



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

4132.0.5.2- 13593 13 OCT 2010  
Santiago de Cali, 11 de octubre de 2010

Arquitecto  
CARLOS ALFONSO NÚÑEZ VICTORIA  
Curador Urbano Dos  
Avenida 4ª. No. 8N-67, oficina 107  
La Ciudad

Ref.: Concepto normativo.

En atención a su oficio CU2-OF-10-4935 del 12 de julio de 2010, relacionado con el concepto previo de la Aeronáutica Civil para aquellos proyectos ubicados en el área de influencia del Aeródromo de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 33 del Decreto Nacional 1469 de 2010, de manera comedida le informo que con el objeto de garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, la Aeronáutica Civil, para toda solicitud de construcción, actividad o el levantamiento de una estructura que se proyecte y cuya ubicación se encuentre dentro del área de influencia del aeródromo, las superficies de despeje y de aproximación, estudiará y conceptuará sobre su incidencia en el normal desarrollo de las operaciones aéreas.

Por lo anterior, y bajo la responsabilidad de garantizar la seguridad de la actividad aeronáutica, se debe obtener el concepto favorable por parte de la Aeronáutica Civil, tal como está establecido en la Guía "El uso de suelos en áreas aledañas a aeropuertos", del 23 de febrero de 2009..

Cordialmente,

MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ  
Directora

Copia: Arq. María Elena Castro de Ramírez, Curadora Urbana Uno, Calle 4ª. B No. 27-34  
Arq. Martha Cecilia Cáceres Gómez, Curadora Urbano Tres, Calle 5ª. C No. 43A-13

Radicado: DAPM-01687 del 30 de julio de 2010  
Proyectó: Francisco Javier Benilla Hurtado, Profesional Especializado  
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Pisos 10 y 11  
Teléfono 6617061 Fax 8895630  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

LIBRE ALZAMIENTO DEL SUELO

03 JUN 2010

4132.0.22.1-006

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

USOS DEL SUELO FRENTE A LA TRANSVERSAL 29 ENTRE LA CALLE 25 Y LA CARRERA 23 (AUTOPISTA DEL SUR)  
POLÍGONOS NORMATIVOS PUR-PN-08 CDM, PUR-PN-09 CDM, Y PUR-PN-33 RRH

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 PUR-PN-08 CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, en las Normas Generales sobre Usos, punto 1.2., se estableció:

\* 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 Carreras 23 y 8a., 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 códigos 5051, 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10  
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630



*DA 146.6.  
dado 4/10.  
9/100 4/10  
4/10*



4132.0-22-1.006

03 JUN 2010

condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y los Códigos 9191, la condición P-8.

\* Frente a las Vía Arteria Principal Carrera 15, 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 siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

\* Frente a las Vías Arteria Secundaria Calles 34 y 44 y Diagonal 19-Calle 33A. y las Vías Colectoras Carrera 12. y Calles 39, 52, 56 y 59, 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 el Código 9191, la condición P-8.

En esta ficha normativa no se tuvo en cuenta la categoría de la Transversal 29, como Vía Arteria Principal.

Que en la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-09 CDM, en el punto 1.2., para la Transversal 29, se estableció:

*\* Frente a las Vía Arteria Principal Transversal 29, 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". 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.*

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11  
Teléfono 6617061 Fax 8895630  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

4132.0.22.1.006  
03 JUN 2010

Que en la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-33 RRH, en el punto 1.2., para la Transversal 29 se estableció:

*\* Frente a la Vía Interregional y las Vías Arterias Principales Carrera 15 (Troncal SITM) y Transversal 29 (Troncal SITM), 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 siguientes códigos: 4020 - 4560 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5169 - 5512-A, 6010 - 6021 - 6041 - 6042 - 6043 - 6050 - 6111 - 6112 - 6120 - 6211 - 6212 - 6213 - 6214 - 6220 - 6320 - 6331 - 6332 - 6333 - 6339 - 7111 - 7112 - 7113 - 7121 - 7122 - 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.*

Que los tres polígonos normativos tienen en su área de influencia la Transversal 29 en los barrios Simón Bolívar, Primitivo Crespo, Saavedra Galindo y Uribe Uribe, de la Comuna 8, existiendo una disparidad de actividades que puedan ser desarrolladas en los predios que dan frente a esta vía y además, en el polígono normativo PUR-PN-08 CDM, a dicha Transversal no le fueron asignados usos del suelo, presentándose una contradicción y una ausencia de norma exactamente aplicable a una situación. Igualmente es necesario homogenizar los usos del suelo frente a esta vía tal como fueron homogenizados los aprovechamientos.

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 de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, establece que en las fichas normativas de los polígonos normativos PUR-PN-08 CDM, PUR-PN-09 CDM, y PUR-PN-33 RRH, de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional frente a la Transversal 29, aplican los siguientes usos:

*\* Frente a la Vía Arteria Principal Transversal 29 (Troncal SITM), 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 siguientes códigos: 4020, 4560, 5141, 5151, 5152, 5161, 5169, 5512A, 6010, 6021, 6041, 6042,*

3

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11  
Teléfono 6617061 Fax 8895630



3



4132. D. 22. 1.006

03 JUN 2010

6043, 6050, 6111, 6112, 6120, 6211, 6212, 6213, 6214, 6220, 6320,  
6331, 6332, 6333, 6339, 7111, 7112, 7113, 7121, 7122, 9303, 9309  
(referido a prostitución) de la Matriz Desagregada de Jerarquización  
de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

MARIA GRACE FIGUEROA RUIZ  
Directora (E)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado  
Revisó: David Milán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

*Mayo 28 de 2010*

4132.0.22.1- 05

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 PUR-PN-8 CDM Y PUR-PN-62 I

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 PUR-PN-8 CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, con Área de Actividad Residencial Predominante, existe una manzana con vocación eminentemente industrial, localizada entre las Calles 35 y 36 con Carreras 10 y 11B.

Que en la manzana localizada entre las Calles 31 y 32 con Carreras 11D y 11G, según el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), presenta Área de Actividad Residencial Predominante, donde el Fondo Especial de Vivienda de la Secretaría de Vivienda Social adelanta un proyecto habitacional por convenio asociativo desde el año 2005. En la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-62 I, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, se incorporó dicha manzana como Área de Actividad Industrial, imposibilitándose dicho proyecto habitacional.

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una contradicción en la normativa urbanística, entre lo definido en el POT y en las fichas normativas de los polígonos normativos PUR-PN-8 CDM y PUR-PN-62 I.

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10  
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Mayo 28 de 2010

41320.22.1-05

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 de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, establece que la manzana ubicada entre las Calles 31 y 32 con Carreras 11D y 11G, se incorpora al polígono normativo PUR-PN-8 CDM y la manzana ubicada entre las Calles 35 y 36 con Carreras 10 y 11B, se incorpora al polígono normativo PUR-PN-62 I.


Se modifican la hoja 1 de las fichas normativas de los polígonos normativos PUR-PN-8 CDM y PUR-PN-62 I.



MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ

Directora (E)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado  
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11  
Teléfono 6617061 Fax 8895630

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)





**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**CIRCULAR No. 004866**

( 02 MAYO 2007 )

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**  
De: **DIRECCIÓN  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**  
Fecha: Santiago de Cali, 25 de Abril de 2007  
Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-01D, 08CDM, 11CDM, 33RRH, 39PU.**

El Subdirector ALFREDO PAYA GARCIA, mediante Memorando Radicado No. 003591 del 29 de marzo de 2007, solicita la definición del Polígono Normativo y la Subarea a que pertenece un lote ubicado en la diagonal 19 entre Transversales 28A y 29 del Barrio Primitivo Crespo.

Al revisar la ubicación del lote éste se encuentra entre los Polígonos Normativos 08CDM y 33RRH y se pudo detectar unas manzanas sin ubicación en algún Polígono Normativo y además de la sobre-posición de los dos Polígonos en otro punto. Igualmente se encontró sobre-posición en otros Polígonos normativos como entre el Polígono Normativo 01D y 11CDM, y finalmente la sobre posición del Polígono Normativo 39PU sobre los Polígonos Normativos 83 , 86 y 88 de la Pieza Norte que no sufren modificación.

Por lo anterior este Departamento Administrativo procedió a estudiar la Ficha de los mencionados polígonos encontrando que esta situación conlleva la existencia de contradicción en la aplicación normativa, además del vacío normativo en algunos de ellos.

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 la respectiva corrección cartográfica en los mencionados polígonos de la siguiente manera:

1. El área predial inicialmente, ubicada en la Diagonal 19 entre Transversal 28A y 29 del Barrio Primitivo Crespo se incorpora al Polígono Normativo PCUR-PN33 asumiendo la edificabilidad de la Subarea 2.
2. El Limite sur-occidental del Polígono Normativo PUR-PN08-CDM se regulariza por la Carrera 17G entre la Calle 27 y Diagonal 19, el cual se sobreponía al Polígono Normativo PUR-PN33.
3. Se redelimita el Polígono Normativo PUR-PN01D y PUR-PN11CDM por la Calle 65B y 66 entre la Carrera 4B y 5.
4. Se corrige el limite del Polígono Normativo PUR-PN39PU en su colindancia oriental y norte con los Polígonos Normativos PCN-PN83 , PN86 y PN88 de la Pieza Norte el cual se sobreponía en dichos polígonos y en algunos puntos no coincidían.

*'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.*





02 MAYO 2007

Santiago de Cali

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

5. Se ajusta el límite del Polígono Normativo PUR-PN20 en su costado norte haciendo coincidir sus límites, porque se generaban algunas áreas sin norma a aplicar.

En el anexo 1 se observa la localización de los casos en los Polígonos con la sobreposición y los vacíos encontrados. El anexo 2 corresponde a los planos y Fichas Normativos de los Polígonos Normativos ajustados que adoptan en la presente Circular.

El cuadro de aprovechamientos no sufre modificaciones, solamente cambia en las Fichas Normativa el área de los Polígonos en hectáreas.

Cordialmente,



**FABIOLA AGUIRRE PEREA**  
Directora

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos  
Copia: - Dr. Alfredo Paya, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

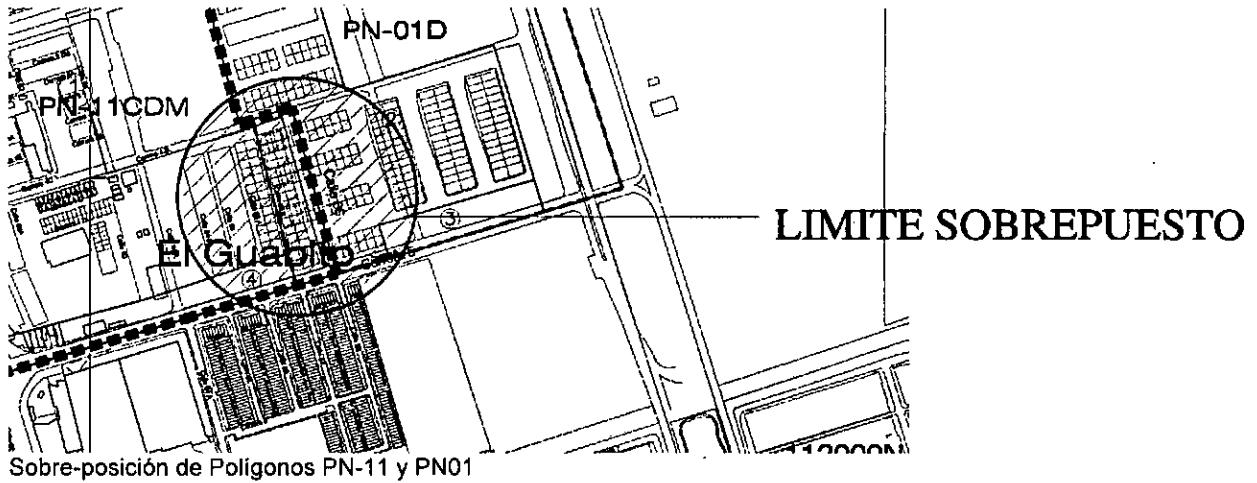
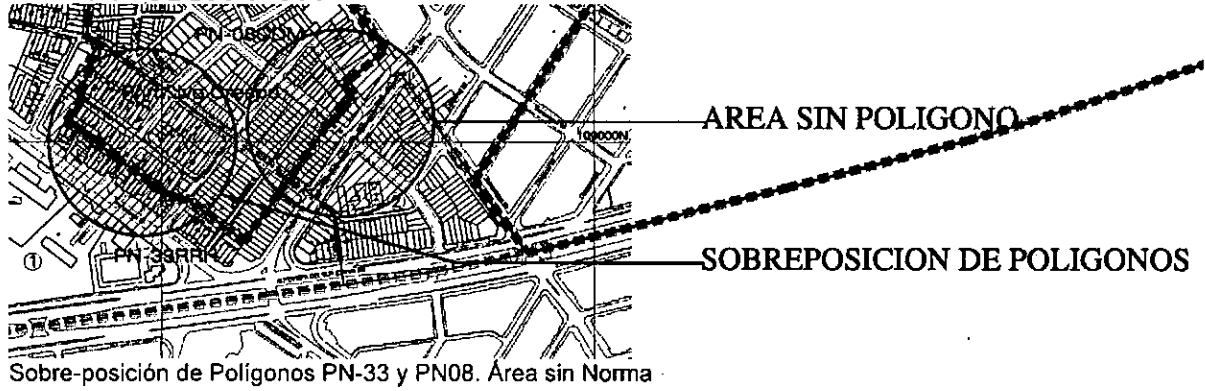
**'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.**



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

ANEXO 1

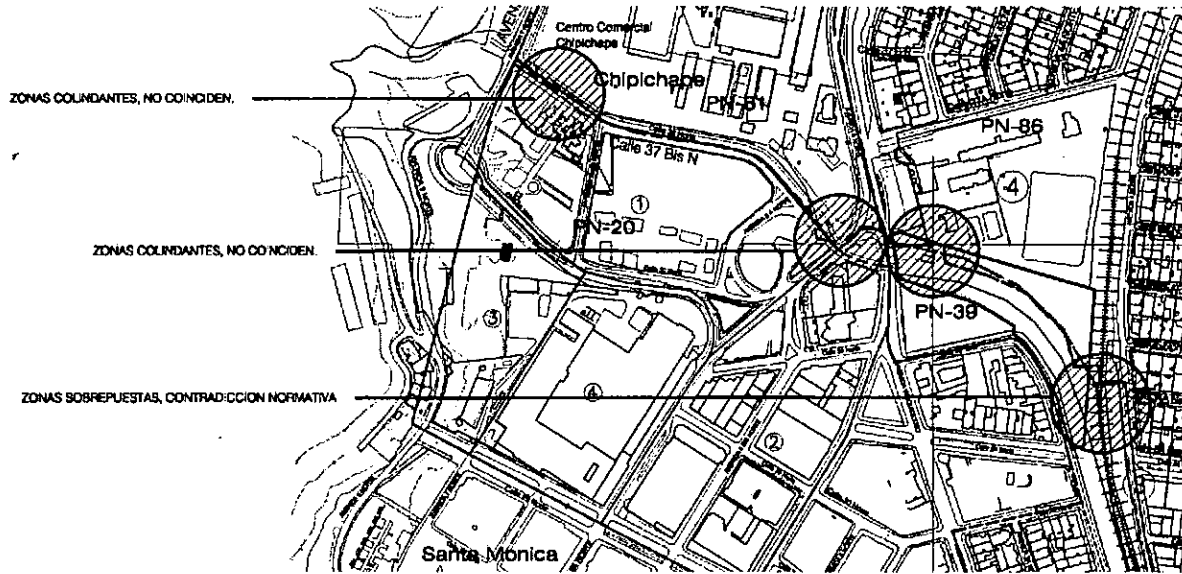
UBICACIÓN DE LOS CASOS



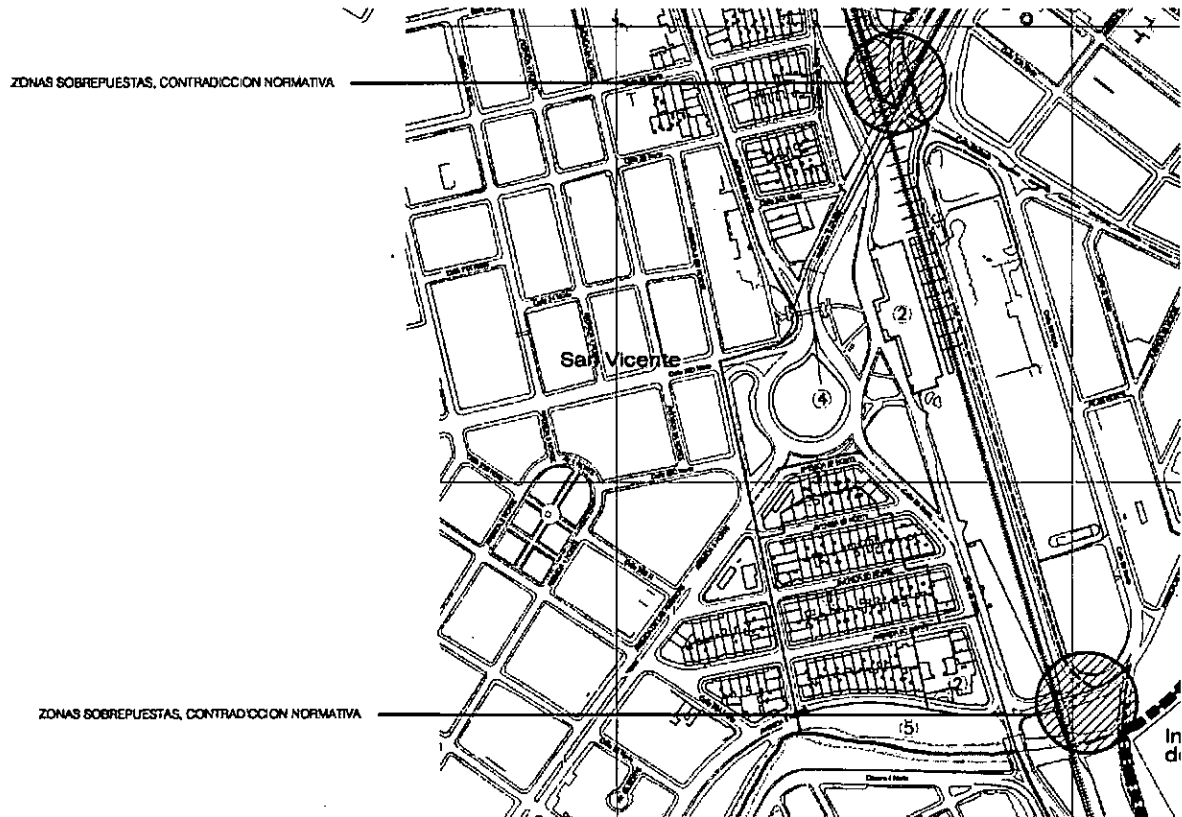
'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.



**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**



Limites con vacíos entre el Polígono PN20 y PN39. Vacíos y sobre-posición del Polígono PN39 sobre Pieza Norte.



Sobre-posición del Polígono PN39 sobre Pieza Norte.

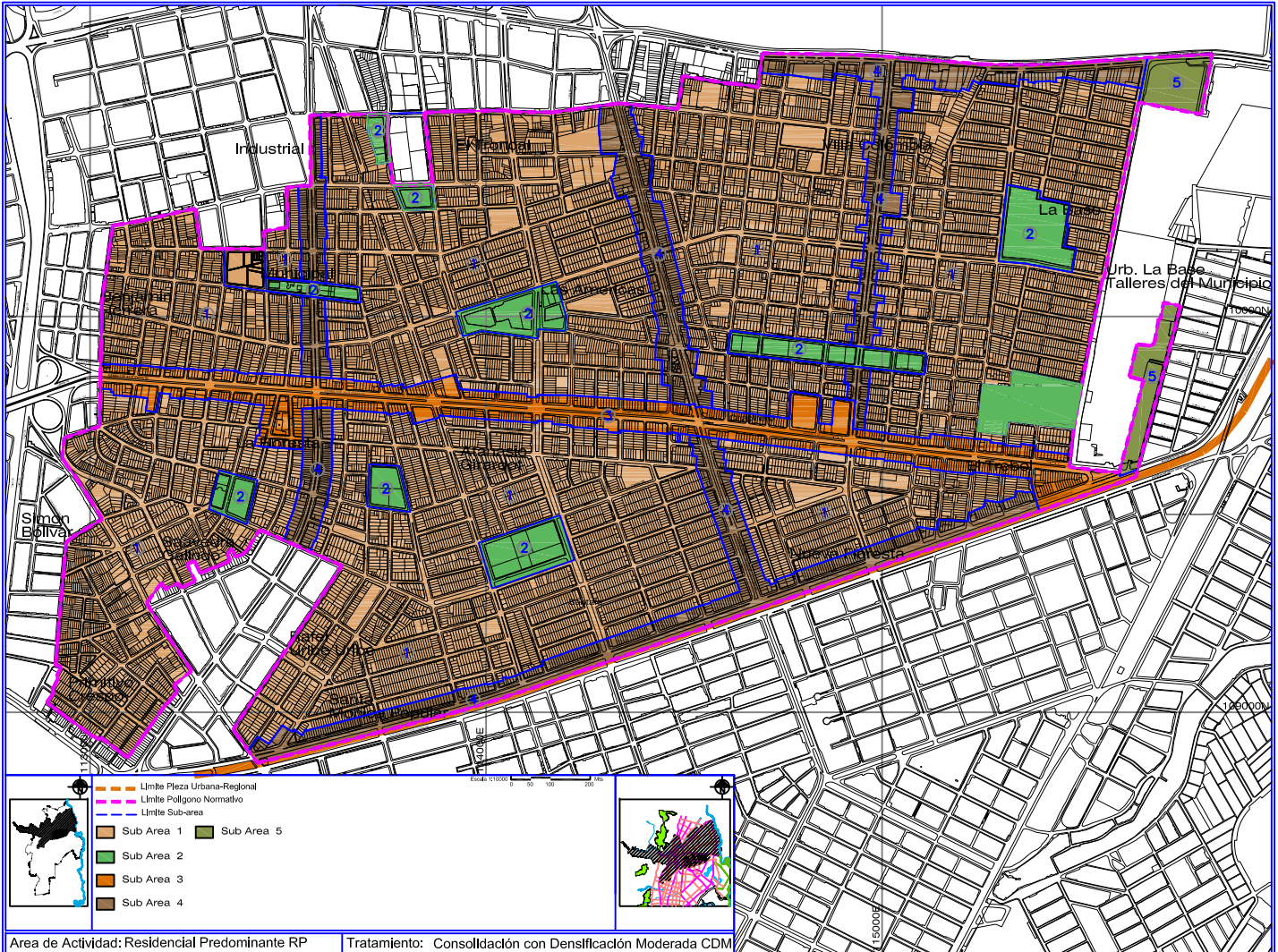


**'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.**

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-08-CDM
Comuna (s): 08 -12	Área del Polígono Normativo (ha): 339,02
Barrio(s): Primitivo Crespo(0801) Simón Bolívar(0802) Saavedra Galindo(0803) Rafael Uribe Uribe(0804)	
Santa Mónica Popular(0805) La Floresta(0806) Benjamín Herrera(0807) Municipal(0808) Industrial(0809) El Troncal(0810)	
Las Américas(0811) Atanasio Girardot(0812) Santa Fe(0813) Chapinero(0814) Villa Colombiana(0815) El Trébol(0816)	
La Base(0817) Urb. La Base - Talleres del Municipio(0818) Nueva Floresta (1207)	Hoja 1

**SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLÍGONO NORMATIVO**



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

\*La delimitación de este Polígono Normativo 08, 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**

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-08-CDM
<b>Comuna (s):</b> 8 - 12.	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 339,02
<b>Barrio (s):</b> Primitivo Crespo (0801), Simón Bolívar (0802), Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (0804), Santa Mónica Popular (0805), La Floresta (0806), Benjamín Herrera (0807), Municipal (0808), Industrial (0809), El Troncal (0810), Las Américas (0811), Atanasio Girardot (0812), Santa Fé (0813), Chapinero (0814), Villa Colombia (0815), El Trébol (0816), La Base (0817), Urb. La Base-Talleres del Municipio (0818), Nueva Floresta (1207).	
<b>Hoja 2/3</b>	

## 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 M<sup>2</sup> 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 Carreras 23 y 8a., 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 códigos 5051, 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y los Códigos 9191, la condición P-8.

\* Frente a las Vía Arteria Principal Carrera 15, 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 siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 – 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

\* Frente a las Vías Arteria Secundaria Calles 34 y 44 y Diagonal 19-Calle 33A. y las Vías Colectoras Carrera 12. y Calles 39, 52, 56 y 59, 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 el Código 9191, la condición P-8.

## II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

### 2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

\* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

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 y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivisión predial

\* **Subárea 3:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por Rehabilitación con el sistema de No Agrupación y Agrupación con tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Corredor Troncal del SITM. El DAPM definirá que áreas requieren desarrollar por Plan Parcial.

\* **Subárea 4:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de conjunto en Loteo Individual. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para vivienda Multifamiliar y Otros Usos, como Corredor Pretroncal del SITM y Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

\* **Subárea 5:** Desarrollada por Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. A consolidar con el mismo sistema urbanístico y tipología edificatoria.



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

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-08-CDM
<b>Comuna (s):</b> 8 - 12.	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 339,02
<b>Barrio (s):</b> Primitivo Crespo (0801), Simón Bolívar (0802), Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (08049), Santa Mónica Popular (0805), La Floresta (0806), Benjamín Herrera (0807), Municipal (0808), Industrial (0809), El Troncal (0810), Las Américas (0811), Atanasio Girardot (0812), Santa Fé (0813), Chapinero (0814), Villa Colombia (0815), El Trébol (0816), La Base (0817), Urb. La Base-Talleres del Municipio (0818), Nueva Floresta (1207).	
<b>Hoja: 3/3</b>	

**II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION**

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)												
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3					SUB-AREA 4			SUB-AREA 5
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)			AGRUP. (***)
		UNIF.	BIF.	MUL.	EQUIP COLECT.	MULTIF.	MIXTO	UNI/BI F	MUL.	MIXTO	UNI/BI F	MUL.	MIXTO	MULTIF.
<b>INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)</b>	0,60	0,80	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,30	0,45	0,70	0,60	0,50	0,80	0,80	0,80	0,30
<b>INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C)</b>	4,80	1,60	2,40	4,00	Existente + 0,05	1,50	2,25	2,10	3,00	2,50	2,40	4,00	4,00	1,50
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN PISOS</b>	*	2	3	5	Existente + 0,05	5	5	3	5	5	3	5	5	5
<b>ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)</b>	*	3 pisos o 9,00 metros sobre las Carreras 15 y 23.												
<b>FRENTE LOTE MINIMO (ML)</b>	2Ha. o 1 Manz.	6	7	12	EXIST.	...	7	12	12	7	12	12	...	
<b>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	*	72	105	252	EXIST.	...	105	252	252	105	252	252	...	
<b>AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	5,00 metros a partir del quinto piso.												
<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible					Escalonado					Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros		
		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.); (\*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (\*\*) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (\*\*\*) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

**2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* La subarea 3 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este indice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los indices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

**III. NORMAS GENERALES PARA EL PROCESO DE EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

\* En la Sub-área 3 y 4, se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT.

Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

**3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

\* En el Polígono Normativo se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

**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