



**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**CIRCULAR 007733 03 JUL. 2007**

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**  
De: **DIRECCIÓN  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**  
Fecha: Santiago de Cali, 3 de Julio de 2007  
Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-22 CDM.**

El Subdirector de Ordenamiento Urbanístico, Ing. Oscar Reyna Chaparro, mediante Memorando Radicado No. 007559 del 29 de Junio de 2007, solicita la definición de los usos a aplicar en la Sub-área 4 del Polígono Normativo 22 para un lote ubicado en la Calle 12N No.6-67 del Barrio Granada.

Al revisar la ubicación del lote y lo expuesto en la Ficha Normativa se encuentra que existe un vacío en la norma al no quedar definidos los usos de la Sub-área 4. Igualmente se encontró que esta Sub-área hace parte del Plan Parcial Centro Financiero o Río Cali que está actualmente en trámite en este Departamento Administrativo. En la propuesta del Plan Parcial en el capítulo de usos se estructura de manera muy similar al de la Ficha Normativa.

Por lo anterior, este Departamento Administrativo encuentra que en la Sub-área 4 no quedaron definidos los usos del suelo, pero sí en las Sub-áreas 1 y 3, las cuales tienen similares condiciones para el manejo de los usos. 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 normativa en el mencionado polígono de la siguiente manera:

\* En las Sub-áreas 1, 3 y 4, 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"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 20, 60, 61, 62, 63 (excepto Código 6340), 71 y 75; Grupos 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 y los Códigos 9241, 7499 la condición P8.

Cordialmente,

  
**JUAN CARLOS PONCE DE LEON SARASTI**  
Director

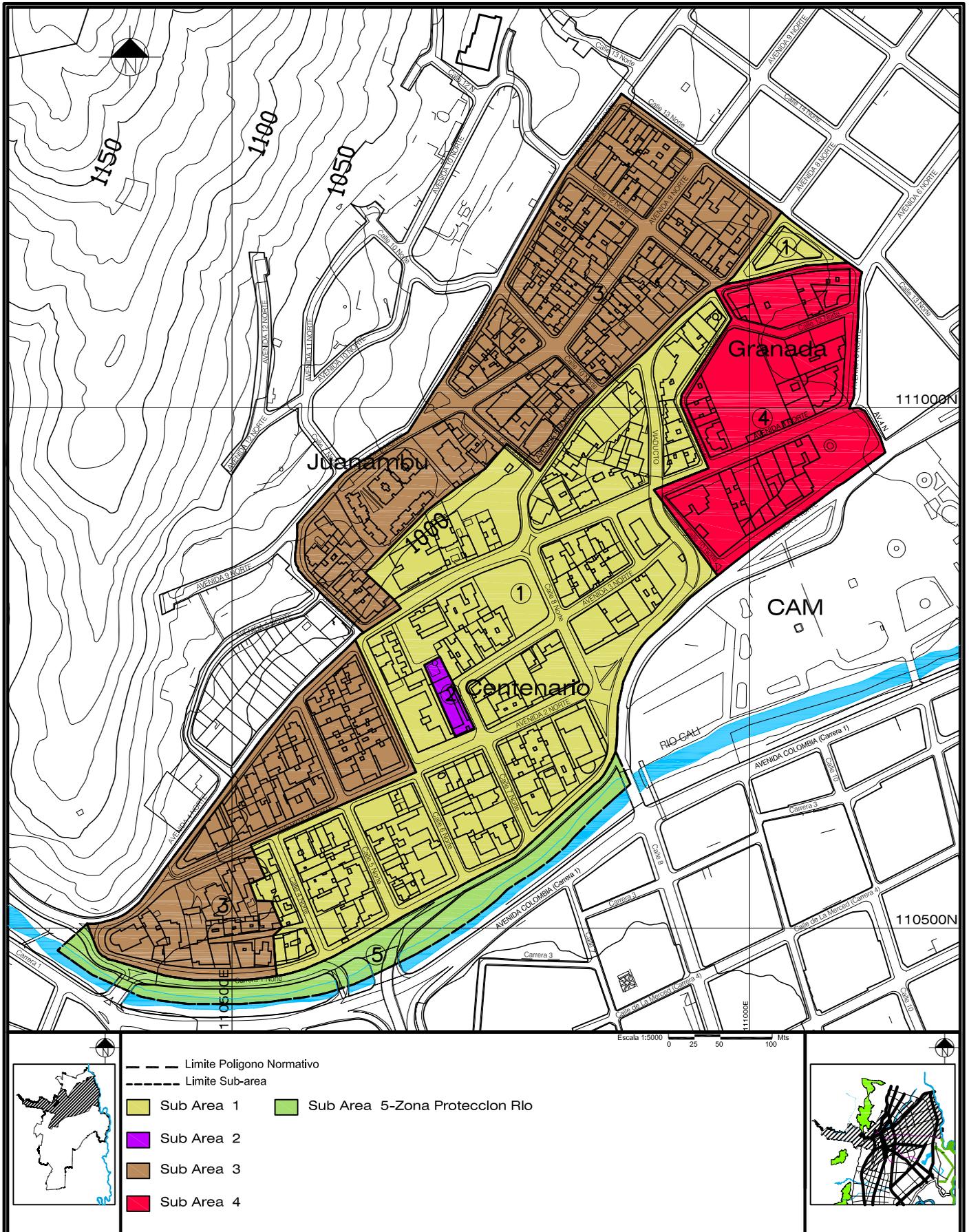
Revisó: Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos *HL*  
Copia: - Dr. Oscar Reyna Chaparro, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

**'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-22-CDM
Comuna (s): 02	Area del Polígono Normativo (ha): 29,10
Barrio(s): Juanambú(0205) Centenario(0206) Granada(0207)	Hoja 1

**SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO**



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

\*La delimitación de este Polígono Normativo 22, 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**

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-22-CDM
<b>Comuna (s):</b> 2	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 29,10
<b>Barrio (s) :</b> Juanambú (0205). Centenario (0206), Granada (0207)	<b>Hoja</b> 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

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

\* En la Sub-Area 1 y 3, 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"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 20, 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6340), 71 y 75; Grupos 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 y los Códigos 9241, 7499 la condición P8.

\* La Sub-Area 2 esta compuesta por el Inmueble Aislado que han sido declarados Patrimonio Urbano Arquitectónico, Templo Votivo del Sagrado Corazón el cual debe preservar sus uso de Equipamiento Comunitario.

\* En las Vías Arterias Principales: Av. 2a. Norte y Av. 4a. Norte y en las Vías colectoras: Av. 8, Av. 9, Cll. 9N y Av. 10 Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 503, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 919 y el Código 9241 la condición P8.

## 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. El Polígono presenta Cinco (5) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

**Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se ha transformado en sus predialidades, usos y tipos edificatorios, por lo tanto se debe consolidar mediante el aumento de los aprovechamientos. Se consolidará mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y edificios mixtos, y por Agrupaciones en conjunto vertical. Las edificaciones definidas como de interés patrimonial por el POT y el Plan Especial de Protección Patrimonial tendrán el tratamiento que este último defina, mientras tanto tendrán la edificabilidad existente.

\* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para Equipamiento Colectivo. El POT declaró el Templo Votivo del Sagrado Corazón como inmueble patrimonial, al cual se le debe preservar la morfología urbana, su predialidad y su tipología edificatoria. Solo se permiten labores de mantenimiento. No aplica el Plan Parcial.

\* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se ha transformado en sus predialidades, usos y tipos edificatorios. Se consolidará mediante el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y edificios mixtos, sin subdivision predial. Las edificaciones definidas como de interés patrimonial por el POT y el Plan Especial de Protección Patrimonial tendrán el tratamiento que este último defina, mientras tanto tendrán la edificabilidad existente. No aplica el Plan Parcial en esta subárea.

\* **Subárea 4:** Zona con presencia de vacios urbanos y con edificaciones en proceso de deterioro que requiere un proceso de renovación por Redesarrollo mediante Plan Parcial. Mientras se adelanta el Plan parcial se le permitira una edificabilidad minima, sin subdivision predial.

\* **Subárea 5:** Zona forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

**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-22-CDM
<b>Comuna (s):</b> 2	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 29,10
<b>Barrio (s):</b> Juanambú (0205), Centenario (0206), Grabada (0207)	<b>Hoja</b> 3/3

**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			S-A 4	S-A 5
		AGRUP.(***)		NO AGRUP. (**)				NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)	Zona Protec.
		Multif.	Mixto	Unifamiliar / Bifamiliar	Multifam.	Mixto.	Equipami. Colectivo	Unifamiliar / Bifamiliar	Multif.	Mixto	Mixto		
<b>INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)</b>	0,47	0,30	0,45	0,80	0,80	0,70	Existente	0,70	0,75	0,75	0,80	...	
<b>INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)</b>	4,33	2,40	3,60	2,40	6,40	5,60	Existente	2,10	3,75	3,75	1,60	...	
<b>ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)</b>	*	8	8	3	8	8	Existente	3	5	5	2	...	
<b>ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)</b>	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 2 y 4.											
<b>FRENTE LOTE MINIMO (ML)</b>	*	...	...	Existente	12	12	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	...	
<b>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	1 Manz.	...	...	Existente	252	252	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	...	
<b> AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	5.0 Metros a partir del sexto piso					5.0 Metros a partir del primer piso					...	
<b> AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros					Existente	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 ml. Del 4o. al 5o. piso = 4,50 ml. Del 6o. al 8o. piso = 6,00 ml.					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; (\*\*) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (\*\*\*) En Conjuntos Verticales.

**2.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* La Sub-Area 2 será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

\* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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 se 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**

\* Para edificaciones existentes o nuevas de la Subárea 2 no se permite la ocupación del aislamiento posterior. Esto aplica también para los inmuebles de interés patrimonial que posean el aislamiento posterior.

**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