



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

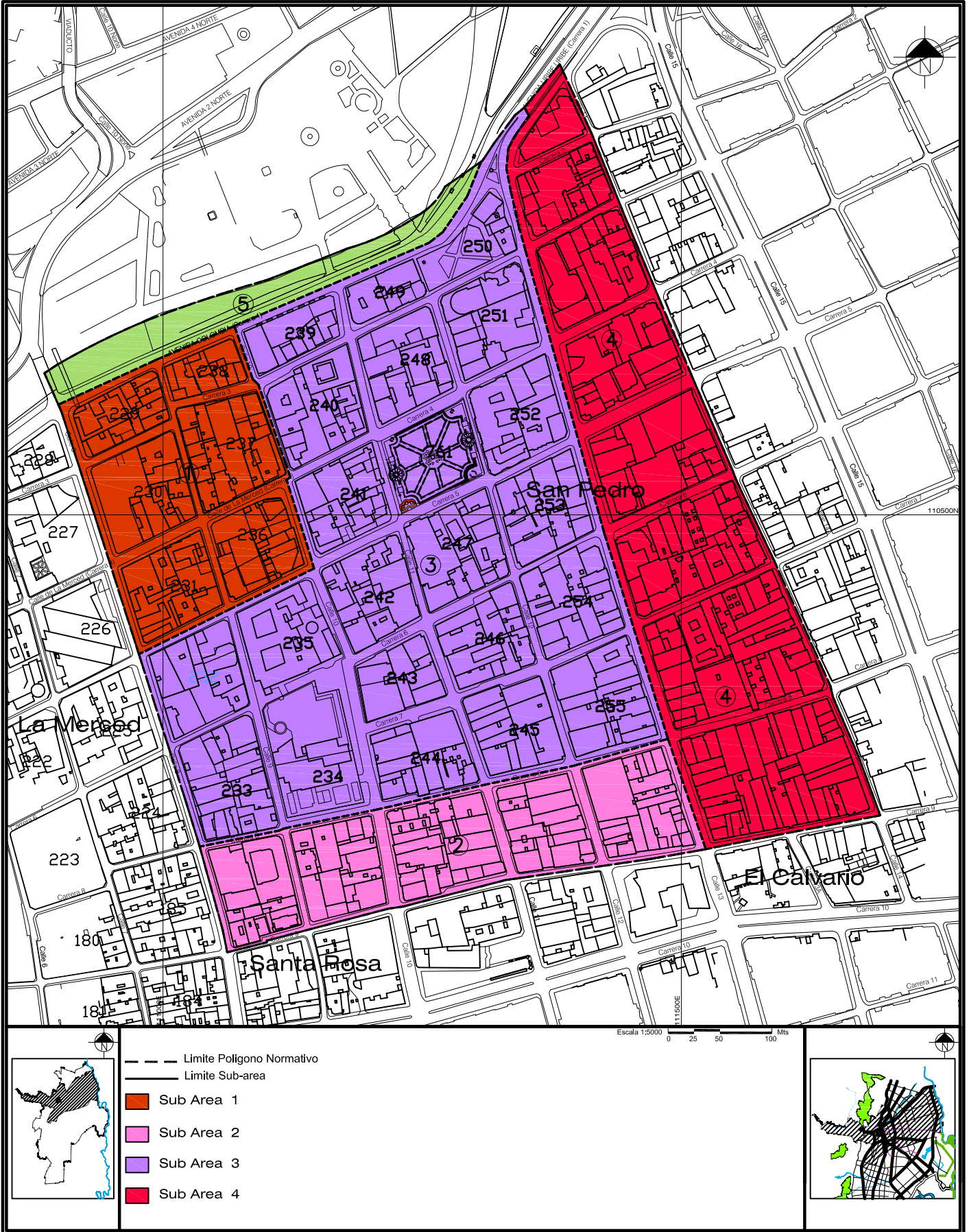
FJBH

'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 Polígono 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: Económico Predominante EP Tratamiento: Zona Especial ZE

*La delimitación de este Polígono Normativo 03, 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-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-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
 c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.

1.2. USOS

Los Usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios, Equipamientos y Comercio. Se permite la presencia limitada de Vivienda, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:
 * En las Sub-Áreas 1, 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-Área 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 modalidades 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-Área 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 refuncionalización y potencialización 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-Área 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 refuncionalización y potencialización de la oferta de suelo para la Centralidad Tradicional con ocacion de las obras del SITM.
Sub-Área 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.
 * **Sub-Área 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-Área 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. 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. | | | | Escalonado 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 afectación 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 Artículo 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 y 191 P.O.T.

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 escalar su altura por la Carrera 5, empatando con el predio identificado con los Nos. 8-44/46/48, dejando como mínimo 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 edificaciones 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 andén existente que se proyectara en el edificio vecino.

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

| | | |
|---|--|-----------------|
| Pieza Urbana : Urbano Regional | Código del Polígono Normativo: PUR-PN-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 primer 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 andén 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 lateral 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 línea 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 andén 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 deberán 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 edificación 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 polígono, 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 línea que presenta el Hotel Maria Victoria, resolviendo la culata resultante y generando un aporticado sobre el andén existente manteniendo su sección en su circulación.

* En la Subarea 3, la Manzana 240 sobre la Calle 10, el paramento se debe alinear con la edificación de la esquina de la Calle 10 con Cra 3, generando un aporticado sobre el andén 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 mayoría 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