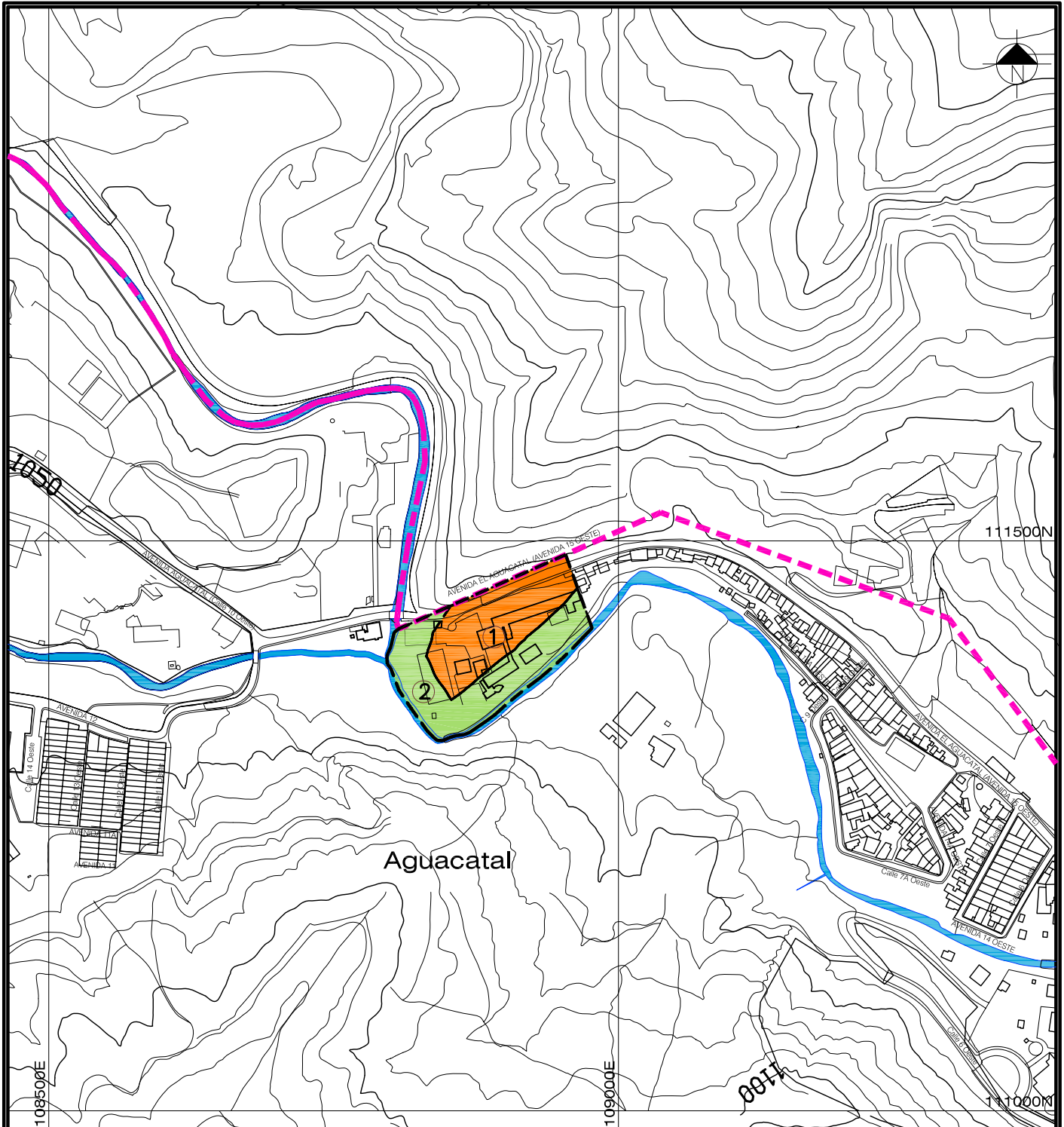


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-59-RMI-IC	
Comuna (s): 01	Area del Polígono Normativo (ha): 1,63	
Barrio(s): Aguacatal(0199)	Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



--- Limite Perimetro Urbano
 — Limite Polígono Normativo
 — Limite Sub-area
 Sub Area 1
 Sub Area 2

Escala 1:5000

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

*La delimitacion de este Polígono Normativo 59, 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-59 RMI-IC
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 1,63
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.

* Este Polígono esta conformado por Equipamientos Institucionales, por lo tanto, se comporta como un Area de actividad Espacial Institucional (Art. 272): Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que presten servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Aunque el Uso principal de este Polígono Normativo debe ser Residencial (vivienda), por los usos existentes se permite la presencia 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. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación..

* Los Equipamientos de ambito Urbano Sectorial existentes requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-59 RMI-IC	
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha):	1,63
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. Este 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 definirá 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:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para Uso Institucional. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos y por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Mixto.

* **Subárea 2:** 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⁾		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUP. (***) Institucional	NO AGRUPACION (**) Unif.-Bi-Multifamiliar	Z. Protecc. Rio
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,45	0,80	...
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,20	1,35	2,40	...
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	...
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*		
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	252	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	12	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	3,00 metros desde el 1er. 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.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencia.

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

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

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