



## CIRCULAR No 007454 - 27 JUN. 2007

**PARA:** Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

**DE:** Departamento Administrativo Planeación Municipal.

**TEMA:** Aprovechamientos Ficha Normativa No PCUR-PN-57  
Sub-área 7.

Señores Curadores Urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito hacer la siguiente interpretación legal que se debe tener en cuenta con relación al tema de los aprovechamientos para la Sub-área 7 de la Ficha Normativa No. PCUR-PN-57-RMI-IC, adoptada por el Acuerdo 193 de 2006, Fichas que se definen como parte del conjunto de instrumentos de la norma general para el desarrollo de las normas complementarias, en particular sobre aspectos como los aprovechamientos urbanísticos;

### CONSIDERACIONES LEGALES.

Que el Artículo 248 del Acuerdo 069 de 2000, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, POT, dispone: "**Las Fichas Normativas.** La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá.....".

Que mediante Acuerdo 193 de 2006, se adoptan las fichas normativas para los polígonos normativos de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, correspondiendo al Polígono Normativo PUR-PN-57-RMI-IC, los barrios Terrón Colorado, Patio Bonito, Vista Hermosa, La Legua, Palermo y Aguacatal. Este Polígono es subdividido en siete (7) Sub-áreas, y conforme al artículo 258 del POT, se ratifica como Area de Actividad Residencial Predominante, determinandosen los aprovechamientos para las diferentes Sub-áreas, omitiendo definir los aprovechamientos para la Sub-área 7;

Que en consecuencia, acorde con las anteriores disposiciones urbanísticas, se establece la configuración de una ausencia de norma exactamente aplicable a este caso, como es el vacío de normatividad urbanística relacionada con los aprovechamientos de la Sub-área 7 del Polígono Normativo PUR-PN-57-RMI-IC,



en razón de lo cual, mediante Comunicación No CU2-OF-07-1622, radicada bajo el No 002509, la Curaduría Urbana Dos de esta ciudad, solicita se precisen los aprovechamientos y demás parámetros normativos que deberán aplicarse para el predio con área de 2.308,61 m<sup>2</sup>, con Certificado de Uso del Suelo para Estación de Servicio Clase A, Código 5051 (*comercio al por menor de combustible para automotores*), con Esquema Básico No 20744 del 13 de diciembre de 2006, con número predial Y-0009028600001 y localizado en la Sub-área 7° del Polígono Normativo No PCUR-PN-57-RMI-IC;

Que efectuado el respectivo análisis en sus aspectos jurídicos y técnicos con profesionales de esta dependencia, ante la verificación del vacío normativo y la ausencia de norma exactamente aplicable, se llega a la conclusión de que en el presente caso, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación, la asiste la facultad otorgada en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 12 del Acuerdo 193 de 2006, por lo que determina respecto del lote de terreno ubicado en la Avenida 6ª Oeste (*Via al mar*) con Avenida 7ª Oeste, localizado en la Sub-área 7 del Polígono Normativo No PCUR-PN-57 adoptado por el Acuerdo 193 de 2006, que las normas sobre aprovechamientos aplicables, son las definidas en el Decreto Municipal 0681 de 2001, donde se establecen las normas de construcción para estaciones de servicio;

Se aclara que para el resto del terreno clasificado como Sub-área 7, Planeación Municipal se encuentra en el proceso de estudio y definición de los respectivos aprovechamientos y demás parámetros normativos que deben aplicarse a la misma.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Expedida en Santiago de Cali a los 25 días del mes de junio de dos mil siete (2007) .

**JUAN CARLOS PONCE DE LEON**

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

HLG/   
ADLC/   
Rad: 002509.

**ACUERDO N° 193-06 DE 2006**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**ARTÍCULO 6º:** En los Polígonos Normativos N° 27 Subárea 1, # 33 Subárea 1 y 2, # 28 Subárea 1 # 36 Subárea 2, # 34 Subárea 2 y 7, se permitirán los usos de la columna Económica Predominante de la Matriz de clasificación y jerarquización de usos, establecidos en el Acuerdo N° 069 de 2.000.

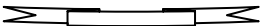
**ARTICULO 7º:** De conformidad al Acuerdo 147 de 2004, se incorpora al Polígono # 57 la Subárea 7 como área de Actividad Residencial Predominante, con tratamiento de Desarrollo.

**PARÁGRAFO:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los ajustes cartográficos correspondientes.

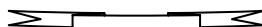
**ARTÍCULO 8º:** Ajustar las normas sobre Aprovechamientos establecidas en las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos Nos. 27, 28, 29 y 30, en el sentido de permitir para el desarrollo de proyectos con Plan Parcial un Índice Máximo de Ocupación de 0.40 y un Índice Máximo de Construcción de 4.8. Para los Polígonos 22 índice máximo de ocupación 0.47 y máximo de construcción 4.33 y se define la subarea 4 con una altura máxima de 2 pisos; el Polígono 75 máximo de ocupación 0.69 y de construcción 5.93 y a la Subárea 1 se le modifica la altura máxima a dos (2) pisos.

**ARTÍCULO 9º:** Hacen parte integral del presente Acuerdo las modificaciones, adiciones y supresiones propuestas a través de proposiciones presentas y aprobadas al igual que las Fichas Normativas, las cuales deben llevar la firma de la Mesa Directiva y el Ponente.

**CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**



**CONCEJO DE  
SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2004**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL INCISO  
CUARTO DEL ARTICULO 200 DEL ACUERDO 069  
DE OCTUBRE 26 DE 2000”**

República de Colombia



Concejo  
Santiago de Cali

ACUERDO N° 0147 DE 2004

"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL INCISO CUARTO DEL  
"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL INCISO CUARTO DEL  
ARTÍCULO 200 DEL ACUERDO 069 DE OCTUBRE 26 DE 2000"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Constitución en el Artículo 313, numeral 7° y la Ley 136 de 1994.

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo fue aprobado y discutido en los términos de la Ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes, el primero en la Sesión de la Comisión de Plan y Tierras el día 30 de Noviembre de 2004 y el Segundo Debate en la Sesión Plenaria de la Corporación el 22 de Diciembre de 2004.

#### ACUERDA

##### ARTICULO 1°:

Derogar el inciso 4o del Artículo 200, del Acuerdo 069 de octubre 26 de 2000, para lo cual se realizarán los ajustes en los planos, fichas técnicas y delimitaciones correspondientes.

##### ARTICULO 2°:

El presente Acuerdo rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

EL PRESIDENTE.

JOSE TYRONE CARVAJAL CEBALLOS

EL SECRETARIO.

WILMER GUERRERO PENAGOS

República de Colombia



Concejo  
Santiago de Cali

Santiago de Cali, 29 de Diciembre de 2004

3

Recibido en la fecha va el ACUERDO N° 0147 DE 2004 el ACUERDO No 0147 "POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL INCISO CUARTO DEL ARTÍCULO 200 DEL ACUERDO 069 DE OCTUBRE 26 DE 2000"

ALDEMAR OLIVEROS VICTOR  
ARCHIVO GENERAL Y CERTIFICACIONES  
SECRETARIA GENERAL

**CERTIFICO:** Que el presente Acuerdo fue aprobado y discutido en los términos de la Ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes, así: Primer Debate en la Sesión de la Comisión de Plan y Tierras el día 30 de Noviembre de 2.004 y el Segundo Debate en la Sesión Plenaria de la Corporación el 22 de Diciembre de 2004.

Santiago de Cali, Diciembre 29 de 2004

WILMER GUERRERO PENAGOS  
SECRETARIO GENERAL

APOLINAR SALCEDO CAICEDO  
ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

Cali, 29 de Diciembre de 2004

En la fecha fue publicado en el boletín oficial No. 240 el Interior Acuerdo.

ARGEMIRO CORTÉS BUITRAGO  
ASESOR DE COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA

Santiago de Cali, 29 de Diciembre de 2004

Recibido en la fecha va al Despacho del Señor Alcalde el ACUERDO No. 0147 "POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL INCISO CUARTO DEL ARTICULO 200 DEL ACUERDO 069 DE OCTUBRE 26 DEL 2000"

**ALDEMAR OLIVEROS VICTOR**  
**ARCHIVO GENERAL Y CERTIFICACIONES**  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDIA**

Santiago de Cali, Diciembre 29 de 2004

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

**Salcedo C**

**APOLINAR SALCEDO CAICEDO**  
**ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI**

Cali, 29 de Diciembre de 2004

En la fecha fue publicado en el boletín oficial No. 240 el interior Acuerdo.

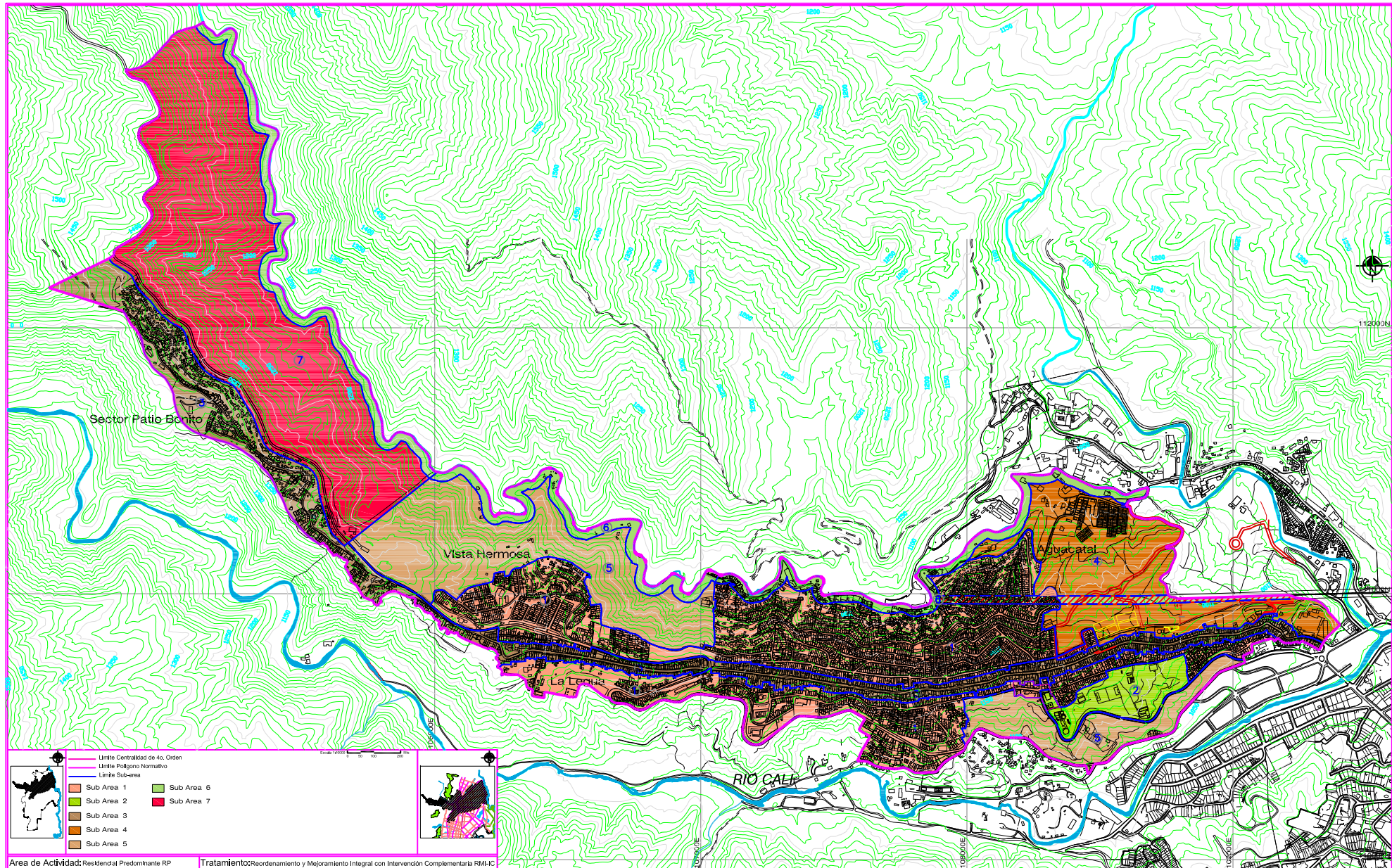
**Argemiro Cortes Buitrago**  
**ASESOR DE COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA**



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-57-RM-HC |
| Comuna (s): 01                                                                                | Área del Polígono Normativo (ha): 324,025      |
| Barrio(s): Terrón Colorado(0101) Vista Hermosa(0102) Sector Patio Bonito(0196) La Legua(0197) |                                                |
| Palermo(0198) Aguacatal(0199)                                                                 | Hoja 1                                         |

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



\*La delimitación de este Polígono Normativo 57, 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

|                |                                                                                                                              |                                   |                  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Pieza Urbana : | Urbano Regional                                                                                                              | Código del Polígono Normativo:    | PUR-PN-57 RMI-IC |
| Comuna (s):    | 1                                                                                                                            | Area del Polígono Normativo (ha): | 235,796          |
| Barrio (s):    | Terrón Colorado (0101), Vista Hermosa (0102), Sector Patio Bonito (0196), La Legua (0197), Palermo (0198), Aguacatal (0199). |                                   | Hoja 2/3         |

| I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. AREA DE ACTIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)</p> <p>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 M² 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.2. USOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>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:</p> <p>* 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", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).</p> <p>* Para las Centralidades de Cuarto Orden, Sub-Area 2 aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, los Grupos 631, 632 y 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191 la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.</p> <p>* Frente a las Vías Inter-Regionales: Avenida 4a. Oeste (Vía Cali-Buenaventura), Sub-Area 3, 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.</p> <p>* Frente a la Vía Colectora Av. 5a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" 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 E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptua el uso con código 5151.</p> |

