

67

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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-21-CDM
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	19.84
Barrio (s):	Santa Monica (0210)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

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

* Subárea 2: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte de las Avenidas 5A norte y 23N. En general se ha preservado la morfología urbana del trazado, pero se ha aumentado el tamaño de la predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo individual y Loteo individual en Conjunto para Vivienda multifamiliar. Otros Usos y Edificios. Otros usos de vivienda y otros usos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)					
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		
		NO AGRUPACION (1*)			NO AGRUPACION (1*)		
		Urb/23N	Multifamiliar	Mixto	Multifamiliar	Mixto	Otros Usos 13N/
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0.50	0.50	0.50	0.70	0.50		0.70
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	1.50	2.40	2.40	2.10	4.00		4.00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	3	5		5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos, 6 5.00 metros sobre la Avenida 5A norte.					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente	Existente	12		12
AREA LOTE MINIMO (M2)	3 Ha. / 1 Man	Existente	Existente	Existente	250		250
AISLAMENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso					
AISLAMENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No aplica			Existente		
		Del 3o. al 5o. piso = 4.50 metros					
		Del 6o. al 8o. piso = 6.00 metros					
					Desde el tercer piso		

(1) - Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S., no V.I.S. y otros usos. (2) - Sobre Area Libre (A.L.).

(3) - Sobre Area Urb (A.U.). (*) Serie definida por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo individual y Solución de Conjunto en Loteo individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de interés patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. El resto del Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 386 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS

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

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 el 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 establece 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 aprobe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

OBSERVACIONES

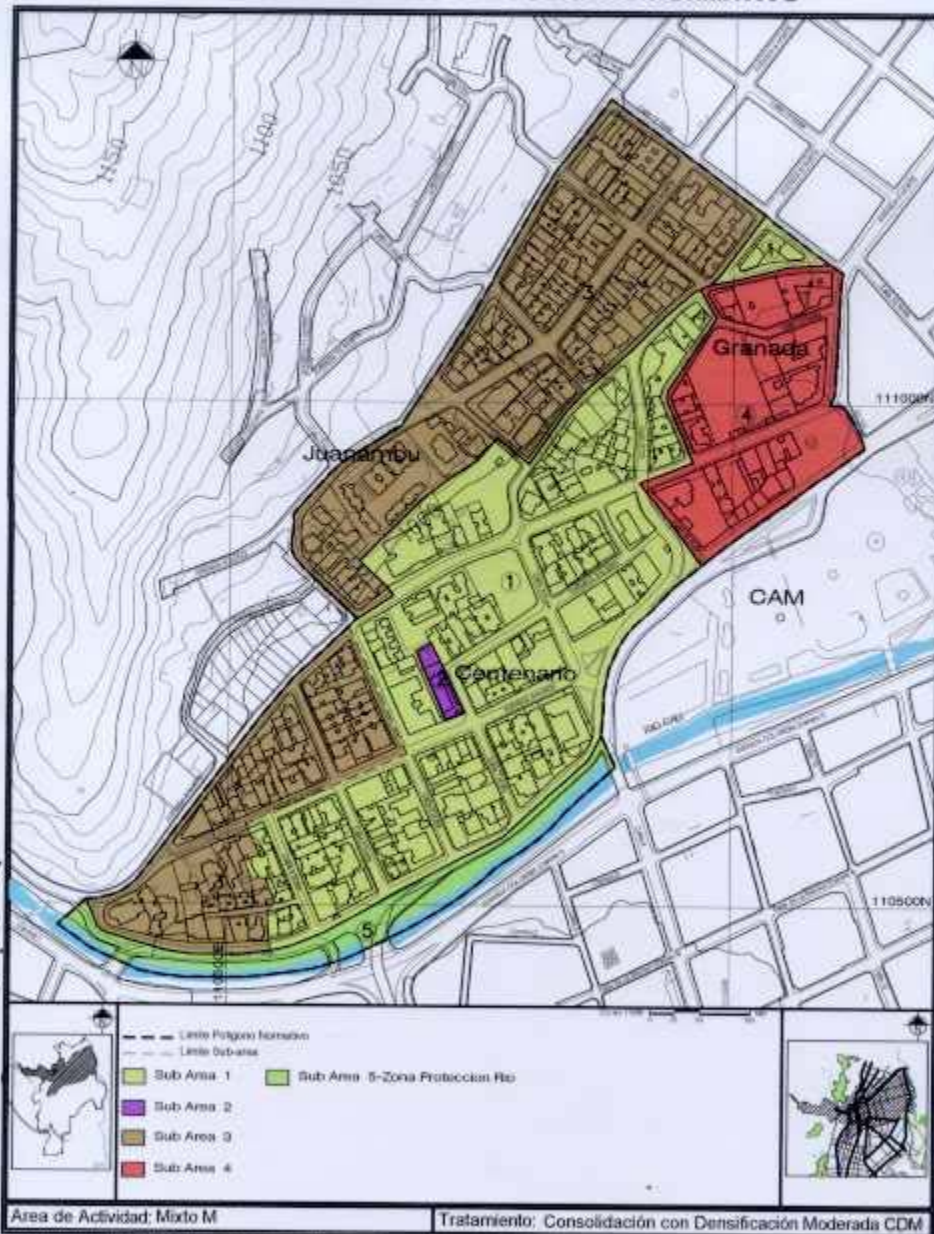
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 20 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-22-CDM
Comuna (s): 02	Area del Polígono Normativo (ha): 29.10
Barrio(s): Juanambu(0205) Centenario(0206) Granada(0207)	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 22, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

69

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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-22-COM
Comuna (s):	2	Área del Polígono Normativo (ha):	29,10
Barrio (s):	Juanambú (0205), Centenario (0206), Granada (0207)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD:

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

Permiten 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 definen y fijan las siguientes condiciones:

* En la Sub-Área 1 y 3, 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 20, 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6360), 71 y 75; Grupos 502, 503, 504, 505, 517, 553, 918; códigos 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5518, 6242, 8303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 y los Códigos 8241, 7409 la condición P8.

* La Sub-Área 2 está compuesta por el Inmueble Aislado que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico: Templo Votivo del Sagrado Corazón el cual debe preservar sus uso de Equipamiento Comunitario.

* En las Vías Arteriales Principales: Av. 2a Norte y Av. 4a Norte y en las Vías colectoras: Av. 8, Av. 9, Cl. 9N y Av. 10 Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "MIXTA SOBRE VÍAS ARTERIALES SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 503, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 8309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 918 y el Código 8241 la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO:

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

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

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

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

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

* **Subárea 4:** Zona con presencia de vacíos urbanos y con edificaciones en proceso de deterioro que requiere un proceso de renovación por Redesarrollo mediante Plan Parcial. Mientras se adelanta el Plan parcial se le permitirá una edificabilidad mínima, sin subdivisión predial.

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

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

70

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-22-CDM
Comuna (s) 2	Área del Polígono Normativo (ha): 29.10
Barrio (s): Juanamaza (0205), Cesteriano (0206), Grabada (0207)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)									
		SUB-AREA 1					SUB-AREA 2		SUB-AREA 3		
		AGRUP. (*)		NO AGRUP. (*)			NO AGRUP. (*)		NO AGRUP. (*)		
		Área	Índice	Área	Índice	Área	Índice	Área	Índice	Área	Índice
ÍNDICE MÁX. DE OCUPACION (I.O)	0.47	0.30	0.45	0.00	0.30	0.70	Exento	0.70	0.75	0.75	0.80
ÍNDICE MÁX. DE CONSTRUC. (I.C)	4.30	2.40	3.60	2.40	3.40	5.80	Exento	2.10	3.75	3.75	1.80
ALTURA MÁX. PERMITIDA (PISOS)	-	5	5	3	5	5	Exento	3	5	5	3
ALTURA MÍN. PERMITIDA (PISOS)	-	Tres (3) pisos o 5.00 metros sobre la Avenida 2 y 4									
FRENTE LOTE MÍNIMO (ML)	-	-	-	Exento	12	12	Exento	Exento	Exento	Exento	Exento
AREA LOTE MÍNIMO (M2)	1 Manz	-	-	Exento	252	252	Exento	Exento	Exento	Exento	-
AISLAMIENTOS LATERALES	-	5.0 Metros a partir del sexto piso					5.0 Metros a partir del primer piso				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	-	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3o. al 5o. piso = 4.50 metros Del 6o. al 7o. piso = 5.00 metros					Del 1o. al 7o. piso = 5.00 m Del 8o. al 9o. piso = 5.50 m Del 10o. al 12o. piso = 6.00 m				

(1) - Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.T.S., en V.T.S. y otros usos

(2) - Sobre Área Nota (A.N.), (3) - Sobre Área (A.I.), (*) Serán definidos por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento, (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual, (***) En Conjunto Vertical

2.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS:

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el 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 Fretoscales 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 patrimonios, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2008, acorde con la planificación zonal que establece Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT

Dado que se incrementarán las alturas en sectores controlados 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 espacios urbanos de parquederos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para edificaciones existentes o nuevas de la Sub-Área 2 no se permite la ocupación del aislamiento posterior. Esto aplica también para los inmuebles de interés patrimonial que posean el aislamiento posterior

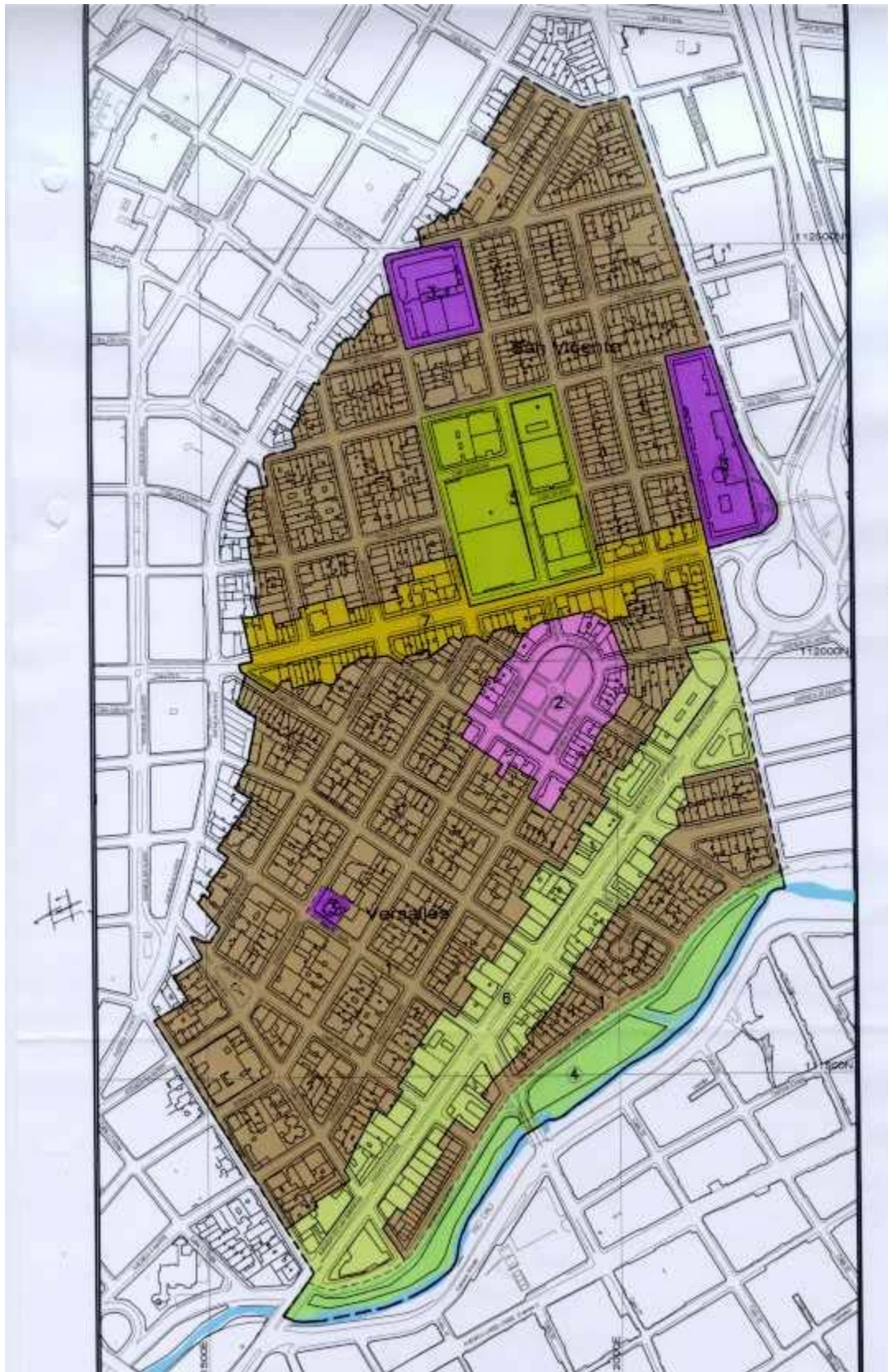
OBSERVACIONES

* 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 2008

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]



72

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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-23-CDM
Comuna (s):	2	Área del Polígono Normativo (ha):	69.78
Barrio (s):	Versalles (0208), San Vicente (0209)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

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

Permiten 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 atracción 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 inapropiadas, a establecer 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 requiera 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 permiten y rigen las siguientes ordenes:

* En las Sub-Áreas 1, 2, 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 (Excepción Código 6340), 65, 71 y 73; Grupos 201, 202, 203, 204, 205, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 819; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 65 la condición P5.

* La Sub-Área 3 está compuesta por inmuebles Aislados que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, los cuales deben preservar sus usos actuales, pudiendo ser reutilizados solo para usos de Equipamiento Comunitario.

* La Sub-Área 5 hace parte de la Centralidad de tercer orden Centro Comercial del Norte, 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 o conjunto. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva vivienda.

* En las Sub-Áreas 6 y 7, 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, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 5513. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 65; Grupos 503, 919 y los Códigos 9242 la condición P5.

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MO) Avenida 3, 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 siguientes divisiones: 4020 - 4550 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5169 - 5512A, 6010 - 6021 - 6041 - 6042 - 6043 - 6050 - 6111 - 6112 - 6120 - 6211 - 6212 - 6213 - 6214 - 6220 - 6320 - 6321 - 6332 - 6333 - 6339 - 7111 - 7112 - 7113 - 7121 - 7122 - 9303 - 9308 (referido a prostitución) de la Matriz Desagregada de Usos adoptada mediante Acuerdo 0059 de 2006.

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 originariamente 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 aptos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como anteojardes, retrocesos y arbolamientos. Este Polígono presenta ocho (8) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

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

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

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

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

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

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

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

73

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-23-CDM
Comuna (s): 2	Área del Polígono Normativo (ha): 69,78
Barrio (s): Versailles (0208), San Vicente (0209)	Hoja: 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC. (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)													
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2		SUB-AREA 3		SUB-AREA 4		SUB-AREA 5		SUB-AREA 6		SUB-AREA 7	
		NO AGROP. (*)		AGROP. (*)		AGROP. (*)		ZONA PROTECCION RIO		AGROP. (**)		AGROP. (**)		AGROP. (**)	
		Indic. B1	Mult. B1	Indic. B2	Mult. B2	Indic. B3	Mult. B3	Indic. B4	Mult. B4	Indic. B5	Mult. B5	Indic. B6	Mult. B6	Indic. B7	Mult. B7
INDICE MAX. OCUPACION (I.O.)	0.50	0.70	0.80	0.70	0.50	0.80	Exst.			0.30	0.40	0.30	0.70	0.30	0.70
INDICE MAX. CONSTRUCC. (I.C.)	2.89	2.16	4.00	3.50	6.40	6.40	Exst.			3.00	3.10	8.00	7.00	8.00	7.00
ALT. MAX. PERMITIDA (PISO)	*	3	5	5	8	8	Exst.			10	10	10	10	10	10
ALT. MIN. PERMITIDA (PISO)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 2a Norte y la Avenida Estación. Cuatro pisos o la altura del pórtico más sus dos pisos de encima sobre la Avenida de Las Américas													
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exst.	12	12	12	12	Exst.			20	20	20	20	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha	Exst.	252	252	252	252	Exst.			400	400	400	400	252	252
ASLAMENT. LATERALES	*	5,0 Metros a partir del sexto piso													
ASLAMENT. POSTERIOR	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 12o. piso = 6,00 metros							Escalonado Desde el tercer piso						

(1) - Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S., no V.I.E. y otros usos; (2) - Sobre Área Neta (A.N.).
 (3) - Sobre Área Urb. (A.U.). (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento; (**) Loteo Individual y Solución de Caucho en Lotes Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Área 3 y demás inmuebles declarados patrimonio serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Las demás Sub-Áreas podrán ser receptoras de los derechos de construcción y desarrollo, los Indices de Construcción por transferencia de derechos se aplicarán así: Para Agrupaciones y No agrupaciones multifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,70, en Agrupaciones y No agrupaciones multifamiliares VIS podrá incrementarse en 1,07, para proyectos Comerciales y de Servicios de escala Urbana o Sectorial se podrá incrementar el índice de construcción en 0,97.

Estos índices están calculados sobre Área Urb., con base en los definidos en el Artículo 261 del P.O.T. que están sobre Área Neta.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este polígono no se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 359.

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 Prefroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equivoque 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 establece Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT.

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

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS.

* En la Sub-Área 3 y las edificaciones de interés patrimonial existentes, deben mantener los aislamientos laterales y posteriores (patios) de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme al proyecto original.

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

3.3. PORTICOS.

* Se exigirá la construcción de porticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:
 Avenida de las Américas.

* Todas las soluciones de portico deberán cumplir con lo definido en los Arts. 285 y 287 del P.O.T.

OBSERVACIONES

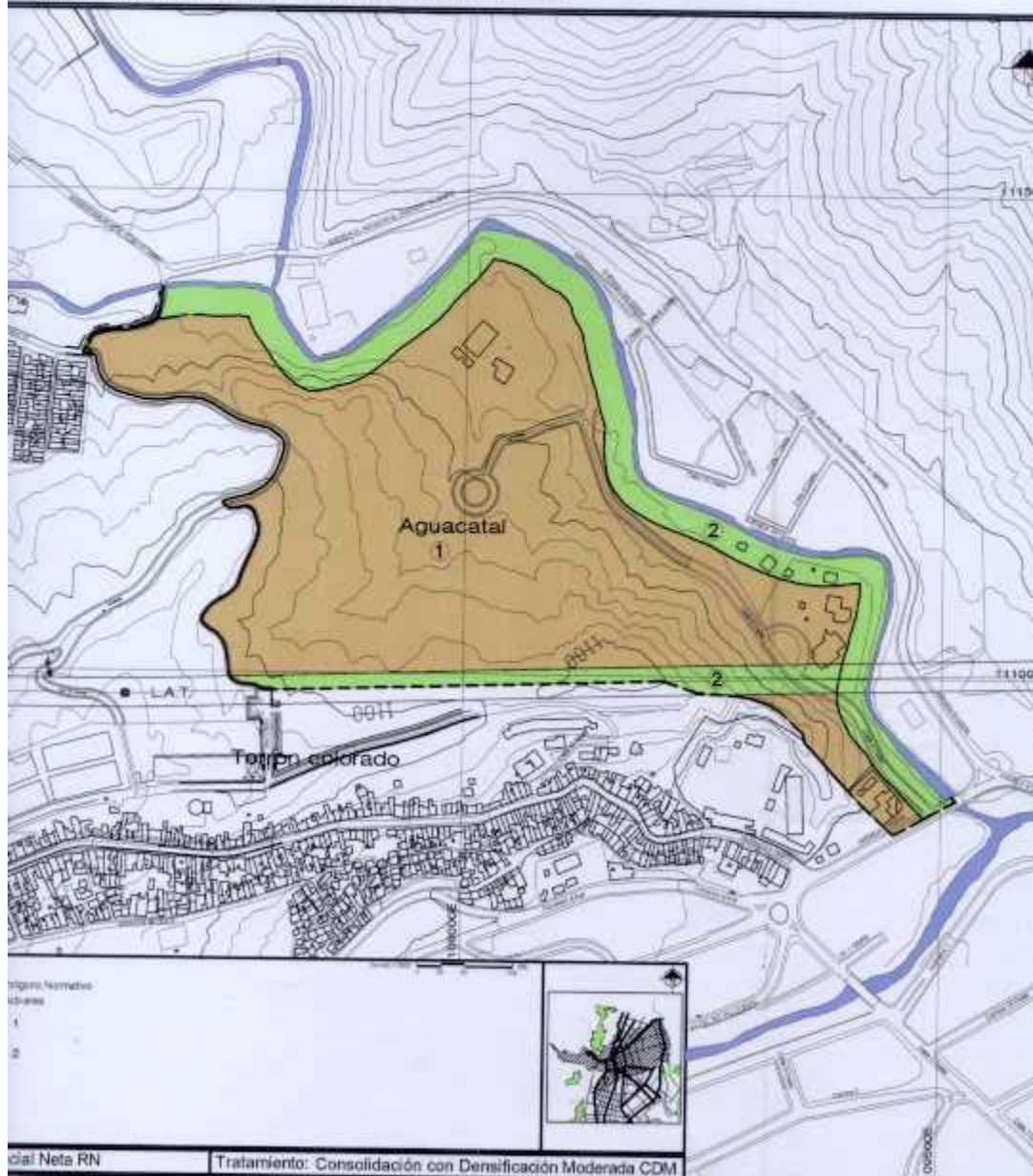
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
 * Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000.

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

74
MRS

	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-24-CDM
	Área del Polígono Normativo (ha): 23.89
9)	Hoja 1

ÁREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



75

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

Pieza Urbana	Urbana Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-24-CDM
Comuna (s):	1	Area del Polígono Normativo (ha)	23.89
Barrio (s):	Aguacatal (0199)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* 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 borda 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). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En la Vía Arteria Colectora: Vía a La Castilla, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9101. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se los define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

MRS

76

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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-24-CDM
Comuna (s):	1	Área del Polígono Normativo (ha):	23.89
Barrio (s):	Aguacatal (0190)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han

* Subárea 1: Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en conjunto vertical y No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar con vivienda, mediante los mismos sistemas de urbanización, incluyendo las Agrupaciones en conjunto horizontal y No Agrupaciones con Solución de Conjunto en Loteo Individual.

* Por encontrarse dentro de la subárea zonas muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el 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 intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* Subárea 2: Zona de Protección del Río y zona de aislamiento de la Línea de Alta Tensión, 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 de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1					SUB-AREA 2
		AGRUP. (**) (*)		NO AGRUP. (**) (*)			
		Unifam. / Difund.	Multif.	Unifam.	Difundida	Multifam.	ZONA PROTECCION RIO
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0.24	0.45	0.45	0.80	0.70	0.80	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	1.92	1.25	2.25	1.60	2.10	3.00	
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	2	3	5	
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	5 Ha.			6	7	12	
AREA LOTE MINIMO (M2)	*			72	105	212	
ASLAMENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del suelo piso					
ASLAMENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 0.00 metros					Escalonado
		Del 4o. al 5o. piso = 4.50 metros					
		Del 6o. al 8o. Piso = 0.00 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; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

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

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la 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.

OBSERVACIONES

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

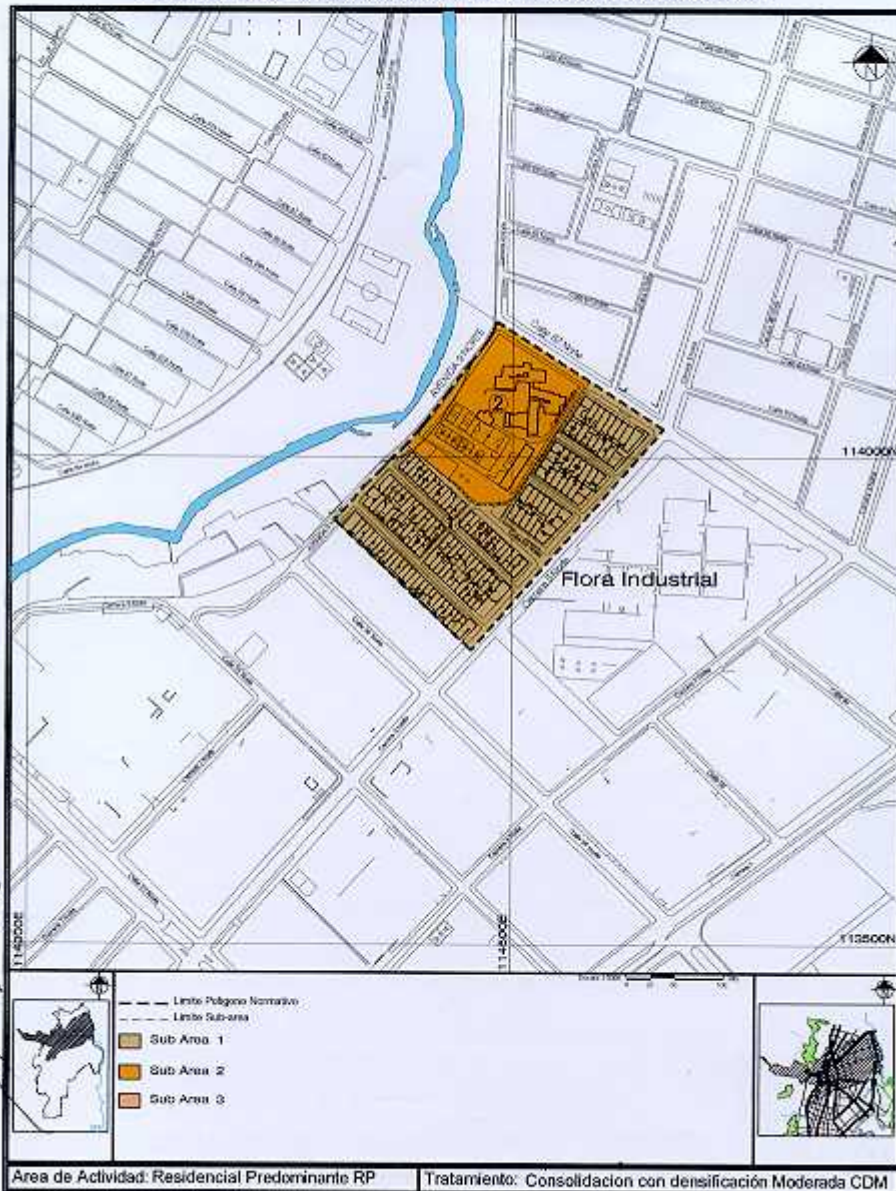
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

77

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

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

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitación de este Polígono Normativo 25, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

78

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-25-CDM
Comuna (s): 4	Área del Polígono Normativo (ha): 5.47
Barrio (s): Flora Industrial (0420)	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 definen y fijan las siguientes criterios:

* 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).

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

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

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

nes

79

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-25-CDM
Comuna (s): 4	Área del Polígono Normativo (ha): 5,47
Barrio (s): Flora Industrial (0420)	Hoja: 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.

* Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada (Art. 299). Presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento. Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como: antejardines, retrocesos y aislamientos.

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACION (**)			AGRUPACION (***)
		Unif	Bif	Mult	Equipamiento Colectivo
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,62	0,60	0,70	0,70	0,40
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	1,20	1,50	2,10	2,10	1,50
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	4
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (Ha)	≥ 1 Ha	72	105	252	Existente
ASLAMIENOS LATERALES	*				
ASLAMIENOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2do. piso = No exigible Del 3o. al 5o. piso = 4.50 Metros			Escalonado

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

(2) - Sobre Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Util (A.U.); (*) Serán definidos por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

3.2. AISLAMIENOS FRENTE A LINDEROS

* En este Polígono Normativo, se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

OBSERVACIONES

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

* Toda el Artículo que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 28 de 2000.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

FICHA NORMATIVA URBANA

Código del Polígono Normativo: PUR-PN-28-RR
Área del Polígono Normativo (ha): 21.09
fo(0411) La Isla (0413) Olaya Herrera(0418)
Hoja 1

AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



81

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-26 RR
Comuna (s) :	4	Area del Polígono Normativo (ha):	21,09
Barrio (s):	Ignacio Rengifo (0411), La Isla (0413), Olaya Herrera (0416)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Área de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 80% a la realización de actividades generadoras de empleo, en el sector industrial de la economía; en estas áreas se presenta una mezcla entre actividades de carácter industrial con el uso residencial o de vivienda y de manera excepcional con servicios.

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

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la vivienda productiva, presente como farmiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. Para lo cual se definen 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 con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 8231, 9232 la condición P-7. Por ser una zona industrial predominante se permiten igualmente los siguientes usos: siempre y cuando se desarrollen como farmiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos: 1521, 1522, 1530, 1551, 1552, 1581, 1620, 1030, 1090, 2226, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244, Grupos: 156, 192, 193, 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 920 (excepto código 9303, referido a la prostitución).

* En la Sub-Área 3, 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", excepto los siguientes códigos: 5512, 5518. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el código 9241, la condición P-7.

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

mes

82

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN- 26 - RR
Comuna (s): 4	Área del Polígono Normativo (ha): 21.09
Barrio (s): Ignacio Rengifo (0411), La Isla (0413), Olaya Herrera (0418)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Renovación por Redesarrollo (Art. 287, 299). Presenta Cuatro (4) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica: generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.

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

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2 Z. Prot. Río	SUB-AREA 3		
		NO AGRUP. (**)				AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif.	Bifam.	Multif.			Equip. Colect.	Multif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,60	0,80	0,90		0,45	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	1,92	1,60	2,40	2,40		2,25	4,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3		5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12			12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252			252	252
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	5,00 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 Plan de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

OBSERVACIONES

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

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 969 de Oct. 26 de 2000.

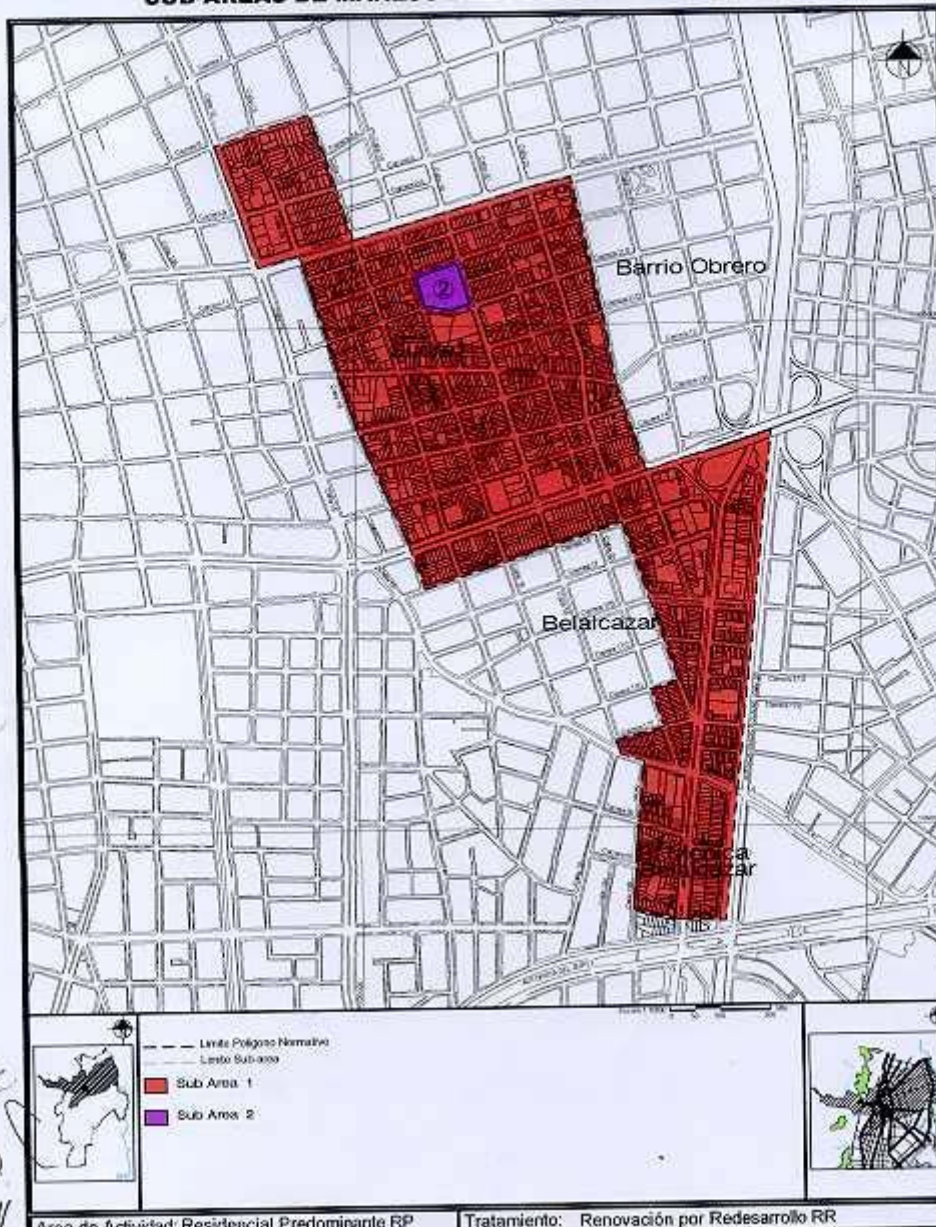
[Handwritten signatures and initials]

83

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

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-27-RR
Comuna (s): 09	Área del Polígono Normativo (ha): 60.84
Barrio(s): Santa Mónica Belalcázar(0907) Belalcázar(0908) Sucre(0909) Barrio Obrero(0910)	
	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 27, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

84

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-27 RR
Comuna (s) :	9	Área del Polígono Normativo (ha)	60,84
Barrio (s):	Santa Mónica-Belalcázar (0907), Belalcázar (0908), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Área de Actividad Residencial Predominante (250 y 259)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo; siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 50 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS.

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

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

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

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Carrera 15, Carrera 16 y Calle 16, 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 - 4060 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5169 - 5512-A, 6010 - 6021 - 6041 - 6042 - 6043 - 6050 - 6111 - 6112 - 6120 - 6211 - 6212 - 6213 - 6214 - 6220 - 6320 - 6331 - 6332 - 6333 - 6339 - 7111 - 7112 - 7113 - 7121 - 7122 - 9303 - 9309 (referido a prostitución de la Matriz Desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0099 de 2000).

* Frente a las Vías Arterias Principales: Calle 25, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 9242, 9309 (referido a la prostitución).

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

H

H

mes

85

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-27 - RR
Comuna (s): 9	Área del Polígono Normativo (Ha): 60.84
Barrio (s): Santa Mónica-Belalcázar (0907), Belalcázar (0908), Sucre (0909), Barrio Obispo (0910)	Hoja: 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		NO AGRUPACION (*)	NO AGRUPACION (**)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,40	0,60	0,60
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	4,50	1,60	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	Existente
ASLAMENTOS LATERALES	*		
ASLAMENTOS POSTERIORES	*		

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

(2). Sobre Área Iveta (A.N.), (3). Sobre Área Urb. (A.U.), (*) Serán definidas por Plan Parcial, (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o mas podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equivoque 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 059 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 parques urbanos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

OBSERVACIONES

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

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

/ H/o

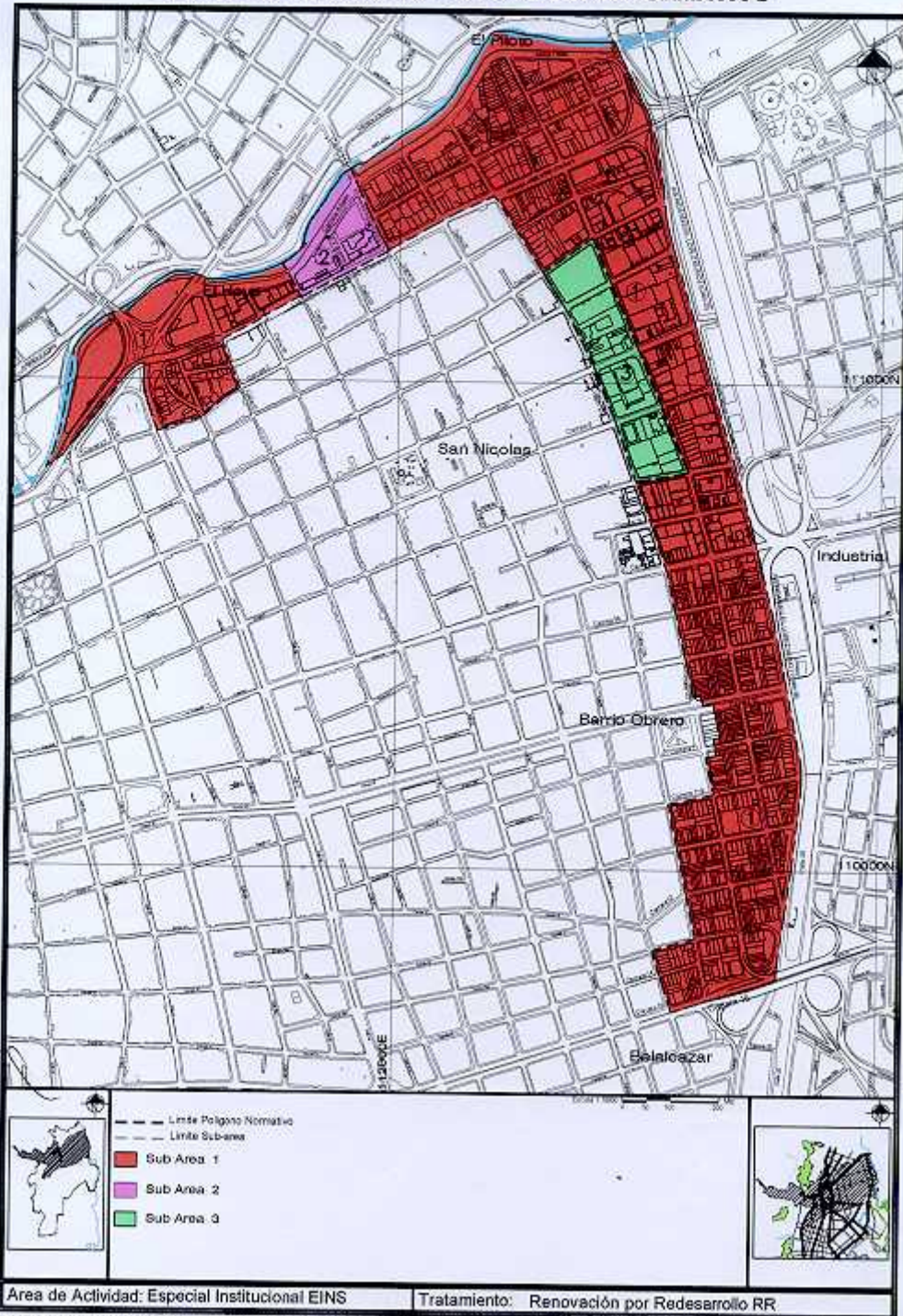
mas

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

86

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

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 28, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Sub-áreas.

87

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-28 RR
Comuna (s) :	3 y 9	Área del Polígono Normativo (ha):	65,66
Barrio (s):	San Nicolás(0312), El Hoyo(0313), El Piloto(0314), Belalcázar(0909), Barrio Obrero(0910)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Económica Predominante (262 y 263)

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

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

- La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.
- La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
- Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.

1.2. USOS

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

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

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

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

* Frente a la Vía Arteria Principal: Calle 25, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 9242.

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Cameros 1a., 4a.N y 15, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 - 4560 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5169 - 5512-A, 6010 - 6021 - 6041 - 6042 - 6043 - 6050 - 6111 - 6112 - 6120 - 6211 - 6212 - 6213 - 6214 - 6220 - 6320 - 6331 - 6332 - 6333 - 6339 - 7111 - 7112 - 7113 - 7121 - 7122 - 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0089 de 2000.

#

H

nes

88

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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN- 28 - RR
Comuna (s):	3 y 9	Área del Polígono Normativo (ha):	65.66
Barrio (s):	San Nicolás(0312), El Hoyo(0313), El Piloto(0314), Belalcázar(0909), Barrio Obrero(0910)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

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

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 3	
		NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		UNF./B.F. U OTROS USOS	Equipamiento Común	Indust./Comercio	Indust./Comercio
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0.40	0.80	0.4	0.5	0.8
INDICE MAX. CONSTRUCCION (I.C.)	4.80	1.60	3.2	2.5	4
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	0	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	3 pisos o 6Mts. Sobre la Cra. 1 y la Calle 25
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Exist.	...	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	Exist.	...	Existente
ASLAMENTOS LATERALES	*	3.00 Metros a partir del 6o. piso			
ASLAMENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigir. Del 3er. al 5o. piso = 4.50 Metros. Del 6 al 8 piso = 6Mts. 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 Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

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

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

OBSERVACIONES

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

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

[Handwritten signatures and initials]

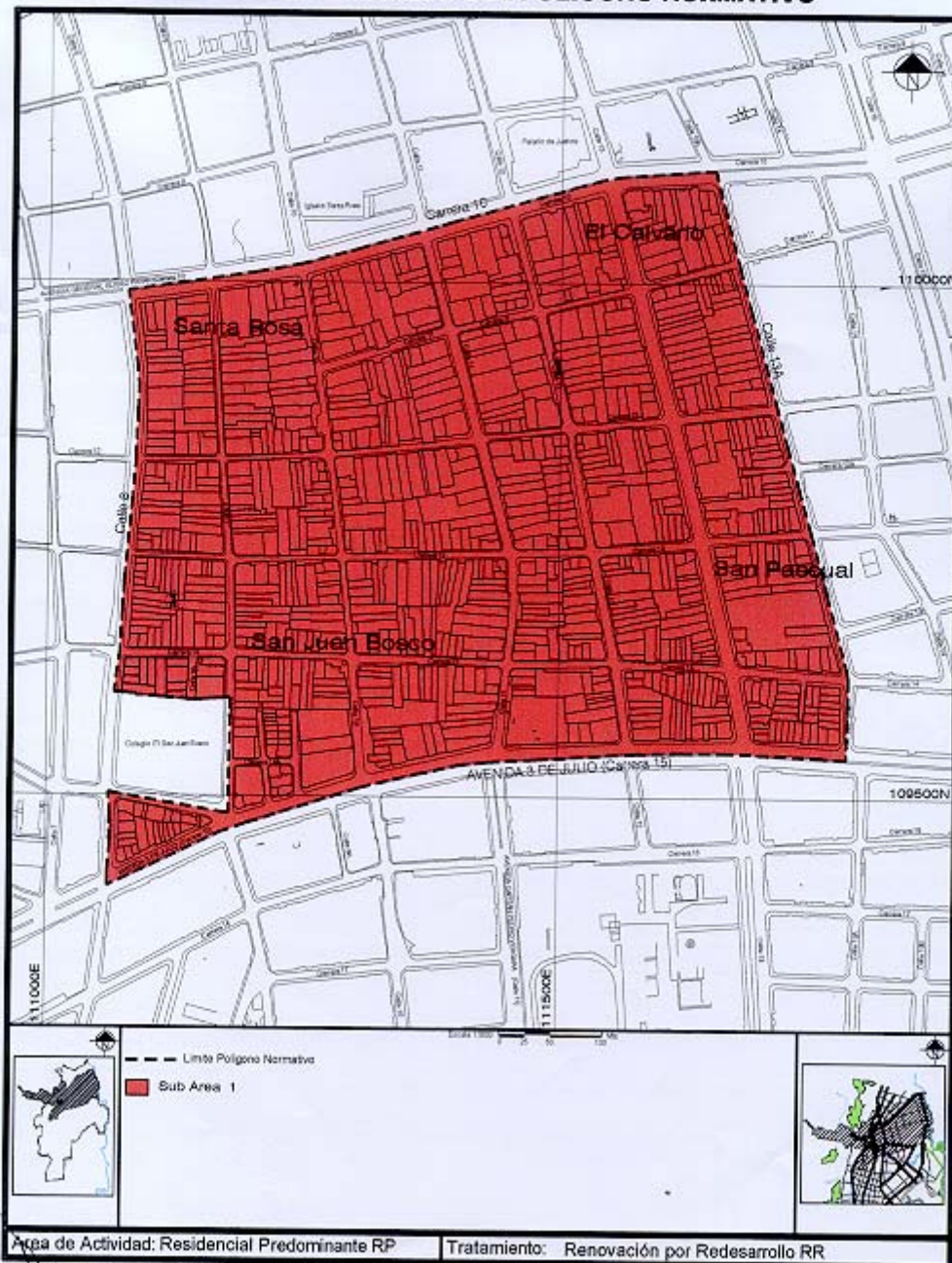
nes

89

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

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-29-RR
Comuna (s): 03	Área del Polígono Normativo (ha): 34.45
Barrio(s): San Juan Bosco(0306) Santa Rosa(0307) San Pascual(0309) El Calvario(0310)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Área de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

La delimitación de este Polígono Normativo 29, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas.

90

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-29 RR
Comuna (s) :	3	Area del Polígono Normativo (ha):	34,45
Barrio (s):	San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (258 y 259)

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

1.2. USOS

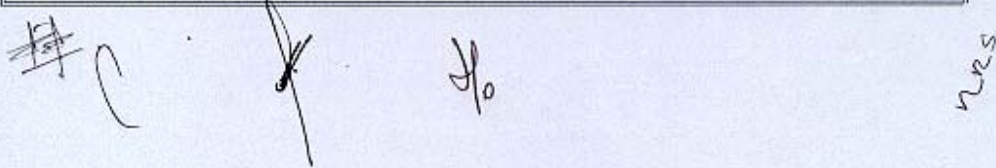
Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

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

* Frente a las Vías Arterias Principales: Carrera 15 y Calle 13, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 - 4560 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5169 - 5512-A, 6010 - 6021 - 6041 - 6042 - 6043 - 6050 - 6111 - 6112 - 6120 - 6211 - 6212 - 6213 - 6214 - 6220 - 6320 - 6331 - 6332 - 6333 - 6339 - 7111 - 7112 - 7113 - 7121 - 7122 - 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

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

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



9)

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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN- 29 - RR
Comuna (s):	3	Área del Polígono Normativo (ha):	34,45
Barrio (s):	San Juan Bosco (0305), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)
		SUB-AREA 1
		NO AGRUPACION (**)
		UNIF / BIF. U OTROS USOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0.40	0.8
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	4.80	1.6
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXISTENTE
ASLAMENTOS LATERALES	*	...
ASLAMENTOS POSTERIORES	*	...

(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 Urbana (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

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

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

OBSERVACIONES

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

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 25 de 2000

[Handwritten signature and initials]

92 hrs

4/0



Tratamiento:	Renovación por Redesarrollo RR
--------------	--------------------------------

*La delimitación de este Polígono Normativo 30, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

93
MRS

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-30 RR
Comuna (s) :	3	Área del Polígono Normativo (ha):	4,52
Barrio (s):	San Pascual (0309), El Calvario (0310)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Residencial Predominante (258 y 259)

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

1.2. USOS

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

* En la Sub-Área 1, que se debe desarrollar por Plan Parcial, 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".

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

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

#C

↓

H

24
may

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN- 30 - RR
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha): 4,52
Barrio (s) : San Pascual (0309), El Calvario (0310)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Redesarrollo (Art. 297, 299). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

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

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

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

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

OBSERVACIONES

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

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

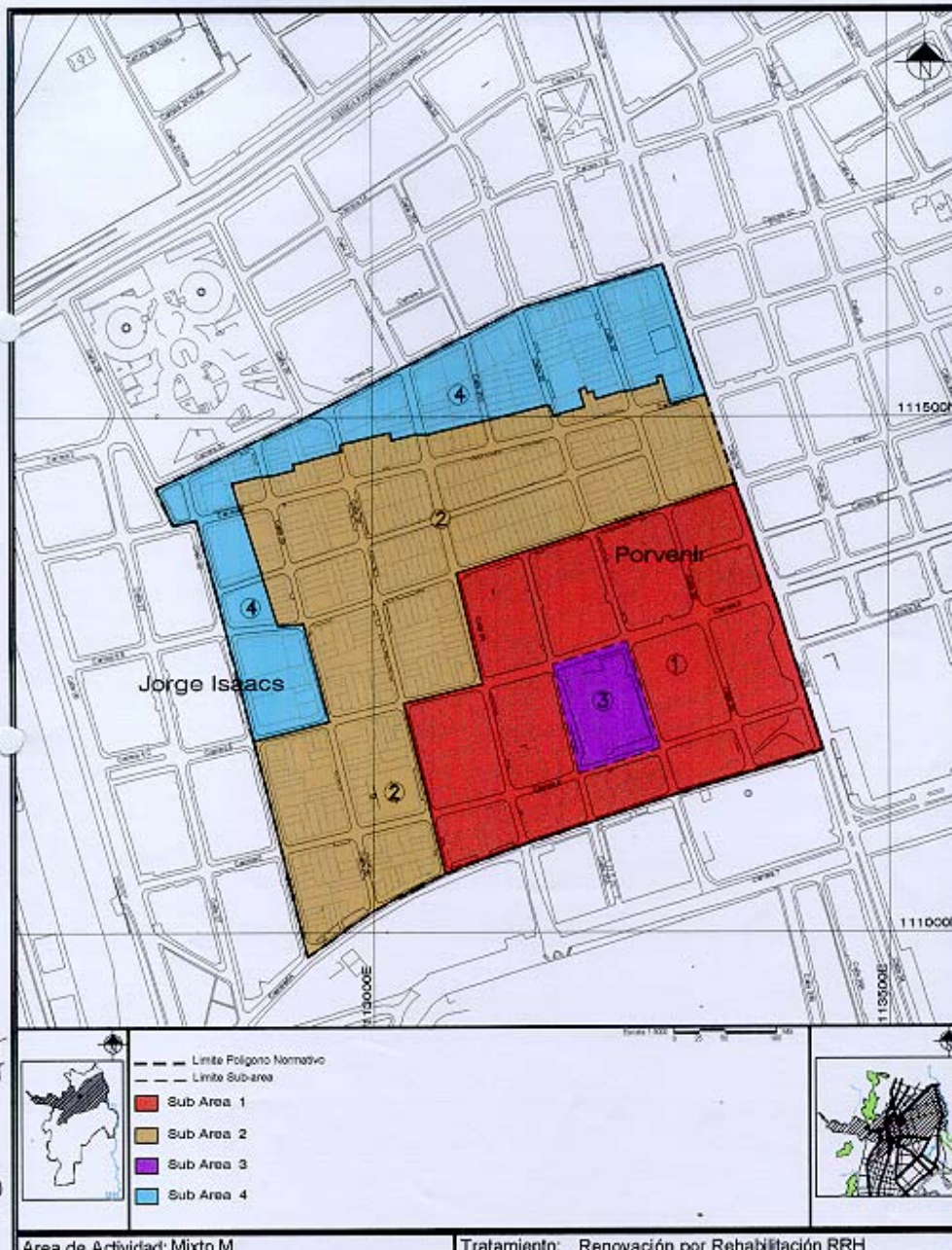
H
H
H

95

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

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

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M

Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitación de este Polígono Normativo 31, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas