

República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**CIRCULAR No. 004715**

( 27 ABR. 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-46-PAM.**

La Curaduría Urbana Dos, mediante oficio No. CU2-OF-07-1756 del 13 de marzo de 2007, radicado 002705 de Marzo 13 de 2007, solicita la viabilidad de aprobar una vivienda unifamiliar en la Subarea 2 del Polígono Normativo de la referencia.

Este Departamento Administrativo procedió a estudiar la Ficha del mencionado polígono en sus numerales 2.1 y 2.2, relacionado con la caracterización de la Subarea 2 y con el cuadro de aprovechamientos, encontrándose los siguiente:

El numeral 2.1 caracteriza así la Subarea 2:

*\*\* Subárea 2: Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación y No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Se debe mantener los sistemas en loteo individual con solución de conjunto en dos (2) y tres (3) pisos. Solo se permite multifamiliar en loteo individual en lotes sin edificar."* El subrayado es nuestro, la caracterización deja por fuera la posibilidad de realizar vivienda unifamiliar o bifamiliar en lotes por edificar.

A su vez, el numeral 2.2 de Aprovechamientos la Subarea 2 quedó con la siguiente edificabilidad:

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



**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

VARIABLES	SIN PLAN PARCIAL (3)		
	SUB-AREA 2		
	AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)	
	Multifamiliar	Uni./Bifamiliar	Multifamiliar
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,30	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,50	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	....		
AREA LOTE MINIMO (M2)	...	6 y 7	12
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	...	72 y 105	252
AISLAMIENTOS LATERALES			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1o. al 3er. piso = 3,00 Metros. Del 4o. al 5o. piso = 4,50 Metros.		Escalonado

El cuadro de aprovechamientos si quedo normatizado la edificabilidad para vivienda unifamiliar y bifamiliar en loteo individual.

De acuerdo con lo anterior, se encuentra que existe contradicción en la aplicación de la norma y 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 prima lo establecido en el cuadro de aprovechamientos y se elimina la parte del texto en el numeral 2.1. que dice "Solo se permite multifamiliar en loteo individual en lotes sin edificar."

Cordialmente,

  
**FABIOLA AGUIRRE PEREA**  
 Directora

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos

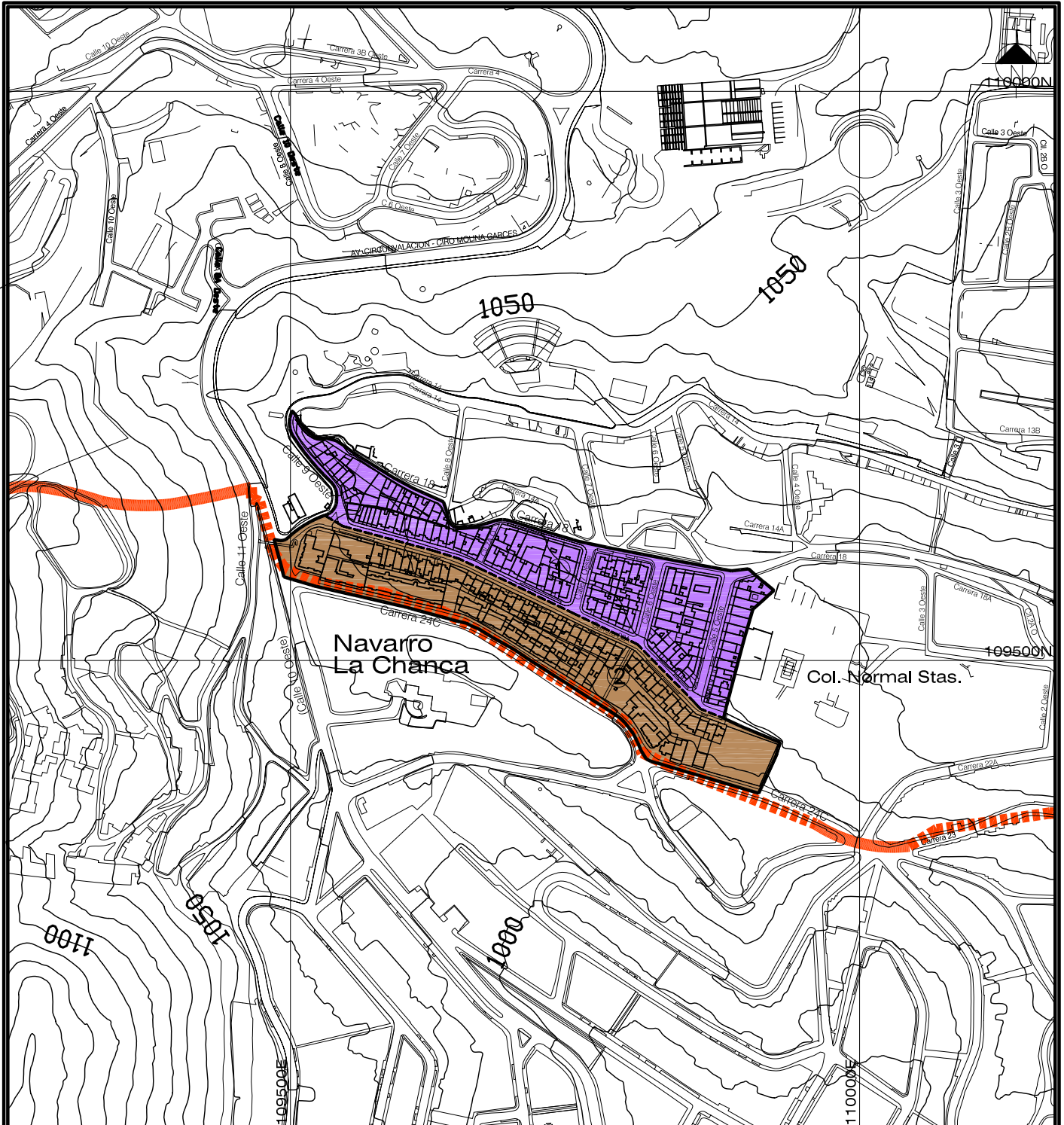
Copia: - Dr. Alfredo Paya, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

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

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-46-PAM
Comuna (s): 03	Area del Polígono Normativo (ha): 5,31
Barrio(s): Navarro la Chanca(0315)	Hoja 1

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



- - - - - Limite Pieza Urbana Regional  
 Limite Polígono Normativo  
 Limite Sub-área  
 Sub Area 1

Escala 1:5000

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM
--	---

\*La delimitación de este Polígono Normativo 46, 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-46-PAM
<b>Comuna (s).</b> 3	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 5,31
<b>Barrio (s).</b> Navarro-La Chanca (0315)	<b>Hoja</b> 2/3

**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 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", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

\* Frente a la Vía Arteria Secundaria Avenida Circunvalación y la Vía Colectora Carrera 24C, 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, 5252, 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 P8.

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

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento:** Preservación Ambiental (Art. 300, 303 y 304).

Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

**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-46-PAM
<b>Comuna (s):</b> 3	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 5,31
<b>Barrio (s) :</b> Navarro-La Chanca (0315)	
<b>Hoja</b> 3/3	

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

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (Cont.)**

\* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, sin transformar drásticamente la edificabilidad existente.

\* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación y No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. Se debe mantener los sistemas en loteo individual con solución de conjunto en dos (2) y tres (3) pisos. Solo se permite multifamiliar en loteo individual en lotes sin edificar.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUP.(**)	AGRUP.(***)	NO AGRUP.(**)	
		Uni/Bifamiliar	Multifamiliar	Uni./Bifamiliar	Multifamiliar
<b>INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)</b>	*	0,80	0,30	0,80	0,80
<b>INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)</b>	*	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>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	*	6 y 7	...	6 y 7	12
<b>FRENTE LOTE MINIMO (ML)</b>	*	72 y 105	...	72 y 105	252
<b>AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	....			
<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible	Del 1o. al 3er. piso = 3,00 Metros.		Escalonado
			Del 4o. 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.); (\*) No aplica el Plan Parcial. (\*\*) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (\*\*\*) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

**2.1. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* El polígono no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

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

**3.3. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

\* En la Subarea 2 no se permite la ocupación del 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