

4132.0.22.1- 001

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

POLÍGONOS NORMATIVOS PCO-PN-115 CCP Y PCO-PN-116 CCP

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 el plano 24 Zonificación por Áreas de Actividad, adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), a los polígonos normativos PCO-PN-115 CCP y PCO-PN-116 CCP, se les asignó el Área de Actividad Residencial Neta y Residencial Predominante, respectivamente.

Que en la hoja 1 Sub-áreas de manejo del polígono normativo de las fichas normativas de los polígonos normativos PCO-PN-115 CCP y PCO-PN-116 CCP, adoptadas mediante Acuerdo 258 de 2009, en el punto del Área de Actividad, se les definió Actividad Residencial Predominante y Residencial Neta, respectivamente.

Que en el punto 1.1. Área de Actividad, se les definió el Área de Actividad tal como se definió en el POT.

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una contradicción en la normativa urbanística, entre lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y las fichas normativas de los polígonos normativos PCO-PN-115 CCP y PCO-PN-116 CCP.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4132.0.22.1.001

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 análisis técnico establece que en el plano de la hoja 1 de las fichas normativas de los polígonos normativos PCO-PN-115 CCP y PCO-PN-116 CCP, el Área de Actividad será:

Polígono normativo PCO-PN-115 CCP: Residencial Neta RN

Polígono normativo PCO-PN-116 CCP: Residencial Predominante RP


*Dada en Santiago de Cali, el 2 de febrero de
2011.*



JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado

Revisó: Diana Maritza Muñoz Neyra, Subdirectora del POT y Servicios Públicos 

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11

Teléfono 6617061 Fax 8895630

www.cali.gov.co

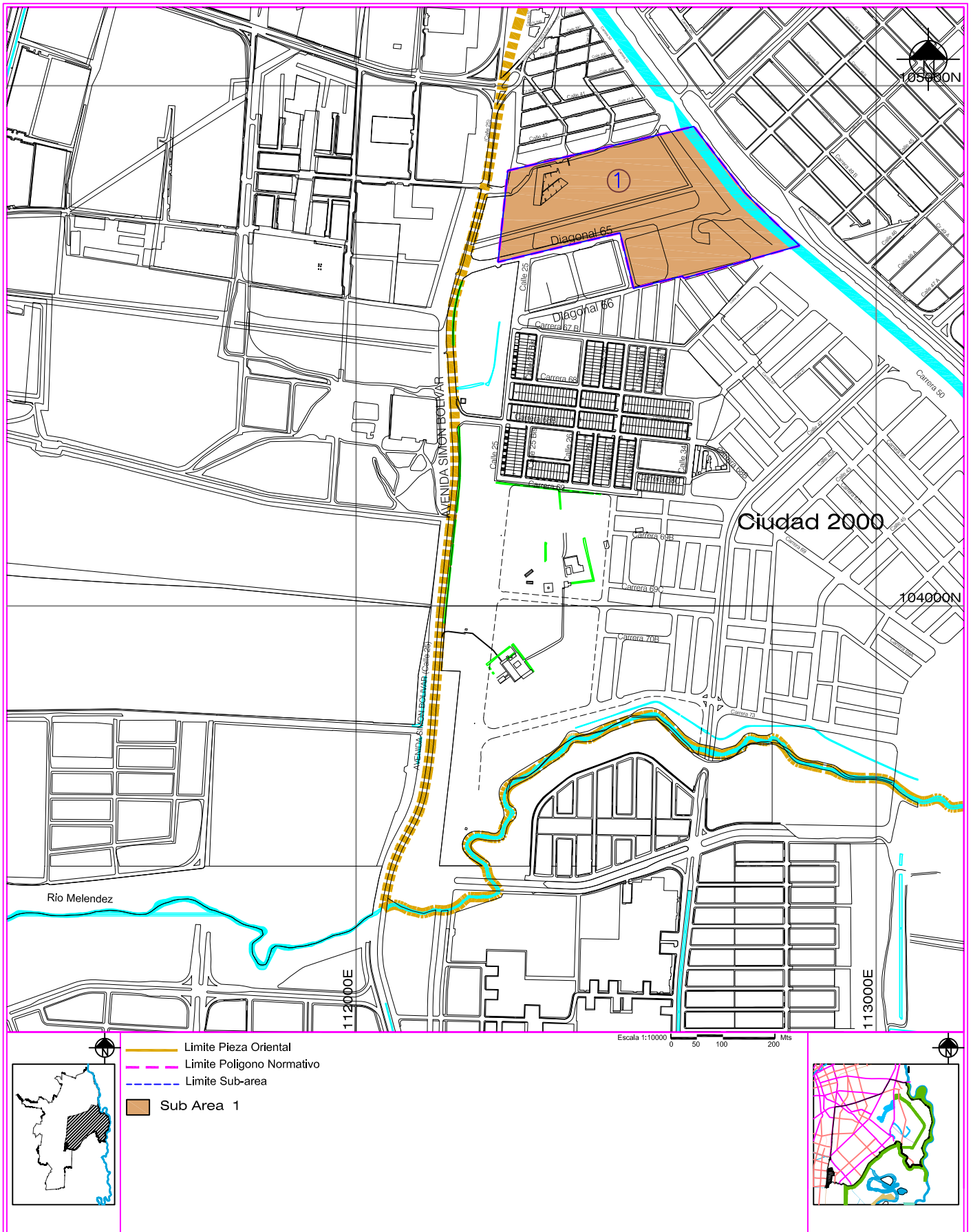


ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-116-CCP
Comuna (s): 16	Area del Polígono Normativo (ha): 31,95
Barrio(s): Ciudad 2000(1697) La Alborada(1698)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patron CCP

*La delimitación de este Polígono Normativo 115, 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: Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-116-CCP
Comuna (s): 16	Area del Polígono Normativo (ha): 37,22
Barrio (s): Ciudad 2000 (1697) - La Alborada (1698)	Hoja 2/2

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".

* Frente a la Vía Inter regional Calle 25 y la Vía Arteria Primaria Carrera 50, 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 Grupos 503, 504, 505, 512, 515, 516, y los códigos 5512, 9191 (referida a la prostitución)

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291).

La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximas de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos. Este Polígono Normativo presenta dos (2) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación de Loteo Individual con Solucion de Conjunto para Vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación.

* **Subárea 2:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical para Vivienda Multifamiliar. Se debe consolidar mediante el mismo sistema de urbanización en soluciones de Conjunto Vertical. Se busca consolidar la calle 25 como una Pretronal del S.I.T.M. Se debe evaluar el valor patrimonial de la hacienda El Limonar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2			
		NO AGRUP. (**)		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)	
		Unifam.	Bifam.	Multif.	Mixto	Multif.	Otros Usos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	1,60	2,40	2,40	3,60	6,40	5,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	8	8	8	8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS FRENTE A LA CALLE 25					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	6,00 Ha.	72	105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros					
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros					
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros					
		Del 9o. al 12o. piso = 7,50 metros					

(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 o Programa de Reordenamiento; (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La subárea 2 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS

* Frente a la via Arteria Principal Calles 25 se permite incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público. (Art. 389)

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* No se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso.