

4132.2.22 010229
26 AGO. 2009

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 la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-51 RMI-IC

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 se hace necesario realizar una aclaración de la normatividad urbanística para la Ficha Normativa del Polígono 51, por cuanto en la Circular No. 006569 del 8 de Junio de 2009 se estableció que en los predios localizados en la sub-área 6 del polígono normativo PUR-PN-51 RMI IC, se pueden desarrollar, además de no agrupaciones, agrupaciones en dos (2) pisos de altura máxima, con un índice de ocupación de 0.30 y un índice de construcción de 0.60.

Que dadas las restricciones de altura establecidas por ser parte del Cono de Aproximación del Área de Influencia de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, la conformación predial del sector al que corresponde la Ficha Normativa del Polígono 51 y otras consideraciones urbanísticas, se debe entender que el sistema de agrupaciones en dos (2) pisos a los que hace referencia la mencionada Circular corresponderán únicamente a agrupaciones horizontales y en ningún momento se interpretará como norma aplicable a agrupaciones verticales

En consecuencia de lo anterior, 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 para la sub-área 6 sólo se permitirá el desarrollo por los sistemas de agrupaciones y de no agrupaciones para el tipo de vivienda unifamiliar y bifamiliar y queda completamente excluido el tipo de vivienda multifamiliar.

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

Departamento Administrativo de Planeación

Preparó: Victoria Eugenia Muñoz Hoyos - Profesional Universitaria - SPOT Y SP
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado - Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos
Luis Eduardo Casas R. - Contratista - Coordinador Área Jurídica - DAPM

4132.0.22.1-

006569

108 JUN 2006

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 la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONO NORMATIVO PCUR-PN-51 RMI IC

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.

Se ha solicitado aclaración de la normatividad urbanística para la Sub-área 6 del polígono normativo PUR-PN-51 RMI IC de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, por cuanto en la caracterización de la Sub-área 6 se permite su ocupación con los Sistemas de Agrupación y No Agrupación para Vivienda en dos (2) pisos de altura, por ser parte del Cono de aproximación del Área de Influencia de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, pero en el Numeral 2.2. Aprovechamientos, sólo se permitió vivienda unifamiliar en No Agrupación, generándose una contradicción entre la caracterización de la Sub-área 6 y los aprovechamientos asignados.

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 en los predios localizados en la sub-área 6 del polígono normativo PUR-PN-51 RMI IC, se pueden desarrollar, además de no agrupaciones, agrupaciones en dos (2) pisos de altura máxima, con un índice de ocupación de 0.30 y un índice de construcción de 0.60.

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos
Luis Eduardo Casas R., Coordinador Oficina Jurídica, DAPM



CIRCULAR

9319

29 JUL 2008

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

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-51 RMI-IC**

La Curaduría Urbana Uno ha solicitado a este Departamento Administrativo la definición del aislamiento posterior del tercer piso para una edificación, por cuanto en la ficha normativa de la referencia, no se estableció.

El polígono normativo PCUR-PN-51 RMI-IC incluye los barrios San Luis (0601), Jorge Eliécer Gaitán (0602), Los Alcázares (0604), Petecuy I Etapa (0605), Petecuy II Etapa (0606), La Rivera I (0607), Petecuy III Etapa (0609), Fonaviemcali (0695), San Luis II (0696), Urbanización Calimío (0697), Alfonso López I (0701), Alfonso López II (0702) y Alfonso López III (0703) y presenta un tratamiento de mejoramiento integral con intervención complementaria, por cuanto dichos sectores y barrios han tenido procesos de urbanización incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial.

De acuerdo con lo anterior, 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, ante la ausencia de norma exactamente aplicable a una situación y de acuerdo con la predialidad y tratamiento del polígono normativo, define que el aislamiento posterior a exigir para el tercer piso de las edificaciones es de tres (3.00) metros.

Cordialmente,


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

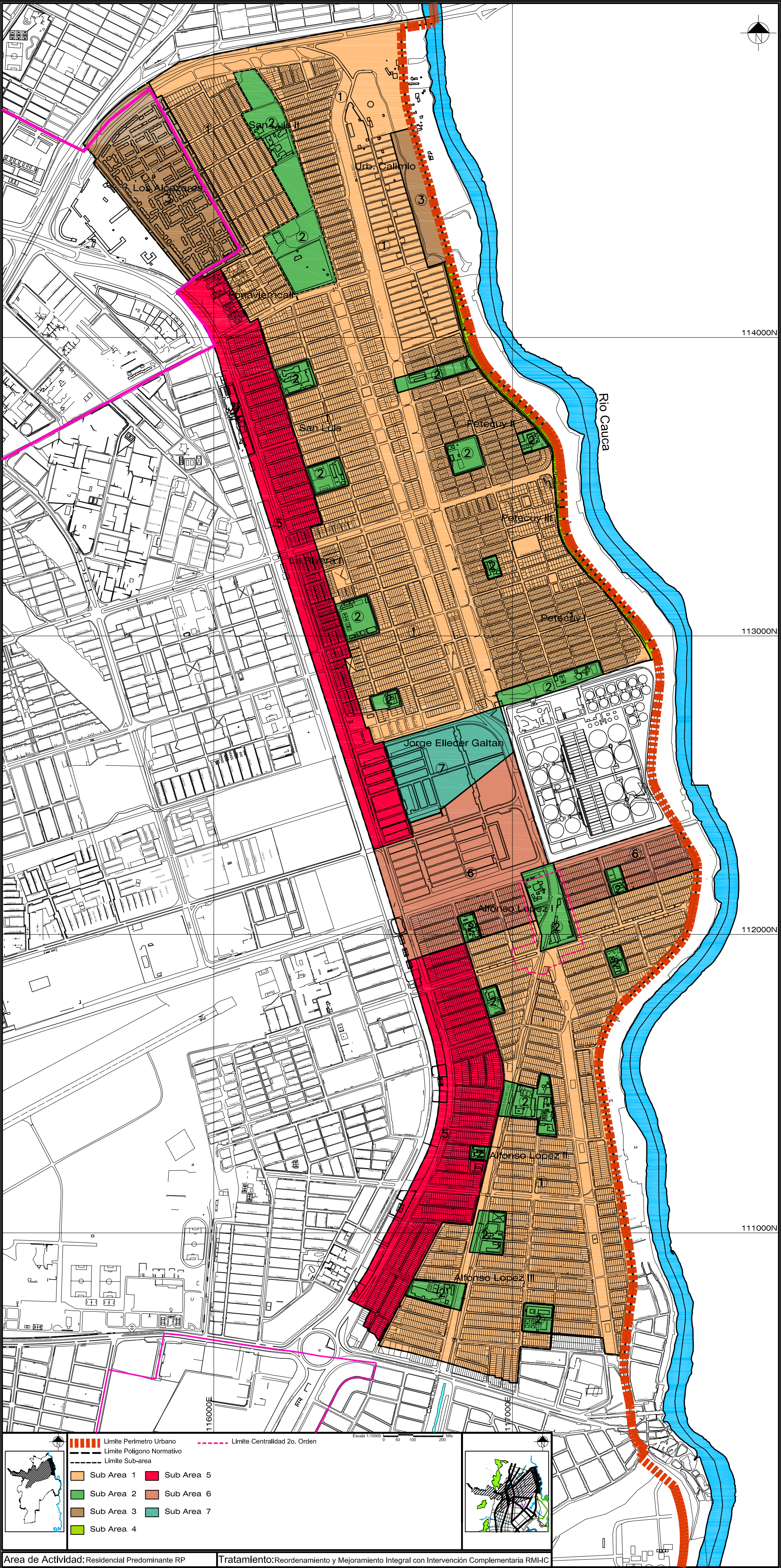
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Milán Orozco, Subdirector de 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-51-RMI-IC
Comuna (s): 06 - 07	Area del Polígono Normativo (ha): 379,19
Barrio(s): San Luis(0601) Jorge Eliécer Gaitán(0602) Los Alcázares(0604) Petecuy I etapa(0605)	
Petecuy II etapa(0606) La Rivera I(0607) Petecuy III etapa(0609) Fonaviemcali(0695) San Luis II(0696)	
Urb. Calimio(0697) Alfonso López I(0701)Alfonso López II(0702) Alfonso López III(0703)	
Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Polígono Normativo 51, 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-51 RMI-IC
Comuna (s): 06 - 07	Area del Polígono Normativo (ha).: 379,19
Barrio (s): San Luis (0601), Jorge Eliécer Gaitán (0602), Los Alcázeres (0604), Petecuy I etapa (0605), Petecuy II etapa (0606), La Rivera I (0607), Petecuy III etapa (0609), Fonaviemcali (0695), San Luis II (0696), Urbanización Calimío (0697), Alfonso Lopez I (0701), Alfonso Lopez II (0702), Alfonso Lopez III (0703),	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
1.1. AREA DE ACTIVIDAD * Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258) 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 este 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. * Sobre las Vías Inter-Regionales: Carrera 1 y Carrera 7 (Vía Cali-Palmira) y la Vía Arteria Principal Calle 73 (Av. Ciudad de Cali), 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 y 9309 (referido a la prostitución). 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. * Sobre las Vías Arterias Secundarias: Carrera 1D, Carrera 5 (Sub-Area 7) y las Vías Colectoras: Carrera 1A-6, Carrera 1J, Carrera 3, Carrera 7C, Carrera 7L Bis, Calle 81 y Calle 77, 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO * Tratamiento : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono presenta siete (7) Subáreas de Manejo del Tratamiento: * Subárea 1: Urbanizada, Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para vivienda aumentando su edificabilidad. Los otros usos diferentes a vivienda aplican sobre los vías que se permitan. * Subárea 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en loteo individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivisión predial * Subárea 3: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Soluciones de Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el mismo Sistema de urbanización en Conjunto Vertical para vivienda multifamiliar. * Subárea 4: Consolidada y edificada irregularmente por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Requiere un Plan de Reordenamiento con reubicación por lo cual no se permite ningún tipo de aprovechamiento. * Subárea 5: 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 área 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 mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto). * Subárea 6: Urbanizada, Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Se permite su ocupación con los Sistemas de Agrupación y No Agrupación para Vivienda en dos (2) pisos de altura, por ser parte del Cono de aproximación de la Área de Influencia de la Base Aérea Marco Fidel Suárez. * Subárea 7: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, y Agrupaciones en Conjunto vertical para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aérea Marco Fidel Suárez solo se permiten una altura máxima de cuatro (4) pisos.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-51 RMI-IC
Comuna (s): 06 - 07	Area del Polígono Normativo (ha): 379,19
Barrio (s) : San Luis (0601), Jorge Eliécer Gaitán (0602), Los Alcázeres (0604), Petecuy I etapa (0605), Petecuy II etapa (0606), La Rivera I (0607), Petecuy III etapa (0609), Fonaviemcali(0695), San Luis II (0696), Urbanización Calimío (0697), Alfonso López I (0701), Alfonso López II (0702), Alfonso López III (0703),	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	SUB-AREA 4	SUB-AREA 5		SUB-AREA 6	SUB-AREA 7		
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)	REUBICACION	NO AGRUP. (**)		NO AGR. (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bifam.	Mult.	Mixto	Equip. Colectivo	Mult.		Unif./ Bif.	Mixto	Unif.	Mult.	Unif./ Bif.	Mult.
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,70	Existente + 0,05	0,30	...	0,80	0,70	0,80	0,30	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCC. (I.C)	1,92	2,40	3,20	2,80	Existente + 0,05	1,50	...	2,40	2,10	1,60	1,20	2,40	3,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	4	4	Existente	5	...	3	3	2	4	3	4
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) Pisos o 9,00 Metros sobre la Calle 70											
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	12	Exist.	...	...	6 y 7	12	...	...	6 y 7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2ha.	72 y 105	252	252	Exist.	...	...	72 y 105	252	...	...	72 y 105	252
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	Cinco (5,00) Metros a partir del Sexto Piso											
ASLAMIENOTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible. Del 4 al 5 piso = 4.5Mts									Escalonado		

(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 Plan de Reordenamiento. () Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.**

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En el Polígono Normativo se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, 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

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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