

4132.0.22.1- 002

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 PCO-PN-128 RMI-IC

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 ficha normativa del polígono normativo PCO-PN-128 RMI-IC, adoptada mediante Acuerdo 258 de 2009, se definió en el punto 2.2. Usos, para las sub-áreas 3 y 6, lo siguiente:

" En la Sub-Área 3, se permiten usos de Equipamientos Colectivos Comunitarios de los ámbitos Local y Sectorial".*

" En la Sub-Área 6, las edificaciones se encuentran sobre la Franja de Protección de la Laguna del Pondaje, deben ser reubicadas. No se permite la aparición de edificaciones y usos nuevos. Se debe elaborar un Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral que defina la reubicación de las edificaciones existentes, para recuperar la Laguna y su área de protección".*

Que en la misma ficha, en cuanto a los Tratamientos, se caracterizaron las sub-áreas de manejo 3 y 6, así:

" Sub-área 3: Desarrollada y Urbanizada parcialmente, actualmente ocupada con algunos Equipamientos Colectivos Comunitarios. Según*

4132.0.22.1.002

el Acuerdo 19 de 1993, esta franja se propuso para destinarla como vivienda para reubicación de asentamientos. El proceso de Reordenamiento definirá que área se pueda destinar como parque y Equipamientos Colectivos. La edificabilidad aplica para globos de terrenos por urbanizar o lotes que tengan el proceso de Reordenamiento aprobado".

" Sub-área 6: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales. Mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).*

Que en el plano de las Sub-áreas de manejo del polígono normativo PCO-PN-128 RMI-IC, la sub-área 6, corresponde a la Carrera 28D y su prolongación en la Vía a Navarro y la sub-área 3 corresponde a la zona aledaña a las lagunas de El Pondaje y Charco Azul.

Así mismo, en el texto del punto 2.2 existe un error en la definición de la nomenclatura vial de la Transversal 103 y de la Calle 84, ya que aparecen como Calle 103 y Carrera 84, respectivamente.

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una contradicción en la normativa urbanística, entre lo definido en los usos del suelo y las sub-áreas de manejo del tratamiento 3 y 6 de la ficha normativa del polígono normativo PCO-PN-128 RMI-IC.

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 punto 2.2. USOS, las sub-área 3, quedará así:

" En la Sub-Área 3, se permiten usos de Equipamientos Colectivos Comunitarios de los ámbitos Local y Sectorial. Las edificaciones que se encuentran sobre la Franja de Protección de las lagunas de El Pondaje y Charco Azul, deben ser reubicadas. No se permite la aparición de edificaciones y usos nuevos. Se debe elaborar un Plan de*





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132-0221.002

Reordenamiento y Mejoramiento Integral que defina la reubicación de las edificaciones existentes, para recuperar las Lagunas y su área de protección".

En el mismo punto, se corrige la definición de la Transversal 103 y de la Calle 84.

Se firmó en Santiago de Cali, el 26 de febrero del 2011.

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

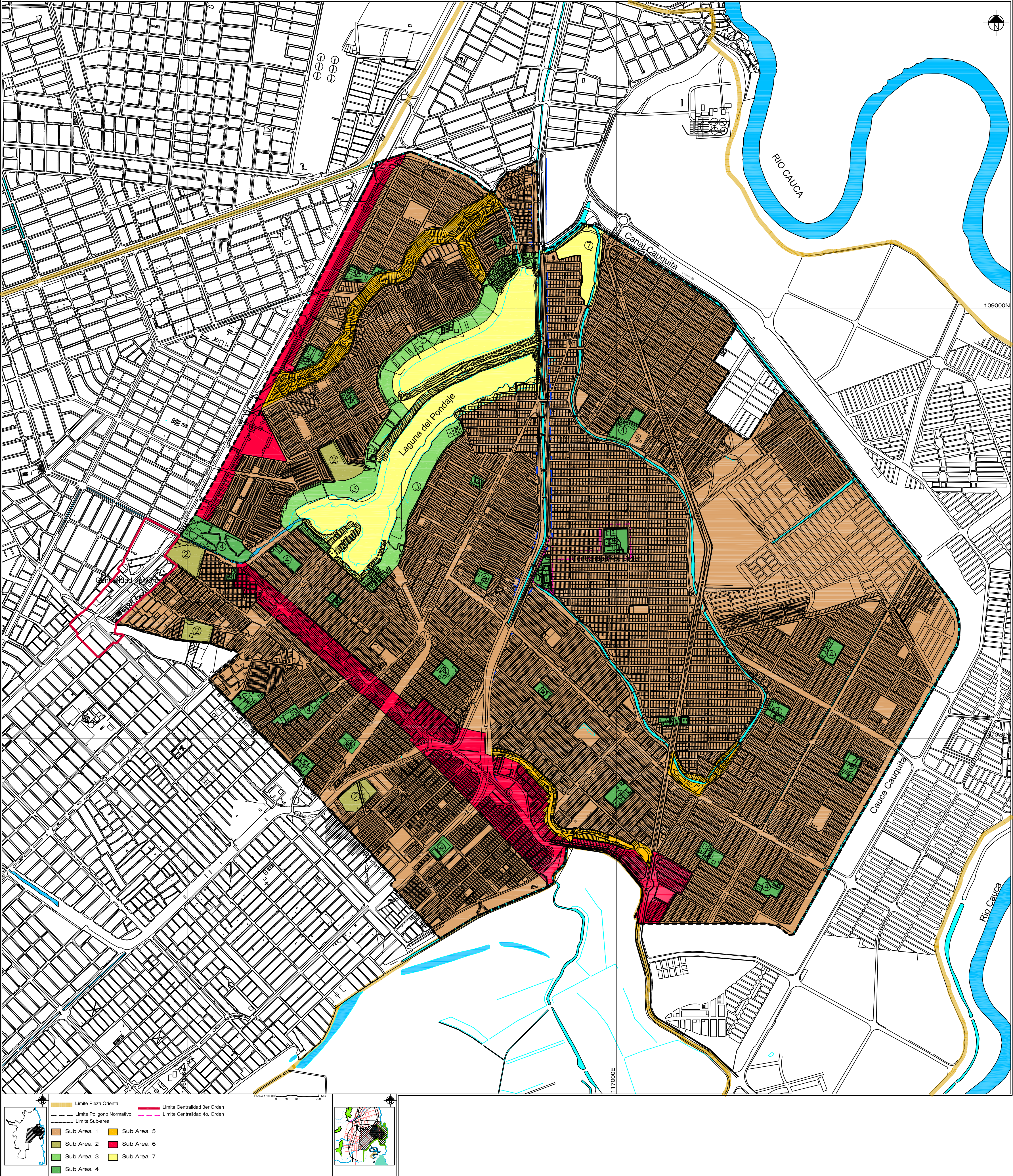
Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado

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

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-128-RMI-IC
Comuna (s): 13-14-15	Área del Polígono Normativo (ha): 866,047
Barrio(s): Ulpiano Lloreda(1301) El Poblado II(1304) Los Comuneros II Elapa(1305) Ricardo Balcazar(1306) Omar Torrijos(1307)	
Liereas Restrepo(1309) Villa del Lago(1310) Los Robles(1311) Rodrigo Lara Bonilla(1312) Charco Azul(1313) Villablanca(1314)	
Calipso(1315) Yira Castro(1390) Leras - Cinta Larga(1393) Marroquín III(1394) Los Lagos(1395) Sector Laguna del Pondaje(1397)	
El Pondaje(1398) Sector Asprosocial - Diamante(1399) Alfonso Bonilla Aragón(1401) Alirio Mora Beltrán(1402) Manuela Beltrán(1403)	
Las Orquídeas(1404) José Manuel Marroquín II(1405) José Manuel Marroquín(1406) Puerta del Sol(1495) Los Naranjos I(1496)	
Promociones Populares B(1498) Los Naranjos II(1499) Mojica(1598)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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-128 RMI-IC
Comuna (s):	13 - 14 - 15	Area del Polígono Normativo (ha):	865,63
Barrio (s): Upiano Lloreda (1301) - Poblado II (1304) - Los Comuneros II Etapa (1305) - Ricardo Balcazar (1306) - Omar Torrijos (1307) - Lleras Restrepo (1309) - Villa del Lago (1310) - Los Roble (1311) - Rodrigo Lara Bonilla (1312) - Charco Azul (1313) - Villablanca(1314) - Calipso (1315) - Yira Castro (1390) - Lleras -Cinta Larga (1393) - Marroquin III (1394) - Los Lagos (1395) - Sector Laguna del Pondaje (1397) -El Pondaje (1398) - Sector Asprosocal - Diamante (1399) - Alfonso Bonilla Aragón (1401) - Alirio Mora Beltrán (1402) - Manuela Beltrán (1403) - Las Orquideas (1404) - José Manuel Marroquin II (1405) - José Manuel Marroquín (1406) - Puerta del Sol (1495) - Los Naranjos I (1496) - Promociones Populares B. (1498) - Los Naranjos II (1499) - Mojica (1598)			Hoja 2/3

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. 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.
2.2. 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". * Para las Centralidades de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 61, los Grupos 631, 632 y 633.. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191,. la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805, la condición P8. El DAPM podrá determinar que otros sectores puedan adoptarse como Centralidad. * En la Sub-Area 3, se permiten usos de Equipamientos Colectivos Comunitarios de los ámbitos Local y Sectorial. * Frente a las Vías Arterias Principales: Calle 70, Calle 73, Calle 83, Calle 96 y Carrera 28D; 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 la División 50 y los códigos 5512, 9242. * Frente a las Vías Arterias Secundarias: Calle 103, Carrera 28F y Carrera 28G, y, las Vías Colectoras: Calle 72B, Calle 72F, Calle 72I, Calle 72U, Calle 112, Vía a Navarro, Diagonal 71A, Carrera 26, Carrera 26J, Carrera 28 y Carrera 84; 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 la División 50 y los códigos: 5151, 5512, 5519. * En la Sub-Area 5 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se define el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial. * En la Sub-Area 6, las edificaciones se encuentran sobre la Franja de Protección de la Laguna del Pondaje, deben ser reubicadas. No se permite la aparición de edificaciones y usos nuevos. Se debe elaborar un Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral que defina la reubicación de las edificaciones existentes, para recuperar la Laguna y su area de proteccion.

FICHA NORMATIVA URBANA

Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Subárea 1:** Desarrollada, Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y en Solución de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para Vivienda. El DAPM podrá determinar, según los estudios, en esta Subárea sectores que requieren proceso de Reordenamiento adicional a los definidos en la Subárea 5.

* **Subárea 2:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y en No Agrupaciones de Loteo Individual. Se consolidará por el mismo sistema de urbanización y además en No Agrupaciones en Solución de Conjunto en Loteo Individual, para edificaciones de vivienda y otros usos.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Urbanizada parcialmente, actualmente ocupada con algunos Equipamientos Colectivos Comunitarios. Según el Acuerdo 19 de 1993, esta franja se propuso para destinarla como vivienda para reubicación de asentamientos. El proceso de Reordenamiento definirá que área se pueda destinar como parque y Equipamientos Colectivos. La edificabilidad aplica para globos de terrenos por urbanizar o lotes que tengan el proceso de Reordenamiento aprobado.

* **Subárea 4:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para Equipamientos Colectivos. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos Colectivos con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes. No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 5:** Desarrollada y Edificada por el Sistema No Agrupación en soluciones de Loteo Individual. Debe surtir el proceso de Reordenamiento y Mejoramiento integral que genere Espacio Público y una regularización urbanística. Mientras ésto se lleva a cabo, se permite realizar mantenimiento y adiciones menores a las edificaciones existentes. La edificabilidad aplica para lotes que tengan aprobado regularización urbanística.

* **Subarea 6:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales. Mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

* **Subárea 7:** Corresponde a la Laguna El Pondaje y el Parque Los Píamos. En un sector de esta Subárea, las edificaciones están ocupando la Zona de Protección de la Laguna El Pondaje, por lo tanto, se deben reubicar. No se le da aprovechamiento, se deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su reubicación.

2.2. APROVECHAMIENTOS⁽¹⁾

(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.); (*) No aplican los Planes Parciales. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. (Art. 281 P.O.T.)

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS

* Solo se permitirá incrementar alturas por liberación de espacio público en la Subárea 2 cumpliendo con lo establecido en el Artículo 389.

* La altura mínima sobre la Calle 70 (Autopista Oriental), se aplican a los predios que no tengan restricciones o condicionantes de Plan Parcial.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.