienta a preservar su localización y el Sistema de Urbanización de Agrupación en Conjunto para equipamientos recreativos y educativos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1 AGRUPACION (***) Equipamientos Recreativos y Educativo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,20
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 Metros
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	3,00 Metros

(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.); (*) No aplica el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto horizontal o vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

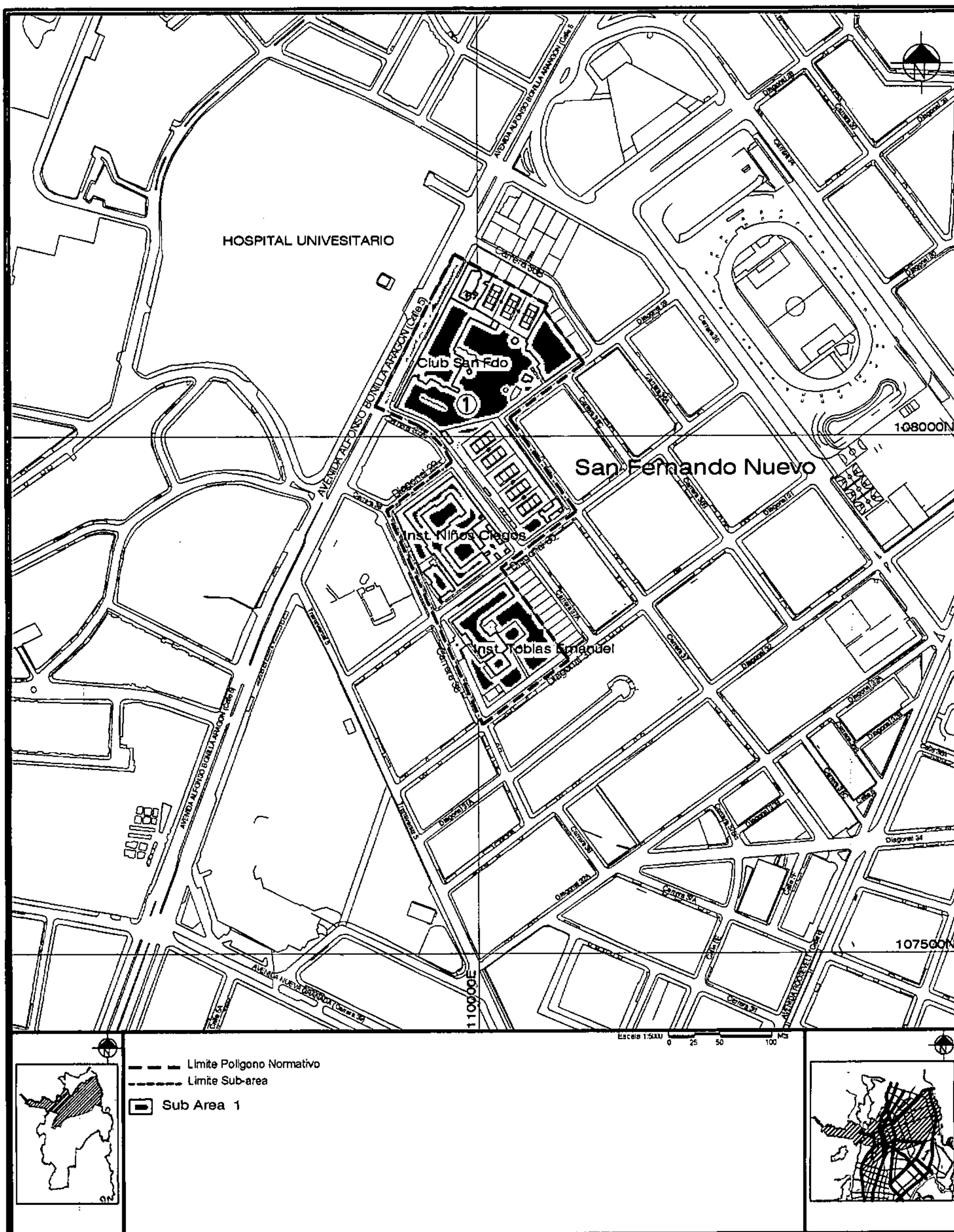
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-69-EINST
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 4,91
Barrio(s): San Fernando Nuevo(1906)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: ESPECIAL INSTITUCIÓN EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 69, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

208

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-69 E INS
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 4,91
Barrio (s). San Fernando Nuevo (1906)	**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).
Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Recreación, Salud y Educativo).
* Los Equipamientos existentes, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.
* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).
* Los equipamientos existentes o propuestos en el Polígono, requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Especial Institucional (Art. 272).
Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.
Sub-Area 1: Desarrollada y edificada por los Sistemas de Agrupación en solución de Conjunto y No Agrupación en Loteo Individual como un área de Equipamentos recreativos y educativos, de ámbito urbano, correspondientes a El Club San Fernando, El Instituto Tobías Enmanuel y el Instituto para Niños Ciegos y Sordos. Se debe mantener esta tipología edificatoria, sin subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1	
		AGRUPACION (***)	NO AGRUPACION (**)
		Equip. Colectivos	Equip. Colectivos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,40	0,70
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	2,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la calle 5a.	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	...	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5) metros lineales a partir del sexto piso	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. piso = 3,00 Metros. Del 4o. al 5o. piso = 4.50 Metros.	Escalonado

(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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Sub-Areas.

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

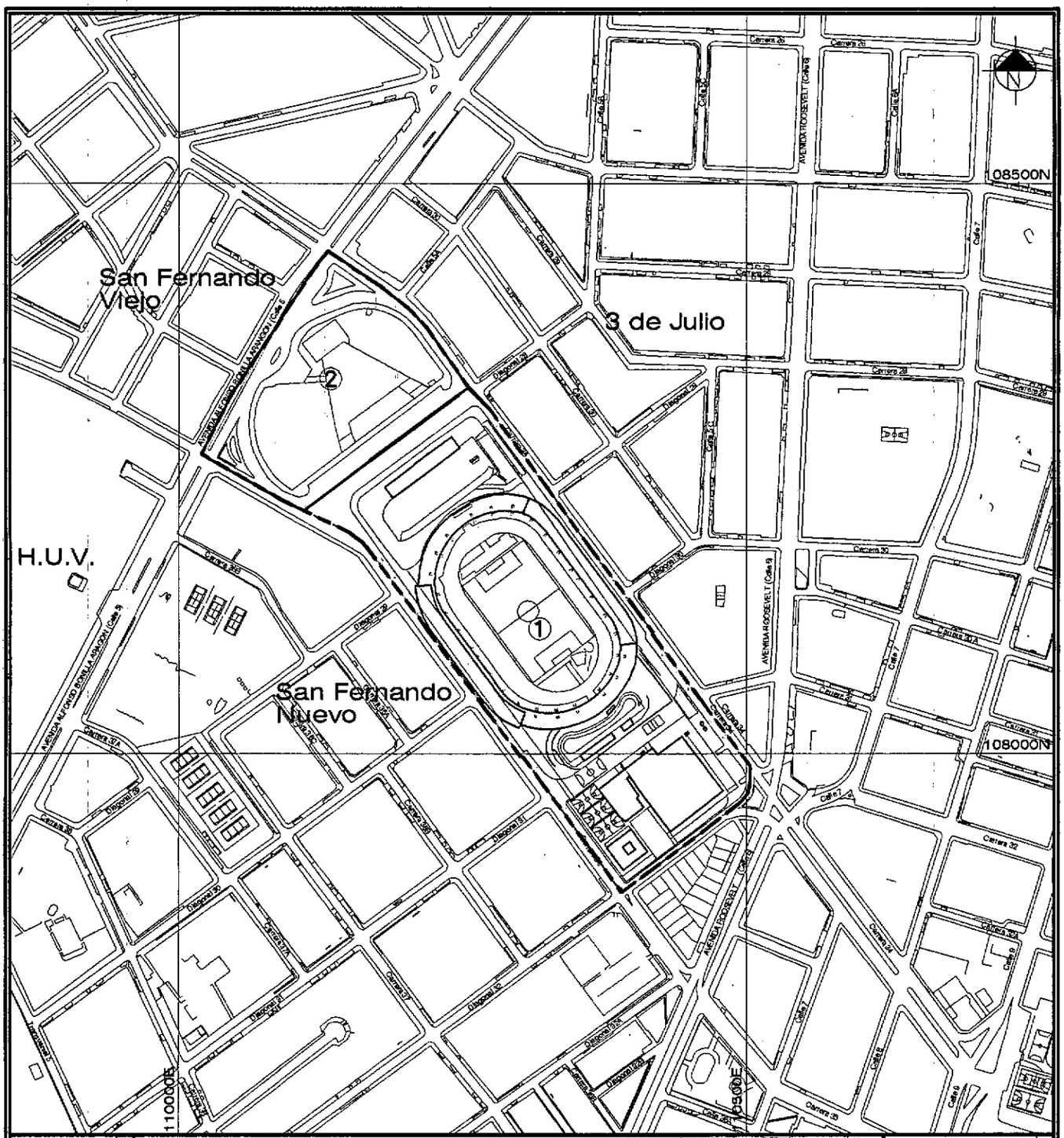
206

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-70-EINST
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 9.73
Barrio(s): San Fernando Nuevo(1906)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 70, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

207

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-70 E INS
Comuna (s): 19	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,73
Barrio (s). San Fernando Nuevo (1906)	**Hoja** 2/2

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Recreación y Deporte).

* Los Equipamientos existentes: Piscinas Panamericanas, Estadio Pascual Guerrero, Casa del Deporte y Coliseo Evangelista Mora, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Especial Institucional (Art. 272).

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

Sub-Area 1: Desarrollada y edificada por los Sistemas de No Agrupación en solución de Loteo Individual como un área de Equipamentos recreativos y deportivos, de ámbito urbano-regional, correspondientes a las Piscinas Panamericanas, el Estadio Pascual Guerrero, el Coliseo Evangelista Mora y la Casa del Deporte. Se deben preservar los edificios existentes mejorando sus instalaciones. Debe realizar Esquema Básico de Implantación para resolver sus impactos urbanos, sociales y ambientales.

Sub-Area 2: Corresponde al Parque Panamericano, Monumento Nacional que debe ser preservado a partir de su mantenimiento y mejoramiento. No tiene edificabilidad.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)	
		SUB-AREA - 1	SUB-AREA - 2
		NO AGRUP. (**) Equip. Colectivo	Espacio Público
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	Existente	0.00
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	Existente	0.00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Existente	0
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....	
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Existente	....
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Existente	....

(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.); **(*)** No aplica el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Articulo 389.

OBSERVACIONES

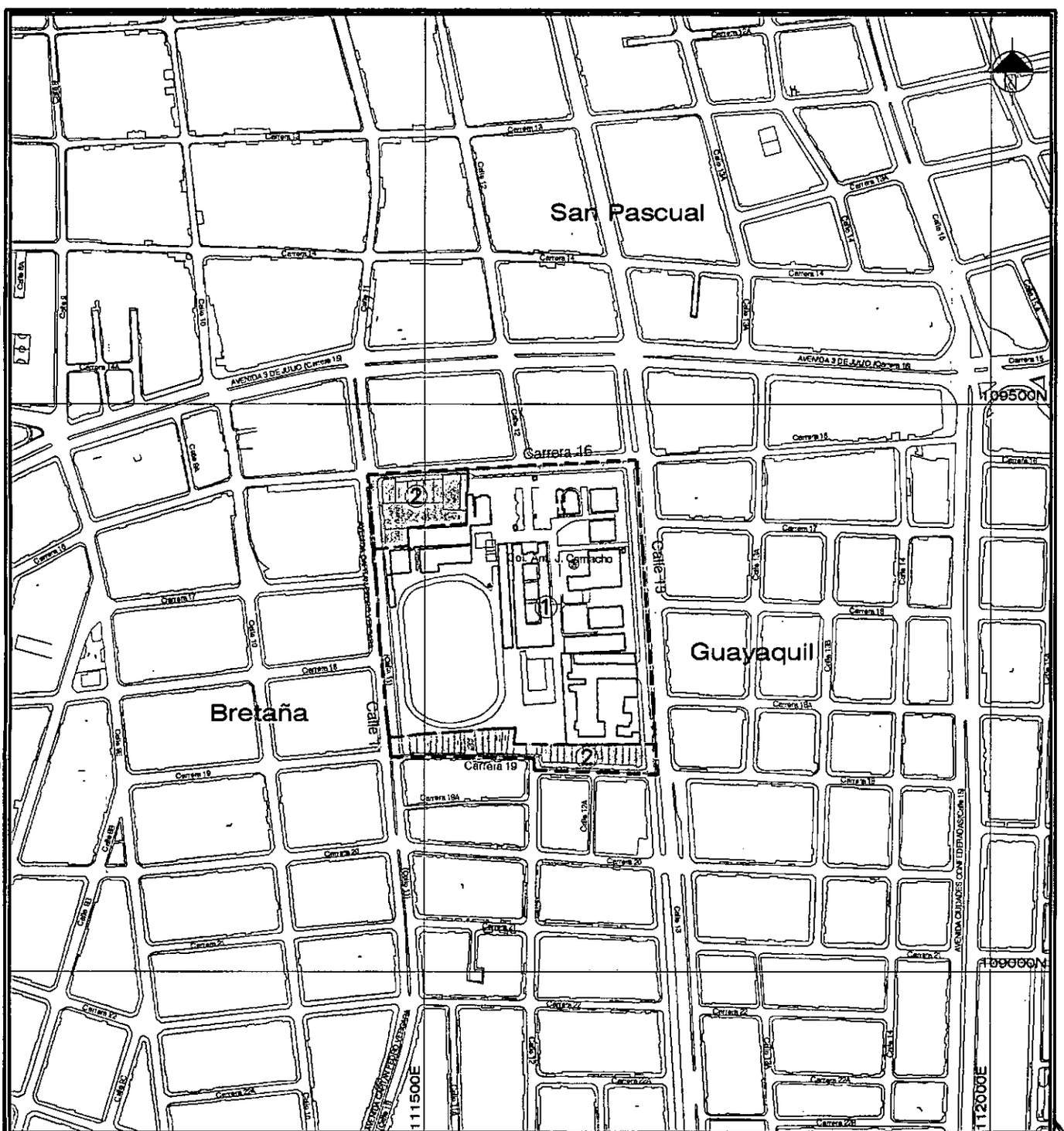
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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-71-EINST	
Comuna (s): 09	Area del Poligono Normativo (ha): 6.18	
Barrio(s): Guayaquil(0904)		Hoja : 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 71, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

209

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-71 E INS	
Comuna (s):	9	**Area del Polígono Normativo (ha).:**	6,18
Barrio (s): Guayaquil (0904)			**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Educación).

* Los Equipamientos existentes en la Sub-Area 1, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* Los equipamientos existentes (Sub-Area 1) o propuestos en el Polígono, requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

* En la Sub-Area 2 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes, siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y adopta el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

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-71 E INS
Comuna (s): 9	**Area del Polígono Normativo (ha):** 6,18
Barrio (s). Guayaquil (0904)	**Hoja** 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Especial Institucional (Art. 272).

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquéllos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto como un área de Equipamentos Educativos y de Infraestructura de Servicios Públicos, de ámbito urbano. Se deben preservar el conjunto y las edificaciones patrimoniales del Colegio Antonio José Camacho y consolidar los otros equipamientos existentes.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual para vivienda. Se permite su ocupación con el mismo sistema de Urbanización y Tipologías Edificatorias para Vivienda Unifamiliar, mientras se realiza el Plan de Reordenamiento o Plan Parcial. No se permite subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUPACION (***)		NO AGRUP. (**)
		Eq. Colec.	Eq. Serv. Pub.	Unifamiliar
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,30	0,50	0,80
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	2,00	0,90	1,50	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....		
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	Existente		Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente		Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5,00) Metros a partir del Sexto Piso		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible. Del 4 al 5 piso = 4.5Mts.		Escalonado

(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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La edificación patrimonial, correspondiente al Colegio Antonio Jose Camacho, será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el Polígono Normativo.

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

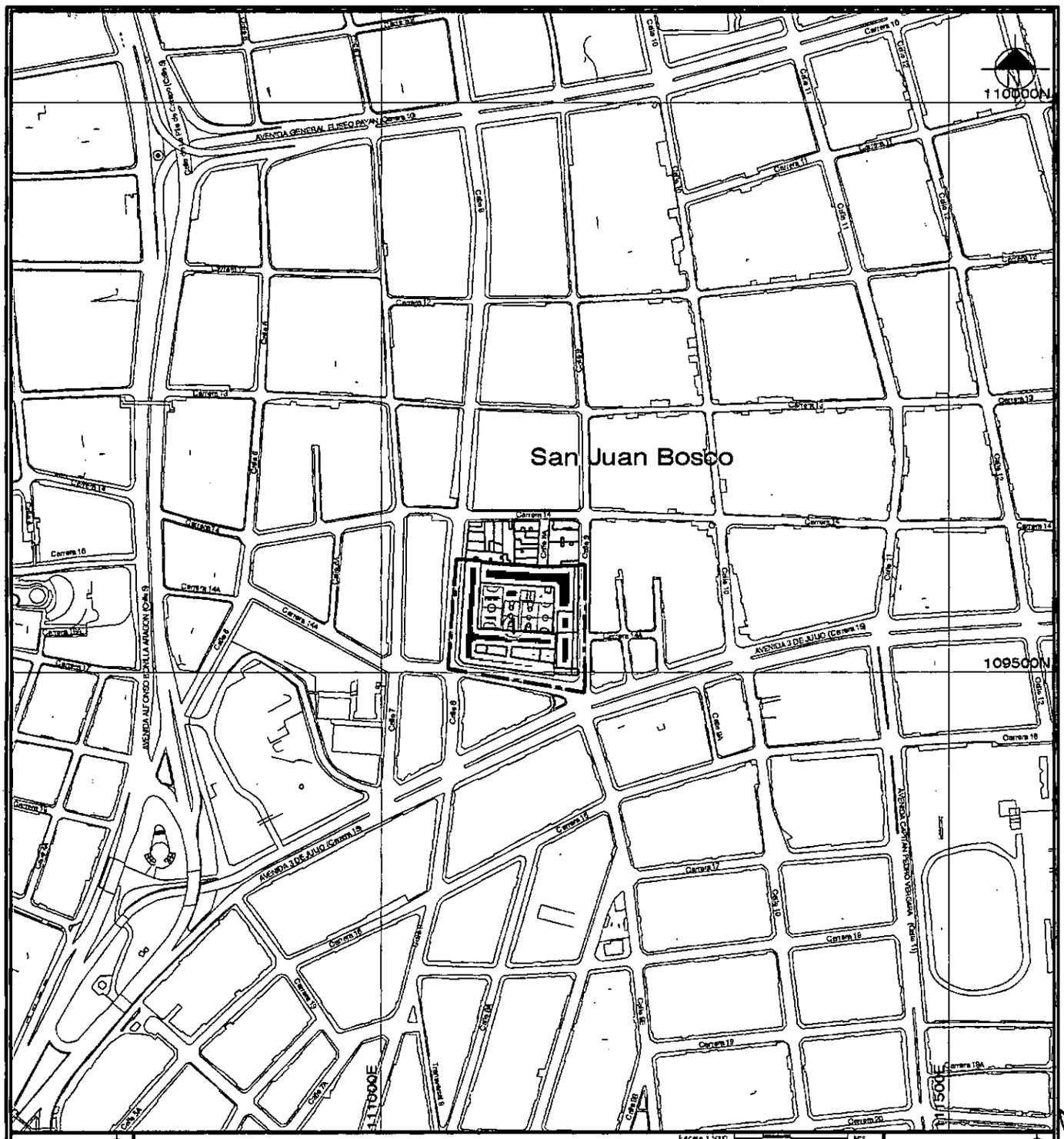
211

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-72-EINST	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 1,21	
Barrio(s): San Juan Bosco(0306)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo
Limite Sub-area
Sub Area 1

Area de Actividad: Especial Institución EINS	Tratamiento: Especial Institucional EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 72, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

212

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-72 E INS
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 1,21
Barrio (s). San Juan Bosco (0306)	**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).
Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus caracteristicas requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Educación).
* Los Equipamientos existentes en el Polígono, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.
* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).
* Los equipamientos existentes en el Polígono, requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Especial Institucional (Art. 272, 274).
Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.
* **Sub-Area 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual en Conjunto como un área de Equipamentos Educativos y religioso de ámbito urbano. Se deben preservar el conjunto y las edificaciones patrimoniales del Colegio Instituto Técnico Industrial San Juan Bosco. No se permite subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1 NO AGRUPACION (**) Equipamientos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,60
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,82
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	EXISTENTE
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	....

(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.); (*) Por ser de Interes Patrimonial no aplica el Plan Parcial; (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Colegio Instituto Tecnico Industrial San Juan Bosco será generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Articulo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permite la ocupación del aislamiento posterior en el Poligono Normativo.

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

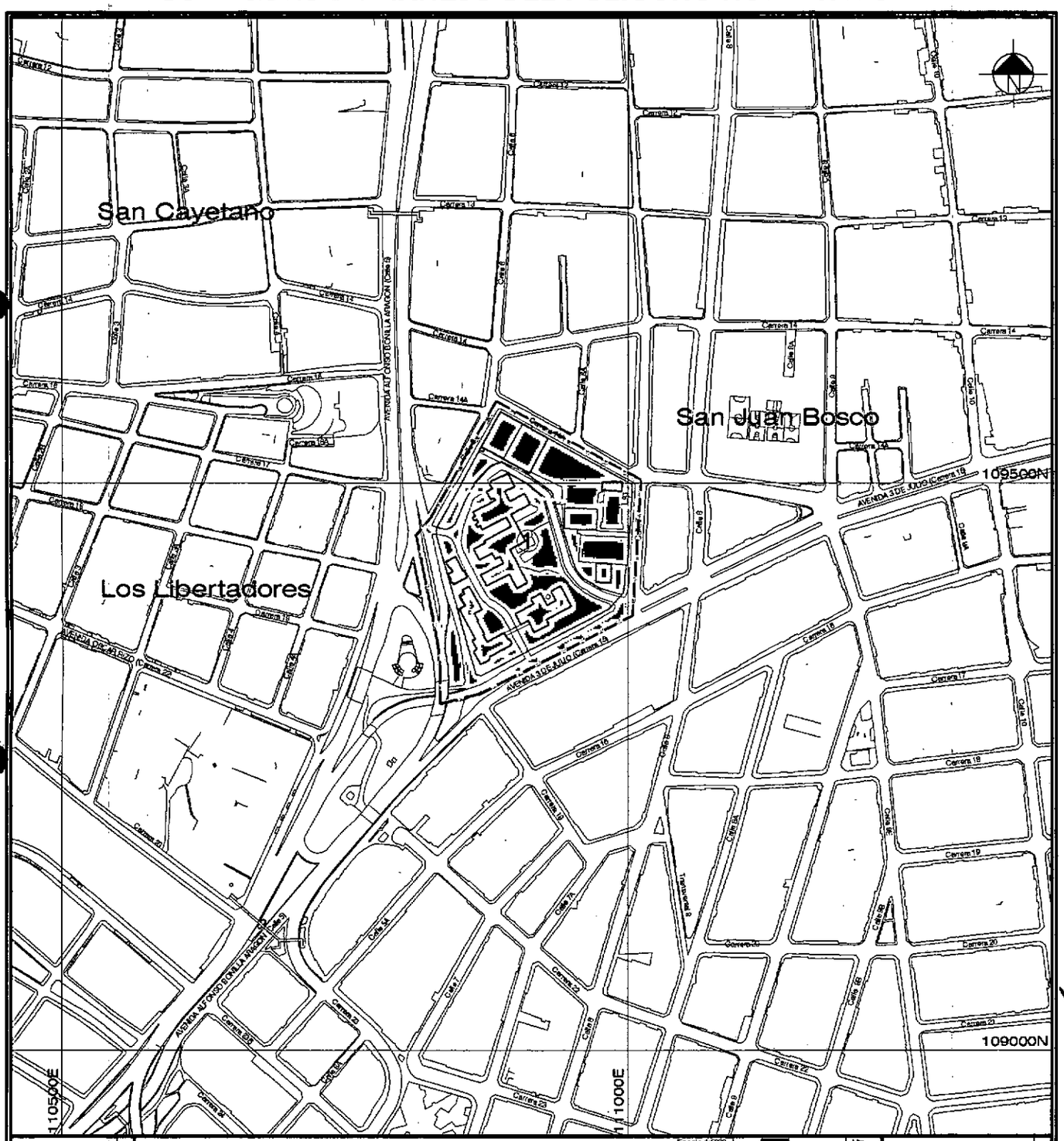
213

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

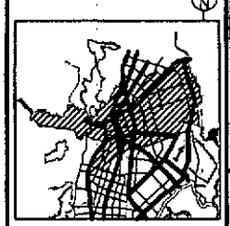
Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-73-EINST	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 3.50	
Barrio(s): San Juan Bosco(0306)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Poligono Normativo

Sub Area 1



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 73, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

214

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-73 E INS
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha):** 3,5
Barrio (s). San Juan Bosco (0306)	**Hoja** 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Educativo).

* El Equipamiento Colectivo existente, Colegio Santa Librada, debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

II DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Especial Institucional (Art. 272).

Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Sub-Area 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto como un área de Equipamentos Educativos, de ámbito urbano. Se deben preservar el conjunto y las edificaciones patrimoniales del Colegio Santa Librada y consolidar el equipamiento existente.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1 AGRUPACION (***) Equipamiento
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,30
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5.00 metros desde el primer 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.); (*) Por ser de Interes Patrimonial no aplica el Plan Parcial. (***) Agrupaciones en Conjunto Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono es generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias, por estar declarado de interes patrimonial.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

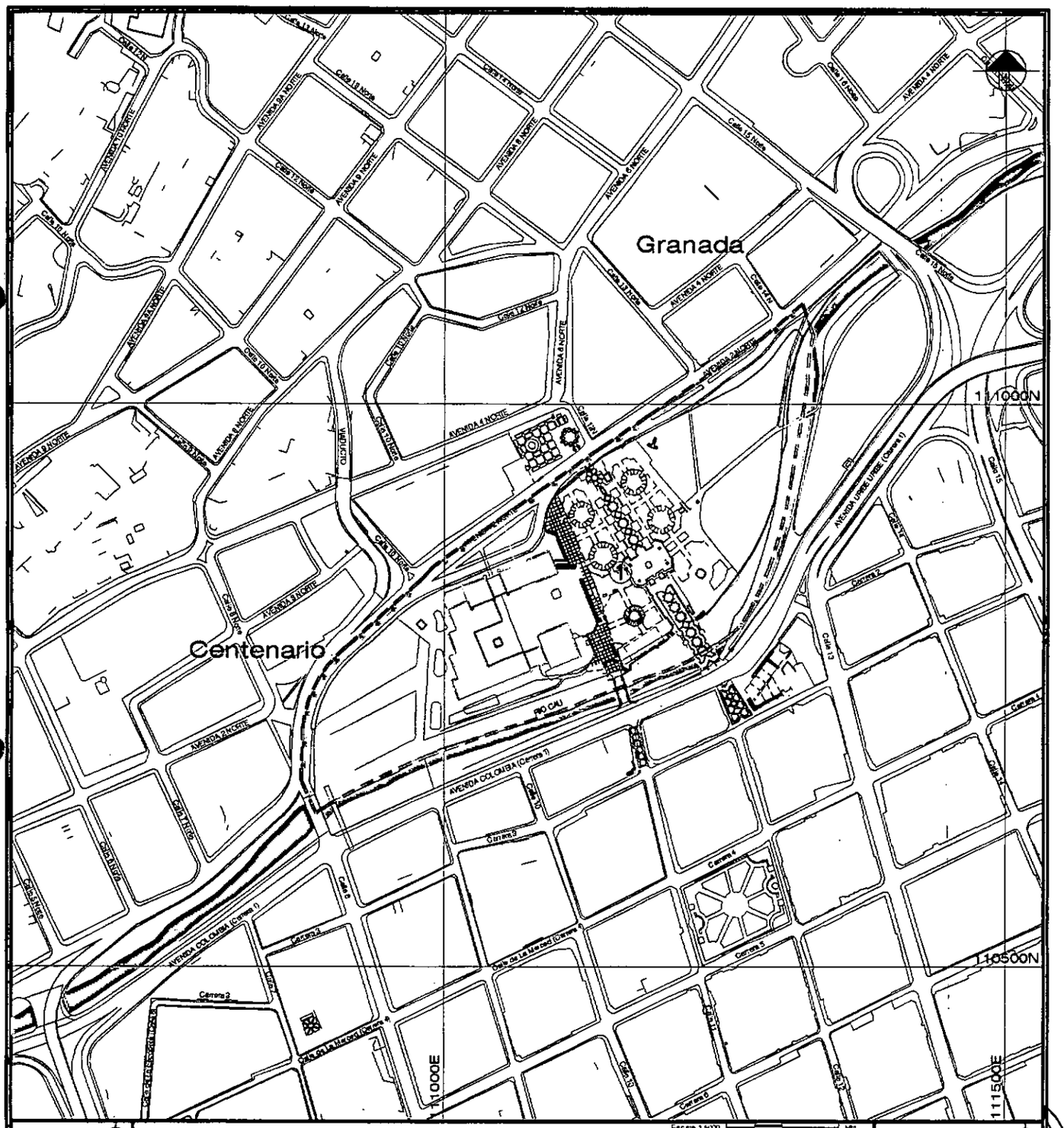
215

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-74-EINST	
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 8.51	
Barrio(s): Centenario(0206) Granada(0207)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitacion de este Poligono Normativo 74, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

216

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-74 E INS
Comuna (s):	2	**Area del Polígono Normativo (ha):**	8,51
Barrio (s):	Centenario(0206), Granada(0207)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272).
Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional, Centro Administrativo Municipal (CAM).
* El Equipamiento Colectivo existente, Centro Administrativo Municipal, debe preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.
*. Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Especial Institucional (Art. 272).
Se definen dentro del Area de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. El Polígono presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.
* **Sub-Area 1:** El Polígono esta compuesto por el Equipamento de ámbito urbano-regional, Centro Administrativo Municipal CAM; los Puentes Patrimoniales Ortiz, España y La Cervecería, y, el conjunto de espacios públicos de la Manzana T y el Parque de Las Palmas. El Tratamiento se orienta a preservar su localización y el Sistema de Urbanización de Agrupación en Conjunto para Equipamientos Urbanos Administrativo y Cultural.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3) SUB-AREA - 1 AGRUPACION (***)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,15
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	16
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	....

(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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

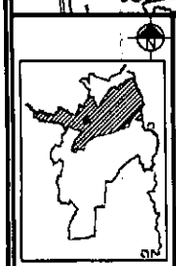
217

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

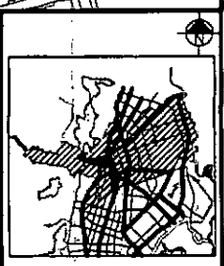
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-75-ZE	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 39.23	
Barrio(s): Santa Rosa(0307) La Merced(0308) El Calvario(0310) San Pedro(0311)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3
- Sub Area 4



Area de Actividad: Economico Predominante EP	Tratamiento: Zona Especial ZE

*La delimitacion de este Poligono Normativo 03, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

218

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-75 ZE
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha): 39,23
Barrio (s). Santa Rosa(0307), La Merced(0708),El Calvario(0310), San Pedro(0311)	Hoja 2/4

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad Económica Predominante (Art. 262, 263).

El Area de Actividad Económica Predominante designa aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

La reglamentación del Area de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.

b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.

c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.

1.2. USOS

Los Usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios, Equipamientos y Comercio. Se permite la presencia limitada de Vivienda, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, 2, 3 y 4, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Además se permiten las siguientes divisiones, grupos y códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: División 85 con P-8, Grupo 919 con P-8 y los códigos 5020 con P-12, 5040 con P-7 y 9242 con P-7.

* La Sub-Area 2, frente a las Vías Arterias Principales: Calle 15 (Entre carreras 10 y 1a.) se permitirá 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.

* Las edificaciones, recintos e hitos declarados patrimonio nacional y municipal, deben mantener su uso de Equipamiento Colectivo y deben las edificaciones presentar Esquema Básico de Implantación.

* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** La Zona Especial de Tratamiento es aquella que por sus características particulares, convergen diferentes modalidades de tratamientos.

se desarrollarán mediante unidades prediales, sin perjuicio de propuestas de intervención de iniciativa privada, pública o mixta, que incorporen partes de esas áreas, siempre y cuando se respeten las disposiciones estructurantes planteadas para estas zonas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Sub-Area 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual, que hace parte del area fundacional del centro de la ciudad. En la subarea se han modificado sus predialidades y características edificatorias donde se estan generando actividades comerciales y de servicios muy limitadas, ademas de la existencia de un buen volumen de lotes vacios y edificaciones en proceso de deterioro que requiere unas intervenciones mediante Planes Parciales que permitan su refuncionalizacion y potencializacion de la oferta de suelo para la Centralidad Tradicional. La subarea solo tiene dos inmuebles de interes patrimonial, que estan en el POT y en el Plan de Proteccion Patrimonial que se deben preservar.

Sub-Area 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual. En la subarea se han modificado sus predialidades y características edificatorias donde se estan generando actividades comerciales y de servicios con gran intensidad, a pesar de la existencia de un buen volumen de edificaciones en proceso de deterioro que se han reciclado pero que requieren unas intervenciones individuales o mediante Planes Parciales que permitan su refuncionalizacion y potencializacion de la oferta de suelo para la Centralidad Tradicional con ocacion de las obras sel SITM.

Sub-Area 3: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual que hace parte del area fundacional del centro de la ciudad. Por estar conformado esta subarea por inmuebles de interes patrimonial, de la zona de influencia de la Plaza de Caycedo, el POT ya tiene regulado un manejo para cada manzana y predio de conformidad con el Art. 181, 191 y se le hacen unas precisiones y ajusten en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa. El tratamiento busca completar y consolidar la "manzana" como unidad morfológica básica, a partir de preservar las edificaciones con valor patrimonial, edificar en los vacios existentes y reedificar las edificaciones sin valor patrimonial con los criterios de empalmes volumetricos. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 4:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos: Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

* **Sub-Area 5**: Esta conformada principalmente por la franja forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

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-75 ZE
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha).:	39,23
Barrio (s): Santa Rosa (0307), La Merced (0708), El Calvario (0310), San Pedro (0311)		Hoja 3/4

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL				
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 4	SUB-AREA 5	SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)	Z. RIO CALI	NO AGRUP. (**)
		MIXTO	MIXTO	MIXTO		MIXTO
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,69	0,70	0,90	0,80	0,00	0,90
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	5,93	1,40	10,80	1,60	0,00	(***)
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	12	2	0	(***)
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Plataforma de cinco (5) pisos en subarea 2 y en Planes Parciales				(***)
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	20	12	0	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Hc o 1 Manz	Existente	420	252	0	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	A partir del sexto piso Del 6o. al 12o. piso =5,00 Metros. Del 13 al 15 piso =8,00 Metros. Del 16o. al 20o. piso =10,00 Metros. Del 15o. al 20o. piso =10,50 Metros.				(***)
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigible. Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.				Escalonado
		Del 6o. al 8o. piso =6,00 Metros. Del 9o. al 12o. piso =7,50 Metros. Del 13o. al 15o. piso =9,00 Metros. Del 15o. al 20o. piso =10,50 Metros.				Desde el tercer (3er.) 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 Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Esta determinada de acuerdo al manejo establecido para cada manzana y predio en el Art. 181,191 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de Interes Patrimonial ubicados en el Polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la subarea 3 no se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

* Se debe tener en cuenta la afectacion por los corredores de comunicaciones existentes en la ciudad y localizados entre el monumento de Las Tres Cruces y el edificio de TELECOM y entre éste y la Telefónica de Tequendama. En caso que se proyecte la construcción de edificaciones con altura superior a la de este edificio, deberán sus propietarios solicitar concepto sobre factibilidad de alturas al Departamento Administrativo de Planeación Municipal de conformidad con el Articulo 385 del POT.

* Para la Subarea 3, las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts. 181 y

Zona de Influencia de la Plaza de Caycedo:

Manzana **232**: Los predios libres podrán alcanzar hasta 5 pisos. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 8a. y 9a. El predio de la Calle 9 con Carrera 5 deberá escalonar su altura por la Carrera 5, empatando con el predio identificado con los Nos. 8-44/46/48, dejando como minmo un aislamiento lateral de cinco (5) metros lineales y un retroceso frente a la carrera 5 de tres (3) metros lineales.

Manzana **233**: Altura 2 Pisos. Los predios con frente a la Calle 9 podrán plantear hasta 4 pisos de altura. Sobre la Calle 8, Carrera 6, Carrera 8, conservar las alturas existentes. Los predios que han retrocedido el paramento sobre la 6 deben recuperar el antiguo.

Manzana **234**: Gobernación y Plaza de San Francisco. Preservación urbanística- arquitectónica.

Manzana **235**: Manzana Iglesia de San Francisco. Preservación urbanística- arquitectónica.

Manzana **239**: 6 Pisos. Se debe generar empalme volumetrico con el edificio Colpatria para solucionar el efecto de culata, dejando un retroceso de tres (3) metros lineales sobre la carrera 1 a partir del septimo piso.

Manzana **240**: Para los predios de uno y dos pisos ubicados sobre las Calle 10, alcanzar 5 pisos con empate volumetrico al edificio esquinero de la carrera 3 con calle 10 y con edificio de parqueadero sobre la carrera 4. El edificio medianero de dos pisos ubicado en la carrera 4 No.10-47, debe empatar a los colindantes dejando un aislamiento lateral sobre el edificio de menor altura de tres (3) metros lineales. Conservar alturas sobre el resto de la manzana.

Manzana **241**: Conservar alturas ya consolidadas. Mantener el aislamiento lateral del costado del Banco del Comercio con el edificio colseguros. La esquina de la calle 10 con carrera 4 debe consolidarse desarrollando su maxima altura hasta empatar con el edificio de parqueaderos frente a la carrera 4 y empatar en la menor altura con el edificio del comercio y realizar un aislamiento lateral de cinco (5) metros lineales.

Manzana **242**: Por la Carrera 5 empatar a 7 pisos, por la Calle 10, empatar a 5 pisos.

Manzana **243**: Conservar alturas. Sobre la Carrera 7 esquina con la Calle 11, empatar a 8 pisos. Empatar con la plataforma de Telecom y Adpostal por la Carrera 7.

Manzana **244**: Sobre la Calle 10 plataforma de 4 pisos, más 6 pisos adicionales retrocedidos; sobre la Carrera 8 empatar a 4 pisos. El inmueble de la esquina de la Carrera 8 con Calle 11 se debe conservar fuera de linea el predio medianero retrocedido debe recuperar el antiguo paramento en una plataforma que empalme las edificiaciones existentes.

Manzana **245**: 4 pisos. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM. Sobre la carrera 7 recuperar el antiguo paramento con el edificio de la esquina de la calle 11 con carrera 7, generando un portico sobre el anden existente que se proyectara en el edificio vecino.

220

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-75 ZE	
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha).:	39,23
Barrio (s): Santa Rosa(0307), La Merced(0708),El Calvario(0310), San Pedro(0311)		Hoja 4/4

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

Manzana **246**: Conservar alturas ya consolidadas. El predio de la esquina de la Calle 12 con Carrera 6 mantendrá el portico en primer piso. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM. Sobre la carrera 6 recuperar el antiguo paramento con el edificio de la esquina de la calle 12 con carrera 6, generando un portico sobre el anden existente que se proyectara en el edificio vecino.

Manzana **247**: Conservar alturas ya consolidadas. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM que se proyectara en el edificio esquinero de la calle 12 con carrera 6.

Manzana **248**: Para el predio libre localizado sobre la Calle 11 empatar con los edificios vecinos realizando un aislamiento lateral sobre el edificio de menor altura en cinco (5) metros lineales.

Manzana **249:** Conservar altura existente. Ya consolidada

Manzana **250:** Manzana de la Iglesia La Ermita. Ya consolidada.

Manzana **251:** Sobre la Calle 12 entre Carreras 3 y 4, los dos predios contiguos al Teatro Jorge Isaacs deben empatar en su altura, y los dos predios de la esquina de la calle 12 con carrera 4 tendran una altura minima del Teatro Jorge Isaacs y una maxima de diez (10) pisos, realizando un aislamiento lateral de cinco (5) metros lineales sobre la menor altura en ambos costados. Se debe recuperar linea de paramento con el Teatro Jorge Isaacs.

Manzana **252:** Los predios colindantes con el Palacio Nacional, y el edificio Otero deberán empatar a la misma altura.

Manzana **253:** Conservar las alturas ya consolidadas y el portico existente en el edificio antiguo "banco del estado"

Manzana **254:** 5 Pisos. Conformar pórticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM. Sobre la carrera 6 recuperar el antiguo paramento con el edificio de la esquina de la calle 12 con carrera 6, generando un portico sobre el anden existente que se proyectara en el edificio vecino.

Manzana **255:** 6 Pisos. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM.

Manzana **761:** Plaza de Caicedo. Preservación urbanistica.

3.2. ANDENES, PARAMENTOS Y ANTEJARDINES.

Este Polígono se caracteriza por presentar manzanas sin antejardin y por sus paramentos continuos, por lo tanto, se debe preservar la paramentación antigua (Art. 198).

* En soluciones individuales, cuando el predio colinde con edificaciones que posean plataforma deberan adosarse a esta y realizar el retroceso en los pisos superiores de acuerdo con las edificaciones existentes. Para soluciones de manzana se debe conformar plataforma en cinco (5) pisos, realizando retroceso en cinco (5) metros para los pisos superiores.

3.3. VOLADIZOS

* Por ser un Polígono sin antejardines, el voladizo tendrá como longitud máxima el 20% de la sección del andén. Cuando un predio colinde con una edificacion sin voladizo, el nuevo voladizo deberá comenzar a mínimo 1,00 metro de las lineas de medianeria existentes. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente voladizo con dimensión diferente a la permitida en el poligono, la nueva edificación se deberá adosar a ésta en su longitud y altura.

3.4. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

* En la Subarea 1, la Manzana 237 sobre la Calle 10, el paramento se debe recuperar con la linea que presenta el Hotel Maria Victoria, resolviendo la culata resultante y generando un aporticado sobre el anden existente manteniendo su seccion en su circulacion.

* En la Subarea 3, la Manzana 240 sobre la Calle 10, el paramento se debe alinear con la edificacion de la esquina de la Calle 10 con Cra 3, generando un aporticado sobre el anden existente que permita mejorar la peatonalidad de los andenes existentes.

3.5. PORTICOS

* Sobre la Calle 12 entre Carreras 5 y 9 se conformará un sistema de pórtico sobre los andenes, con las dimensiones que regularizará el DAPM conforme a las existentes en el sector.

* En la manzana 241, sobre la Carrera 4, se debe continuar el pórtico en voladizo que existen en la mayoria de los predios.

* Sobre la Avenida Colombia entre Calles 8 y 11, se permitirá sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.

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

Santiago de Cali, 08 días del mes de septiembre de 2006 Recibido en la fecha va al Despacho del Señor Alcalde el Acuerdo No. 0193 "POR MEDIO DEL CUAL SÉ ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES "

ALDEMAR OLIVEROS VICTOR
ARCHIVO GENERAL Y CERTIFICACIONES
SECRETARIA GENERAL

A L C A L D I A

Santiago de Cali, 08 de septiembre de 2006

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE,

MARIA DEL ROSARIO PEÑA
ALCALDE (E) DE SANTIAGO DE CALI

En la fecha fue publicado en el Boletín Oficial No. 168 el anterior Acuerdo.

LYDA MARIA ROLDAN COLLLAZOS
ASESORA DE COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA