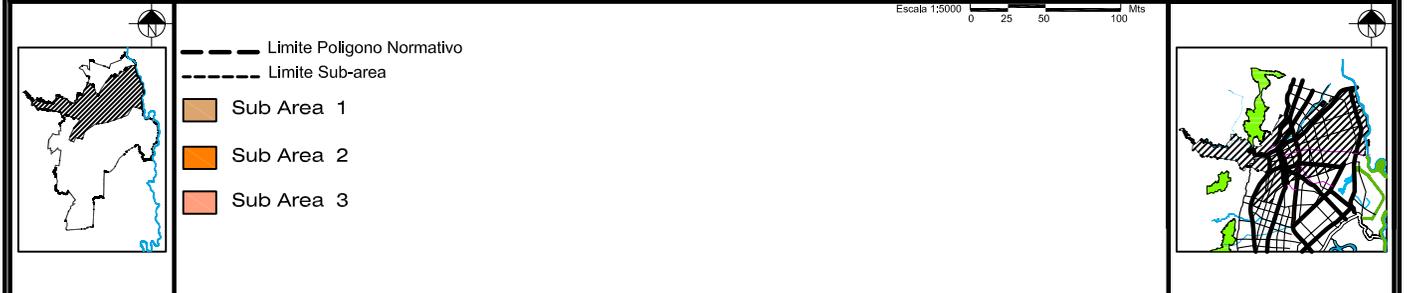
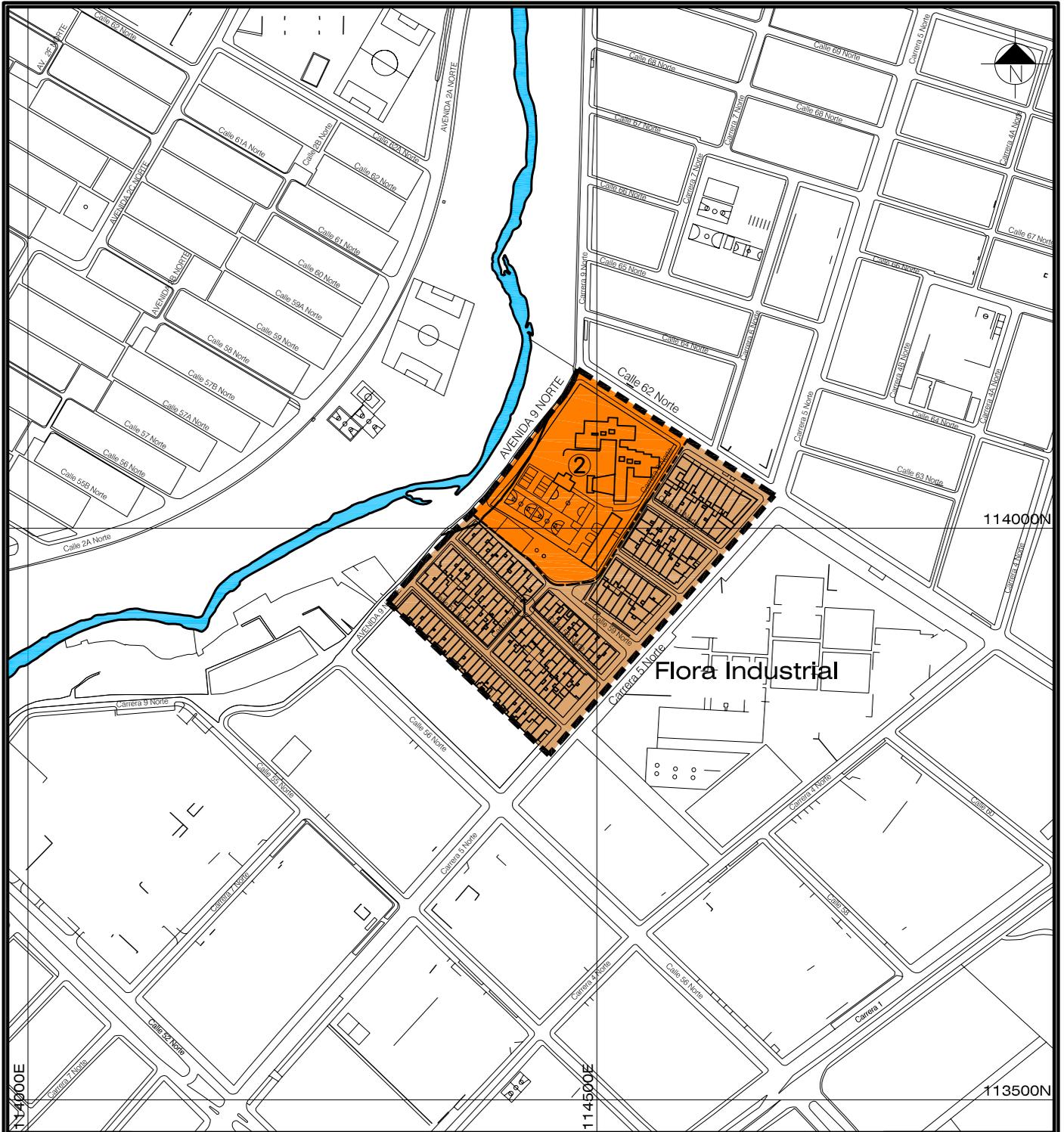


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-25-CDM
Comuna (s): 04	Area del Polígono Normativo (ha): 5,47
Barrio(s): Flora Industrial (0420)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con densificación Moderada CDM
--	---

*La delimitación de este Polígono Normativo 25, presenta un Ajuste y Precisión 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-25-CDM	
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha):	5,47
Barrio (s): .Flora Industrial (0420)		Hoja: 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

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 Su-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).

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales permitiéndosele reformas que no implique aumento de área construida.

* La Sub-área 2 debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

* Frente a las Vías Colectoras Carrera 5a., Avenida 9a. y Calle 62 Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, 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-25-CDM
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha): 5,47
Barrio (s) : Flora Industrial (0420)	
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). Presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento: Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para vivienda.

* **Subárea 2:** Area Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Equipamiento Local y Sectorial . Se debe consolidar preservando e incrementando el uso y sistema de urbanización y edificación. Debe presentar Esquema Básico de Implantación, resolviendo los impactos urbanísticos, **ambientales y sociales.**

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2
		NO AGRUPACION (**)			AGRUPACION (***)
		Unif.	Bif.	Mult.	Equipamiento Colectivo
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,70	0,70	0,40
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	1,60	2,10	2,10	1,60
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	4
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (Ha)	2 Ha.	72	105	252	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2do. piso = No exigible. Del 3o. al 5o. piso = 4.50 Metros.			Escalonado

(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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será 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 o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En este Polígono Normativo, se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

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