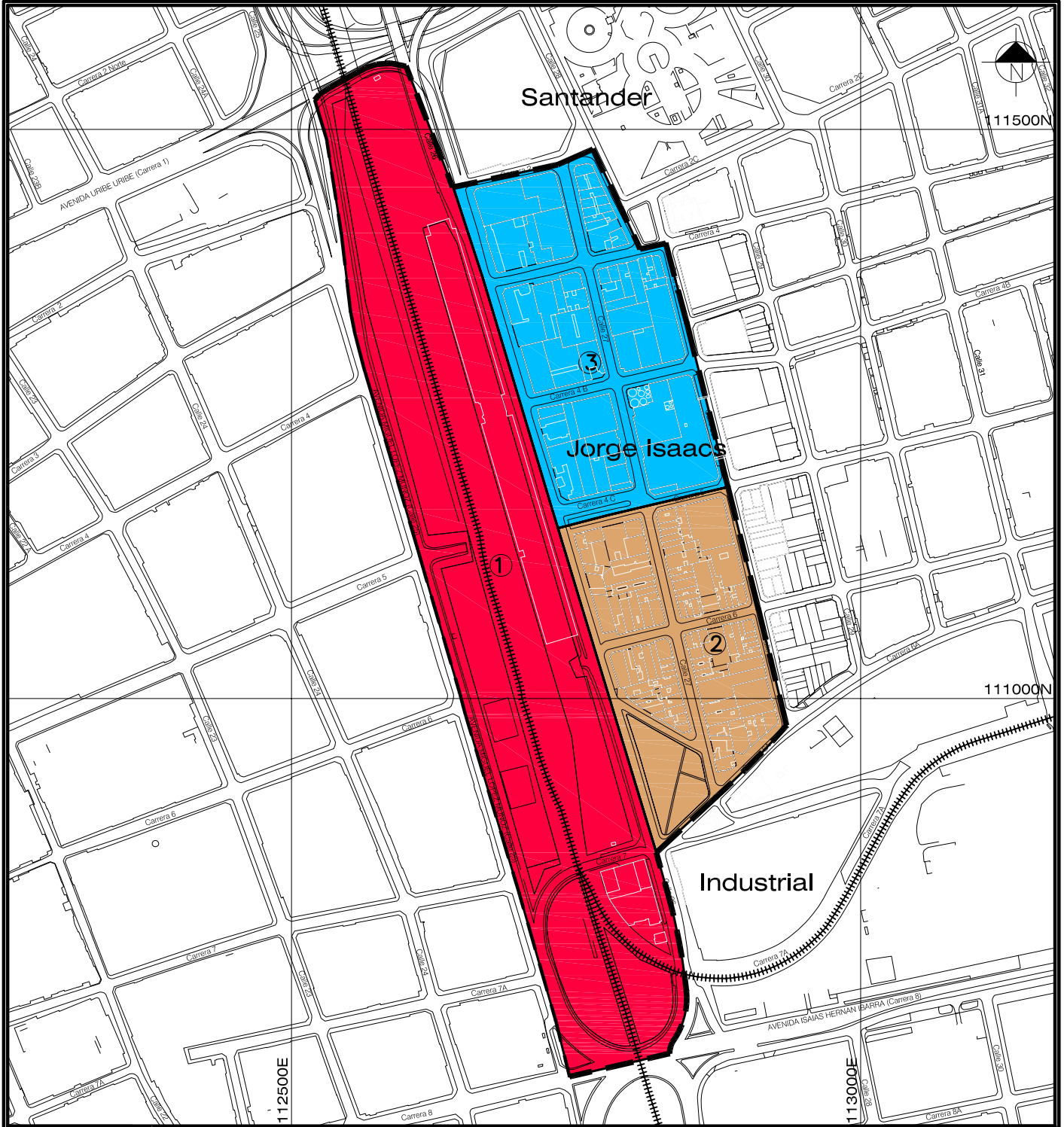


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-32-RRH
Comuna (s): 04 - 08	Area del Polígono Normativo (ha): 19,12
Barrio(s): Jorge Isaacs (0401) Santander(0402) Industrial(0809)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- - - - - Limite Polígono Normativo
 - - - - - Limite Sub-area
 Sub Area 1
 Sub Area 2
 Sub Area 3

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Industrial I	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
---------------------------------	------------------------------------------------

*La delimitación de este Polígono Normativo 32, 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-32 RRH	
Comuna (s) : 4	Area del Polígono Normativo (ha):	19,12
Barrio (s): Jorge Isaacs (0401), Santander (0402), Industrial (0809)		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 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.

Este Polígono Normativo presenta dos condiciones de uso principales, diferenciados por Sub-Areas al interior del mismo. Algunas Sub-Areas tienen como uso principal la Industria. Para otras el uso principal es la vivienda productiva, presente como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. Para cada caso se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la subárea 1 se permiten los usos relacionados con equipamientos colectivos y culturales de ámbito urbano regional y comercio complementario.

* En la Sub-Area 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 con sus respectivas condiciones de tamaño predial: 8012, 8041, Grupo 851, 9231, 9232, la condición P-7.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Carrera 5a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA 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 P-8.

* En la Subárea 3 se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto las Divisiones 20, 40, 60, 61, 63, 71; y los Grupos 502, 504, 505, 515, 517, 523, 551, 553.

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- 32 - RRH
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha): 19,12
Barrio (s) : Jorge Isaacs (0401), Santander (0402), Industrial (0809)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

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. El Polígono presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada como corredor férreo, sobre el que se emplazan dos edificios patrimoniales: el Molino de la Calle 25 y las Bodegas del Ferrocarril. Se propone un proceso de Renovación por Rehabilitación, mediante la formulación de un proyecto integral que logre una mejor recuperación del área, incorporando los bienes patrimoniales, el parque lineal del Corredor Férreo y la implementación del SITM. Mientras se realiza este proyecto, se deben realizar acciones de conservación y mantenimiento.

* **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 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. Sin subdivisión predial para soluciones Uni o Bifamiliares. Los proyectos industriales requieren esquema básico de implantación.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARC. (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2			SUB-AREA 3		
		AGRUP. (***)	NO AGRUPACION (**)			AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Equip.-Cultural	Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Industrial	Unif. / Bif.	Industrial
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	Exist.+ 0,05	0,80	0,80	0,70	0,60	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	Exist.+ 0,05	2,40	4,00	3,50	3,00	2,40	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Exist.	3	5	5	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o nueve (9,00) metros lineales frente a la Carrera 5 y Calle 26						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	6	12	12	...	Exis.	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	...	72	252	252	...	Exis.	420
AISLAMIENTO LATERAL	*	Cinco (5,00) Metros a partir del sexto piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1 al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5 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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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

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 Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* 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