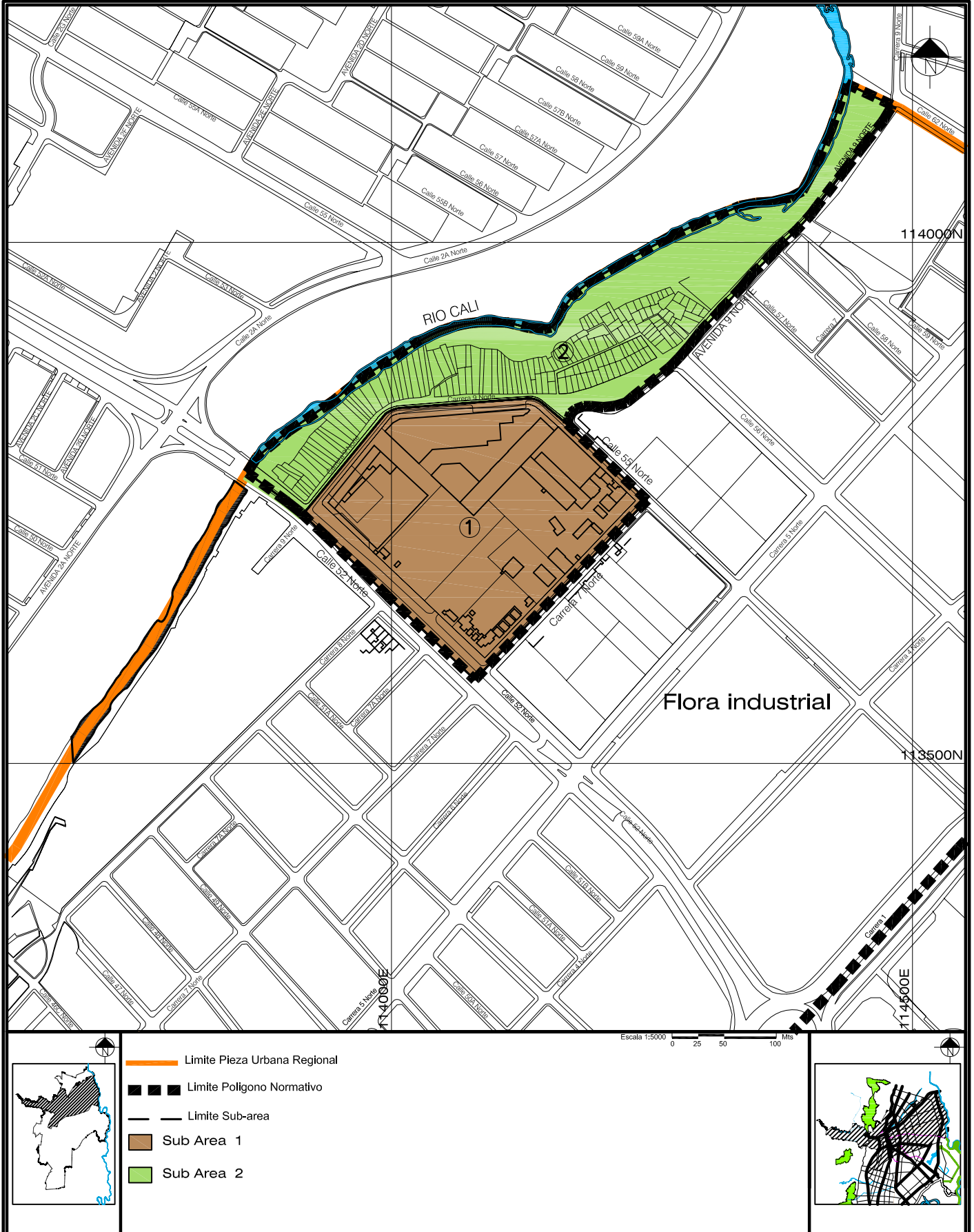


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-63-RRH
Comuna (s): 04	Area del Polígono Normativo (ha): 9,80
Barrio(s): Flora Industrial (0420)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Mixto M

Tratamiento: Rehabilitación y Desarrollo RRH

*La delimitacion de este Poligono Normativo 63, presenta un Ajuste y Precision 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-63 RRH
Comuna (s) : 4	Area del Polígono Normativo (ha): 9,80
Barrio (s): Flora Industrial (0420)	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 del Norte mediante un proceso de Reordenamiento por Rehabilitación, 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 "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, 9309 (referida a la prostitución). 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 la Vía Arteria Secundaria Calle 52 Norte y la Vías Colectoras Carrera 5 N. y Avenida 9 N., 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". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9241 y 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El Código 9191, la condición predial P8.

* En la Sub-Area 2 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras formula y aprueba el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

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- 63 - RRH
Comuna (s): 4	Area del Polígono Normativo (ha): 9,80
Barrio (s) : Flora Industrial (0420)	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). Presenta Dos (2) 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 Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para otros usos, como zona de influencia de la Galería del Norte. Se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Rehabilitación, mediante los Sistemas de: Agrupación en Conjunto Vertical para Otros Usos y Vivienda (Mixto) y No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para otros usos y vivienda (Mixto), buscando solucionar los impactos que se están produciendo con la Galería.

* **Subárea 2:** Consolidado de forma incompleta o irregular por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual que invadió el área de Protección Forestal del Río Cali. Requiere el proceso de reubicación mediante un Plan de Reordenamiento Integral o Plan Parcial para recuperar el área de Protección Forestal del Río Cali reubicando cualquier asentamiento de vivienda o equipamientos existentes. Se permite algún tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando esté por fuera de los treinta (30) metros del área forestal protectora del río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1					SUB-AREA 2
		AGRUPACION (***)		NO AGRUPACION (**)			AGRUPACION (***)
		Multifamil.	Mixto	Unifamiliar / Bifamiliar	Multifamil.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,50	1,65	2,40	4,00	4,00	0,20
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	5	3	5	5	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	6/7.	12.	12	Exist.
AREA LOTE MINIMO (Ha)	2Ha. o 1 Manz.	...	...	72/105	252	252	Exist.
AISLAMIENTOS LATERALES	Cinco (5) metros lineales 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) 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 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.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En este Polígono Normativo 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