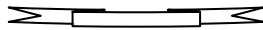


**CONCEJO DE  
SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° 193 DE 2006**

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

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

El Concejo Municipal de Santiago de Cali, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confieren la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000,

#### **ACUERDA:**

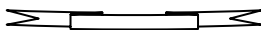
##### **ARTICULO 1º:**

Adóptense las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbano Regional del modelo territorial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, que a continuación se describen como parte del conjunto de instrumentos de la Norma General para el desarrollo de las Normas Complementarias: Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75.

##### **PARÁGRAFO 1º:**

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.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

##### **PARÁGRAFO 2º:**

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.

##### **ARTÍCULO 2º:**

Adóptense como normas generales que regulan las actuaciones urbanísticas en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali, como un anexo de las Fichas Normativas el cual deberá ser aplicable para la Pieza Urbano Regional que contemplan, las siguientes:

#### **DISPOSICIONES GENERALES QUE REGULAN LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

##### **1. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

- Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén localizados en Áreas de Actividad donde no son ya permitidos, pero que hayan obtenido concepto de uso del suelo favorable bajo normas anteriores, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales o urbanos o ambientales, permitiéndoseles reformas que no impliquen aumento de área construida.
- Los equipamientos colectivos institucionales podrán extender su uso hacia predios contiguos al mismo, indistintamente del Polígono Normativo o subarea de manejo definida al interior del Polígono Normativo a la cual pertenezcan.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

- Aquellos equipamientos colectivos institucionales y recreativos de carácter público y privado y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales, localizados en anterioridad a la sanción del presente Acuerdo que no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad siempre y cuando cumplan con un plan de manejo ambiental que permita mitigar los impactos operado por dicha actividad, el cuál deberá ser expedido por la autoridad ambiental competente. La favorabilidad de los usos del suelo se obligará solo con el cumplimiento del mencionado plan.
- Las Fichas Normativas garantizan su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario en la ciudad y el Distrito Cultural, Turístico, Recreativo y Comercial localizado entre las calles 25 y 26 y entre carreras 1ª y 8ª.
- Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- Para la definición de usos se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417 del POT) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

#### 2. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

- Será determinada por la Administración Municipal en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

### 3. TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

#### 3.1. En Índices de Construcción (Ic)

- En los polígonos o subareas receptoras del sistema de Transferencia por derechos de construcción y desarrollo, los Índices de Construcción se aplicarán así:
  - Para Agrupaciones Multifamiliares “NO VIS” podrá incrementarse en 0,78, sobre área útil.
  - Para Agrupaciones Multifamiliares “VIS” podrá incrementarse en 1,07, sobre área útil.
  - Para Proyectos Comerciales y de Servicios de escala Urbana o Sectorial podrá incrementarse en 0,97.

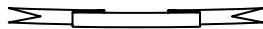
#### 3.2. En Índices de Ocupación (Io)

- Los Índices de Ocupación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo para Agrupaciones Multifamiliares “VIS” podrán incrementarse en 0,06 sobre área útil.

### 4. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.

- Los Predios e inmuebles “NO VIS” con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar, por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Octubre de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, a excepción de los Índices de Ocupación y de Construcción.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

#### 5. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)

##### 5.1. Área comunal de uso privado

- Para conjunto de diez (10) o más viviendas, se deberá conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) M2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de veinte (20) viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) M2 como mínimo.

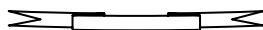
##### 5.2. Sección de vías internas privadas

- La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

##### 5.3. Estacionamientos

- Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
  - En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
  - Loteo Individual, Conjunto de Vivienda en Loteo Individual, uno por cada vivienda.
  - Sistemas de Conjunto Vertical y Horizontal: Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

- Los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear adicionalmente un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda.

#### 5.4. Otras

- Las demás disposiciones contenidas en el P.O.T. respecto a normas para conjunto residenciales serán también aplicables para este tipo de conjuntos.
- En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para “VIS”, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda unifamiliar.

### 6. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

#### 6.1. Alturas

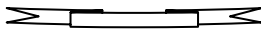
- Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.
- Cuando en las Fichas Normativas se determine una altura mínima, esta se hará exigible solamente para el desarrollo de edificaciones nuevas y ampliaciones.

#### 6.2. Culatas y empates volumétricos

Las presentes disposiciones no aplican en los Polígonos Normativos localizados en la zona de ladera definida a partir de la cota 1000 m.s.n.m.:

- Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata sobre el lindero, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s), según el caso, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros:

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

- Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una (1) edificación colindante con culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, debiendo conservar en el otro costado el aislamiento lateral requerido, cuando sea del caso
- Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, debiendo conservar los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
- Cuando el predio se encuentra localizado contiguo a inmuebles aislados de Interés Patrimonial:
- Junto a una (1) o mas edificaciones declaradas patrimonio deberán empatarse en altura y volumetría con estas, debiendo plantear un aislamiento lateral de cinco (5) metros a partir del empate hasta alcanzar la altura máxima permitida en la sub-área respectiva.

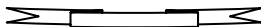
Entiéndase que en todos los casos la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.

#### 6.3. Antejardines

- Las soluciones multifamiliares de vivienda en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a una medida mínima de cinco metros (5.00 Mts) de profundidad, siempre y cuando se encuentren frente a vías locales.



## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### ACUERDO N° 193-06 DE 2006

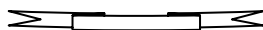
#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

- Para el caso de los locales comerciales y de servicios en Loteo Individual, que se proyecten sobre Vías Locales se podrán plantear los estacionamientos para visitantes en el antejardín ajustándose a la medida mínima exigida de cinco metros (5.00 Mts) de profundidad.
- Igualmente se permitirán los primeros escalones de las escaleras en los antejardines siempre y cuando su nivel no exceda de cincuenta centímetros (50 cms) con respecto al nivel del andén.
- En los predios con pendiente se permitirán las escaleras necesarias para alcanzar el nivel del primer piso de la edificación siempre y cuando el terreno no sea modificado.
- Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear como zona blanda un mínimo del 40%.
- Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra.

#### 6.4. Voladizos

- En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### 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”**

- En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de uno con cincuenta metros (1.50 Mts.) con respecto a dichas redes. En ningún caso el paramento de los pisos superiores estará a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
- Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión no se permitirán voladizos.
- Sobre vías peatonales sin antejardín que presenten una sección igual o superior a cinco metros (5,00 Mts), se podrán plantear voladizos hasta de cincuenta centímetros (50 cms) como máximo, las que presenten una sección inferior no podrán tener voladizos.
- Se exceptúan, las áreas sujetas a tratamiento de Preservación Urbanística, Arquitectónica, Artística y Cultural, los Inmuebles Aislados y Áreas de Interés Patrimonial.

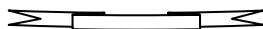
#### 6.5. Fachadas frente a vías públicas

- Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s), sótano(s) ni voladizo(s) sobre la misma.

#### 6.6. Aislamientos

- En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



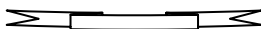
### ACUERDO N° 193-06 DE 2006

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

##### 6.7. Estacionamientos “NO VIS”

- La exigencia del numero de estacionamientos que se deben plantear en los proyectos para vivienda “NO VIS” se regirán por las siguientes disposiciones:
  - Para Residentes: Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades, para viviendas localizadas en estratos moda 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada unidad (1) para viviendas localizadas en estratos moda 4, 5 y 6. Para unidades de vivienda menores a treinta metros cuadrados (30 Mts<sup>2</sup>), se exigen para residentes un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda.
  - Para Visitantes: Un (1) parqueadero por cada diez (10) unidades, para viviendas localizadas en estratos moda 1, 2 y 3; y un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades para viviendas localizadas en estratos moda 4, 5 y 6.
- Para edificaciones existentes que se sometan a adecuaciones, modificaciones o ampliaciones, se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos.
- Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual, hasta doscientos metros cuadrados (200 Mts<sup>2</sup>) construidos, no se exigirán parqueaderos para visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se Planifique con el Municipio, cancelando en dinero lo correspondiente a los números de parqueaderos y sus áreas conexas requeridas.
- El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garaje), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



### ACUERDO N° 193-06 DE 2006

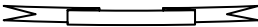
#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

- Las demás disposiciones para estacionamientos se regirán por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen.

#### 6.8. Sótanos, semisótanos y rampas

- Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos, los cuales no podrán utilizarse para el desarrollo de unidades de vivienda independiente.
- Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta metros (1.50 Mts.) sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un metro (1.00 Mt.), desde la línea de demarcación del predio (lindero entre el predio y el andén), de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- Para efectos de los índices de ocupación y de construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos, semisótanos.
- En predios con antejardín de cinco metros (5.00 Mts.), las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento se podrán iniciar a partir de la Línea de Demarcación (lindero entre el predio y el andén), con una pendiente no superior al cinco por ciento (5%), la cual funcionara como transición entre el nivel del andén y el inicio de la rampa.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



**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”**

- En predios con antejardines menores o donde estos no existan, dicha transición podrá ser de tres metros con sesenta centímetros (3.60 Mts).
- Las rampas en su desarrollo posterior, en ningún caso podrán tener pendientes superiores al dieciocho por ciento (18%).
- El ancho libre mínimo de las rampas y de los accesos a nivel deberá ser de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) por carril. Para proyectos que requieran hasta quince (15) espacios de parqueo internos, estos podrán tener un ancho mínimo de tres metros con veinte centímetros (3.20 Mts) libres.

6.9. Chaflanes

- A excepción de las vías peatonales, para el caso de aquellas esquinas que conforman los cruces viales de la ciudad que no presenten antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta metros (3.50 Mts.) a nivel del primer piso.

6.10. Iluminación y ventilación en edificaciones destinadas a vivienda.

- Salvo las áreas destinadas para baños todos los espacios habitables deberán ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, sin servidumbre de vista, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA MINIMA
Para 1 y 2 pisos	2.00 metros	6.00 M2
Del 3º al 5º piso	3.00 metros	9.00 M2
Del 6º piso en adelante	4,00 metros	16,00 m2

Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen modificaciones, adecuaciones y ampliaciones, se permitirán a nivel de esos pisos, patios mínimos de 4.00 metros de área y lado mínimo de 2.00 metros.



## **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”**

#### **6.11. Altura de entrepiso**

- Se determina como altura libre mínima dos con cuarenta metros (2.40 Mts.) y como altura máxima libre tres con veinte metros (3.20 Mts.).
- En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte metros (2.20 Mts.).

#### **6.12. Muros de cerramiento en linderos**

- Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posteriores, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta metros (2.40 Mts.), ni superior, a cuatro con cincuenta metros (4.50 Mts.), sobre el nivel del primer piso.
- Para el caso de los muros de cerramiento sobre linderos, en terrazas o azoteas, deberán tener una altura no menor de uno con ochenta metros (1.80 Mts.).

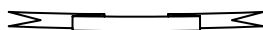
#### **6.13. Ascensor**

- Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

#### **6.14. Aislamientos frente a linderos**

- Cada Polígono Normativo, definirá la conveniencia de la ocupación del aislamiento posterior.

**CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**



## **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”**

#### **6.15. Antejardín sobre garaje**

- En terrenos con pendientes ascendentes se podrán conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la excavación de este nivel no supere la longitud de cinco metro lineales (5 M.L) La altura máxima de construcción se contará a partir del nivel superior del antejardín y éste podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, pero no con usos comerciales de servicios o de vivienda.

#### **ARTÍCULO 3º:**

Una vez el Municipio adquiera los predios de la Manzana G-095, comprendida entre la Calle 5ª, la Avenida Roosevelt y la Carrera 25, correspondientes al actual “Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo” y afectados por el Municipio para la construcción de la “Manzana del Saber”, sólo se podrán desarrollar en ella los usos del suelo correspondientes a un Área de Actividad Institucional.

Para todos los efectos, el “Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo” y la “Manzana del Saber” se considerarán Equipamiento Colectivo del Ámbito Regional en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **PARÁGRAFO 1º:**

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los ajustes cartográficos correspondientes y determinará las normas de edificación para esta manzana.

#### **PARÁGRAFO 2º:**

Las edificaciones existentes solo podrán realizar reparaciones locativas sin incremento del área construida mientras se desarrolla el equipamiento colectivo de ámbito regional.

**CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**



## 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 4º:

De conformidad con el Tratamiento Urbanístico de PRESERVACION ARQUITECTONICA, ARTISTICA Y CULTURAL, establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali para el Polígono Normativo identificado con el código PUR\_PN\_41\_PUAAC, y como complemento a las actividades que dado su carácter se pueden desarrollar, establézcanse como usos permitidos los siguientes:

- Marqueterías
- Bibliotecas y archivos
- Teatros y otras actividades artísticas
- Museos
- Fabricación y comercio de artesanías
- Elaboración y comercio de confites y misceláneas
- Restaurantes y cafeterías
- Comercio al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería.

#### ARTÍCULO 5º:

Los predios que presenten frente a todos los Corredores Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de la ciudad que se encuentren dentro del área de influencia de la Pieza Urbano Regional, podrán desarrollar los usos de la columna VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD de la Matriz de Usos del Suelo establecida por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali y la Matriz Desagregada mediante Decreto 1151 de 2000. Estableciéndose como usos no permitidos dentro de estos corredores, 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.

**CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**



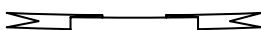


## ACUERDO N° 193-06 DE 2006

### “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**



**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 10º:** Con el propósito de complementar las disposiciones contenidas en las Fichas Normativas mediante los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004, los equipamientos colectivos institucionales podrán extender su uso hacia predios contiguos al mismo, indistintamente del polígono normativo al cual pertenezcan.
- ARTÍCULO 11º:** Autorizar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para reeditar las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos adoptados mediante Acuerdos Municipales Nos. 115 de 2003 y 137 de 2004, en función de lo establecido en el presente Acuerdo.
- ARTÍCULO 12º:** En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.
- ARTÍCULO 13º:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

República de Colombia

19

Concejo  
Santiago de Cali

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0193 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"

EL PRESIDENTE:

JUAN CARLOS ABADIA CAMPO

EL SECRETARIO (E):

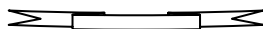
JAIVER DUVAN GUERRERO LENIS

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 31 de Julio de 2006, el Segundo Debate en la Sesión Plenaria de la Corporación el día 26 de Agosto de 2006.

JAIVER DUVAN GUERRERO LENIS  
SECRETARIO GENERAL (E)

mes

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



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”**

### **MODIFICACIONES APROBADAS PARA LAS FICHAS NORMATIVAS DE LA PIEZA URBANO REGIONAL**

#### **FICHA N° PUR-PN-19-CDM**

EN LA Sección 3.1 TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO, cuando regula la Subárea 6 el primer inciso quede así:

- Subárea 6. Área por desarrollar, se debe urbanizar como un Parque de Borde de escala Urbano sectorial, al cual se le permite el emplazamiento de Equipamientos Colectivos Recreativos y Turísticos en Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Horizontal. Para las viviendas existentes localizadas en el plano 2 de esta Ficha Normativa, se podrán realizar reparaciones locativas, sin aumento del área construida, a excepción de las viviendas que se encuentran en suelo de protección de que trata el Artículo 211 del P.O.T.

#### **FICHA N° PUR-PN-19-CDM**

Al final de la Sección 1.3 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE manifieste:

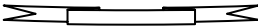
Sistema de Transporte de Pasajeros

- Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109, 110, 111, 112 y 113). La Ficha Normativa ha incorporado la propuesta del Documento CONPES 3166 de mayo 23 de 2003.

#### **FICHA N° PUR-PN-19-CDM.**

Al final de la Sección 2.2 USOS, donde se regula las condiciones en la Avenida 9 A entre Calles 9 N y 18 N se exceptúan la también la División 50 y los códigos 5530 y 9309 (referido a la prostitución).

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



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”

FICHA N° PUR-PN-19-CDM

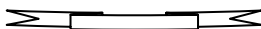
En la Sección 3.2 APROVECHAMIENTOS, se aumenta una columna en la Subárea 6, permitiendo que las no agrupaciones para vivienda unifamiliar con las variables existentes, por lo que cuadro de dicha sección queda así:

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)																	
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)															
		SUB-AREA 1			S-AREA 2		SUB-AREA 3	SUB-AREA 4				SUB-AREA 5			SUB-AREA-6		SUB-AREA 7
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)	AGR. (***)	NO AGR. (**)	NO AGR. (**)	AGRUP.(****)		NO AGRUP. (**)		AGR. (***)	NO AGRUP (**)		AGR. (***)	NO AGR P. (**)	NO AGRP.(*)
		Multif.	Unif./ Bif.	Mult./Mixta	Instit.	Instit.	Inst./Viv.	Mult.	Mixta	Unif./Bif.	Mult./Mixta	Multif.	Unif./ Bif.	Multif.	Otros Usos	Unif.	Unif./ Inst.
INDICE MAX. DE OCUPAC. (I.O)	0,24	0,30	0,70	0,75	0,15	Exist.	Exist.	0,30	0,45	0,70	0,75	0,30	0,70	0,75	0,05	Exist.	Exist.
INDICE MAX. DE CONSTRUCC. (I.C)	1,92	1,50	2,10	3,75	0,75	Exist.	Exist.	2,40	2,55	2,10	6,00	1,50	2,10	3,75	0,10	Exist.	Exist.
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	Exist.	Exist.	Exist.	8	8	3	8	5	3	5	2	Exist.	Exist.
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 Metros sobre la Avenida 4a. Oeste.															
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2 Ha. o 1 Manz	...	8	12	Exist.		Exist.	....		8	12	...	8	12	....	Exist.	Exist.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	120	252	Exist.		Exist.	....		120	252	...	120	252	....	Exist.	Exist.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso															
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. Piso = 6,00 metros									Escalonado  Desde el primer nivel						
(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; (****) Agrupaciones en Conjunto Vertical.																	

POLIGONO NORMATIVO N° 17

Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones con frente a la Avenida Colombia y al Río Cali, en el tramo comprendido por los barrios Arboledas, El Peñón y Santa Teresita, propongo modificar y establecer la altura máxima permitida en el Polígono Normativo No. 17 en 12 pisos.

## CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



**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”**

### POLIGONO 51

Con relación a la Ponencia en Segundo Debate del Proyecto de Acuerdo No. 166, los Concejales abajo firmantes proponemos al Honorable Concejo Municipal que en el Polígono 51 en la Carrera 4 entre Calles 70 y 73 aplican los usos para vía arteria secundaria en residencial predominante.

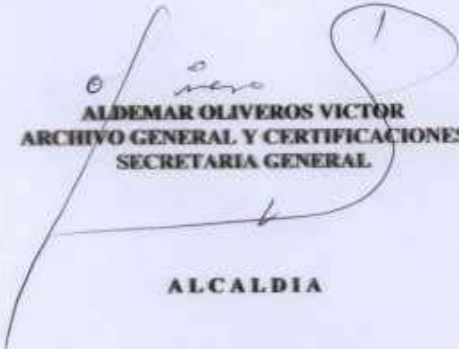
### POLIGONOS NORMATIVOS 12 Y 13

Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones se permiten alturas y crecimiento vertical hasta 8 pisos, en los Polígonos Normativos 12 y 13 con tratamiento de consolidación con densificación moderada, siempre y cuando se desarrolle en soluciones de conjunto o en loteo individual si el tamaño predial permite desarrollar mayor altura dejando los aislamientos laterales de 5 metros a partir del 6º piso, respetando las restricciones establecidas en el P.O.T. y la presente Ficha Normativa.

### INDICE DE OCUPACIÓN

Los Planes Parciales de la Pieza Urbano Regional con área lote mínimo de 2 hectáreas o una manzana tendrá como índice máximo de ocupación 0.60.

Santiago de Cali, 08 días del mes de septiembre de 2006 Recibido en la fecha va al Despacho del Señor Alcalde el Acuerdo No. 0193 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANO REGIONAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES "

  
ALDEMAR OLIVEROS VICTOR  
ARCHIVO GENERAL Y CERTIFICACIONES  
SECRETARIA GENERAL

ALCALDIA

Santiago de Cali, 08 de septiembre de 2006

PUBLIQUESE Y CUMPLASE,

  
MARIA DEL ROSARIO PEÑA  
ALCALDE (E) DE SANTIAGO DE CALI

En la fecha fue publicado en el Boletín Oficial No. 168 el anterior Acuerdo.

  
LYDA MARIA ROLDAN COLLAZOS  
ASESORA DE COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA