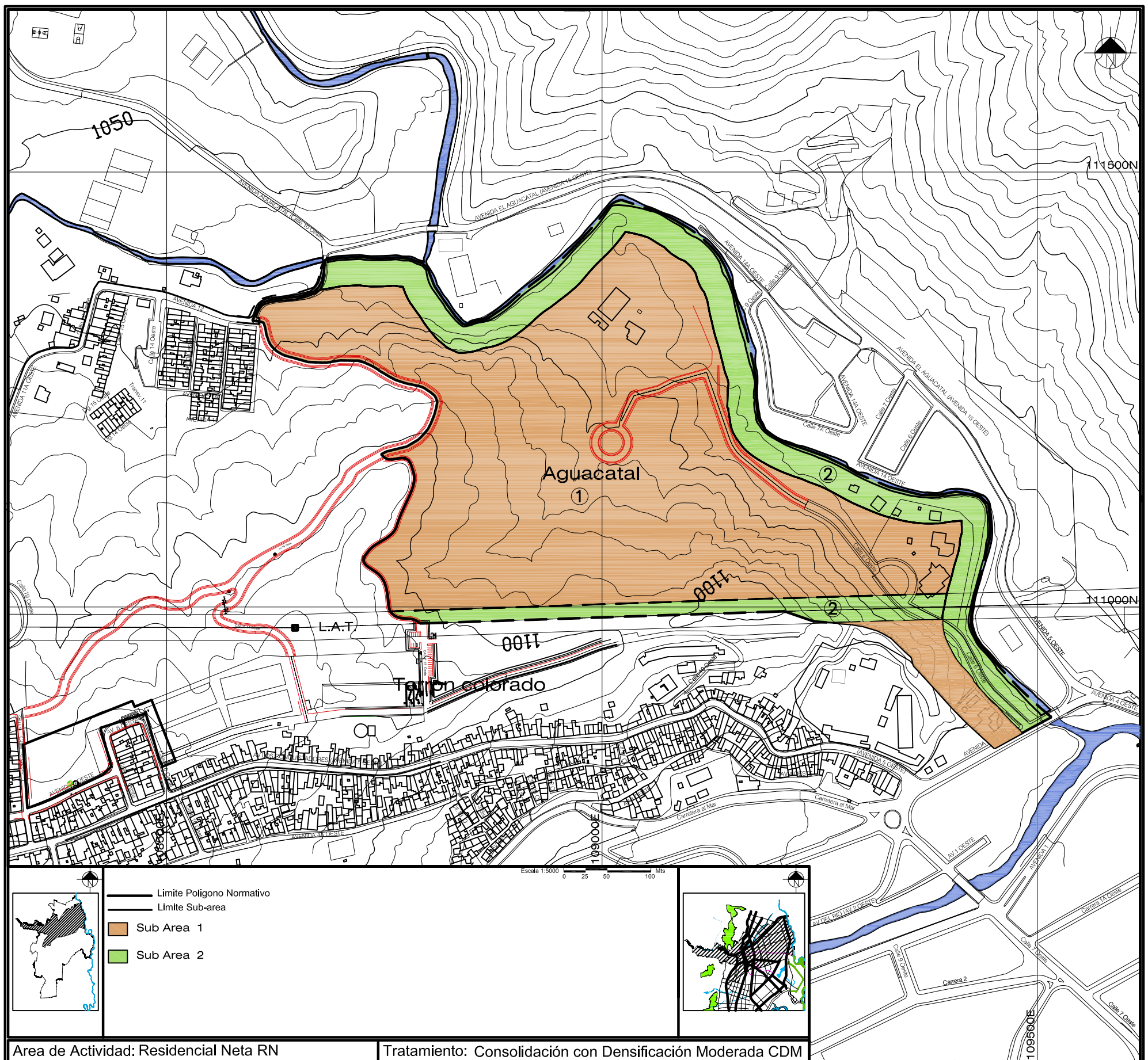


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-24-CDM
Comuna (s): 01	Area del Polígono Normativo (ha): 23,89
Barrio(s): Aguacatal (0199)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN

Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitación de este Polígono Normativo 24, 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-24-CDM
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 23,89
Barrio (s): Aguacatal (0199)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

Determinase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente contruidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

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 Vía Arteria Colectora: Vía a La Castilla, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P8.

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-24-CDM
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 23,89
Barrio (s) : Aguacatal 0199)	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
 * **Subárea 1:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupacion en conjunto vertical y No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar con vivienda, mediante los mismos sistemas de urbanización, incluyendo las Agrupaciones en conjunto horizontal y No Agrupaciones con Solucion de Conjunto en Loteo Individual.
 * Por encontrarse dentro de la subarea zonas 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 2:** Zona de Protección del Río y zona de aislamiento de la Linea de Alta Tension, 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.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					ZONA PROTECCION RIO
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		
		AGRUP (***)		NO AGRUP. (**)			
		Unifamil. / Bifamil.	Multif.	Unifamil.	Bifamiliar	Multifam.	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,45	0,45	0,80	0,70	0,60	...
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,25	2,25	1,60	2,10	3,00	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	2	3	5	...
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	.....				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	6 Ha.	...	....	6	7	12	....
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	....	72	105	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					
		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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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 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 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.

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