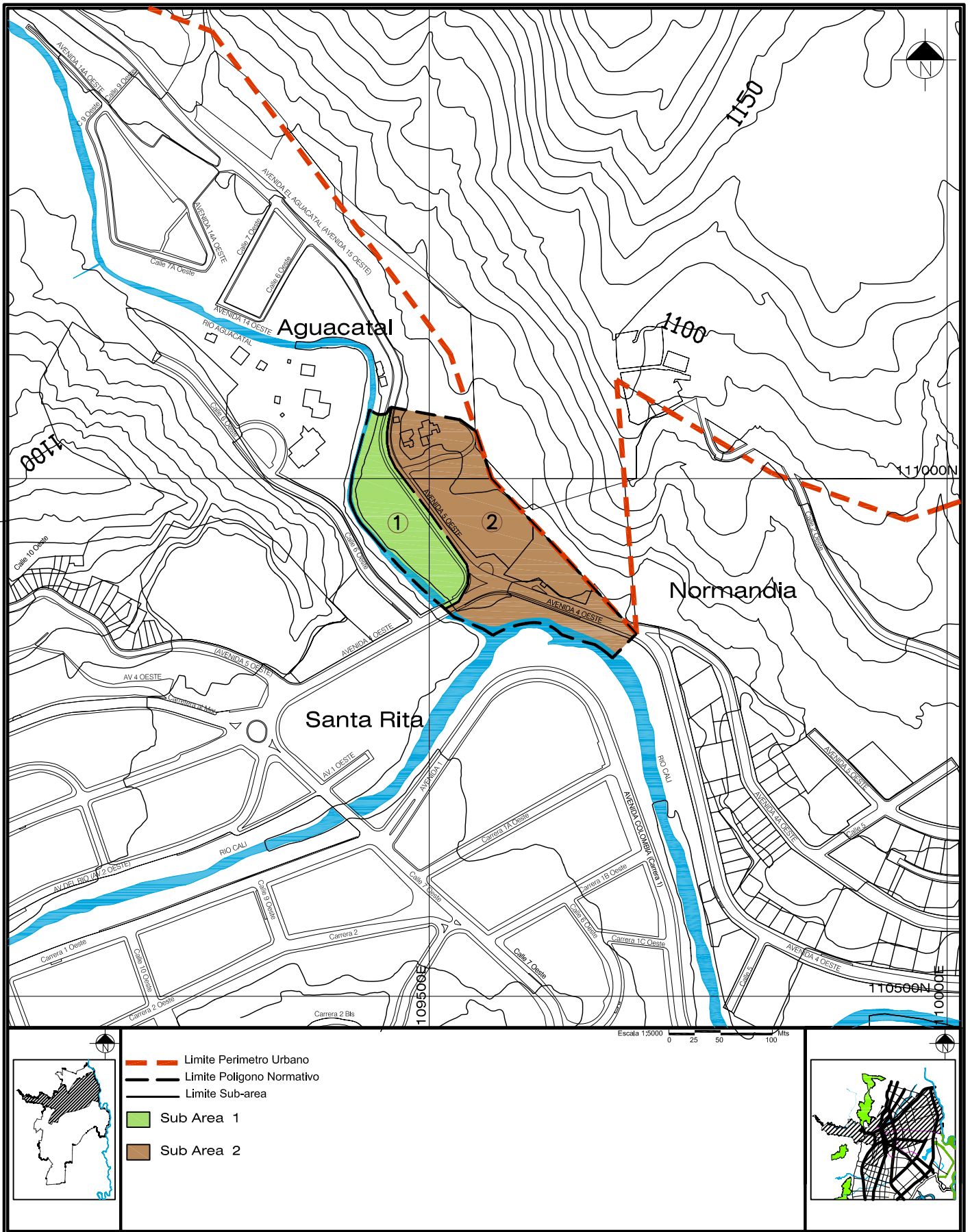


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-61-RMI-IC
Comuna (s): 01 - 02	Area del Polígono Normativo (ha): 3.17
Barrio(s): Aguacatal(0199) Santa Rita(0201) Normandia(0204)	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 delimitación de este Polígono Normativo 61, 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-61 RMI-IC
Comuna (s): 01 y 02	Area del Polígono Normativo (ha): 3,17
Barrio (s): Aguacatal(0199), Santa Rita (0201), Normandía (0204)	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 las Sub-Areas 1 y 2, 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 Colectora calle 5a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE 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-61 RMI-IC
Comuna (s): 01y 02	Area del Polígono Normativo (ha): 3,17
Barrio (s) : Aguacatal(0199), Santa Rita (0201), Normandía(0204)	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 dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda existentes. Se permite algún tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando se encuentre por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

* Los predios y edificaciones que se localizan en las zonas que se proyecten incorporar para parques o espacio público, que estén dentro de la franja de protección de las quebradas y los que estén en zonas de alto riesgo se deben reubicar o mitigar los riesgos, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación y No Agrupación en solución de Loteo Individual. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Usos Mixtos.

* Por encontrarse dentro de la subarea 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 Planeación Municipal según 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.

2.2. APROVECHAMIENTOS⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUP.(**)	AGRUP.(***)		
		EQUIPAMIENTO	Multifamiliar	Mixto	Mixto
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,10	0,30	0,45	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	0,20	1,50	1,65	4,00
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	5	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*			
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXISTEN.	500
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTEN.	20
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Tres (3,00mts) metros a partir del nivel natural del terreno.			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. 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 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 párrafo 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 3f

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 Curaduro

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