



CIRCULAR No. 13341

(01 NOV. 2007)

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.
DE: Departamento Administrativo Planeación Municipal.
TEMA: Ficha Normativa del Polígono PUR-58 RMI-IC

Señores Curadores urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito hacer la siguiente interpretación legal que se debe tener en cuenta con relación a los Planos de las Área de Actividad y Tratamientos adoptados como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali adoptado por Acuerdo 069 de 2000 y la Ficha Normativa del Polígono PUR-58 RMI-IC adoptada por Acuerdo No 193 de 2006, cuyo Plano de Sub-áreas de Manejo Integral del Polígono Normativo PUR-PN-58, hoja 1, en consideración a la actividad y destinación del CLUB LA RIVERA, caracteriza éstos terrenos como Sub-área 2 la cual "*será desarrollada y edificada por el mismo sistema de urbanización y topologías edificatorias para equipamientos*", bajo los siguientes hechos:

- Que el señor **DIEGO ABADÍA TORNE** identificado con la Cedula de Ciudadanía No 14.445.728 de Cali, mediante Oficio radicado con el No 010724 del 25 de septiembre de 2007 ha solicitado a este Departamento Administrativo la aclaración y/o corrección de la caracterización establecida en la Ficha Normativa del Polígono PUR-58 RMI-IC para el predio de su propiedad identificado catastralmente con el No B-06860010000 y Matrícula Inmobiliaria No 370-253192 ubicado en la Calle 10 Oeste- Lote No 10
- Que revisados, el Certificado de Tradición para la M.I. 370-253192, expedido el 25 de septiembre de 2007 y la Escritura Pública No 1010 de marzo 27 de 2007, de la Notaría 14 del Círculo de Cali, se establece que: el predio identificado catastralmente con el No B-06860010000 y Matrícula Inmobiliaria No 370-253192 ubicado en la Calle 10 Oeste- Lote No 10, es de propiedad del reclamante, señor **DIEGO ABADÍA TORNE**, quien lo adquirió a la Sociedad **LEONARDO ABADIA e HIJOS LTDA**, y acorde con la Cláusula Primera, el predio tiene una cabida de 4.000 metros cuadrados, y su lindero Este es el siguiente: "*Por el Este: Del punto A al punto B en 72,00 metros con propiedad del Club La Rivera; del punto B al punto C en 32, 56 metros con propiedad del mismo Club la Rivera, del punto C al punto D en 10,07 metros con el mismo Club la Rivera....*".
- Que basados en la información anotada, es claro que el predio identificado catastralmente con el No B-06860010000 y Matrícula Inmobiliaria No 370-

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

253192 ubicado en la Calle 10 Oeste-Lote No 10, es adyacente al Club La Rivera y no hace parte de éstos terrenos caracterizados como sub-ara 2 en el Plano de Sub-áreas de Manejo Integral del Polígono Normativo PUR-PN-58, hoja 1., lo que implica que su desarrollo urbano se encuentra limitado al mismo sistema de urbanización y topologías edificatorias para equipamientos.

- Que el artículo 248 del POT, define las Fichas Normativas así: *“La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá.....”*
- Que al analizar las disposiciones generales del Plan de Ordenamiento Territorial correspondientes al área de ubicación del predio en reclamo con relación a la Ficha Normativas adoptada por el Acuerdo 193 de 2006 se determina que acorde con el POT, el predio identificado catastralmente con el No B-06860010000 y Matrícula Inmobiliaria No 370-253192 ubicado en la Calle 10 Oeste- Lote No 10, se identifica plenamente con las normas de la Sub-área 1 de la Ficha Normativa del Polígono PUR-58 RMI-IC y no con las de la Sub-área 2, cuya reglamentación, contraria a la del POT, restringe o afecta el desarrollo urbano del predio del señor **DIEGO ABADÍA TORNE**, a equipamiento comunitario.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y en particular la facultad que tienen las autoridades de planeación para la interpretación de normas urbanísticas ante vacíos normativos o contradicciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclara que las disposiciones de la Ficha Normativa para la Sub-área 1 adoptada por el Acuerdo 193 de 2006, son las que aplican al predio identificado catastralmente con el No B-06860010000.

Para constancia se expide el 25 de octubre de 2007 y para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEON S.

Director

Departamento administrativo de Planeación Municipal.

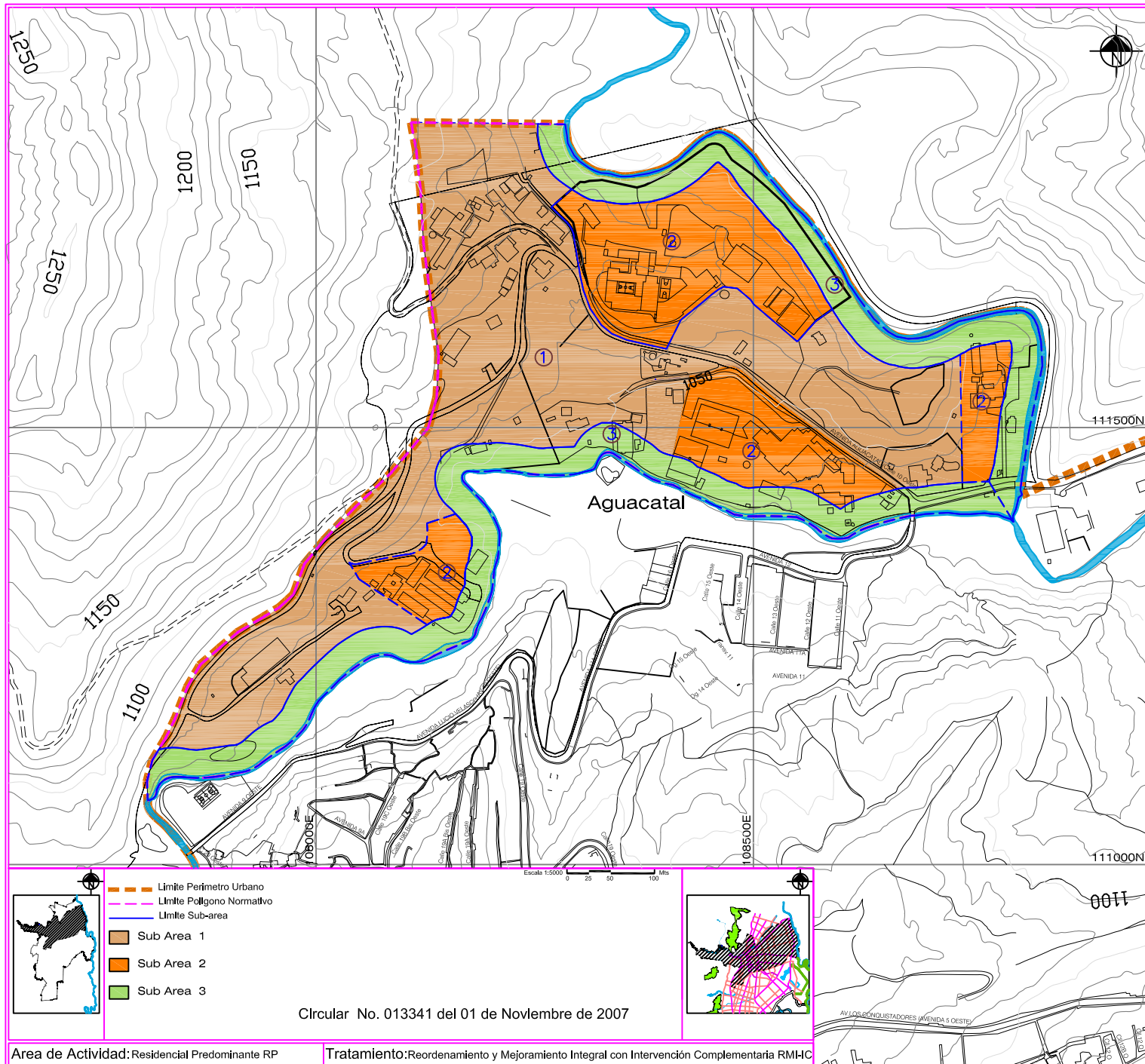
Proy: VEMH/ADLC
Rev: HLG/

Rad. 010724

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-58-RMI-IC |
| Comuna (s): 01 | Area del Polígono Normativo (ha): 29,39 |
| Barrio(s): Aguacatal(0199) | Hoja 1 |

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Circular No. 013341 del 01 de Noviembre de 2007

Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMHC

*La delimitación de este Polígono Normativo 58, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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-58 RMI-IC |
| Comuna (s): 1 | Area del Polígono Normativo (ha): 29,39 |
| Barrio (s): Aguacatal (0199). | 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 la Sub-Area 1, 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", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).
 *Frente a la Vía Arteria Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal) y la Vía Colectora Av. 6a. O., se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.
 * Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.
 * Los Equipamientos de ambito Urbano Sectorial existentes requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

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-58 RMI-IC | |
| Comuna (s): 1 | Area del Polígono Normativo (ha): | 29,39 |
| Barrio (s) : Aguacatal (0199) | Hoja 3/3 | |

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 Normativo presenta tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda y otros usos de carácter institucional. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y en Agrupación para Conjuntos Verticales, tipologías edificatorias destinadas para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para usos institucionales. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos.

* **Subárea 3:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algún tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río

2.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL ⁽²⁾ | SIN PLAN PARCIAL ⁽³⁾ | | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | | SUB-AREA 1 | | SUB-AREA 2 |
| | | AGRUP.(***) Multifamiliar | NO AGRUPACION(**) Uni-Bifamiliar | AGRUP.(***) Institucional |
| IND. MAX. DE OCUPACION (I.O) | 0,24 | 0,30 | 0,80 | 0,50 |
| IND. MAX. DE CONSTR. (I.C) | 1,20 | 2,40 | 2,40 | 1,50 |
| ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS) | * | 5 | 3 | 3,00 |
| ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS) | * | | | |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | 6 Ha. | ''' | 252 | ''' |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | * | ''' | 12 | ''' |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 3,00 metros desde el 1er. Piso | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | 3,00 metros desde el 1er. 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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

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