

DECRETO No. 4112.010.20.0070 DE 2019

(febrero 7)

Boletín Oficial No.22. Año 2019, febrero 7.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se modifica el decreto municipal no. 411.20.0363 de 2014, "por el cual se adopta el plan parcial de renovación urbana "ciudadela de la justicia", ubicado entre las calles 12 y 13 con carreras 10 y 12 (manzanas a-0202 y a-0203) del barrio el calvario.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como “los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el cual se compilaron las normas reglamentarias del sector de vivienda, ciudad y territorio, recogió lo que disponían los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007 frente al procedimiento de formulación y adopción de planes parciales, en desarrollo de lo contemplado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con el artículo 2.2.3.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, “el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos Municipales o Distritales a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalente o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.”

Que de conformidad con el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, acerca de la Información pública, citación a propietarios y vecinos, “radicado el proyecto de plan parcial, la

oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.”

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 296 y 297 del Acuerdo 069 de 2000, el tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo, es aplicable en aquellas zonas de la ciudad, que requieren de un proceso de reordenamiento general, lo cual implica la reestructuración y generación de nuevos espacios públicos y privados, la sustitución total o parcial de las redes de infraestructura existente y el establecimiento de nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

Que el artículo 248 del Acuerdo 069 de 2000, permite que los planes parciales desarrollen sus normas complementarias, mediante su correspondiente Ficha Normativa, en el marco de lo establecido por el numeral 3 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 299 del Acuerdo No. 069 de 2000, "la modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo". Por lo anterior, teniendo en cuenta que el área de planificación del plan parcial se encuentra localizada en el Centro Urbano - Regional y, adicionalmente, sobre ejes viales del Sistema de Transporte Masivo MIO, la modalidad de renovación urbana aplicable es la de redesarrollo.

Que el artículo 489 del Acuerdo 069 de 2000, incluye dentro de los instrumentos de planeamiento urbanístico “las disposiciones contenidas en decretos, resoluciones o en cualquier otro tipo de acto administrativo, que se adopten en desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento”, que tienen como objeto las decisiones administrativas relativas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial.

Que el artículo 491 ídem, define los Instrumentos de Actuación como “(...) medios que permiten a las entidades públicas del Municipio de Santiago de Cali dentro de la órbita de sus respectivas competencias: asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover, coordinar o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en cualesquiera de los instrumentos que lo desarrollen. ”

Que de conformidad con el concepto emitido por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, con el número 7230-E2-43517 del 12 de junio de 2013, “el cambio de destino de un bien de uso público puede efectuarse a través de un plan parcial, considerando que se trata de un instrumento mediante el cual se desarrolla el plan de ordenamiento territorial, ya que se trata de uno de los supuestos señalados en el artículo 4 del Decreto 1504 de 1998. En todo caso para que dicha actuación sea procedente, el bien debe ser sustituido por otro de características y dimensiones equivalentes o superiores, atendiendo los criterios, entre otros, de

calidad, accesibilidad y localización.

Que en cumplimiento de una de las acciones dirigidas a concretar el modelo de ordenamiento de la ciudad, establecidas en el artículo 228 del Acuerdo 069 de 2000, en vigencia de dicho POT, se adoptó mediante el Decreto Municipal 411.0.20-0363 del 9 de Junio de 2014, el Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela de la Justicia.

Que el Decreto 411.020.0363 de 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUDADELA DE LA JUSTICIA", UBICADO ENTRE LAS CALLES 12 Y 13 CON CARRERAS 10 Y 12 (MANZANAS A-0202 y A- 0203) DEL BARRIO EL CALVARIO", contiene la estructura urbana de este ámbito, la cual incorpora la relocalización de la Carrera 11 entre Calles 12 y 13, y señala que previo al licenciamiento urbanístico se debe proceder a hacer el trámite de desafectación y compensación ante el Concejo de Santiago de Cali.

Que mediante comunicación con radicación No. 201841730101069692 del 24 de julio de 2018 el señor Nelson Londoño Pinto, Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU, como promotor del Plan Parcial presentó una solicitud de modificación del Decreto Municipal 411.0.20-0363 del 9 de junio de 2014, con el fin de precisar el trámite para la desafectación y sustitución de los bienes de uso público localizados dentro del ámbito de planificación, conforme lo ordenado en el mismo Decreto 411.0.20-0363 de 2014, acorde con lo definido en la Circular con radicación No. 201741320500020131 del 16 de marzo de 2017, proferida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que de conformidad con el artículo 2.2.3.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos Municipales o Distritales a través de los planes de Ordenamiento Territorial, o de los instrumentos que lo desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores.

Que la sustitución de los bienes de uso público debe efectuarse velando por la conformación y consolidación de la estructura urbana, atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

Que conforme a lo anterior, el Concejo de Santiago de Cali en el numeral 3 del artículo 299 del Acuerdo 069 de 2000, determinó que “ (...) en las actuaciones de renovación urbana por redesarrollo se harán los replanteamientos indispensables del espacio público requeridos por las Unidades de Actuación o por los Planes Parciales que se definan, y el espacio público resultante del reintegro de tierras deberá ser igual o mayor al espacio preexistente según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación”.

Que el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia propone como instrumento de gestión, la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras; proceso en el que se efectúa la integración de suelo privado y espacio público, relocalizando estos últimos de manera que permita la conformación del globo de terreno para el proyecto de la sede regional de la Fiscalía General de la Nación, en particular del tramo de la Carrera 11 entre Calles 12 y 13, el cual se compensa como zona verde al interior del área del plan parcial.

Que para concretar la propuesta urbanística antes señalada, el Decreto Municipal 411.0.20-0363 del 2014 estableció que su implementación debía seguir el procedimiento de desafectación y compensación establecida en las Circulares No. 2014413220005684 del 18 de marzo de 2014 y No. 2015412110003664 del 04 de febrero de 2015.

Que en efecto, con posterioridad a la expedición del Decreto Municipal 411.0.20-0363 del 9 de junio de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en ejercicio de sus facultades como autoridad urbanística, emitió la Circular con radicación No. 201741320500020131 del 16 de marzo de 2017 en la cual se precisó el procedimiento de la desafectación de bienes de uso público en planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo aprobados en el marco de lo dispuesto en el anterior Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de 2000, señalando las actuaciones a adelantar desde la Administración Central para aprobar el replanteamiento y sustitución de los bienes de uso público requeridos para el plan parcial y garantizar las condiciones adecuadas del nuevo espacio público que se genere.

Que como antecedente de la Circular con radicación No. 201741320500020131 del 16 de marzo de 2017, consta en el Acta No. 4121.0.1.016 de 01 de marzo de 2016, que la Dirección Jurídica de la Alcaldía conceptuó que para el desarrollo del proceso de integración inmobiliaria requerido para la ejecución de los planes parciales de renovación urbana, el Concejo de Santiago de Cali autorizó en el Acuerdo 069 de 2000 el replanteamiento del espacio público que se encuentra dentro del plan parcial, y, en consecuencia, es dada la realización del proceso de integración inmobiliaria del suelo privado y de espacio público que incluya el nuevo lote.

Que en este sentido, y tratándose del aspecto de carácter jurídico y procedimental asociado al proceso de gestión predial posterior a la adopción del plan parcial, la Dirección Jurídica de la Alcaldía conceptuó, por medio de oficio radicado bajo No. 201741210100007054 de 28 de febrero de 2017, que el “(...) criterio jurídico de este despacho quedó plasmado en el Acta 4121.0.1.016 de 2016, en la cual se expresó que el Concejo Municipal autorizó en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo Municipal 069 de 2000, el replanteamiento o cambio de destinación del espacio público que se encuentra dentro de las áreas de planificación de los planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, siempre que en el respectivo plan parcial, el espacio público resultante sea mayor o igual al preexistente. (...)”

En tal sentido ha de entenderse que cuando el Concejo delimita un área como de renovación urbana por redesarrollo, lleva implícita la posibilidad de que al utilizar el instrumento de planificación, como un plan parcial, puedan introducirse modificaciones sustanciales al uso de la tierra para lo cual el alcalde tiene la competencia (...)”

Que conforme a lo anterior y atendiendo lo señalado precedentemente en este acto administrativo en relación con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo 069 de 2000, mediante la Circular con radicación No. 201741320500020131 de 16 de marzo de 2017, “POR LA CUAL SE PRECISA LA CIRCULAR No. 2014413220005684 DEL 18 DE MARZO DE 2014 EN RELACIÓN CON LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO Y SUS UNIDADES DE ACTUACIÓN, CUANDO IMPLIQUEN LA DESAFECTACIÓN Y COMPENSACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO”, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAPM, en ejercicio de facultad conferida

por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, precisó lo relacionado con el proceso para adelantar el trámite de desafectación y compensación de bienes de uso público y su reintegro cuando este proceso deba darse en el marco de las unidades de actuación y planes parciales de renovación urbana por redesarrollo, en la aplicación del artículo 299 del Acuerdo 069 de 2000, indicando con claridad que según el artículo 299 del citado Acuerdo, en el decreto del plan parcial se adopta el replanteamiento o cambio de destinación del espacio público que se encuentra dentro de su área de planificación, siempre que el espacio público resultante sea igual o mayor al preexistente.

Que en este sentido, únicamente tratándose de unidades de actuación o de planes parciales de renovación en la modalidad de redesarrollo, el Concejo Municipal a través del Acuerdo 069 de 2000, autorizó expresamente a la Administración Municipal para adelantar en el Decreto de Plan Parcial el replanteamiento del espacio público que se encuentra dentro de su área de planificación, siempre que en el respectivo plan parcial, el espacio público resultante sea igual o mayor al preexistente, tal como se precisó en la Circular con radicación No. 201741320500020131 del 16 de marzo de 2017.

Que mediante oficio No. 201841320500078761 del 14 de agosto de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó a la Empresa Municipal de Renovación Urbana - EMRU EIC, que en el marco de la solicitud de ajuste del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, realizará la correspondiente publicación y citación a vecinos y propietarios en un periódico de amplia circulación.

Que el día 29 de agosto de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio con radicación No. 201841320500085201, solicitó a la Empresa Municipal de Renovación Urbana - EMRU EIC, que realizará la complementación de la información radicada para la modificación del decreto municipal por medio del cual se adoptó el plan parcial de renovación urbana Ciudadela de la Justicia, particularmente solicitando “aportar un mapa en el que se muestre de forma precisa, el suelo público que pasará a ser privado (Carrera 11 entre Calles 12 y 13), las cesiones obligatorias de espacio público establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y, de forma diferenciada, el área de espacio público replanteado que restituye la cabida correspondiente al tramo de la Carrera 11 antes mencionado. Lo anterior, además, debería estar acompañado de un cuadro de áreas en el que se ilustre de forma detallada las áreas de espacio público inicial, así como las áreas de espacio público resultante del proceso de replanteamiento antes mencionado”.

Que el 12 de octubre de 2018, mediante oficio radicado bajo No. 201841730101447632, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, remitió el mapa denominado “CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO”, incluyendo además los cuadros de áreas de espacio público inicial y las áreas resultantes del proceso de implementación del plan parcial.

Que mediante oficio No. 201841320500120501 del 28 de noviembre de 2018, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, solicitó nuevamente la publicación de la convocatoria del trámite de modificación del presente plan parcial, que debía realizarse en cumplimiento el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC., por medio de Oficio con radicación No. 201841730101725702 del 07 de diciembre de 2018, remitió la constancia de la publicación que se

realizó en el Diario Occidente en la sección Aviso Legal página 10, el día 06 de diciembre de 2018, con un término de 10 días hábiles para que los interesados presentaran observaciones al proceso.

Que vencido el término de 10 días para observaciones; esto es 20 de diciembre de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación no recibió solicitudes, observaciones o manifestaciones respecto al proceso de expedición del concepto de viabilidad a la modificación del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA DE LA JUSTICIA”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 12 Y 13 CON CARRERAS 10 Y 12 (MANZANAS A-0202 Y A-0203) DEL BARRIO EL CALVARIO”.

Que con base en todo lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, emitió la Resolución No. 4132.010.21.008 del 27 de diciembre de 2018 “POR LA CUAL SE EXPIDE EL CONCEPTO DE VIABILIDAD A LA MODIFICACIÓN DEL DECRETO MUNICIPAL NO. 411.20.0363 DE 2014, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDADELA DE LA JUSTICIA, UBICADO ENTRE LAS CALLES 12 Y 13 CON CARRERAS 10 Y 12 (MANZANAS A-0202 Y A-0203) DEL BARRIO EL CALVARIO”.

Que el día 9 de enero de 2019, fue notificado personalmente el señor NELSON LONDOÑO PINTO, Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, del contenido de la Resolución No. 4132.010.21.008 del 27 de diciembre de 2018.

Que conforme a lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”, por lo tanto, en el presente caso se surte el citado procedimiento.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Modificar el artículo 6 del Decreto No. 411.0.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 6. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Las vías principales, colectoras y locales que tienen relación con el plan parcial de renovación urbana "Ciudadela de la Justicia", se encuentran definidas en los Planos Nos. 2/26, 10/26, 17/26, 18/26, 19/26 y 20/26, del SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD, TRAZADO VIAL Y MANZANEIO, PROPUESTA URBANA GENERAL y PERFILES VIALES PROPUESTOS y sus respectivas obligaciones se encuentran contenidas en el artículo 28 del presente Decreto. El siguiente cuadro describe el sistema vial presente en el plan parcial:

CUADRO No. 2

Sistema Vial Principal	Nombre de la vía	Tramo	Observaciones	
		Desde	Hasta	
Vías Arterias Principales	Calle 13	Carrera 10	Carrera 12	Troncal del SITM. Se amplía en una calzada de servicio de conformidad con el Decreto 411.0.20.03-49 del 25 de junio de 2010.
Vías Arterias Secundarias	Carrera 10	Calle 12	Calle 13	Regularización de la sección vial.
Vías Colectoras	Carrera 12	Calle 12	Calle 13	Se amplía acorde con lo establecido en el anexo 4 del POT y diseños de la Secretaría de Infraestructura y Valorización
Vías Locales	Calle 12	Carrera 10	Carrera 12	Regularización de la sección vial.
Carrera 11		Calle 12	Calle 13	Vía objeto de replanteamiento, conforme al numeral 3 del artículo 299 del Acuerdo 069 de 2000, se integra con el área útil de la Unidad de Actuación Urbanística 1. Se realiza su compensación como zona verde al interior del área de planificación.

PARÁGRAFO 1. La Entidad Gestora y Promotora, debe concretar la propuesta urbanística del plan parcial mediante el instrumento de integración inmobiliaria, acorde con las Unidades de Actuación Urbanísticas - UAU- dispuestas en el artículo 24 del presente Decreto. Para la integración inmobiliaria que debe adelantar la UAU 1; la cual incluye el tramo de la Carrera 11 entre Calles 12 y 13, hará uso del replanteamiento del espacio público conforme al numeral 3 del artículo 299 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, y se realiza su compensación, reubicando el área de la precitada Carrera 11 como zona verde al interior del área de planificación, de conformidad con el planteamiento urbanístico aprobado en el presente Decreto y las disposiciones de la Circular con radicación No. 201741320500020131 del 16 de marzo de 2017.

PARÁGRAFO 2. La Entidad Gestora y Promotora del plan parcial, podrá realizar la gestión correspondiente para lograr la integración inmobiliaria de los predios que requiera, a fin de lograr el uso racional y eficiente del suelo, conforme con lo establecido por el artículo 46 de la Ley 388 de 1997, para la ejecución de las unidades de actuación urbanística o de gestión de que trata el presente Decreto.”

ARTÍCULO 2. Modificar el artículo 7 de Decreto No. 411.0.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 7. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo definido por el

artículo 352 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las áreas de cesión por concepto de zonas verdes a las que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden al 15% del área bruta privada inicial, por encontrarse el área de planificación dentro de un sector desarrollado definido en el Decreto Municipal 0419 de 1999.

Para el cálculo de las cesiones de espacio público, se excluyen del área bruta el suelo público correspondiente a las vías existentes. El área mínima de espacio público efectivo a ceder es de 2.524,89 metros cuadrados, identificadas en el Plano No. 17/26 de PROPUESTA URBANA GENERAL.

Adicionalmente, el área de la Carrera 11 entre Calles 12 y 13; que por efectos de la ejecución del presente plan parcial y en aplicación del numeral 3 del artículo 299 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, es replanteada para la conformación urbanística, se localiza como espacio público en el área de planificación del mismo, en los términos que se fija en el presente Decreto. Dicha área corresponde a ochocientos catorce punto veintidós metros cuadrados (814,22 m²), los cuales se localizan contiguo al espacio público mencionado en el anterior inciso, sumando un área total de tres mil trescientos treinta y nueve punto catorce metros cuadrados (3.339,14 m²).

Se define la localización del globo de terreno para la cesión de zonas verdes sobre el eje vial de mayor importancia que corresponde a la Calle 13, de acuerdo con los requisitos de localización establecidos por el artículo 355 del Acuerdo Municipal 069 de 2000. La cesión de zona verde se debe localizar en un (1) globo de terreno, cuya área se localiza en la manzana A-0203.

Esta información se encuentra contenida en los planos 17 PLANO PROPUESTA URBANA GENERAL, 21 PLANO USOS Y APROVECHAMIENTOS, 22 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS y en el Plano No. 1, que se adopta con el presente Decreto.

PARÁGRAFO: La totalidad de las áreas para parques deberá ser diseñada, construida y dotada por parte de la Entidad Gestora y Promotora del plan parcial, con los pagos correspondientes de las cargas que para dicho efecto realicen los ejecutores de la unidad de actuación.

ARTÍCULO 3. Modificar el artículo 13 de Decreto No. 411.0.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 13. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial de renovación urbana "Ciudadela de la Justicia", se reglamenta conforme a la Ficha Normativa, que hace parte del presente Decreto, en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza urbana: Urbana Regional	Código del polígono Normativo: PUR-PN-PP-CIUDELA DE LA JUSTICIA
Comuna (s): 3	Área del Polígono Normativo (ha): 1,78

Barrio (s): El Calvario (0310), Manzana A-202 y A -203

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1.ÁREA DE ACTIVIDAD

Área de Actividad Económica Predominante (Artículo 262,263 y 299).

El área de Actividad Económica Predominante designa aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionadas con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

La reglamentación del Área de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

- a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre área de actividad residencial neta o predominante.
- b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del Centro Urbano-Regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
- c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema Vial Arterial

1.2. USOS

Los usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios, Equipamientos y Comercio. Se permite la presencia limitada de Vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

*La Sub-Área 1, corresponde al globo de terreno destinado para la localización de la Sede Regional de la Fiscalía General de la Nación.

* La Sub-Área 2 permite la localización de usos complementarios a la sede de la Fiscalía General de la Nación, usos correspondientes a la columna Área de Actividad “ECONÓMICA PREDOMINANTE” de la “Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos de Suelo” (artículo 417 del POT) y de la Matriz Desagregada de Usos del Suelo del Decreto 1151 de 2000.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

2.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

'Tratamiento: Renovación por Redesarrollo (Artículos 297, 299). Presenta dos (2) Sub-áreas de Manejo del tratamiento:Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica generación de un nuevo espacio, de naturaleza urbana ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Plan Parcial como parte del eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Cesión de espacio público: Se establece como carga local de espacio público el 15% del área de terreno de los predios existentes antes del proceso de renovación urbana. Este globo de terreno estará

localizado entre las Subáreas 1 y 2. A este globo se le adiciona el área que se compensa por el replanteamiento de la Carrera 11 entre las Calles 12 y 13.

- Sub-área 1: El plan parcial ha previsto la disposición de esta área para la localización de la Sede Regional de la Fiscalía General de la Nación- Sub-área 2: Mediante el Sistema No Agrupación en solución de loteo individual y Loteo Individual en Conjunto, aumentando los aprovechamientos existentes.

2.2. APROVECHAMIENTOS

VARIABLE	SUB-ÁREA 1 (1)	SUB-ÁREA 2 (1)
SISTEMA DE ORGANIZACIÓN PREDIAL	Integración Inmobiliaria	Integración Inmobiliaria
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (LO)	0.70	0.80
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	11.20	9.60
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	16.00	12.00
ALTURA MÍNIMA PERMITIDA (PISOS)	-	-
ÁREA DE LOTE MÍNIMO (M2)	Área útil resultante de la UAU 1	Área útil resultante de la UAU 2
FRENTE LOTE MÍNIMO (ML)	*	*
AISLAMIENTOS LATERALES	*	*
AISLAMIENTOS POSTERIOR	*	*
AISLAMIENTO ANTERIOR	A partir del piso 6, cuando se superen los 12 pisos de altura = 8,00 Metros-	Del 6 en adelante =7,00 Metros

(1). Sobre área útil (A.U); (*) No serán exigidos

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

*Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

2.4. REQUISITOS PARA URBANIZACIÓN

* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en los Artículos 329, 330,331,378,379.

2.5. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN

* Se adopta como nueva morfología urbanística la definida en la propuesta urbanística del Plan Parcial.

* Los perfiles viales actuales y las áreas de las manzanas actuales serán replanteados de conformidad con las disposiciones del presente plan parcial y, conforme al Anexo 4 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

* Todas las Normas complementarias para la edificación están definidas en el documento técnico del plan parcial:

3.1. ALTURAS

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno, sin sobrepasar en ningún punto la altura máxima permitida.

* La altura máxima permitida son dieciséis (16) pisos para la sub-área 1 y doce (12) pisos para la subárea 2

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Resultado de los lotes mínimos exigidos no se aplican los aislamientos.

3.3 ALTILLOS

* No se permiten en este Polígono Normativo.

3.4. ANDENES, PARAMENTOS Y ANTEJARDINES

Este polígono se caracteriza por un modelo urbanístico de manzanas sin antejardín y por sus paramentos continuos, por lo tanto, se debe preservar este modelo, con paramento continuo y andenes de acuerdo con el planteamiento urbanístico y perfiles viales definidos en el plan parcial.

El andén y voladizo correspondiente al ochave o chaflán de toda edificación, deberán ser paralelos a este, conservando las dimensiones exigidas en esta ficha normativa.

3.5. VOLADIZOS

* Por ser un polígono sin antejardines, el voladizo tendrá como longitud máxima el 20% de la sección transversal del andén.

3.6 ESTACIONAMIENTOS

* Para la Unidad de Actuación 1, sub-área 1 un cupo de parqueadero propio por cada 50 m² de área útil de oficinas o comercio; un cupo de parqueadero para visitantes por cada 100 m² de área útil de oficinas o comercio, por cada dos parqueos un parqueo para bicicleta.* Para la Unidad de Actuación Urbanística 2, sub-área 2 se deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 366 del Plan de Ordenamiento Territorial.

3.7. ALTURA DE ENTREPISO.

* La altura mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2.40) metros. En todos los

sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2.20) metros.

3.8. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Los aspectos que hacen referencia al Documento Técnico del Plan Parcial, se encuentran allí explicados.* Todo el articulado que relaciona corresponde con el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 4. Modificar el artículo 22 de Decreto No. 411.0.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 22. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA PARA EL REPLANTEAMIENTO DE VÍAS Y GESTIÓN PREDIAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO. La ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia se realizará mediante el mecanismo de integración inmobiliaria, conforme con lo estipulado en el artículo 45 de la Ley 388 de 1997.

El DAPM en el marco de su competencia, verificó que los replanteamientos de bienes de uso público que se generan producto de la renovación urbana por redesarrollo señalada en el artículo 299 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de acuerdo con la propuesta, se localizan dentro del área de planificación del Plan Parcial. (Plano No. 1)

Lo anterior incluye el replanteamiento del área correspondiente a la Carrera 11 entre las Calles 12 y 13, en virtud de lo dispuesto en los numerales 3 y 6 del artículo 299, y en los artículos 325 y 510 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

En el procedimiento para llevar a cabo la integración inmobiliaria con suelo de uso público replanteado mediante el presente plan parcial y en consecuencia el reintegro posterior de las áreas restituidas al Municipio, participarán los organismos de la Administración Municipal con competencia en la materia.

Los aprovechamientos urbanísticos dispuestos en el plan parcial, deberán cumplir con la legalización y entrega efectiva de los espacios públicos restituidos al Municipio y demás cargas urbanísticas imputables al presente plan parcial.

Las zonas a replantear y adecuar, mediante el proceso de integración inmobiliaria y el urbanismo correspondiente, se encuentran indicadas en el cuadro No. 1 denominado Cuadro General de Áreas contenido en el artículo 4 del Decreto 411.20.0363 de 2014.

PARÁGRAFO. Conforme con el artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y previo a la obtención de las licencias urbanísticas a las que haya lugar, se otorgará la escritura pública de integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles

aportados y su englobe, se determinarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización que se protocolizará en ese acto, y, finalmente, se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los inmuebles restituidos."

ARTÍCULO 5. Modificar el párrafo 2 del artículo 24 del Decreto No. 411.0.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 2. El presente plan parcial aprueba el replanteamiento del tramo de la Carrera 11 entre Calles 12 y 13, que incluye su reubicación como zona verde al interior del área del plan parcial, en virtud de los numerales 3 y 6 del artículo 299, y los artículos 325 y 510 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 6. Los demás artículos del Decreto Municipal No. 411.0.20.0363 de 2014, que no son objeto de la presente modificación y/o adición a través de este Decreto, continuarán vigentes y surtirán plenos efectos jurídicos.

ARTÍCULO 7. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los siete (7) días del mes de FEBRERO dos mil diecinueve (2019)

MAURICE ARTIMAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali

ELENA LONDOÑO GÓMEZ

Directora Departamento Administrativo de Planeación Municipal



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**