

CIRCULAR 4132.0.22.1- 001
POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-11CDM

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente Circular Normativa:

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación, o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que la Ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-11-CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 del 08 de septiembre de 2006, clasifica el predio C026500010000 localizado entre las calles 46 Y 46 C con carrera 1D en la Pieza Urbano Regional, Polígono Normativo PUR-PN-11-CDM, sub-área 6. La ficha Normativa define:

"Sub-área 6: Desarrollada y edificada por el sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en conjunto para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Otros Usos, zona intermedia entre lo industrial y lo mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales". (Subraya fuera de texto).

Que la Ficha Normativa en el numeral 2.2 aprovechamientos define para la sub-área 6 los aprovechamientos para No Agrupación para unifamiliar, bifamiliar y Mixto Industria con una altura máxima de 3 pisos, pero no define aprovechamientos para el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda.

Que la Ficha Normativa define: *"La Sub-área 3: Urbanizada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. Quedan algunos lotes a consolidar por el mismo sistema de urbanización y tipologías edificatorias para vivienda multifamiliar". (Subraya fuera de texto).*

CIRCULAR 4132.0.22.1- 001
POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-11CDM

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente Circular Normativa:

Que la Ficha Normativa en el numeral 2.2 aprovechamientos define para la sub-área 3 Agrupaciones Multifamiliar una altura máxima permitida de 5 pisos.

Que el predio C026500010000 localizado entre las calles 46 Y 46 C con carrera 1D, acorde con la petición es un lote.

Que acorde con lo anterior, existe una contradicción en la normativa urbanística, entre lo definido en la sub-área 3 la cual establece que los lotes se deben consolidar por el mismo sistema de urbanización y tipologías edificatorias para vivienda multifamiliar y lo establecido para la sub-área 6 que indica el desarrollo por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda, pero que en los aprovechamientos no establece índices para Agrupación.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de Planeación en el Municipio, previo análisis técnico establece que la Ficha Normativa quedará de la siguiente manera:

"2.1 TRATAMIENTO Y SUB-ÁREA DE MANEJO

Sub-área 6: Desarrollada y edificada por el sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo individual en Conjunto. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en conjunto para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Otros Usos, zona intermedia entre lo industrial y lo mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales.

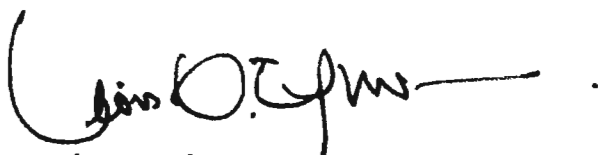
Se modifica el plano de Sub-áreas de Manejo del Polígono Normativo PUR-PN-11-CDM, asignando al predio C026500010000 localizado entre las calles 46 Y 46 C con carrera 1D, la Sub-área 3".

am

CIRCULAR 4132.0.22.1- 001
POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-11CDM

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente Circular Normativa:

Dada en Santiago de Cali, el *Nueve (9) de Febrero* de dos mil doce (2012).



LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director (E)
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

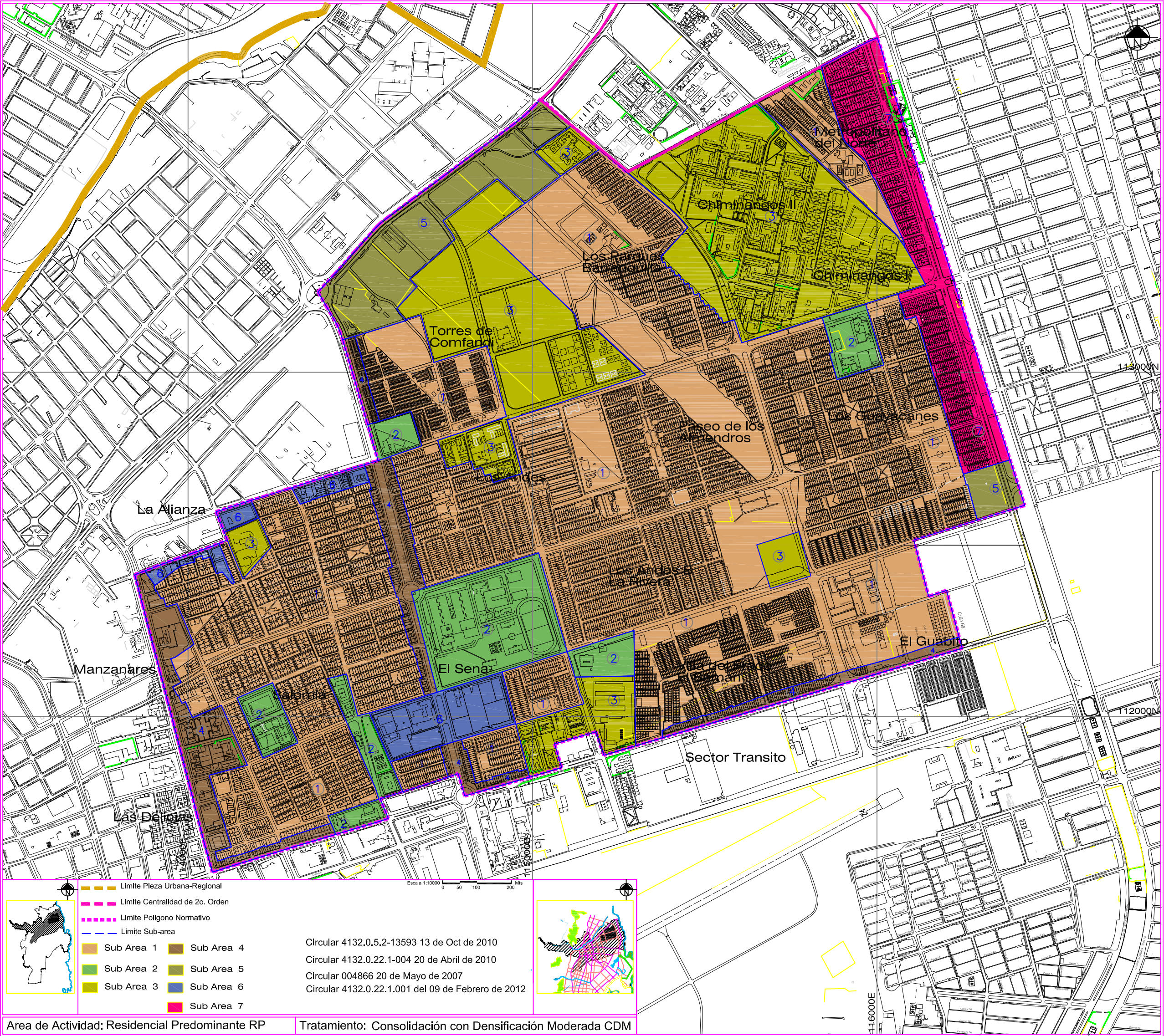
Anexo. Plano Sub-áreas de Manejo del Polígono Normativo PUR-PN-11-CDM

Proyectó: María Elsy Burgos Guevara, Profesional Universitaria 
Revisó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector del POT y Servicios Públicos

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

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-11-CDM
Comuna (s): 04 - 05	Area del Poligono Normativo (ha): 362,38
Barrio(s): Las Delicias(0404) Manzanares(0405) Salomia(0406) La Alianza (0497) El Sena(0501) Los Andes(0502)	
Los Guayacanes(0503) Chiminangos II etapa(0504) Chiminangos I etapa(0505) Metropolitano (0506)	
Los Parques-Barranquilla(0594) Paseo de los Almendros(0596) Los Andes B. - La Rivera(0597) Torres de Comfandi(0598)	
Sector Tránsito Municipal(0599) El guabito(0599) Villa del Prado el Saman(0599)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Poligono Normativo 11, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA
DE PLANEACIÓN

4132.0.5.2- 13593 13 OCT 2010
Santiago de Cali, 11 de octubre de 2010

Arquitecto
CARLOS ALFONSO NÚÑEZ VICTORIA
Curador Urbano Dos
Avenida 4ª. No. 8N-67, oficina 107
La Ciudad

Ref.: Concepto normativo.

En atención a su oficio CU2-OF-10-4935 del 12 de julio de 2010, relacionado con el concepto previo de la Aeronáutica Civil para aquellos proyectos ubicados en el área de influencia del Aeródromo de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 33 del Decreto Nacional 1469 de 2010, de manera comedida le informo que con el objeto de garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, la Aeronáutica Civil, para toda solicitud de construcción, actividad o el levantamiento de una estructura que se proyecte y cuya ubicación se encuentre dentro del área de influencia del aeródromo, las superficies de despeje y de aproximación, estudiará y conceptuará sobre su incidencia en el normal desarrollo de las operaciones aéreas.

Por lo anterior, y bajo la responsabilidad de garantizar la seguridad de la actividad aeronáutica, se debe obtener el concepto favorable por parte de la Aeronáutica Civil, tal como está establecido en la Guía "El uso de suelos en áreas aledañas a aeropuertos", del 23 de febrero de 2009..

Cordialmente,

MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora

Copia: Arq. María Elena Castro de Ramírez, Curadora Urbana Uno, Calle 4ª. B No. 27-34
Arq. Martha Cecilia Cáceres Gómez, Curadora Urbana Tres, Calle 5ª. C No. 43A-13

Radicado: DAPM-01687 del 30 de julio de 2010
Proyectó: Francisco Javier Benilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Pisos 10 y 11
Teléfono 6617061 Fax 8895630
www.cali.gov.co



GOBIERNO MUNICIPAL

4132.0.22.1-004

Abil 20 de 2010

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-11 CDM

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que en la definición de la sub-área 3 de la ficha normativa polígono normativo PUR-PN-11 CDM, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, se le asignó al sector comprendido entre las Calles 59D y 60A con Carreras 2ª y 3ª de la urbanización El Samán, la Sub-área 3, para agrupaciones en multifamiliar, por corresponder a un sector por desarrollar.

Que de acuerdo con la visita efectuada se corroboró que dicho sector está desarrollado en loteo individual y por tanto, corresponde a la caracterización dada a la sub-área 1:

" Sub-área 1: Urbanizada por el sistema de No Agrupación en su gran mayoría de Conjunto en Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar".*

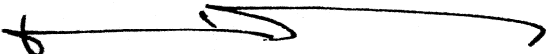
De acuerdo con lo anterior, se crea una contradicción entre la caracterización de la sub-área y los aprovechamientos asignados en la ficha normativa.

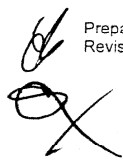
En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que para el sector comprendido entre las Calles 59D y 60A con Carreras 2ª y 3ª de la urbanización El Samán, aplican los aprovechamientos establecidos para la sub-área 1, del polígono normativo PUR-PN-11 CDM.

4132-0.22.1.004

Jul 20 de 2010

Hace parte de la presente Circular el plano de "Sub-áreas de manejo integral del polígono normativo", correspondiente a la hoja 1 de la ficha normativa del polígono normativo PUR-PN-11 CDM.


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No. 004866

(02 MAYO 2007)

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Fecha: **Santiago de Cali, 25 de Abril de 2007**

Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-01D, 08CDM, 11CDM, 33RRH, 39PU.**

El Subdirector ALFREDO PAYA GARCIA, mediante Memorando Radicado No. 003591 del 29 de marzo de 2007, solicita la definición del Polígono Normativo y la Subarea a que pertenece un lote ubicado en la diagonal 19 entre Transversales 28A y 29 del Barrio Primitivo Crespo.

Al revisar la ubicación del lote éste se encuentra entre los Polígonos Normativos 08CDM y 33RRH y se pudo detectar unas manzanas sin ubicación en algún Polígono Normativo y además de la sobre-posición de los dos Polígonos en otro punto. Igualmente se encontró sobre-posición en otros Polígonos normativos como entre el Polígono Normativo 01D y 11CDM, y finalmente la sobre posición del Polígono Normativo 39PU sobre los Polígonos Normativos 83, 86 y 88 de la Pieza Norte que no sufren modificación.

Por lo anterior este Departamento Administrativo procedió a estudiar la Ficha de los mencionados polígonos encontrando que esta situación conlleva la existencia de contradicción en la aplicación normativa, además del vacío normativo en algunos de ellos.

Este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 establece la respectiva corrección cartográfica en los mencionados polígonos de la siguiente manera:

1. El área predial inicialmente, ubicada en la Diagonal 19 entre Transversal 28A y 29 del Barrio Primitivo Crespo se incorpora al Polígono Normativo PCUR-PN33 asumiendo la edificabilidad de la Subarea 2.
2. El Limite sur-occidental del Polígono Normativo PUR-PN08-CDM se regulariza por la Carrera 17G entre la Calle 27 y Diagonal 19, el cual se sobreponía al Polígono Normativo PUR-PN33.
3. Se redelimita el Polígono Normativo PUR-PN01D y PUR-PN11CDM por la Calle 65B y 66 entre la Carrera 4B y 5.
4. Se corrige el limite del Polígono Normativo PUR-PN39PU en su colindancia oriental y norte con los Polígonos Normativos PCN-PN83, PN86 y PN88 de la Pieza Norte el cual se sobreponía en dichos polígonos y en algunos puntos no coincidían.

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.



02 MAYO 2007

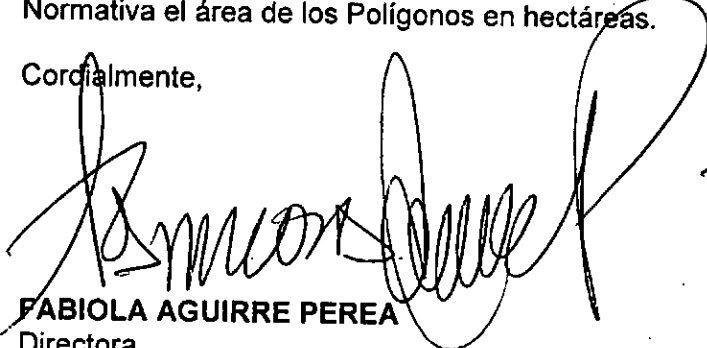
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

5. Se ajusta el límite del Polígono Normativo PUR-PN20 en su costado norte haciendo coincidir sus límites, porque se generaban algunas áreas sin norma a aplicar.

En el anexo 1 se observa la localización de los casos en los Polígonos con la sobreposición y los vacíos encontrados. El anexo 2 corresponde a los planos y Fichas Normativos de los Polígonos Normativos ajustados que adoptan en la presente Circular.

El cuadro de aprovechamientos no sufre modificaciones, solamente cambia en las Fichas Normativa el área de los Polígonos en hectáreas.

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos
Copia: - Dr. Alfredo Paya, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-11-CDM
Comuna (s):	4 y 5	Area del Polígono Normativo (ha):	362,38
Barrio (s): Las Delicias (0404), Manzanares (0405), Salomia (0406), La Alianza (0497), El Sena (0501), Los Andes (0502), Los Guayacanes (0503), Los Chiminangos II Etapa (0504), Los Chiominangos I Etapa (0505), Metropolitano (0506), Los Parques-Barranquilla (0594), Paseo de los Almendros (0596), Los Andes B.-La Rivera (0597), Torres de Comfandi (0598), Sector Tránsito Municipal (0599), El Guabito (0599), Villa del Prado-El Samán (0599).			Hoja 2/3

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259) Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.
2.2. USOS
Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios: * En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". * Frente a las Vías Arterias Principales Calle 70 y Carrera 1a., se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000. * En la Vías Arteria Secundaria Calles 44 y 52 y Carreras 1D y 5a. y las Vías Colectoras Carreras 1A-6, 2a. y 3a. y Calles 47, 56 y 62, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto el Grupo 505 y los códigos: 5151, 5512, 5519. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y los Códigos 9191, la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO
* Tratamiento : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Seis (6) Subáreas de Manejo del Tratamiento: Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos * Subárea 1: Urbanizada por el sistema de No Agrupación en su gran mayoría de Conjunto en Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. * Subárea 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos comunitarios, de diversos ámbitos, con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivisión predial. * Subárea 3: Urbanizada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. Quedan algunos lotes a consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda multifamiliar. * Subárea 4: Urbanizada y Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistemna de Agrupación en Conjunto. A consolidar por los mismos y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colcetoras. Los predios ubicados frente a la Carrera 5 entre Calles 56 y 66 solo podran desarrollar una altura maxima de cuatro (4) pisos por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aerea Marco Fidel Suarez. * Subárea 5: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistemna de Agrupación en Conjunto. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y Horizontal para vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, como corredor del SITM. Como posee vacios urbanos se busca que las soluciones urbanísticas mitiguen los impactos urbanos y ambientales que se generan por las actividades que se dan frente a estos corredores. El DAPM podrá determinar que zonas de estos corredores pueden requerir de Planes Parciales. * Subárea 6: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y Otros Usos, zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales. * Subárea 7: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad, la vivienda ha sido mezclada con comercio y servicios cuando da frente a via arterial. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia del SITM. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se estan generando con la potencialidad que generaría el SITM.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-11-CDM
Comuna (s):	4 y 5	Area del Polígono Normativo (ha):	362,38
Barrio (s):	Las Delicias (0404), Manzanares (0405), Salomia (0406), La Alianza (0497), El Sena (0501), Los Andes (0502), Los Guayacanes (0503), Los Chiminangos II Etapa (0504), Los Chiominangos I Etapa (0505), Metropolitano (0506), Los Parques-Barranquilla (0594), Paseo de los Almendros (0596), Los Andes B.-La Rivera (0597), Torres de Comfandi (0598), Sector Tránsito Municipal (0599), El Guabito (0599), Villa del Prado-El Samán (0599).		Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)																
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		S-A 3	SUB-AREA 4				SUB-AREA 5				SUB-AREA 6		SUB-AREA 7
		NO AGRUP.(**)			NO AGRUP.(**)		AGRUP.(***)	AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)		AGRUP.(***)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)
		Uni.	Bif.	Mult	Equip. Colec.	Multifamiliar	Mult	Otr. Uso	Uni. Bif.	Mult	Otr. Uso	MULT .	MIXT O	MULT .	MIXT O	Uni./Bifa m.	Mixto-Indust.	Uni/Bif.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,80	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,30	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C.)	2,40	1,60	2,40	2,40	Existente + 0,05	1,50	1,50	2,25	2,40	4,00	4,00	2,40	3,60	6,40	6,40	2,40	2,40	1,60
ALTURA MAXIMO PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	Existente	5	5	5	3	5	5	8	8	8	8	3	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9,00 METROS FRENTE A LA CALLE 70 Y LA CARRERA 1a.																
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Existente	...	...	...	7	12	12	...	20	20	7	12	6 y 7	
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	72	105	252	Existente	...	...	...	105	252	252	...	420	420	105	252	105 y 252	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 METROS 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.						

1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono será receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 293).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En la Sub-área 5, los predios de reserva que dan sobre la Carrera 1a. y la Calle 70 podrán incrementar alturas hasta en dos (2) pisos por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En las Sub-áreas que posean sistemas de loteo individual y de conjunto en loteo individual se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

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