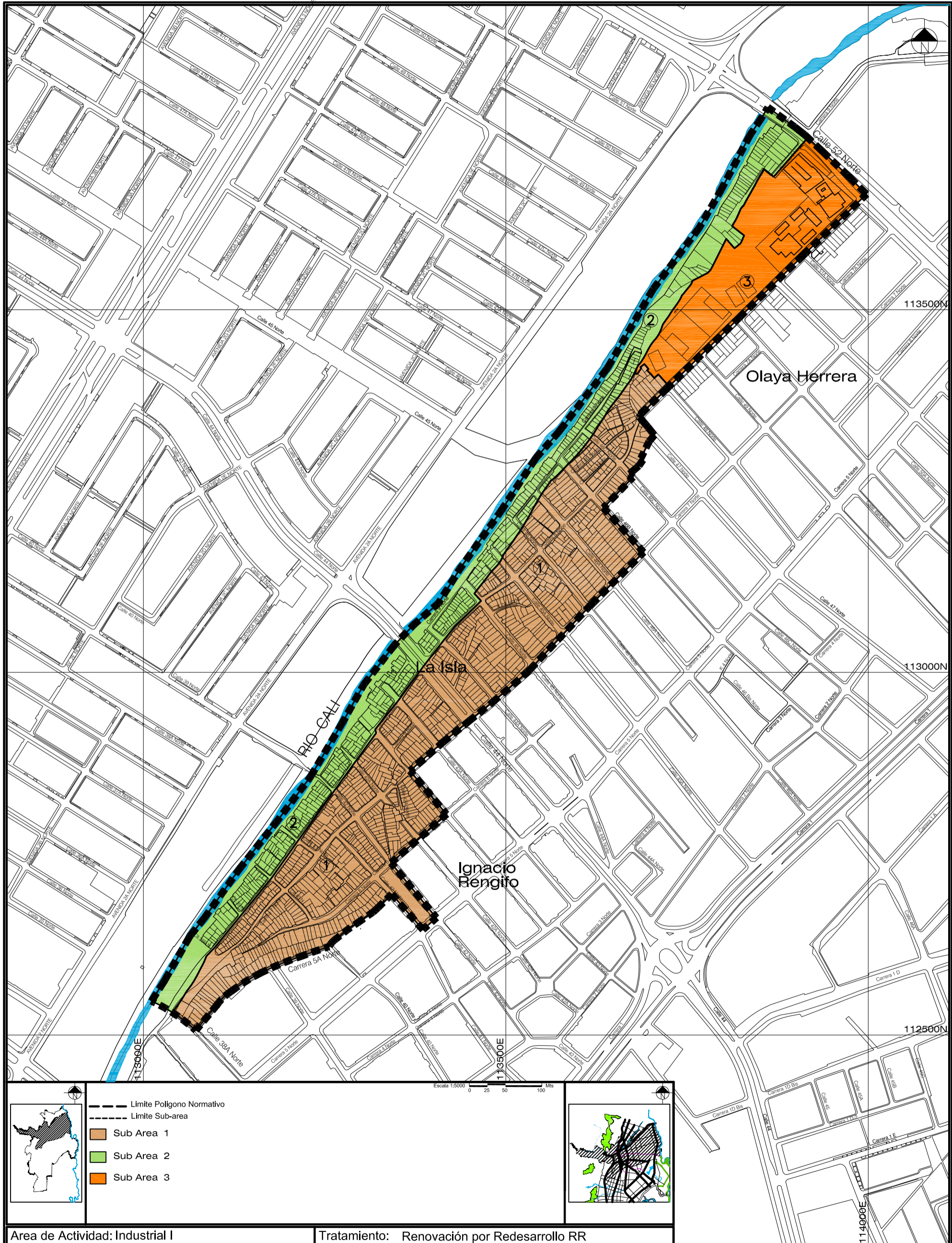


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-26-RR
Comuna (s): 04	Area del Polígono Normativo (ha): 21.09
Barrio(s): Ignacio Rengifo(0411) La Isla (0413) Olaya Herrera(0418)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Industrial I Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitación de este Polígono Normativo 26, 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-26 RR
Comuna (s) : 4	Area del Polígono Normativo (ha): 21,09
Barrio (s): Ignacio Rengifo (0411), La Isla (0413), Olaya Herrera (0418)	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Area de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 60% a la realización de actividades generadoras de empleo, en el sector industrial de la economía; en éstas áreas se presenta una mezcla entre actividades de carácter industrial con el uso residencial o de vivienda y de manera excepcional con servicios.

En las fichas normativas y polígono normativo correspondiente se precisaran las distintas sub-áreas, sub-zonas o zonas especiales que se caractericen por tener un uso residencial superior al 80% , dichas sub-áreas o sub-zonas serán reglamentadas con los criterios expresados para las áreas residenciales en las normas, usos y condicionantes para el área de actividad industrial.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la vivienda productiva, presente como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. 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 con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232 la condición P-7. Por ser una zona Industrial predominante se permiten igualmente los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos: 1521, 1522, 1530, 1551, 1552, 1581, 1820, 1030, 1090, 2220, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244; Grupos: 156, 192, 193, 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 930 (excepto código 9303, referido a la prostitución).

* En la Sub-Area 3, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 55198. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el código 9241, la condición P-7.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias Calle 52 y Calle 44 y la Vía Colectora Carrera 5a. Norte, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS EN AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE" 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 y 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- 26 - RR
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha): 21,09
Barrio (s) : Ignacio Rengifo (0411), La Isla (0413), Olaya Herrera (0418)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Redesarrollo (Art. 297, 299). Presenta Cuatro (4) Subáreas de Manejo del Tratamiento: Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.

* **Subárea 1:** Consolidada de forma incompleta y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar mediante un proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Estructurante. Los aprovechamientos definidos son aplicables a los predios con proceso de regularización urbanística. Dentro de este proceso se debe definir la vía marginal al río.

* **Subárea 2:** Consolidada de forma incompleta o subnormal que invadió el área de Protección Forestal del Río Cali por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual. Se debe llevar un proceso de reubicación definido mediante un Plan de Reordenamiento Integral o Plan Parcial. Se permite algún 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.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para otros usos. Se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante los Sistemas de Agrupación en Conjunto para Otros Usos y No Agrupación en Loteo Individual para otros usos y vivienda.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3		
		NO AGRUP. (**)			Z. Prot. Río	AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)
		Unif.	Bifam.	Multif.		Equip. Colect.	Multif.	Eq. Colect.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	...	0,45	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,60	2,40	2,40	...	2,25	4,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	...	5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Metros a partir del sexto piso.						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. Al 2o. piso = No exigible			Escalonado			
		Del 3er. al 5o. piso = 4.50 Metros						

(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 incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

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