



ALCALDIA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

4132.0.22.1 - 013 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 No. 36 USOS DEL SUELO SOBRE EL CORREDOR TRONCAL DEL MIO - CALLE 16, CALLE 16A Y CARRERA 18

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 18 es Vía Arteria Principal y hace parte del Corredor Troncal del MIO y que en su recorrido cambia su nomenclatura vial al pasar a ser Calle 16 entre las Carreras 15 y 17 y Calle 16A entre Carreras 17 y 17C.

Que en la ficha normativa correspondiente al Polígono 36 se reglamentaron los usos sobre el Corredor Troncal del MIO que corresponde a la Troncal de Aguablanca y se relacionan la Carrera 18 o Transversal 29 como vías que hacen parte de este eje vial pero no hace mención a la Calle 16 y Calle 16A.

Que tanto la Calle 16 como la Calle 16A se encuentran igualmente clasificadas como Vía Arteria Principal según Mapa de Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali -Documento anexo al Plan de Ordenamiento Territorial-. Acuerdo 069 de 2000.

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 las Calles 16 y 16A en la ficha normativa del Polígono 36 quedando de la siguiente manera:

g



CALI, UN NUEVO LATIR

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

11/11/11



ALCALDIA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION MUNICIPAL

4132.0.22.1-013 25-11-11

\* Frente al Vías Arterias Principales Calle 16, Calle 16A, Carrera 18, Transversal 29 (Corredor del MIO – Troncal de Aguablanca) 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 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.

  
**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

MFQ



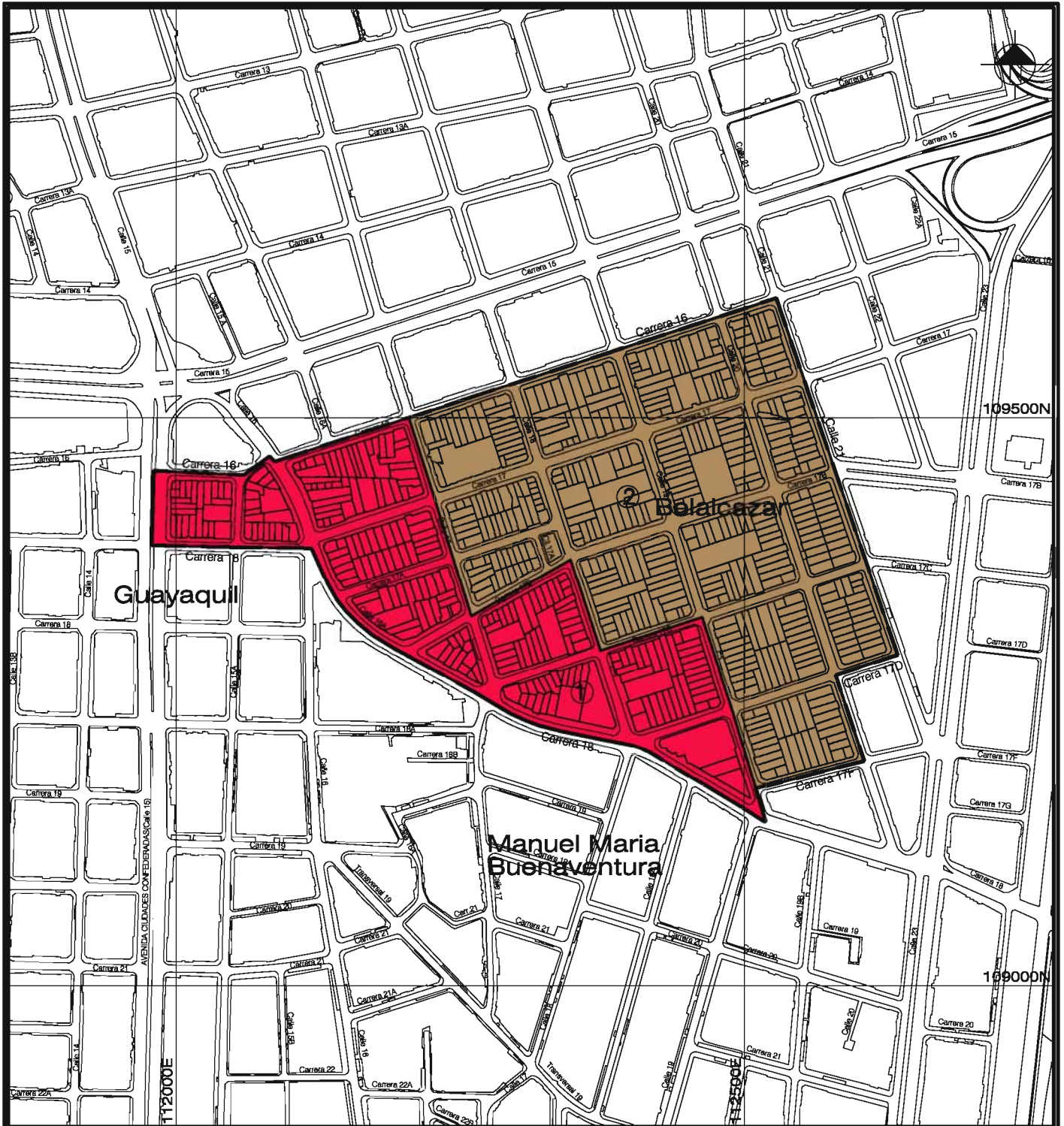
CALI, UN NUEVO LATIR

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

**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-36-RRH
Comuna (s): 09	Area del Poligono Normativo (ha): 15.56
Barrio(s): Guayaquil(0904) Belalacázar(0908)	Hoja 1

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



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
------------------------------------------------	------------------------------------------------

\*La delimitación de este Polígono Normativo 36, 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-36 RRH
<b>Comuna (s) :</b> 9	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 15,56
<b>Barrio (s):</b> Guayaquil (0904), Belalcázar (0908)	<b>Hoja</b> 2/3

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 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 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 la Sub-Area 1, 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".

\* En la Sub-Area 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA 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 Carrera 18 y Calle 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 códigos 5512, 9242. 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.

\* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredor Troncal del MIO) Transversal 29 o Carrera 18, 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.

**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- 36 - RRH
<b>Comuna (s):</b> 9	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 15,56
<b>Barrio (s) :</b> Guayaquil (0904), Belalcázar (0908)	<b>Hoja</b> 3/3

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

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono presenta tres (3) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sótano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivisión predial.

\* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A Renovar por Rehabilitación, con los Sistemas: 1. No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y otros usos. 2. Agrupación en soluciones de Conjunto Vertical para Vivienda multifamiliar.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACIONES (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bif./O.Usos	Multif.	Unif. / Bifam.	Multif.
<b>INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)</b>	0,60	0,80	0,30	0,80	0,80
<b>INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)</b>	3,20	1,60	1,50	2,40	4,00
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	2	5	3	5
<b>ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	....			
<b>FRENTE LOTE MINIMO (ML)</b>	*	Exist.	....	Exist.	12
<b>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	2 Ha. o 1 Manz.	Exist.	....	Exist.	252
<b>AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	....			
<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	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. (\*\*) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (\*\*\*) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

**2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

**IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**4.1. ALTURAS.**

\* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 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 P.O.T.

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.

**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