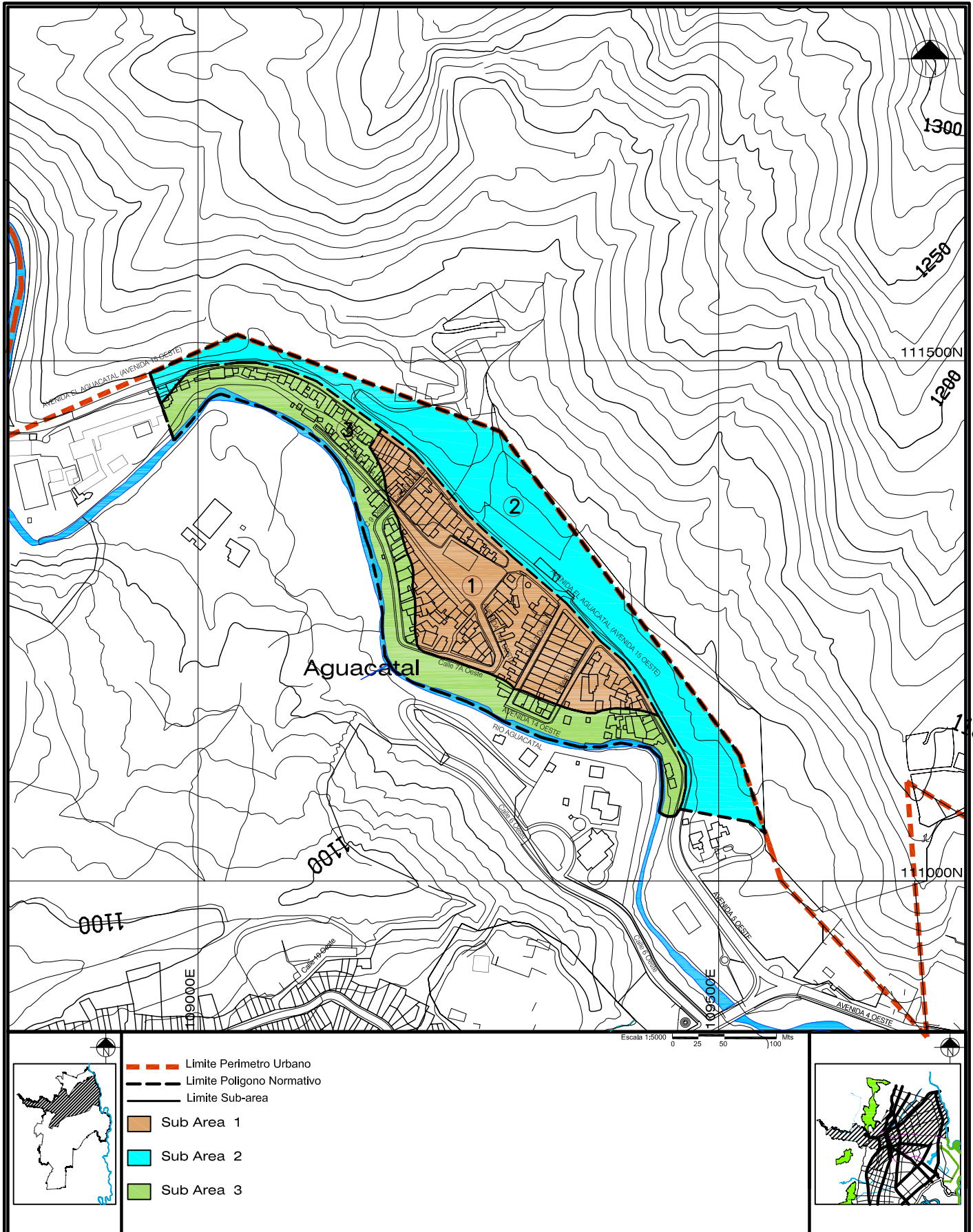


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-60-RMI-IC
Comuna (s): 01	Area del Poligono Normativo (ha): 8,61
Barrio(s): Aguacatal(0199)	Hoja 1

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



**Area de Actividad:** Residencial Predominante RP      **Tratamiento:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

\*La delimitacion de este Poligono Normativo 60, 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**

<b>Pieza Urbana :</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-60 RMI-IC
<b>Comuna (s):</b> 1	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,61
<b>Barrio (s):</b> Aguacatal(0199)	<b>Hoja</b> 2/3

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD.**

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

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 M<sup>2</sup> 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 criterios:

\* En la Sub-Area 1, 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", además de los siguientes códigos: 8012 (P-7), 8041 (P-7), 9231 (P-7) y 9232 (P-7).

\* Frente a la Vía Arteria Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal), se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los Códigos 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

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

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-60 RMI-IC
<b>Comuna (s):</b> 1	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,61
<b>Barrio (s) :</b> Aguacatal (0199)	<b>Hoja</b> 3/3

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

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

\* Por encontrarse dentro de las subareas zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terminos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Paragrafo 1 del Artículo 329 los definira el Departamento Administrativo de Planeacion Municipal segun los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluacion antes mencionada.

\* **Subárea 1:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

\* **Subárea 2:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual, y por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Vivienda Multifamiliar y Otros Usos.

\* **Subárea 3:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					Z. Protecc. Río
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2		S-AREA 3	
		NO AGRUPACION (**)		AGRUPACION (***)			
		Uni/Bifamiliar	Multif./Mixto	Multifamiliar	Mixto	Multif./Mixto	
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	...
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	2,40	2,40	1,50	1,65	4,00	...
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	5	5	5	...
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.....					
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72 y 105	252	...	....	500	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	...	....	20	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	No exigible		Tres (3,00mts) metros a partir del nivel natural del terreno.			...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No exigible		Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros			...
		A partir del 3er. Piso = 3,00 metros		Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 metros			Escalonado
		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 Plan de Reordenamiento. (\*\*) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (\*\*\*) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

**2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

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

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

\* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

**3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

\* En la Subarea 1 se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

**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