

011146

18 SET. 2007

República de Colombia



Santiago de Cali

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

4132.10

CIRCULAR No

PARA: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

DE: DIRECTOR

REF.: FICHA NORMATIVA PUR-PN-20-CDM

FECHA: Santiago de Cali. 17 de septiembre de 2007

A solicitud de los propietarios del predio ubicado entre Calles 35 A Norte y 36 Norte, con Avenida 6ª A Bis, subárea 1 del Polígono Normativo en referencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal ha revisado nuevamente la Ficha Normativa del mismo, relacionado con su caracterización, encontrándose lo siguiente:

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali "POT" (Acuerdo 069 de octubre 26 de 2000), en su Artículo 29 dispone sobre las Centralidades que son elementos de la estructura urbana los núcleos que concentran actividades institucionales no especializadas y de servicios, de comercio al detal, profesionales, técnicos, financieros y otros de carácter terciario. El "POT" propone promover el fortalecimiento y desarrollo de un conjunto de nuevas centralidades, como elementos que contribuirán a que ciertas actividades se distribuyan equilibradamente en diferentes sectores de la ciudad, disminuyendo la congestión en el centro tradicional y proporcionen accesos a bienes y servicios más próximas a los habitantes de las distintas piezas urbanas. Sus Normas urbanísticas resultan reguladas como Áreas de Actividad Económica Predominante.

Los numerales 1.1. y 1.2. de la Ficha del Polígono Normativo PUR-PN-20-CDM contemplan que esta constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades, como usos principales, de comercio, servicios, equipamientos e institucionales y sus usos complementarios, que sean compatibles, y con la presencia limitada de vivienda.

CAM, Torre Alcaldía- Pisos 10 y 11- Teléfono 6689100- Fax 8895630

e-mail : Planeacion@cali.gov.co

Cali Colombia



Por lo anterior y teniendo en cuenta que este mismo Departamento Administrativo expidió Concepto de Uso del suelo No. SOU-018090- DAP-2006 del 14 de noviembre de 2006 y en mayo 31 de 2007, mediante oficio No. 006269, emitió igualmente concepto de viabilidad para el desarrollo de una edificación mixta para clínica y oficinas en el predio referido, por encontrarse en el Área de Actividad de Centralidad Chipichape, indicando que previo a la expedición de la Licencia Urbanística se debía tramitar, ante el mismo Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el correspondiente Esquema Básico de Implantación.

De acuerdo con la normatividad existente y los conceptos emitidos por este mismo Departamento Administrativo con anterioridad para el predio en comento, se encuentra que existe una contradicción en la normatividad urbanística, y 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 y modifica lo dispuesto en la Ficha del Polígono Normativo PUR-PN-20-CDM, complementando la circular anteriormente expedida No. 004997 de mayo 4 de 2007, así:

En el Numeral 1.2. USOS

- En la Subárea 1 se permiten actividades de vivienda, comercio, servicios, equipamientos e institucionales y sus usos complementarios. Para el caso de los desarrollos por el sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, deberán contemplar el desarrollo de una plataforma comercial de dos (2) pisos frente a la Calle 36 Norte.

En el Numeral 2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

- **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para Vivienda, con plataforma comercial de dos (2) pisos frente a la Calle 36 Norte o con Agrupaciones y Edificaciones de Uso Mixto.
- **Subárea 3:** No urbanizada como parte del predio de Carvajal. Se puede consolidar mediante Plan Parcial involucrando todo el predio de Carvajal (7 Has.), que incluya el inmueble patrimonial y el área sin edificar, buscando que el proceso de edificación ayude a preservar el edificio patrimonial, si no se adelanta la figura del Plan Parcial se permite edificar mediante el sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo individual para Vivienda Multifamiliar, en Conjunto Vertical para Vivienda, y con Agrupaciones y Edificaciones de Uso Mixto.

011146

18 SET. 2007

República de Colombia



Santiago de Cali

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

4132.10

Además, y en correspondencia con lo igualmente expresado en la circular No.007735 de julio 3 de 2007, para el Polígono Normativo PCN-PN-76-D, y en razón a la contradicción existente en la Ficha del Polígono Normativo PUR-PN-20-CDM, por cuanto en algunas subáreas al realizar la división entre el Índice de Construcción (I.C.) y el Índice de Ocupación (I.O.), no da como resultado la altura máxima permitida, considerándose que existe una contradicción entre la altura máxima permitida y el Índice de Construcción (I.C.), por lo que se establece la respectiva corrección normativa en el mencionado Polígono, así:

- En la Subárea 1: Para agrupaciones y edificaciones de Uso Mixto, el Índice Máximo de Construcción (I.C.), será de 3.60.
- En la Subárea 2: Para agrupaciones de Uso Mixto, el Índice Máximo de construcción (I.C.) será de 2.25.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEON SARASTI
Director

Copia : Arq. Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos
Ing. Oscar Reyna Chaparro, Subdirector de Ordenamiento Territorial
Archivo

Carmeneg

República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No. 005229

(10 MAYO 2007)

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Fecha: Santiago de Cali, 9 de Mayo de 2007

Ref.: **Ficha Normativa PCUR-20-CDM.**

Ante consulta verbal de un usuario, este Departamento Administrativo ha revisado la Ficha del Polígono en referencia relacionado con la caracterización de la Sub-área 1, encontrándose lo siguiente:

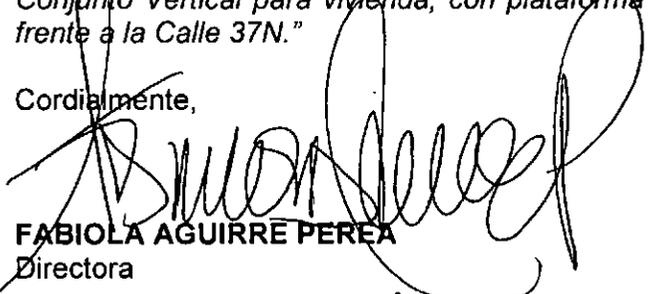
El numeral 2.1 caracteriza así la Sub-área 1:

" Sub-área 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, con plataforma comercial frente a la Calle 37N." el subrayado es nuestro, donde no se especifica la altura de la plataforma comercial.*

De acuerdo con lo anterior, se encuentra que existe una ausencia en la aplicación de la norma y 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 lo mencionado en el cuadro de aprovechamientos, numeral 2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO, debe de complementarse especificando su altura reglamentaria, así:

" Sub-área 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, con plataforma comercial máxima de dos (2) pisos de altura frente a la Calle 37N."

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No. 004937

(04 MAYO 2007)

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI
De: DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Fecha: Santiago de Cali, 4 de Mayo de 2007
Ref.: Ficha Normativa PCUR-20-CDM.

Ante consulta verbal de un usuario, este Departamento Administrativo ha revisado la Ficha Normativa del Polígono en referencia, relacionado con la caracterización de la Subarea 1, encontrándose lo siguiente:

El numeral 2.1 caracteriza la Sub-área 1 así:

" Sub-área 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, con plataforma comercial frente a la Calle 37N." (el subrayado es nuestro), donde no se especifica la altura de la plataforma comercial.*

De acuerdo con lo anterior, se encuentra que existe una ausencia de norma exactamente aplicable a esta situación y 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 lo mencionado en el cuadro de aprovechamientos, numeral 2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO, debe de complementarse especificando su altura reglamentaria así:

" Sub-área 1: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, con plataforma comercial de dos (2) pisos frente a la Calle 37N."*

Cordialmente,

CARLOS HUMBERTO SUÁREZ BECERRA
Director (E)

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos

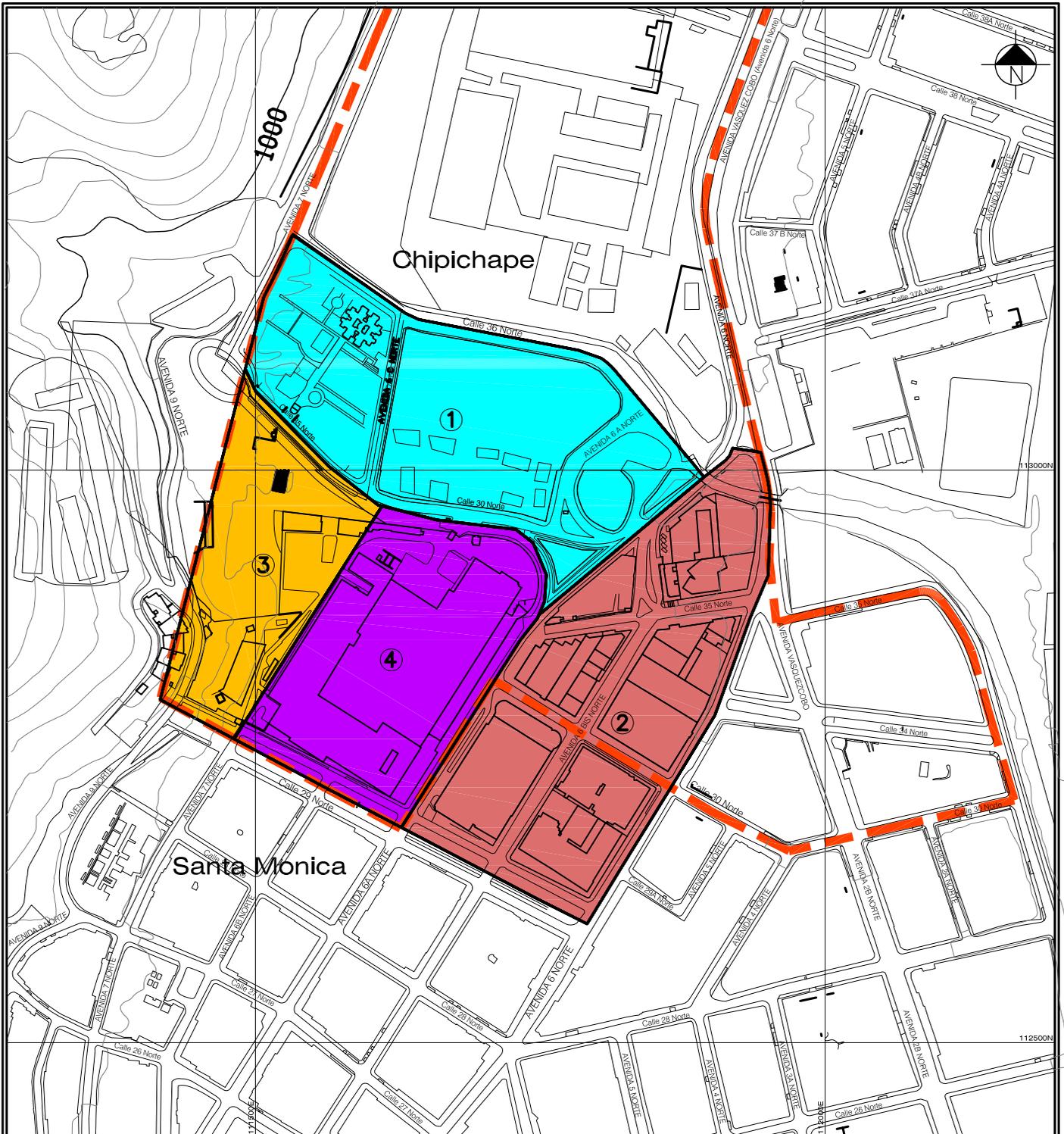
'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

CAM, Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11, Conmutador 6689100 – Fax 8895630 – Cali, Colombia
e-mail: planeación@cali.gov.co

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-20-CDM
Comuna (s): 02	Area del Polígono Normativo (ha): 19,76
Barrio(s): Santa Mónica(0210) Chipichape(0218)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



— Limite de Centralidad 3er Orden
 Limite Polígono Normativo
 Limite Sub-area

Sub Area 1
 Sub Area 2
 Sub Area 3
 Sub Area 4

Escala 1:5000

CIRCULAR 004866 MAYO 2 DE 2007 DEL DAPM

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC | Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitación de este Polígono Normativo 20, 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-20-CDN
Comuna (s): 2	Area del Polígono Norm	19,53
Barrio (s) : Santa Mónica (0210), Chipichape (0218)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad de Centralidad. (Artículo .271)

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

1.2. USOS

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

* En la Sub-Area 1 se permite solamente vivienda multifamiliar con plataforma comercial frente a la Calle 36N.

* En las Sub-Areas 2 y 3 hacen parte del Area de Centralidad Chipichape, se permiten los usos correspondientes a las columnas Area Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual o conjunto. Los Usos Residenciales existentes se pueden preservar y aparecer nueva residencia. Se exceptúan las siguientes Divisiones: 17, 18 (excepto el código 1810), 19, 20, 26, 36, 40, 41, 60, 61, 62, y los códigos: 2242, 2691, 5513, 5530. A las divisiones 80 y 85, el grupo 919 se les exige la condición predial P-8.

* En la Sub-Area 4, debe preservar la Edificación por ser Inmueble con valor Patrimonial Urbano y Arquitectónico (Carvajal). El Uso actual: Industria y Comercio se puede mantener. De igual manera se puede cambiar el uso actual solo por Usos de Servicios, Equipamientos y/o Comerciales, reciclando la edificación existente.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos. Este Polígono presenta cuatro (4) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda, con plataforma comercial frente a la Calle 37N.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos y vivienda. Se debe consolidar con los Sistemas de: 1. Agrupación en solución de Conjunto Vertical para vivienda y otros usos. 2. No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda multifamiliar y otros usos.

* **Subárea 3:** No Urbanizada como parte del predio de Carvajal. Se puede consolidar mediante Plan Parcial involucrando todo el predio de Carvajal (7 Ha.), que incluye en inmueble patrimonial y el área sin edificar, buscando que el proceso de edificación ayude a preservar el edificio patrimonial. Si no se adelanta la figura de Plan Parcial se permite edificar mediante el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda multifamiliar o agrupación en conjunto vertical multifamiliar.

* **Subárea 4:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para Industria, Servicios y Comercio. El P.O.T. ha declarado al edificio Carvajal como Inmueble Patrimonial, al cual se le debe preservar la morfología urbana de su manzana, su división predial y su tipología edificatoria. Si no se realiza el Plan Parcial solo se permiten las acciones de mantenimiento que define el Artículo 186 del P.O.T. y el Plan de Protección Patrimonial, según el Artículo 177 del POT.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)								
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2		SUB-AREA 3		SUB-AREA 4		
		AGRUP.(***)	AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)	AGRUP.(***)	NO-AGRUP(**)	NO-AGRUP.(**)			
		Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Multifamiliar	Multifamiliar	Otros Usos
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,30	0,45	0,30	0,45	0,75	0,80	0,30	0,75	Existente
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	2,88	2,40	2,85	1,50	1,65	3,75	4,00	1,50	3,75	Existente
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	5	5	5	5	5	5	Existente
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.... Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 6A norte.								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Hc	...	...	...	...	12	12	...	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	...	...	...	252	252	...	252	Existente
 AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso								
 AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso =No exigible Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros						Escalonado Desde el tercer 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 Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

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-20-CDM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 19,53
Barrio (s): . Santa Mónica (0210), Chipichape (0218)	
Hoja 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-Area 4 de este polígono será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

2.4. SISTEMAS DE URBANIZACION

* El inmueble de interés patrimonial Carvajal deberá conservar sus condiciones urbano-arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo. Se prohíben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la mutilación de los inmuebles, la alteración del tejido urbano antiguo o el moderno ya consolidado, del espacio público o de su arborización pública o privada. (Art. 178, 179, 180)

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2000, acorde con la planificación zonal que establece Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT.

Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En las Sub-áreas se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso, excepto en el inmueble de interés patrimonial que conservara los existentes.

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