

**CONCEJO DE  
SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° 137 DE 2004**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS  
FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS  
NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA  
URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

**ACUERDO N° 137 DE 2004****“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000

**ACUERDA:**

- ARTICULO 1º:** Adóptese las Fichas Normativas correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Norte del Modelo Territorial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, conformada por los Polígonos Normativos Nos.76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86,87,88,89,90,91 como parte del conjunto de instrumentos de la Norma General para el desarrollo de las Normas Complementarias.
- ARTICULO 2º:** Hacen parte integral del presente Acuerdo las modificaciones propuestas y aprobadas en las ponencias, al igual que las Fichas Normativas con sus respectivos planos y anexos, los que reposan en la Secretaría General de la Corporación.
- Anexo 1. Pieza Urbana de la Ciudad Norte.
- PARÁGRAFO:** Las Fichas Normativas y los anexos que reposan en la Secretaría de la Corporación deberán llevar las firmas de los integrantes de la mesa directiva del Concejo, del Ponente y del Secretario General de la Corporación.
- ARTICULO 3º:** Con el propósito de complementar las disposiciones contenidas en las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas que se adoptan mediante el presente Acuerdo, Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos ni edificados.

**ACUERDO N° 137 DE 2004****“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

- ARTICULO 4º:** Con el propósito de complementar las disposiciones contenidas en las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas que se adoptan mediante el presente Acuerdo, Los parqueaderos de los establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán tener un uso distinto al de parqueadero.
- ARTICULO 5º:** Con el propósito de complementar las fichas normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las fichas normativas que se adoptan mediante el presente Acuerdo, 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.
- ARTÍCULO 6º:** Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales presentes en las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas que se adoptan mediante el presente Acuerdo podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura.
- ARTICULO 7º:** Para efecto de la aplicación de las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas que se adoptan mediante el presente Acuerdo. Los Usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas no permitidas por las normas vigentes y que no tengan concepto de uso de 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 las normas.

**ACUERDO N° 137 DE 2004****“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

- PARÁGRAFO:** Se exceptúa de esta disposición aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad, incluyendo los culturales de que trata el numeral 2.2 de todas las fichas normativas.
- ARTICULO 8º:** Las decisiones adoptadas en el presente Acuerdo y contenidas en el numeral 1.4. Sistema Estructurante de Espacio Público, de todas las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Norte, podrán sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el Municipio Santiago de Cali.
- ARTICULO 9º:** Sin perjuicio de lo establecido en las Fichas Normativas adoptadas mediante acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas Normativas a adoptar mediante el presente acuerdo, en adelante 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 ésta corresponda 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.
- ARTICULO 10º:** Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos o contradicciones que surjan en la aplicación del presente Acuerdo en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 del Decreto 1052 de 1998.



Concejo  
Santiago de Cali

ACUERDO N° 0137 DE 2004

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE"**

**ARTICULO 11°:** En ejercicio del Artículo 313, numeral 7, de la Constitución Nacional, la revisión para aprobación por parte de la Administración Municipal de un plan parcial en zona de expansión, deberá contar con el reglamento de uso del suelo aprobado por el Concejo Municipal.

**ARTICULO 12°:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

**EL PRESIDENTE.**

*[Firma]*  
**JOSE TYRONE CARVAJAL CEBALLOS**

**EL SECRETARIO.**

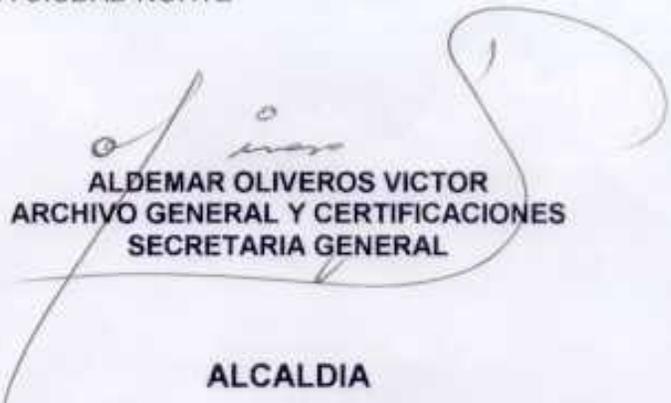
*[Firma]*  
**WILMER GUERRERO PENAGOS**

**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 29 de Julio de 2.004 y el Segundo Debate en la Sesión Plenaria de la Corporación los días 4 y 5 de Noviembre de 2004.

*[Firma]*  
**WILMER GUERRERO PENAGOS**  
**SECRETARIO GENERAL**

Santiago de Cali, 22 de Noviembre de 2004

Recibido en la fecha va al Despacho del Señor Alcalde el ACUERDO No. 0137 'POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE'



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

**ALCALDIA**

Santiago de Cali, Noviembre 22 de 2004

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**



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

Cali, 22 de Noviembre de 2004

En la fecha fue publicado en el boletín oficial No. 213 el anterior Acuerdo.



**ARGEMIRO CORTES BUITRAGO**  
ASESOR DE COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA

# ANEXOS

## ACUERDO N° 137 DE 2004

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

### **MODIFICACIONES APROBADAS PARA TODAS LAS FICHAS NORMATIVAS DE LA PIEZA URBANA NORTE**

#### CAPITULO 4 NORMAS GENERALES

##### 4.3 Antejardines

En las Fichas Normativas en las cuales se haya establecido como norma general aplicable a los antejardines la disposición de “en áreas menores a las definidas en el POT para VIS y con antejardines menores a 5(cinco) metros, podrán utilizar parcialmente el antejardín para parqueadero de residentes efectuando un retroceso adicional de fachada hasta alcanzar la medida mínima requerida. “Se deberá eliminar este inciso según lo establecido en el Código de Tránsito”.

##### Ficha No. PCN-PN-86-PU

Incluir el Código de Actividad 5511.

##### Ficha No. PCN-PN-89

En la sección 3.2 Aprovechamiento: La subárea No. 2 manejará hasta 4 pisos de altura.

##### Ficha No. PCN-PN-76-D.

Corregir en el plano de Sub-áreas de manejo integral del polígono normativo: la sub-área demarcada como numero 4 quedará como sub-área 3. La sub-área demarcada como numero 3 quedará como sub-área 4. Y se excluye de la presente Ficha Normativa, por ser parte esta del área de planificación correspondiente al plan Parcial de Desarrollo Urbano Menga, aprobada mediante Decreto 0125 del 31 de Marzo de 2003.

Eliminar en todas las hojas en el punto Barrio (s), el siguiente párrafo el sector Menga (0216), por hacer referencia a la Sub-área 4 , la cual queda excluida de la Ficha Normativa.

#### 1.4 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.

Subsistema de elementos de movilidad.

Eliminar todo este subsistema ya que pertenece en la ficha normativa a la sub-área de manejo integral 4 (Antes demarcada como 3), por ser parte esta del área de planificación correspondiente al plan Parcial de Desarrollo Urbano Menga, aprobada mediante Decreto 0125 del 31 de Marzo de 2003.

#### **ACUERDO N° 137 DE 2004**

#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

En el CAPITULO III  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

##### 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto Tratamientos, quedará así:

Tratamiento: Desarrollo - Presenta 3 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS las Sub-áreas 1 y 2 manejarán 12 pisos de altura.

##### Ficha No. PCN-PN-77-D.

Esta Ficha Normativa se excluye de la pieza Norte por ser parte esta del área de planificación correspondiente al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Menga, aprobada mediante Decreto 0125 del 31 de Marzo de 2003.

##### Ficha No. PCN-PN-78-CU.

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

##### 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto Tratamientos, quedará así.

Tratamiento: Consolidación Urbanística (ART. 284,285) Presenta 6 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura.

##### Ficha No. PCN-PN-79-CU.

CAPITULO II.  
NORMAS GENERALES SOBRE USOS. En el punto 2.2 USOS.

El párrafo segundo quedará así:

Los usos diferentes a la vivienda, .....Frente a las vías Avenida. 2B y 2B1 lo que aplica en la columna Centralidad Barrial, de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos .....

#### **ACUERDO N° 137 DE 2004**

#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.  
En el punto Tratamientos, quedará así.

Tratamiento: Consolidación Urbanística (ART. 284,285) Presenta 4 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura.

#### Ficha No. PCN-PN-80-CU.

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.  
En el punto Tratamientos, quedará así.

Tratamiento: Consolidación Urbanística (ART. 284,285) Presenta 3 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura.

#### Ficha No. PCN-PN-81-CDM.

En el CAPITULO II.  
NORMAS GENERALES SOBRE USOS.

En el punto 2.2 USOS, el párrafo quedará así:

Uso principal de este Polígono Normativa es el comercial y de servicios para lo cual se fijan los siguientes criterios:

- En la sub-área 1 se permitirán los usos correspondientes a la columna “CENTRALIDAD COMUNAL” de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos.....

#### **ACUERDO N° 137 DE 2004**

#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.  
En el punto Tratamientos, quedará así.

Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada – CDM – (ART. 289, 290) Presenta 1 Sub-área de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura y se elimina la Sub-área No 2.

#### Ficha No. PCN-PN-82-CDM.

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto Tratamientos. quedará así.  
Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada (ART. 289, 290) Presenta 3 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 sobre la calle 70 manejará 12 pisos de altura.

#### Ficha No. PCN-PN-83-CCP.

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.  
En el punto Tratamientos, quedará así.

Tratamiento: Consolidación Cambio de Patrón (ART. 291) Presenta 3 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

Ficha No. PCN-PN-84-CCP.

En el CAPITULO II.  
NORMAS GENERALES SOBRE USOS.

En el punto 2.2 USOS, cambiará de “CENTRALIDAD URBANA, POR VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD”

**ACUERDO N° 137 DE 2004**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

El párrafo primero quedará así:

- En los predios frente a la calle 70 y la Av. 3ª N, de la sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna “VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD” de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. En la sub-área 2 se exceptúan los códigos 5530-9309. Es aplicable el comercio que sea resuelto a manera de conjunto mezclado con uso residencial.

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS las Sub-áreas 1 y 2 manejarán 12 pisos de altura.

Ficha No. PCN-PN-85-PU.

En el CAPITULO II.  
NORMAS GENERALES SOBRE USOS.

En el punto 2.2 USOS.

En el CAPITULO III.  
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.  
En el punto tratamientos, quedará así.

Tratamiento: De Preservación Urbanística (ART. 300,301.304) Presenta 4 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

Ficha No. PCN-PN-86-PU.

CAPITULO I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

#### 1.4 SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.

El punto :

P. La Merced – Vipasa – Río Cali ( Av. 2ANte entre calles 44 y 52) borde del Río Cali.

P. San Vicente – Río Cali ( Av. 2ANte entre calles 44 y 52) borde del Río Cali.

#### **ACUERDO N° 137 DE 2004**

#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

Quedará así.

P. San Vicente – Río Cali ( Av. 2ANte entre calles 44N y 52N) borde del Río Cali Corresponde a los barrios Vipasa y la Merced.

El punto :

Calle 42 Nte y 43 Nte. Con Av. 3C Nte. B. Vipasa

Quedará así.

Calle 42 Nte y 43 Nte. Con Av. 3D Nte. B. Vipasa

El punto:

. Av. 4Nte entre calles 44Nte. Y 53Nte. (El Bosque)

Quedara así.

. Av. 4Nte entre calles 44Nte. Y 53Nte. (B. Vipasa y la Flora)

En el CAPITULO II.

NORMAS GENERALES SOBRE USOS. En el punto 2.2 USOS.

El párrafo segundo quedará así:

\* LOS Usos diferentes a la vivienda, .....Frente a la vía calle 34N, 44N, 44AN, 52N y Av 2AN, lo establecido en la Columna de Vías Secundarias de Residencial Neta.....

En el CAPITULO III

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto Tratamientos: quedará así:

Tratamiento: De Preservación Urbanística (ART. 300,301.304) Presenta 6 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 4 manejará 16 pisos de altura.

Ficha No. PCN-PN-87-PU.

En el CAPITULO III.

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto Tratamientos, quedará así:

Tratamiento: De Preservación Urbanística (ART. 300,301.304) Presenta 3 Sub-áreas de manejo de tratamiento.

**ACUERDO N° 137 DE 2004**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD NORTE”**

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 3 manejará 12 pisos de altura.

Ficha No. PCN-PN-88-PU.

En el CAPITULO III

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura.

Ficha No. PCN-PN-89-PAM.

En el CAPITULO III.

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura.

Ficha No. PCN-PN-90-RMI-IC.

En el CAPITULO III.

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.2 APROVECHAMIENTOS la Sub-área 1 manejará 12 pisos de altura.

Ficha No. PCN-PN-91-RMI-IE.

En el CAPITULO III.

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En el punto 3.1 TRATAMIENTO Y SUB AREAS DE MANEJO.

En el punto Tratamientos, quedará así:

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante (ART. 305, 306 y 308). Este tratamiento comprende el sector “Alto Menga y Bajo Menga” ubicados en la Sub-área 1, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de servicios, espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que está ocupando área de alto riesgo. Se busca

reordenarlos, reequiparlos y/o reubicarlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad y solucionar estas diferencias mediante la continuidad de procesos de regulación ya iniciados. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se propone 1 Sub-área de manejo de tratamiento.