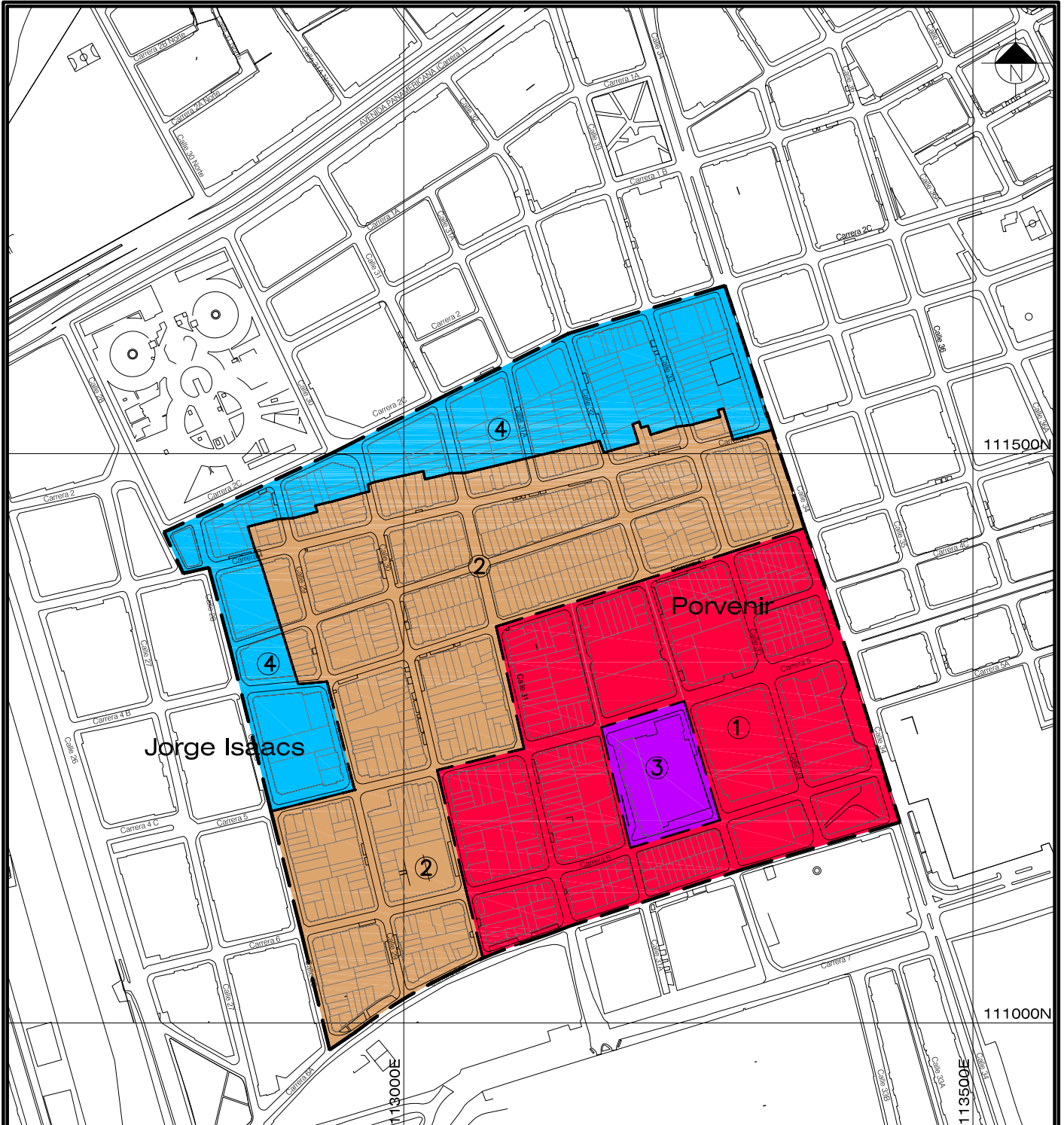


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-31-RRH
Comuna (s): 04	Area del Polígono Normativo (ha): 25,10
Barrio(s): Jorge Isaacs (0401) Porvenir (0403)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



— Limite Polígono Normativo

— Limite Sub-area

- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3
- Sub Area 4

Escala 1:5000

0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
----------------------------	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 31, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica 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- 31 - RRH
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha): 25,10
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Porvenir (0403)	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertencen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería de El Porvenir mediante un proceso de Reordenamiento por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* Por ser una zona Mixta donde se presentan algunos usos Industriales 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).

* En las Sub-Areas 1 y 2, 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, 5519, U-C 06 y C-L 08. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y 9241, la condición P-7.

* La Sub-Area 4, zona intermedia entre lo industrial y mixto, se pueden mantener los usos industriales existentes, siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales. No se permite subdivisión predial.

* La Sub-Area 3, debe preservar la Edificación y su Uso por los valores Patrimoniales Urbanos y Arquitectónicos que posee la Galería de El Porvenir.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias Calle 34 y Carrera 5a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA FRENTE A 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 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El código 5151 las condiciones C y P-12. El Código 9191, la condición predial P8.

* La Galería de El Porvenir debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda y comercio. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia de la Galería El Porvenir. No obstante, con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sótano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería y la potencialidad que generaría el SITM. Se requiere un proceso de Renovación por Rehabilitación con características de Preservación Arquitectónica, para recuperar el patrimonio arquitectónico. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

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- 31 - RRH
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha): 25,10
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Porvenir (0403)	
Hoja 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO (Cont)

* **Subárea 4:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual con solución de Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos de carácter industrial con esquema básico de implantación. Sin subdivisión predial para soluciones Uni o Bifamiliares.

2.2 APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	SUB-AREA 4	
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUP.			AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unif / Bif.	Unif / Bif.	Mult.	Mixto	EQUIP.- PLAZA MERCADO	Uni./Bif.	Mixto-Indust.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	1,60	2,40	4,00	3,50	Exist.	2,40	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	Exist.	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o nueve (9,00) metros lineales frente a la Carrera 5 y Calle 34						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	6	12	12	Exist.	Exist.	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manzana	Exist.	72	254	252	Exist.	Exist.	420
 AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5,00) Metros a partir del sexto piso						
 AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible. Del 3er. 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 el Plan Parcial o Plan de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* No será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

4.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 389.

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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