



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.5.2- 13593 13 OCT 2010
Santiago de Cali, 11 de octubre de 2010

Arquitecto
CARLOS ALFONSO NÚÑEZ VICTORIA
Curador Urbano Dos
Avenida 4ª. No. 8N-67, oficina 107
La Ciudad

Ref.: Concepto normativo.

En atención a su oficio CU2-OF-10-4935 del 12 de julio de 2010, relacionado con el concepto previo de la Aeronáutica Civil para aquellos proyectos ubicados en el área de influencia del Aeródromo de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 33 del Decreto Nacional 1469 de 2010, de manera comedida le informo que con el objeto de garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, la Aeronáutica Civil, para toda solicitud de construcción, actividad o el levantamiento de una estructura que se proyecte y cuya ubicación se encuentre dentro del área de influencia del aeródromo, las superficies de despeje y de aproximación, estudiará y conceptuará sobre su incidencia en el normal desarrollo de las operaciones aéreas.

Por lo anterior, y bajo la responsabilidad de garantizar la seguridad de la actividad aeronáutica, se debe obtener el concepto favorable por parte de la Aeronáutica Civil, tal como está establecido en la Guía "El uso de suelos en áreas aledañas a aeropuertos", del 23 de febrero de 2009..

Cordialmente,

MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora

Copia: Arq. María Elena Castro de Ramírez, Curadora Urbana Uno, Calle 4ª. B No. 27-34
Arq. Martha Cecilia Cáceres Gómez, Curadora Urbano Tres, Calle 5ª. C No. 43A-13

Radicado: DAPM-01687 del 30 de julio de 2010
Proyectó: Francisco Javier Benilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Pisos 10 y 11
Teléfono 6617061 Fax 8895630
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No. 004866

(02 MAYO 2007)

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**
De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**
Fecha: Santiago de Cali, 25 de Abril de 2007
Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-01D, 08CDM, 11CDM, 33RRH, 39PU.**

El Subdirector ALFREDO PAYA GARCIA, mediante Memorando Radicado No. 003591 del 29 de marzo de 2007, solicita la definición del Polígono Normativo y la Subarea a que pertenece un lote ubicado en la diagonal 19 entre Transversales 28A y 29 del Barrio Primitivo Crespo.

Al revisar la ubicación del lote éste se encuentra entre los Polígonos Normativos 08CDM y 33RRH y se pudo detectar unas manzanas sin ubicación en algún Polígono Normativo y además de la sobre-posición de los dos Polígonos en otro punto. Igualmente se encontró sobre-posición en otros Polígonos normativos como entre el Polígono Normativo 01D y 11CDM, y finalmente la sobre posición del Polígono Normativo 39PU sobre los Polígonos Normativos 83 , 86 y 88 de la Pieza Norte que no sufren modificación.

Por lo anterior este Departamento Administrativo procedió a estudiar la Ficha de los mencionados polígonos encontrando que esta situación conlleva la existencia de contradicción en la aplicación normativa, además del vacío normativo en algunos de ellos.

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 la respectiva corrección cartográfica en los mencionados polígonos de la siguiente manera:

1. El área predial inicialmente, ubicada en la Diagonal 19 entre Transversal 28A y 29 del Barrio Primitivo Crespo se incorpora al Polígono Normativo PCUR-PN33 asumiendo la edificabilidad de la Subarea 2.
2. El Limite sur-occidental del Polígono Normativo PUR-PN08-CDM se regulariza por la Carrera 17G entre la Calle 27 y Diagonal 19, el cual se sobreponía al Polígono Normativo PUR-PN33.
3. Se redelimita el Polígono Normativo PUR-PN01D y PUR-PN11CDM por la Calle 65B y 66 entre la Carrera 4B y 5.
4. Se corrige el limite del Polígono Normativo PUR-PN39PU en su colindancia oriental y norte con los Polígonos Normativos PCN-PN83 , PN86 y PN88 de la Pieza Norte el cual se sobreponía en dichos polígonos y en algunos puntos no coincidían.

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



02 MAYO 2007

Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

5. Se ajusta el límite del Polígono Normativo PUR-PN20 en su costado norte haciendo coincidir sus límites, porque se generaban algunas áreas sin norma a aplicar.

En el anexo 1 se observa la localización de los casos en los Polígonos con la sobreposición y los vacíos encontrados. El anexo 2 corresponde a los planos y Fichas Normativos de los Polígonos Normativos ajustados que adoptan en la presente Circular.

El cuadro de aprovechamientos no sufre modificaciones, solamente cambia en las Fichas Normativa el área de los Polígonos en hectáreas.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos
Copia: - Dr. Alfredo Paya, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

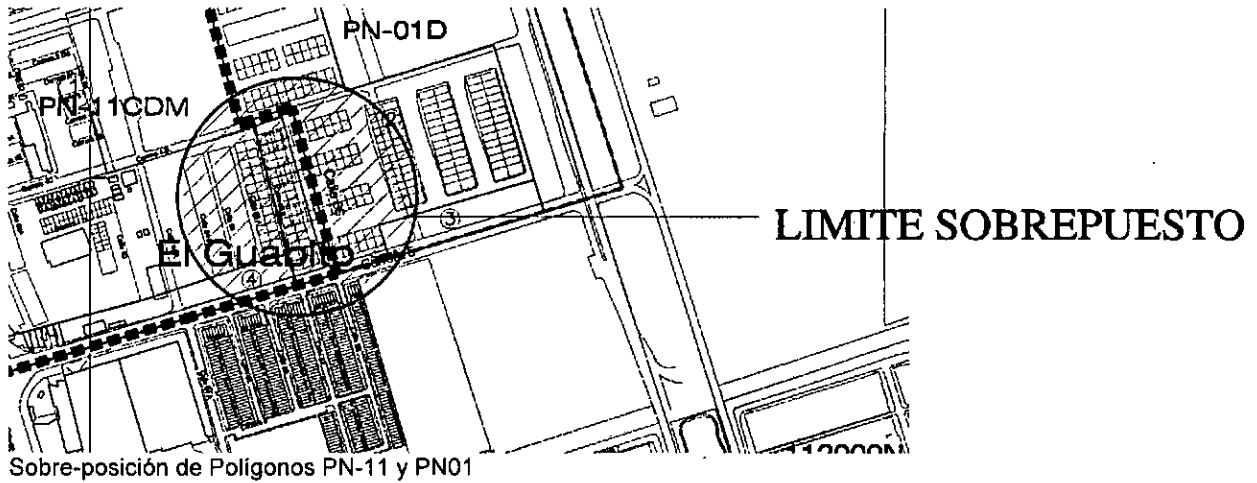
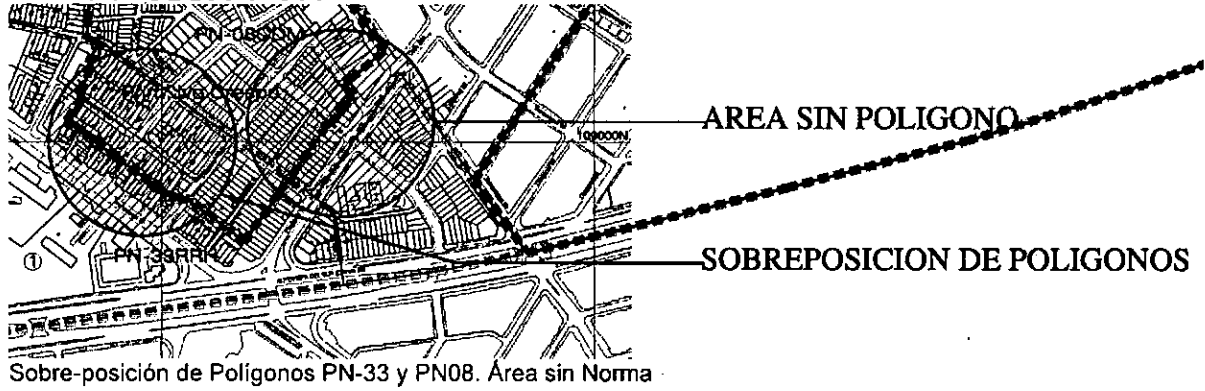
'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

ANEXO 1

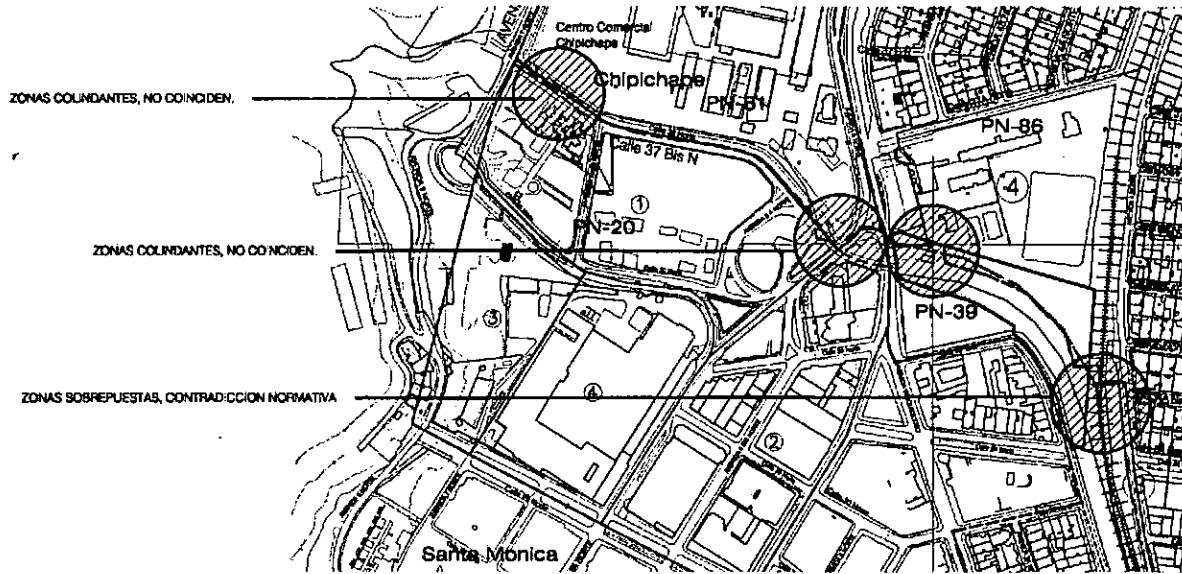
UBICACIÓN DE LOS CASOS



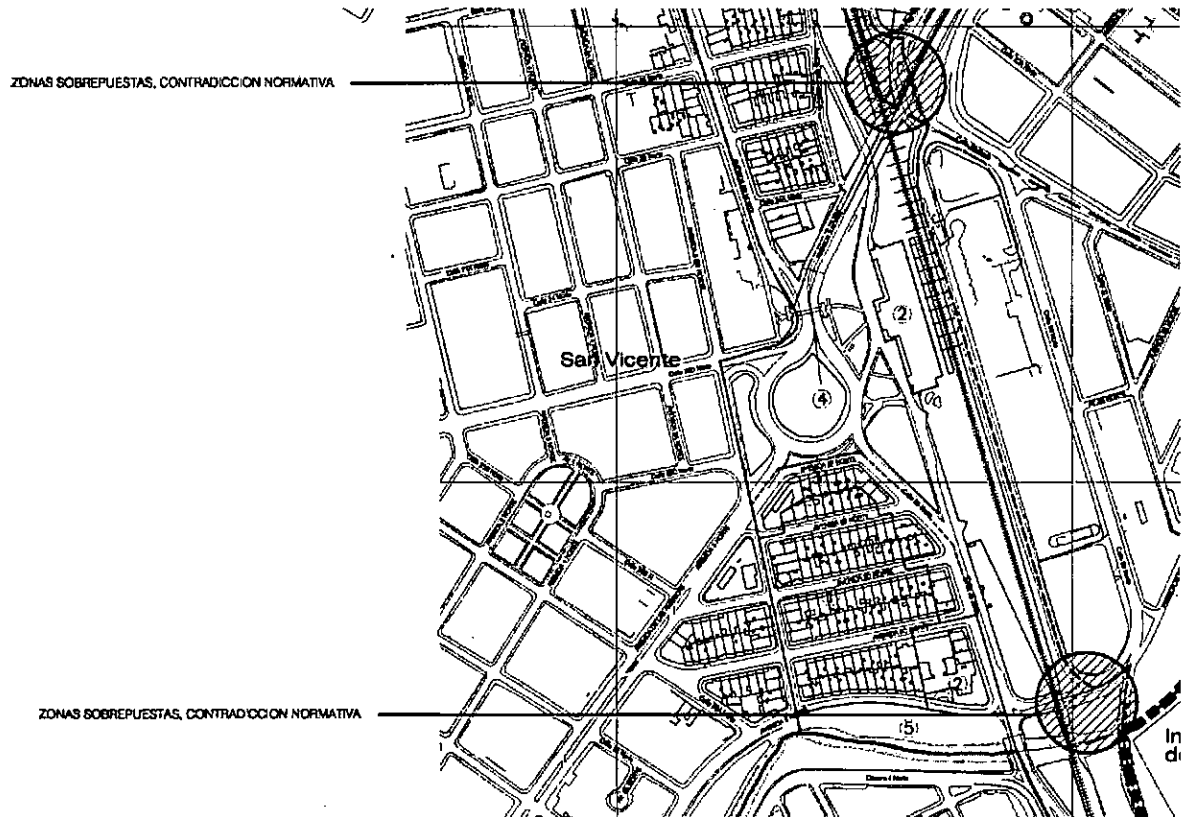
'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL



Limites con vacíos entre el Polígono PN20 y PN39. Vacíos y sobre-posición del Polígono PN39 sobre Pieza Norte.



Sobre-posición del Polígono PN39 sobre Pieza Norte.

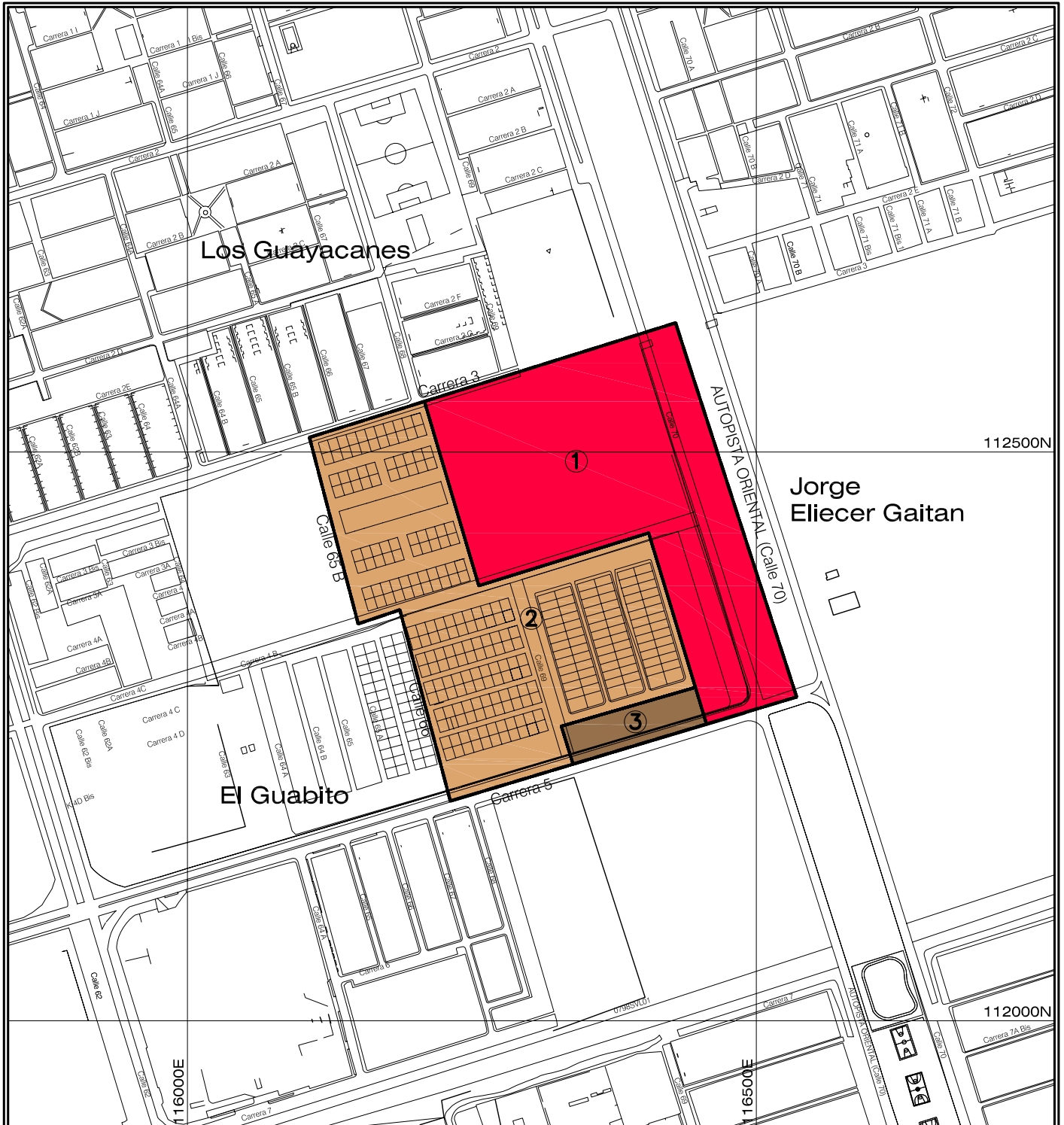


'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

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-01-D
Comuna (s): 05	Area del Polígono Normativo (ha): 11,25
Barrio(s): Villa del Prado el Guabito - El Saman (0599)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Polígono Normativo
 Limite Sub-area
 Sub Area 1
 Sub Area 2
 Sub Area 3

CIRCULAR 004866 MAYO 2 DE 2007 DEL DAPM

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Desarrollo D
--	---------------------------

*La delimitación de este Polígono Normativo 01, presenta un Ajuste y Precisión 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-01-D	
Comuna (s): 5	Area del Polígono Normativo (ha):	10,96
Barrio (s): Villa del Prado - El Guabito - El Samán (0599).		Hoja: 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Arts. 258 y 259 - Arts. 264-269)

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Arteria Principal Calle 70, se permitirán 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.

* Frente a las Vías Arteria Secundaria Carrera 5 y la Vía Colectora Carrera 3a., se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE 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 los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

* No se permite ningún uso diferente a la vivienda en predios localizados sobre calles peatonales.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281).

Regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público

* **Subárea 1:** Urbanizada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistema de Agrupación en Conjunto. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para vivienda Multifamiliar, como corredor del SITM. Como posee vacíos urbanos se busca que las soluciones urbanísticas mitiguen los impactos urbanos y ambientales que se generan por las actividades que se dan frente a estos corredores. El DAPM podrá determinar que zonas de estos corredores pueden requerir de Planes Parciales. La zona comprendida entre las carreras 4B y 5, por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, solo se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos.

* **Subárea 2:** Desarrollada por Sistema de No agrupaciones en Loteo Individual. A consolidar por el mismo Sistema de urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 3:** Desarrollada por Sistema de No agrupaciones en Loteo Individual. A consolidar por el mismo Sistema de urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otros usos. Por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, solo se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos.

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-01-D
Comuna (s): 5	Area del Polígono Normativo (ha) 10.96
Barrio (s): Villa del Prado El Guabito - El Samán (0599)	
Hoja: 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)									
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2		SUB-AREA 3			
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)		NO AGRUPACION(**)			
		MULTIF.	MIXTO	MULTF.	MIXTO	UNIF.	BIF.	UNIF.	BIF.	MULTF.	MIXTO
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,70	0,60	0,50
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,92	2,40	3,60	6,40	6,40	1,60	2,40	1,40	2,10	2,40	2,00
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	8	8	2	3	2	3	4	4
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		20	20	EXIST.	EXIST.	EXIS.	EXIS.	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	6Hc	...		420	420	EXIST.	EXIST.	EXIS.	EXIS.	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible						Escalonado			
		Del 3er. al 5 piso = 4.5Mts.									
		Del 6 al 8 piso = 6.00Mts. Desde el primer 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. (**) Loteo Individualy Solucion de Conjuntoen Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical U Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 1, los predios de reserva que dan sobre la calle 70 podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior .

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