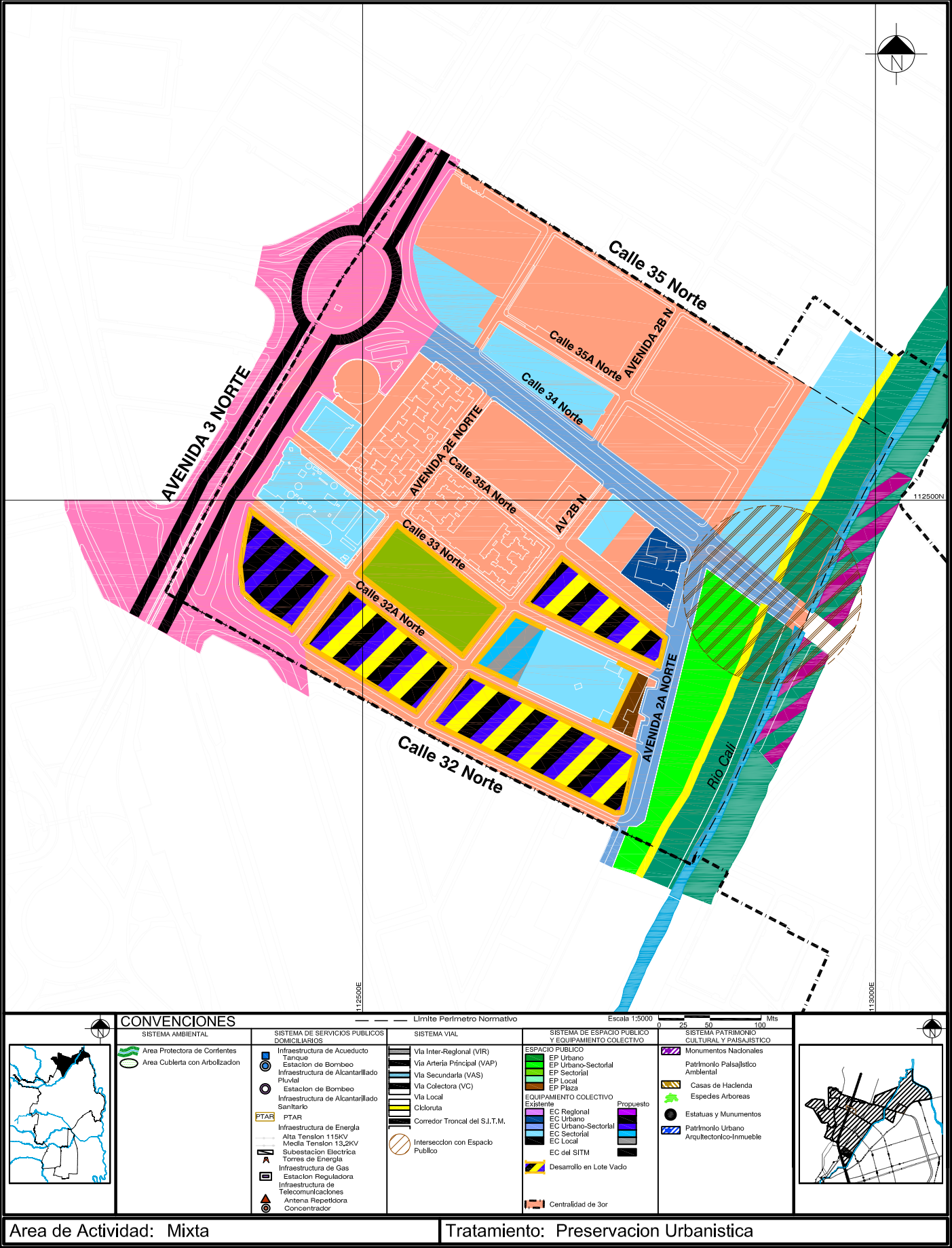


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN88-PU
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 27.09
Barrio(s): Prados del Norte (0211)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO

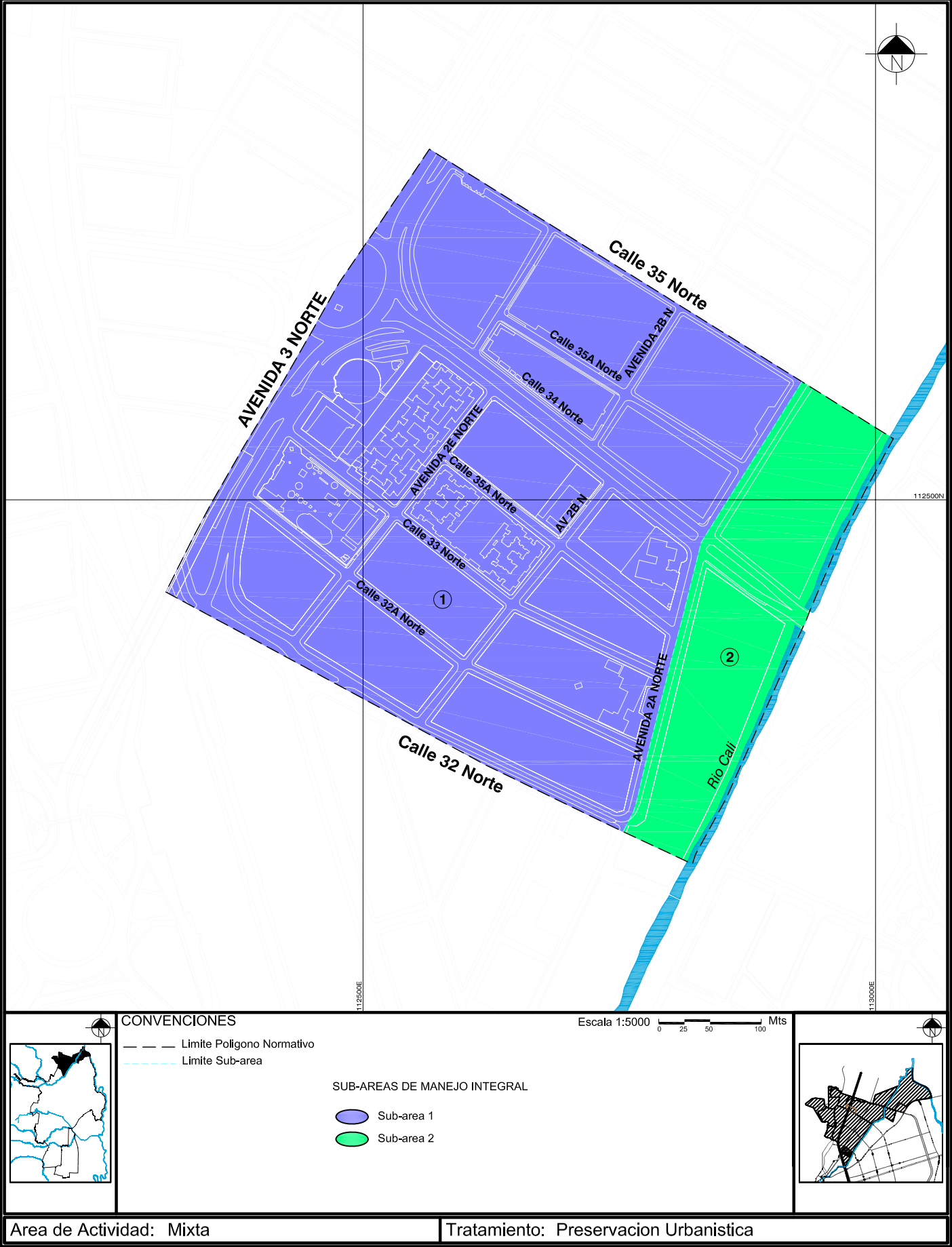


*La delimitacion de este Poligono Normativo 88, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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-PN88-PU	
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 27.09	
Barrio(s): Prados del Norte (0211)	Hoja	2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Poligono Normativo 88, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CAL

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPA

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN 88-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	27,09
Barrio (s):	Prados del Norte (0211).		Hoja 3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
Sistema de Areas Protegidas (Art. 36) * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques y matas de guadua (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen izquierda del Río Cali 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 izquierda del Río Cali (30 mts medidos desde el borde del cauce).
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Servicio de Acueducto * Infraestructura de Acueducto Existente: Pertenece a la Red Baja (Plantas Puerto Mallarino y Río Cauca), es abastecido a través de la Salida Norte , el Refuerzo de Transmisión Norte y el Tanque de Compensación la Campiña. Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Area Tributaria Río Cali a través del Canal Santa Mónica-Calle 34N. * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Area Tributaria Río Cali a través del Canal Menga y Calle 52. 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 : No lo atraviesa. * 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 Deseek 1 (Cra 6A con Calle 28) y de la Subestación Chipichape (Avenida 7N Calles 27/28N). Servicio de Gas * Infraestructura de Gas Red Matriz : No existe. * Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 2” sobre la avenida 2DN calzada occidental entre calle 34N y * 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 Vipasa (ubicada en el espacio publico de la calle 47CN con avenida Servicio Telefónico * Infraestructuración de Teléfonos Existente : Polígono atendido por la Central Telefónica de Versalles. 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
Subsistema Vial Vías Vehiculares * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71) .-Vía Arteria Principal: Avenida 3N. .-Vía Arteria Secundaria : Avenida 2AN, Calle 34N. * Antejardín: VAP, VAS = 5,00 Mts., VL =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. * Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica para este 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. (Arts. 87, 341). Existe la vía marginal del Río Cali. El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del Río Cali, las vías marginales son de caracter obligatorio. Para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a estos se exigirán guardando la zona de protección y mantenimiento, como mínimo con tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del andén. * Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91):El trazado y diseño geométrico de vías locales será el establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo 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

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

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN 88-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	27,09
Barrio (s):	Prados del Norte (0211).		Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
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. Estacionamientos en vía pública * Sistema Urbano de Parquaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parquaderos 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 Integral 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 : Avenida 3N. Corredor Pretroncal : Calle 32N. * Estaciones del SITM Estaciones: Sobre la Avenida 3N. 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 Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos 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 (Mobiliario, señalización e iluminación): Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques pasivos y zonas verdes existentes de cobertura sectorial: .-Calle 32AN Y 33N entre Av. 2E y Av. 2BN (B. Prados del Norte). Subsistema de Movilidad PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES . Proyectos: 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. .-Av 2A Nte entre Calles 32 y 70 (Borde Río Cali). PROGRAMA : DESARROLLO DE PASOS PEATONALES Proyectos: Estudios, diseños y construcción de pasos peatonales sobre el río Cali como conexión de sus dos costados. .-Paso Calle 32 Nte. PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS URBANO SECTORIALES . Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar la Av. 2A Nte como Avenida urbano sectorial 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. 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 Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. PROGRAMA : GENERACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN LAS CENTRALIDADES DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN. Proyectos: Estudios, diseños y construcción de nuevos equipamientos urbano sectoriales y sectoriales en las centralidades de: .-Centralidad Prados del Norte. 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 CAL

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPA

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 88-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 27,09
Barrio (s): Prados del Norte (0211).	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cont.)
PROGRAMA :REORDENAMIENTO CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN "GALERIA DEL NORTE", Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar la centralidad de tercer orden "Galería del Norte". .-Mejoramiento y adecuación de los bordes edificados de la avenida 2A Nte. .-Mejoramiento y adecuación de la Av. 2A Nte como Avenida urbana sectorial con cualidades especiales de paisaje (Ver proyecto específico en el tema espacios públicos de movilidad de este listado). PROGRAMA :CONSOLIDACIÓN CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN "PRADOS DEL NORTE" Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para consolidar la centralidad de tercer orden "Prados del Norte". .-Estimular la densificación y adecuación de los bordes de las calles 32 y 32A Nte entre las Av. 2A y 3 Nte mediante la construcción de equipamientos urbanos y sectoriales acompañados con vivienda como alternativa de desarrollo para lotes vacios existentes. .-Estimular la densificación y adecuación de los bordes de las Av. 2A y 2B Nte entre las las calles 33 y 33A Nte, mediante la construcción de equipamientos urbanos, sectoriales y locales acompañados con vivienda como alternativa de desarrollo para los lotes vacios existentes. .-Estudios, diseños y construcción del parque sectorial pasivo de la Calle 32A a 33 entre Av. 2B y 2E Nte (B. prados del norte); dotado de andenes, superficies definidas (zonas blandas, zonas duras), arborización, amoblamientoetc., por generación de nuevo espacio público en lote vacío de area urbanizada. .-Estudios, diseños y construcción del parque urbano sectorial pasivo "Prados del Norte - río Cali" en la Av. 2A Nte entre calles 32 y 34 Nte sobre el borde del río Cali. La intervención incluye: dotación de andenes, superficies definidas (zonas blandas, zonas duras), arborización, amoblamiento etc., por generación de nuevo espacio público en lote vacío de area urbanizada. .-Construcción de la plazoleta de acceso al equipamiento localizado sobre la avenida 2A Nte entre calles 32A y 33 (Actual viejoteca pública). .-Adecuación y mejoramiento de las calles interconectoras de la centralidad con andenes regulares que faciliten la movilidad peatonal y la conexión entre los espacios públicos.
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164). De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arboreas (Art. 172) * Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. Igualmente la arborizacion existente sobre la zona de protección del Río Cali * 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) De las normas generales para áreas de interés patrimonial: Normas sobre riberas de ríos (Art. 183) * Río Cali, 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 Vacios Urbanos 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 Mejoramiento y conservación de la red vial Señalización y demarcación vial 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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN 88-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	27,09
Barrio (s):	Prados del Norte (0211).		Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN
3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION * En este Polígono Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las características de cada Sub-área. * En la Subarea 1 se podrá iniciar procesos de renovación para transformar el área delimitada a sistemas edificatorios y usos acordes con la Centralidad de tercer Orden, mediante integración inmobiliaria o Planes Parciales. * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización 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.
3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES CERRADOS NO VIS. AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área communal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área communal será de cien (100) m2. El área communal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS * 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. AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES * 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. FRENTE DE EDIFICACION * El conjuntos verticales deberá mantener tener frente máximo existente. PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB) * La portería 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 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.
3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área communal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área communal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo. SECCION DE VIAS 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. GENERALES * 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 indices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas utiles. * 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. 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. .-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.
3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN LA FICHA. * Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (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, indices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos. * Este Polígono por tener tamaños prediales grandes no aplica el desarrollo de construcciones de VIS por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, ni la Res.No. 012 de Enero 29 de 2002, del DAPM.

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN 88-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	27,09
Barrio (s):	Prados del Norte (0211).		Hoja 8/10

IV. NORMAS GENERALES
4.1. ALTURAS.
* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto de terreno. * En la Sub-área 1, frente a las Calle 34N y Avenida 3, se permitirá incrementar hasta Cuatro (4) pisos por liberación de espacio público. (Art. 389) * 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 EMPALTES 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 . c. 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 ningun 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 antejardin 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, podrán 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 andén. * Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda. * En ninguna de las Subáreas del polígono se permitirá la localización de escaleras en el antejardín.
4.4. VOLADIZOS
* En predios con antejardín: Será máximo del 25% 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 nígún 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. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación. * 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 lineas 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 horizontales y 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, Arterial Secundaria 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 esten 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.

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN 88-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	27,09
Barrio (s):	Prados del Norte (0211).		Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)																	
4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS																	
* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso. * Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarla conforme fue aprobado en el proyecto original. * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.																	
4.7. ESTACIONAMIENTOS.																	
* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda. * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda. * En conjuntos verticales u horizontales 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. * No podrá ocuparse el área de antejardín, ni aislamientos con estacionamientos de residentes. * 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 y servicios, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente. * 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. SÓTANOS 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. * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisotanos. * La Edificación existente conservará las condiciones de sotano o semisotano aprobado * La rampa de acceso a los sotanos y semisotanos 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. INDICES DE HABITABILIDAD																	
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS.																	
4.10. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES 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: <table><tr><th>ALTURA EDIFICACION</th><th>LADO MINIMO</th><th>AREA</th></tr><tr><td>Del 1er al 2o piso</td><td>2,00 metros</td><td>6.00 m2</td></tr><tr><td>Del 3er al 4o. Piso</td><td>3,00 metros</td><td>9,00 m2</td></tr><tr><td>Del 5o al 6o. Piso</td><td>4,00 metros</td><td>16.00 m2</td></tr><tr><td>Mayor de 6 pisos</td><td>5,00 metros</td><td>25,00 m2</td></tr></table> * Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen 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.			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
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															
4.11. ALTURA DE ENTREPISO																	
* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sotanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.																	

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN 88-PU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	27,09
Barrio (s):	Prados del Norte (0211).		Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
4.12. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS
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.
4.13. ASCENSOR
* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) 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. * El Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - POT Ac. 069 de Oct. 26 de 200