

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)

Pertenece 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 condiciones:

\* 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-Áreas 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 (referida a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

*[Handwritten signatures and initials]*

*nrs*



122

**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	Área 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 inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia. Por ser un Polígono Patrimonial la Norma está determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo presenta cinco (5) Sub-Áreas 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 tipologías 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 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 aptitud 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 está 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 transición del corredor del SITM.

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

### 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. (*)		NO AGRUP. (*)	
		Edif. / Bst.	Multif.	Mixto	Equipamiento	Multif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,70	0,60	0,70	Existente	0,60	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	2,40	2,10	4,00	3,50	Existente	6,40	5,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	+	3	5	5	Existente	8	8
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					
		Del 3er 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Util (A.U.); (\*) Serán definidas por el Plan Parcial, solo aplica a la Sub-Área 5. (\*\*)

Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual. (\*\*\*) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

### 2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* Los inmuebles declarados de interés 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 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 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. 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 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. 25 de 2000

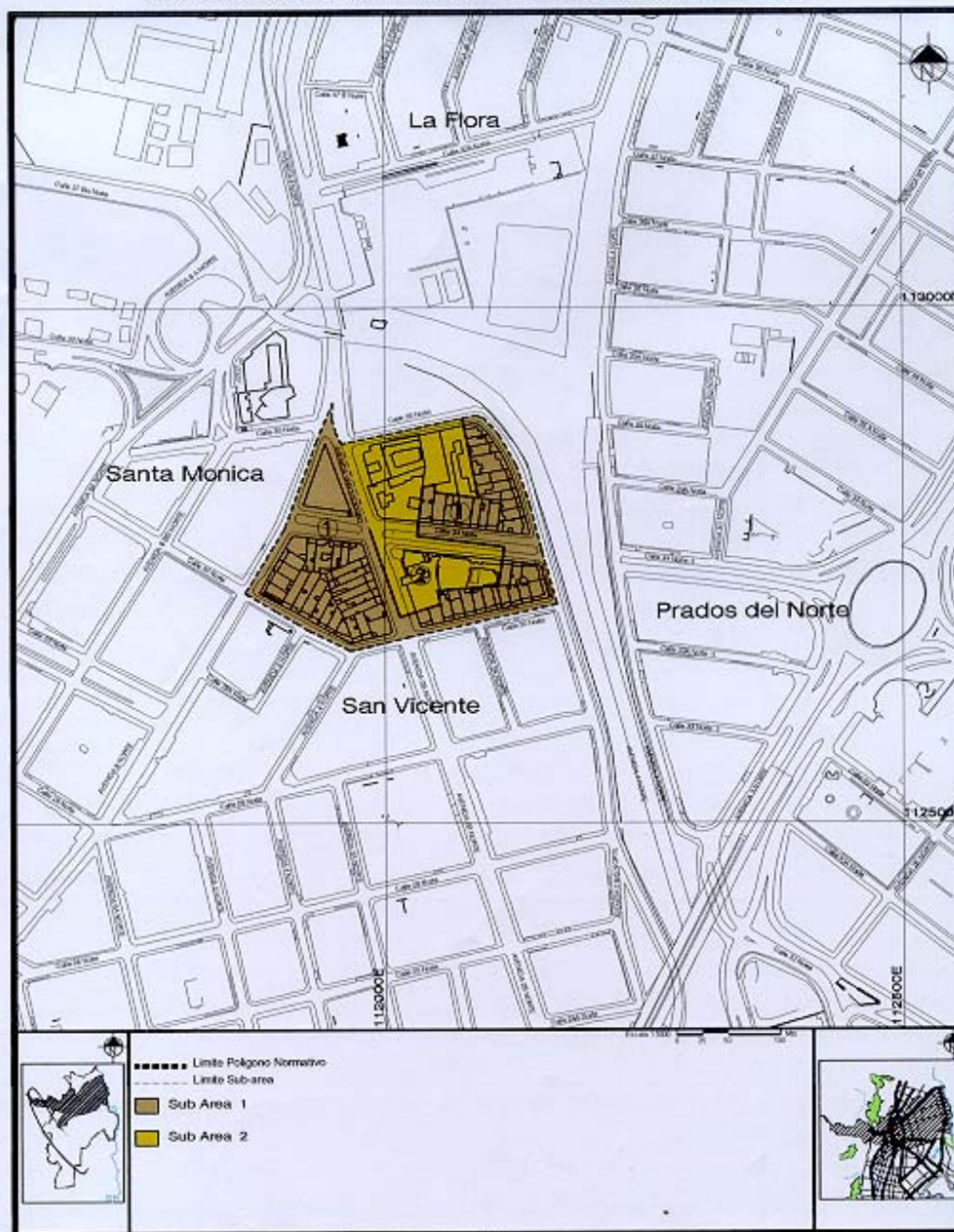


123

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 Polígono Normativo (ha): 4.69
Barrio(s): San Vicente(0209)	Hoja 1

**SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO**



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC Tratamiento: Preservación Urbanística PU

\*La delimitación de este Polígono Normativo 40, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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-Área 1 se define como Área de Centralidad, se permiten los usos correspondientes a las columnas Área 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 exceptúan 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-Área 2 se define como Área de Centralidad, se permiten los usos correspondientes a las columnas Área 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 Áreas Residenciales se exceptúan 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 Arterial Principal: Av. 6a. Norte, la Vía Arterial Secundaria: Calle 34 Norte y la Vía Arterial Colectora: Avenida Vásquez Cobo, tendrán como usos los definidos para sus respectivas Sub-Áreas, buscando la Preservación Urbanística del Polígono Normativo.

nes



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-40-PU
Comuna (s):	2	Área 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 definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo 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 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. (**)			AGrupación (***)		
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	*	0,70	0,80	0,70	0,80	0,70	0,45
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	*	2,10	4,00	3,50	4,00	3,50	2,25
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	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	-----
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	5,0 Metros a partir del sexto piso					
ASLAMIENOTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible			Del 1o. al 2o. piso = 3,00 metros		
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros		
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			Del 3er 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Util (A.U.); (\*) No aplica el Plan Parcial; (\*\*) Loteo Individual y Solución 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. 388.

\* Para los predios y edificaciones de la Sub-Área 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 anteojardines y aislamientos. (Art. 304 P.O.T.)

\* Para los predios y edificaciones de la Sub-Área 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 agrupaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

#### 4.6. AISLAMIENOTOS FRENTE A LINDEROS

\* En la Subárea 2 para edificaciones nuevas no se permite la ocupación del aislamiento posterior.

\* Las edificaciones de interés patrimonial existentes, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores de la tipología

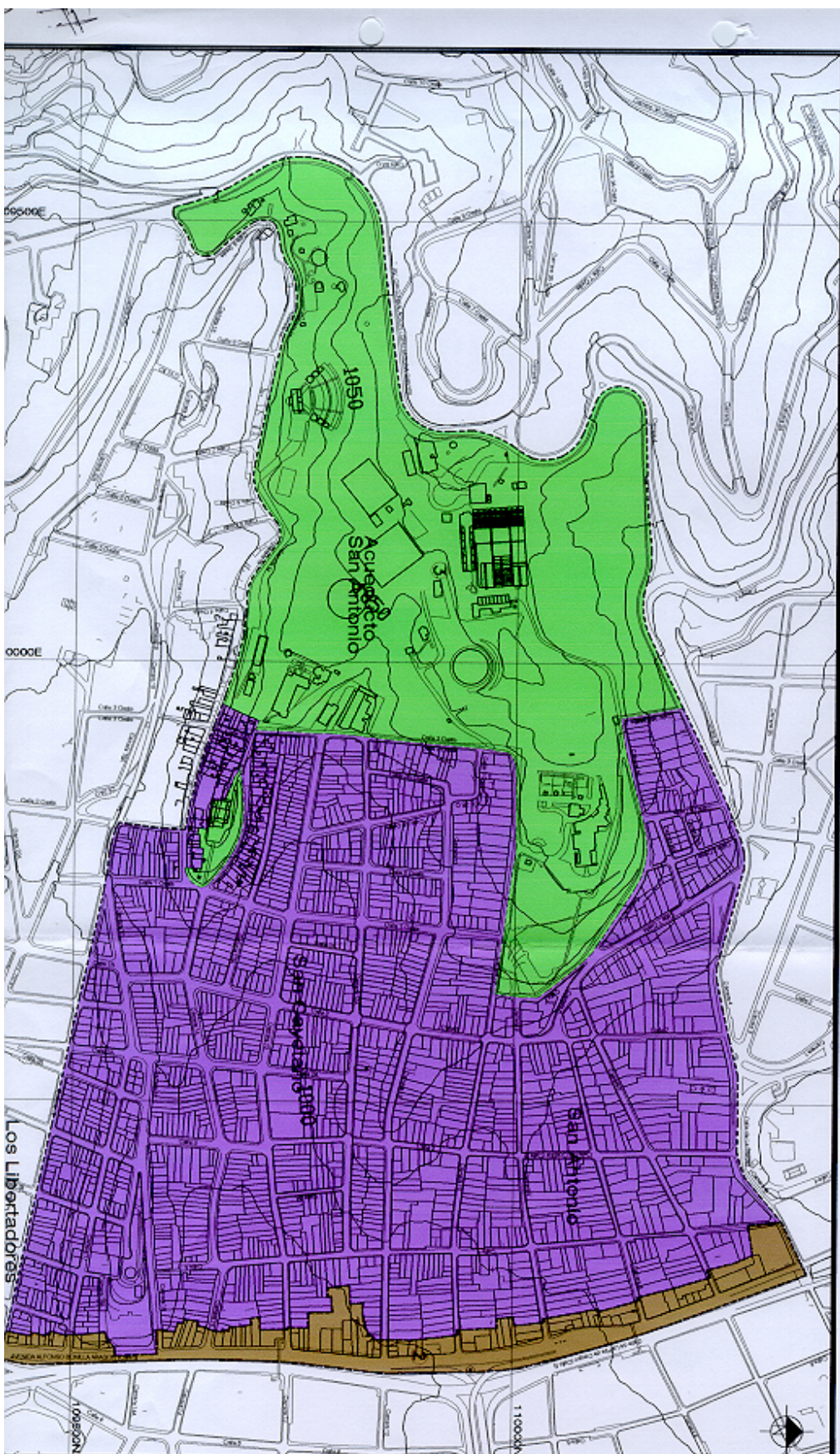
#### OBSERVACIONES

\* 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



### SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLÍGONO NORMATIVO





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	Área 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**

\* 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. Los usos permitidos para esta 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 condiciones:

De conformidad con el Tratamiento Urbanístico de PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, ARTÍSTICA 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:

- \* Marquerías
- \* 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.

MRS



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	Área del Polígono Normativo (ha): 73.17
Barrio (s): San Antonio (0303), San Cayetano (0304), Los Libertadores (0305), Acueducto 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-Áreas de Manejo del Tratamiento.

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que define la normatividad específica y que hará 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 división 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 consolidación 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 edificatorias 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 losoteles en los que se emplazan las Iglesias de San Antonio y San Cayetano en Conjunto, e igualmente equipamiento de carácter recreativos, culturales y de salud, las cuales conforman un conjunto patrimonial a preservar mediante el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos de escala urbana 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 (**)	Mixtos	AGRUP. (***)
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 6		...
FRENTE LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	12	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	252	252	Existente
ASLAMIENOS LATERALES	*	...	...	...	...
ASLAMIENOS 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Útil (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 Subárea 1 es Preservación Urbanística, las acciones para cada predio serán 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 línea de paramento.

### 3.3. AISLAMIENOS 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 arquitectónicos 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.

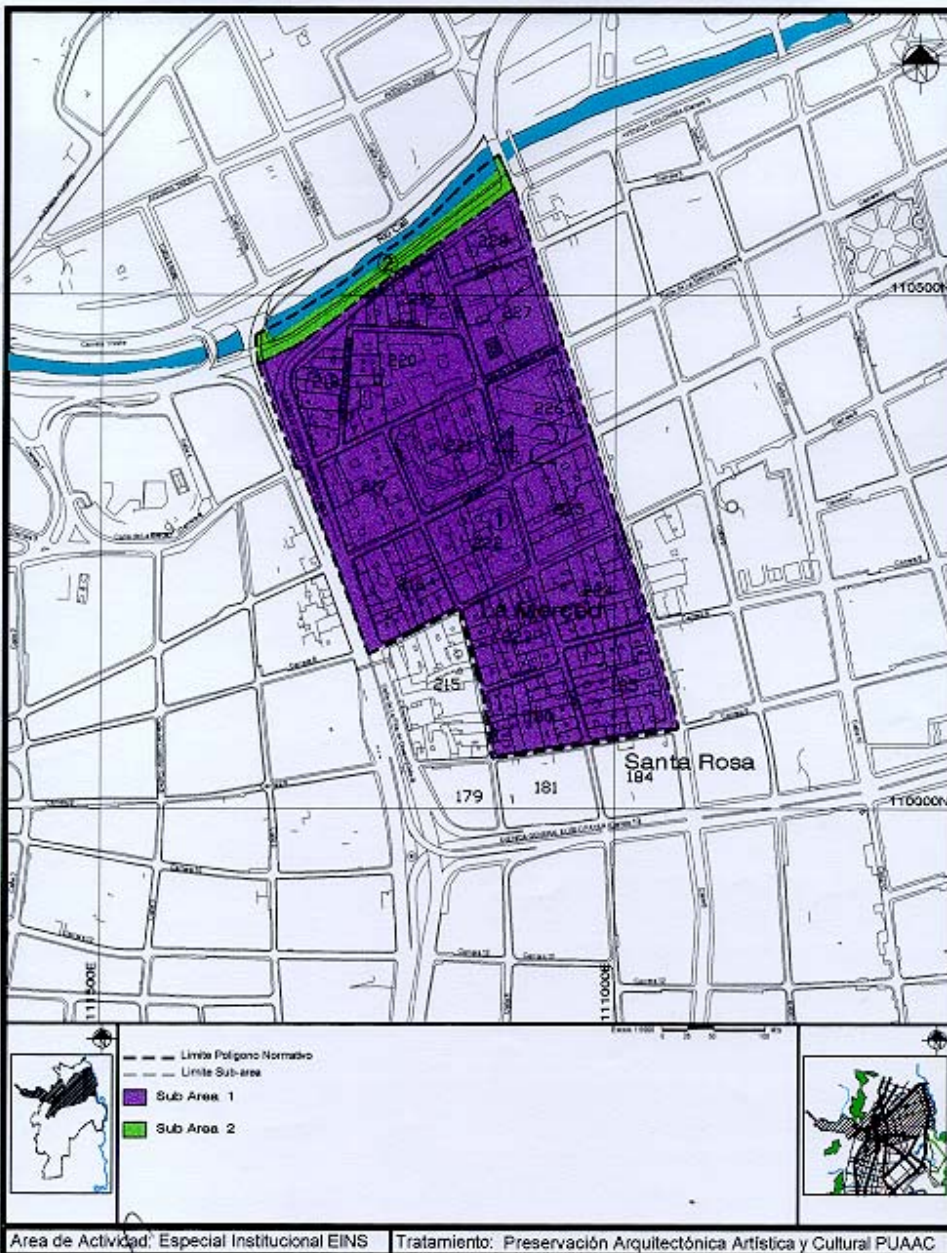
\* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 059 de Oct. 26 de 2000



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 Polígono 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 delimitación de este Polígono Normativo 42, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas



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	Área 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

\* Área 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-Área 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 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 Área de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

\* En la Sub-Área 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-Áreas 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-Área 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 Código 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 urbana 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 definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo presenta dos Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento.

**Sub-Área 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda y algunos Equipamientos. El Área 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 Área entre las calles 6a. y 8a. entre carreras 8a. 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 vacíos existentes y reedificar las edificaciones sin valor patrimonial. No se permite subdivisión predial.

Por estar conformado este polígono por áreas de interés 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 generación de subáreas.

\* **Sub-Área 2:** Esta conformada principalmente por la franja forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.



131

**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 (**)	ZONA PROF. RIO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	*	Mixtos 0,80	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	*	Esta determinado el Índice 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	...
AISLMIENTOS LATERALES	*	...	...
AISLMIENTOS 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 vías 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 cunbrera 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 006 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.

*[Handwritten signature and initials]*

*[Handwritten initials]*



132

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

<b>Pieza Urbana :</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-42-PAAU
<b>Comuna (s).</b> 3	<b>Área del Polígono Normativo (ha):</b> 12,94
<b>Barrio (s).</b> La Merced (0308), Santa Rosa (0307)	<b>Hoja:</b> 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 vacío 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 reitantes. Prolongando la estructura moderna del teatro hasta el paramento vecino sobre la carrera 5. y la generación de una aporricado sobre la carrera 6.

**Manzana 225.** Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artística 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, Artística y Cultural: los predios 005 y 006 sobre la Calle 7a. y la Carrera 4a. Preservación predios sobre la Carrera 3a. y Calle 8. Preservación 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 tendrán los criterios de empalmes volumétricos 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 paramentación y realizar empalmes volumétricos a la altura en que se encuentren sus vecinos.

**Manzana 224.** Ubicada entre las carreras 6 y 8 con calles 7 y 8. Preservación urbanística: 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 interés 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

*[Handwritten signatures and initials]*

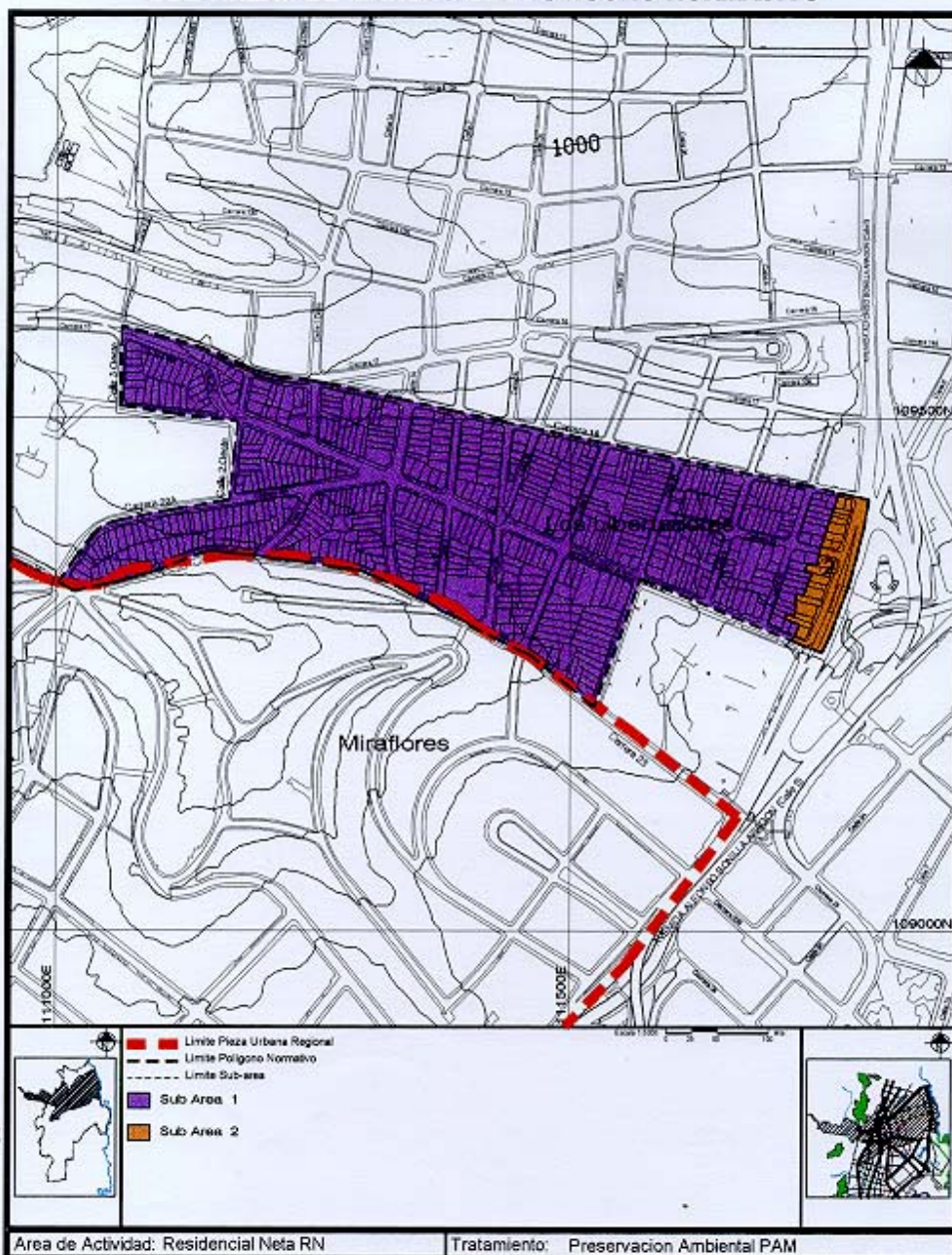
*nes*



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**





134

**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**

\* 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) 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 condiciones:

\* En la Sub-Área 1 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". Por ser una de las "Áreas 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 prohíben 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 metalmeccánicas. 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.

#2  1/0

WRS



135

**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-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. 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 consolidación de las manzanas. Sin subdivisión 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 edificatorias para Vivienda multifamiliar y Otros Usos y edificios Mixtos de vivienda y otros usos, como Corredor Pretronal 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 (**)	
		Unif. / 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 Cte. Sa.	
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 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.

### 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 arquitectónicos 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

*[Handwritten signatures and initials]*

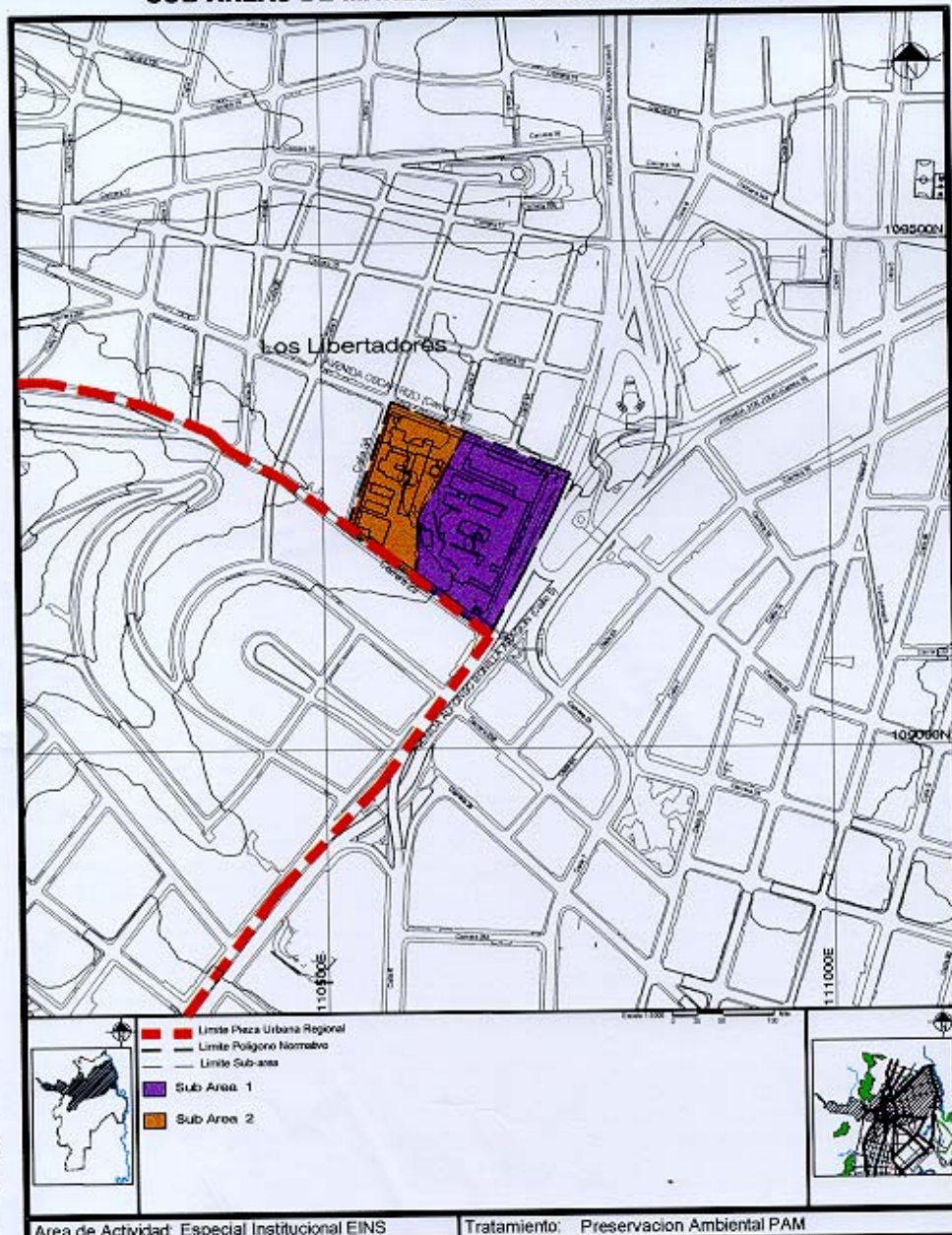
*nos*



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 Polígono Normativo (ha): 2.84
Barrio(s): Los Libertadores(0305)	Hoja 1

**SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO**



Area de Actividad: Especial Institucional EINS

Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

La delimitación de este Polígono Normativo 44, presenta un Ajuste y Precisión Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas



139

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): 2,64
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 mentores 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 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).

\* El Hospital Infantil Club Noel (Sub-Area 1) 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.

#

URS



138

**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	Área 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-Áreas 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. (**)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,35	Otros Usos	Otros Usos	Otros Usos
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	2,80	0,40	0,40	0,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	1,20	2,00	3,00
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 5a		
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha o 1 Manzana	Existente	Existente	12,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Existente	Existente	300,00
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 Metros a partir del sexto piso.		
		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 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.

#### 3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El Polígono 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 059 de Oct. 26 de 2000

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*



\*La delimitación de este Polígono Normativo 45, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas



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, equipamientos 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 Área 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 Polígono 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 está a la espera del Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

*[Handwritten signatures and marks]*

*res*



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 Equipamientos Educativos y de Infraestructura de Servicios Públicos, de ámbito urbano. Se deben preservar el conjunto y las edificaciones patrimoniales de la Normal de Señortas y consolidar los otros equipamientos existentes. La altura de las estructuras de servicios públicos depende de los requerimientos del sistema.

### 2.2. APROVECHAMIENTOS <sup>(1)</sup>

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL <sup>(2)</sup>	SIN PLAN PARCIAL <sup>(3)</sup>
		SUB-AREA 1
		AGRUPACION <sup>(**)</sup>
		Equipamientos Educ. y Servicios Públicos
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 Señortas, por ser un inmueble de Interés 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 Artículo 399.

### 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 arquitectónicos 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

*[Firma]*

*[Firma]*

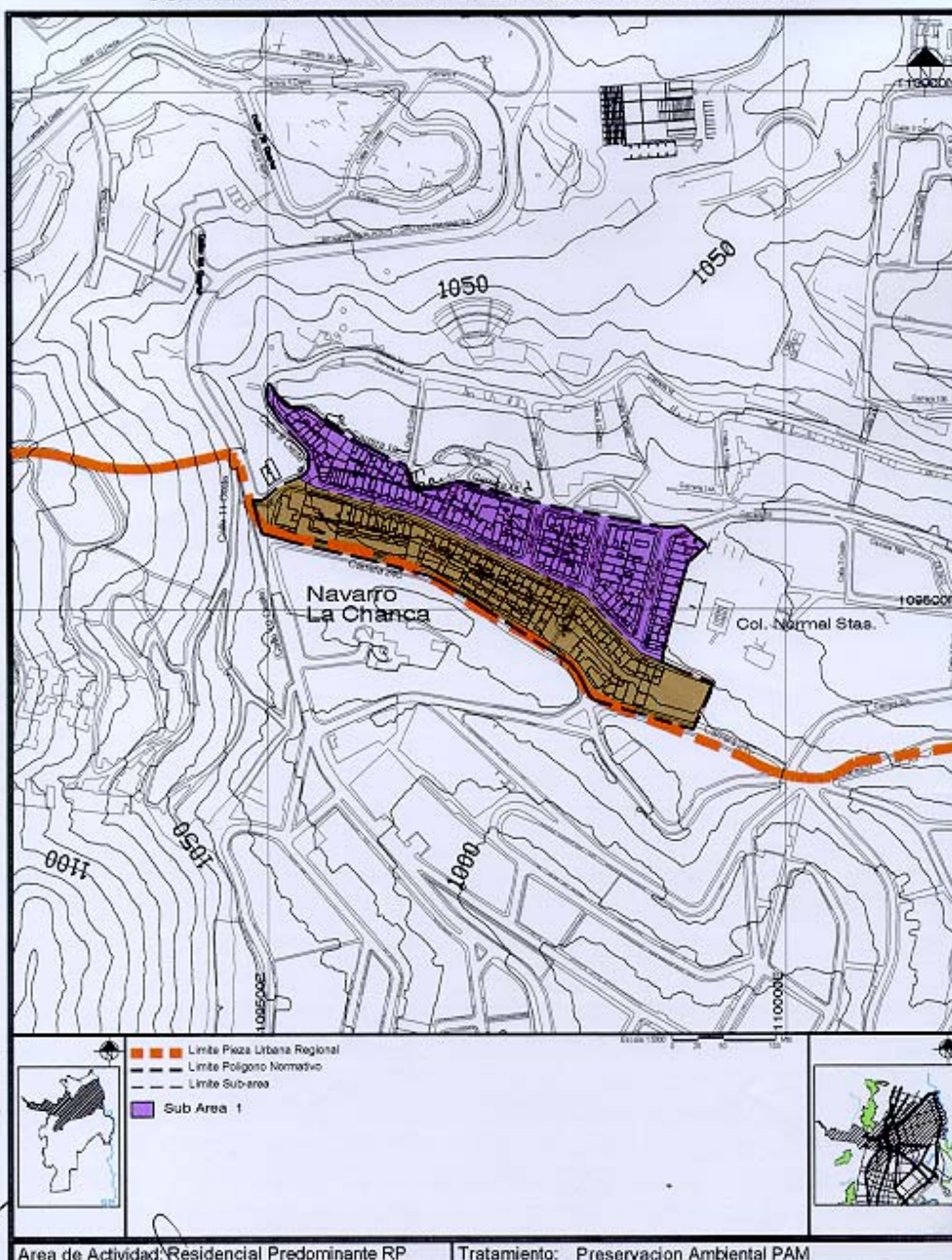
*[Firma]*



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 Polígono Normativo (ha): 5,31
Barrio(s): Navarro la Chanca(0315)	Hoja 1

**SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO**



Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

\*La delimitación de este Polígono Normativo 46, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas



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**

\* Área de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 256, 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 M<sup>2</sup> 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 la Sub-Área 1, 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", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

\* Frente a la Vía Arterial 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-Áreas de Manejo del Tratamiento.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*mes*