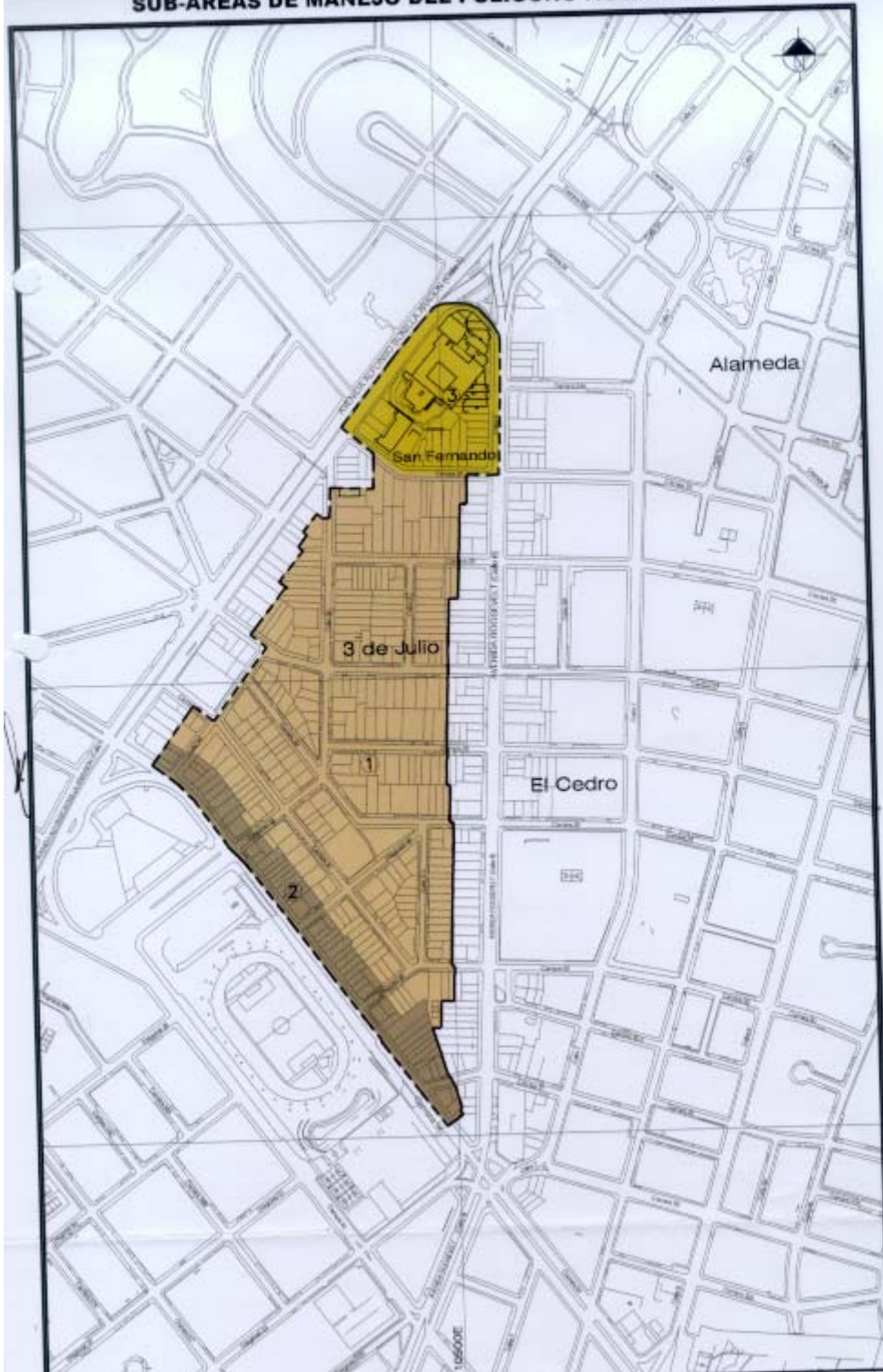


SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



51

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), Champaghat (1914)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área 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 condiciones:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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, 5515, 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 P9.

Una vez el Municipio adquiera los predios de la Manzana G-085, 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 asilamientos.

* **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 edificatorias 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.

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

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

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	Área del Polígono Normativo (ha): 15,16
Barrio (s) : Alameda (0901), Tres de Julio (1912), El Cedro (1913), Champagnat (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	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	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.
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
ASLAMIENOTOS 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 Área Neta (A.N.), (3) - Sobre Área Util (A.U.), (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento, (**) Loteo Individual y Solución 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 índices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0.50 sobre Área Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Área Util es de 0.97. Los índices de ocupación no sufren 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.

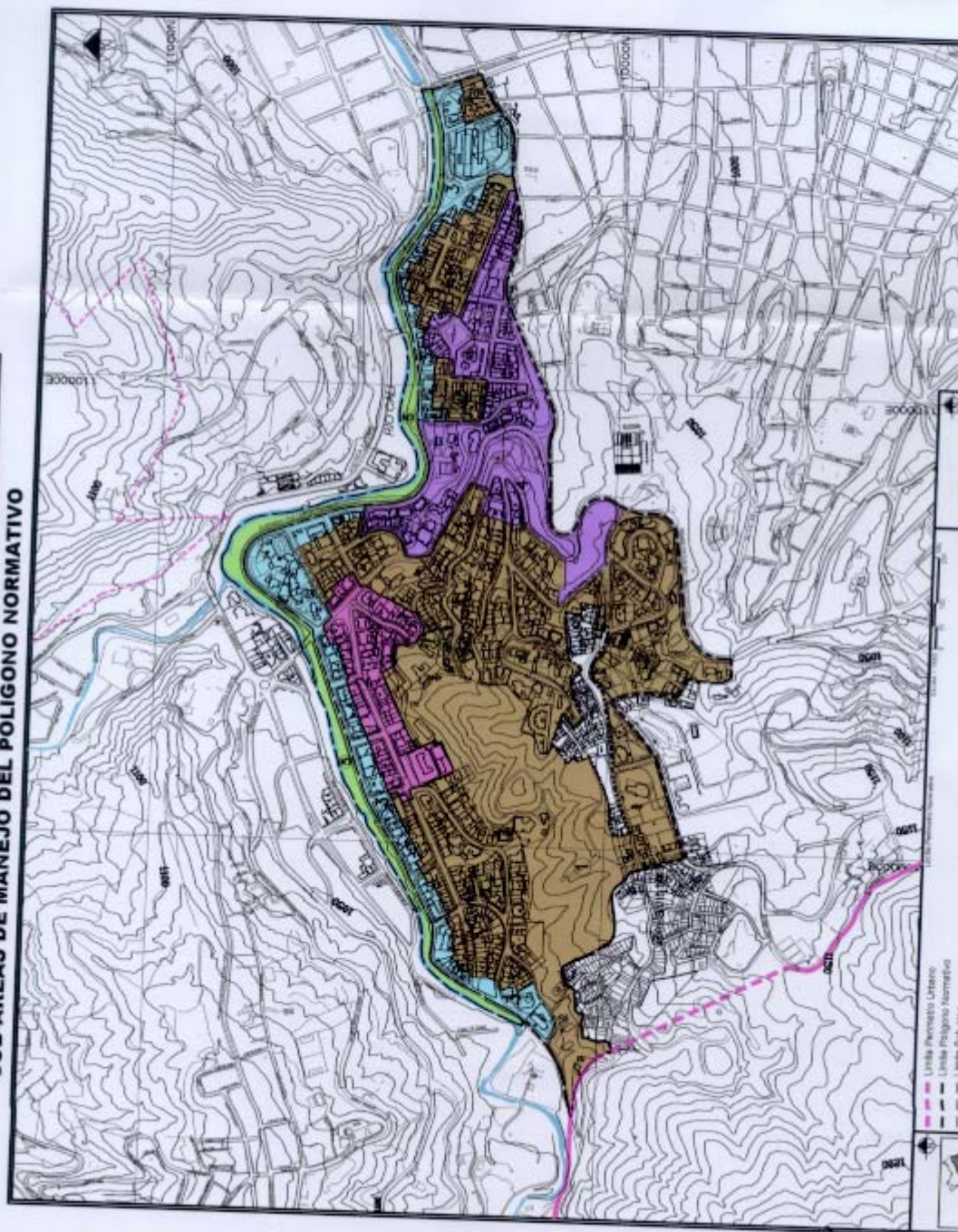
OBSERVACIONES

* 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 2003

[Handwritten signatures and initials are present in this section, including a large signature on the left and initials 'H/O' and 'mas' on the right.]

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



54

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	Área 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

* Área de Actividades Residencial Neta. (Artículo 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 manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de bento que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para esta 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 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 definen y fijan los siguientes criterios:

* En las Sub-Áreas 1 y 4, y para los predios y edificaciones de la Sub-Área 3 localizados en el Barrio Arboledas, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Peñon (Sub-Áreas 1 y 4) se permiten además de los anteriores usos los siguientes códigos: 2231, 5211, 5221, 5224, 5231, 5233, 5234, 5243, 5244, 5501, 5521, 5522, 5530 (C), 7010, 7421, 7430 y 7494.

* Frente a las Vías Arteriales Principales Calle 5a. y Av. Colombia y los otros predios de la Sub-Área 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 551, la condición P-7.

* Frente a las Vías Arteriales 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 551, 552 y 553 la condición P-7 la condición PB.

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

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 259). 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 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 asilamientos.

* **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 subárea 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 Parágrafo 1 del Artículo 329 los define el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlos, aspectos que definirá la evaluación 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 interés 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 especialmente parques.

* **Subárea 4:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. Área de coros visuales con el tratamiento definido en Numeral 4.1 y al Plan de Protección Patrimonial. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. A preservar por contener espacios, monumentos e inmuebles de interés patrimonial.

* **Subárea 5:** Se incluye dentro esta subárea la Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algún 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.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and the letters "Hb" and "vrs" on the right.

55

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	Área del Polígono Normativo (ha): 97,15
Barrio (s): Santa Teresita (0202), Arboledas (0203), El Peñón (0302), Belavista (1905)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)												Zona Protec. Rio
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3			SUB-AREA 4			
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)		AGRUP.		NO AGRUP.	NO AGRUP. (***)				
		MULTIF.	URBANI	MULT.	URBANI	MULT.	MIXTO	MULT.	MIXTO	MULT.	MIXTO	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 CONSTRUCC. (I.C.)	1,92	1,50	2,10	3,90	2,10	3,90	2,10	2,40	2,55	4,80	3,90	---	---	---
ALTURA MAXIMO PERMITIDA (PISOS)	+	5	3	3	3	3	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)	8,0 Ha	---	252	402	EXIST	EXIST	EXIST	---	---	378	378	EXIST	EXIST	---
ASLAMENTOS LATERALES	+	5,00 metros a partir del 1er Piso.						7,00 metros a partir del 1er Piso.						---
ASLAMENTOS POSTERIORES	+	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. Piso = 5,00 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 Área Neta (A.N.).

(3). Sobre Área Util (A.U.). (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en lote 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 párrafo 3i)

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono 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 Subárea 4 tendrá 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.); Correo Visual de Belalcázar. Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia: Conservar alturas existentes. El predio que falta por desarrollar deberá plantear empuje 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 Protección Patrimonial Inmueble, deben conservar la altura existente en esos predios. Los vecinos colindantes y de la manzana de enfrente a estos predios tendrán una altura máxima de dos (2) pisos previendo los respectivos empujes volumétricos, todo con el propósito, además, de preservar el valor patrimonial de las visuales paisajísticas 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 Polígono 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 atar en la misma medida con esta o estas.

OBSERVACIONES

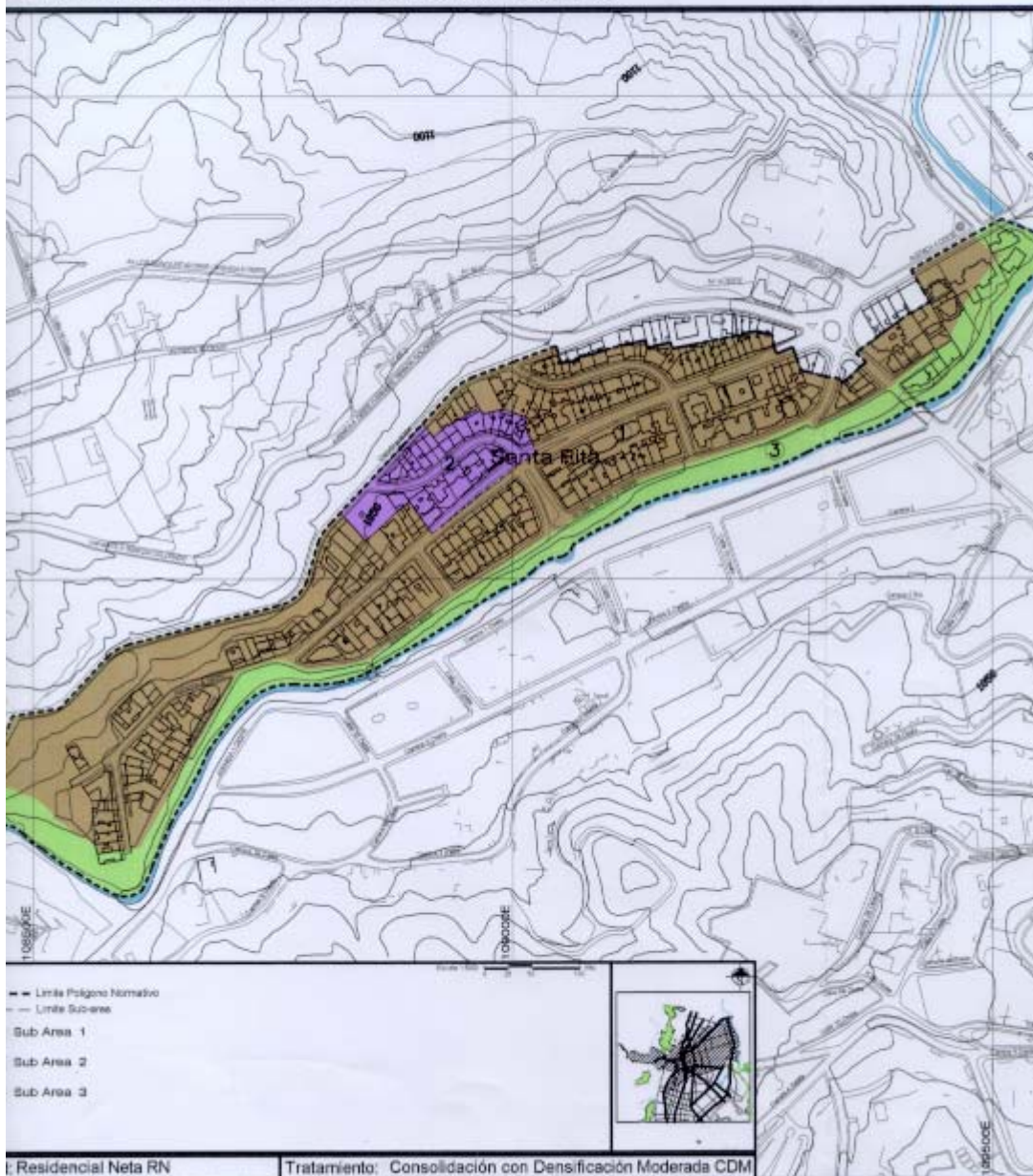
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* 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

ional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-18-CDM
ita(0201)	Area del Polígono Normativo (ha): 17,12
	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Residencial Neta RN

Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

Este Polígono Normativo 03, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

J-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-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

* Área de Actividad Residencial Neta. (Artículo 257, 258)

Determinase 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 tengan 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 condiciones:

* En las Sub-Áreas 1 y 2 se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 con sus respectivas condiciones prediales: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7).

* Frente a la Vía 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 551 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-Áreas 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 subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlos, aspectos que definirá la evaluación 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 Área de Protección Forestal del río Cali. Solo se permite realizar intervenciones de mantenimiento, sin incremento de la edificabilidad existente para las edificaciones de carácter patrimonial. Se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algún 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. Grati. ind.
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)	2196 (1 BARRIO)	EXIST.	252	EXIST.	EXIST.
ASLAMENTOS LATERALES	+	3,00 metros a partir del 1er Piso			
ASLAMENTOS 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área 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).

J8

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 aislamiento lateral, se deberá aislar en la misma medida con esta o estas.

OBSERVACIONES

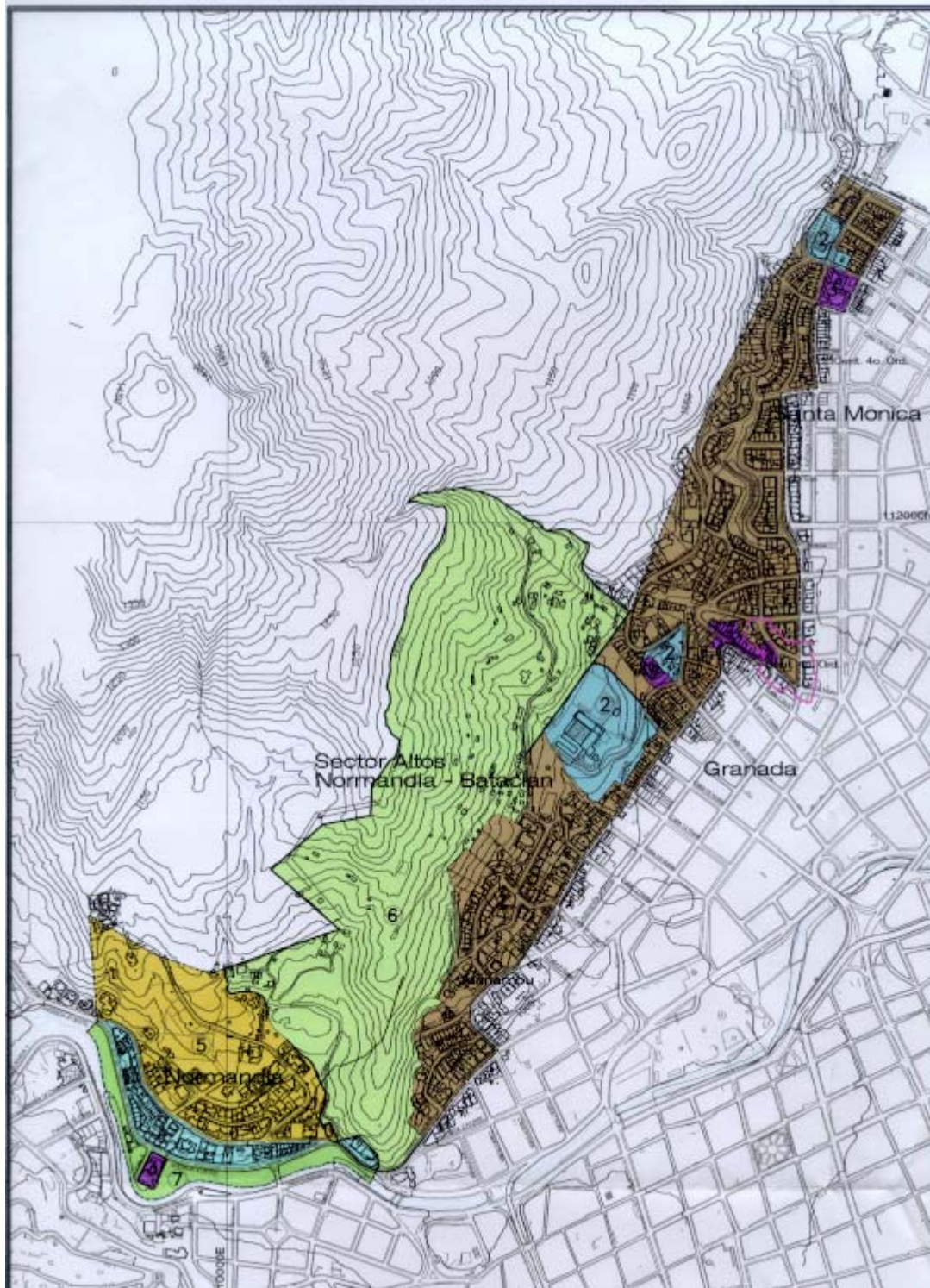
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 29 de 2000.

H8

Pieza Urbana Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-19-CDM
Comuna (s): 02	Área del Polígono Normativo (ha): 128,027
Barrio(s): Normandia (0294) Juanambu(0205) Granada(0207) Santa Mónica(0210) Sector Altos Normandia - Batallan(0297)	Hoja 1

SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLÍGONO NORMATIVO



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	Área del Polígono Normativo (ha): 128,027
Barrio (s): Normandía (0204), Juanambá (0205), Granada (0207), Sta Mónica (0210), Sector Altos de Normandía-Batación (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

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

Determinase 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 definen y fijan las siguientes condiciones:

* En las Sub-Áreas 1, 4 y 5 se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Cal-Buenaventura), y Avenida 4 de las Sub-Áreas 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, 5530 (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 933. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 9050, 9191, la condición P-7, y los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* La Sub-Área 2 conformada por equipamientos institucionales de carácter 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-Área 3 está 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 Obispo o del Foly, puede ser reconvertida 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-Área 5 debe ser desarrollada como Parque Urbano Sectorial, se permite la localización limitada de Equipamientos Colectivos Recreativos y Turísticos 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 Área de Actividad "MIXTA FRENTE A VIAS 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 5309 (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. 269). 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 anteojardines, retrocesos y aslamentos.

* **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 subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según 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 mediante sistema de agrupación en conjunto vertical y no agrupación 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:** Área por desarrollar, se permite edificar mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar y multifamiliar y agrupaciones en conjunto vertical.

* Por encontrarse dentro de la subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según 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 6:** Área por desarrollar, se debe urbanizar como un Parque de Borde de escala Urbana 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 1 de esta Ficha Normativa, se podrán realizar 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 subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según 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 7:** Desarrollada y edificada con edificaciones aisladas que ocupan el Área de Protección Forestal del río Cali. Solo se permite realizar intervenciones de mantenimiento, sin incremento de la edificabilidad existente.

61

Hoja: 3/3

2.1. APROVECHAMIENTOS (1)

(1) - Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S., no V.I.S. y otros usos; (2) - Sobre Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Uti (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.

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

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-Área 3, se podrán hacer intervenciones por Lóteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas coadyuvantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo, con estilo retrazado 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 Triangulares y Preferenciales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 6 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la ciudad altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 009 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implementación 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 Coraduría.

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

* 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 5.

² Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remite 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.

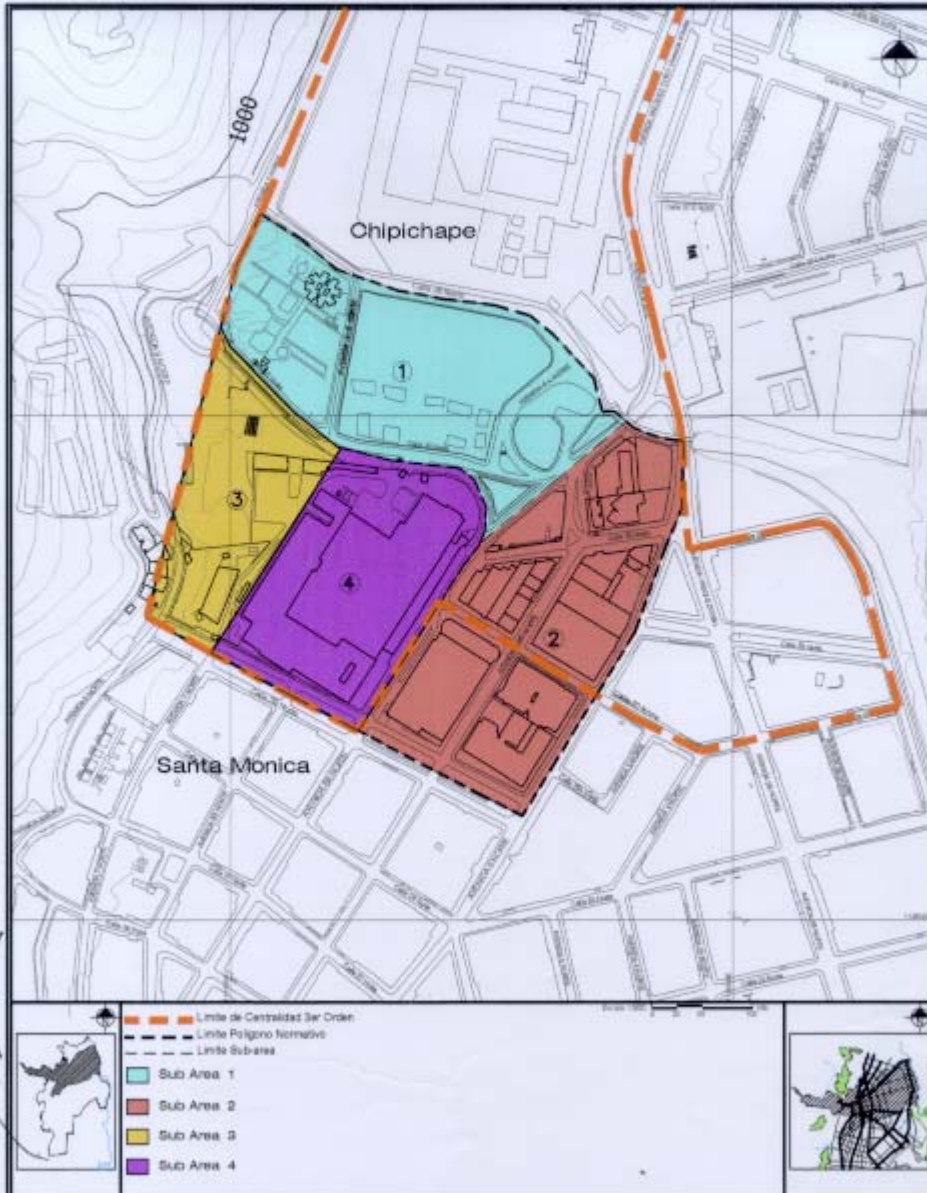
205

62

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	Área del Polígono Normativo (ha): 19,53
Barrio(s): Santa Mónica(0210) Chipichape(0218)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitación de este Polígono Normativo 20, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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	Área del Polígono Norm: 19,53
Barrio (s): Santa Mónica (0210), Chipichape (0218)	Hoja: 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área 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 utilizar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las regulaciones tendrán 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-Área 1 se permite solamente vivienda multifamiliar con plataforma comercial frente a la Calle 36N.

* En las Sub-Áreas 2 y 3 hacen parte del Área de Centralidad Chipichape, se permiten los usos correspondientes a las columnas Área de 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 vivienda. Se exceptúan las siguientes Divisiones: 17, 18 (excepto el código 1810), 19, 20, 25, 35, 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 predial P-B.

* En la Sub-Área 4, debe preservarse 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, reedificando la edificación existente.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 269)

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 cuatro (4) Sub-Áreas 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 del: 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 agrupación 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 166 del P.O.T. y el Plan de Protección Patrimonial, según el Artículo 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.(*)	
		Multif	Mixto	Multif	Mixto	Multif	Mixto	Multifamiliar	Multifamiliar	Otros Usos	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,50	0,30	0,45	0,30	0,45	0,75	0,60	0,30	0,75	Existente	
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	2,88	2,40	2,85	1,50	1,85	3,75	4,00	1,50	3,75	Existente	
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	-	5	6	5	5	5	5	5	5	Existente	
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	-	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 5A norte									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Hc	-	-	-	-	12	12	-	12	Existente	
AREA LOTE MINIMO (M2)	-	-	-	-	-	352	252	-	252	Existente	
ASLAMENTOS LATERALES	-	5,0 Metros a partir del sexto piso									
ASLAMENTOS POSTERIORES	-	Del 1o. al 2o. piso = No existe 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Útil (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.

64

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-Área 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 prohíben 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. 369.

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 incrementarán 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 interés patrimonial que conservará 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.

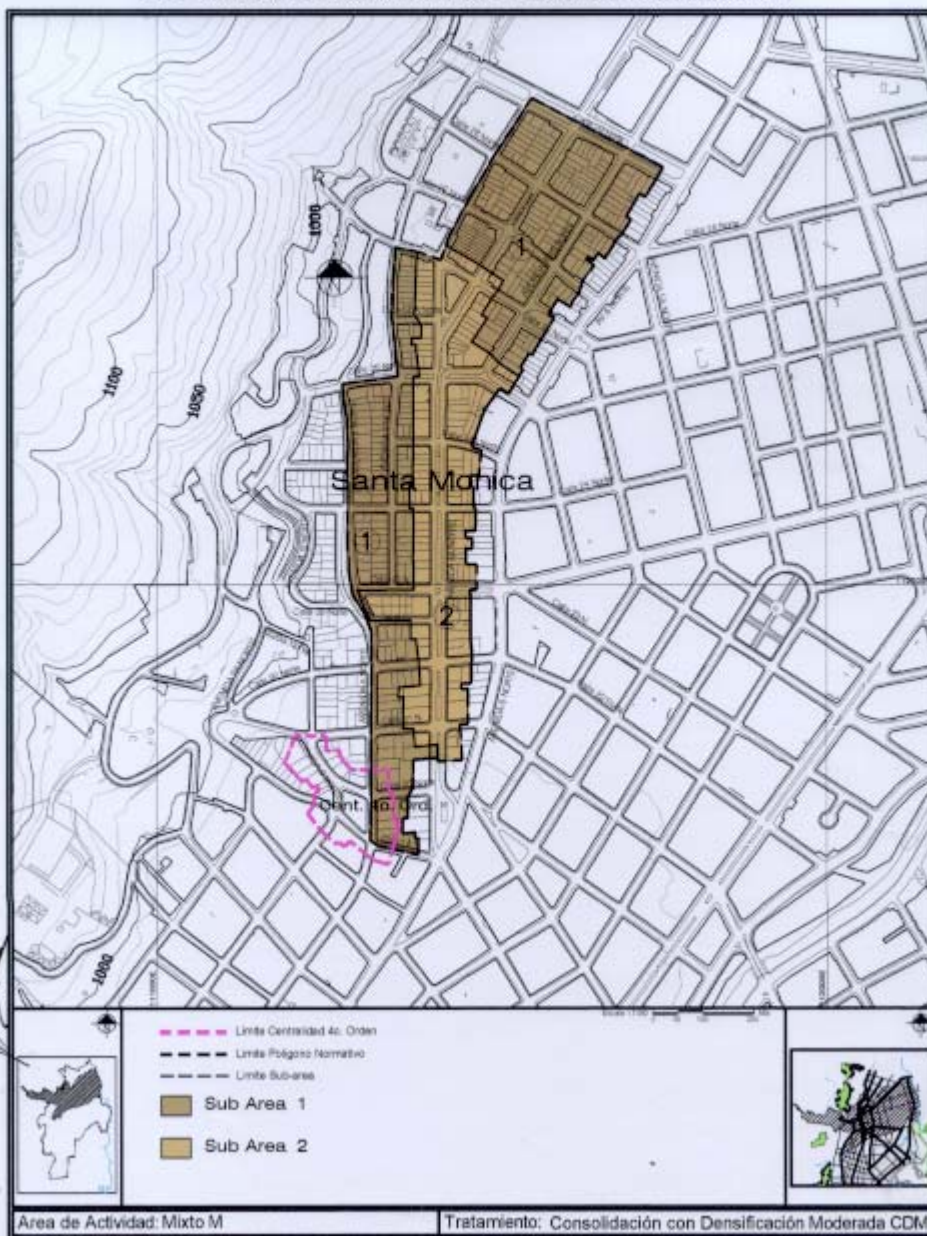
mes

65

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 Polígono Normativo (ha): 19,84
Barrio(s): Santa Monica(0210)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M

Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitación de este Polígono Normativo 21, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

66

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	Área del Polígono Normativo (ha):	19,84
Barrio (s):	Santa Mónica (0210)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

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

Pertenece a 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 los siguientes criterios:

* En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Área 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, 206, 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 65 la condición P8.

* En la Sub-Área 2 se permiten los usos correspondientes a la columna Área 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, 636; 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 65, 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, 8050, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]