



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1 015 27-12-11

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

USOS DEL SUELO EN LAS SUB-ÁREAS 1 Y 2 DEL POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-23-CDM

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación, o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que en el artículo 260 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), se definió el Área de Actividad Mixta, así:

"ARTÍCULO 260: Área de Actividad Mixta. Pertenecen al área de actividad mixta 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

Jr





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1.015 27-12-11

estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones”.

Que en la ficha del polígono normativo PUR-PN-23-CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, se definió en la Normas Generales en el punto 1.2 Usos, lo siguiente:

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

** En 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 (Excepto Código 6340), 65,71 y 75; Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.*

.....”

Que de acuerdo con lo anterior, existe una contradicción en la normativa urbanística, entre lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), Capítulo I - Usos y áreas de actividad que especifica **“Área de Actividad Mixta. Pertenecen al área de actividad mixta los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios...”** y lo establecido en la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-23-CDM en las Normas Generales, sobre el punto 1.2. Usos para las Sub-áreas 1 y 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 (Excepto Código 6340), 65,71 y 75...”**; donde los códigos resaltados y excluidos, corresponden entre otros a las actividades bancarias, financieras y de administración pública

Dr





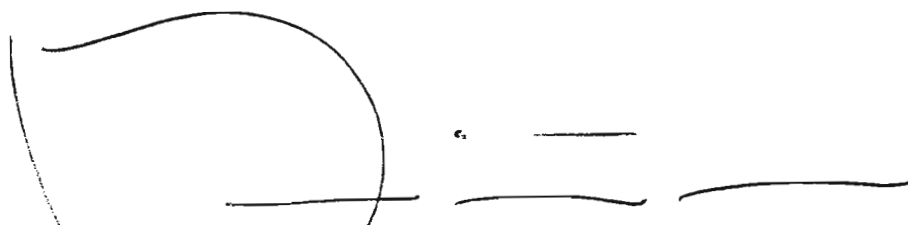
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132-0-22-7-015 27-12-11

y son los usos que se vienen estableciendo durante la última década en el sector.

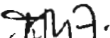
En consecuencia este Departamento Administrativo, como autoridad de Planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y una vez interpretada la situación particular presente en el articulado del POT, establece que en la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-23-CDM, en las Normas Generales sobre el punto 1.2. Usos, el párrafo correspondiente a las Sub-Áreas 1 y 2, quedará así:

"En las Sub-Áreas 1 y 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 (Excepto Código 6340); Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8".



DIANA MARITZA MUÑOZ NEYRA
Directora
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Arquitecta Diana Cristina Arciniegas Alvear

Aprobó: Francy Restrepo Subdirectora del POT y Servicios públicos 

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DECRETO No. 0856 de 2005
(3 Diciembre)

07 DIC. 2005
2:00 pm

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA LA EXPEDICION DE CONCEPTOS DE USOS DEL SUELO EN SECTORES QUE PRESENTAN SATURACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas en el artículo 315 numeral 3 de la Constitución Política, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, artículo 9 de la Ley 489 de 1998 y los artículos 251, 253 del Acuerdo No.069 de octubre 26 de 2000 y,

CONSIDERANDO

Que el Plan de Ordenamiento Territorial tiene como objetivo elevar la calidad urbanística de la ciudad y con ello las condiciones de vida de todos los ciudadanos mitigando los impactos ambientales negativos generados por la mezcla indiscriminada de usos residenciales con actividades comerciales de servicios y otros usos productivos.

Que es deber de las autoridades municipales impedir que se desarrollen actividades impactantes en establecimientos de comercio en la ciudad, que produzcan efectos de deterioro ambiental y urbanístico en el desarrollo de sus actividades.

Que el artículo 260 del Plan de Ordenamiento Territorial estipula: "Área de Actividad Mixta. Pertenecen al área de actividad mixta 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...."

Que el Plan de Ordenamiento Territorial en el parágrafo del Artículo 253 faculta al señor Alcalde para expedir las resoluciones y decretos reglamentarios correspondientes a la regulación para la implantación de actividades de usos una vez desagregadas y jerarquizadas a cuatro (4) dígitos las actividades de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos del Suelo.

Que el Alcalde de Santiago de Cali, en uso de sus atribuciones legales, mediante Decreto No. 1151 de Diciembre de 2000, desagregó a cuatro (4) dígitos el Artículo 417 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en la actualidad existen establecimientos de comercio ubicados en los polígonos números: 22, 23, 38 y 187 correspondientes a la ficha normativa de la Pieza Urbano Regional, clasificados como permitidos, acorde con el área de Actividad Mixta para ese sector de la ciudad.

Que los Códigos 5521: Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurante con un 93.33% de usos expedidos como permitidos; el código 5530: Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento con un 92.86 correspondientes al Polígono 22 y para el Polígono 23 con un porcentaje

Sube el documento y sube...

Asi
Diciembre 13/05

je

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DECRETO No. 0856 de 2005
(3 de diciembre)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA LA EXPEDICION DE CONCEPTOS DE USOS DEL SUELO EN SECTORES QUE PRESENTAN SATURACION DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES"

de 92.86% y 95.35%, respectivamente; así como para el Polígono 38 el código 5522: Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías (hamburgueserías, pizzerías, heladerías y cremerías) con porcentaje del 85.71% y por último, los códigos 5521: Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurante con un 94.74% y el código 5530: Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento con un 93.02%, superaron el límite estipulado en el Artículo 260 del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual se establece en una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico 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, así como el código 9309 que aplica para otras actividades de servicio, es decir los prostíbulos o casas de masajes con o sin acompañamiento y con o sin licor.

Que en desarrollo de su actividad comercial, los establecimientos generan impacto, que ha sido demostrado por los habitantes del sector, grupo poblacional que ha solicitado el cierre definitivo o temporal de los establecimientos abiertos al público, a través de diferentes manifestaciones tanto escritas como verbales, reiterando de forma constante, que debido a la proliferación de estas actividades se está presentando una degradación del área, superando y atentando contra lo establecido en el Artículo 251 del Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado por Acuerdo 069 del año 2000.

Que el Artículo 251 del Plan de Ordenamiento Territorial al referirse a los impactos, establece que "Para la subclasificación de los usos específicos del suelo y para su asignación a las diferentes áreas de actividad, se considerarán los impactos de tipo ambiental, urbano o social, de acuerdo con las causas que lo originan", en:

a. Causas de Tipo Ambiental

1. Contaminación por ruido
2. Contaminación por olores
3. Contaminación residual atmosférica
4. Contaminación residual hídrica
5. Contaminación por luminosidad
6. Contaminación visual
7. Contaminación térmica
8. Vibraciones
9. Inflamabilidad
10. Exceso en el consumo del servicio público (energía, agua, otros)

b. Causas de Tipo Urbano

1. Ocupación de calzada
2. Ocupación de andén
3. Ocupación de zona verde pública o recinto urbano

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0856 de 2005

(3 Diciembre.)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA LA EXPEDICIÓN DE CONCEPTOS DE USOS DEL SUELO EN SECTORES QUE PRESENTAN SATURACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES"

4. Ocupación de antejardín con construcción o con cerramiento irreglamentario
5. Ocupación de pórtico o cerramiento irreglamentario
6. Deterioro vial y ambiental
7. Congestión vehicular

c. Causas de Tipo Social

1. Molestia socio – psicológica causada a los vecinos

Que por lo anterior se hace necesario establecer procedimientos tendientes a evitar la saturación de comercio con actividades impactantes que además de propender por deterioro vial y ambiental de la ciudad, causan, como en este caso: Molestia Socio-psicológica a los vecinos, moradores de los Polígonos 22, 23, 38 y 187 y por ello se,

DECRETA:

ARTICULO 1: SUSPENDER, en forma temporal la expedición de conceptos de usos del suelo para los establecimientos de comercio destinados a: Bares código 5530, Otras actividades de servicio (prostíbulos, casas con o sin acompañamiento con o sin licor): código 9309 y Restaurantes código 5521, 5522, 5523, en los polígonos 22, 23, 38 y 187 de la ficha normativa de la Pieza Urbana Regional, área de actividad mixta.


ARTICULO 2: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali y deroga todas las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los 3 días del mes de Diciembre 2005.


APOLINAR SALCEDO CAICEDO
Alcalde Santiago de Cali

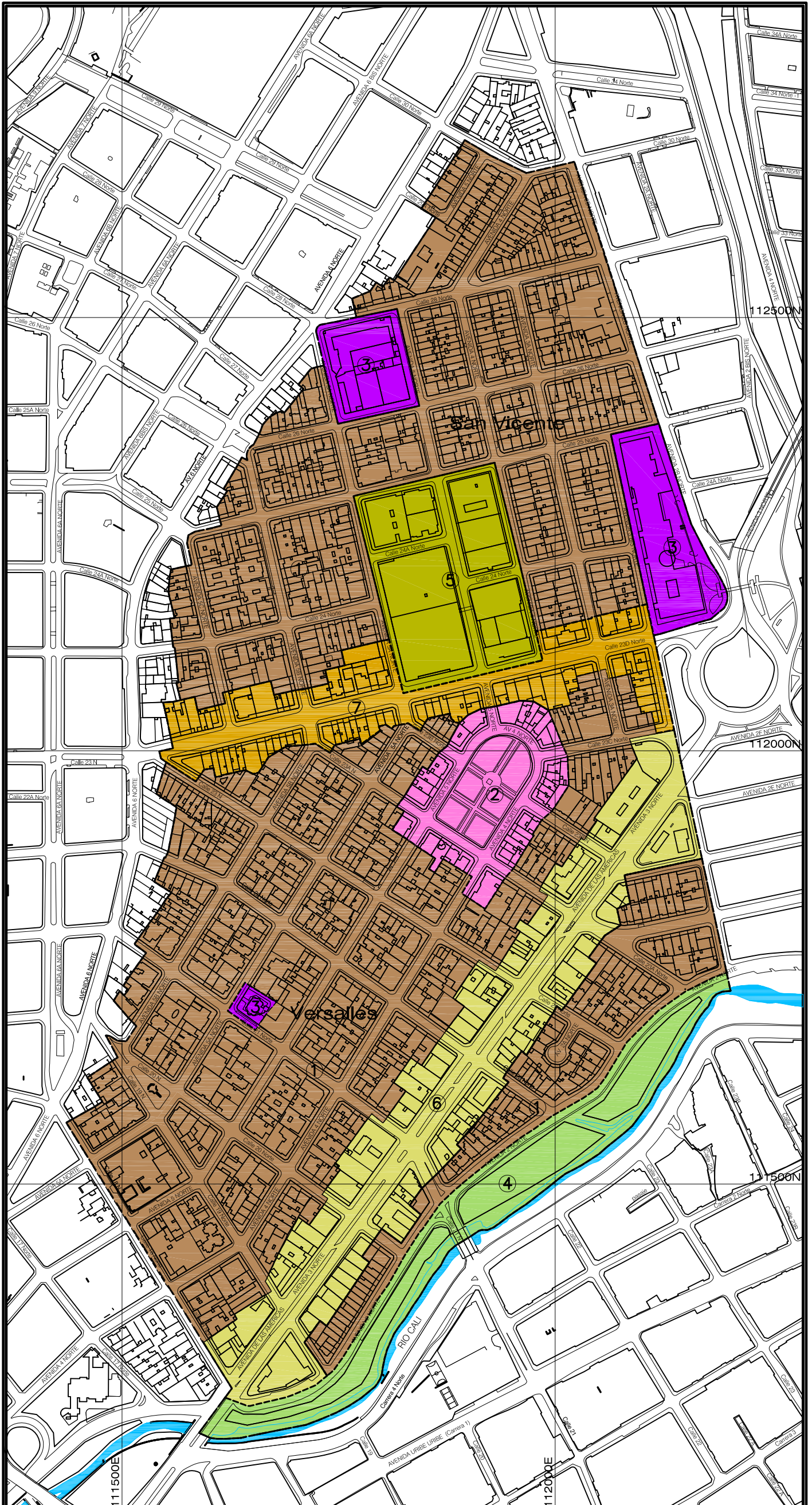
Proyecto y elaboró: Dra. Elba Aydes Echeverry – Dra. Liliana Arango Tobar
Revisó: Dra. LILIANA ARANGO TOBAR – Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico


Diciembre
13/05
Recibido y Justo:
08 de 13 de Dic-2005

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

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-23-CDM
Comuna (s): 02	Area del Polígono Normativo (ha): 69,78
Barrio(s): Versalles(0208) San Vicente(0209)	Hoja 1

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Polígono Normativo
 Limite Sub-area
 Sub Area 1 Sub Area 5
 Sub Area 2 Sub Area 6
 Sub Area 3 Sub Area 7
 Sub Area 4
 Z. Prot. Río

Escala 1:5000

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

*La delimitación de este Polígono Normativo 23, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

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

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

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

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

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

1.2. USOS

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

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

* La Sub-Área 3 esta compuesta por Inmuebles Aislados que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, los cuales deben preservar sus usos actuales, pudiendo ser reciclados 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 Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual o conjunto. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva residencia.

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

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO) Avenida 3, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-23-CDM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 69,78
Barrio (s) : 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 AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)		NO AGR. (**)	ZONA PROTECCION RIO	AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)	
		Unif./ Bif.	Multi	Mixt.	Multif.	Mixt.	Otros Usos		Multi	Mixt.	Multi	Mixt.	Multi	Mixt.	Multi	Mixt.
INDICE MAX. OCUPACION (I.O)	0,60	0,70	0,80	0,70	0,80	0,80	Exist.	...	0,30	0,45	0,80	0,70	0,80	0,70	0,80	0,70
INDICE MAX. CONSTRUC. (I.C)	2,88	2,10	4,00	3,50	6,40	6,40	Exist.	...	3,00	3,15	8,00	7,00	0,80	7,00	4,00	7,00
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	8	8	Exist.	...	10	10	10	10	10	10	5	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 2a Norte y la Avenida Estación. Cuatro pisos o la altura del pórtico más sus dos pisos de encima sobre la Avenida de Las Américas.														
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	12	12	12	12	Exist.	...	...	...	20	20	20	20	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Exist.	252	252	252	252	Exist.	...	...	...	400	400	400	400	252	252
AISLAMIENT. LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso														
AISLAMIENT. POSTERIOR	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible								Escalonado						
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros								Desde el tercer piso						
		Del 6o. al 12o. piso = 6,00 metros														

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

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Area 3 y demás inmuebles declarados patrimonio serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Las demás Subáreas podrán ser receptoras de los derechos de construcción y desarrollo, los Indices de Construcción por transferencia de derechos se aplicarán así: Para Agrupaciones y No agrupaciones multifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,78, en Agrupaciones y No agrupaciones multifamiliares VIS podrá incrementarse en 1,07, para proyectos Comerciales y de Servicios de escala Urbana o Sectorial se podrá incrementar el índice de construcción en 0,97.

Estos índices están calculados sobre Area Util, con base en los definidos en el Artículo 281 del P.O.T. que están sobre Area Neta.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

* En la Sub-Area 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 el proyecto original.

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

3.3. PORTICOS.

* Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:

Avenida de las Américas

* Todas las soluciones de pórtico deberán cumplir con lo definido en los Arts. 286 y 287 del P.O.T.

OBSERVACIONES

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

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