

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

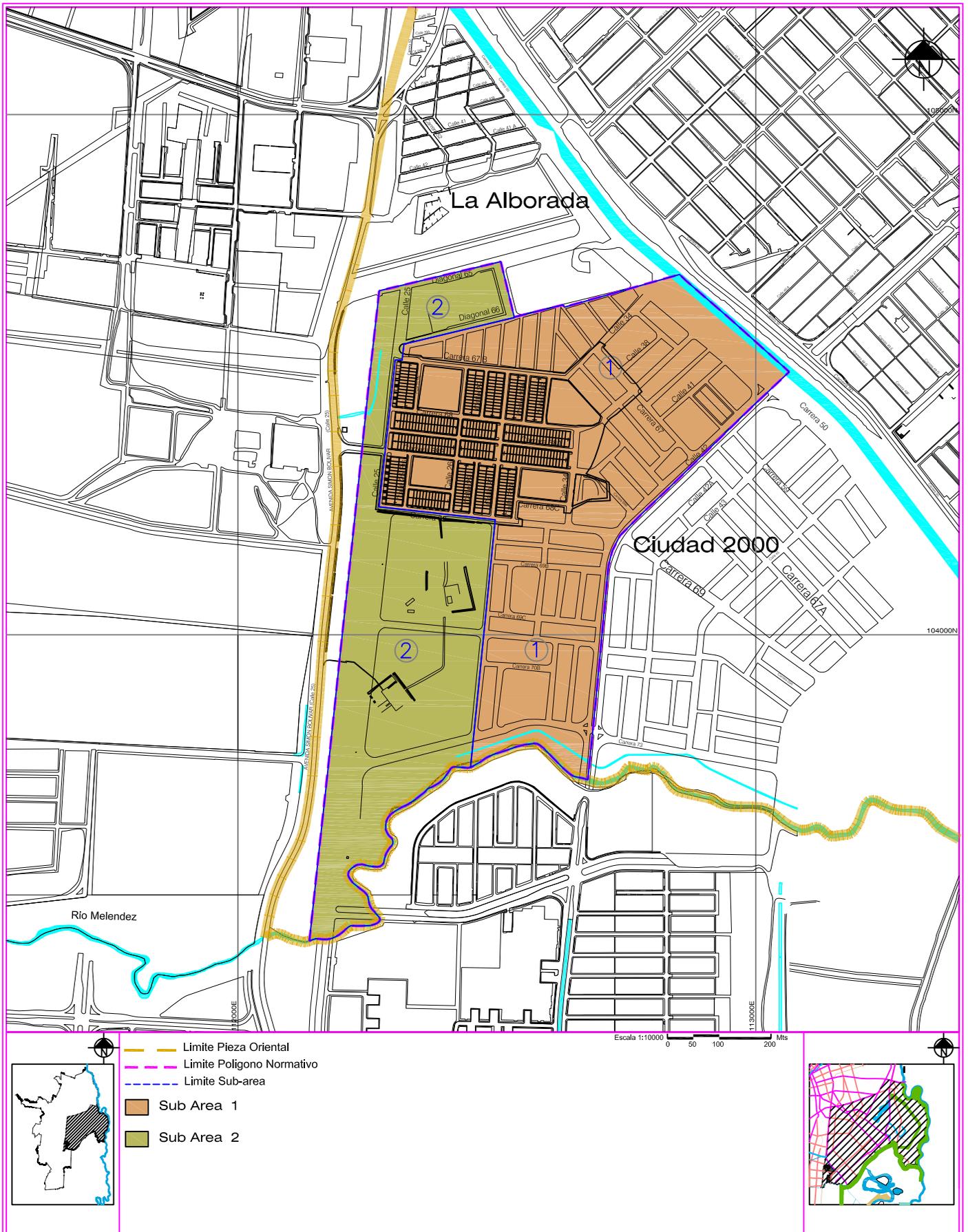


CIUDAD NUEVA CALI

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-115--CCP
Comuna (s): 16	Area del Polígono Normativo (ha): 37,22
Barrio(s): Ciudad 2000(1697) La Alborada(1698)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patron CCP

*La delimitacion de este Polígono Normativo 116, 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-115-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 Neta. (Arts. 257 y 259)

Residencial Neta. Zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. La ficha normativa delimitará el área y fijará la proporción en la que se permiten usos distintos de la vivienda, siempre y cuando no superen el porcentaje establecido para la respectiva área de actividad. En todo caso, los usos principales son comercio al detal y servicios de escala vecinal o barrial.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL NETA" 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, 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 y 9309 (referido a la prostitución).

* Frente a la Vía Arteria Secundaria, Calle 42, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS EN RESIDENCIAL PREDOMINANTE " de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto la División 50 y los códigos: 5151, 5512, 5519.

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 en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación.

* **Subárea 2:** Urbanizada por los sistemas de Agrupación en Conjunto Vertical. Los vacíos urbanos existentes a consolidar por el mismo sistema y No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. Se busca consolidar la calle 25 como una Pretroncal del S.I.T.M.

2.2. APROVECHAMIENTOS⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)							
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2					
		NO AGRUP.		AGRUPACIONES		NO AGRUP.			
		UNIF./ BIF.	MULT.	UNIF./BIF.	MULT	UNIF.	BIF.	MULT	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,43	0,30	0,80	0,80	0,80	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,60	4,00	1,29	1,50	1,60	2,40	4,00	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	3	5	2	3	5	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres pisos o nueve (9) metros sobre la calle 25							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	12	6	7	12	
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	72	252	72	105	252	
 AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.							
 AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1° al 3°. Piso = 3,00 Metros			Escalonado				
		Del 4° al 5°. Piso = 4,50 Metros							
		Del 6° al 8° piso = 6,00 Metros			Desde el 1° 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 Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

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 Vía Arteria Principal, Calle 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.