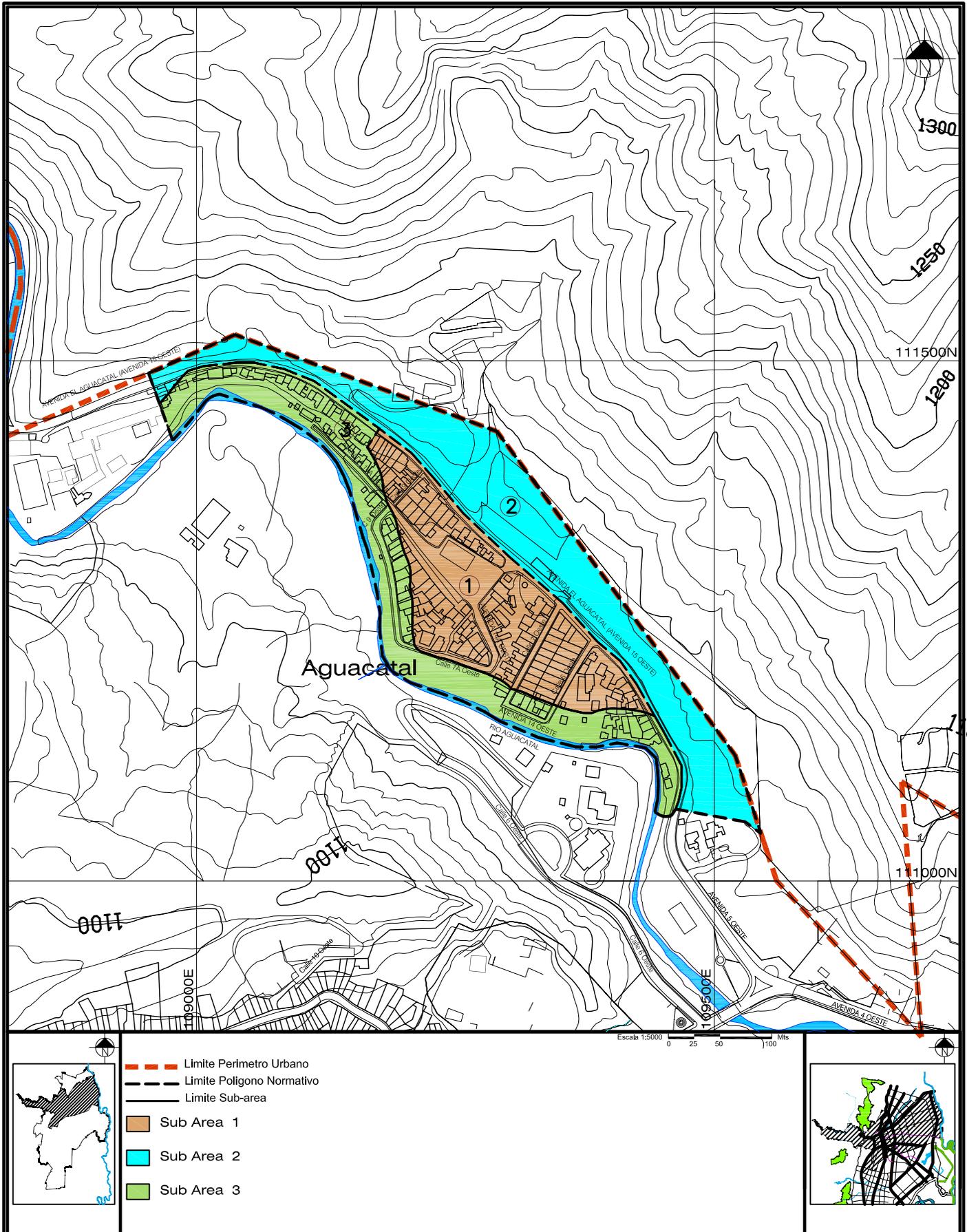


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

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

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-60 RMI-IC
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 8,61
Barrio (s) : Aguacatal (0199)	Hoja 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 evaluación 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 (***)		NO AGRUP.(**)	
		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