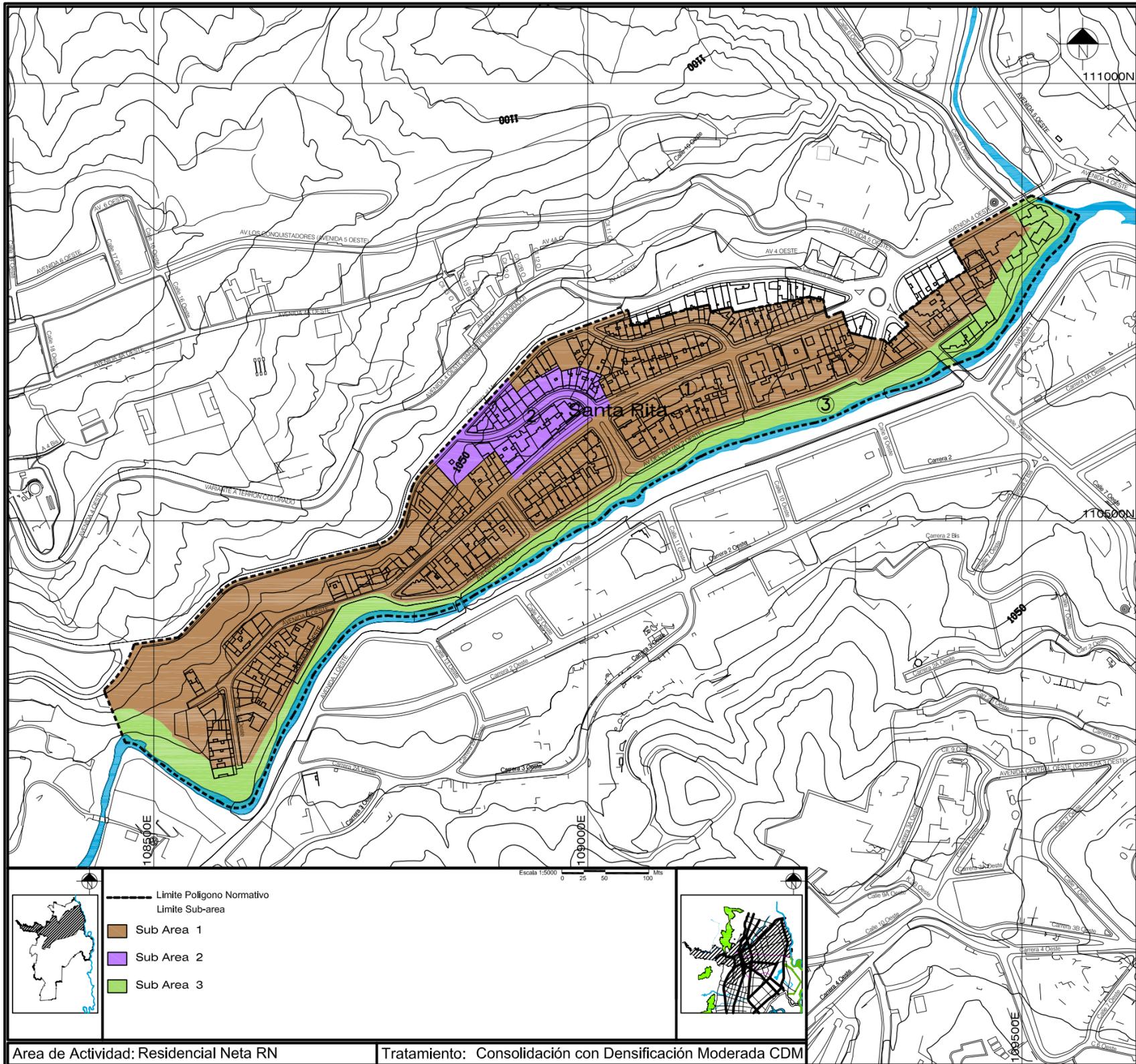


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

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

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



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

\*La delimitación de este Polígono Normativo 03, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subareas

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

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-18-CDM
<b>Comuna (s):</b> 02	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 17,12
<b>Barrio (s) :</b> Santa Rita (0201).	<b>Hoja</b> 2/3

### I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

#### 1.1. AREA DE ACTIVIDAD

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

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

#### 1.2. USOS

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

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

\* Frente a la Vía Arteria Principal Avenida 4a. Oeste (Vía Cali-Buenaventura) y la Portada al Mar se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y el código 5512. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Código 9191, la condición P-7.

### II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

#### 2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

\* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto.

Se debe consolidar a partir del mismo Sistema de Urbanización y Tipologías para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

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

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

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

#### 2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

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

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

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

#### 2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

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

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

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

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

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

**3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

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

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

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

**OBSERVACIONES**

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

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