

70652



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de
Planeación Municipal

4132.0.22.1- 008

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-14-CDM

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 la Hoja 3/3 de la Ficha Normativa del Polígono PUR-PN-14-CDM, en el cuadro del numeral 2.2 de APROVECHAMIENTOS, no se definen los índices, alturas máximas, frentes mínimos y área de lote mínimo para la SUB-AREA 2, correspondiente a Equipamientos Colectivos y que por error involuntario se repite la SUB-AREA 3.

Que de acuerdo con lo anterior se evidencia un vacío normativo y se hace necesario precisar y definir los aprovechamientos para la SUB-AREA 2, de acuerdo al plano de la Hoja 1 de la Ficha Normativa del Polígono PUR-PN-14-CDM.

C. Serrano

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630
www.cali.gov.co



CALÍ MUNICIPIO



4132-0.22.1.008

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio de Santiago de Cali, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, corrige el cuadro del numeral 2.2 de APROVECHAMIENTOS, como sigue:

II DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN										
2.2. APROVECHAMIENTOS (1)										
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)								
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				SUB-AREA 3	
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)				NO AGRUP. (**)	
		UNI.	BIF.	MULT.	UNF.	BIF.	MULF.	OTR. USO	EQUIP. COLEC.	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70	0,70	0,80	0,50	0,60	
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,40	2,10	3,00	2,50	2,40	
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	2	3	5	5	4	
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12	EXIST	
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	105	105	252	252	EXIST	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros						Escalonado		
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 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 Solución de Conjunto en Loteo Individual;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador o receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

Dada en Santiago de Cali, a los *diez y seis (16) días* del mes de septiembre de dos mil once (2011).

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Arq. *Victoria E. Muñoz H.* - Profesional Universitario

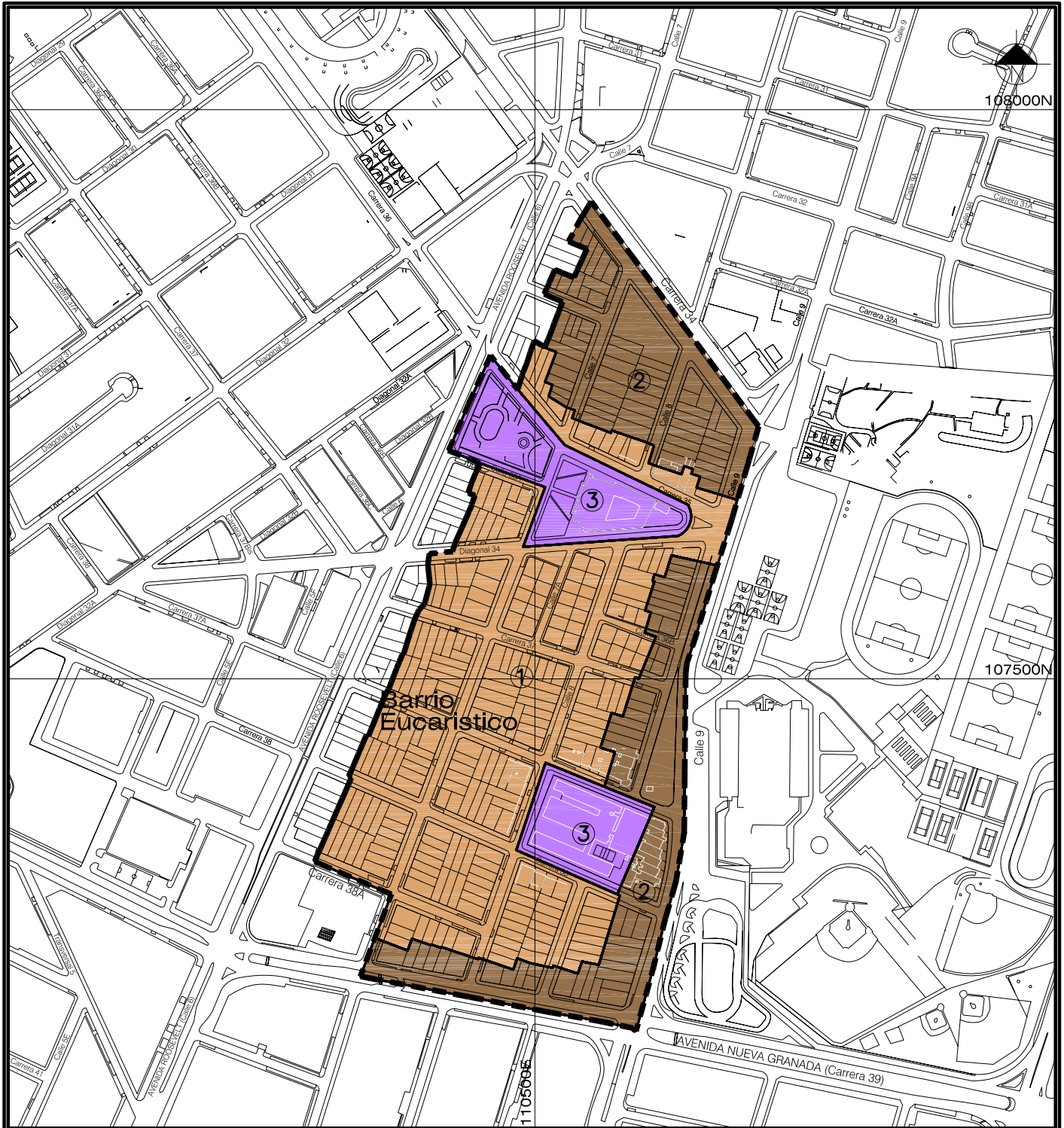
Revisó: Arq. *Diana Maritza Muñoz Neyra*, Subdirectora del POT y Servicios Públicos



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-14-CDM	
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 15.72	
Barrio(s): Barrio Eucarístico(1905)	Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



	<ul style="list-style-type: none"> --- Limite Polígono Normativo - - - Limite Sub-area Sub Area 1 Sub Area 2 Sub Area 3 	
--	--	--

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM
--	---

*La delimitación de este Polígono Normativo 14, presenta un Ajuste y Precisión 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-14-CDM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 15.72
Barrio (s): . Eucarístico (1905)	Hoja 2/3

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 los 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 las Vías Arterias Secundarias Carrera 39 y Calle 9 (Sub-Area 4) y las Vías Colectoras Carreras 34 y 35, 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 9191, la condición P-8.

* El Parque del Templete, corresponde a un Recinto 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-14-CDM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 15.72
Barrio (s) : Eucarístico (1905)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).
 Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos. Igualmente se consolidará por el sistema de Agrupaciones en Conjunto Vertical para Multifamiliares y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Desarrollada como Equipamiento Colectivo, compuesta por el Templete Eucarístico, se debe preservar como Patrimonio Urbano y Arquitectónico, y el Liceo Departamental Femenino, como equipamiento público educativo. Estos equipamientos deebn surtir el esquema básico de implantación para resolver los impactos urbanos, sociales y ambientales que se estén generando.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 3	SUB-AREA 3			
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)			
		UNI.	BIF.	MULT.	EQUIP. COLEC.	UNIF.	BIF.	MULF.	OTR. USO
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,50
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	2,40	2,40	1,40	2,10	3,00	2,50
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	4	2	3	5	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	EXIST	7	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	EXIST	105	105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros				Escalonado			
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 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;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador o receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 párrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

* Parque del Templete: Altura máxima para los predios y edificaciones frente al Parque es de 3 pisos.(Art. 181 P.O.T.)

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

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

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado 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