

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-09-CDM |
| Comuna (s): 8 | Área del Polígono Normativo (ha): 11.93 |
| Barrio (s) : Saavedra Galindo (0803), Rafael Uribe Uribe (0804). | Hoja 3/3 |

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

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**: Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería La Floresta. La Manzana esta desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan de Reordenamiento que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería. El proceso de Renovación por Rehabilitación que se establece con características de Mejoramiento físico, definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de conjunto en Loteo Individual. A consolidar por el sistema de No Agrupación y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, y, por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para vivienda Multifamiliar y Otros Usos, como influencia Corredor complementario del SITM y Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL (2) | SIN PLAN PARCIAL (2) | | | | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------|---------|------------|----------------|------|------------|--|--|
| | | SUB-AREA 1 | | | SUB-AREA 2 | | | SUB-AREA 3 | | |
| | | NO AGRUP. (**) | NO AGRUP. (**) | | | NO AGRUP. (**) | | | | |
| | | PLAZA MERCADO-COMERCIO | UNIBIF | MULTIF. | MIXTO | UNIF. | BIF. | MULTIF. | | |
| INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.) | 0,60 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | | |
| INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.) | 3,20 | 1,60 | 2,40 | 4,00 | 4,00 | 1,60 | 2,40 | 4,00 | | |
| ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS) | * | 2 | 3 | 5 | 5 | 2 | 3 | 5 | | |
| ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS) | * | ... | | | | | | | | |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | 2Ha o 1 Manz. | Existente | 7 | 12 | 12 | 6 | 7 | 12 | | |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | * | Existente | 105 | 252 | 252 | 72 | 105 | 252 | | |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | ... | | | | | | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | Del 1o. al 2o. piso = No exigible | | | Escalonado | | | | | |
| | | Del 3er. al 5o. piso = 4,50 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.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La subarea no será generadora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En los predios que dan frente sobre la Transversal 29 podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

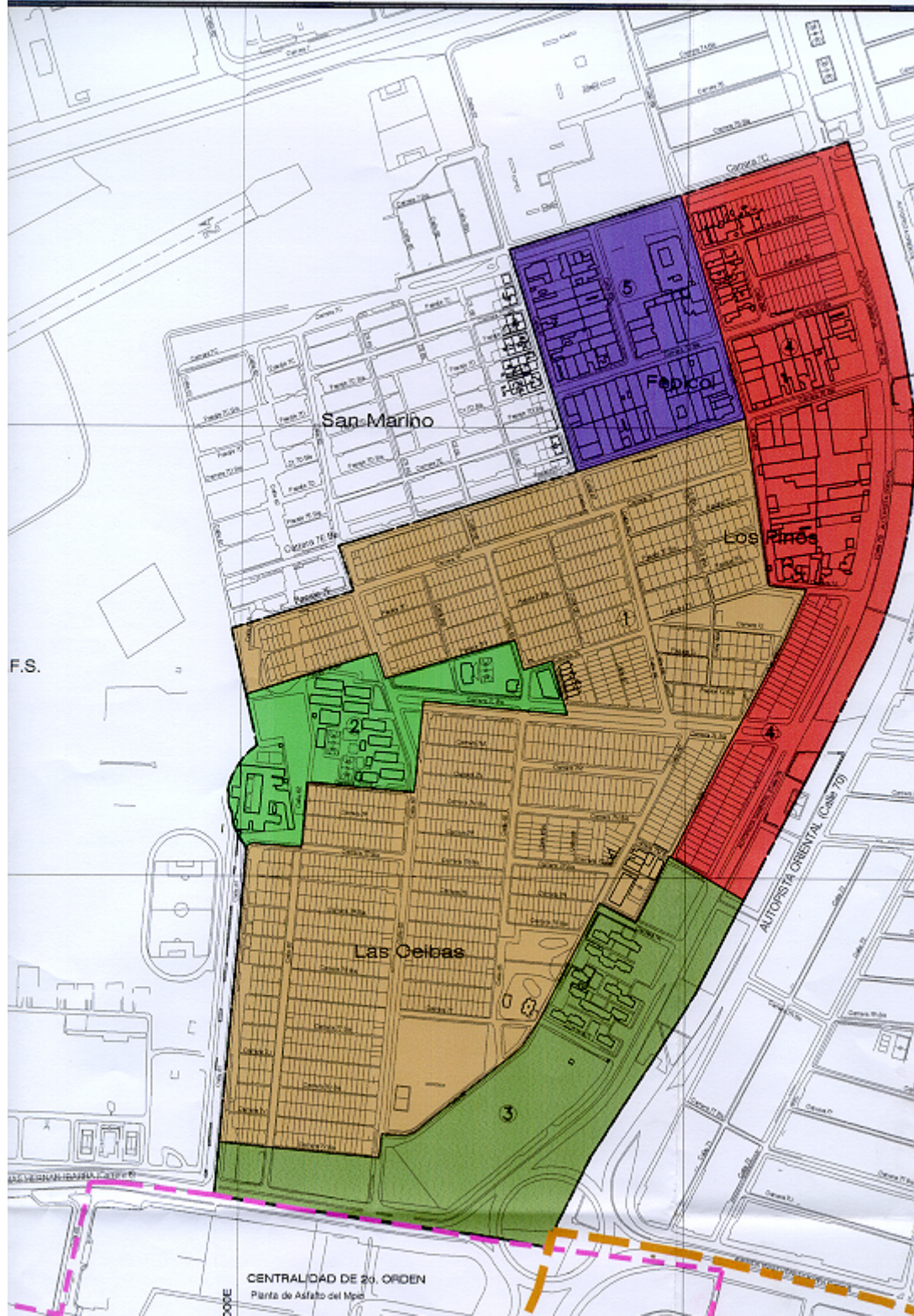
OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulo que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

No

US DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



23
MDS

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-10-CDM |
| Comuna (s): 7 | Área del Polígono Normativo (ha): 59.09 |
| Barrio (s): Los Pinos (0708), Las Ceibas (0710), Fepicol (0798) | Hoja 2/3 |

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 256, 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.

1.2. 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 los siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Área 5, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Todos las industrias deben tramitar Esquema Básico de Implantación, para mitigar los impactos ambientales, urbanos y sociales.

* Frente a las Vía Arteria Principal Carrera 8a., 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 códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vía Arteria Principal Calle 70, 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.

* Frente a las Vías Colectoras Carreras 7C y 7L Bis y Calle 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 los códigos: 5151, 5512, 5513, y, el Grupo 505. 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.

Handwritten signatures and initials:
 AHC
 H/O

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-10-CDM |
| Comuna (s): 7 | Área del Polígono Normativo (ha): 69.09 |
| Barrio (s) : Los Pinos (0709), Las Ceibas (0710), Fepicol (0798). | Hoja 3/3 |

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 259).
 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 arbolados, retrocesos y aislamientos.

* **Subárea 1**: Urbanizada por sistema de No Agrupación de Conjunto en Loteo Individual, se ha mantenido la tipología y morfología urbanística. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar.

* **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 con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes cedidas. No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 3**: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para Vivienda y comercio sobre la vía arterial. A consolidar por el mismo Sistema edificatorio.

* **Subárea 4**: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Industria y Vivienda. 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, no se permite subdivisión predial. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo mediante el desarrollo de Planes Parciales, la cual el DAFM delimitará las áreas que requieran esa intervención, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos comerciales, industria y vivienda (Mixto).

* **Subárea 5**: 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. Se consolidará mediante los mismos sistemas. Por estar dentro del cono de aproximación de la Base Aérea solo desarrollarán una altura máxima de cuatro (4) pisos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL (2) | SIN PLAN PARCIAL (2) | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------|---|----------------|------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------|
| | | SUB-AREA 1 | | SUB-AREA 2 | | S-A 3 | | SUB-AREA 4 | | SUB-AREA 5 | |
| | | NO AGRUP. (**) | NO AGRUP. (**) | AGR. (***) | NO AGRUP. (**) | AGRUP. (***) | NO AGRUP. (**) | AGRUP. (***) | NO AGRUP. (**) | AGRUP. (***) | |
| INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.) | 0,60 | 0,60 | 0,80 | Existente + 0,05 | 0,30 | 0,80 | 0,70 | 0,45 | 0,30 | 0,50 | 0,80 |
| INDICE MAX. DE CONSTRUCC. (I.C.) | 3,20 | 1,60 | 2,40 | Existente + 0,05 | 1,50 | 1,60 | 1,40 | 1,80 | 1,20 | 2,00 | 3,20 |
| ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS) | * | 2 | 3 | Existente | 5 | 2 | 2 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS) | * | 3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70 | | | | | | | | | |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | * | 6 | 7 | Existente | ... | 6 y 7 | 12 | ... | ... | ... | 12 |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | 2 Ha o 1 Manz | 72 | 105 | Existente | ... | 72 y 105 | 252 | ... | ... | ... | 252 |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 5,0 Metros a partir del sexto piso | | | | | | | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | Escalonado Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Util (A.U.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (***) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (****) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES
 * La Subárea 3 podrá ser receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo de conformidad con el Artículo 293.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

En la Sub-área 3, se podrán incrementar alturas por liberación de espacio público hasta en dos (2) pisos máximo, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 5 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT.

Dado que se incrementaran las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parquesaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En el Polígono Normativo se permitirá 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

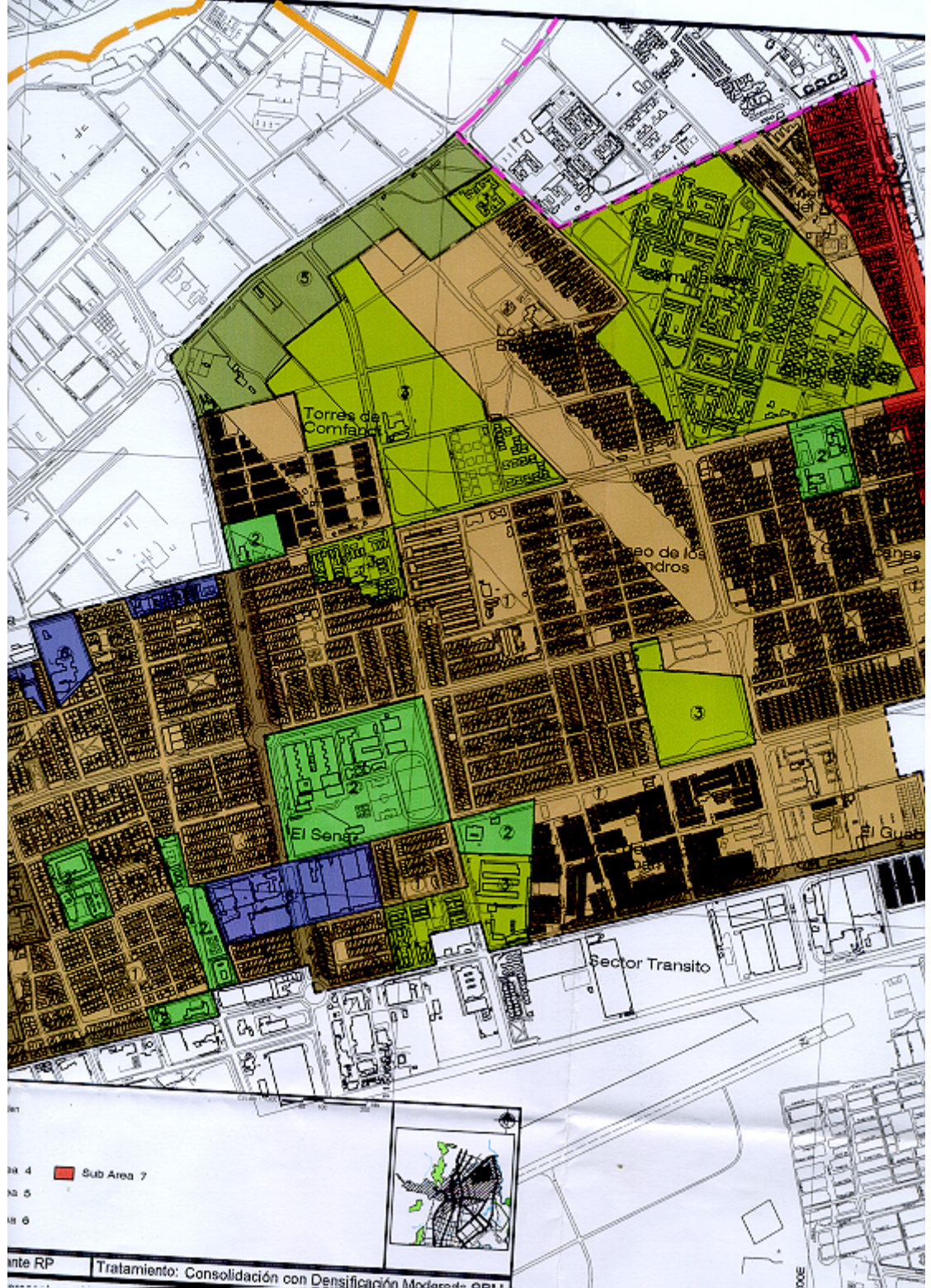
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
 * Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

Handwritten signature and initials

Handwritten initials

(0594) Paseo de los Almendros(0596) Las Andes B. - La Rivera(0597) Torres de Comfandi(0598)
 (0599) El Guabito(0599) Villa del Prado el Saman(0599) Hoja 1

AS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



ante RP Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada

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 | Área del Polígono Normativo (ha): 362,38 |
| Barrio (s): Las Delicias (0404), Manzanares (0405), Salomía (0406), La Alianza (0497), El Sena (0501), Los Andes (0502), Los Guayacanes (0503), Los Chimangos II Etapa (0504), Los Chimangos I Etapa (0505), Metrocibano (0505), Los Pequeños-Barranquilla (0594), Paseo de los Almendros (0596), Los Andes B-La Rivera (0597), Torres de Comandó (0598), Sector Tránsito Municipal (0599), El Guabito (0599), Villa del Prado-El Sarrán (0599). | |
| Hoja 2/3 | |

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área 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 visuales, 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 los siguientes criterios:
 * En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Vía Arteria Secundaria Calles 44 y 62 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 les 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. 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 ociosas. 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 sistema 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 Colectoras. Los predios ubicados frente a la Carrera 5 entre Calles 56 y 66 solo podrán desarrollar una altura máxima de cuatro (4) pisos por encontrarse dentro de la superficie de transición de la Base Aérea Marco Fidel Suárez.
 * **Subárea 5:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por sistema 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 vacíos 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 DAFM 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 vía arterial. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando requalificar 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 sótano, 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 están generando con la potencialidad que generaría el SITM.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large arrow pointing to the text and some illegible scribbles.

Handwritten signature or initials on the right margin.

37

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 | Área del Polígono Normativo (ha): 362,38 |
| Barrio (s): Las Descalzas (0404), Manzanas (0403), Salento (0406), La Alenza (0497), El Seno (0501), Los Andes (0502), Los Guayacanes (0503), Los Chimnangos II Etapa (0504), Los Chimnangos I Etapa (0505), Metropolitano (0506), Los Parques-Barranquilla (0504), Paseo de los Almendros (0509), Los Andes B-La Rivera (0507), Torres de Cortaná (0508), Sector Tránsito Municipal (0509), El Guabito (0509), Villa del Prado-El Sarnán (0502). | |
| 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. (1*) | | NO AGRUP. (1*) | | AGRUP. (1**) | | | NO AGRUP. (1*) | | | AGRUP. (1**) | | NO AGRUP. (1*) | | NO AGRUP. (1*) | | |
| | | Un. | Bf. | Mult. | Equip. Colec. | Multif. (1**) | Mult. | Or. Uso. | Un. Bf. | Mult. | Or. Uso. | MULT. | MIXT O. | MULT. | MIXT O. | Un. Bf. m. | Modo-Indus. | Un. Bf. |
| 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 | 0,60 | 0,60 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| INDICE MAXIMO DE CONSTRUCC. (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 | 1,50 |
| 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) | 8 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 | | | | Desde el primer piso | | |
| | | Del 4o. al 5o piso = 4,50 metros | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Del 6o. al 8o. piso = 5,00 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.); (*) 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 conjunta 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 Artículo que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 059 de Oct. 26 de 2000

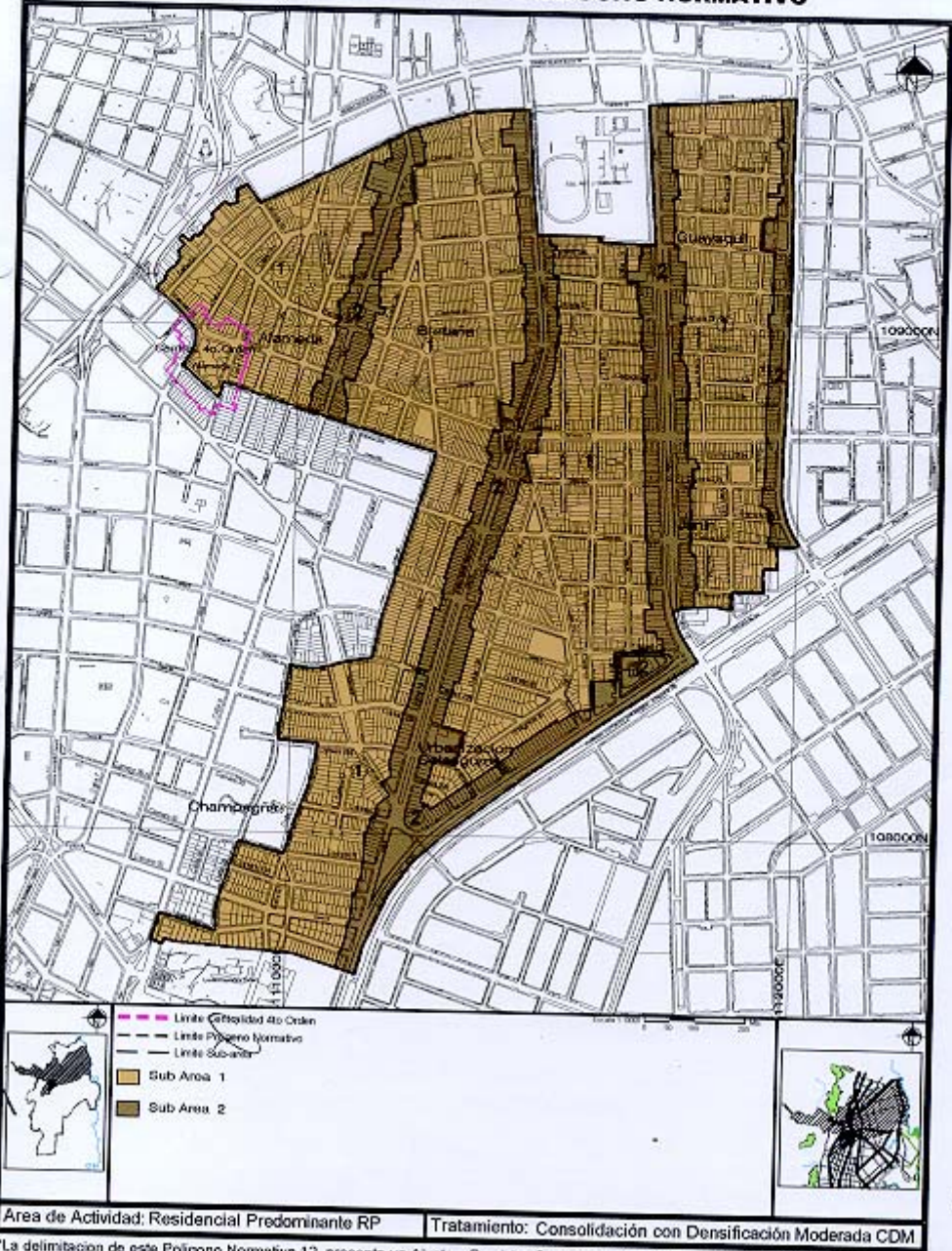
[Handwritten signatures and initials]

7/23

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

| | |
|--|--|
| Plaza Urbano Regional | Código del Polígono Normativo: PUR-PN-12-CDM |
| Comuna (s): 09 - 19 | Area del Polígono Normativo (ha): 121,44 |
| Barrio(s): Alameda(0901) Breñaña(0902) Junín(0903) Guayaquí(0904) Champagnat(1914) Urb. Colseguros(1915) | Hoja 1 |

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



 40
 11

nr

Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM
 *La delimitación de este Polígono Normativo 12, 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

| | | | |
|--|-----------------|-----------------------------------|---------------|
| Pieza Urbana: | Urbano Regional | Código del Polígono Normativo: | PUR-PN-12-CDM |
| Comuna (s): | 9 y 19 | Area del Polígono Normativo (ha): | 121.44 |
| Barrio (s): Alameda (0901), Brelaña (0902), Junin (0903), Guayaquil (0904), Champagnat (1914), Urb. Colseguros (1915). | | | Hoja 2/3 |

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. 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.

1.2. 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 condiciones:
 * En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Calles 15 y 13 y Diagonal 23, 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 códigos 5051, 5052, 5512, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.
 * Frente a las Vías Arteria Secundaria Calle 9 y las Vías Colectoras Carrera 23 y Calles 8, 10, y 11, 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 los códigos: 5051, 5151, 5512, 5519, y, los Grupos 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P-8.
 * En los predios frente al Parque Alameda se permite los usos de las Centralidades de Cuarto Orden, y aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 61, los Grupos 563, 631, 632 y 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805, la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 269).
 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: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
 * Subárea 2: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos como Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

Handwritten signatures and initials: A, H, C, and a large checkmark.

Handwritten initials: MS

40

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

| | |
|--|--|
| Pieza Urbana: Urbano Regional | Código del Poligono Normativo: PUR-PN-12-CDM |
| Comuna (s): 9 y 19 | Area del Poligono Normativo (ha): 121.44 |
| Barrio (s) : Alameda (0901), Bretaña (0902), Junin (0903), Guayaquil (0904), Champagnat (1914), Urb. Coleseguros (1915). | |
| Hoja 3/3 | |

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL (2) | SIN PLAN PARCIAL (2) | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|---|------|--------|----------------|------|--------|------|
| | | SUB-AREA 1 | | | SUB-AREA 2 | | | |
| | | NO AGRUP. (**) | | | NO AGRUP. (**) | | | |
| | | UNIF | BIF | MULTIF | UNIF | BIF | MULTIF | MXTO |
| INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.) | 0,60 | 0,80 | 0,60 | 0,60 | 0,80 | 0,60 | 0,80 | 0,70 |
| INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C.) | 3,20 | 1,60 | 2,40 | 2,40 | 1,60 | 2,40 | 4,00 | 3,50 |
| ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS) | * | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 6 | 5 |
| ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS) | * | 3 pisos o 9,00 metros sobre la Diagonal 23. | | | | | | |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | 2Ha o 1 Manz. | 7 | 7 | 12 | 7 | 7 | 12 | 12 |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | * | 105 | 105 | 252 | 105 | 105 | 252 | 252 |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 5,00 metros desde el sexto piso. | | | | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros | | | Escalonado | | | |
| | | Del 4o. al 5o. piso = 4,50 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.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-área 2 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los índices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,60 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los Índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* En este Poligono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 399 del P.O.T. municipal.

* Parque del Alameda. Altura máxima: 3 pisos (Art. 181 P.O.T.)

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

* Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* A excepción de los barrios Champagnat y Coleseguros, 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

AA

H/S

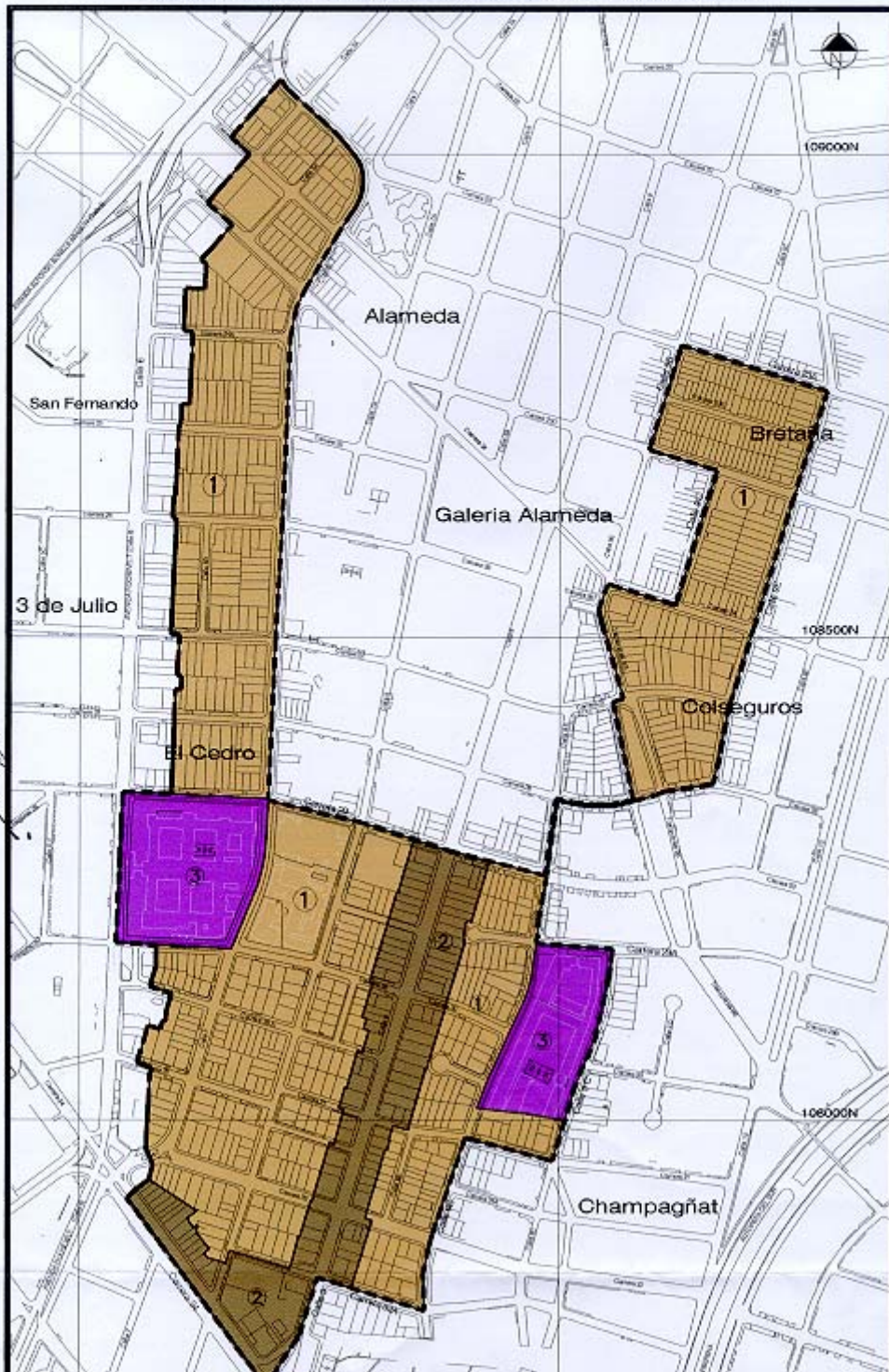
res

41
MRS

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-13-CDM |
| Comuna (s): 09 - 19 | Area del Polígono Normativo (ha): 33,58 |
| Barrio(s): BRETANA (0902) CHAMPAGNAT(1914) URBANIZACIÓN COLSEGUROS (1915) EL CEDRO(1912) | Hoja 1 |

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



42
NRS

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-13-CDM |
| Comuna (s): | 9 y 19 | Área del Polígono Normativo (ha): | 33,58 |
| Barrio (s): | Bretaña (0902), Champagnat (1914), Urbanización Colseguros (1915), El Cedro (1912) | Hoja: | 2/3 |

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Mixta. (Artículo 289, 290)

Pertenece los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 80% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

* Por su localización periférica al área de influencia de la Galería de Alameda este Polígono Normativo se considera como un Área de Transición entre la Galería y Áreas Residenciales. Presenta como uso principal la vivienda y como Área de actividad Mixta se le permite

comercio y servicios. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67 y 71; Grupos 192, 201, 202, 203, 204, 209, 501, 502, 503, 504, 505, 551, 553; códigos 2721, 2892, 3966, 4020, 5151, 5241, 5242, 5252 y 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P8.

EA

Hb

43
103

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-13-CDM |
| Comuna (s): 09 - 19 | Área del Polígono Normativo (ha): 33.58 |
| Barrio (s) : Bretaña (0902), Champagnat (1914), Urbanización Coleseguros (1815) El Cedro (1912) | Hoja 3/3 |

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

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**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colectores.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto para equipamientos colectivos privados. Se deben preservar las edificaciones por su valor patrimonial y se permite consolidarlos un mínimo crecimiento en su ocupación.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL (2) | SIN PLAN PARCIAL (2) | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|--|------|--------|----------------|------|--------|--------------|------------------|
| | | SUB-AREA 1 | | | SUB-AREA 2 | | | SUB-AREA 3 | |
| | | NO AGRUP. (**) | | | NO AGRUP. (**) | | | AGRUP. (***) | |
| | | UNIF. | BIF. | MULTF. | UNIF. | BIF. | MULTF. | Mixto | Equip. Colectivo |
| INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.) | 0,50 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,70 | 0,50 |
| INDICE MAXIMO DE CONSTRUCC. (I.C.) | 3,20 | 1,60 | 2,40 | 2,40 | 1,60 | 2,40 | 4,00 | 3,50 | 2,40 |
| ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS) | * | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 5 | 5 | 4 |
| ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS) | * | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | 2Ha. o 1 Manz. | 7 | 7 | 12 | 7 | 7 | 12 | 12 | EXIST. |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | * | 105 | 105 | 252 | 105 | 105 | 252 | 252 | EXIST. |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 5.0 Metros a partir del sexto piso | | | | | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros | | | | | | | Escalonado |

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

(2) - Sobre Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Util (A.U.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual, (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

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

* Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Cuaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Solamente los predios ubicados en el barrio Bretaña, 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.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

OBSERVACIONES

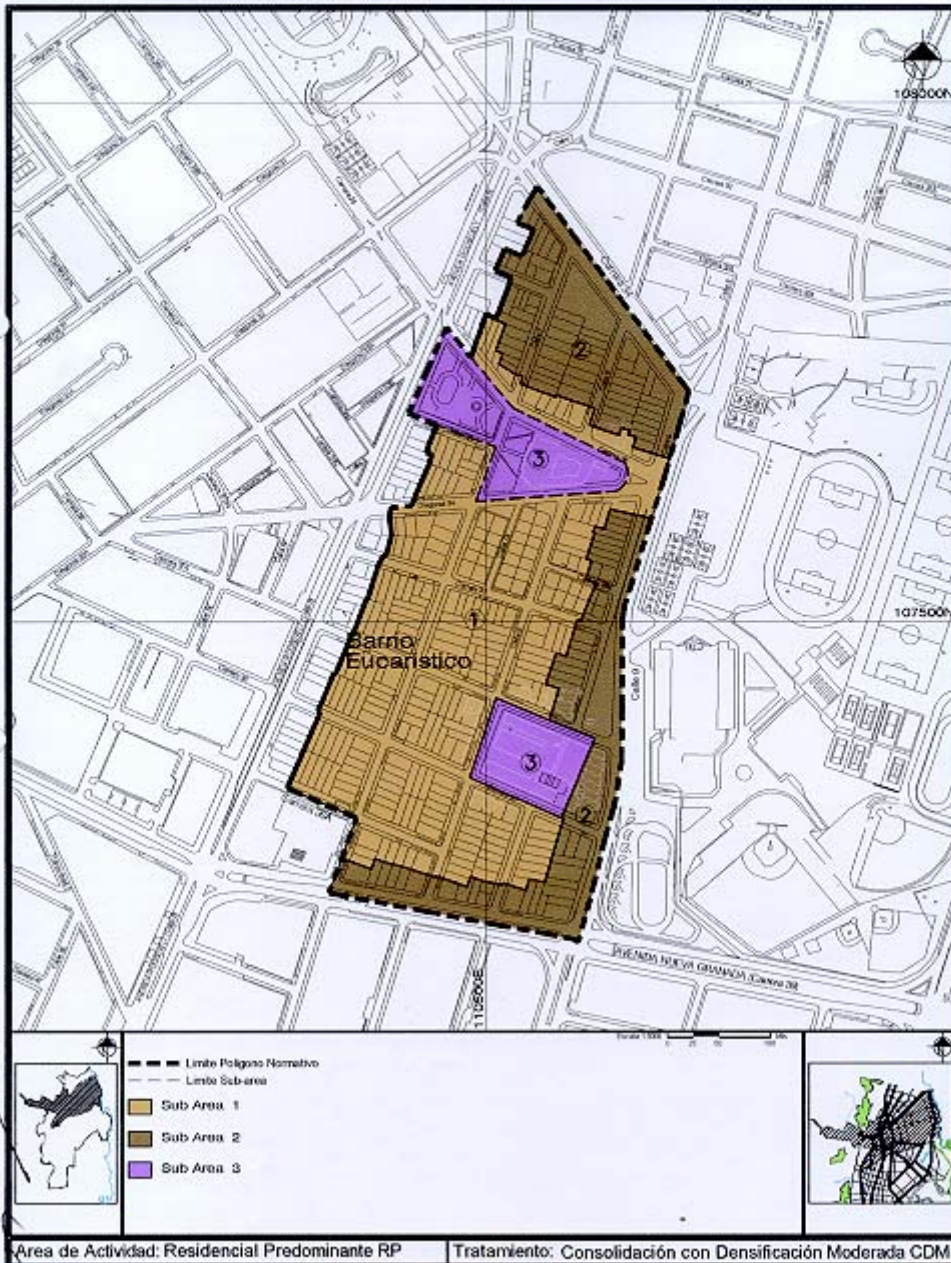
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 059 de Oct. 26 de 2000

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-14-CDM |
| Comuna (s): 19 | Area del Polígono Normativo (ha): 15.72 |
| Barrio(s): Barrio Eucarístico(1905) | Hoja 1 |

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

La delimitación de este Polígono Normativo 14, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

Hoja 1

MRS

45
MRS

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-14-CDM |
| Comuna (s): 19 | Area del Polígono Normativo (ha): 15.72 |
| Barrio (s): Eucarístico (1905) | Hoja 2/3 |

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área 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 80 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.

1.2. 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 los siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Secundarias Carrera 39 y Calle 9 (Sub-Área 4) y las Vías Colectoras Carreras 34 y 35, 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 los códigos: 5151, 5512, 5519, y el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y 9191, la condición P-8.

* El Parque del Templo, corresponde a un Recinto Urbano.

Handwritten signatures and initials are present below the text, including a large signature on the left and initials 'H/O' on the right.

46

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-14-CDM |
| Comuna (s): 19 | Area del Polígono Normativo (ha): 15.72 |
| Barrio (s) : Eucarístico (1905) | Hoja 3/3 |

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289)

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**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos. Igualmente se consolidará por el sistema de Agrupaciones en Conjunto Vertical para Multifamiliares y Otros Usos.

* **Subárea 3**: Desarrollada como Equipamiento Colectivo, compuesta por el Templo Eucarístico, se debe preservar como Patrimonio Urbano y Arquitectónico, y el Liceo Departamental Femenino, como equipamiento público educativo. Estos equipamientos deben surtir el esquema básico de implantación para resolver los impactos urbanos, sociales y ambientales que se estén generando.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

| VARIABLES | CON PLAN PARCIAL (2) | SIN PLAN PARCIAL (2) | | | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|------|-------|----------------|------------|----------------|-------|----------|
| | | SUB-AREA 1 | | | SUB-AREA 3 | | SUB-AREA 3 | | |
| | | NO AGRUP. (**) | | | NO AGRUP. (**) | | NO AGRUP. (**) | | |
| | | UNI. | BIF. | MULT. | EQUIP. COLEC. | UNIF. | BIF. | MULT. | OTR. USO |
| INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.) | 0,60 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,60 | 0,70 | 0,70 | 0,60 | 0,50 |
| INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.) | 3,20 | 1,60 | 2,40 | 2,40 | 2,40 | 1,40 | 2,10 | 3,00 | 2,50 |
| ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS) | - | 2 | 3 | 3 | 4 | 2 | 3 | 6 | 5 |
| ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | 2Ha. o 1 Manz. | 7 | 7 | 12 | EXIST. | 7 | 7 | 12 | 12 |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | - | 105 | 105 | 252 | EXIST. | 105 | 105 | 252 | 252 |
| AISLAMIENTOS LATERALES | - | 5,0 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 | | | | | | | |

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

(2) - Sobre Area Neta (A.N.); (3) - Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador o receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

* Parque del Templo: Altura máxima para los predios y edificaciones frente al Parque es de 3 pisos.(Art. 181 P.O.T.)

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

OBSERVACIONES

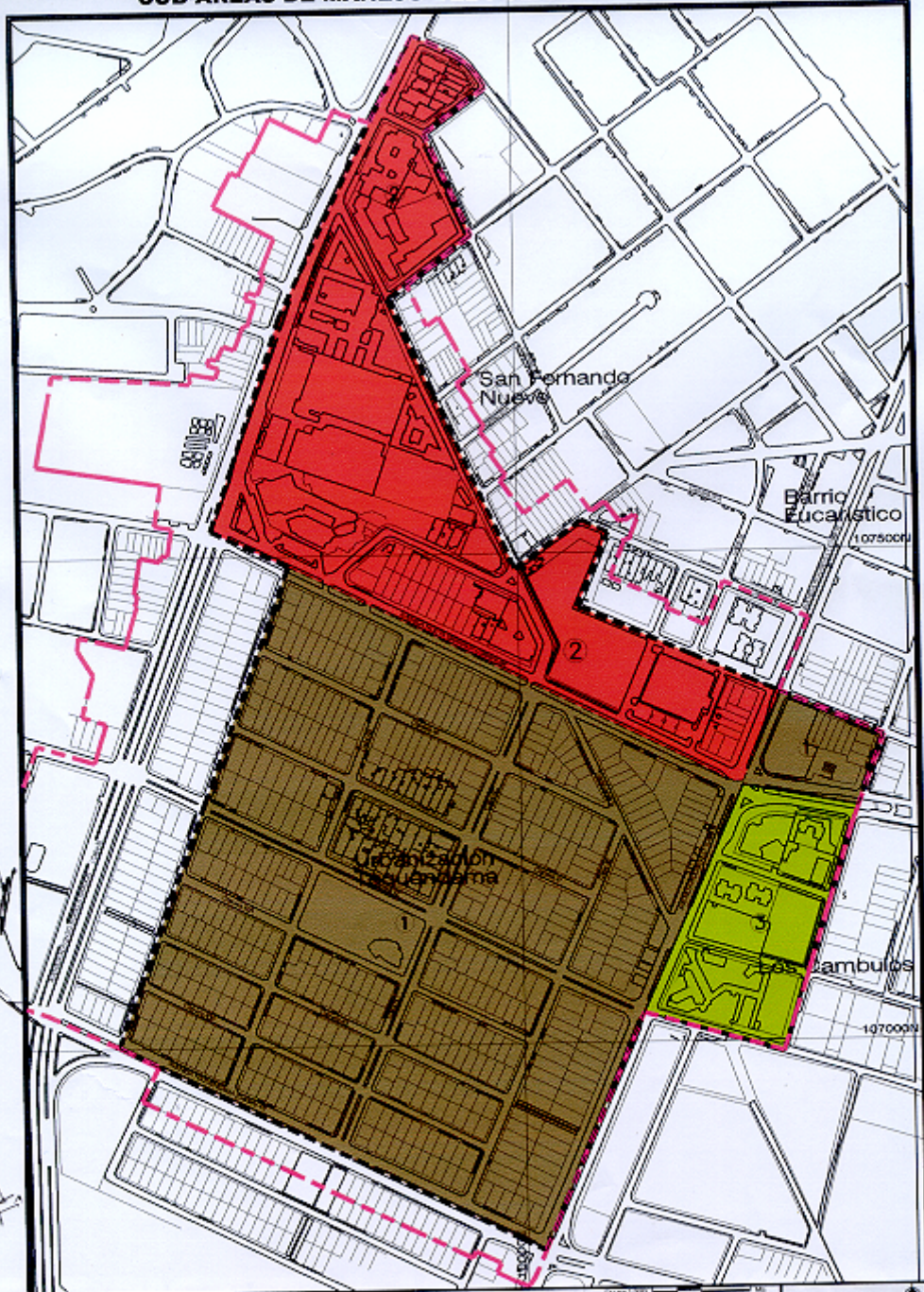
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.







* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

[Handwritten signatures and initials]

MR-5

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



-  Limite Centralidad 2o. Orden
-  Limite Poligono Normativo
-  Limite Sub-area
-  Sub Area 1
-  Sub Area 2
-  Sub Area 3

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC | Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitación de este Poligono Normativo 14, presenta un Ajuste y Precisión 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 Urbana: Urbano Regional | Código del Polígono Normativo: PUR-PN-15-CDM |
| Comuna (s): 19 | Área del Polígono Normativo (ha): 43,15 |
| Barrio (s): Urbanización Tequendama (1904), Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906), Los Cábulos (1916). | Hoja 2/3 |

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad de Centralidad. (Artículo. 271)

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

1.2. USOS

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "Imbanaco", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, relacionados principalmente con salud y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* La Sub-Área 1 se define como Área de Centralidad al interior de la Urb. Tequendama, se permiten los usos correspondientes a la columna Área Actividad de "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual. Por encontrarse colindando con Áreas Residenciales se exceptúan los códigos: División 19, 20, 36, 50, 51, 60, 61, 62 y los Códigos 2891, 4020, 5512, 5519, 5530.

* Todos los Equipamientos Colectivos y Comercio de ámbito urbano y sectorial, existentes y propuestos, en todo el área del Polígono Normativo requieren Esquema Básico de Implantación.

* Frente a la Vía Arterial Principal (Corredor Troncal del MIO): Calle 5, 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 - 4580 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5189 - 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

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**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar como Centralidad de Segundo Orden, por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias, para Otros Usos y Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. No se permite subdivisión predial para vivienda unifamiliar o bifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, con usos de Servicios y Equipamientos de Salud, conservando alguna vivienda. Como posee vacíos urbanos y los usos existentes están generando en su área de influencia un proceso de transformación tipológica y de usos, se busca que se aplique la figura de Plan Parcial, buscando resolver eficazmente las implicaciones Urbanísticas, Ambientales y Sociales de la Sub-área. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un solano, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando, con la Centralidad, la implementación del SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivisión predial. Se permite labores de mantenimiento de las edificaciones existentes.

* **Subárea 3**: Desarrollada por los sistemas de: No Agrupaciones en Loteo Individual y Agrupación en Conjunto Vertical. A consolidar por los mismos sistemas de urbanización y Tipologías edificatorias.

[Handwritten signatures and initials]

49

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

| | |
|--|--|
| Pieza Urbana: Urbano Regional | Código del Poligono Normativo: PUR-PN-15-CDM |
| Comuna (s): 19 | Area del Poligono Normativo (Ha): 43,15 |
| Barrio (s) : Urbanización Tequendama (1904), Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906), Los Cármbulos (1916) | 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 | | SUB-AREA 3 | | | |
| | | NO AGRUP. (**) | | | | NO AGRUP. (**) | | AGRUP. (***) | | NO AGR. (**) | |
| | | UNI. | BIF. | MULTIF. | MIXT. | UNIF. / BIF. | MIXTO | MULTIF. | MIXTO | MULTIF. | MIXTO |
| INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.) | 0,60 | 0,70 | 0,70 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,30 | 0,35 | 0,80 | 0,40 |
| INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C.) | 4,00 | 1,40 | 2,10 | 4,00 | 4,00 | 2,40 | 2,40 | 2,90 | 2,50 | 4,30 | 3,20 |
| ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS) | * | 2 | 3 | 5 | 5 | 2 | 2 | 8 | 5 | 5 | 8 |
| ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS) | * | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | * | EXIS | EXIS | 12 | 12 | EXIST | EXIST | ... | ... | 20 | 20 |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | Ha. o 1 Man. | EXIS | EXIS | 252 | 242 | EXIST | EXIST | ... | ... | 420 | 420 |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 5,0 Metros a partir del sexto piso | | | | | | | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | | | | | Escalonado | | | | | |
| | | | | | | Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros | | | | | |
| | | | | | | 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 el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-área 2 y 3 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los indices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En las Subarea 2 y 3 se permitirá incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público.

Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 089 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del P.O.T.

Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subareas. Solo para soluciones unifamiliares o bifamiliares se permitirá la ocupación del primer y segundo en el aislamiento posterior, debiendo efectuar el correspondiente aislamiento exigido para el tercer 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

* Dado el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo D69 de Oct. 26 de 2000

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]