



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1- 004

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-9 CDM

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-9 CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, se definió en el punto 2.2. Usos, lo siguiente:

"Por su localización en el área de Influencia de la Galería de La Floresta, este Polígono Normativo se considera como un Área de Centralidad de Tercer Orden. Como Área de Actividad Mixta y de Centralidad los usos principales permitidos son: Comercio, Equipamientos y Servicios. De igual manera se permite el uso de vivienda. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 61 y 62; Grupo 501; códigos 5051, 5151. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, Códigos 9191, la condición P8.

66

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

www.cali.gov.co





4132.0.22.1.004

* 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.

* En la Sub-Área 2, buscando preservar La Galería de La Floresta solo se permiten Usos de Equipamiento Colectivo".

Que en la misma ficha, en cuanto a los Tratamientos, se caracterizaron las sub-áreas de manejo 1, 2 y 3, así:

" Sub-área 1: Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería La Floresta. La Manzana está desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan de Reordenamiento que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería. El proceso de Renovación por Rehabilitación que se establece con características de Mejoramiento físico, definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.*

** Sub-área 2: 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 influencia Corredor complementario del SITM y Vías Arterias Secundarias y Colectoras.*

** Sub-área 3: 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".*

h

a



4132.022.1.004

Que en el plano de las Sub-áreas de manejo del polígono normativo PUR-PN-9 CDM, la sub-área 1 corresponde a la Galería La Floresta, la sub-área 2 corresponde al corredor de la Calle 33A y, la sub-área 3 corresponde al resto del polígono normativo.

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 de la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-9 CDM, por cuanto a la Galería, se le asignan usos del Área de Actividad Mixta y sólo de equipamiento colectivo y a la sub-área 3 no se le asignaron usos estando en un Área de Actividad Mixta y de Centralidad de Tercer Orden.

Que mediante Circular 009034 del 29 de julio de 2009, se estableció que la condición P-7 sólo aplica para el código CIU 8511.

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 la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-9 CDM, el punto 2.2. USOS, quedará así:

"Por su localización en el área de Influencia de la Galería de La Floresta, este Polígono Normativo se considera como un Área de Centralidad de Tercer Orden. Como Área de Actividad Mixta y de Centralidad los usos principales permitidos son: Comercio, Equipamientos y Servicios. De igual manera se permite el uso de vivienda. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

En las Sub-áreas 1 y 3, se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 61 y 62; Grupo 501; códigos 5051, 5151. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Códigos 8511 la condición P-7 y 9191 la condición P8.

** Frente a las Via 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*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1.004

Desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Código 8511, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8".

Se firma en Santiago de Cali, a los *once* (11) días del mes *Julio* de dos mil once (20*11*)


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 



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
Junio 4/10
9/100
Junio 4/10*

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.*





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)

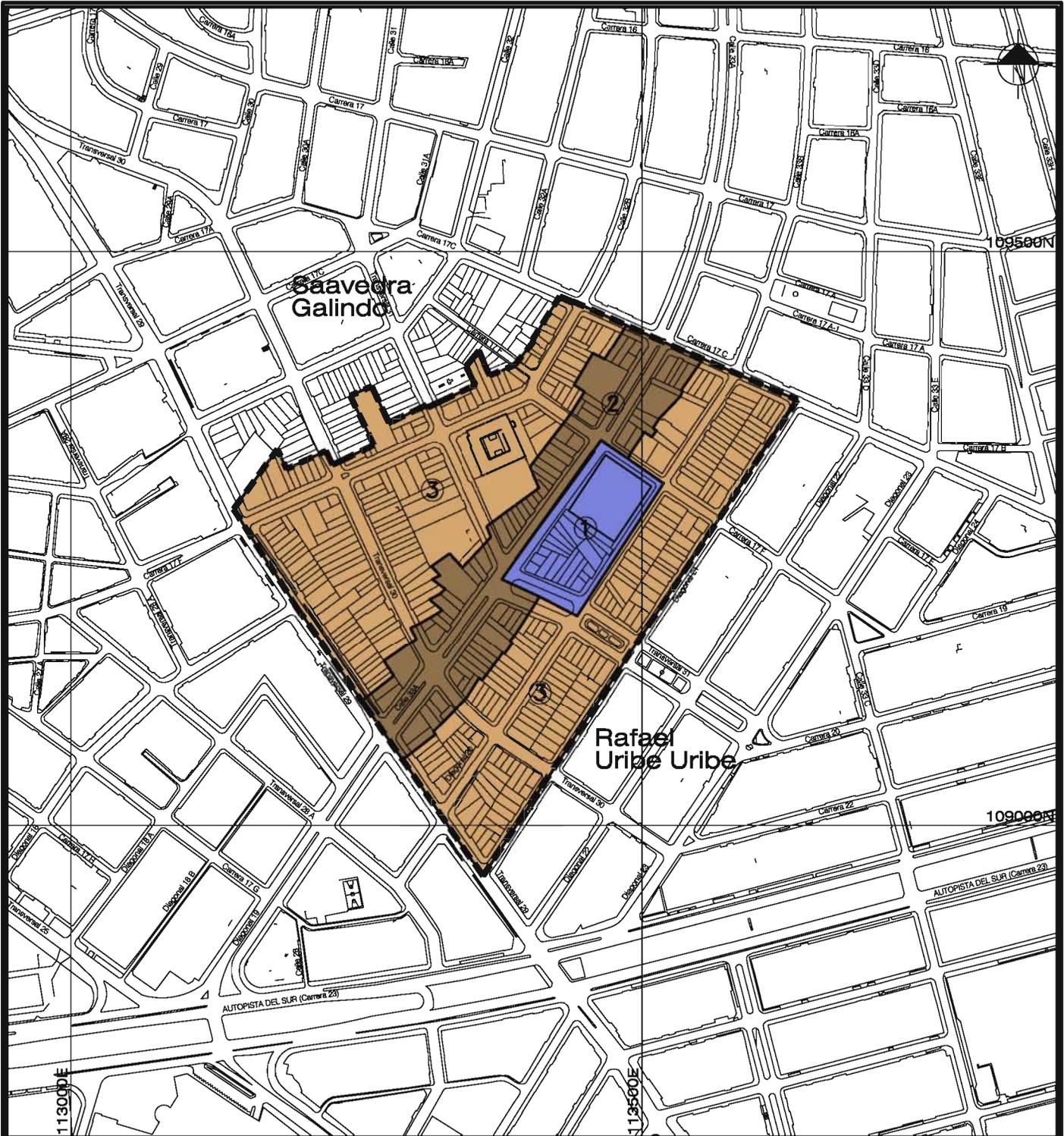
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

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

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-09-CDM
Comuna (s): 08	Area del Polígono Normativo (ha): 11.93
Barrio(s): Saavedra Galindo(0803) Rafael Uribe Uribe(0804)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- - - - - Limite Polígono Normativo
 - - - - - Limite Sub-área
 ■ Sub Area 1
 ■ Sub Area 2
 ■ Sub Area 3

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Mixto M Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitación de este Polígono Normativo 09, presenta un Ajuste y Precisión 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: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-09-CDM
Comuna (s): 8	Area del Polígono Normativo (ha): 11.93
Barrio (s): . Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (0804).	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Artículo .289, 290)

Pertencen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Por su localización en el area de Influencia de la Galería de La Floresta, este Polígono Normativo se considera como un Area de Centralidad de Tercer Orden. Como Area de Actividad Mixta y de Centralidad los usos principales permitidos son: Comercio, Equipamientos y Servicios. De igual manera se permite el uso de vivienda. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

En la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 61 y 62; Grupo 501; códigos 5051, 5151. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, Códigos 9191, la condición P8.

* 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.

* En la Sub-Area 2, buscando preservar La Galería de La Floresta solo se permiten Usos de Equipamiento Colectivo.

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-09-CDM
Comuna (s): 8	Area del Polígono Normativo (ha): 11.93
Barrio (s) : Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (0804).	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).
 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:** Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería La Floresta. La Manzana esta desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan de Reordenamiento que solucione los impactos que se estan produciendo con la Galería. El proceso de Renovación por Rehabilitación que se establece con características de Mejoramiento físico, definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

* **Subárea 2:** 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 influencia Corredor complementario del SITM y Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 3:** 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.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	
		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	
		PLAZA MERCADO-COMERCIO	UNI/BIF	MULTIF.	MIXTO	UNIF.	BIF.	MULTIF.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	4,00	4,00	1,60	2,40	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	2	3	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha o 1 Manz.	Existente	7	12	12	6	7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	105	252	252	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible			Escalonado			
		Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros						

(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.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La subarea no será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo .

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En los predios que dan frente sobre la Transversal 29 podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

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