



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4132.0.22.1-00 77

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

CIRCULAR

RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES CON USO DE VIVIENDA EN ÁREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE Y AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

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

Que el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 069 de 2000, en los artículos 262 y 263 define y reglamenta lo que corresponde al Área de Actividad Económica Predominante, sin que se exceptúe directamente el uso de vivienda en las áreas determinadas bajo esta área de actividad.

Que la ficha normativa PUR-PN-34-RRH establece que la Sub-Área 5 actúa como un Área o Distrito Especial, cuyos usos actuales son industria, comercio y bodegaje al por mayor de escala urbana, en la cual se permiten 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.

Que en el artículo 268 del Plan de Ordenamiento Territorial, subsiguiente a los artículos que definen y reglamentan lo concerniente al Área de Actividad Industrial, establece los "**Condicionantes para la Ampliación de la Actividad Industrial**" en el que menciona que el uso de vivienda se conceptúa en esta zona (A.A. Industrial) como incompatible con el uso industrial, excepto casos excepcionales y puntuales que serán claramente establecidos en las fichas y en los polígonos normativos correspondientes.

Caleid

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10

Teléfono 6689100 Fax 8895630

www.cali.gov.co



Jr



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

4132.0.22.1- 0077

Que ni las fichas normativas ni los polígonos normativos contemplan los casos excepcionales y puntuales en los que se permitirá el uso de vivienda, con lo cual se evidencia una contradicción entre la realidad y la norma por lo tanto se hace necesario precisar y definir los casos en los que se permite el uso de vivienda, especialmente en aquellos que correspondan a viviendas existentes antes de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio de Santiago de Cali, en virtud de lo expresado en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, establece que para adelantar procesos de reconocimiento de construcciones de vivienda, localizadas en Área de Actividad Económica Predominante y en Áreas Industriales, se conceptuará favorable el uso de vivienda, siempre y cuando corresponda a edificaciones existentes antes de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 del 26 de octubre de 2000), situación que será verificada por la Curaduría Urbana en el proceso de la licencia de reconocimiento, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin y el aporte de los documentos correspondientes como son: escrituras públicas, certificado de tradición, entre otros.

Dada en Santiago de Cali, a los *Dieciséis* (16) del mes de noviembre de dos mil once (2011).


DIANA MARITZA MUÑOZ NEYRA
Directora
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


Preparó: Arq. Victoria E. Muñoz H. - Profesional Universitario

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10

Teléfono 6689100 Fax 8895630

www.cali.gov.co





DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

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

CIRCULAR

012013

Ficha Normativa PCUR – PN - 34 RRH

26 SET. 2008

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

Que la Sub-área 4 del polígono normativo PCUR – PN - 34 RRH, fue caracterizada en el Acuerdo 193 de 2006, así: *"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)".*

Que la misma ficha normativa estableció para dicha sub-área, una altura máxima permitida en dos (2) pisos de altura y de manera general, frente a las Calles 13 y 15 y la Carrera 1ª, una altura mínima permitida de 3 pisos o 9,00 metros, presentándose una contradicción.

En consecuencia, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el municipio de Santiago de Cali, ante la contradicción existente, establece que: la altura mínima permitida de tres (3) pisos aplica, siempre y cuando no sobrepase la altura máxima definida para la sub-área.

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Milán Orozco, Subdirector de POT y Servicios Públicos



Departamento Administrativo de Planeación

CIRCULAR

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Asunto: FICHA NORMATIVA POLÍGONO NORMATIVO PCUR-PN-34 RRH.

El Sr. Raul Navia M., ha solicitado ante este Departamento Administrativo, la declaración de una ausencia en la normativa urbanística en la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCUR-PN-34 RRH, correspondiente a la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, específicamente el predio ubicado entre las Calles 19 y 20 con Carreras 8ª.A y 9ª, basado en los siguientes hechos:

- Mediante el Acuerdo 193 de 2006, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional.
- Que en el Polígono Normativo PCUR-PN-34 RRH, se definió la Sub-área 3, así: *"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"*.
- Que en la caracterización de esta sub-área, se definió un predio privado con matrículas inmobiliarias 370-222296 y 370-222297, para ser reciclados para un uso de equipamiento colectivo. Este sector no se encuentra dentro del área de planificación del Plan Parcial del Barrio San Nicolás.
- Que para el caso en particular de la Sub-área 3 del Polígono Normativo PCUR-PN-34 RRH, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª. de 1987, que establece que *"toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **so pena de inexistencia**. ..."*.



"Por una Cali segura, productiva y social, tú tienes mucho que ver"

CAM, Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 - Telf. 6689100 - Fax 8895630



Departamento Administrativo de Planeación

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para la sub-área 3, como equipamiento colectivo y en consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar al predio con matrículas inmobiliarias 370-222296 y 370-222297, los aprovechamientos establecidos para la sub-área 1.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Reviso: Arq. Helena Londoño G., Suddirector del POT y Servicios Públicos

FJBH/ADLC



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

013394

31 OCT. 2006

CIRCULAR No.

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

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

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

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

Teniendo en cuenta que los cuatro asteriscos correspondientes al Índice de Construcción y a la Altura Máxima Permitida (pisos), se refiere a las restricciones de altura de la Sub-área 4, y que existe una ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, establece que el punto 4.1 debe entenderse referido al punto 3.1 Alturas, de cada una de las Fichas Normativas en referencia.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

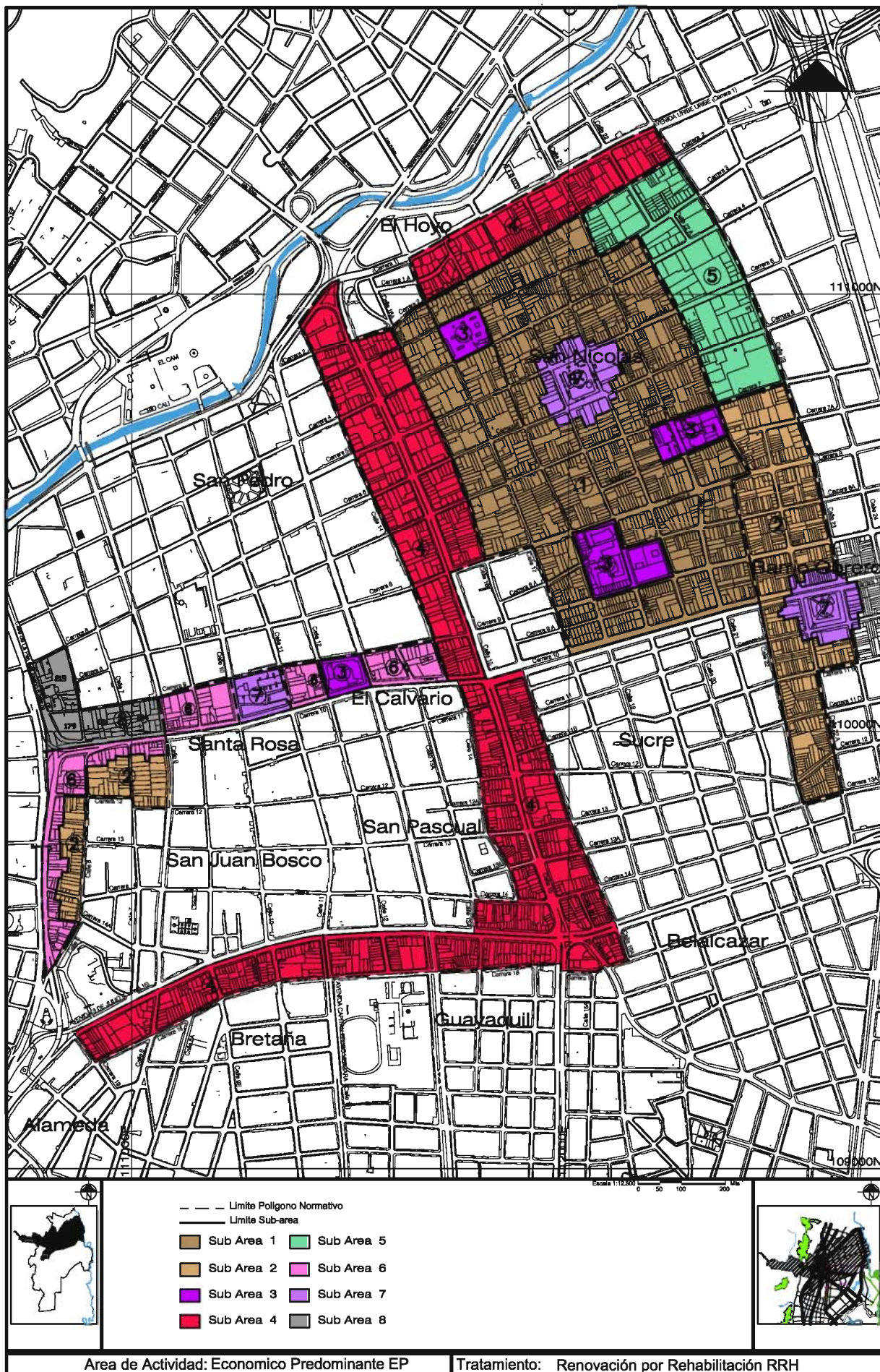
FJBH

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

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

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-34-RRH
Comuna (s): 03 - 09	Area del Polígono Normativo (ha): 136.20
Barrio(s): San Juan Bosco(0306) Santa Rosa(0307) San Pascual(0309) El Calvario(0310) San Pedro(0311) San Nicolás(0312)	
El Hoyo(0313) Alameda(0901) Bretaña(0902) Junin(0904) Belalcazar(0908)	
Sucre(0909) Barrio Obrero(0910)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area 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 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-34 RRH
Comuna (s) : 3 - 9	Area 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

* Area de Actividad Económica Predominante. (Artículo 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 las Sub-Áreas 1, 4, 6 y 8, 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".

* En la Sub-Área 2, 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-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 Area o Distrito Especial, cuyos usos actuales son industria, comercio y bodegaje al por mayor de escala urbana. Se permiten los usos 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.

* La Sub-Área 7 esta 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 Nicolas 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 Arterias 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 – 5161 – 5169 – 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** 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 Loteo Individual para 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 area 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 permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CAL
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 Area 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 Nicolas 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 espacialmente 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 subarea por inmuebles de interés patrimonial, el POT ya tiene regulado 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 subarea 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. (**)	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 o 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	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5Mts. A partir del 6 piso.															
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2 piso = No exigible.											Escalonado				
		Del 3 al 5 piso = 4.5Mts.											Desde el Tercer piso.				
Del 6 al 8 piso = 6Mts																	

(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. (****) 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-Areas 7 y 8 serán generadoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

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: 4/4	

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público en las subareas donde existan predios de interes patrimonial conforme el Art. 389.

* La Subarea 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 volumetria y valores arquitectonicos, las edificaciones colindantes deben empalmar y aislarse en los pisos siguientes en tres (3) metros lineales. Los demas 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 mas sobresalientes en el marco del parque, en su uso y edificabilidad.

Parque Santa Rosa:

Preservacion la Manzana de la Iglesia Santa Rosa, Hotel Aristi, Columbus y Teatros Aristi y Colon. El tipo de intervencion según lo que determine el Plan de Proteccion Patrimonial.

* **La Subarea 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 9 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 parqueaderos 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 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.

3.3. ALTILLOS

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

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