

4132.0.22.1- 003 - abril 14 de 2010

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-55 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 definición de la ficha normativa polígono normativo PUR-PN-55 REMI IC, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, se le asignó a un predio privado, ubicado en la Carrera 4ª. No.14-89 Oeste del Barrio Bellavista, la Sub-área 2, perteneciente a la Empresa Social del Estado "ESE Antonio Nariño en Liquidación", la siguiente caracterización:

" Sub-área 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para Otros Usos. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos y Otros Usos, sin subdivisión predial".*

Que en numeral 2.2. Aprovechamientos de la misma ficha, sólo se asignaron aprovechamientos al uso institucional.

De acuerdo con lo anterior, se crea una contradicción entre la caracterización de la sub-área y los aprovechamientos asignados en la ficha normativa.

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 estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que para el predio demarcado Carrera 4ª. No.14-89 Oeste del Barrio Bellavista, aplican los aprovechamientos establecidos para la sub-área 3, del polígono normativo PUR-PN-55 REMI IC.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de
Planeación Municipal

41320.22.1.003

abril 14 de 2010



CALI, UN NUEVO LATIR!

Hace parte de la presente Circular el plano de "Sub-áreas de manejo integral del polígono normativo", correspondiente a la hoja 1 de la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-55 RMI-IC.

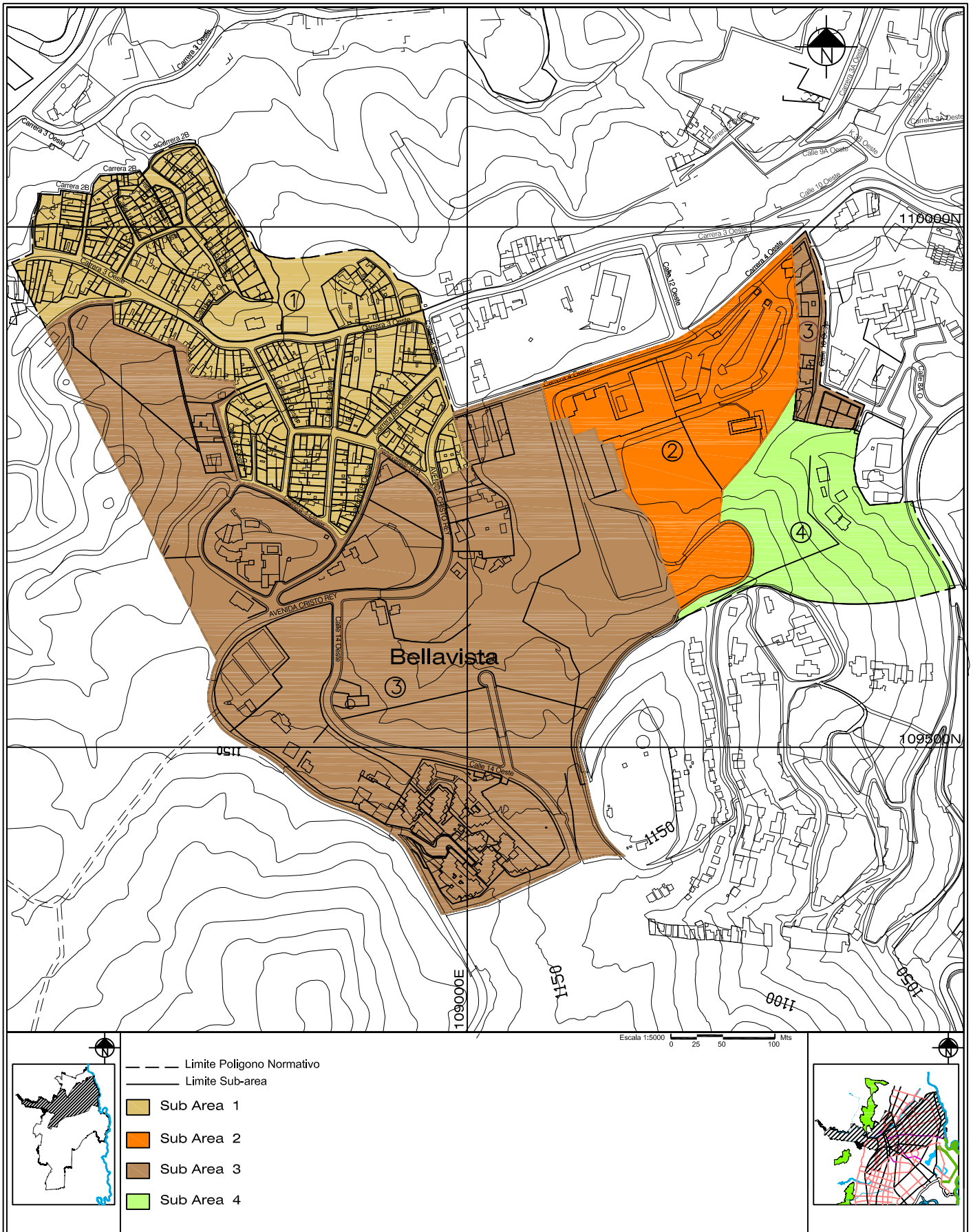
JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector 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-55-RMI-IC	
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 31.45	
Barrio(s): Bellavista(1909)	Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitación de este Polígono Normativo 55, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subareas

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

Pieza Urbana : Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-55-RMI-IC
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 31,45
Barrio (s): Bellavista(1909)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividades Residencial Neta. (Artículos 257, 259).

Determinar como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% de área bruta del polígono normativo, siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construídas para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de usos, que forman parte integral del P.O.T., en un cuadro identificado con el mismo título.

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 las Sub-Areas 1 y 3, 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", además de los siguientes códigos: 8011 (P-7), 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7), 9232 (P-7).

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Carrera 4a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial, presentes en la Sub-Area 2, deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación..

* La Sub-Area 4 esta destinada a dotación de Espacio Público, Parque Sectorial, e incluye el Area de Protección Forestal de Quebradas. Se permite la localización de Equipamientos Colectivos Comunitarios de Ambito Local y Sectorial, con un aprovechamiento que se define en el apartado 3.1. de la presente Ficha Normativa.

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-55 RMI-IC
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 31,45
Barrio (s) : Bellavista(1909)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta cuatro (4) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Consolidada de forma incompleta y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para Otros Usos. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos y Otros Usos, sin subdivisión predial.

* **Subárea 3:** Desarrollada, Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y Horizontal, y por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por los mismos Sistemas de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* **Subárea 4:** Area de Espacio Público, se permite la edificación de Equipamiento Colectivo Comunitario Local y Sectorial.

* Por encontrarse dentro de la subarea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

2.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL ⁽²⁾	SIN PLAN PARCIAL ⁽³⁾									
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3			SUB-AREA 4		
		NO AGRUPACION ^(**)			AGRUP. ^(***)	AGRUP. ^(***)		NO AGRUP. ^(**)	AGRUP. ^(**)		
		Unifam.	Bifam.	Multifam.	Equipam.	Unifam.	Multifam.	Uni/Bifam.	Multifam.	Equipam.	
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,70	0,70	0,20	0,35	0,30	0,80	0,60	0,10	
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,60	2,10	2,10	1,00	1,75	1,50	2,40	3,00	0,20	
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	5	3	5	3	5	2	
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Exist.	...	...	6 y 7	12	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252	Exist.	...	...	72 y 105	252	....
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No Exigible			Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros			Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 metros			Escalonado

(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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

2.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Sub-Area 1, 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.

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