



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

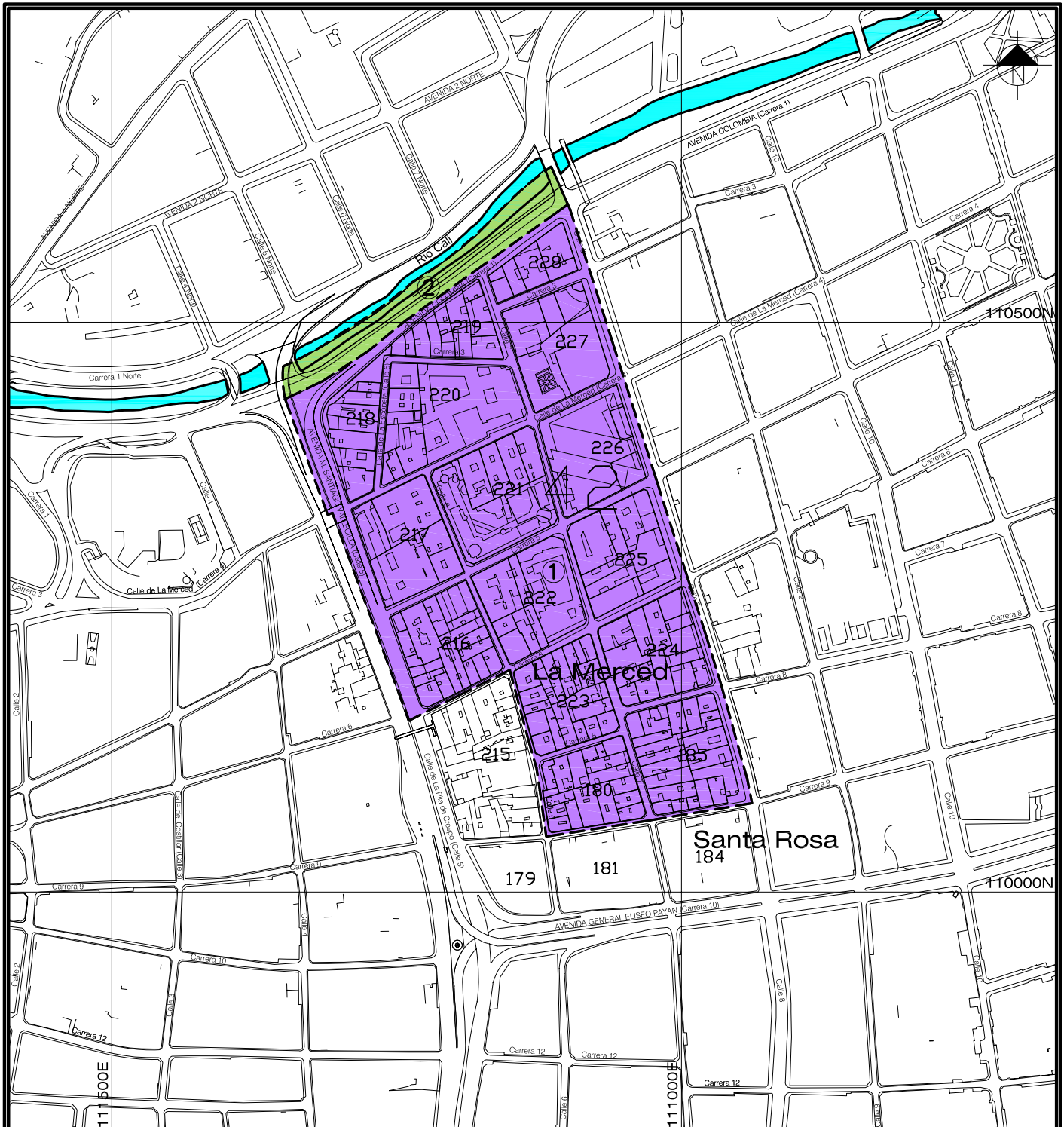
FJBH

'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-42-PUAAC
Comuna (s): 03	Area del Polígono Normativo (ha): 12.94
Barrio(s): Santa Rosa(0307) La Merced(0308)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Scale: 1:5000 0 25 50 100 Mts

- Limite Polígono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2

Area de Actividad: Especial Institucional EINS Tratamiento: Preservación Arquitectónica Artística y Cultural PUAAC

*La delimitación de este Polígono Normativo 42, 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-42-PAAU	
Comuna (s). 3	Area del Polígono Normativo (ha):	12,94
Barrio (s). La Merced (0308), Santa Rosa (0307)		Hoja 2/4

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

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

* Los Equipamientos Colectivos de escala Urbano-Regional, Urbana y Sectorial: La Iglesia y el Convento de La Merced, Teatro Municipal Enrique Buenaventura, Palacio Episcopal, Proartes, Centro Cultural de Cali, Banco de La República, Banco de Occidente, Teatro Experimental de Cali, TEC, Sociedad de Mejoras Públicas y demás existentes en la Sub-Area 1, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamientos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* En la Sub-Area 1 se permite la relocalización o implantación de nuevos Equipamientos de escalas Urbano-Regional, Urbana y Sectorial los cuales requieren de estudios especiales para definir su Esquema Básico de Implantación y asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano. De igual manera, se permite la preservación de vivienda existente y la localización de vivienda de nueva planta.

* Los Equipamientos Colectivos de Escala Urbano-Regional, Urbana y Sectorial, existentes o propuestos en las Sub-Areas 1 y 2, requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

* En la Vía Arteria Secundaria carrera 5a. y en la Vía Arteria Colectora Calle 8a. (Sub-Area 2), 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 las divisiones 60, 61, 62, 71, los Grupos 402, 456, 501, 502, 503, 504, 505, 511, 512, 513, 514, 515, 519, 525, 631, 632, 633 y los códigos 5512, 5513, 5519, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define las siguientes condiciones urbanísticas: Grupo 660 y 672 la condición "C" (EBI); División 85 y el Códigos 9191, la condición P-8.

* Frente a la Vía Arteria Principal Calle 5a. y carrera 1a., se permiten 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 las divisiones 60, 61, 62, 71, los Grupos 456, 501, 503, 504, 505, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 519, 631, 632, 633 y los códigos 2892, 5512, 5513, 5519, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define las siguientes condiciones urbanísticas: División 72, Grupo 660 y 672 la condición "C" (EBI); División 85 y el Código 9191, la condición P-8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural (Art. 300, 302 y 304).

Se aplica a inmuebles individuales localizados en diferentes sectores, declarados o que se propone declarar como de patrimonio por su importancia histórica o sus valores singulares. 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. 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 Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

Sub-Area 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda y algunos Equipamientos. El Area entre las Calles 5a. y 8a., entre carreras 1a. y 6a. aunque tiene Declaración de Monumento Nacional, ha modificado sus características urbanísticas generando un área de actividades de Equipamientos Institucionales, Comercio y Vivienda; con predialidades, tipologías edificatorias, alturas y lenguajes muy diversos. El Area entre las calles 6a. y 8a entre carreras 6a. y 9a. ha preservado en un alto porcentaje el tamaño de sus predios, tipologías edificatorias y tiene como uso principal la vivienda y como usos complementarios el comercio y los servicios. El tratamiento busca completar y consolidar la "manzana" como unidad morfológica básica, a partir de preservar las edificaciones con valor patrimonial, edificar en los vacíos existentes y reedificar las edificaciones sin valor patrimonial. No se permite subdivisión predial.

Por estar conformado este polígono por áreas de interés patrimonial, del Barrio La Merced y Santa Rosa, el POT ya tiene regulado un manejo para cada manzana y predio de conformidad con el Art. 193-195 y se le hacen unas precisiones y ajusten en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa que imposibilitan la generación de subareas.

* **Sub-Area 2:** Esta conformada principalmente por la franja forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

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-42-PAAU
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha): 12,94
Barrio (s) : La Merced (0308), Santa Rosa (0307)	
Hoja 3/4	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	
		NO AGRUPACION (**)	S-A 2
		Mixtos	ZONA PROT. RIO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	Esta determinado el indice de Ocupación por la altura máxima permitida para cada manzana y predio en el Art. 193-195 del P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Esta determinada de acuerdo al manejo establecido para cada manzana y predio en el Art. 193-195 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Se determina de acuerdo a la altura permitida para cada manzana y predio según Art. 193-195 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	...
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 Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. 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 POR MANZANA.

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

* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

* Las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts. 193 y 194.

Sector Barrio La Merced:

Manzana 216. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 5a. y 6a. Preservación Urbanística: predios y edificaciones que dan sobre las Carreras 5a. y 6a. y la Calle 6a. y el 019, preservarán alturas sobre las fachadas las originales. Consolidación con cambio de patrón: predios y edificaciones sobre la Calle 5a, se les define una altura máxima 4 pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación 1 deberán aislarse tres (3.00) metros por ese lindero.

Manzana 217. Ubicada entre las carreras 4a. y 5a. con calles 5a. y 6a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: predios localizados sobre las Carreras 4a. y 5a. y la Calle 6a. preservarán las alturas ya consolidadas. Consolidación con cambio de patrón: predios que dan sobre la Calle 5a, altura máxima de cuatro (4) pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación 1 deberán aislarse tres (3.00) metros por ese lindero. El predio 014 deberá adecuar los materiales de acabado de acuerdo con las Normas generales contenidas en las especificaciones consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Manzana 218. Ubicada entre las carreras 1a. y 4a. con calles 5a. y 6a. Los predios y edificios sobre la Calle de La Escopeta: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 010 conservarán las alturas ya consolidadas. Los predios con frente a la Calle 5ª y la carrera 1a. deben habilitar fachada sobre esta vía sin retroceso, sin voladizos y en plano continuo. Su altura no debe superar la altura de la cumbrera del predio posterior correspondiente.

Manzana 219. Ubicada entre las carreras 1a. y 3a. con calle 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural 1: el predio 001. Los predios y edificaciones sobre la carrera 1a. o Av. Colombia altura máxima 6 pisos. Los predios y edificaciones sobre la Carrera 3a. pueden alcanzar hasta 4 pisos y deberán empatar los voladizos con los existentes. Para los predios 008 y 009, empatar altura con los predios vecinos. Los predios 007 y 010 conservarán la altura actual.

Manzana 220. Ubicada entre las carreras 3a. y 4a. con calles 6a. y 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: los predios y edificaciones con frente sobre las Carrera 3a. y 4a. y la Calle 7a, excepto los predios 006 y 007. Igualmente Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: los predios 001 y 002 y los predios con frente a la Calle de la Escopeta.

Manzana 221. Ubicada entre las carreras 4a. y 5a. con calles 6a. y 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: todas las edificaciones manzana.

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-42-PAAU		
Comuna (s). 3	Area del Polígono Normativo (ha):	12,94	
Barrio (s). La Merced (0308), Santa Rosa (0307)			Hoja 4/4

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS POR MANZANA (Cont.)

Manzana **222**. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 6a. y 7a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: predios y edificios sobre las Carreras 5a. y 6a. y sobre las Calles 6a. y 7a. El lote vacío existente en la esquina de la carrera 6a. con calle 6a. se debe adosar en alturas a las edificaciones vecinas, realizando un aislamiento sobre el empalme de menor altura en cinco (5) metros. Se debe corregir el empalme o continuidad de fachadas en las estructuras modernas del teatro municipal con las fachadas existentes, que resuelva las culatas resultantes: Prolongando la estructura moderna del teatro hasta el paramento vecino sobre la carrera 5, y la generación de una apoticado sobre la carrera 6.

Manzana **225**. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: predios sobre las Carreras 5a. y 6a. y las Calles 7a. y 8a. Los predios y edificaciones vecinos al Edificio de la Beneficencia del Valle deben empatar en altura y volumetría de este, manteniendo su plataforma y retroceso existente, e igualmente empatar con las alturas de sus otros vecinos sobre la calle 7 y carrera 5, efectuando un aislamiento de cinco (5) metros a partir de los respectivos empates.

Manzana **226**. Ubicada entre las carreras 4a. y 5a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: Edificio del Banco de La República..

Manzana **227**. Ubicada entre las carreras 3a. y 4a. con calles 7a. y 8a. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: los predios 005 y 006 sobre la Calle 7a. y la Carrera 4a. Preservación predios sobre la Carrera 3a. y Calle 8. Preservación en general de la manzana ya consolidada.

Manzana **228**. Ubicada entre las carreras 1a. y 3a. con calles 7a. y 8a. Preservar las alturas ya consolidadas.

Sector Barrio Santa Rosa:

Manzana **180**. Ubicada entre las carreras 8a y 9a con calles 6a y 7a. Se debe preservar la división predial y las edificaciones deben conservar las alturas existentes; tendrá tratamiento de preservación urbanística. El predio libre localizado por la Calle 7ª podrá desarrollar una altura máxima de dos (2) pisos.

Manzana **185**. Ubicada entre las carreras 8a y 9a con calles 7a y 8a. Preservación Urbanística: Sobre carreras 8a. y 9a y la calle 7a. se debe preservar la división predial y las edificaciones deben conservar las alturas existentes. Consolidación: predios y edificaciones sobre la calle 8a se les define una altura máxima 3 pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación deberán empatar en altura por ese lindero, pero en aquellas edificaciones que colinden con edificios con alturas mayores a la máxima permitida se tendrán los criterios de empalmes volumétricos definidos en la ficha normativa general.

Manzana **223**. Ubicada entre las carreras 6a y 8a con calles 6a y 7a. Los predios y edificaciones deben conservar las alturas existentes. Tendrá tratamiento de preservación urbanística. Sobre la Calle 7 los predios retrocedidos deben recuperar la antigua paramentación y realizar empalmes volumétricos a la altura en que se encuentren sus vecinos.

Manzana **224**. Ubicada entre las carreras 6 y 8 con calles 7 y 8. Preservación urbanística: sobre las carreras 6a y 8a y la calle 7a se debe preservar la división predial y las edificaciones deben conservar las alturas existentes. Consolidación: predios y edificaciones sobre la calle 8a se les define una altura máxima 3 pisos y aquellos que colinden con edificaciones de preservación deberán empatar en altura por ese lindero.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subarea 1 y las edificaciones de interés patrimonial, las edificaciones existentes, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores 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 Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000