

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-90-RMI-IC
Comuna (s): 6	Área del Polígono Normativo (ha): 194.57
Barrio(s): Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia (0610)	
Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 1/11

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



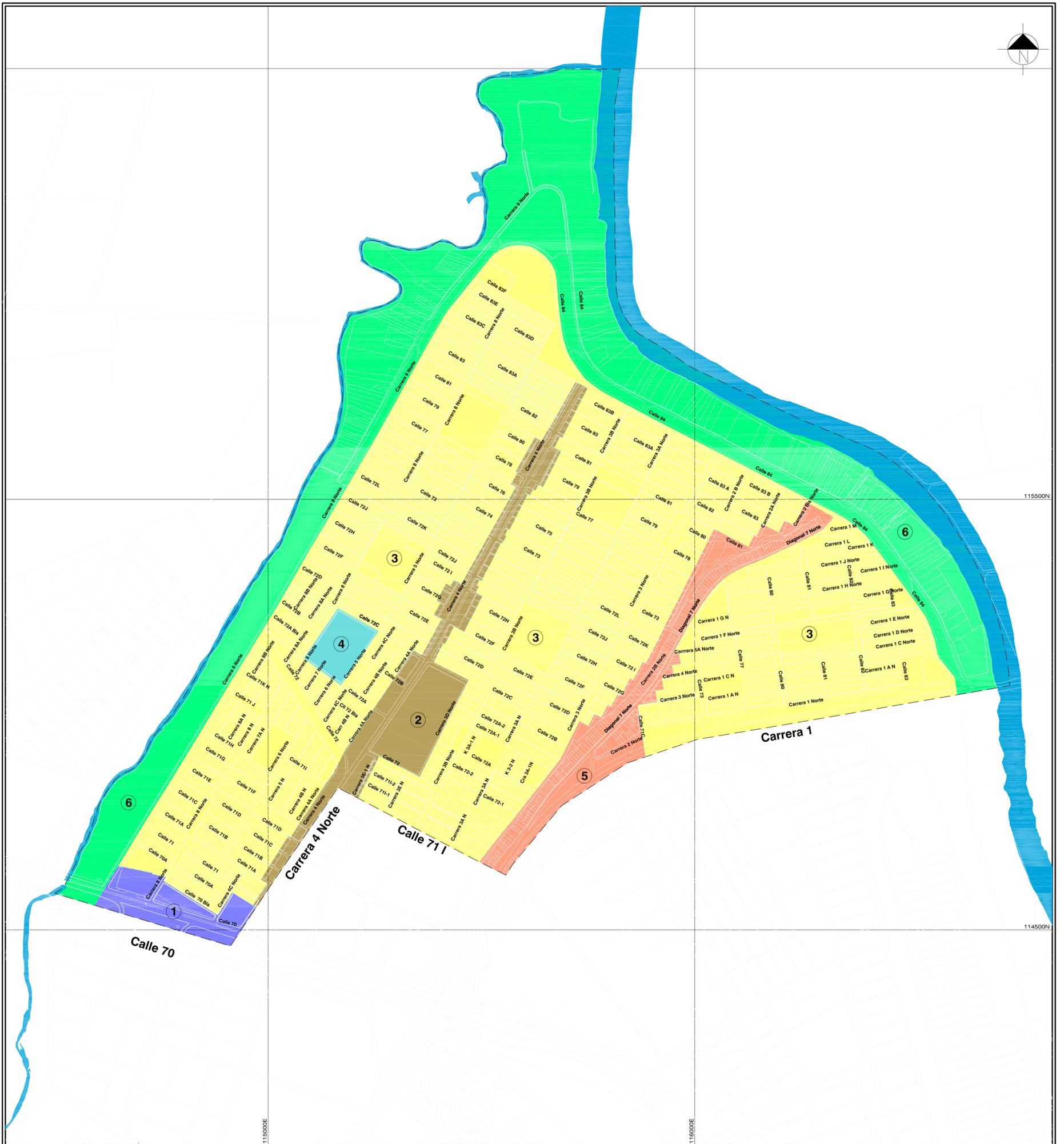
Area de Actividad: Residencial Predominante      Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con intervencion Complementaria

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 90, presenta un Ajuste y Precision 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**

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-90-RMI-IC
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 194.57
Barrio(s): Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia (0610)	
Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 2/11

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



 CONVENIONES	--- Limite Polígono Normativo --- Limite Sub-area	Escala 1:5000 0 50 100 200 Mts	 (Inset map showing the location of the polygon within the city)
SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL			
Sub-area 1	Sub-area 4		
Sub-area 2	Sub-area 5		
Sub-area 3	Sub-area 6		

Area de Actividad: Residencial Predominante	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con intervención Complementaria
---	---

\*La delimitación de este Polígono Normativo 90, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b> 194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).	
<b>Hoja</b> 3/11	

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**1.1. SISTEMA AMBIENTAL**

**Sistema de Areas Protegidas (Art. 36)**

\* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques y matas de guadua (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha del Río Cali e izquierda del Río Cauca y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural.

\* Se deben preservar, recuperar y mantener las Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margen derecha del Río Cali (30 mts medidos desde el borde del cauce). Margen izquierda del Río Cauca (medidos desde el borde izquierdo del cauce hasta la pata seca del jarillón).

**1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

**Servicio de Acueducto**

\* Infraestructura de Acueducto Existente: Pertenece al sistema de la Red Baja, son abastecidos a través de la Tubería de Transmisión Norte.

**Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario**

\* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Area Tributaria Río Cali a través del Canal de la Calle 72.

\* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Area Tributaria del Río Cauca a través del Colector Calle 84 y Colectores Cra 3N y 4N. Posee Estación de Bombeo de Agua Negras de Floralia.

**Servicio de Aseo**

\* Servicio Zona Norte.

**Servicio de Energía**

\* Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV : No lo atraviesa.

\* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el circuito Fundente en un ramal al interior del Polígono a lo largo de la Calle 73 entre Cras 2BN/9N. Lo atraviesa el canal San Luis - Menga en forma longitudinal y en forma perimetral del Polígono en varios ramales.

\* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV : Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal al interior y en forma perimetral del polígono en varios ramales.

\* Infraestructura de Energía Secundaria : Si existe.

\* Servicio de Energía : Si existe el servicio, alimentado de la Subestación San Luis (Calle 73 con Cras 1A5-2/1A6).

**Servicio de Gas**

\* Infraestructura de Gas Red Matriz a 250 psi de 14": Existe sobre la calle 70N entre carrera 4N y 9N por el separador de la vía.

\* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 3" sobre la calle 71 calzada norte entre carrera 4N y 6N, sobre la carrera 6N calzada occidental entre calle 71A y 71H, sobre la carrera 3DN calzada oriental entre calle 72 y 72C. Ramal de 2" sobre la calle 71H calzada sur entre carrera 6N y 7AN, sobre la carrera 7AN calzada occidental entre calle 71H y 72, sobre la calle 72N calzada sur entre la carrera 7AN y 9N, sobre la carrera 9N calzada oriental entre calle 72 y 82, sobre la calle 72C calzada norte entre la carrera 9 y 3, sobre la carrera 3 calzada occidental entre calle 72 y 82, sobre la calle 73 calzada sur entre la carrera 9 y diagonal 7N, sobre la calle 82 calzada norte entre carrera 9N y 3N, sobre la diagonal 7N calzada oriental entre calle 73 y 4, sobre la carrera 5N calzada norte entre diagonal 7N y calle 73, sobre la carrera 1FN calzada norte entre calle 73 y 80, sobre la carrera 1GN calzada norte entre calle 80 y 82, sobre la calle 82 calzada oriental entre carrera 1G y 1FN.

\* Infraestructura de Gas Red Anillos en polietileno a 60 psi de ¾" Acometida: Existente.

\* Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Guadales (ubicada en el espacio publico de la carrera 4N con calle 71A).

**Servicio Telefónico**

\* Infraestructura de Teléfonos Existente : Polígono es atendido por la Planta Telefónica de San Luis. Los sectores que tengan pendiente la regularización vial y urbanística, no se les dará el servicio.

**Normas Aplicables**

\* Generales: Artículos 53, 54, 55, 56, 59

\* Aislamientos: Artículo 60

\* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379

\* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252

\* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413

**Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.**

**1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**Sistema Vial**

**Vías Vehiculares**

\* Clasificación y Jerarquización Vial (art. 70 y 71).

.-Vías Inter Regional : Carrera 1.

.-Vías Arterias Principales: Calle 70.

.-Vías Colectoras: Carrera 4N, Carrera 9N y Calle 84.

\* Antejardines: VIR, VAP y VC = 5.00 mt.; VL (VIS) = 2.50 mt. o Existentes

\* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)

\* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC	
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b>	194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).		<b>Hoja</b> 4/11

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)**

**1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)**

- \* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.
- \* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.
- \* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).
- \* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del Río Cali y Cauca, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.
- \* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91: El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139).
- \* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

**Cruces Peatonales**

- \* Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts.

**Parqueaderos y Estacionamientos Públicos**

- \* Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.
- \* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.
- \* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.

**Sistema de Transporte de Pasajeros**

- \* Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109,110,111,112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.  
Corredor Troncal : Calle 70.  
Corredores Pretroncal : Carrera 1.  
Corredores Complementarios : Carrera 4N, Carrera 9N, Calle 84, Calle 73, Calle

**Programas y Proyectos**

- \* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

**1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO**

El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

**Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos.**

**PROGRAMA :** REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ESPACIOS PÚBLICOS SECTORIALES DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE LA REGULARIZACIÓN DE SUS ANDENES, LA DEFINICIÓN DE SUPERFICIES (Zonas blandas y zonas duras), EL MANEJO, DISEÑO Y CONTROL ARBOREO Y EL MEJORAMIENTO E INCREMENTO DE ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO (Como mobiliario e iluminación):

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques pasivos y zonas verdes existentes de cobertura sectorial:

- .-Calle 81 con carrera 2B Norte (B. Floralia).
- .-Calle 83C con carrera 5 (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 83F con carrera 9 Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 83F con carrera 2A Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 84 - Carrera 2 Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 84 - Diagonal 7 Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 72F con carrera 5 Nte (Ciudad Floralia).

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques y zonas verdes sectoriales de configuración lineal como "Parques Lineales sectoriales", mediante la construcción y regularización de andenes, la adecuación de sus superficies (Zonas blandas y zonas duras), la dotación de arborización y amoblamiento (señalización, iluminación etc.) y en lo posible la definición de senderos ciclopeatonales.

- .-Calle 72 entre carreras 9 y 4 Nte.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC	
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b>	194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).		<b>Hoja</b> 5/11

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)**

**1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)**

**PROGRAMA :** REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE PARQUES SECTORIALES ACTIVOS, MEDIANTE LA REGULARIZACIÓN DE SUS ANDENES, EL MEJORAMIENTO GENERAL DE SUS DOTACIONES DE RECREACIÓN ACTIVA (Como canchas y juegos), LA DEFINICIÓN DE SUPERFICIES (Zonas blandas y zonas duras), EN LO POSIBLE EL RETIRO DE CERRAMIENTOS (O diseño de los mismos en los casos donde sean imprescindibles), EL MANEJO, DISEÑO Y CONTROL ARBOREO Y EL MEJORAMIENTO E INCREMENTO DE ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO (Como mobiliario e iluminación):

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques Activos existentes de cobertura sectorial:

- .-Calle 72J con Carrera 8Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 81 entre Carreras 8 y 5Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 83F con carrera 8Nte (B. Ciudad Floralia).
- .-Calle 72J y 72F entre carreras 3AN y 3BN (B. Ciudad Floralia).
- .-Calles 77 y 81 entre carreras 3AN y 3BN (B. Ciudad Floralia).

**PROGRAMA :** GENERACIÓN DE PLAZOLETAS EN CALLES COMERCIALES.

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción de plazoletas sobre la carrera 4Nte entre calles 70 y 84 (Calle comercial que atraviesa el área homogénea) y los bordes del Río Cauca .

- .-Calle 70 y 70 Bis entre carreras 8Nte y 4C Nte (B. Los Guadales).
- .-Carrera 4 entre calles 71I y 72 (B. Puente del comercio).
- .-Carrera 4 entre calles 72I y 72F ambos costados de la calle (B. Puente del comercio).
- .-Carrera 4 entre calles 78 y 81 ambos costados de la calle (B. Puente del comercio).
- .-Carrera 4 Calle 84 (Ciudad Floralia) Borde del Río Cauca.
- .-Calle 84 con carrera 3 (Ciudad Floralia) Borde del río Cauca.

**PROGRAMA :** GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO LOCAL DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN (Por redesarrollo):

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción de parques locales pasivos dotados de andenes, superficies definidas (zonas blandas, zonas duras), arborización, amoblamiento etc., mediante la liberación de áreas edificadas reubicando y negociando predios:

- .-Manzana localizada en el cruce de la carrera 2 Nte con la diagonal 7 Nte (B. Paso del Comercio).

**Subsistema de Elementos de Movilidad**

**PROGRAMA :** REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES .

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las avenidas que el PEEPEC clasifica como sectoriales con cualidades especiales de paisaje, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de mobiliario que estimule la contemplación del paisaje, el control de la publicidad exterior visual y de los objetos de propiedad privada que ocupan el espacio público.

- .-Carrera 9Nte entre calles 70 y 84.
- .-Calle 84 entre carrera 9 y carrera 1 (Borde río Cauca).

**PROGRAMA :** REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES SECTORIALES.

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las Calles que el PEEPEC clasifica como sectoriales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de señalización e iluminación que garanticen la buena y segura comunicación entre sectores.

- .-Diagonal 7Nte entr calle 72I y calle 84. Pol. 90
- .-Carrera 3 Nte entre calles 71D y 84.

**PROGRAMA :** DESARROLLO DE PASOS PEATONALES

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción de pasos peatonales sobre el río Cali como conexión de sus dos costados.

- .-Paso Calle 77 Nte.
- .-Paso Calle 72 Nte.

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

**1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

El Sistema de Equipamientos Colectivos está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad específica y hará parte integrante de las Fichas Normativas.

**PROGRAMA :** CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE COBERTURA SECTORIAL EN LOTES POTENCIALES DE AREAS URBANIZADAS:

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción de Equipamientos de cobertura sectorial.

- .-Cruce de la Calle 70 con la Carrera 4 Nte (B. Los Guadales).
- .-Carrera 4N entre calles 71A y 71B (B. Los Guadales).
- .-Carrera 4N entre calles 71D y 71C (B. Los Guadales).
- .-Carrera 4N con calle 71F (B. Los Guadales).

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC	
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b>	194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).		<b>Hoja</b> 6/11

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)**

**1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cont.)**

**PROGRAMA :** REORDENAMIENTO DE AREAS URBANIZADAS MEDIANTE EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS SECTORIALES Y LOCALES.

**Proyecto:**

Estimular el reordenamiento de áreas urbanizadas; mediante la construcción de equipamientos sectoriales y locales acompañados con vivienda.

.-Bordes de la carrera 4N entre calles 70 y 84.

**PROGRAMA :** CONSOLIDACIÓN DE LAS CENTRALIDADES DE CUARTO ORDEN DEFINIDAS POR EL PEEPEC MEDIANTE EL REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE E.P. Y EQUIPAMIENTO EN LO RELATIVO A LA FACIL ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD, SU RELACIÓN Y CONFORMACIÓN MORFOLÓGICA Y EL INCREMENTO DE SUS NIVELES DE DOTACIÓN DE ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.

**Proyecto:**

Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar las centralidades de cuarto orden propuestas para el sector.

.-Centralidad Paso del comercio (Calles 80 y 82 con carrera 1DN y 1GN)

.-Centralidad Ciudad Floralia (Carrera 4 N entre calles 70 y 84).

.-Centralidad Los Guadales (Calle 70 a 71 entre carreras 4C y 3B).

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

**1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL**

\* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

**De los bienes de interés cultural del Municipio:**

**Especies Arbóreas (Art. 172)**

\* Se deberá preservar las especies arbóreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. Igualmente la arborización existente sobre la zona de protección del Río Cali y Cauca

\* En los predios donde existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del DAGMA.(Art. 397)

**Patrimonio Urbano Arquitectónico (Art.173)**

\* Hitos Urbanos : Puente Paso del Comercio (Carrera 1 - Salida a Palmira)

**De las normas generales para áreas de interés patrimonial:**

**Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)**

\* Río Cali y Cauca, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento vehicular.

**1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.**

**Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Norte (Art.228, punto 5.)**

**PROGRAMA :** Consolidación Urbana

**Proyecto :** Edificación de los Vacíos Urbanos

**PROGRAMA :** Recuperación del Espacio Público de la Margen Izquierda del Río Cauca.

**Proyecto :** Reubicación de asentamientos de vivienda existentes y adecuación de la zona con espacios públicos recreativos y lúdicos.

Mejoramiento del Jarillón del Río Cauca.

**PROGRAMA :** Mejoramientos de las Márgenes del Río Cali

**Proyecto :** Adecuación del cauce del Río Cali

Recuperación de las márgenes del Río Cali

Iluminación y amoblamiento urbano a lo largo del Río Cali

**PROGRAMA :** Infraestructura Vial, Transito y Transporte

**Proyecto :** Construcción de tramos faltantes de vías

Construcción de tramos faltantes de vías

Mejoramiento y conservación de la red vial

Señalización y demarcación vial

Adecuación y embellecimiento de la entrada a Cali por la Carrera 1.

Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 233)

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN-PN-90-RMI-IC
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).	
<b>Hoja</b> 7/11	

**II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**2.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

**2.2. USOS**

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial. Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y se fijan los siguientes criterios:

\* En los predios frente a la Calle 70, de la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna "ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. No aplican los códigos 5512, 5530, 9309.

\* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, además de lo anterior se distribuirá de la siguiente manera: Frente a las vías, Carrera 4N, 9N y Calle 84, lo establecido en la columna de Vías Colectoras de Residencial Predominante, en las Centralidades de Cuarto (4) orden y en los predios frente a vías locales vehiculares lo que aplica en la columna Centralidad Barrial, de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales permitiendo reformas que no implique aumento de área construida. El Equipamiento Básico Comunitario deberá ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

\* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

\* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo 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 generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la autoridad ambiental competente. La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario.

\* Los parqueaderos de los establecimientos dedicados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán tener un uso distinto al de

\* No se permitirá la localización de la actividad identificada con el código 8531, 8532, 9249 y 9309 de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos desagregados a 4 dígitos, decreto 1151 de 2000, para los casos en los cuales está correspondencia a la actividad de los trabajadores y trabajadoras sexuales en áreas de actividad definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000, como Residencial Neta y Residencial Predominante e institucional.

\* En el caso de aquellos equipamientos colectivos institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la Comunidad incluyendo los culturales, localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo, la favorabilidad de los Usos del Suelo se otorgará solo con el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental expedido por la autoridad ambiental competente.

\* Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas no permitidas por las normas vigentes y que no tengan concepto de uso del suelo favorable y vigente tendrán como plazo máximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma. Se exceptúan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales.

Nota: Para la definición de usos se aplicará la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" (Art. 247 y 417) y la "Matriz desagregada de Usos del Suelo" establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000

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

**3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Se presenta Seis (6) Subáreas de Manejo del Tratamiento: Se busca completar las deficiencias mediante la continuidad de procesos de regulación ya iniciados. Se debe recuperar el espacio público ocupado en peatonales y antejardines. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se proponen seis Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y No Agrupaciones. Presenta vacíos urbanos que se deben consolidar con el mismo sistema de urbanización abierto o cerrado.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical Cerrado y No Agrupaciones. Se debe consolidar con los mismos sistemas. En las No Agrupaciones se aplica para proyectos nuevos y ampliaciones o adecuaciones.

\* **Subárea 3:** Desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con Solución de Conjunto ya muy alterados. Se debe consolidar este sistema en tres (3) pisos.

\* **Subárea 4:** Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Multifamiliar. Se debe consolidar este sistema en cinco (5) pisos.

\* **Subárea 5:** Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual con asentamientos irregulares de vivienda. Se debe realizar un proceso de regularización vial y urbanística en las manzanas afectadas para definir su normalización. Se consolidará con el sistema de Loteo Individual en dos pisos. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

\* **Subárea 6:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando los asentamientos de vivienda existentes. Se permite algún tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río Cali y del área definida en el Artículo 45 para el Río Cauca.

**3.2. APROVECHAMIENTOS<sup>(1)</sup>**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (3)	SIN PLAN PARCIAL (3)											
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				S-A 3	S-A 4	S-A 5	S-A 6	
		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUP.	NO AGRUPAC.	NO AGRUPAC.		
MULTIF.	O. USOS CL. 70	GRAL	MULTIF.	OTROS USOS CRA 4N	MULTIF/O.USOS	UNI/BIF	UNI/BIF MULTIF	MULTIF.	GRAL	EQUIP.			
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,30	0,60	0,60	0,30	0,60	0,60	0,80	0,80	0,30	0,80	0,10	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	3,60	3,60	3,60	1,50	1,50	3,00	2,40	2,40	1,50	1,60	0,20	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	12	12	12	5	5	5	3	3	5	2	2	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	FRENTE A LA CALLE 70, CINCO (5) PISOS o 15 METROS EN SISTEMA DE CONJUNTO Y EN SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL. FRENTE A LA CRA 4N, TRES (3) PISOS O 9 MT. EN SISTEMA DE LOTEO INDIV.											
FRENTE LOTE MIN.(ML)	*	...	20,00	...	...	12,00	EXIST.	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	...	
ÁREA LOTE MINIMO	*	...	500,00	...	...	144,00	EXIST.	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	...	
AISLAM. LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.											
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros					Escalonado						
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros											
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros					Desde el primer piso						
		Del 9o. al 12o. piso = 7,50 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.); (\*) Aplica las condiciones definidas por los Planes y Programas de Mejoramiento Integr;

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b> 194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).	
<b>Hoja</b> 8/11	

<b>III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION</b>
<b>3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA</b>
* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.
<b>3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:</b>
* El Polígono no será receptor de derechos de construcción y desarrollo.
<b>3.5. CESIONES OBLIGATORIAS</b>
* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 343 del POT, discriminadas así: .-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación. .-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente. * Cuando se adelanten Programas de Mejoramiento Integral, sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).
<b>3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR</b>
* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379.
<b>3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION</b>
* En este Polígono se permite el desarrollo de vivienda en el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical, Loteo Individual y Solución de Conjunto en loteo individual. * Los proyectos urbanísticos se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques. Los sistemas de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público. (Art.281) * Para la legalizaciones y regularizaciones urbanísticas aplica el Decreto 0419 de Mayo 24 de 1999.
<b>3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS</b>
<b>AREA COMUNAL DE USO PRIVADO</b> * Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370)
<b>SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS</b> * Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. (Art. 370)
<b>AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES</b> * Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa. * Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT.
<b>FRENTE DE EDIFICACION</b> * En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. (Art. 370)
<b>PORTERIA y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)</b> * La porteria y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su facil desalojo y recolección de las basuras. * La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales. (Art. 372)
<b>3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL</b>
<b>AREA COMUNAL DE USO PRIVADO</b> * Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo.
<b>SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS</b> * 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.
<b>GENERALES</b> * Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, 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. * Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles. * En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 y lado menor de 2 metros.
<b>ESTACIONAMIENTOS</b> * 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.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b> 194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).	
<b>Hoja</b> 9/11	

### III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

#### 3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (Cont.)

##### ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

- .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
- .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
- .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda

\* En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

#### 3.8. 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 (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct. de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

\* Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se registrarán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

### IV. NORMAS GENERALES

#### 4.1. ALTURAS.

\* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.

\* Frente a la Calle 70, Sub-área 1, se permitirá incrementar hasta cuatro (4) pisos por liberación de espacio público.

\* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

\* Las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales podrán manejar alturas de 8 pisos.

#### 4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

\* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso:

- a. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.
- b. Cuando exista un predio entre dos ( 2 ) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
- c. Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando el aislamiento lateral de tres (3) metros mínimo sobre el edificio de menor altura.
- d. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

#### 4.3. ANTEJARDINES

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación y valores paisajísticos, por lo tanto:

\* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371)

\* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Sobre las vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

\* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.

\* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a zonas verdes y vías locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

\* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de adén.

\* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.

\* 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 y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.

\* Para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardín con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC	
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b>	194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guaduales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).		<b>Hoja</b> 10/11

**IV. NORMAS GENERALES (Cont.)**

**4.4. VOLADIZOS**

- \* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
- \* En predios sin antejardín: Sera 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 1.50 Mts.con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán 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.
- \* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- \* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardin no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

**4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS**

- \* Los conjuntos verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal y Colectora, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto.
- \* Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal, con los criterios establecidos en el Art. 351.

**4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

- \* En el Polígono se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual y en solución de conjunto en Loteo Individual en tamaños prediales iguales o menores a los definidos en el POT. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el segundo piso con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción. A partir del tercer piso aplican los aislamientos definidos en el numeral 3.2 de aprovechamientos.
- \* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

**4.7. ESTACIONAMIENTOS.**

- \* Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda en conjunto Vertical.  
Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda en loteo individual.
- \* Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada diez (10) unidades de vivienda, en Loteo Individual.
- \* En conjuntos verticales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso).
- \* En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.
- \* Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
- \* Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- \* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- \* Para el desarrollo de comercio, frente a la Calle 70 y Cra 4N, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín..
- \* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.
- \* Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.
- \* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS**

- \* En todas las Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos no podrán utilizarse como vivienda.
- \* 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 (1,50) metros 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 (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Norte	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCN - PN -90 - RMI - IC	
<b>Comuna (s):</b> 6	<b>Area del Polígono Normativo ( ha ) :</b>	194,57
<b>Barrio (s):</b> Paso del Comercio (0603), Los Guadales (0608), Ciudadela Floralia ((0610), Sector Pte del Comercio (0698).		<b>Hoja</b> 11/11

**IV. NORMAS GENERALES (Cont.)**

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS (Cont.)**

- \* Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.
- \* La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- \* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

**4.9. CHAFLANES**

- \* En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chafalán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.
- \* En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chafalán.
- \* Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chafalán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros.
- \* Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chafalán cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50 metros) y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.

**4.10. INDICES DE HABITABILIDAD**

- \* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS

**4.11. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.**

- \* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

\* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen reformas sustanciales o modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

**4.12. ALTURA DE ENTREPISO**

- \* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

**4.13. MUROS DE CERRAMIENTO**

Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso.

**4.14. ASCENSOR**

- \* Toda edificación que desarrolle más de cinco pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor

**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