



ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

4132.0.22.1- 012 25-11-11

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

POLIGONO NORMATIVO 118 USOS SOBRE LA DIAGONAL 30 VIA ARTERIA SECUNDARIA

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 la Carrera 44 es Vía Arteria Secundaria la cual a la altura de la Transversal 29 cambia su nomenclatura vial y pasa a denominarse Diagonal 30.

Que en la Ficha Normativa correspondiente al Polígono Normativo No. 118 en el capítulo "*Normas Generales Sobre Usos*" existe una ausencia en su normatividad, debido a que no se incluyó la reglamentación para la Diagonal 30, y de acuerdo con el plano de Jerarquización del Sistema Vial -documento anexo al Plan de Ordenamiento Territorial- la Carrera 44 y la Diagonal 30 se encuentran catalogadas como Vías Arterias Secundarias.

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 establece que se debe incluir para efectos de normatividad sobre usos del suelo la Diagonal 30 quedando de la siguiente manera:

HTP

Or



CALI, UN NUEVO LATIR

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6689100 ext. 121
www.cali.gov.co



ALCALDIA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

4132.0.22.7-012 25-11-11

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Calle 48, Calle 57, Carrera 29A y Carrera 44, Diagonal 30 y las Vías Colectoras: Calle 32, Calle 42, Calle 46, Calle 72I y Calle 72U, 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.



DIANA MARITZA MUÑOZ NEYRA
Directora
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Revisó y aprobó: María Fernanda Penilla – Subdirectora (e) del POT y Servicios Públicos
Proyectó: John M. Urrea – Arq. Contratista

UFAQ



CALI, UN NUEVO LATIR

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6689100 ext. 121
www.cali.gov.co

10950
10 SET. 2009

4132.0.22.1-

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-118-RR y PCO-PN-135-CU.

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.

La carrera 27, corresponde a una vía arteria principal además se ser un corredor de transporte del MIO y hace parte de los polígonos normativos PCO-PN-118-RR y PCO-PN-135-CU.

Con respecto a los usos del suelo en cada uno de los polígonos se caracterizan de la siguiente manera:

1 Polígono Normativo PCO-PN-135-CU

"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 Área 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 Principales: Calle 70 (Autopista Oriental) y la Carrera 23 (Autopista Sur), 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 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes Códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8"

2. Polígono Normativo PCO-PN-118-RR

"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:

10950

30 SET 2009



En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Principales: Transversal 29, Corredor Troncal S.I.T.M., Transversal 25, Carrera 27, Carrera 29, Calle 36, Calle 55 y Calle 96; 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 y 9309 (referente a la prostitución)."

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, establece que en el polígono normativo PCO-PN-135-CU, se incluye la carrera 27 (vía arteria principal), por lo tanto, frente a la misma se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD", con las restricciones establecidas en la ficha frente a esas vías.


JOHANNIO MARULANDA ARBELAEZ
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Radicado N° 11577 del 06-08-09

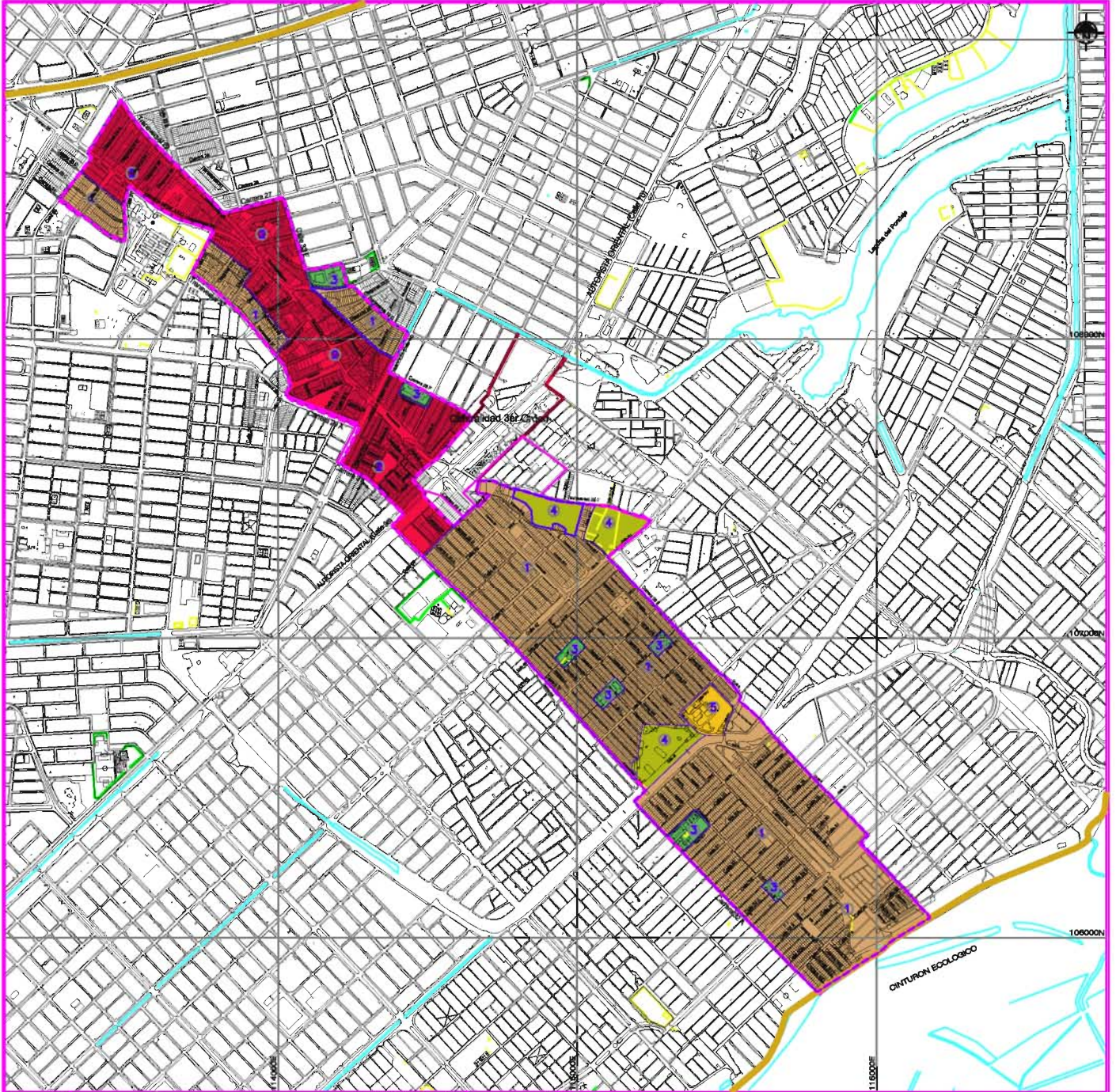
Preparo: Maria Elssy Burgos Guevara, Profesional Universitaria

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 de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCC-PN-118-RR
Comuna (s): 11-12-13-15	Área del Polígono Normativo (ha): 143.45
Barrio(s): 20 de Julio(1111) Prados de Oriente(1112) San Pedro Claver(1118) Los Conquistadores(1119)	
Villanueva(1201) Eduardo Santos(1203) El Paraíso(1205) El Poblado I(1303) El Diamante(1306)	
Callipso(1315) Sector Asposocial - Diamante(1399) Los Comuneros I etapa(1502) Laureano Gómez(1503)	
Mojica(1598)	Hoja 1

SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Límite Pieza Oriental
- Límite Central del Sur Orden
- Límite Polígono Normativo
- Límite Sub-área
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3
- Sub Area 4



Área de Actividad: Residencial Predominante RP | Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitación de este Polígono Normativo 118, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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-118-RR
Comuna (s). 11-12-13-15	Area del Polígono Normativo (ha): 143,45
Barrio (s). 20 de Julio (1111) - Prados de Oriente (1112) - León XIII (1116) - San Pedro Claver (1118) - Los Conquistadores (1119) - Villanueva (1201) - Eduardo Santos (1203) - Alfonso Barberena (1204) - El Paraíso (1205) - Doce de Octubre (1209) - El Poblado I (1303) - El Diamante (1308) - Sector Asprosocial - Diamante (1399) - Comuneros I (1502) - Laureano Gómez (1503) - Mojica (1598)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Residencial Predominante Art. (258 y 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 las Vías Arterias Principales: Transversal 29, Corredor Troncal S.I.T.M.), Transversal 25, Carrera 27, Carrera 29, Calle 36, Calle 55 y Calle 96; 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 y 9309 (referido a la prostitución).

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Calle 48, Calle 57, Carrera 29A y Carrera 44, y, las Vías Colectoras: Calle 32, Calle 42, Calle 46, Calle 72I y Calle 72U, 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.

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-118-RR
Comuna (s). 11-12-13-15	Area del Polígono Normativo (ha): 143,45
Barrio (s). 20 de Julio (1111) - Prados de Oriente (1112) - León XIII (1116) - San Pedro Claver (1118) - Los Conquistadores (1119) - Villanueva (1201) - Eduardo Santos (1203) - Alfonso Barberena (1204) - El Paraiso (1205) - Doce de Octubre (1209) - El Poblado I (1303) - El Diamante (1308) - Sector Asrosocial - Diamante (1399) -Comuneros I (1502) - Laureano Gómez (1503) - Mojica (1598)	
Hoja 3/3	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Redesarrollo art. (258)

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo. En el eje de la Troncal de Aguablanca, la Renovación por Desarrollo podrá efectuarse por iniciativa individual o de particulares; el Departamento Administrativo de Planeación podrá delimitar Unidades de Actuación o Planes Parciales para dicha intervención. Este Polígono Normativo presenta cuatro (4) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **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, que sectores requieren proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

* **Subárea 2:** 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 area de influencia de los CorredoresTroncales 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 permitía 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). No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 3:** 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 4:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y en No Agrupaciones de Loteo Individual. Se consolidara por el mismo sistema de urbanización y ademas en No Arupaciones en solución de Conjunto en Loteo Individual, para edificaciones de vivienda y otros usos.

* **Subarea 5:** Corresponde a las instalaciones de la Estacion de Bombeo de EMCALI. Se mantiene su uso y una minima edificabilidad.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)											
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3	SUBAREA 4			SUB-AREA 5		
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	NO AGRUP.(**)			AGRUP.(***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif.	Bifam.	Multif.	Unif.	Mixto	Equip. Colectivo	Unif.	Bifam.	Multif.	Multif.	Mixto	Equipamiento Serv. Pub.
INDICE MAX. OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	Existente + 0,05	0,80	0,80	0,80	0,30	0,45	0,05
INDICE MAX. CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,60	2,40	3,20	1,60	1,40	Existente + 0,05	1,60	2,40	4,00	1,50	2,25	0,10
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	2	2	4	2	3	5	5	5	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la Calle 36											
FRENTE LOTE MIN.(ML)	*	6	7	12	EXISTENTE	EXIST.	EXIST.	6	7	12	Existente
AREA LOTE MIN. (M2)	2 Ha. o1 Manz.	72	105	252	EXISTENTE	EXIST.	EXIST.	72	105	252	Existente
AISL. LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.											
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible Del 3er al 5 piso = 3,00 ml. Escalonado Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros. Desde el primer 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.); (*) Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial.; (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

3.4. 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

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

* La altura mínima sobre la Calle 36 (Autopista Oriental) se aplican a los predios que no tengan restricciones o condicionantes de Plan Parcial.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

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