ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACION

4132.0.22.1- 010

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite lo siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-10-CDM

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que en la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-10-CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, con Área de Actividad Residencial Predominante, se permitieron en la Sub-área 5 los usos correspondientes al Área de Actividad Industrial Predominante, por encontrarse localizada en esta zona la Urbanización FEPICOL – "Federación Propulsora de Industrias Colombianas- FEPICOL":

> *"* En la Sub-Área 5, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Todas las industrias deben tramitar Esquema Básico de Implantación para mitigar los impacto ambientales, urbanos y sociales."*

Que en corroboración de la delimitación de la Sub-área 5 de la Ficha Normativa PUR-PN-10-CDM con el Plano Urbanístico de la Urbanización FEPICOL, con fecha de junio de 1963, perteneciente al archivo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se identificó que la totalidad de la urbanización no se encuentra incluida dentro de la Sub-área 5, encontrándose parte de ésta delimitada dentro de la Sub-área 4, la cual tiene por Área de Actividad, la asignada a la totalidad del polígono normativo, es decir, "RESIDENCIAL PREDOMINANTE":

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1.010

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

Que tras el levantamiento planimétrico y fotográfico realizado en septiembre de 2011, se constató que dicha área se encuentra desarrollada principalmente bajo actividades industriales.

Que de conformidad con lo enunciado anteriormente, se evidencia que lo dispuesto en la Ficha Normativa PUR-PN-10-CDM, entra en contradicción normativa con lo dispuesto en el plano urbanístico de la Urbanización FEPICOL del año 1963, así como con los usos existentes, los cuales obedecen a la vocación industrial de la Urbanización FEPICOL.

En consecuencia, 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, previo estudio técnico y una vez interpretada la situación particular, rectifica la delimitación de las Sub-Áreas 4 y 5, a fin de incorporar en su totalidad el polígono correspondiente a la Urbanización FEPICOL dentro de la Sub-Área 5 conforme consta en el plano anexo, el cual reemplaza el plano de "Sub-áreas de manejo del Polígono Normativo" correspondiente a la Hoja 1 de la Ficha normativa PUR-PN10-CDM.

Dado en Santiago de Cali, a los doce (12) días del mes de octubre del año dos mil once (2011).

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Preparó: MC Saade, Contratista y Diana Arciniégas, Contratista
Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: Diana Maritza Muñoz Neyra, subdirectora de POT y Servicios Públicos

Anexo: Hoja 1 Ficha Normativa PUR-PN10-CDM, Plano "Sub-Áreas de manejo del Polígono Normativo"

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

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

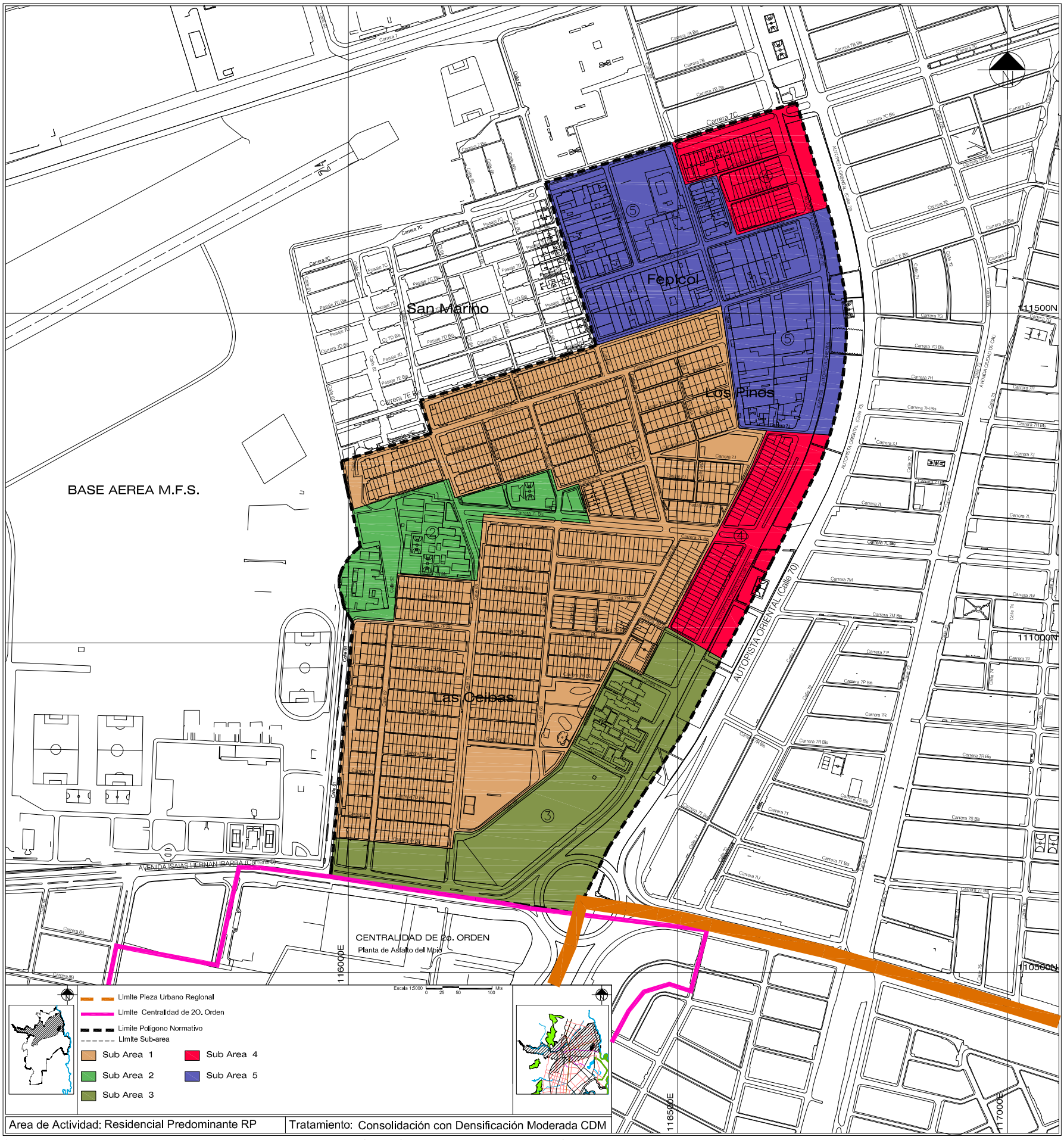
Radicado DAPM-01687 del 30 de julio de 2010
Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos

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-10-CDM	
Comuna (s): 07	Area del Poligono Normativo (ha): 59.09	
Barrio(s): Los Pinos(0708) Las Ceibas(0710) Fepicol(0798)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 10, 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-10-CDM	
Comuna (s): 7	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	59.09
Barrio (s): Los Pinos (0708), Las Ceibas (0710), Fepicol (0798)		**Hoja** 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

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".

* En la Sub-Area 5, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Todos las industrias deben tramitar Esquema Básico de Implantación, para mitigar los impactos ambientales, urbanos y sociales.

* Frente a las Vía Arteria Principal Carrera 8a., 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las 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 Colectoras Carreras 7C y 7L Bis y Calle 62, 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 los Códigos 9191, la condición P8.

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-10-CDM**
Comuna (s): 7	**Area del Polígono Normativo (ha):**	**59.09**
Barrio (s) : Los Pinos (0709), Las Ceibas (0710), Fepicol (0798).	**Hoja**	3/3

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.

* **Subárea 1**: Urbanizada por sistema de No Agrupación de Conjunto en Loteo Individual, se ha mantenido la tipologia y morfologia urbanistica. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edifcatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios con un minimo crecimiento en areas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivision predial

* **Subárea 3**: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para Vivienda y comercio sobre la via arterial. A consolidar por el mismo Sistema edificatorio.

*** Subarea 4:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Industria y Vivienda. Zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, no se permite subdivision predial. Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, la cual el DAPM delimitara la areas que requieran esa intervencion, mientras tanto se permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos comerciales , industria y Vivienda (Mixto).

*** Subarea 5:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria. Se consolidará mediante los mismos sistemas. Por estar dentro del cono de aproximacion de la Base Aérea solo desarrollarán una altura maxima de cuatro (4) pisos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)									
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	S-A 3	SUB-AREA 4		SUA-AREA 5			
		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP. (**)	AGR. (***)	NO AGRUP. (**)		AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)	
		UNIF.	BIF.	Equip. Colectivo	Mult.	Unif./ Bif.	Mixto-Indust.	Comer.	Indust.	Comer.	Indust.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,30	0,80	0,70	0,45	0,30	0,50	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	Existente + 0,05	1,50	1,60	1,40	1,80	1,20	2,00	3,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	Existente	5	2	2	4	4	4	4
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	Existente	...	6 y 7	12	...		12	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	72	105	Existente	...	72 y 105	252	...		252	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
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.				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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Subarea 3 podra ser receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo de conformidad con el Articulo 293.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 3, se podrán incrementar alturas por liberación de espacio público hasta en dos (2) pisos máximo, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

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 establezca 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 el Poligono Normativo se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

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