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 INTERVENCIÓN EN LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-75-ZE y 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, 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, 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

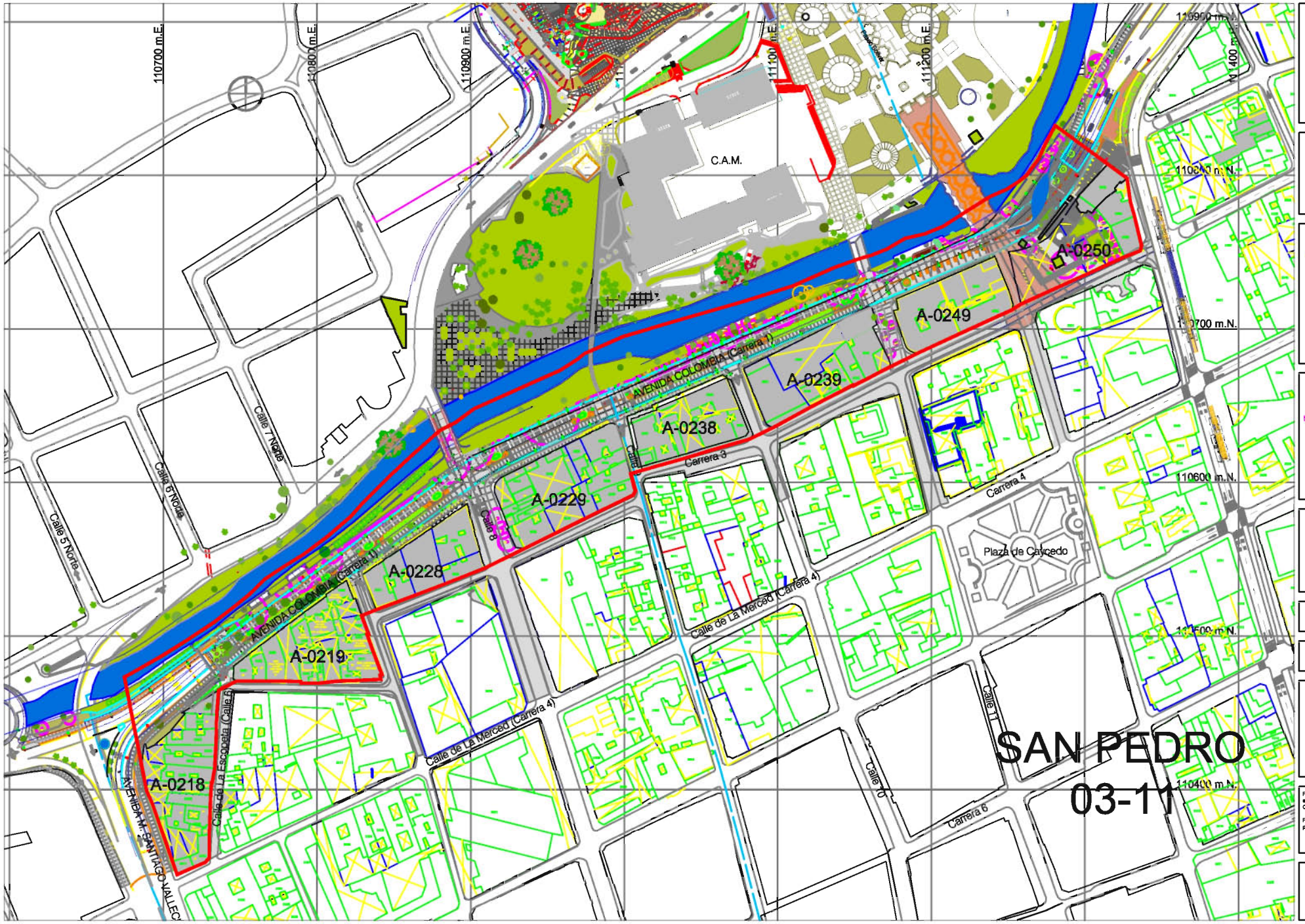
Dado en Santiago de Cali, a los 27 ( ) días del mes de Junio del año dos mil trece (2013).

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 Reveto 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 imágenes 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

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

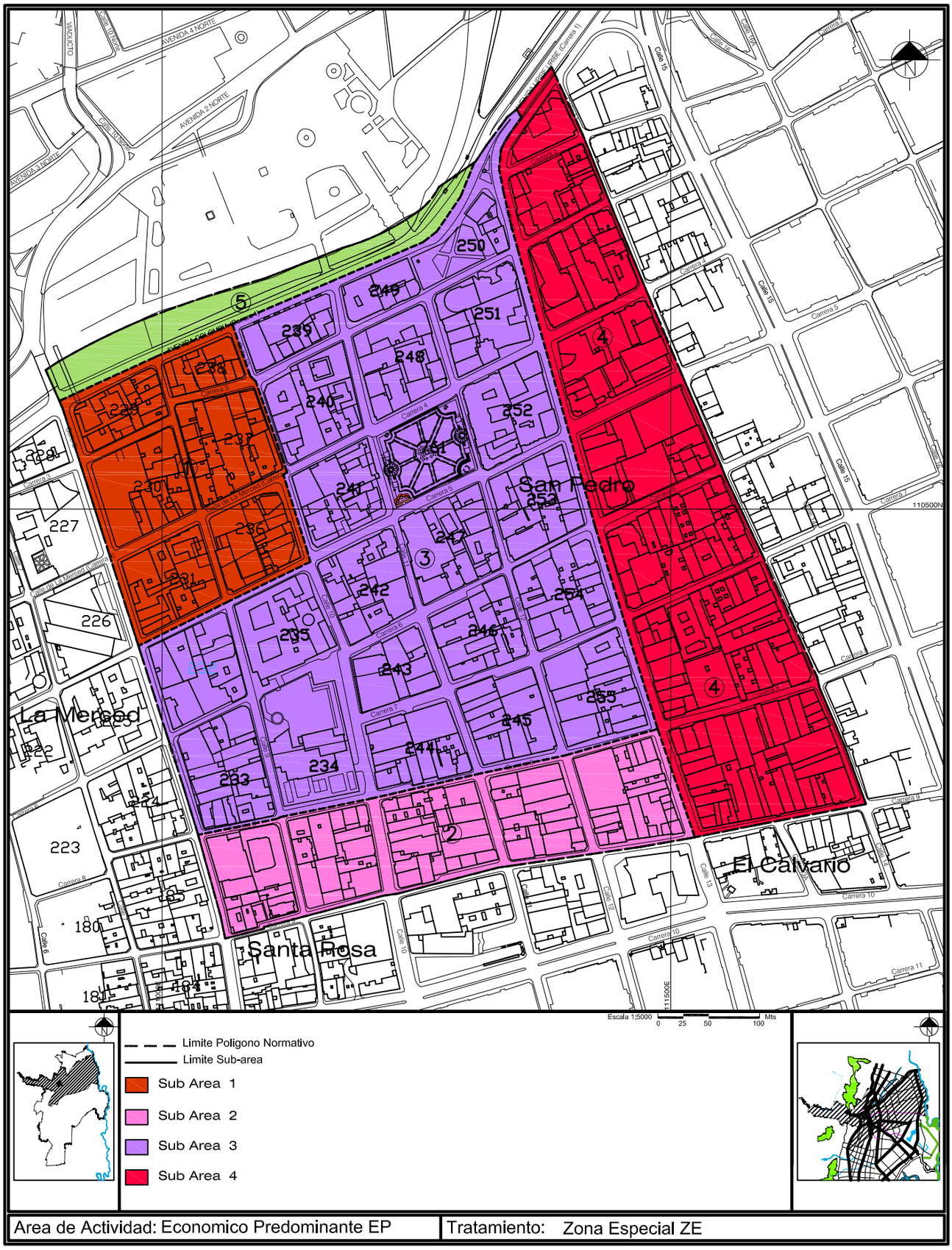
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-75-ZE	
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 39.23	
Barrio(s): Santa Rosa(0307) La Merced(0308) El Calvario(0310) San Pedro(0311)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Economico Predominante EP	Tratamiento: Zona Especial ZE

*La delimitacion de este Poligono Normativo 03, 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-75 ZE**
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha): 39,23**
Barrio (s). Santa Rosa(0307), La Merced(0708),El Calvario(0310), San Pedro(0311)	**Hoja 2/4**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad Económica Predominante (Art. 262, 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-regionaly 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-Areas 1, 2, 3 y 4, 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". Además se permiten las siguientes divisiones, grupos y códigos con sus respectivas condiciones de tamaño predial: División 85 con P-8, Grupo 919 con P-8 y los códigos 5020 con P-12, 5040 con P-7 y 9242 con P-7.

* La Sub-Area 2, frente a las Vías Arterias Principales: Calle 15 (Entre carreras 10 y 1a.) se permitirá 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.

* Las edificaciones, recintos e hitos declarados patrimonio nacional y municipal, deben mantener su uso de Equipamiento Colectivo y deben las edificaciones presentar Esquema Básico de Implantación.

* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento :** La Zona Especial de Tratamiento es aquella que por sus características particulares, convergen diferentes modalidad de tratamientos.

se desarrollarán mediante unidades prediales, sin perjuicio de propuestas de intervención de iniciativa privada, pública o mixta, que incorporen partes de esas áreas, siempre y cuando se respeten las disposiciones estructurantes planteadas para estas zonas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Sub-Area 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual, que hace parte del area fundacional del centro de la ciudad. En la subarea se han modificado sus predialidades y características edificatorias donde se estan generando actividades comerciales y de servicios muy limitadas, ademas de la existencia de un buen volumen de lotes vacios y edificaciones en proceso de deterioro que requiere unas intervenciones mediante Planes Parciales que permitan su refuncionalizacion y potencializacion de la oferta de suelo para la Centralidad Tradicional. La subarea solo tiene dos inmuebles de interes patrimonial, que estan en el POT y en el Plan de Proteccion Patrimonial que se deben preservar.

Sub-Area 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual. En la subarea se han modificado sus predialidades y características edificatorias donde se estan generando actividades comerciales y de servicios con gran intensidad, a pesar de la existencia de un buen volumen de edificaciones en proceso de deterioro que se han reciclado pero que requieren unas intervenciones individuales o mediante Planes Parciales que permitan su refuncionalizacion y potencializacion de la oferta de suelo para la Centralidad Tradicional con ocacion de las obras sel SITM.

Sub-Area 3: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual que hace parte del area fundacional del centro de la ciudad. Por estar conformado esta subarea por inmuebles de interes patrimonial, de la zona de influencia de la Plaza de Caycedo, el POT ya tiene regulado un manejo para cada manzana y predio de conformidad con el Art. 181, 191 y se le ha unas precisiones y ajusten en el Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa. 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 con los criterios de empalmes volumetricos. No se permite subdivision predial.

* **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).

* **Sub-Area 5**: 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-75 ZE**
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha).:**	**39,23**
Barrio (s): Santa Rosa (0307), La Merced (0708), El Calvario (0310), San Pedro (0311)		**Hoja 3/4**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL				
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 4	SUB-AREA 5	SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)	Z. RIO CALI	NO AGRUP. (**)
		MIXTO	MIXTO	MIXTO		MIXTO
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,69	0,70	0,90	0,80	0,00	0,90
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	5,93	1,40	10,80	1,60	0,00	(***)
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	12	2	0	(***)
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Plataforma de cinco (5) pisos en subarea 2 y en Planes Parciales				(***)
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	20	12	0	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Hc o 1 Manz	Existente	420	252	0	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	A partir del sexto piso Del 6o. al 12o. piso =5,00 Metros. Del 13 al 15 piso =8,00 Metros. Del 16o. al 20o. piso =10,00 Metros. Del 15o. al 20o. piso =10,50 Metros.				(***)
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigible. Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.				Escalonado
		Del 6o. al 8o. piso =6,00 Metros. Del 9o. al 12o. piso =7,50 Metros. Del 13o. al 15o. piso =9,00 Metros. Del 15o. al 20o. piso =10,50 Metros.				Desde el tercer (3er.) piso

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); **(*)** Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Esta determinada de acuerdo al manejo establecido para cada manzana y predio en el Art. 181,191 P.O.T. y Apartado 4.1. de la presente Ficha Normativa.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de Interes Patrimonial ubicados en el Polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la subarea 3 no se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

* Se debe tener en cuenta la afectacion por los corredores de comunicaciones existentes en la ciudad y localizados entre el monumento de Las Tres Cruces y el edificio de TELECOM y entre éste y la Telefónica de Tequendama. En caso que se proyecte la construcción de edificaciones con altura superior a la de este edificio, deberán sus propietarios solicitar concepto sobre factibilidad de alturas al Departamento Administrativo de Planeación Municipal de conformidad con el Articulo 385 del POT.

* Para la Subarea 3, las alturas de las edificaciones por manzana y predio serán las siguientes, de acuerdo a lo existente y a los Arts. 181

Zona de Influencia de la Plaza de Caycedo:

Manzana **232**: Los predios libres podrán alcanzar hasta 5 pisos. Ubicada entre las carreras 5a. y 6a. con calles 8a. y 9a. El predio de la Calle 9 con Carrera 5 deberá escalonar su altura por la Carrera 5, empatando con el predio identificado con los Nos. 8-44/46/48, dejando como minmo un aislamiento lateral de cinco (5) metros lineales y un retroceso frente a la carrera 5 de tres (3) metros lineales

Manzana **233:** Altura 2 Pisos. Los predios con frente a la Calle 9 podrán plantear hasta 4 pisos de altura. Sobre la Calle 8, Carrera 6, Carrera 8, conservar las alturas existentes. Los predios que han retrocedido el paramento sobre la 6 deben recuperar el antiguo.

Manzana **234:** Gobernación y Plaza de San Francisco. Preservación urbanística- arquitectónica.

Manzana **235:** Manzana Iglesia de San Francisco. Preservación urbanística- arquitectónica.

Manzana **239:** 6 Pisos. Se debe generar empalme volumetrico con el edificio Colpatria para solucionar el efecto de culata, dejando un retroceso de tres (3) metros lineales sobre la carrera 1 a partir del septimo piso.

Manzana **240**: Para los predios de uno y dos pisos ubicados sobre las Calle 10, alcanzar 5 pisos con empate volumetrico al edificio esquinero de la carrera 3 con calle 10 y con edificio de parqueadero sobre la carrera 4. El edificio medianero de dos pisos ubicado en carrera 4 No.10-47, debe empatar a los colindantes dejando un aislamiento lateral sobre el edificio de menor altura de tres (3) metros lineales. Conservar alturas sobre el resto de la manzana.

Manzana **241:** Conservar alturas ya consolidadas. Mantener el aislamiento lateral del costado del Banco del Comercio con el edificio colseguros. La esquina de la calle 10 con carrera 4 debe consolidarse desarrollando su maxima altura hasta empatar con el edificio de parqueaderos frente a la carrera 4 y empatar en la menor altura con el edificio del comercio y realizar un aislamiento lateral de cinco (5) metros lineales.

Manzana **242:** Por la Carrera 5 empatar a 7 pisos, por la Calle 10, empatar a 5 pisos.

Manzana **243:** Conservar alturas. Sobre la Carrera 7 esquina con la Calle 11, empatar a 8 pisos. Empatar con la plataforma de Telecom y Adpostal por la Carrera 7.

Manzana **244:** Sobre la Calle 10 plataforma de 4 pisos, más 6 pisos adicionales retrocedidos; sobre la Carrera 8 empatar a 4 pisos. El inmueble de la esquina de la Carrera 8 con Calle 11 se debe conservar fuera de línea el predio medianero retrocedido debe recuperar el antiguo paramento en una plataforma que empalme las edificiaciones existentes.

Manzana **245**: 4 pisos. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM. Sobre la carrera 7 recuperar el antiguo paramento con el edificio de la esquina de la calle 11 con carrera 7, generando un portico sobre el anden existente que se proyectara en el edificio vecino.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CAL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPA
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana : Urbano Regional	**Código del Polígono Normativo: PUR-PN-75 ZE**	
Comuna (s): 3	**Area del Polígono Normativo (ha).:**	**39,23**
Barrio (s): Santa Rosa(0307), La Merced(0708),El Calvario(0310), San Pedro(0311)		**Hoja 4/4**

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

Manzana **246**: Conservar alturas ya consolidadas. El predio de la esquina de la Calle 12 con Carrera 6 mantendrá el portico en pri piso. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM. Sobre la carrera 6 recuperar el antiguo paramento con el edificio de la esquina de la calle 12 con carrera 6, generando un portico sobre el anden existente que se proyectara en el edificio vecino.
Manzana **247**: Conservar alturas ya consolidadas. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM que se proyectara en el edificio esquinero de la calle 12 con carrera 6.
Manzana **248**: Para el predio libre localizado sobre la Calle 11 empatar con los edificios vecinos realizando un aislamiento latera sobre el edificio de menor altura en cinco (5) metros lineales.
Manzana **249:** Conservar altura existente. Ya consolidada
Manzana **250:** Manzana de la Iglesia La Ermita. Ya consolidada.
Manzana **251:** Sobre la Calle 12 entre Carreras 3 y 4, los dos predios contiguos al Teatro Jorge Isaacs deben empatar en su altura, y los dos predios de la esquina de la calle 12 con carrera 4 tendran una altura minima del Teatro Jorge Isaacs y una maxima de diez (10) pisos, realizando un aislamiento lateral de cinco (5) metros lineales sobre la menor altura en ambos costados. Se debe recuperar linea de paramento con el Teatro Jorge Isaacs.
Manzana **252:** Los predios colindantes con el Palacio Nacional, y el edificio Otero deberán empatar a la misma altura.
Manzana **253:** Conservar las alturas ya consolidadas y el portico existente en el edificio antiguo "banco del estado"
Manzana **254:** 5 Pisos. Conformar pórticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM. Sobre la carrera 6 recuperar el antiguo paramento con el edificio de la esquina de la calle 12 con carrera 6, generando un portico sobre el anden existente que se proyectara en el edificio vecino.
Manzana **255:** 6 Pisos. Conformar porticos sobre la calle 12 con las medidas existentes y regularizadas por el DAPM.
Manzana **761:** Plaza de Caicedo. Preservación urbanística.

3.2. ANDENES, PARAMENTOS Y ANTEJARDINES.

Este Polígono se caracteriza por presentar manzanas sin antejardín y por sus paramentos continuos, por lo tanto, se debe preservar la paramentación antigua (Art. 198).

* En soluciones individuales, cuando el predio colinde con edificaciones que posean plataforma deberan adosarse a esta y realizar el retroceso en los pisos superiores de acuerdo con las edificaciones existentes. Para soluciones de manzana se debe conformar plataforma en cinco (5) pisos, realizando retroceso en cinco (5) metros para los pisos superiores.

3.3. VOLADIZOS

* Por ser un Polígono sin antejardines, el voladizo tendrá como longitud máxima el 20% de la sección del andén. Cuando un predio colinde con una edificacion sin voladizo, el nuevo voladizo deberá comenzar a mínimo 1,00 metro de las líneas de medianería existentes. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente voladizo con dimensión diferente a la permitida en el poligono, la nueva edificación se deberá adosar a ésta en su longitud y altura.

3.4. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

* En la Subarea 1, la Manzana 237 sobre la Calle 10, el paramento se debe recuperar con la linea que presenta el Hotel Maria Victoria,

resolviendo la culata resultante y generando un aporticado sobre el anden existente manteniendo su seccion en su circulacion.

* En la Subarea 3, la Manzana 240 sobre la Calle 10, el paramento se debe alinear con la edificacion de la esquina de la Calle 10 con Cra 3, generando un aporticado sobre el anden existente que permita mejorar la peatonalidad de los andenes existentes.

3.5. PORTICOS

* Sobre la Calle 12 entre Carreras 5 y 9 se conformará un sistema de pórtico sobre los andenes, con las dimensiones que regularizar DAPM conforme a las existentes en el sector.
* En la manzana 241, sobre la Carrera 4, se debe continuar el pórtico en voladizo que existen en la mayoria de los predios.
* Sobre la Avenida Colombia entre Calles 8 y 11, se permitirá sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.

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