ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0392 DE 2013
(Junio 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA LA INTERVENCIÓNEN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZEy PUR-PN-42- PUAAC"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el Decreto Nacional 1333 de 1986, el Decreto Nacional 763 de 2009, la Ley 9 de 1989, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Decreto Municipal 411.0.20.0742 de 2010, Ley 1551 de 2012, y, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 315° de la Constitución Política Colombiana, es atribución del Alcalde autoridad del Municipio conservar el orden público.

Que el artículo 91° de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29° de la Ley 1551 de 2012, establece como funciones de los Alcaldes Municipales *"promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales en materia territorial".*

Que el numeral 2 del artículo 3º de la Ley 388 de 1997, determina la función pública del urbanismo señalando que:

"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...)
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible".

Que según lo previsto en el artículo 5° de la Ley 388 de 1997, *" el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, <u>en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio</u>, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".* (Subraya fuera del texto)

Que respecto del espacio público, la Ley 9 de 1989, en su artículo 5º y 6 ° establece que:

"Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0392 DE 2013
(Junio 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA LA INTERVENCIÓNEN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZEy PUR-PN-42- PUAAC"

colectivas que transcienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general , por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo..."

Que a su vez, el Decreto Nacional 1504 de 1998 "*Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial*", respecto del espacio público precisó que:

"Artículo 2º.- El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que transcienden los límites de los intereses individuales de los habitantes..."

"Artículo 7°. El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial."

Que el artículo 251° del Acuerdo Municipal 069 de 2000, determina que para la subclasificación de los usos específicos del suelo a las diferentes áreas de actividad debe considerar los impactos de acuerdo con las causas que los originan *"a. Causas de Tipo Ambiental, b. Causas de Tipo Urbano, c. Causas de Tipo Social (...)".*

Que el artículo 254° del mencionado Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a las área de actividad establece que: *"el área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcal indiscriminada y conflictiva de usos".*

Que relacionado con lo anterior, el Municipio de Santiago de Cali, en cumplimiento del Acuerdo Municipal 248 de 2008 *"Por medio del cual se modifican unos artículos*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0892 DE 2013

(junio 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA LA INTERVENCIÓNEN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZEy PUR-PN-42- PUAAC"

de los acuerdos 178 y 190 de 2006, se autoriza el cobro de una contribución de valorización por beneficio general para la construcción de un plan de obras, se aprueban unas vigencias futuras excepcionales y se dictan otras disposiciones", ejecutó la Megaobra No. 17 del citado Acuerdo Municipal, denominada *"Hundimiento de la Avenida Colombia (Carrera 1ª)"*, en el tramo comprendido entre las calles 5 y 13 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.

Que la citada obra realizó una intervención estructural, que modificó las condiciones urbanísticas y ambientales del sector y de su área de influencia, en términos de usos del suelo, movilidad, espacio público y potencialidad de aprovechamiento.

Que por la Megaobra en mención, particularmente se generó un espacio público de escala urbana y regional, el cual amerita la definición normativas que faciliten el disfrute y la regulación de su aprovechamiento, para lo cual, se hace necesario tomar medidas preventivas, respecto de la expedición de conceptos de uso de suelo, de manera que se permita la intervención ordenada y planificada del espacio público generado por la citada Megaobra y en su zona de influencia.

Que si bien es cierto, que el área de actividad, para los polígonos de que trata el presente acto administrativo es el *"Área de Actividad Económica Predominante"* de conformidad con lo previsto en el Artículo 262 del actual Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, lo que indica que en dicho sector se destinan en forma exclusiva o en una porción superior al 60%, a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía incluidos el comercio, entre otros, lo cierto es que, por el espacio público generado por la Megaobra denominada *"Hundimiento de la Avenida Colombia (Carrera 1ª)"*, estas actividades y las demás que están reglamentadas en la zona, (Polígono Normativo PUR-PN-75-ZE) pueden verse afectadas por la indebida utilización del espacio generado, a su vez, crecer de manera indiscriminada y en este sentido, la administración tiene la obligación de conservar el orden público de la ciudad.

Que en similares condiciones se encuentra la zona del Polígono Normativo PUR-PN- 42-PUAAC, cuya área de actividad es la *"Actividad Especial Institucional"* de conformidad con lo previsto en el Artículo 272 del actual Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, que contienen una serie de equipamientos que por sus características requieren preservación y que éstos, se localicen adecuadamente con el entorno urbanístico y ambiental que los rodea.

Que así mismo, tal como lo establece el artículo 263° del Plan de Ordenamiento Territorial , las normas generales del área de actividad económica predominante, establecen el control de la *"mezcla indiscriminada de actividades deteriorantes pero complementarias"*, indicando que *"(...)se definirán condiciones que garanticen la aptitud de las edificaciones, y de las áreas especiales conexas con la actividad como estacionamientos y plataformas para manejo y descargues de mercancías, articulación con el espacio público(...)"*, entre otros.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0392 DE 2013
(junio 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA LA INTERVENCIÓNEN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZEy PUR-PN-42- PUAAC"

Que el parágrafo primero del artículo 247°, del Plan de Ordenamiento Territorial establece que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el caso en que *"la dinámica de ocupación con los usos permitidos en las Áreas de Actividad Residencial, Neta Predominante y Mixta tiende a sobrepasar los límites permitidos y a cambiar por consiguiente la naturaleza del área y/o a exigir un tratamiento diferente, el Departamento Administrativo de Planeación tomará las providencias y controles requeridos para contener su efecto.(...)".*

Que el actual Plan de Ordenamiento Territorial, en su artículo 5 dispone como objetivo en lo urbano, elevar la calidad urbanística de la ciudad, y con ello las condiciones de vida de todos los ciudadanos, mitigando los impactos ambientales negativos generados por la mezcla indiscriminada de usos y por la inadecuada intervención y utilización del espacio público.

Que el Acuerdo Municipal 232 de 2007, "*Por medio del cual se adopta el plan especial de protección del patrimonio urbano-arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali*", adoptó el mencionado Plan Especial de Protección - PEP para esta ciudad, que incluye el documento de diagnóstico y el catálogo de fichas individuales de bienes de interés cultural.

Que de conformidad con el artículo 8° del Acuerdo Municipal 232 de 2007, dentro de la categoría de bienes de interés cultural, se encuentra el Centro Histórico Declarado Monumento Nacional y las Áreas y conjuntos Urbanos de Interés Patrimonial no Monumental, entre otras, razón por la cual, estas zonas y su área de influencia deben ser considerados de manera especial por la Administración para su intervención y conservación.

Que el Decreto Nacional 763 de 2009, tiene por objeto reglamentar parcialmente la Ley 814 de 2003 y la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, en lo pertinente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material y al Régimen Especial de Protección de los Bienes de Interés Cultural y en ella se determina que le corresponde a los municipios la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico- PEMP, para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en espacio público localizados en su territorio.

Que el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico- PEMP de Santiago de Cali, se encuentra en estudio por parte de la Administración Municipal, para su posterior presentación ante el Ministerio de Cultura, que de conformidad con el Decreto Nacional 763 de 2009, es la entidad competente para su aprobación.

Que por medio del Decreto Municipal No. 411.0.20.0742 de 2010, "*Por medio del cual se conforma el Comité Técnico Municipal AD-Honorem para la aplicación del régimen Especial de Protección-REP- en los Bienes de Interés Cultural de Santiago de Cali*", se conformó el Comité Técnico Municipal -REP-, como órgano de consulta y apoyo a la Administración Municipal, en el tema del manejo de los bienes de interés cultural, respecto del cual, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de la Dirección Administrativa de Planeación Municipal-DAPM, ejerce su presidencia.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0392 DE 2013
(junio 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA LA INTERVENCIÓNEN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZEy PUR-PN-42- PUAAC"

Así las cosas, resulta incuestionable que es deber de la Administración Municipal impedir que se desarrollen actividades impactantes por ocupaciones ilegales, usos no permitidos y el desarrollo indiscriminado de establecimientos comerciales y demás actividades que produzcan efectos de deterioro ambiental, social y urbanístico en los sectores de la ciudad aquí relacionados, siendo además necesario verificar que las actividades que se realicen para dicha finalidad sean concordantes con las determinantes patrimoniales que contenga el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico- PEMP, que se adopte e implemente en la ciudad de Santiago de Cali.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: SUSPENDER, a partir de la fecha de publicación del presente acto administrativo y hasta la adopción del Plan de Manejo y Protección del Centro Histórico, la expedición general de Conceptos de Usos de Suelo que se localicen en el área delimitada en el Plano No. 1 que hace parte integral del presente decreto, en los Polígonos Normativos **PUR-PN-75-ZE y PUR-PN-42-PUAAC**, y que incluye predios correspondientes a estos polígonos.

Parágrafo 1: Las solicitudes de conceptos de uso del suelo que se radicaron con anterioridad a la vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite de acuerdo con las disposiciones aplicables al momento de su radicación.

Parágrafo 2: Las solicitudes de licencias urbanísticas que se encuentren radicadas en legal y debida forma de conformidad con el artículo 15 del Decreto Nacional 1469 de 2010, continuarán su trámite según la normatividad vigente al momento de su radicación.

Parágrafo 3: Durante el periodo en que se encuentre suspendida la expedición general de conceptos de usos de suelo, podrán ser expedidos conceptos de uso del suelo específicos, para el área mencionada en el presente artículo, únicamente bajo el concepto favorable del Comité Técnico Municipal -REP , que funciona con la presidencia a cargo de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Comité que verificará las condiciones de uso de la propuesta y su posible impacto en el área de carácter patrimonial de la Avenida Colombia.

ARTÍCULO SEGUNDO: La Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad y el DAGMA, con el apoyo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizarán operativos de control permanentes en el sector delimitado en el Plano No. 1 que hace parte integral del presente decreto, tendientes al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 4110.20.0892 DE 2013

(Junio 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA LA INTERVENCIÓNEN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZEy PUR-PN-42- PUAAC"

ARTÍCULO TERCERO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

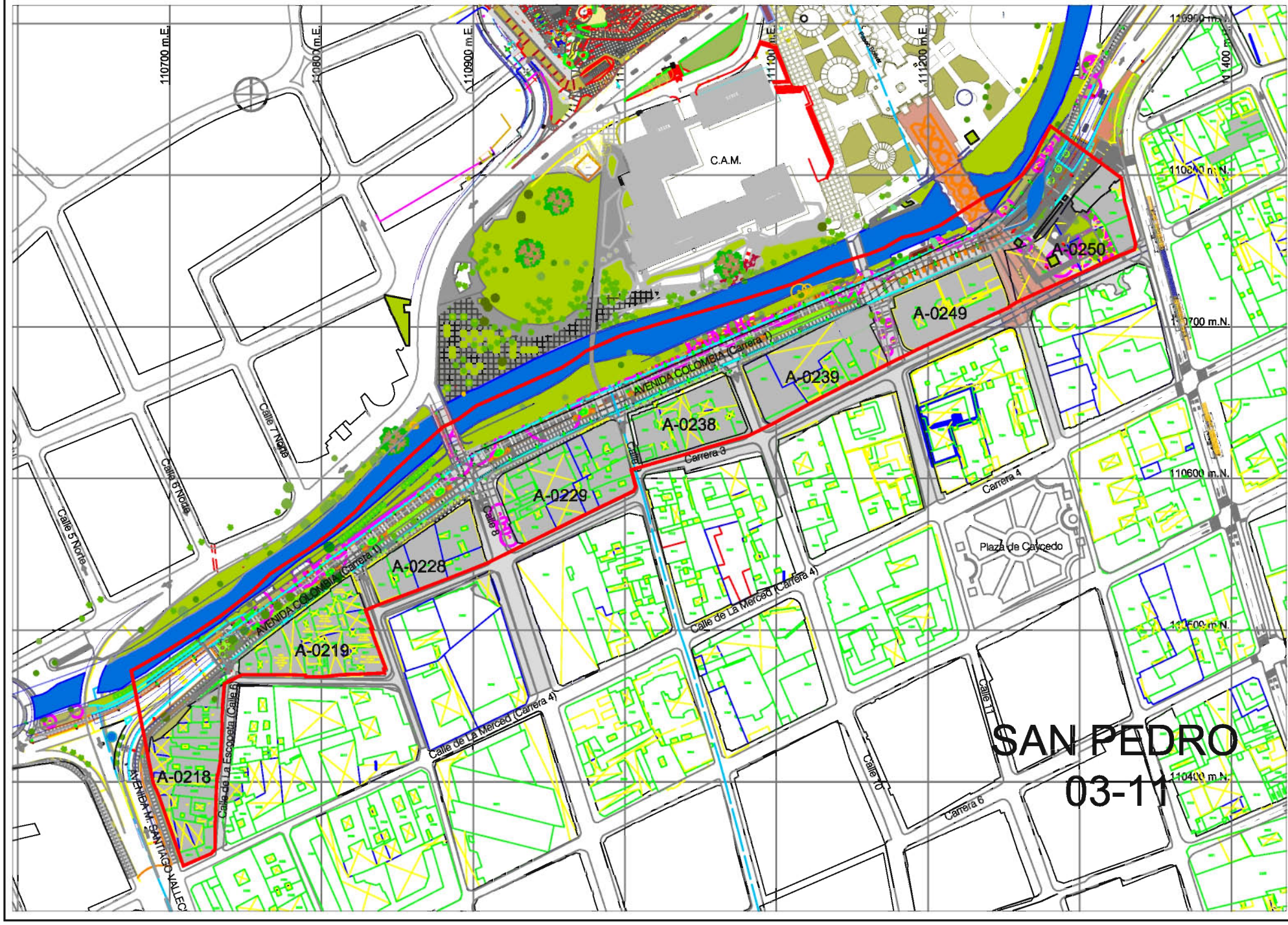
Dado en Santiago de Cali, a los 27 ( ) días del mes de Junio del año dos mil trece (2013).

RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde de Santiago de Cali

OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Martha Isabel Bolaños Mesa- Abogada contratista- Subdirección del POT y Servicios Públicos.
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina- Abogado contratista- Subdirección del POT y Servicios Públicos.
Aprobó: León Darío Espinosa Romero- Subdirector del POT y Servicios Públicos.

ESTE DOCUMENTO SE PUBLICO EN
EL BOLETIN OFICIAL No. 084
DE 27 de junio DE 2013
Marisol Morales
FIRMA AUTORIZADA



PROYECTO:

DELIMITACIÓN CONGELACIÓN USOS DEL SUELO ZONA DE INFLUENCIA BULEVAR AVENIDA COLOMBIA

SANTIAGO DE CALI
BARRIOS LA MERCED Y SAN PEDRO

CONTIENE:

ÁREA DE PLANIFICACIÓN

LEYENDA:

DELIMITACIÓN ÁREA DE PLANIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN:

EQUIPO CONSULTOR:

ESCALA: 1:1750

0 20 40 80 120 m

FECHA:

JUNIO DE 2013

REVISIÓN:

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Fuente Plano: Plano aerofotográfico de Santiago de Cali, con base en ortofotos aéreas tomadas en 1993. Coordenadas geográficas con origen en la Estación Astronómica de San Antonio.

Fuente datos: información recogida a través de trabajo de campo y elaboración propia (2012).

PLANO:

1 1

República de Colombia

Santiago de Cali

013394

31 OCT. 2006

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

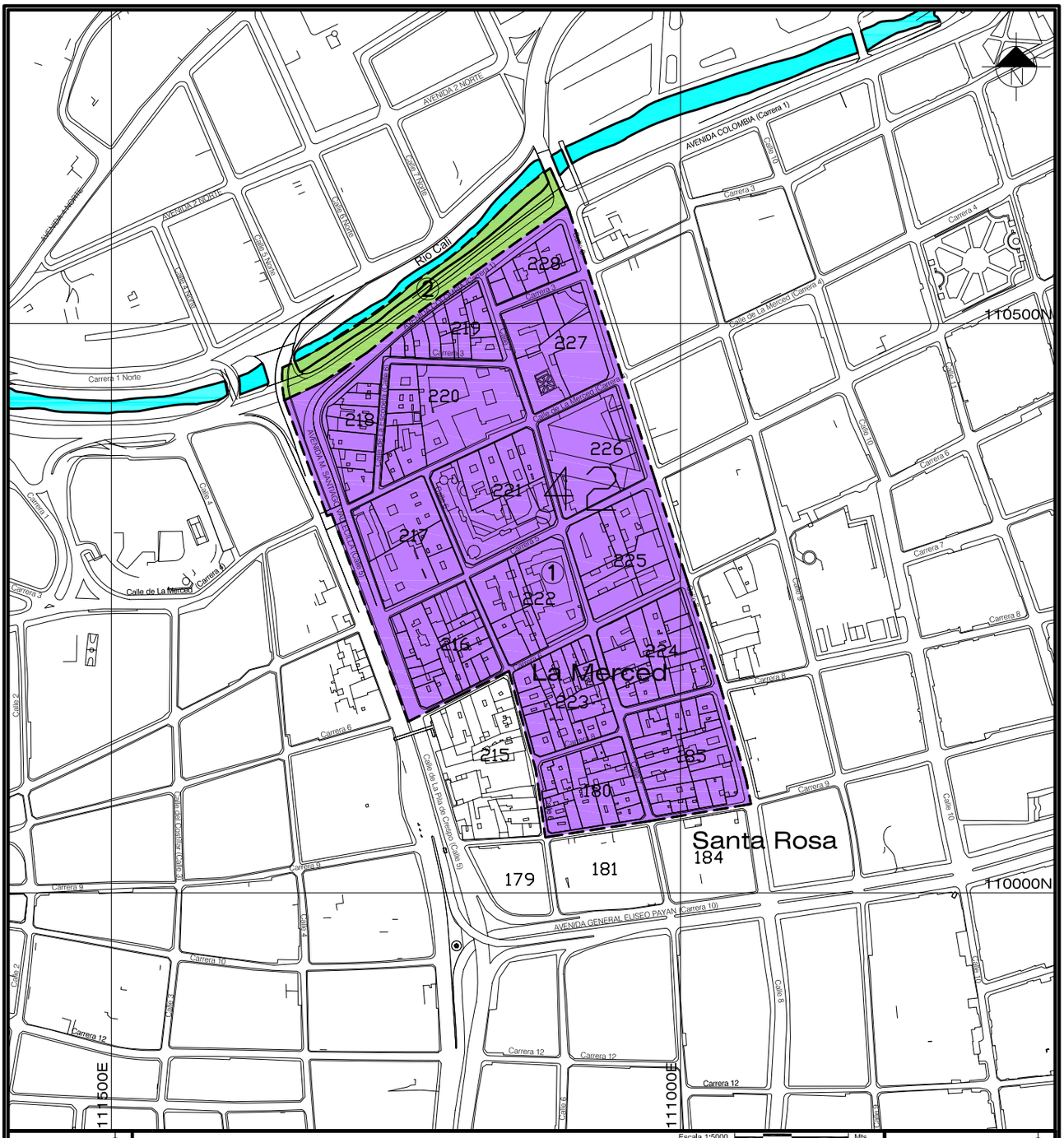
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-42-PUAAC	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 12.94	
Barrio(s): Santa Rosa(0307) La Merced(0308)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Escala 1:5000 — 0 25 50 100 Mts

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

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

*La delimitacion de este Poligono Normativo 42, 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-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 Equipamentos, 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 definira la normatividad especifica y que hara 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 vacios existentes y reedificar las edificaciones sin valor patrimonial. No se permite subdivision predial.
Por estar conformado este poligono por areas de interes 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 generacion 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	S-A 2
		NO AGRUPACION (**) 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 vias 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 vacio 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 reultantes: Prolongando la estrucutra moderna del teatro hasta el paramento vecino sobre la carrera 5, y la generacion de una aporticado 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. Preservacion 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 maxima permitida se tendran los criterios de empalmes volumetricos 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 altigua paramentacion y realizar empalmes volumetricos 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 interes 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