

96

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- 31 - RRH
Comuna (s):	4	Area del Polígono Normativo (ha):	25,10
Barrio (s) :	Jorge Isaacs (0401), Porvenir (0403)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Partenecen 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 Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Área de Influencia de la Galería de El Porvenir mediante un proceso de Reordenamiento por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* Por ser una zona Mixta donde se presentan algunos usos Industriales se permiten igualmente los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen como talleres, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos: 1521, 1522, 1530, 1551, 1552, 1581, 1820, 1030, 1090, 2220, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244; Grupos: 156, 192, 193, 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 930 (excepto código 9303).

* 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", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519, U-C 06 y C-L 08. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y 9241, la condición P-7.

* La Sub-Área 4, zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes, siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales. No se permite subdivisión predial.

* La Sub-Área 3, debe preservar la Edificación y su Uso por los valores Patrimoniales Urbanos y Arquitectónicos que posee la Galería de El Porvenir.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias Calle 34 y Carrera 5a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" 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. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El código 5151 las condiciones C y P-12. El Código 9191, la condición predial P8.

* La Galería de El Porvenir debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aun cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

* 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 y comercio. 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 de influencia de la Galería El Porvenir. 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 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 Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

* Subárea 3: Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería y la potencialidad que generaría el SITM. Se requiere un proceso de Renovación por Rehabilitación con características de Preservación Arquitectónica, para recuperar el patrimonio arquitectónico. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

#

hrs

[Handwritten signature]

77

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- 31 - RRH
Comuna (s): 4	Área del Polígono Normativo (ha): 25,10
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Porvenir (0403)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (Cont)

* Subárea 4: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual con solución de Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos de carácter industrial con esquema básico de implantación. Sin subdivisión predial para soluciones Uni o Bifamiliares.

2.2. APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		SUB-AREA 3	SUB-AREA 4		
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP.		AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)		
		Unif / Bif.	Unif / Bif.	Mult.	Mixto	EQUIP. - PLAZA MERCADO	Unif/Bif.	Mixto-Indust.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,50	2,40	4,00	3,50	Exist.	2,40	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	Exist.	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o nueve (9,00) metros lineales frente a la Carrera 5 y Calle 34						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	6	12	12	Exist.	Exist.	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manzana	Exist.	72	254	252	Exist.	Exist.	420
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	Cinco (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 el Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* No será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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 039 de Oct. 26 de 2000

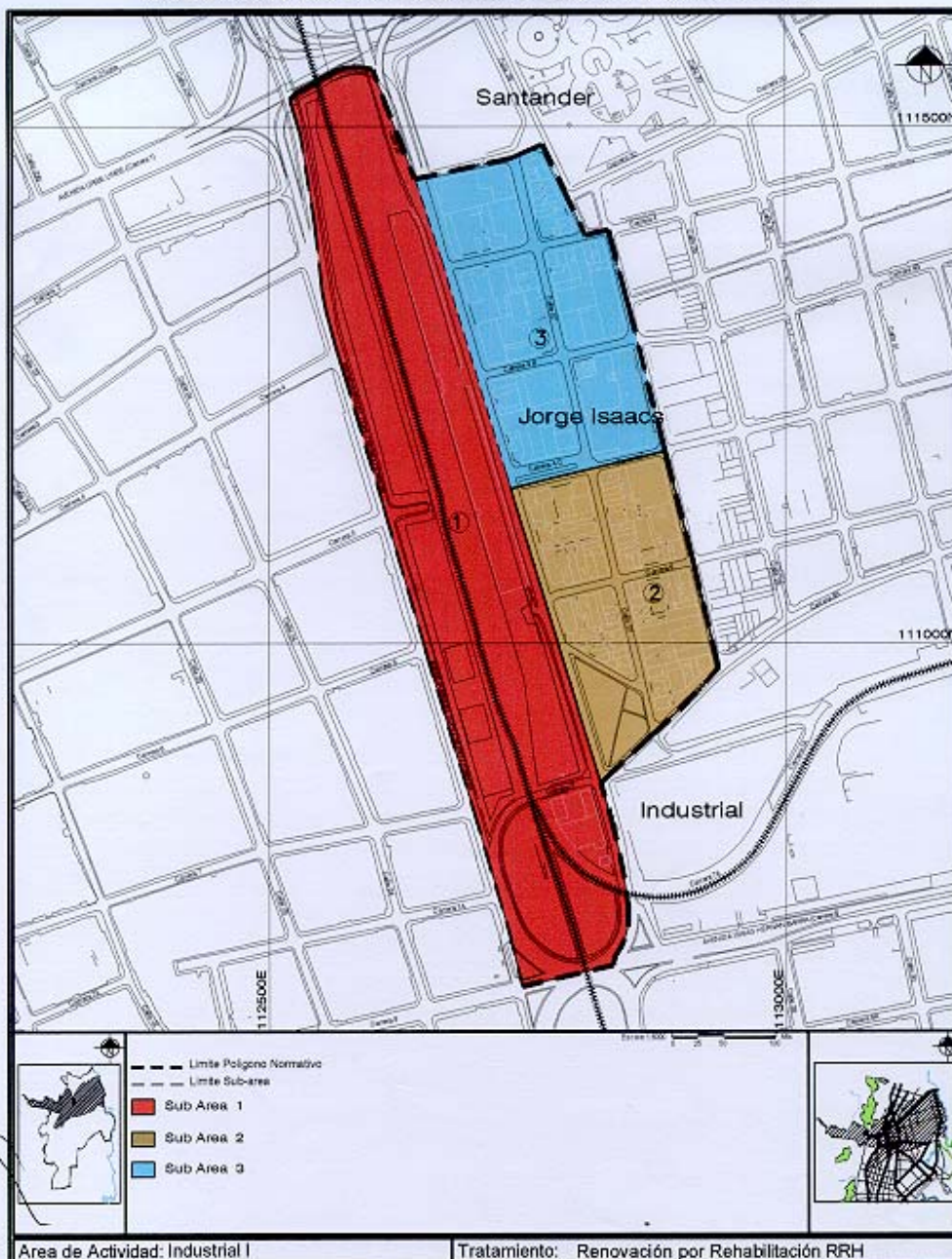
98
525

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-32-RRH
Comuna (s): 04 - 08	Area del Polígono Normativo (ha): 19,12
Barrio(s): Jorge Isaacs (0401) Santander(0402) Industrial(0809)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 32, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

99

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Poligono Normativo:	PUR-PN-32 RRH
Comuna (s) :	4	Area del Poligono Normativo (ha):	19,12
Barrio (s):	Jorge Isaacs (0401), Santander (0402), Industrial (0809)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Area de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 60% 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 poligono normativo correspondiente se precisaran las distintas sub-áreas, sub-zonas o zonas especiales que se caractericen por tener un uso residencial superior al 80%, dichas sub-áreas 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.

Este Poligono Normativo presenta dos condiciones de uso principales, diferenciados por Sub-Áreas al interior del mismo. Algunas Sub-Áreas tienen como uso principal la Industria. Para otras el uso principal es la vivienda productiva, presente como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. Para cada caso se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En la subárea 1 se permiten los usos relacionados con equipamientos colectivos y culturales de ámbito urbano regional y comercio complementario.

* En la Sub-Área 2, 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", además de los siguientes códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232, la condición P-7.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Carrera 5a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto 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 P-8.

* En la Subárea 3 se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto las Divisiones 20, 40, 60, 61, 63, 71; y los Grupos 502, 504, 505, 515, 517, 523, 551, 553.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

100

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- 32 - RRH
Comuna (s):	4	Área del Polígono Normativo (ha):	19,12
Barrio (s) :	Jorge Isaacs (0401), Santander (0402), Industrial (0809)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.

* Tratamiento: Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. El Polígono presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada como corredor férreo, sobre el que se emplazan dos edificios patrimoniales: el Molino de la Calle 25 y las Bodegas del Ferrocarril. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación, mediante la formulación de un proyecto integral que logre una mejor recuperación del área, incorporando los bienes patrimoniales, el parque lineal del Corredor Férreo y la implementación del SITM. Mientras se realiza este proyecto, se deben realizar acciones de conservación y mantenimiento.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual con solución de Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos de carácter industrial. Sin subdivisión predial para soluciones Uni o Bifamiliares. Los proyectos industriales requieren esquema básico de implantación.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC. (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2			SUB-AREA 3		
		AGRUP. (**)	NO AGRUPACION (**)			AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)	
		Equip. Cultural	Unif. / Bif.	Multif.	Misto	Industrial	Unif. / Bif.	Industrial
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,50	Exist. + 0,05	0,80	0,80	0,70	0,60	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	3,20	Exist. + 0,05	2,40	4,00	3,50	3,00	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Exist.	3	5	5	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o nueve (9,00) metros lineales frente a la Carrera 5 y Calle 25						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	6	12	12	...	Exis.	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	...	72	252	252	...	Exis.	420
AISLAMIENTO LATERAL	*	Cinco (5,00) Metros a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5 piso = 4,50 Metros.			Escalonada			

(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; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 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.

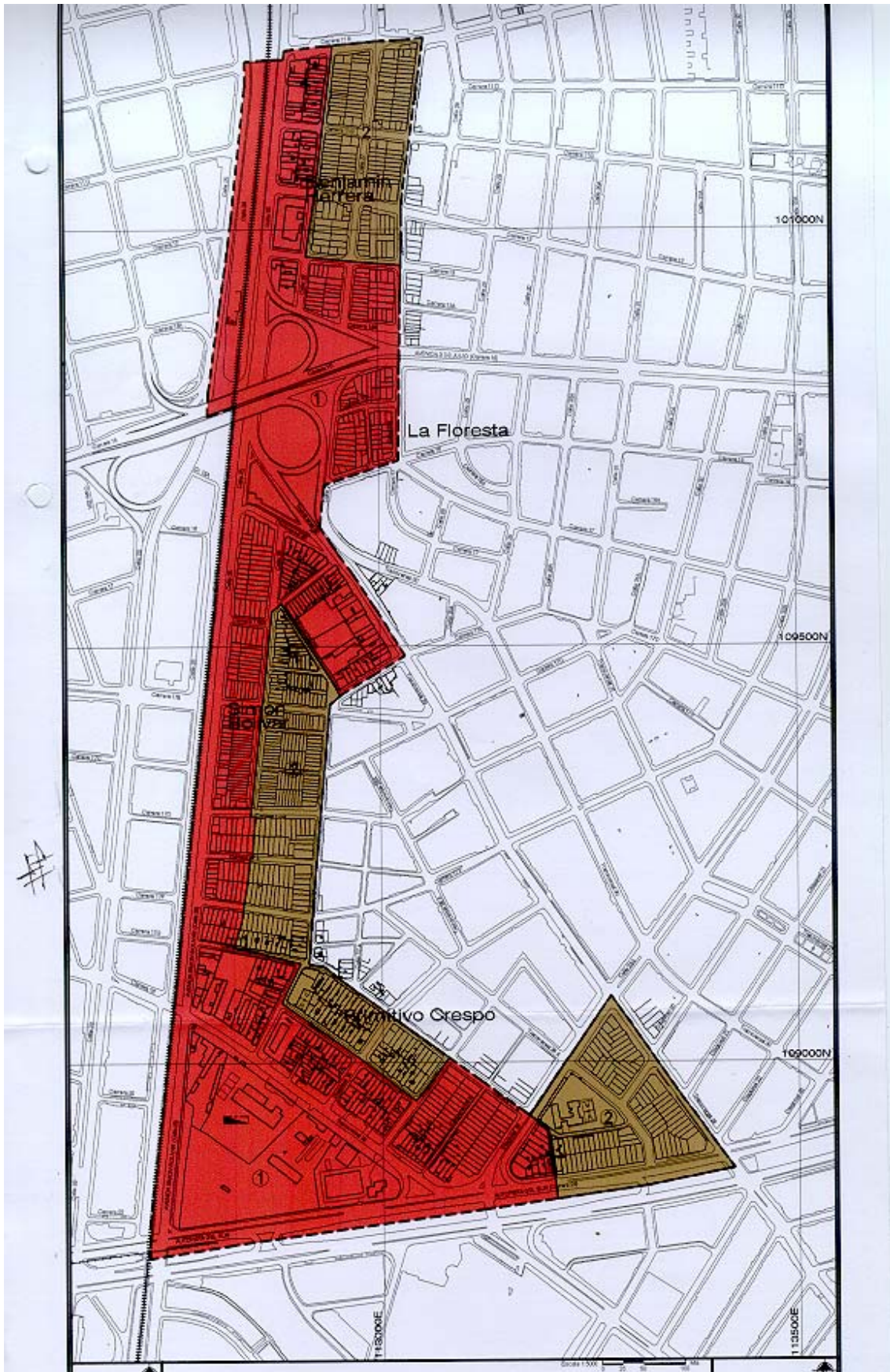
3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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



102

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-33 RRH
Comuna (s) :	8	Area del Polígono Normativo (ha):	35.33
Barrio (s):	Primitivo Crespo(0801), Simón Bolívar(0802), La Floresta (0806), Benjamín Herrera(0807)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area 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 delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En las Sub-Áreas 1 y 2, 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".

* Frente a la Vía Interregional: Calle 25 (Av. Simón Bolívar- Pretronal del SITM) y la Vía Arteria Principal: Carrera 23 (Pretronal SITM), 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. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a la Vía Interregional: y las Vías Arterias Principales: Carrera 15 (Troncal SITM) y Transversal 29 (Troncal SITM), 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 la Vía Arteria Secundaria: Diagonal 19-Calle 33A y la Vía Colectora: Carrera 12, 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 los Códigos 9191, la condición P-7.

* Los Equipamientos Colectivos de Ambito Urbano y Urbano Regional existentes en el Polígono Normativo deberán presentar Esquema Básico de Implantación.

#9

1/0

nes

103

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- 33 - RRH
Comuna (s):	8	Área del Polígono Normativo (ha):	35,33
Barrio (s):	Primitivo Crespo(0801), Simón Bolívar(0802), La Floresta (0806), Benjamín Herrera(0807)	Hoja	3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aun cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readequarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

El 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 y otros usos. 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 global. 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 formen 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, la definición del corredor ferreo 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 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. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACION (**)	NO AGRUPACION (**)	
		Unif./Bfam./ Mixto	Unif. / Bfam.	Multif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,60	0,60	0,60
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,60	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 Metros sobre la Carrera 15 y la Calle 25.		
FRENTE LOTE MINIMO (FML)	*	Existente	6 y 7	12
AREA LOTE MINIMO (ML)	2ha. o 1 Manz.	Existente	72 y 105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5) metros a partir del sexto piso		
AISLAMIENTOS 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 Uti (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la subárea 2 se podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal. Para la subárea 1 se reglamentará cuando se implemente los Planes Parciales.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.N.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 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.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

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

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

Handwritten signatures and initials on the left margin.

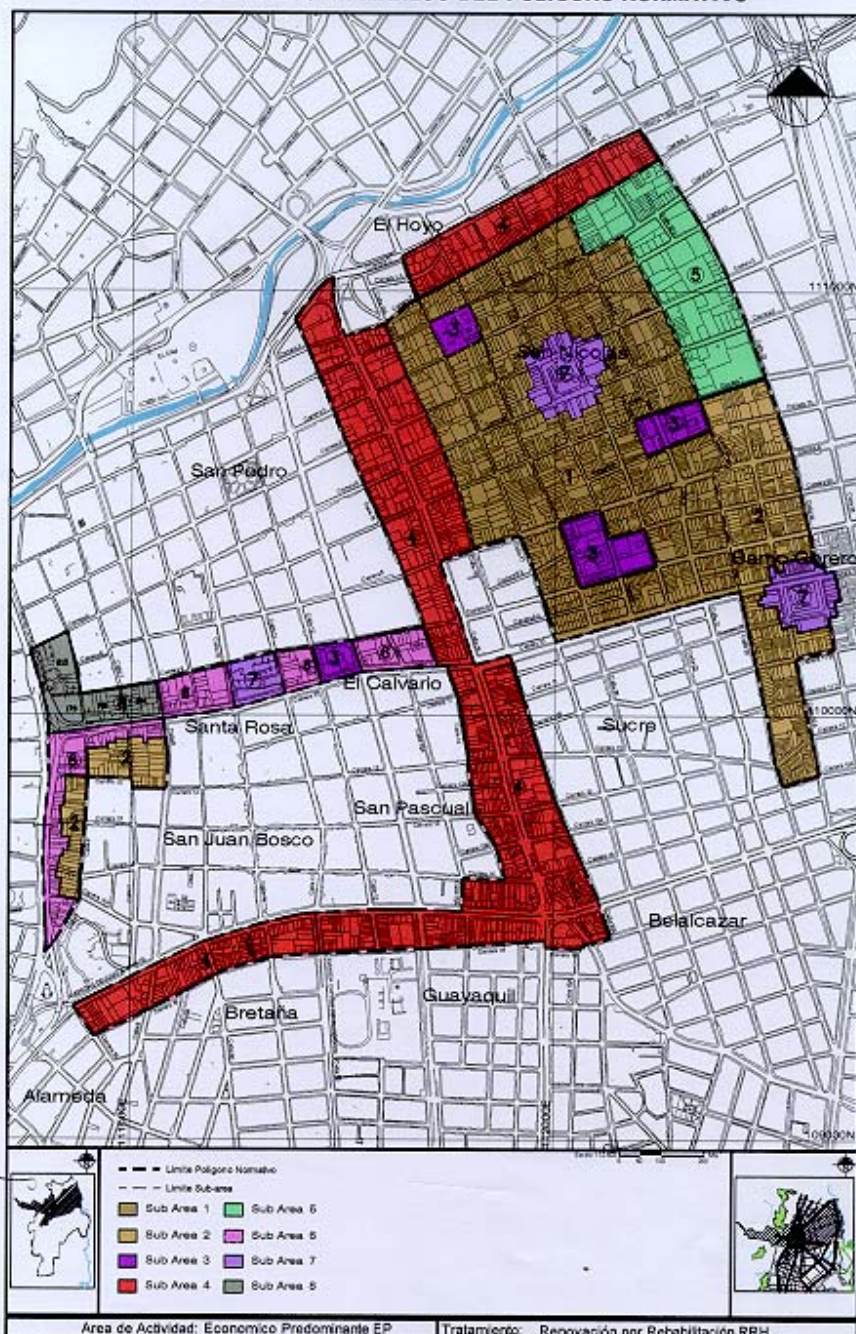
Handwritten initials 'MRS' on the right margin.

104

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-34-RRH
Comuna (s): 03 - 09	Área del Polígono Normativo (ha): 136.20
Barrío(s): San Juan Bosco(0306) Santa Rosa(0307) San Pascual(0308) El Calvario(0310) San Pedro(0311) San Nicolás(0312)	
El Hoyo(0313) Alameda(0901) Bretaña(0902) Junín(0904) Belalcázar(0908)	
Sucre(0909) Banco Obrero(0910)	Hoja 1

SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Área de Actividad: Económico Predominante EP

Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitación de este Polígono Normativo 34, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

105

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-34 RRH
Comuna (s) :	3 - 9	Área del Polígono Normativo (Ha):	136,20
Barrio (s):	San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310), San Pedro (0311), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)		Hoja 2/4

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Económica Predominante. (Artículo 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 definen y fijan las siguientes condiciones:

* En las Sub-Áreas 1, 4, 6 y 8, 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 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 3 debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y deben las edificaciones presentar Esquema Básico de Implantación. Las edificaciones corresponden al Centro Asistencial Comfandi de San Nicolás, el Hospital San Juan de Dios, el Palacio de Justicia, la Fábrica de Sombreros y los centros educativos que ocupan las manzanas entre las calles 19 y 20 con carreras 8 A y 9 deben ser recicladas para uso de Equipamiento Colectivo. Las edificaciones de carácter patrimonial deben preservar su arquitectura.

* La Sub-Área 5 actúa como un Área o Distrito Especial, cuyos usos actuales son industria, comercio y bodega al por mayor de escala urbana. Se permiten los usos 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. Todas 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.

* La Sub-Área 7 está compuesta por los recintos y inmuebles aislados declarados como patrimonio urbano arquitectónico municipal por el P.O.T. En términos de uso se definen las siguientes condiciones:

Los predios y edificaciones alrededor de los recintos: Parque del Barrio Obrero, Parque San Nicolás y Parque Santa Rosa se les permite los usos de la Columna "ECONOMICA PREDOMINANTE" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo".

* Frente a las Vías Arteriales Principales (Troncales y Pretroncales del MIO), Calles 5, 13 y 15, Carreras 1 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 - 5181 - 5189 - 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: Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

Este Polígono Normativo presenta ocho (8) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda y Comercio. Ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido reemplazada por Comercio, Servicios y algunas pequeñas Industrias. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, aumentando los aprovechamientos existentes, para Otros Usos mezclados con Vivienda.

* **Subárea 2:** 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. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda mezclada con Otros Usos con una limitada edificabilidad.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Equipamiento Colectivo. Se busca preservar estos usos y reedificar o reciclar, según sea el caso, las edificaciones existentes mediante el Sistema de No Agrupación en Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales.

* **Subárea 4:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Misto).

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- 34 - RRH
Comuna (s): 3 - 9	Area del Polígono Normativo (ha): 136,2
Barrio (s) : San Juan Bosco (0306), Santa Rosa (0307), San Pascual (0309), El Calvario (0310), San Pedro (0311), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)	Hoja: 3/4

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (cont.)

* **Subárea 5:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, para Industria y Comercio al por mayor. Se debe consolidar como un Área o Distrito Especial Industrial mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, pero exigiendo a las edificaciones "estudios de implantación" para solucionar los impactos que generan.

* **Subárea 6:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda y Comercio. Ha mantenido su trazado pero ha sufrido la transformación de sus predialidades, tipologías edificatorias y la vivienda ha sido reemplazada por Comercio, Oficinas y Servicios. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación que busca revitalizar el área, mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, aumentando los aprovechamientos existentes, para Otros Usos mezclados con Vivienda.

* **Subárea 7:** Esta conformada por los Recintos patrimoniales Parque Santa Rosa, Parque de San Nicolás y Parque del Barrio Obrero. Están Desarrollados y Edificados por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda, Comercio y Equipamiento Colectivo. Se propone consolidar especialmente estos recintos mediante la preservación de los edificios con valor patrimonial existentes, edificar los predios vacíos y reedificar, en un proceso de Renovación por Rehabilitación, las edificaciones sin valor, según sea el caso. Por estar conformado esta subárea por inmuebles de interés patrimonial, el POT ya tiene regulada un manejo para cada recinto de conformidad con el Art. 181, 195 y se le hacen unas precisiones y ajustes en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

* **Subárea 8:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda y Otros Usos. Por estar conformado esta subárea por inmuebles de interés patrimonial del Barrio Santa Rosa, el POT ya tiene regulado un manejo para cada manzana y predio de conformidad con el Art. 195 y se le hacen unas precisiones y ajustes en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)																	
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			S-A 3			SU-AREA 4			SUB- AREA 5		SUB-AREA 6	SUB-AREA 7	SUB-AREA 8 (****)	
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP.(**)			NO AGR. (**)			NO AGRUP. (**)			AGRUP. (***)		NO AGR. (**)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		Unif./ Bif.	Mult.	Mixto	Unif./ Bif.	Mult.	Mixto	Equip.	Unif.	Mixto	O. Usos / Indust.		O. Usos / Indust.	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,7	0,50	0,80	0,80	(****)	0,45	0,80			
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	3,20	1,60	4,00	3,50	2,40	2,40	2,10	...	1,60	1,40	2,50	4,00	6,40	(****)	...	1,60			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	+	2	5	5	3	3	3	Exist.	2	2	5	5	8	(****)	9,00	2,00			
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	-	3 pisos a 9,00 Metros sobre las Calles 13 y 15 y la carrera 1a.																	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	+	6 y 7	12	12	6 y 7	12	12	Exist.	12	12	...	24	12	12	...	12			
AREA LOTE MINIMO (M2)	1 Manz.	72 y 105	252	252	72 y 105	252	252	Exist.	252	252	...	504	252	254	...	252			
AISLMIENTOS LATERALES	+	6Mts. A partir del 6 piso.																	
AISLMIENTOS POSTERIORES	+	Del 1 al 2 piso = No exigible.																	
		Del 3 al 5 piso = 4.5mts																	
		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. (****) Esta determinada de acuerdo al manejo establecido para cada manzana y predio en el Art. 181, 195 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles de interés patrimonial existentes en las Sub-Áreas 7 y 8 serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

[Handwritten signature]

nes

107

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- 34 - RRH
Comuna (s): 3 - 9	Área del Polígono Normativo (ha): 135,2
Barrio (s): San Juan Bosco (0305), Santa Rosa (0307), San Pascual (0308), El Calvario (0310), San Pedro (0311), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)	
Hoja: 4/4	

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público en las subáreas donde existan predios de interés patrimonial conforme al Art. 359.

* La Subárea 7: Las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts. 181.

Parque 20 de julio (San Nicolás):

Altura máxima de 4 pisos. El predio colindante con la Iglesia, deberá dejar un aislamiento lateral de 3 metros para aislarla a partir del tercer piso. Edificación del Teatro San Nicolás a preservar en su volumetría y valores arquitectónicos, las edificaciones colindantes deben empalmar y aislarse en los pisos siguientes en tres (3) metros lineales. Los demás predios a consolidar en cinco (5) pisos de altura máxima.

Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero:

Los predios con frente sobre la Carrera 10, Calle 22A y Calle 23 pueden alcanzar una altura máxima de tres (3) pisos; sobre la Carrera 11, calle 22A y 23 pueden desarrollar una altura máxima 3 pisos. Conservar los equipamientos educativos y religiosos existentes más sobresalientes en el marco del parque, en su uso y edificabilidad.

Parque Santa Rosa:

Preservación la Manzana de la Iglesia Santa Rosa, Hotel Aristi, Columbus y Teatros Aristi y Colón. El tipo de intervención según lo que determine el Plan de Protección Patrimonial.

* La Subárea 8, Tratamiento Predios Sector Santa Rosa: Las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts. 195.

Manzana 179: La manzana ubicada en las Carreras 8 y 10 entre Calles 5 y 6, tendrá tratamiento de redesarrollo para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial. El uso de espacio público podrá, por concesión, desarrollar parquesaderos subterráneos.

Manzana 181: Manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 6 y 7, tendrá tratamiento de consolidación con cambio de patrón para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del Área de Interés Patrimonial. Se podrán desarrollar alturas máximas de nueve (9) pisos, siempre y cuando sea renovación de conjunto.

Manzana 184: Manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 7 y 8, tendrá tratamiento de redesarrollo para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial. Se podrán desarrollar alturas máximas de nueve (9) pisos siempre y cuando sea renovación de conjunto.

Manzana 215: Manzana ubicada entre las Carreras 6 y 9 con Calles 5 y 6. Tendrá tratamiento de consolidación con cambio de patrón para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial, deberá conservarse la capilla de San Martín de Porres y la casa cural. Se podrán desarrollar alturas sobre la Carrera 6, cuatro (4) pisos al interior y sobre la Carrera 9, nueve (9) pisos, siempre y cuando sea renovación de conjunto.

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 zonaf 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 zonaf que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parquesaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

3.3. ALTILLOS

* No se permiten este Polígono Normativo el uso de altillos.

OBSERVACIONES

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

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

#

[Handwritten signatures and marks]

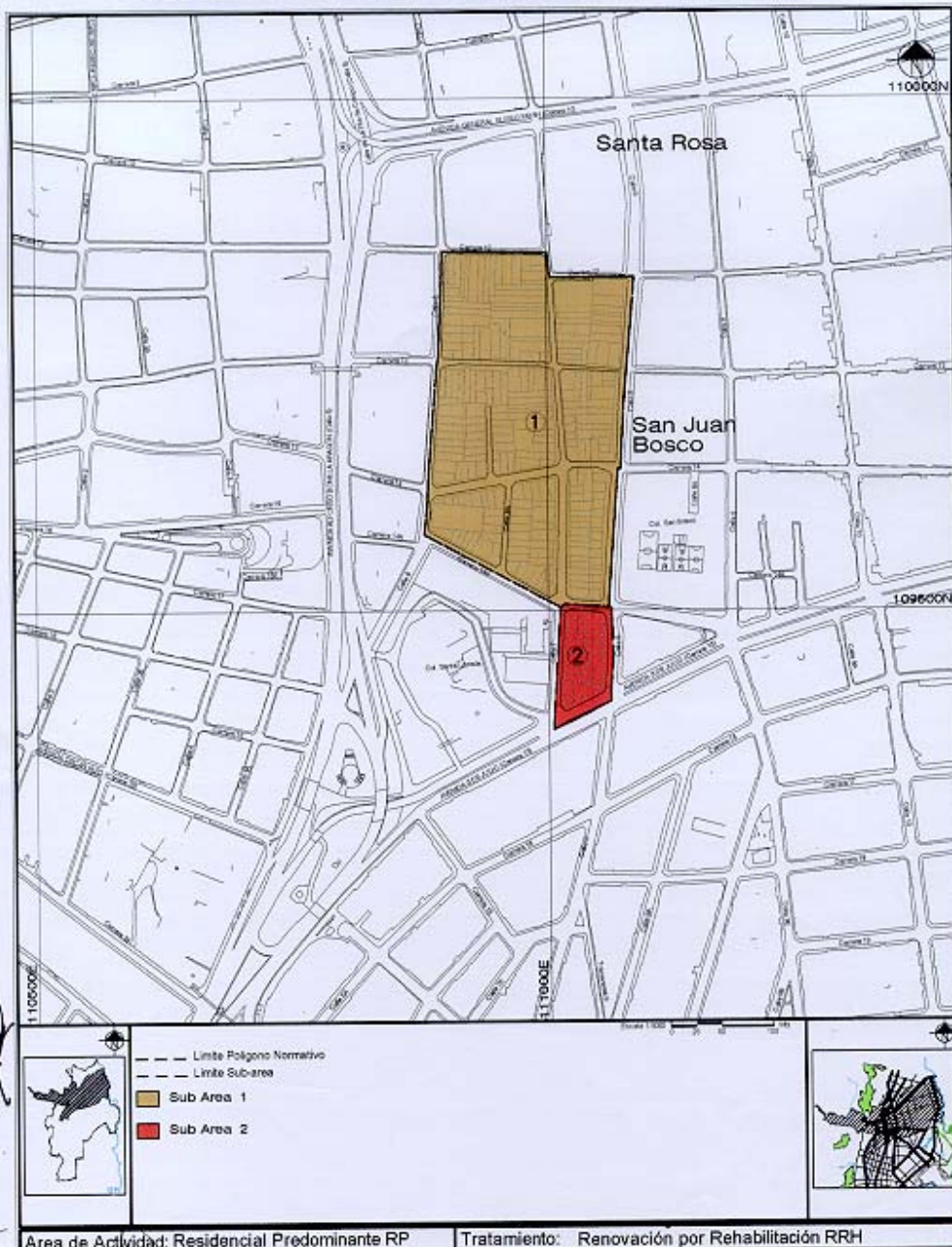
[Handwritten mark]

108

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-35-RRH
Comuna (s): 03	Area del Polígono Normativo (ha): 6.32
Barrio(s): San Juan Bosco(0306)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 35, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

109

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-35 RRH
Comuna (s) : 3	Area del Polígono Normativo (ha): 6,32
Barrio (s): San Juan Bosco (0306)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 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 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 el Polígono Normativo, 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".

* Frente a la Vía Colectora Calle 8a., se permitirán los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTA A VIA ARTERIA SECUNDARIA O COLECTORA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto el código 5051. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 la condición P-7 y el Código 9191 la condición P-8.

* Frente a la Vía Arteria Principal Carrera 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 0069 de 2000.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

110

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- 35 - RRRH
Comuna (s): 3	Área del Polígono Normativo (ha): 6,32
Barrio (s): San Juan Bosco (0306)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

* Subárea 1: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

* Subárea 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)	
		Unif/Bif.	Multif.	Unif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	3,20	2,40	2,40	1,60	1,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	2	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 Metros sobre la Cra. 15			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	1 Manz.	72 y 105	252	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*				
AISLAMIENTOS 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 Útil (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento, (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual, (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 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.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para todas las edificaciones se permite la ocupación del aislamiento posterior hasta el segundo piso.

* Las edificaciones de carácter patrimonial existentes, deben mantener los patios de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

OBSERVACIONES

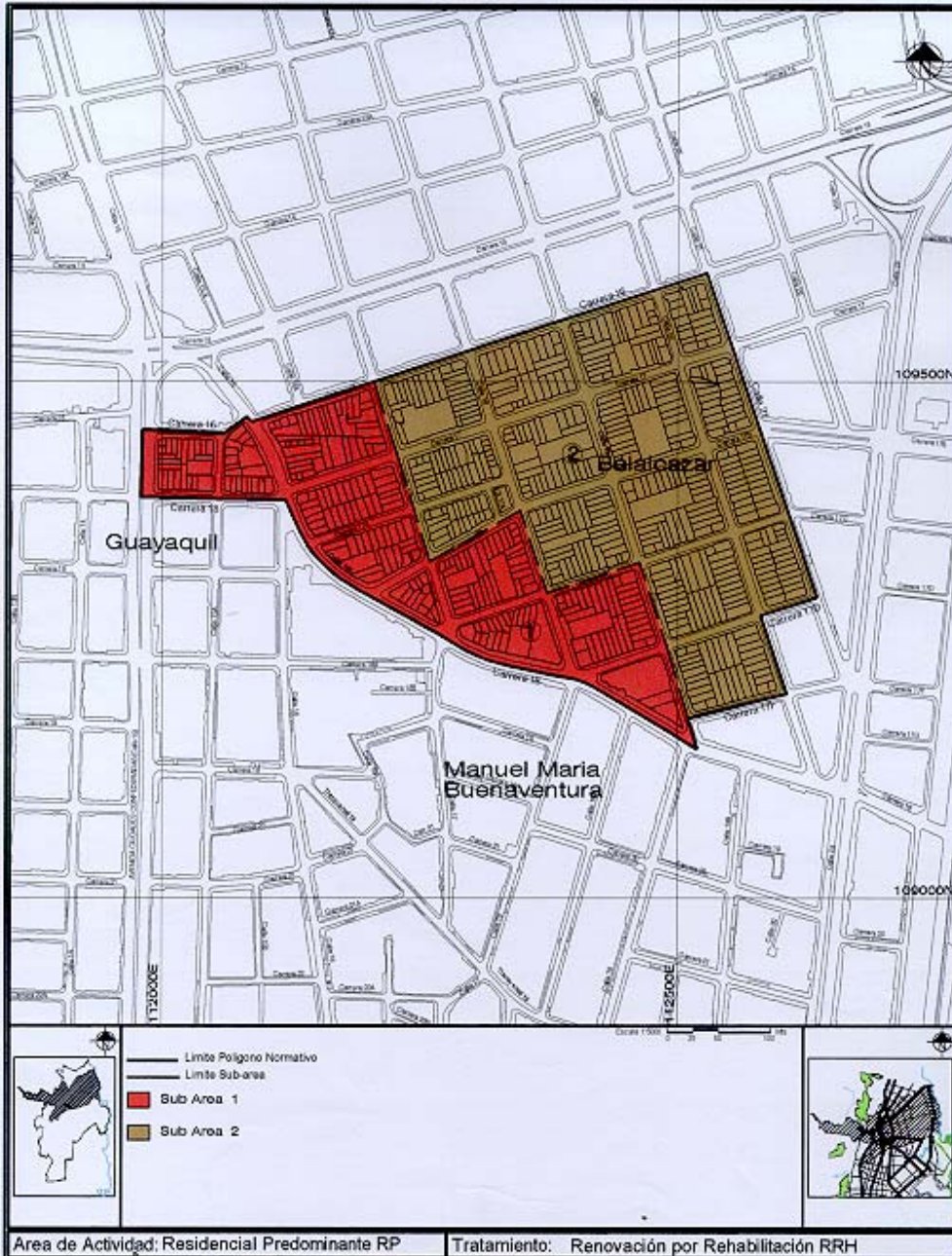
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulo que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 25 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-36-RRH
Comuna (s): 09	Area del Polígono Normativo (ha): 15.56
Barrio(s): Guayaquil(0904) Belalcázar(0908)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 36, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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

Pieza Urbana :	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-36 RRH
Comuna (s) :	9	Area del Polígono Normativo (ha):	15,56
Barrio (s):	Guayaquil (0904), Belalcázar (0908)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 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 el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En la Sub-Área 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Área 2, 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".

* Frente a las Vías Arterias Principales Carrera 18 y Calle 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredor Troncal del MIO) Transversal 29 o Carrera 18, 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 - 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.

#A.C

1/2

WPS

113

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- 36 - RRH
Comuna (s):	9	Área del Polígono Normativo (ha):	15,56
Barrio (s):	Guayaquil (0904), Belalcázar (0908)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono presenta tres (3) Sub-Áreas 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 No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A Renovar por Rehabilitación, con los Sistemas: 1. No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otros usos. 2. Agrupación en soluciones de Conjunto Vertical para Vivienda multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACIONES (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bif./O. Usos	Multif.	Unif. / Bifam.	Multif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,30	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	3,20	1,60	1,50	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	---	Exist.	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	Exist.	---	Exist.	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*				
AISLAMIENTOS 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 el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* 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. 26 de 2000

115

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-37 RRH
Comuna (s) :	9 y 19	Area del Polígono Normativo (ha):	21,66
Barrio (s):	Alameda (0901), Bretaña (0902), El Cedro (1913), Champagnat (1914)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen 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 Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Área de Influencia de la Galería de Alameda mediante un proceso de Renovación por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En la Su-Área 1, 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, 5519. 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.

* Sobre las Vías Arterias Secundarias Calle 7a. y Calle 9a. y la Vía Colectora Calle 8a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTA 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 la División 20, 60, 61, 62, 63 (excepto el Código 6340); los Grupos 202, 502, 505, 711; y los Códigos 5151, 5170, 5513 y 5519. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de Esquema Básico de Implantación y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7 y el Código 9191, la condición predial P8.

* En la Sub-Área 3 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se está a la espera del Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* La Galería de Alameda, Sub-Área 2, debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación, para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

#1

HP

n25

116

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- 37 - RRH
Comuna (s):	9 y 19	Área del Polígono Normativo (ha):	21,66
Barrio (s) :	Alameda (0901), Breña (0902), El Cedro (1913), Champagnat (1914)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 288, 289).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Presenta tres (3) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A Renovar por Rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos que mitiguen los impactos que se están produciendo con la Galería. Se debe preservar la estación de bomberos de alameda por sus valores arquitectónicos.

* **Subárea 2:** Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería de Alameda. Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería y la potencialidad que generaría el SITM. Se requiere un proceso de Renovación por Rehabilitación con características de Mejoramiento físico. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual. Por su cercanía inmediata a la Galería de Alameda se encuentra con alto deterioro físico. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando requalificar y potencializar el área de influencia de la Galería Alameda. 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 y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivisión predial.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)			AGRUP. (***)		NO AGRUP. (***)
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Equip. Plaza Mercado		Unifamiliar/Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,80	0,80	0,70	0,80		0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	1,92	2,40	4,00	3,50	2,40		1,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	3		2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	7	12	12	Existente		Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	105	252	252	Existente		Existente
ASLAMIENOS LATERALES	*	5,00 metros desde el sexto piso.					
ASLAMIENOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No exigible			Escalonado		
		Del 3er. al 5o. Piso = 4,50 ML.					

(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.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles de interés patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, cumpliendo las condiciones del Art. 389 del POT.

2.2. AISLAMIENOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

OBSERVACIONES

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

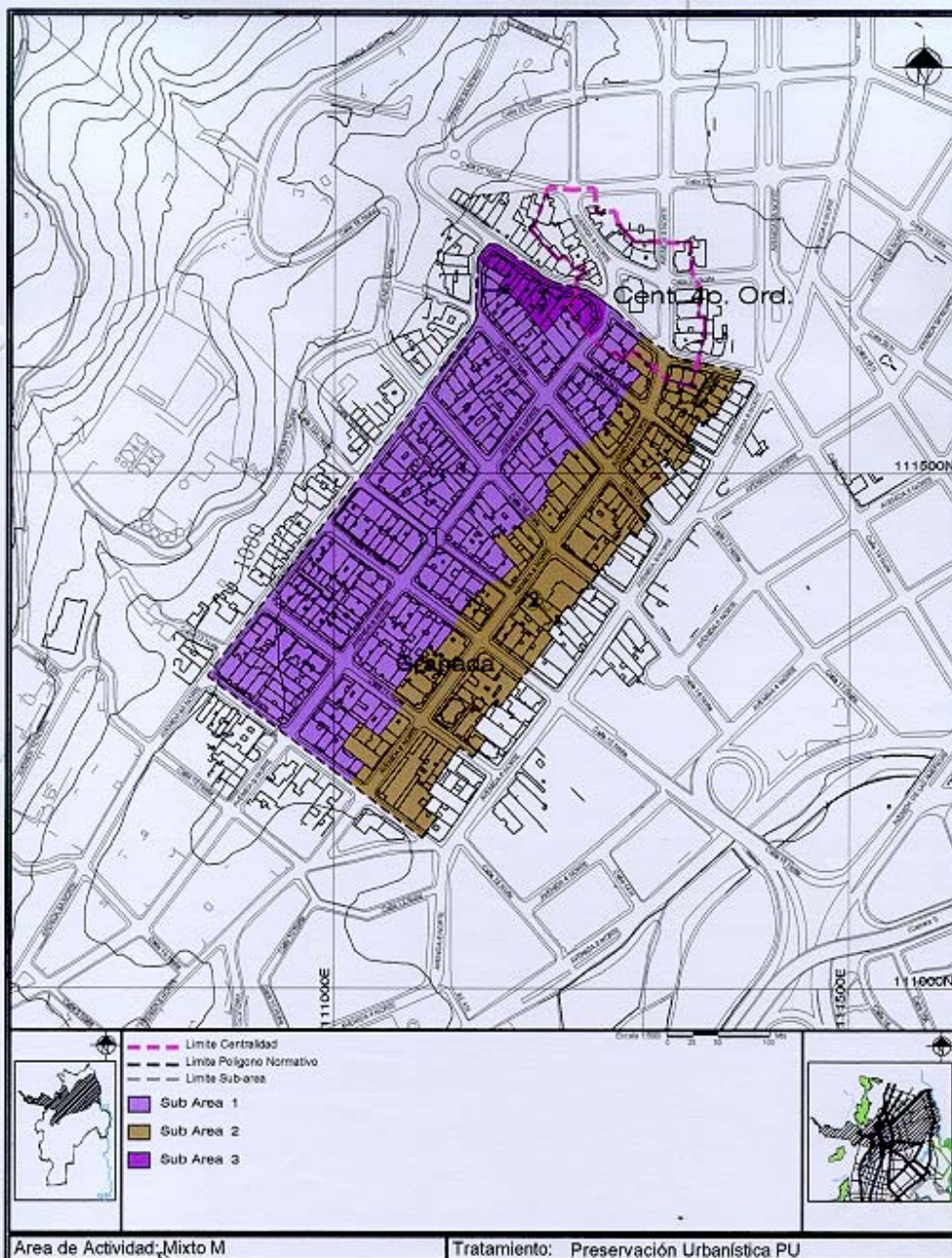
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

117

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-38-PU
Comuna (s): 02	Area del Polígono Normativo (ha): 12,74
Barrio(s): Granada(0207)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M

Tratamiento: Preservación Urbanística PU

*La delimitación de este Polígono Normativo 38, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

118

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-38-PU
Comuna (s). 2	Area del Polígono Normativo (ha): 12,74
Barrio (s). Granada (0207)	Hoja: 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen 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 condiciones:

* 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. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.

* Para la Centralidad de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62. EL Grupo 533. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* En los predios frente a la Avenida 9A entre Calles 9N y 18N, 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, 5512. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503, 919 y el Código 9242 la condición P8.

#1

#2

#3

ms

119

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-38-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	12.74
Barrio (s):	Granada (0207)		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Urbanística (Art. 300, 301)

El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad, así como a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época o morfologías de singular valor tipológico.

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma está determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normalidad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo presenta una (1) Sub-Área de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. 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 sus tipologías edificatorias, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y Otros Usos, sin subdivisión predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano donde los valores patrimoniales han sufrido alteraciones y transformaciones por la dinámica económica que propicia la Avenida 8 y la aplicación de la norma anterior, al cual solo se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas y su división predial, permitiéndose integración inmobiliaria para soluciones integrales de conjunto. A consolidarse mediante el Sistema de Agrupación y No Agrupación para vivienda Multifamiliar y Usos Mixtos, sin subdivisión predial, excepto en aquellos vacíos urbanos que han sido fruto de integración inmobiliaria en el pasado.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales, al cual se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas, su división predial y sus tipologías edificatorias sin incremento de edificabilidad, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y Otros Usos, sin subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 3	
		NO AGRUPACION (**)	AGRUP. (***)	NO AGR. (**) NO AGRUPACION (**) (**) (B) Nuevo	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	*	0.70	0.45	0.8	Existente
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	*	1.40	1.65	2.40	Existente
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2+altillo	5	3	Existente
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*				
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	...	252	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	...	12	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Existente	No exigible		Existente
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er piso = 3.00 ml	A partir del 3er piso = 3.00 ml		Existente

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

(2) - Sobre Área Neta (A.N.). (3) - Sobre Área Util (A.U.). (**) No aplica el Plan Parcial. (***) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

(***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.2. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS.

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

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Área 1 que se han preservado, el Tratamiento de Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetría, incluidos los mismos antejardines y aislamientos. (Art. 304 P.O.T.)

* En la Subárea 1 y 3 se podrán hacer intervenciones por Loteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo.

* En conjuntos de fachadas de un piso, deberán mantenerse estas alturas y la volumetría de dos pisos a partir de 3 metros de la línea de paramento.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para edificaciones de nueva planta no se permite la ocupación del aislamiento posterior en las Subáreas 1 y 3.

3.3. ALTILLOS

* Solamente en la Subárea 1 se permitirá en Soluciones de Loteo Individual, las edificaciones pueden plantear el altillo a nivel del tercer piso como adición, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción o paramento.

OBSERVACIONES

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

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

