República de Colombia

Santiago de Cali

Departamento Administrativo de Planeación

CIRCULAR 010007

28 AGO. 2007

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

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **FICHA NORMATIVA DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCN-PN-86 PU Y PCUR-PN-39 PU.**

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo, la aclaración de una contradicción o ausencia en la normativa urbanística en la Ficha Normativa de los Polígonos Normativos PCN-PN-86 PU y PCUR-PN-39 PU, correspondientes a las Piezas Urbanas de la Ciudad Norte y de la Ciudad Urbano Regional, respectivamente, específicamente donde se localizan el Parque de la Música y el edificio Venezolano, basado en las siguientes observaciones:

- Que en el Acuerdo 137 de 2004, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Norte y en el Polígono Normativo PCN-PN-86 PU, se definió la Sub-área 4, correspondiente al conjunto del edificio Venezolano.

- Que en el Acuerdo 193 de 2006, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional y en el Polígono Normativo PCUR-PN-39 PU, se definió la Sub-área 4, correspondiente a una propuesta de espacio público que remata en el Parque de la Música, permitiéndose la consolidación de equipamiento colectivo y espacio público.

- Que en ambos Polígonos Normativos, se encuentra ubicado un lote privado con matrícula inmobiliaria 370-37872, el cual es un predio independiente del conjunto del edificio Venezolano y del Parque de la Música, el cual presenta tres sub-áreas de manejo del tratamiento, así:

  Polígono Normativo PCN-PN-86 PU: Sub-áreas 1 y 4, que permite desarrollos comerciales y de vivienda, respectivamente, con los aprovechamientos del edificio Venezolano.

  Polígono Normativo PCUR-PN-39: Sub-área 4, en la cual se busca preservar y consolidar este conjunto de espacios públicos con equipamientos institucionales culturales, deportivos y recreativos.

28 AGO. 2007 010007

- Que para el caso en particular de la Sub-área 4 del Polígono Normativo PCUR-PN-39, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª. de 1987, que establece que "toda afectación por causa de *una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria,* ***so pena de inexistencia****. ...".*

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para dicha sub-área como equipamiento y espacio público y 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 otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar a todo el predio con matrícula inmobiliaria 370-37872, lo establecido en la sub-área 4 del Polígono Normativo PCN-PN-86 PU, con un índice de ocupación de 0.30 para agrupación en multifamiliares, de 0.45 para agrupaciones en otros usos y de 0.60 en No Agrupación general.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Revisó: Arq. Helena Londoño G., Subdirector del POT y Servicios Públicos

FJBH/ADLC

República de Colombia

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.

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.

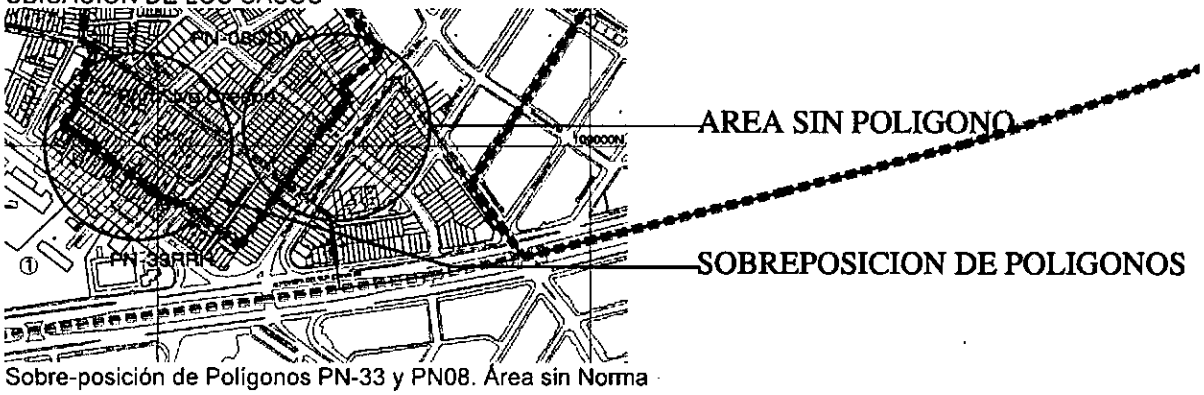
Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora

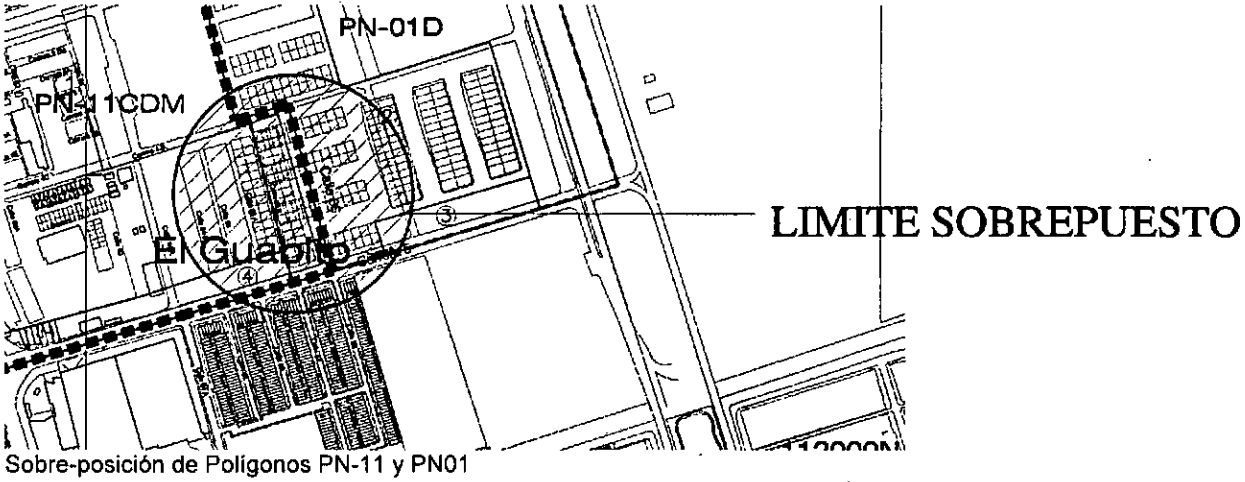
Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos
Copia: - Dr. Alfredo Paya, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

ANEXO 1

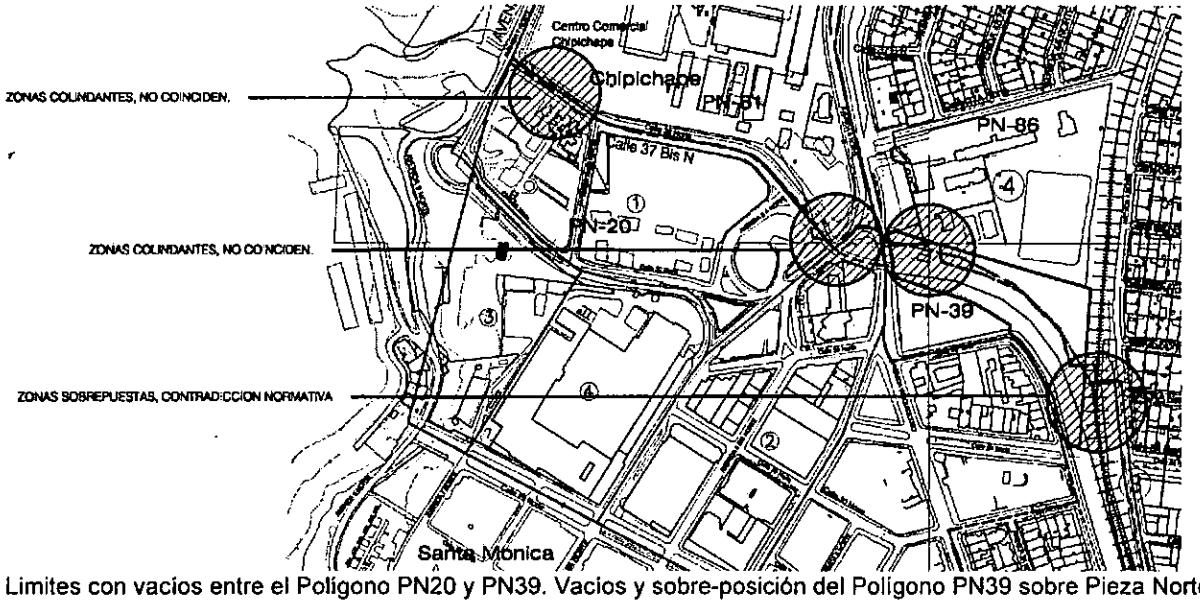
UBICACIÓN DE LOS CASOS



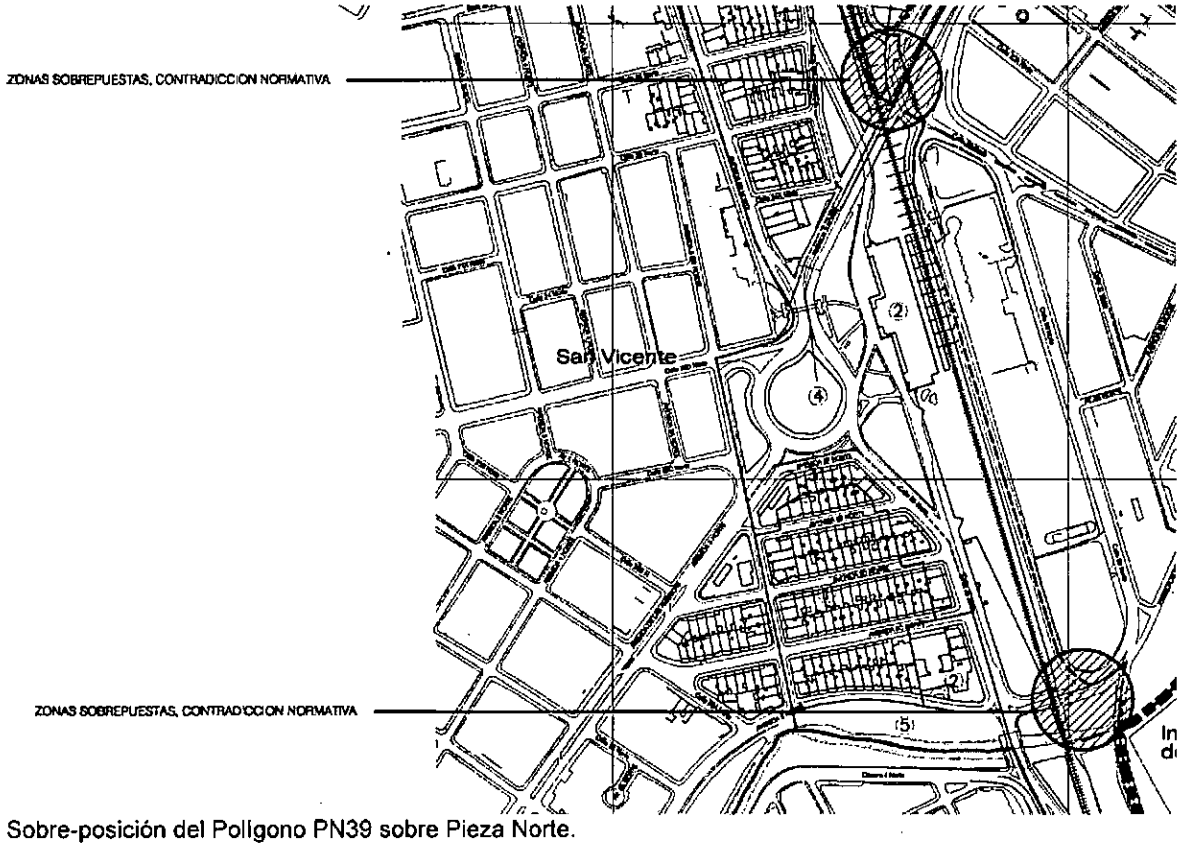
Sobre-posición de Polígonos PN-33 y PN08. Área sin Norma



Sobre-posición de Polígonos PN-11 y PN01



Limites con vacios entre el Poligono PN20 y PN39. Vacios y sobre-posición del Poligono PN39 sobre Pieza Norte.



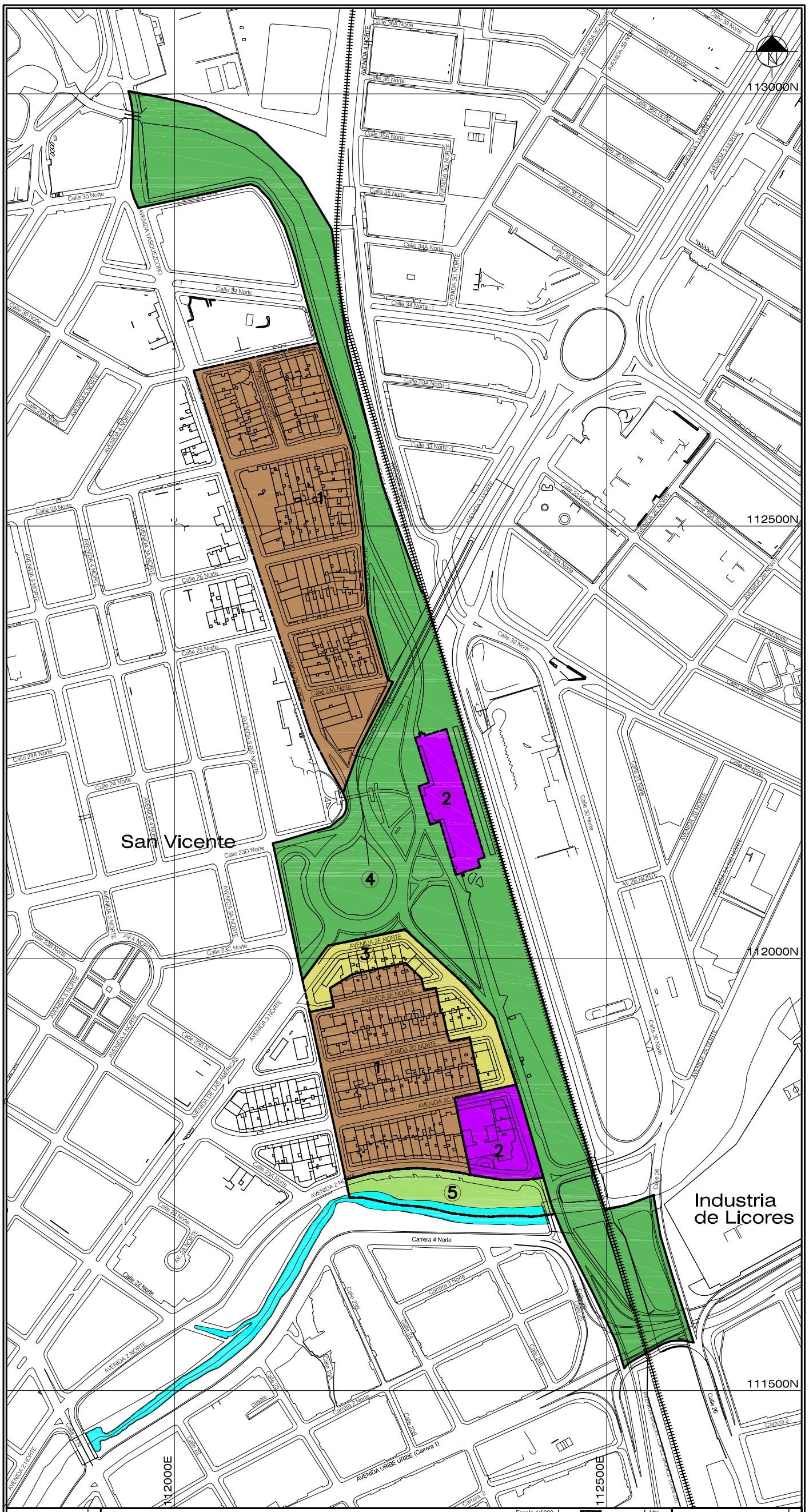
Sobre-posición del Poligono PN39 sobre Pieza Norte.

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-39-PU	
Comuna (s): 02 - 04	Area del Poligono Normativo (ha): 26,02	
Barrio(s): San Vicente(0209) Industria de Licores(0423)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



CIRCULAR 004866 MAYO 2 DE 2007 DEL DAPM

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Preservación Urbanistica PU

*La delimitacion de este Poligono Normativo 39, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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-39-PU**
Comuna (s). 2 y 4		**Area del Polígono Normativo (ha):**	29,05
Barrio (s). San Vicente (0207), Industria de Licores (0423)			**Hoja 2/3**

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)
Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y las siguientes criterios:

* En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 y 71; Grupos 192, 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 224, 369, 501, 502, 503, 504, 505, 519, 551, 553; códigos 2721, 2892, 4020, 5151, 5252, 9242, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 919 y el Código 9241, condición P8.

* En la Sub-área 2, se deben preservar los usos institucionales y las edificaciones existentes, ya que están declaradas como bienes de valor patrimonial de la nación (Estación del Ferrocarril) y el municipio (Clínica de los Remedios). Estos Equipamientos deben presentar Esquema Básico de Implantación.

* En las Sub-Areas 3 y 4 se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códig Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 504, 505, 515, 631, 633, 639; códigos 4020, 5512, 5519, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503, 919 y los Códigos 9241, 9242, la condición P8.

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO) Avenida 3, 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.

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-39-PU**
Comuna (s):	2 y 4	**Area del Polígono Normativo (ha):**	29,05
Barrio (s) :	San Vicente (0209), Industria de Licores (0423)		**Hoja 3/3**

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento:** Preservación Urbanística (Art. 300, 301).
El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).
Este Polígono Normativo presenta cinco (5) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

*** Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte de dos avenidas con relaciones urbanas diferenciadas. La primera, pertenece al conjunto de Avenidas asociadas a la Estación del Ferrocarril: Av. Vasquez Cobo y la segunda, Avenida 2Norte como borde urbano del paseo del Río Cali. Ambas han sufrido el aumento del tamaño de su predialidad, lo que ha permitido el cambio de tipologías edificatorias y de usos. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de loteo individual para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos.

*** Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para equipamientos colectivos institucionales. Estas dos edificaciones se han convertido en bienes patrimoniales: Estación del Ferrocarril es Monumento Nacional y Clínica Nuestra Señora de los Remedios es Patrimonio Urbano-Arquitectónico Municipal, por lo tanto, se deben preservar las edificaciones y sus usos.

*** Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte del conjunto de Avenidas asociadas a la Estación del Ferrocarril: Av. de Las Américas y Av. Camellón del Ferrocarril (Calle 25N). En general se han preservado su morfología urbana, el tamaño de su predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de loteo individual con aporticado, para Vivienda multifamiliar y Edificios Mixtos.

*** Subárea 4:** Desarrollada como parte del conjunto de espacios públicos conformados por: la glorieta de la Estación del Ferrocarril, los separadores viales de la Estación del Ferrocarril y el parque lineal de la Línea Férrea donde esta emplazada la Estación del Ferrocarril. Se busca preservar y consolidar este conjunto de espacios públicos con equipamientos institucionales culturales, deportivos y recreativos, en las franjas por fuera de la transiccion del corredor del SITM.

*** Subárea 5:** Zona forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3		SUB-AREA 4	SUB-AREA 5
		NO AGRUP.(**)			NO AGRUP.(**)	NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	Z. PROT. RIO
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Equipamiento	Multif.	Mixto	Equip. Colectivo y Esp. Publico	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,70	0,80	0,70	Existente	0,80	0,70	.05	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,40	2,10	4,00	3,50	Existente	6,40	5,60	1,00	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	Existente	8	8	2	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 sobre la Av. Vasquez Cobo y la Av. 2N.			...	4 pisos o 12,00 Mts. sobre la Av. Américas y Calle 25		...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	12	12	Existente	20	20	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.- o 1 Manz.	Exist.	252	252	Existente	400	400	...	...
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 3er al 5o. piso = 4,50 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 el Plan Parcial, solo aplica a la Sub-Area 5. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de interes patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. TRATAMIENTO Y 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 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.

4.6. PORTICOS

Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:
* AVENIDA DE LAS AMERICAS: Desde la glorieta de la Estación del Ferrocarril hasta la Calle 18 Norte.
* AVENIDA 2F NORTE - CALLE 25 NORTE: Desde la Avenida de Las Américas hasta la Avenida 2CN.
* Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.
* Las demás disposiciones sobre pórticos, se regirán por los Artículos 286 y 287 del P.O.T. municipal.

4.7. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Las edificaciones existentes, de carácter patrimonial, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

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