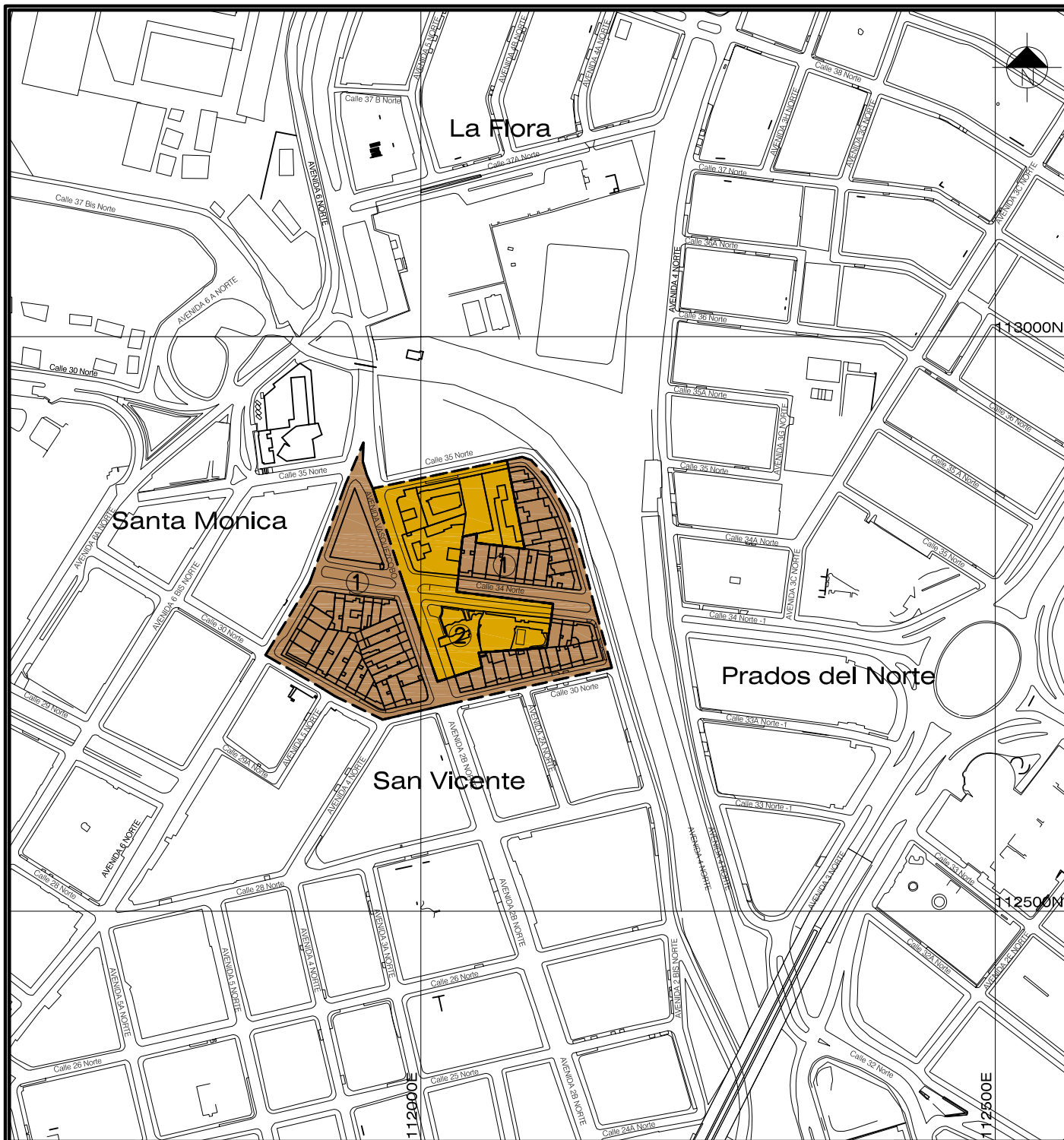


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-40-PU
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 4.69
Barrio(s): San Vicente(0209)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- - - - - Limite Poligono Normativo
 ——— Limite Sub-area
 ■ Sub Area 1
 ■ Sub Area 2

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Preservación Urbanística PU
---	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 40, presenta un Ajuste y Precisión 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-40-PU	
Comuna (s). 2	Area del Polígono Normativo (ha):	4,69
Barrio (s). San Vicente (0209)		Hoja 2/3

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Centralidad. (Arts. 271)

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

2.2. USOS

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Tercer Orden "Chipichape", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* La Sub-Area 1 se define como Area de Centralidad, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual, preservando la predialidad y las edificaciones por su valor patrimonial. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva residencia. Se exceptúan las siguientes Divisiones: 16, 17, 18, 19, 20, 22, 36, 40, 41, 60, 61, 62, y los códigos: 2691, 5513, 5530, 9242. A las divisiones 80 y 85, el grupo 919 se les exige la condición predial P-8

* La Sub-Area 2 se define como Area de Centralidad, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual para Servicios y Equipamientos. Por encontrarse colindando con Areas Residenciales se exceptúan los códigos: División 16, 17, 18, 19, 20, 22, 36, 40, 41, 60, 61, 62 y los códigos 5530, 9242. A las divisiones 80 y 85, el grupo 919 se les exige la condición predial P-8.

* Los predios sobre la Vía Interregional: Av. 4a. Norte, la Vía Arteria Principal: Av. 6a. Norte, la Vía Arteria Secundaria: Calle 34 Norte y la Vía Arteria Colectora: Avenida Vásquez Cobo, tendrán como usos los definidos para sus respectivas Sub-Areas, buscando la Preservación Urbanística del Polígono Normativo.

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-40-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 4,69
Barrio (s) : San Vicente (0209)	Hoja 3/3

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. 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

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

Este Polígono Normativo presenta dos (2) Sub-Areas 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. A pesar de que aun hay permanencia de edificaciones en dos pisos y el tamaño predial permite, mediante la utilización del mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otros usos, un incremento moderado en su edificabilidad.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para otros usos diferentes a la vivienda. Se caracteriza por el buen tamaño de su predialidad, lo que permite el cambio de tipologías edificatorias y de usos. A consolidar por los sistemas de No Agrupación en soluciones de loteo individual y Agrupación en soluciones de conjunto vertical para Vivienda multifamiliar, otros usos y Edificios Mixtos.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)		AGRUPACION (***)	
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,70	0,80	0,70	0,80	0,70	0,3	0,45
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	2,10	4,00	3,50	4,00	3,50	1,5	2,25
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	5	5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 sobre la Av. Vasquez Cobo						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	12	12	12,00	12,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Exist.	252	252	252,00	252,00
 AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso						
 AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible			Del 1o. al 2o. piso = 3,00 metros			
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			
		Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			Del 3er al 5o. piso = 4,50 metros			

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunt en Loteo Individual. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertica

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono no será receptor ni generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollc

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS.

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

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Area 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.)

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Area 2 que presentan transformaciones en el tamaño predial, tipologías edificatorias y usos, se aplicará el Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón, preservando la traza urbanística y la división predial, pero permitiendo nuevas tipologías edificatorias hasta de tres pisos de altura.

* 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 9 metros de la línea de paramento.

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

* En la Subarea 2 para edificaciones nuevas no se permite la ocupación del aislamiento posterior.

* Las edificaciones de interes patrimonial existentes, deben mantener los aislaminetos o patios laterales y posteriores de la tipología

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