

23 OCT. 2009

4132.0.22.1- 013438

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

FICHA NORMATIVA DEL POLÍGONO NORMATIVO PCUR-PN-17 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 Acuerdo 193 de 2006, "Por medio del cual se adopta las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la Pieza Urbana Regional y se dictan otras disposiciones", se aprobó la siguiente proposición:

"POLIGONO NORMATIVO N° 17

Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones con frente a la Avenida Colombia y al Río Cali, en el tramo comprendido por los barrios Arboledas, El Peñón y Santa Teresita, propongo modificar y establecer la altura máxima permitida en el Polígono Normativo No. 17 en 12 pisos".

Que de acuerdo con la división político administrativa del área urbana del Municipio, el polígono normativo PCUR-PN-17 CDM, se ubica entre las Comunas 2, 3 y 19, con los barrios Santa Teresita (0202), Arboledas (0203), El Peñón (0302) y Bellavista (1909).

Que frente al río Cali se encuentran los barrios Santa Teresita, El Peñón y Bellavista.

Que en la proposición aprobada por el Honorable Concejo Municipal, se incluyó el Barrio Arboledas entre los que dan frente al río Cali y se excluyó el Barrio Bellavista.

Que la proposición aprobada pretende crear un conjunto volumétrico armónico de las edificaciones que dan frente al río Cali y que se encuentran dentro del polígono normativo PCUR-PN-17 CDM.



23 OCT. 2009

013438

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 de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, establece que para los predios ubicados frente al río Cali y a la Avenida Colombia, del polígono normativo PCUR-PN-17 CDM, en los barrios Santa Teresita, El Peñón y Bellavista, la altura máxima permitida es de 12 pisos.

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

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado



CIRCULAR

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **FICHA NORMATIVA PUR-PN-17-CDM**

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo aclarar en la Ficha Normativa de la referencia, lo relacionado con el Cono Visual de Belalcázar para el desarrollo de un predio ubicado en la Carrera 1ª.C con la Calle 7ª Oeste (Avenida Belalcázar).

Así mismo, en el punto 3.1. Alturas, se estableció lo siguiente: *"La Sub-área 4 tendrá el siguiente manejo: Parque del Peñón: Conservación del antiguo Colegio de la Sagrada Familia. Para los dos costados que han desarrollado alturas mayores a 5 pisos, empatar a la altura existente. Para el otro costado: 5 pisos. (Art. 181 P.O.T.); Cono Visual de Belalcázar, Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia: Conservar alturas existentes. El predio que falta por desarrollar debe plantear empate volumétrico con las edificaciones colindantes. (Art. 181 P.O.T.)"*, configurando una contradicción con el artículo 383 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), en cuanto a los aprovechamientos en el cono visual de Belalcázar y de la Colina de San Antonio.

De acuerdo con lo anterior, 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, y con el propósito de corregir la ausencia y la contradicción en la norma urbanística, establece lo siguiente:

2.2. Aprovechamientos (1)

*(****) Ver nota en Numeral 3.1. de la presente Ficha.*

* La Sub-área 4 tendrá el siguiente manejo:

Parque del Peñón: Conservación del antiguo Colegio de la Sagrada Familia. Para los dos costados que han desarrollado alturas mayores a 5 pisos, empatar a la altura existente. Para el otro costado: 5 pisos (Artículo 181 del POT).

06



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

09 ABR. 2008

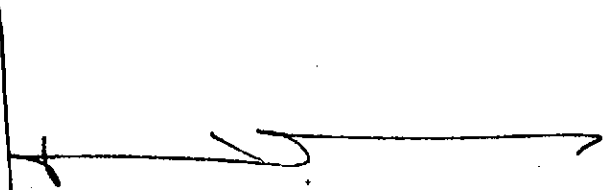
Cono Visual de Belalcázar, el sector comprendido entre la Avenida Belalcázar, Calle 6 Oeste, Carrera 1C, Avenida Colombia y Calle 5 Oeste, con el fin de proteger el cono Visual del Mirador de Belalcázar, tendrá las siguientes alturas:

- a. Los predios con frente sobre la Avenida Belalcázar podrán desarrollar una altura máxima de dos (2) pisos.
- b. Los predios restantes podrán desarrollar una altura escalonada, en forma descendente a partir de la Avenida Belalcázar, la cual no podrá ser mayor de seis (6) pisos. Lo anterior siempre y cuando no se sobrepase la altura de dos (2) pisos prevista para los predios con frente sobre la Avenida Belalcázar, a que hace referencia el literal anterior (Artículo 383 del POT).

Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia: Conservar alturas existentes. El predio que falta por desarrollar debe plantear empate volumétrico con las edificaciones colindantes. (Artículo 181 POT).

Cono Visual de La Colina de San Antonio. El sector comprendido entre la Avenida Circunvalación, Carrera 3, Calle 3 Oeste, Carrera 3ª.A y Calle 5 Oeste, con el fin de proteger el cono Visual de la Colina de San Antonio, tendrá una altura máxima de cuatro (4) pisos (Artículo 384 del POT).

Cordialmente,


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

 Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

CIRCULAR 011202

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **FICHA NORMATIVA PUR-PN-17-CDM**

La Constructora Jaramillo Mora, ha solicitado a este Departamento Administrativo aclarar en la Ficha Normativa de la referencia, lo relacionado con la exclusión del predio con matrícula inmobiliaria 370-0204941, del perímetro urbano definido mediante Acuerdo 14 de 1991, cuando se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) sin las razones técnicas para ello.

Que para dicho predio, se han cancelado impuestos de predial y valorización como predio urbano.

Que en el predio existe una edificación con servicios públicos domiciliarios suministrados por EMCALI E.I.C.E. E.S.P., predio identificado con el Código Único Municipal 1909 011 000 00, No. de cliente 0081490 y código de dirección 181023-07-000000000.

Que mediante oficio No. 311-DIAA-pd-567-06 del 20 de Octubre de 2006, EMCALI E.I.C.E. E.S.P., certificó la posibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado para la totalidad del predio.

Que las condiciones mencionadas anteriormente, califican el predio con todas las características de urbano, tal como lo establece la Ley 388 de 1997.

De acuerdo con lo anterior, 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 y con el propósito de corregir la ausencia de norma urbanística para dicho predio, establece la modificación del Plano 1/3 de la Ficha Normativa del Polígono



9 SET. 2007

011202

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Normativo PCUR-PN-17 CDM, asignándole al predio con matrícula inmobiliaria 370-0204941, la sub-área 1.

Hace parte de la presente Circular, el plano 1/3.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Revisó: Arq. Helena Londoño G., Subdirectora del POT y Servicios Públicos



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR 007734 03 JUL. 2007

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Fecha: Santiago de Cali, 3 de Julio de 2007

Ref.: **Ficha Normativa PUR-PN-17 CM.**

Este Departamento Administrativo ha revisado el numeral 1.2 Usos de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PUR-PN-17 CDM, de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, encontrando una contradicción entre las actividades asignadas para las Sub-áreas 1 y 4 y las actividades permitidas en el Decreto 1151 de 2000, Matriz desagregada de usos del suelo según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, de todas las actividades económicas, Revisión 3 adaptada para Colombia, por cuanto el Código 5551 permitido en las Sub-áreas no existe en dicha clasificación.

Por lo anterior, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio de Santiago de Cali, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, establece la respectiva corrección normativa en el mencionado polígono de la siguiente manera:

* En las Sub-áreas 1 y 4, y para los predios y edificaciones de la Sub-área 3 localizados en el Barrio Arboledas, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", además de los siguientes códigos: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7). En los predios y edificaciones ubicadas en el Barrio El Peñón (Sub-áreas 1 y 4) se permiten además de los anteriores usos los siguientes códigos: 2231, 5211, 5221, 5224, 5231, 5233, 5234, 5243, 5244, 5511, 5521, 5522, 5530 (C), 7010, 7421, 7430 y 7494.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director

Revisó: Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

014281

23 NOV. 2006

CIRCULAR No.

()

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

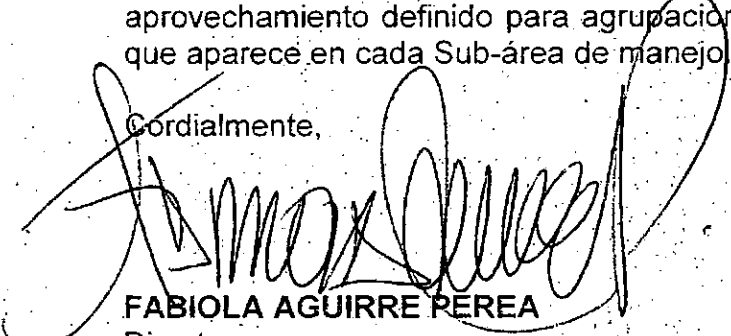
Asunto: FICHA NORMATIVAS DE LA PIEZA DE LA CIUDAD URBANO REGIONAL

Fecha: Santiago de Cali, 22 de Noviembre de 2006.

Se ha solicitado a este Departamento Administrativo aclarar en la Ficha Normativa PUR-PN-17-CDM, lo relacionado con el punto 2.2. Aprovechamientos, especialmente el relacionado con el uso mixto, permitido en predios con frente a Vías Arterias Secundarias o Colectoras, en el cual no aparecen las condicionantes de ocupación, caso que se repite en otras Fichas Normativas, en las cuales no se dejó el aprovechamiento para usos comerciales o mixtos.

De acuerdo con lo anterior, 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 y en el artículo 37 del Decreto Nacional 1052 de 1998, establece que para los casos en los cuales los usos comerciales o mixtos no tengan aprovechamiento en el Polígono Normativo, se debe aplicar el aprovechamiento definido para agrupación o no agrupación en multifamiliares, que aparece en cada Sub-área de manejo.

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Copia: - Dra. Liliana Arango Tobar, Subdirector del POT y Servicios Públicos
- Dr. Alfredo Paya García, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

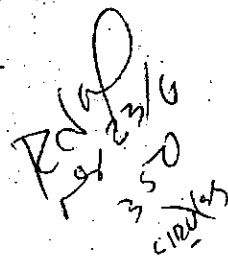
FJBH



'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

CAM, Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11, Conmutador 6689100 - Fax 8895630 - Cali, Colombia
e-mail: planeación@cali.gov.co

CARMEN MONTAÑO
NOV 24/06
8:42 AM.


23/11/06
350
c102/45



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

013394

31 OCT. 2006

CIRCULAR No.

()

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

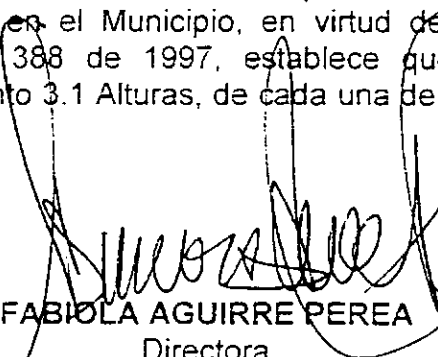
Asunto: FICHAS NORMATIVAS PUR-PN-17-CDM, PUR-PN-34-RRH, PUR-PN-42-PUAAC Y PUR-PN-75-ZE.

Fecha: Santiago de Cali, 25 de Octubre de 2006.

Se ha solicitado a este Departamento Administrativo aclarar en las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos PUR-PN-17-CDM, PUR-PN-34-RRH, PUR-PN-42-PUAAC y PUR-PN-75-ZE, lo relacionado con el numeral 4.1 o apartado 4.1, al cual estas Fichas Normativas remiten, pero que no aparece registrado en ellas.

Teniendo en cuenta que los cuatro asteriscos correspondientes al Índice de Construcción y a la Altura Máxima Permitida (pisos), se refiere a las restricciones de altura de la Sub-área 4, y que existe una ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, 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, establece que el punto 4.1 debe entenderse referido al punto 3.1 Alturas, de cada una de las Fichas Normativas en referencia.

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Copia: - Dra. Liliana Arango Tobar, Subdirectora del POT y Servicios Públicos
- Dr. Alfredo Paya García, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

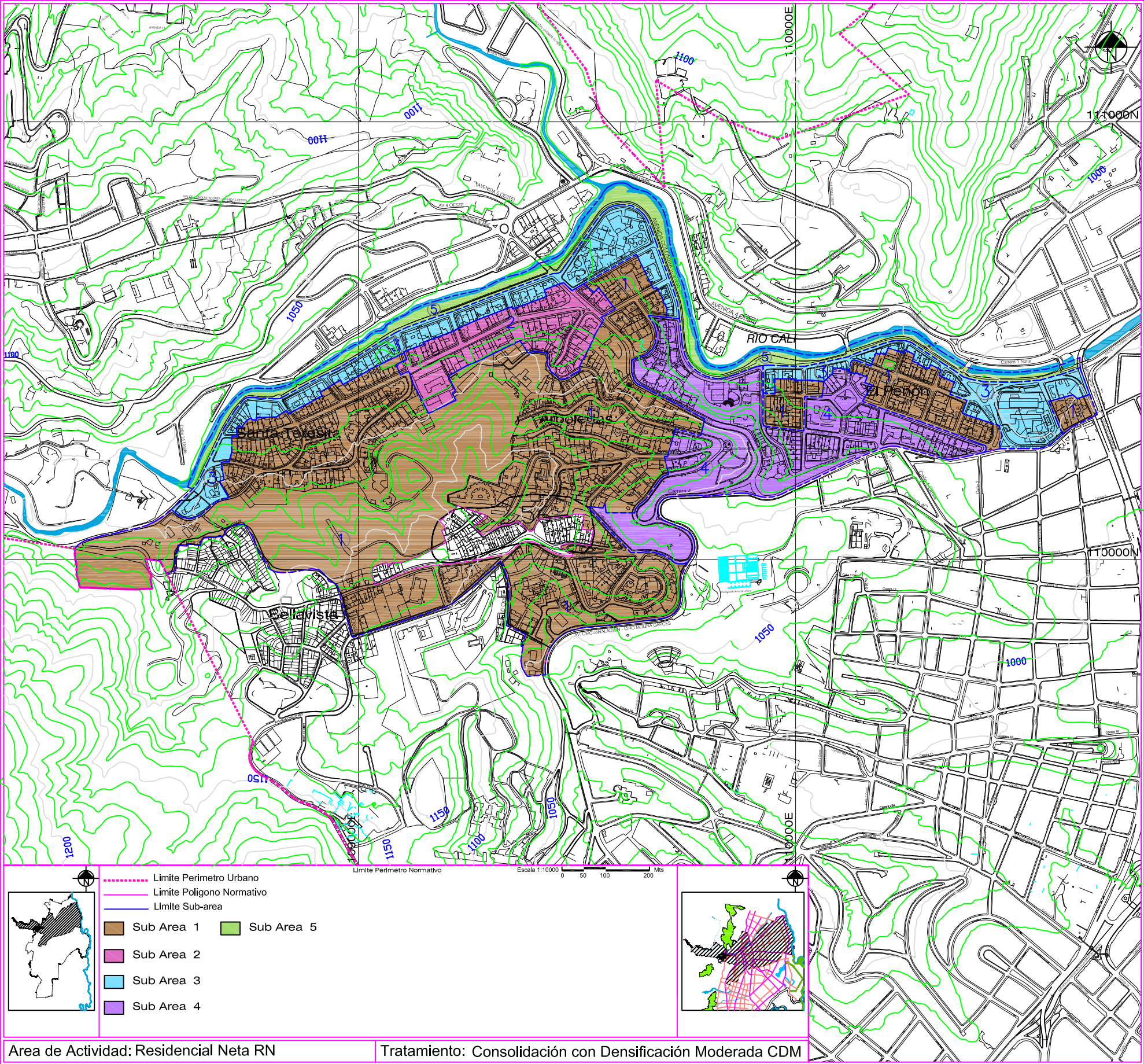
FJBH

 'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

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-17-CDM
Comuna (s): 02 - 03 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 97,15
Barrio(s): Santa Teresita(0202) Arboledas(0203) El Peñon(0302) Bellavista(1909)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Polígono Normativo 17, presenta un Ajuste y Precision Cartografica 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-17-CDM
Comuna (s): 02 03 19	Area del Polígono Normativo (ha): 97,15
Barrio (s) : Santa Teresita (0202), Arboledas (0203), El Peñon (0302), Bellavista (1909)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
1.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area de Actividades Residencial Neta. (Aetículos 257, 259). Determinar como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% de área bruta del polígono normativo, siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construídas para estas actividades, en ma nzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de usos, que forman parte integral del P.O.T., en un cuadro identificado con el mismo título.
1.2. USOS
Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios: * En las Sub-Areas 1 y 4, y para los predios y edificaciones de la Sub-Area 3 localizados en el Barrio Arboledas, 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: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7). En los predios y edificaciones ubicadas en el Barrio El Peñón (Sub-Areas 1 y 4) se permiten además de los anteriores usos los siguientes códigos: 2231, 5211, 5221, 5224, 5231, 5233, 5234, 5243, 5244, 5551, 5521, 5522, 5530 (C), 7010, 7421, 7430 y 7494. * Frente a las Vías Arterias Principales Calle 5a. y Av. Colombia y los otros predios de la Sub-Area 3 (Zona Hotelera), se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y los códigos 5512, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7. * Frente a las Vías Arterias Secundarias Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P-7 la condición P8. * La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO
* Tratamiento : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Cuatro Subáreas de Manejo del Tratamiento: Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos * Subárea 1: Desarrollada por Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto vivienda. Se debe consolidar a partir del mismo Sistema de Urbanización y Tipologías para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. * Por encontrarse dentro de la subarea zonas de 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 evaluacion antes mencionada. * Subárea 2: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos. Posee algunos inmuebles de interes patrimonial a conservar. * Subárea 3: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Corredores del SITM y predios que consolidan espacialmente parques. * Subárea 4: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. Area de conos visuales con el tratamiento definido en Numeral 4.1 y el Plan de Proteccion Patrimonial. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. A preservar por contener espacios, monumentos e inmuebles de interes patrimonial. * Subárea 5: Se incluye dentro esta subarea la Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun 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.

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-17-CDM
Comuna (s): 02 03 19	Area del Polígono Normativo (ha): 97,15
Barrio (s) : Santa Teresita (0202), Arboledas (0203), El Peñon (0302), Bellavista (1909)	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				SUB-AREA 4		S-A 5
		AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)			AGRUP.		NO AGRUP.		NO AGRUP.(***)		Zona Protec. Río
		MULTIF.	UNI/BI	MULF.	UNI/BI	MULF.	MIXTO	MULT.	MIXTO	MULF.	MIXTO	UNI/BI/ MULT	MIXTO	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,30	0,45	0,70	0,70	0,70	0,70	...
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	1,50	2,10	3,50	2,10	3,50	2,10	2,40	2,55	4,80	3,50	****	****	...
ALTURA MAXIMO PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	3	5	3	8	8	8	5	****	****	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida Colombia.												...
FRENTE LOTE MINIMO EN (ML)	*	...	12	22	EXIST	EXIST	EXIST			18	18	EXIST.	EXIST.	...
AREA LOTE MINIMO EN (M2)	6,0 Ha.	...	252	462	EXIST	EXIST	EXIST			378	378	EXIST.	EXIST.	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del 1er Piso.						7,00 metros a partir del 1er Piso.						...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros												...
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros												...
		Del 6o. Al 8o. 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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.(****) Ver nota en Numeral 4.1 de la presente Ficha.														
2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES														
* Los inmuebles de interés patrimonial, y los predios ubicados alrededor de la Estatua de Belalcázar, ubicados dentro de la Subárea 4, serán generadores de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).														

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION														
3.1. ALTURAS.														
* En este Polígono Normativo las edificaciones no podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.														
* La Subarea 4 tendra el siguiente manejo: Parque del Peñón: Conservación del antiguo Colegio de la Sagrada Familia. Para los dos costados que han desarrollado alturas mayores a 5 pisos, empatar a la altura existente. Para el otro costado: 5 pisos.(Art. 181 P.O.T.); Cono Visual de Belalcazar, Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia: Conservar alturas existentes. El predio que falta por desarrollar debe plantear empate volumétrico con las edificaciones colindantes. (Art. 181 P.O.T.)														
* La casa del Consul, ubicada en la carrera 3 oeste N0.5-22 y los inmuebles que declare el Plan de Proteccion Patrimonial Inmueble, deben conservar la altura existente en esos predios. Los vecinos colindantes y de la manzana de enfrente a estos predios tendran una altura maxima de dos (2) pisos previendo los respectivos empates volumetricos, todo con el proposito, además, de preservar el valor patrimonial de las visuales paisajisticas del monumento a Belalcázar.														
* Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones con frente a la Avenida Colombia y al Río Cali, en el tramo comprendido por los barrios Arboledas, El Peñón y Santa Teresita, propongo modificar y establecer la altura máxima permitida en el Polígono Normativo No. 17 en 12 pisos.														
* Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.														
3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS														
* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.														
* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarla conforme fue aprobado el proyecto original.														
* Cuando el predio se encuentra localizado junto a una edificación o entre edificaciones declarada(s) patrimonio que posean aislamientos lateral, se deberá 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