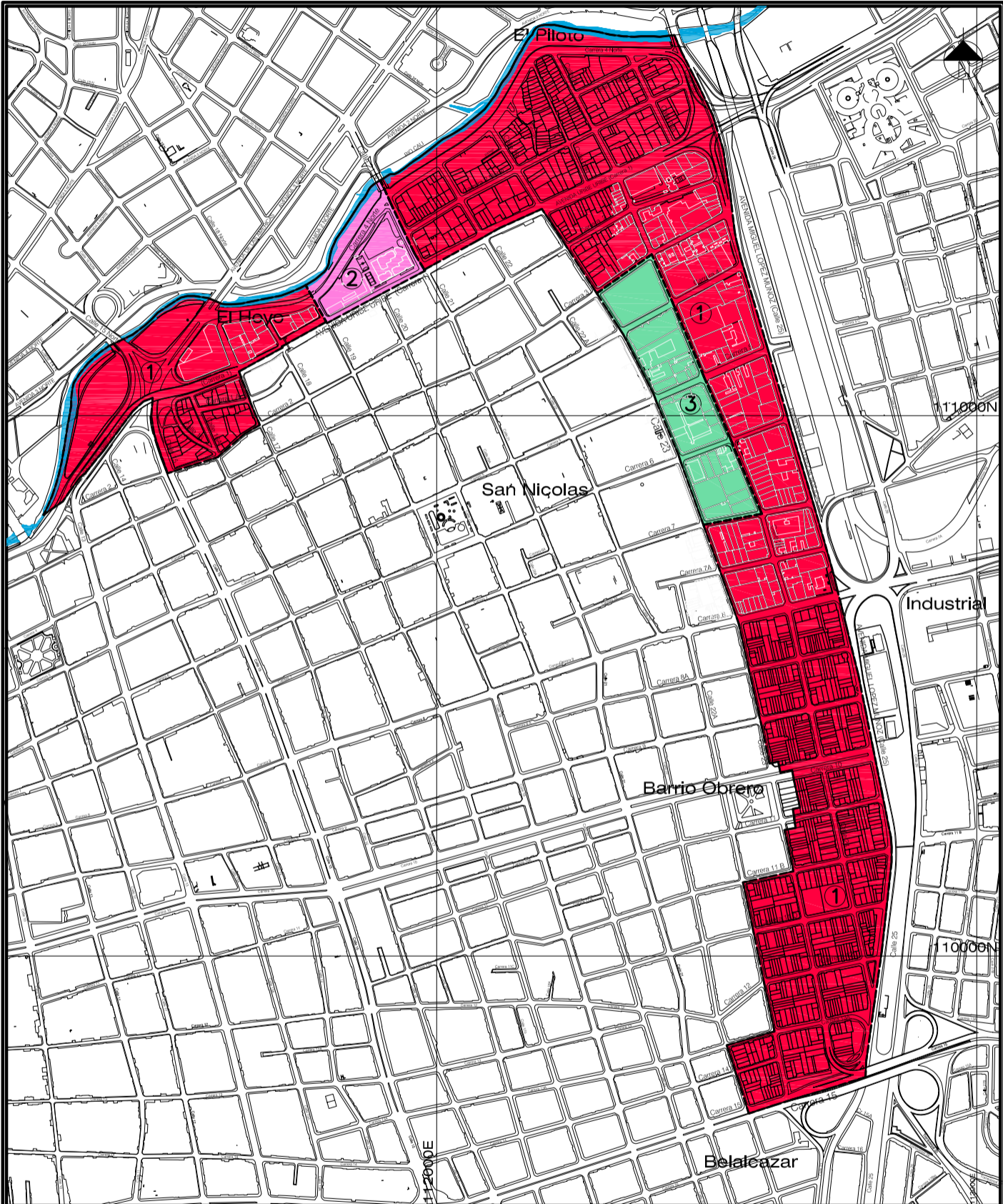


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

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

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



--- Limite Poligono Normativo
 --- Limite Sub-area

■ Sub Area 1
■ Sub Area 2
■ Sub Area 3

| | |
|--|---|
| Area de Actividad: Especial Institucional EINS | Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR |
|--|---|

*La delimitacion de este Poligono Normativo 28, 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-28 RR |
| Comuna (s) : 3 y 9 | Area del Polígono Normativo (ha): 65,66 |
| Barrio (s): San Nicolás(0312), El Hoyo(0313), El Piloto(0314), Belalcázar(0909), Barrio Obrero(0910) | Hoja 2/3 |

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Económica Predominante (262 y 263)

El Area 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 Area de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

- a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.
- b. 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.
- c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.

1.2. USOS

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

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

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

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

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

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Carreras 1a., 4a.N y 15, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

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

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

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

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

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, 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 Publico. No se permite subdivisión predial.

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

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

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL (2) | SIN PLAN PARCIAL (3) | | | |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---|-----------------------|------------------|
| | | SUB-AREA 1 | SUB-AREA 2 | SUB-AREA 3 | |
| | | NO AGRUP.(**) | AGRUP. (***) | AGRUP. (***) | NO AGRUP.(**) |
| | | UNIF./ BIF. U OTROS USOS | Equipamiento Comun. | Indust./Comercio | Indust./Comercio |
| INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O) | 0,40 | 0,80 | 0,4 | 0,5 | 0,8 |
| INDICE MAX. CONSTRUCCION (I.C) | 4,80 | 1,60 | 3,2 | 2,5 | 4 |
| ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS) | * | 2 | 8 | 5 | 5 |
| ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS) | * | ... | 3 pisos o 9Mts. Sobre la Cra. 1 y la Calle 25 | | |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | * | Existente | Exist. | ... | Existente |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | 2 Ha. | Existente | Exist. | ... | Existente |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 5,00 Metros a partir del 6o. piso | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | Del 1o. al 2o. piso = No Exigible. | | Escalonado | |
| | | Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros. | | | |
| | | Del 6 al 8 piso = 6Mts | | Desde el Tercer piso. | |

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

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