

171

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-56 RMI-IC
Comuna (s): 2 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 3,01
Barrio (s): Arboledas (0203), Bellavista (1909)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Secciones y Barrios cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y mejoramiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Consolidada de forma incompleta y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* Por encontrarse dentro de las subáreas zonas de alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		
		NO AGRUPACION(**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multif.
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,80	0,80	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,20	1,60	2,40	4,00
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Hasta el 3er. Piso = No exigible Del 4o. al 5o. Piso = 3,00 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 Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual.

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.

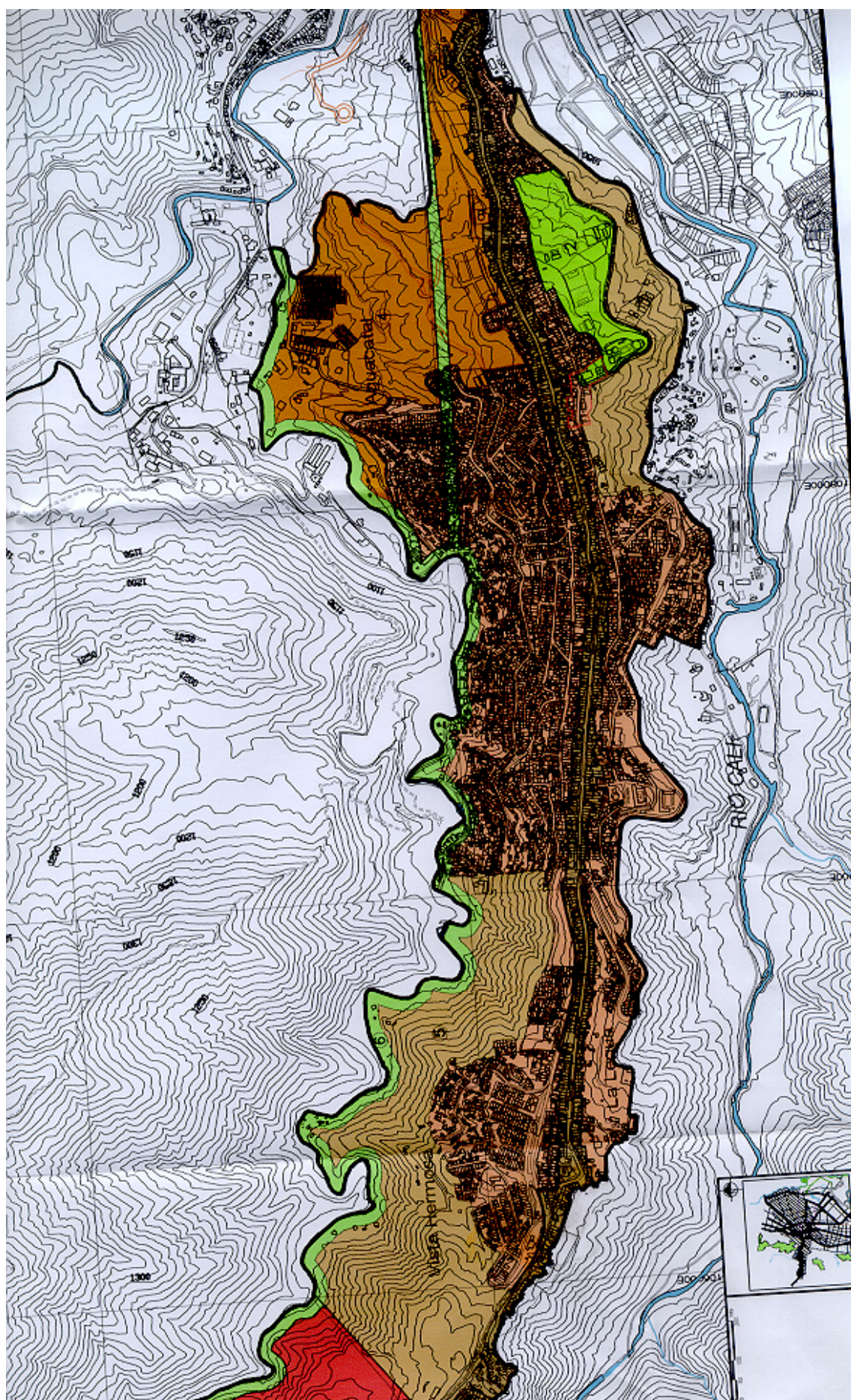
* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

nrs



173

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-57 RMI-IC
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 235,796
Barrio (s): Terrón Colorado (0101), Vista Hermosa (0102), Sector Patio Bonito (0196), La Legua (0197), Palermo (0198), Aguacatal (0199).	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)

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 condiciones:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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).

* Para las Centralidades de Cuarto Orden, Sub-Área 2 aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, los Grupos 631, 632 y 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191 la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* Frente a las Vías Inter-Regionales: Avenida 4a. Oeste (Vía Cali-Buenaventura). Sub-Área 3, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 la condición P-7 y el Código 9191 la condición P8.

* Frente a la Vía Colectora Av. 5a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN 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. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptúa el uso con código 5151.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

nes

174

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-57 RMI-IC
Comuna (s): 1	Área del Polígono Normativo (ha): 245,59
Barrio (s) : Terrón Colorado (0101), Vista Hermosa (0102), Sector Patio Bonito (0196), La Legua (0197), Palermo (0198), Aguacatal (0199).	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se proponen dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Consolidada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar mediante el mismo sistema de urbanización y edificación para vivienda.

* Por encontrarse dentro de la subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Horizontal para equipamientos comunitarios y recreativos. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para equipamientos.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vía Colectora.

* **Subárea 4:** Desarrollada, Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación y No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual. A consolidar por los mismos Sistemas edificatorios para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* Por encontrarse dentro de la subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* **Subárea 5:** Zonas por desarrollar en sistema de loteo individual que, por encontrarse dentro de la subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* **Subárea 6:** Zona de Protección del Río y la zona de aislamiento de las Líneas de Alta Tensión, se debe recuperar 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 este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)											
		SUB-AREA 1		SUBAREA 2		SUB-AREA 3			SUB-AREA 4		S-A 5	S-A 6	
		NO AGRUP. (**)		AGRUP. (***)		NO AGRUPACIÓN (**) (****)			AGRUP. (****)		NO AGRUP. (****)	Z. PROT. RIO Y L.A.T.	
		Unif./B4	Multif.	Equipam.	Unif./B4	Multif.	Misto	Multif.	Unif./B4	Multif.	Unif.		
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0.24	0.80	0.80	0.07	0.80	0.80	0.80	0.3	0.80	0.80	0.80		
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1.20	2.40	3.20	0.21	2.40	3.20	3.20	1.50	2.40	2.40	1.50		
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	4	3	3	4	4	5	3	5	2.00		
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*												
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	252	---	6 y 7	12	12		6 y 7	12	6		
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72 y 105	12	---	72 y 105	252	252		72 y 105	252	72		
ASLAMIENOTOS LATERALES	*												
ASLAMIENOTOS POSTERIORES	*												

Del 1o. al 2o. Piso = No Exigible

Del 3o. 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 Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Uti (A.U.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual o Loteo Individual con Solución de Conjunto. (****) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical.

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.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 308.

3.2. AISLAMIENOTOS FRENTE A LINDEROS

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

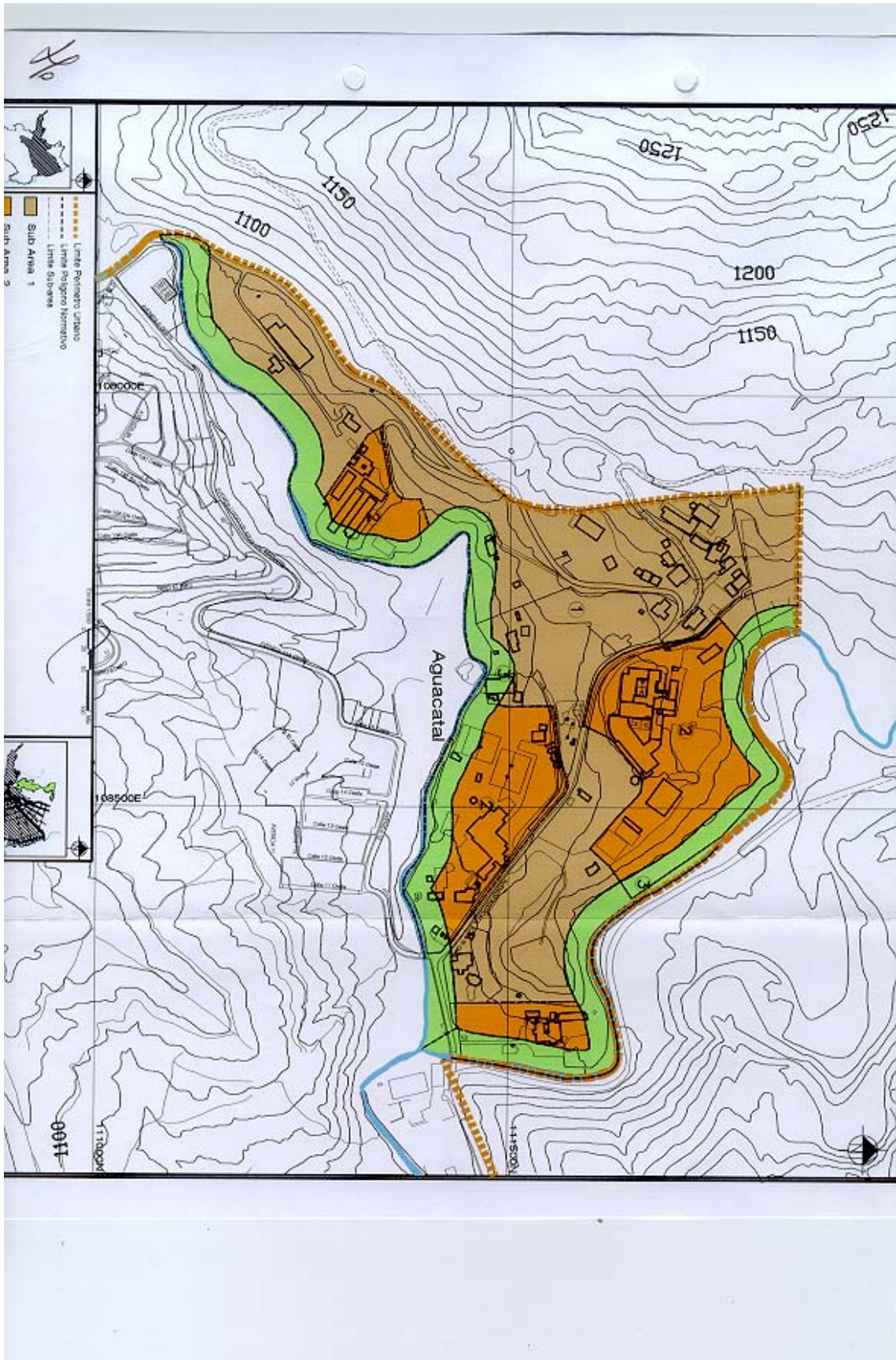
OBSERVACIONES

* 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

[Handwritten signatures and initials]

174



176

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-58 RMI-IC
Comuna (s):	1	Area del Polígono Normativo (ha):	29,39
Barrio (s):	Aguacatal (0199).		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)

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 condiciones:

* En la Sub-Área 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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).

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal) y la Vía Colectora Av. 6a. O., se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN 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. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los Equipamientos de ambito Urbano Sectorial existentes requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

nos

177

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-56 RMI-JC
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 29,39
Barrio (s) : Aguacatal (0199)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda y otros usos de carácter institucional. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y en Agrupación para Conjuntos Verticales, tipologías edificatorias destinadas para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para usos institucionales. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos.

* **Subárea 3**: Zona de Protección del Río, se debe recuperar 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 este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUP. (****)	NO AGRUPACION (**)	AGRUP. (****)
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,30	0,80	0,50
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,20	2,40	2,40	1,50
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	3,00
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*			
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...	252	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	12	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		

(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 Solución de Conjunto en Loteo Individual; (****) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

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.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

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

[Handwritten signatures and marks]

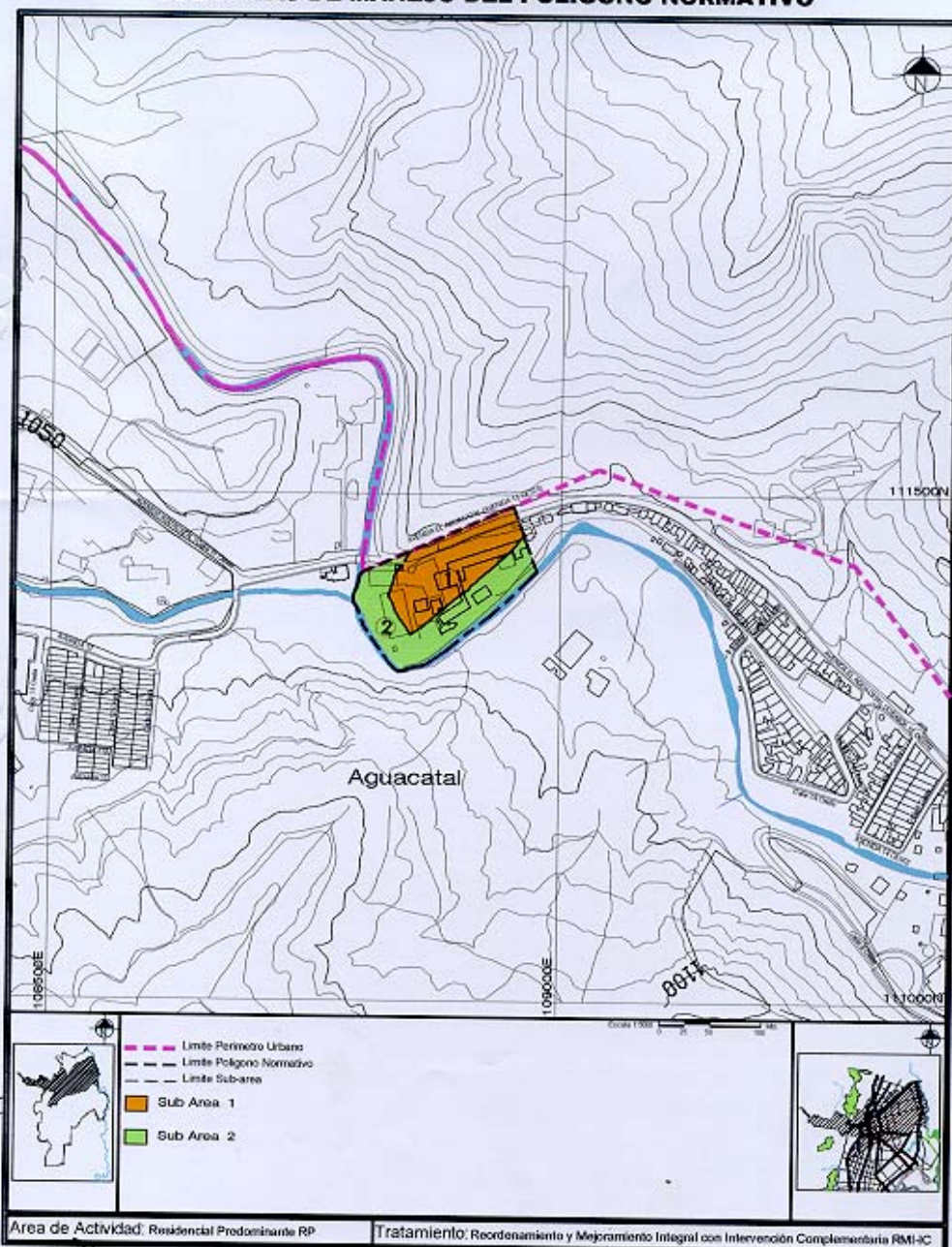
net

178

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-59-RMI-IC
Comuna (s): 01	Area del Polígono Normativo (ha): 1,63
Barrio(s): Aguacatal(0199)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitación de este Polígono Normativo 59, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

179

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-59 RMI-IC
Comuna (s):	1	Area del Polígono Normativo (ha):	1,53
Barrio (s):	Aguacatal(0199)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)

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.

* Este Polígono está conformado por Equipamientos Institucionales, por lo tanto, se comporta como un Área de actividad Espacial Institucional (Art. 272). Compuesta por aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

1.2. USOS

Aunque el Uso principal de este Polígono Normativo debe ser Residencial (vivienda), por los usos existentes se permite la presencia de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En la Sub-Área 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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).

* Frente a la Vía Arterial Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal), se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS 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. El Código 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

* Los Equipamientos Institucionales de Ambito Urbano Sectorial deben preservar su uso, su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que le rodea, mediante el Esquema Básico de Implantación.

* Los Equipamientos de ambito Urbano Sectorial existentes requieren Esquema Básico de Implantación para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

180

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-59 RMHC
Comuna (s): 1	Area del Polígono Normativo (ha): 1,63
Barrio (s) : Aguacatal(0199)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

* Por encontrarse dentro de las subáreas zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los terrenos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto para Uso Institucional. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos y por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Mixto.

* **Subárea 2:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar 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 este por fuera de las treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUP. (***) Institucional	NO AGRUPACION (**) Unif-Bi-Multifamiliar	Z. Protec. Río
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,45	0,80	...
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,20	1,35	2,40	...
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	...
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	252	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	12	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	3,00 metros desde el 1er. Piso		...

(1) - Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S., no V.I.S. y otros usos.

(2) - Sobre Área Neta (A.N.); (3) - Sobre Área Util (A.U.); (*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

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.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas.

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

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

25/11

(8)

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-60 RMI-IC
Comuna (s): 1	Área del Polígono Normativo (ha): 8,61
Barrio (s): Aguacatal(0199)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Área de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)

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 condiciones:

* En la Sub-Área 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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).

* Frente a la Vía Arterial Secundaria Av. 15 Oeste (Av. Aguacatal), se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN 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 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

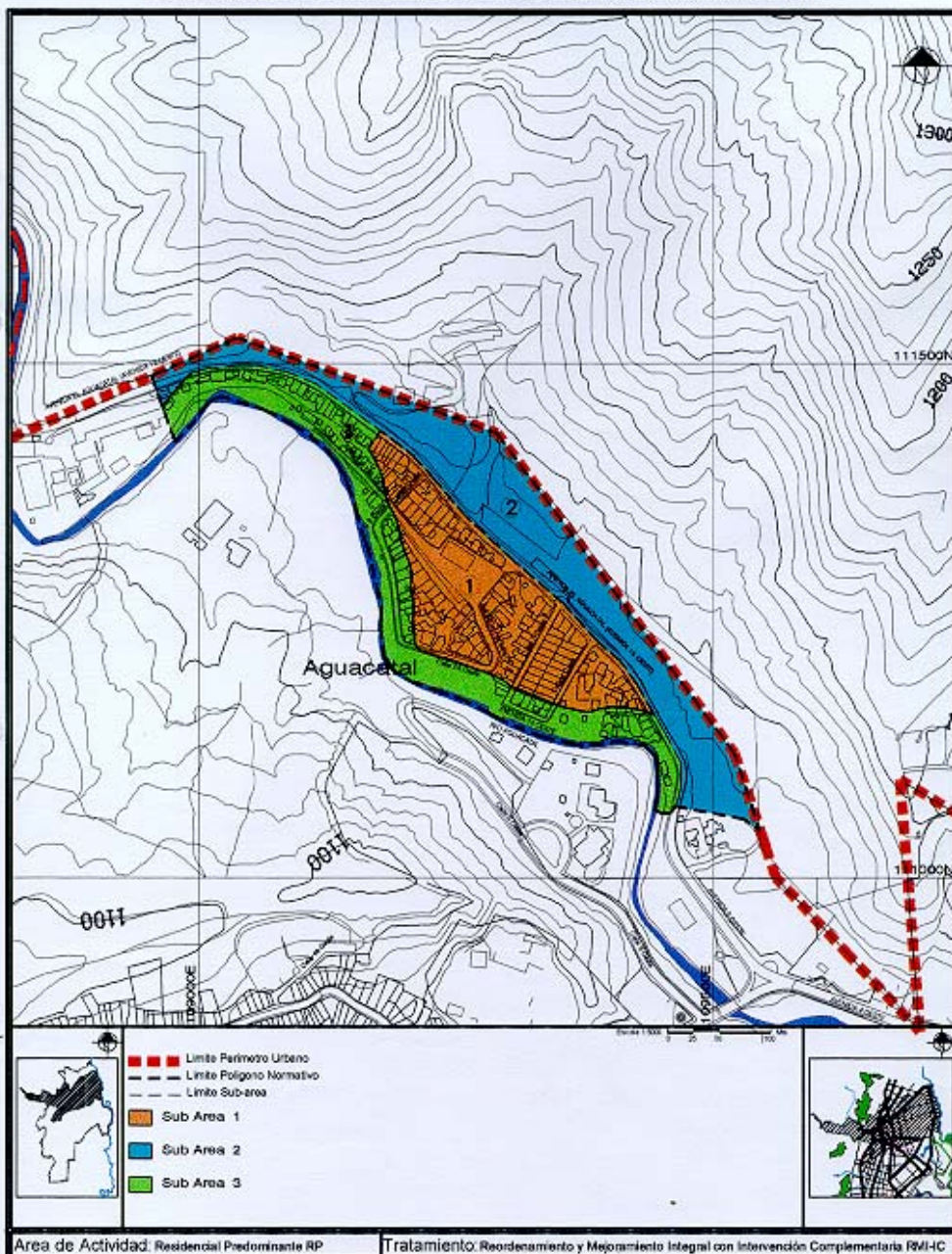
[Handwritten signature]

182

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-60-RMI-IC
Comuna (s): 01	Area del Polígono Normativo (ha): 8,61
Barrio(s): Aguacatal(0199)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 60, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

183

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-60 RMI-IC
Comuna (s): 1	Área del Polígono Normativo (ha): 8,61
Barrio (s): Aguacatal (0199)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento.

* Por encontrarse dentro de las subáreas zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

* **Subárea 1:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para vivienda. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 2:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual, y por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto Vertical. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Vivienda Multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar 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 este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

2.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)						Z. Protec. Río
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2			S-AREA 3	
		NO AGROPACION (**)		AGROPACION (***)		NO AGROP (****)		
		Unifamiliar	Mult.Mixto	Multifamiliar	Mixto	Multif.Mixto		
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,50	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	...	
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,92	2,40	2,40	1,50	1,65	4,00	...	
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	5	5	5	...	
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*						...	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha	72 y 105	252	...	...	500	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	5 y 7	12	...	...	20	...
AISLAMIENTO LATERALES	*	No exigible		Tres (3,00mts) metros a partir del nivel natural del terreno.			...	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No exigible.		Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros			Escalonado	...
		A partir del 3er. Piso = 3,00 metros		Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 metros				...
		Del 5o. Al 5o. Piso = 6,00 metros		Desde el primer piso				...

(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 incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subárea 1 se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, 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.

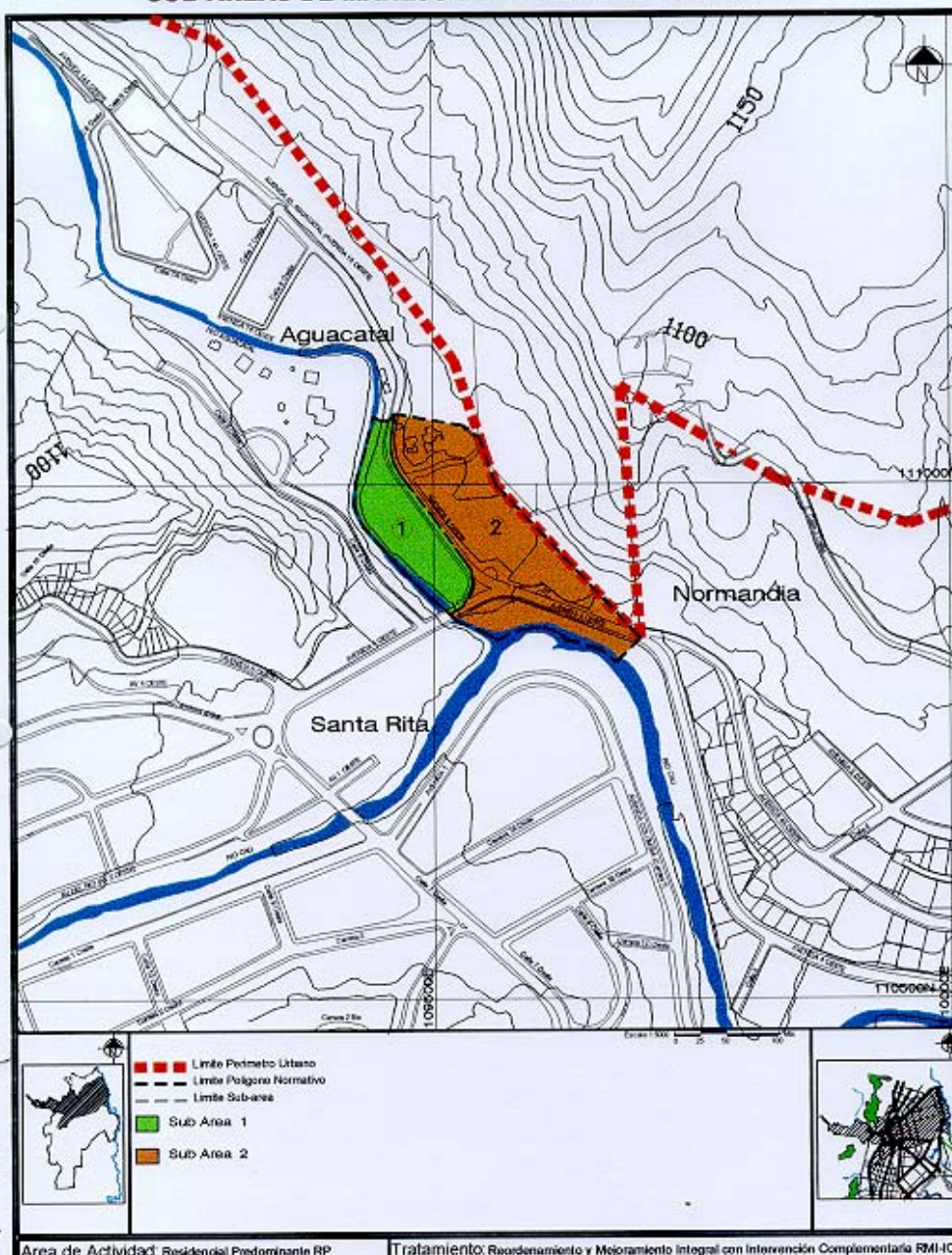
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 059 de Oct. 26 de 2000

184

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-61-RMI-IC
Comuna (s): 01 - 02	Area del Polígono Normativo (ha): 3.17
Barrio(s): Aguacatal(0199) Santa Rita(0201) Normandia(0204)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC

*La delimitación de este Polígono Normativo 61, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

185

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-61 RMI-IC
Comuna (s): 01 y 02	Area del Polígono Normativo (ha): 3,17
Barrio (s): Aguacatal(0199), Santa Rita (0201), Normandía (0204)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD.

* Área de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .256)

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 los siguientes criterios:

* En las Sub-Áreas 1 y 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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).

* Frente a la Vía Colectora calle 5a. Oeste, se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE 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 9191 la condición predial P8. Se exceptúan los usos identificados con los códigos 5151, 5512, 5519.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

186

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-61 RMI-IC
Comuna (s): 01 y 02	Área del Polígono Normativo (ha): 3,17
Barrio (s): Aguacatal(0199), Santa Rita (0201), Normandia(0204)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. El Polígono Normativo presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1**: Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando cualquier asentamiento de vivienda existentes. 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.

* Los predios y edificaciones que se localizan en las zonas que se proyecten incorporar para parques o espacio público, que estén dentro de la franja de protección de las quebradas y los que estén en zonas de alto riesgo se deben reubicar o mitigar los riesgos, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización.

* **Subárea 2**: Desarrollada y edificada por el Sistema de Agrupación y No Agrupación en solución de Loteo Individual. A consolidar por el mismo Sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Usos Mixtos.

* Por encontrarse dentro de la subárea zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del Artículo 329 los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		
		NO AGRUP.(*)	AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)
		EQUIPAMIENTO	Multifamiliar	Mixto	Mixto
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,10	0,30	0,45	0,60
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C.)	1,92	0,20	1,50	1,65	4,00
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	5	5	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*				
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXISTEN			500
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	..*	EXISTEN			20
ASLAMIENOTOS LATERALES	*	Tres (3,00m) metros a partir del nivel natural del terreno.			
ASLAMIENOTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er. Piso = 3,00 metros			
		Del 4o. al 5o. Piso = 4,50 metros			
		Del 6o. Al 8o. Piso = 6,00 metros			

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S., no V.I.S. y otros usos

(2).- Sobre Área Neta (A.N.); (3).- Sobre Área 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 incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

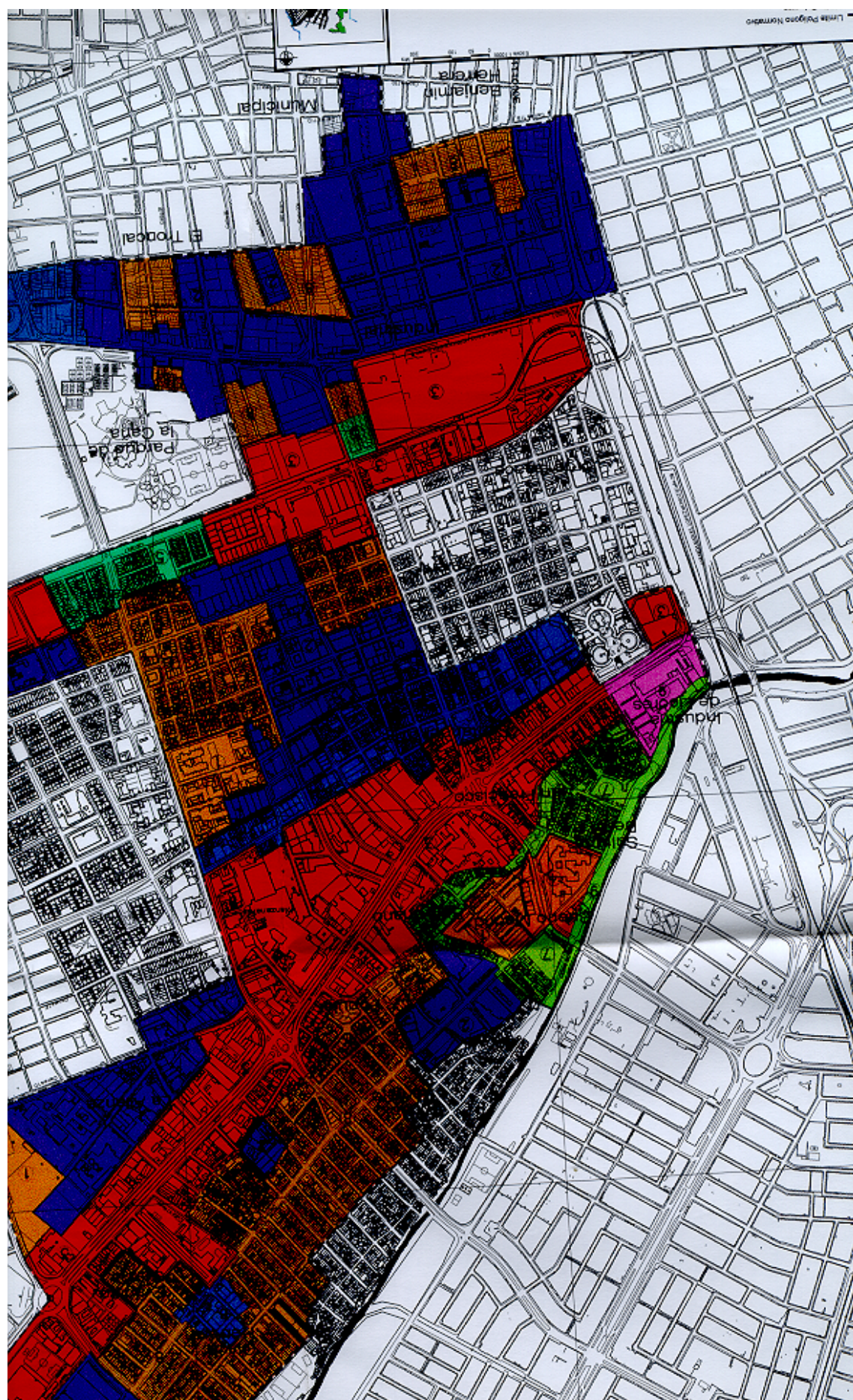
Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con 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.

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



188

ues

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-62-I
Comuna (s): 4, 5 y 8	Área del Polígono Normativo (ha): 425,27
Barrio (s): Industrial(0809), El Troncal(0810), El Sena(0501), Villa del Prado El Guabito-El Samán(0599), Santander(0402), Porvenir(0403), Las Delicias(0404), Manzanares (0405), Salomía(0406), Fátima(0407), Sultana-Berlin(0408), San Francisco(0409), Popular(0410), Ignacio Rengifo(0411), Guillermo Valencia(0412), Marco Fidel Suárez(0414), Evaristo García(0415), Esmeralda(0416), Bolivariano(0417), Barrio Olaya Herrera(0418), Unidad residencial Bueno Madrid(0419), Flora Industrial(0420), Sector Calima-La 14(0422), Industria de Licores(0423), La Alianza(0487).	
Hoja 2/4	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Área de Actividad Industrial Predominante (Art. 270)

Determinase como Área 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 usos principales diferenciados por Sub-Áreas al interior del mismo. Algunas Sub-Áreas tienen como uso principal la Industria. Para otras el uso principal es la vivienda productiva, presente como fiamempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias. Para cada caso se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* Frente a las Vías Inter-Regionales: Carrera 7a. y Carrera 8a. y la Vía Arteria Principal Calle 28 (Corredor Pretronal del SITM), se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 la condición P-7 y el Código 9191 la condición P-8. De igual manera se permiten los usos correspondientes a la columna "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a las Vías Inter-Regionales: Carrera 1a. (Corredor Troncal del SITM), se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 - 4580 - 5141 - 5151 - 5152 - 5161 - 5169 - 5512-A, 6010 - 6021 - 6041 - 6042 - 6043 - 6050 - 6111 - 6112 - 6120 - 6211 - 6212 - 6213 - 6214 - 6220 - 6320 - 6331 - 6332 - 6333 - 6339 - 7111 - 7112 - 7113 - 7121 - 7122 - 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Calle 34, Calle 44, Calle 52 y Calle 62 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 P8. De igual manera se permiten los usos correspondientes a la columna "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo".

* En las Sub-Áreas 2 y 3, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área "INDUSTRIAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". En la Sub-área 3, los Planes Parciales podrán determinar otros usos diferentes al Industrial, que permita dinamizar la economía del Polígono Normativo.

* En la Sub-Área 4, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo". Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 919, y el Código 9241, la condición P-7.

* En la Sub-Área 6, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "MIXTA" 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 fiamempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias: Códigos: 1521, 1522, 1530, 1551, 1552, 1581, 1820, 1030, 1090, 2220, 5232, 5233, 5234, 5241, 5244, Grupos: 158, 192, 193, 223, 525, 552, 911 (P-7), 912, (P-7), 919 (P-7) y 930 (excepto código 9303).

* En la Sub-Área 7 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y aprueba el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* En las Sub-Áreas 5 y 8, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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.

* En la Sub-área 9 se permiten solamente los usos de Equipamientos Colectivos de ámbito sectorial, urbano y urbano regional. Deben presentar Esquema Básico de Implantación para resolver sus impactos urbanísticos, ambientales y sociales.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Carreras 1D y 5a, Calles 33A, 34 y 52, y, las Vías Colectoras: Carreras 5a. Norte y 3a. Norte, Calles 39, 47, 56 y 62, 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.

189
nes

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-62-I
Comuna (s): 4, 5 y 8	Área del Polígono Normativo (ha): 425.27
Barrio (s): Industrial(0809), El Troncal(0810), El Sena(0501), Villa del Prado El Gusbito-El Samán(0599), Santander(0402), Porvenir(0403), Las Delicias(0404), Manzanares (0405), Salomía(0406), Fátima(0407), Sultana-Berlin(0408), San Francisco(0409), Popular(0410), Ignacio Rengifo(0411), Guillermo Valencia(0412), Marco Fidel Suárez(0414), Evaristo García(0415), Esmeralda(0416), Bolívariano(0417), Barrio Olaya Herrera(0418), Unidad Residencial Bueno Madrid(0419), Flora Industrial(0420), Sector Calima-La 14(0422), Industria de Licores(0423), La Alianza(0497).	
Hoja 3/4	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Industrial: Determinase como área de actividad industrial, las zonas en las cuales se permite la localización de equipamiento dedicado a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

El desarrollo y localización de actividades industriales estará sujeto a la proyección que para dicha actividad plantea el Plan de Ordenamiento Territorial basada en la creación y consolidación de una zona industrial dentro del contexto de ciudad. El Polígono presenta diez (10) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento

Sub-Área 1: Urbanizada y edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical para Vivienda. A consolidar por el mismo Sistema edificatorio.

Sub-Área 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria. Actualmente se encuentran algunas industrias desocupadas que permiten un proceso de Renovación por Rehabilitación por los Sistemas de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, y por el Sistema de Agrupación en soluciones de Conjunto Horizontal y Vertical, para Otros Usos e Industria con tecnología limpia. Si se adelanta algún desarrollo con Plan Parcial se podrán proponer programas de vivienda donde no estén impactadas por la industria y corresponda a zonas en proceso de transformación del uso principal. El DAPM definirá que sectores requieren proceso de regularización urbanística. Las nuevas y existentes industrias requieren Esquema Básico de Implantación. Los predios dentro del cono de aproximación de la Base Aérea solo desarrollarán una altura máxima de cuatro (4) pisos.

Sub-Área 3: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria. Su morfología urbana y predialidad ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y usos. La permanencia de edificaciones desocupadas permite replantear el proceso urbanístico. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando requalificar y potencializar el área de influencia del SITM. 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 con la potencialidad que generaría el SITM, la definición del corredor ferreo y en la perspectiva de la adopción del Plan Especial del Espacio Público. Sin subdivisión predial.

Sub-Área 4: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Equipamiento Colectivo y Comercio. Se debe consolidar por los mismos Sistemas facilitando que algunos de los usos existente se puedan transformar con mayor edificabilidad.

Sub-Área 5: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad, la vivienda ha sido mezclada con comercio y servicios cuando da frente a vía arterial. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando requalificar y potencializar el área de influencia del SITM. 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 con la potencialidad que generaría el SITM, la definición del corredor ferreo. Sin subdivisión predial.

Sub-Área 6: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Industria y Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar y Otros Usos, 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. Los predios dentro del cono de aproximación de la base aérea solo desarrollarán una altura máxima de cuatro (4) pisos.

Sub-Área 7: Consolidada de forma incompleta y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual para vivienda. Se permite su ocupación con el mismo sistema de Urbanización y Tipologías Edificatorias para Vivienda Unifamiliar, mientras se realiza el Plan de Reordenamiento o Plan Parcial o Regularización Urbanística. No se permite subdivisión predial.

Sub-Área 8: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto y por el Sistema de Agrupación en Conjunto para Vivienda. Se debe consolidar por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Los predios dentro del cono de aproximación de la Base Aérea solo desarrollarán una altura máxima de cuatro (4) pisos.

* Subárea 9: Desarrollada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Solución de Conjunto como Equipamiento Colectivo: Colegio INEM, e Industria: Fábrica de Licores del Valle. Se deben preservar la Morfología urbana, tamaño predial y tipología edificatoria del Colegio INEM, y, reciclar el conjunto de edificaciones de la antigua Licorera como Equipamiento Urbano - Regional. Ambos conjuntos presentan valores patrimoniales y deben presentar Esquema Básico de Implantación. Si se cambia la destinación se debe proceder mediante Plan Parcial. Los aprovechamientos aplica para los usos originales.

* Subárea 10: Zona de Protección del Río, se debe recuperar 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 este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

190

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-62- I
Comuna (s): 4, 5 y 8	Área del Polígono Normativo (ha): 425.27
Barrio (s): Industrial(0809), El Troncal(0810), El Sena(0501), Villa del Prado, El Gusbilo-El Samán(0599), Santandén(0402), Porvenir(0403), Las Delicias(0404), Manzanares (0405), Salomía(0405), Fátima(0407), Sultana-Berlin(0408), San Francisco(0409), Popular(0410), Ignacio Rengifo(0411), Guillermo Valencia(0412), Marco Fidel Suárez(0414), Evaristo García(0415), Esmeralda(0416), Bolivariano(0417), Barrio Claya Herrera(0418), Unidad residencial Bueno Madrid(0419), Flora Industrial(0420), Sector Calma-La 14(0422), Industria de Licores(0423), La Alianza(0497)	
Hoja 4/4	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)									
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2				SUB-AREA 3		SUB-AREA 4	
		AGRUP. (****)	AGRUP. (****)	NO AGR. (**)	AGRUP. (****)	NO AGR. (**)	AGRUP. (****)	NO AGR. (**)			
		Mult	O. Usos	Industria	Ctr. Usos	Industria	Unif. / Bif.	Mixed	Equip. Com.	Equip. Com.	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,60	0,45	0,30	0,50	0,60	0,80	0,70	0,45	0,70	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	3,20	1,50	1,35	1,50	2,50	4,00	2,40	1,40	3,80	3,50	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	+	5	3	5	5	5	2	2	8	5	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	+	Tres (3) pisos o Nueve (9.00) Metros sobre la Carrera 8a y Calle 26, y sobre la Carrera 1a cuando aplique el Plan Parcial									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	+	...	...	...	20	20	Existente	Existente	...	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz	...	...	...	420	420	Existente	Existente	...	420
ASLAMENTOS LATERALES	+	5.00 Metros a partir del Sexto (6) piso									
ASLAMENTOS POSTERIORES	+	Del 1 al 2o. piso = No aplica Del 3er al 5 piso = 4.50 Metros. Del 6 al 8 piso = 5.00 Metros.						Escalonado Desde el primer Piso.			

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)										
		SUB-AREA 5		SUB-AREA 6		SUB-AREA 7		SUB-AREA 8		SUB-AREA 9		S-A 10
		NO AGR. (****)	NO AGRUP. (****)	NO AGRUP. (****)	NO AGR. (****)	NO AGR. (****)	AGRUP. (****)	Zona Prot. Rio				
		Unif. / Bif.	Unif. / Bif.	Mixed-Industrial	Unif. / Bif.	Unif./Bif.	Multifam.	Col. INEM	Licorera	...		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,35	0,70	...		
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C.)	3,20	2,40	2,40	4,00	1,90	2,40	4,00	...	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	+	2	3	5	2	3	5	Existente	...	...
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	+	Tres (3) pisos o Nueve (9.00) Metros sobre la Carrera 8a y Calle 26, y sobre la Carrera 1a cuando aplique el Plan Parcial										
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	+	Existente	7	12	Existente	6 y 7	8	Exis.	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz	Existente	105	252	Existente	72 y 105	192	Exis.	...	...
ASLAMENTOS LATERALES	+	5.00 Metros a partir del Sexto (6) piso										
ASLAMENTOS POSTERIORES	+	Del 1 al 2o. piso = No aplica Del 3er al 5 piso = 4.50 Metros. Del 6o. al 8o. Piso = 5.00 Metros.						Escalonado Desde el primer piso.				

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

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. (Art. 389 parágrafo 3)

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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 equivoque 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 009 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.

* En este Polígono Normativo se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

4.6. AISLAMENTOS 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.

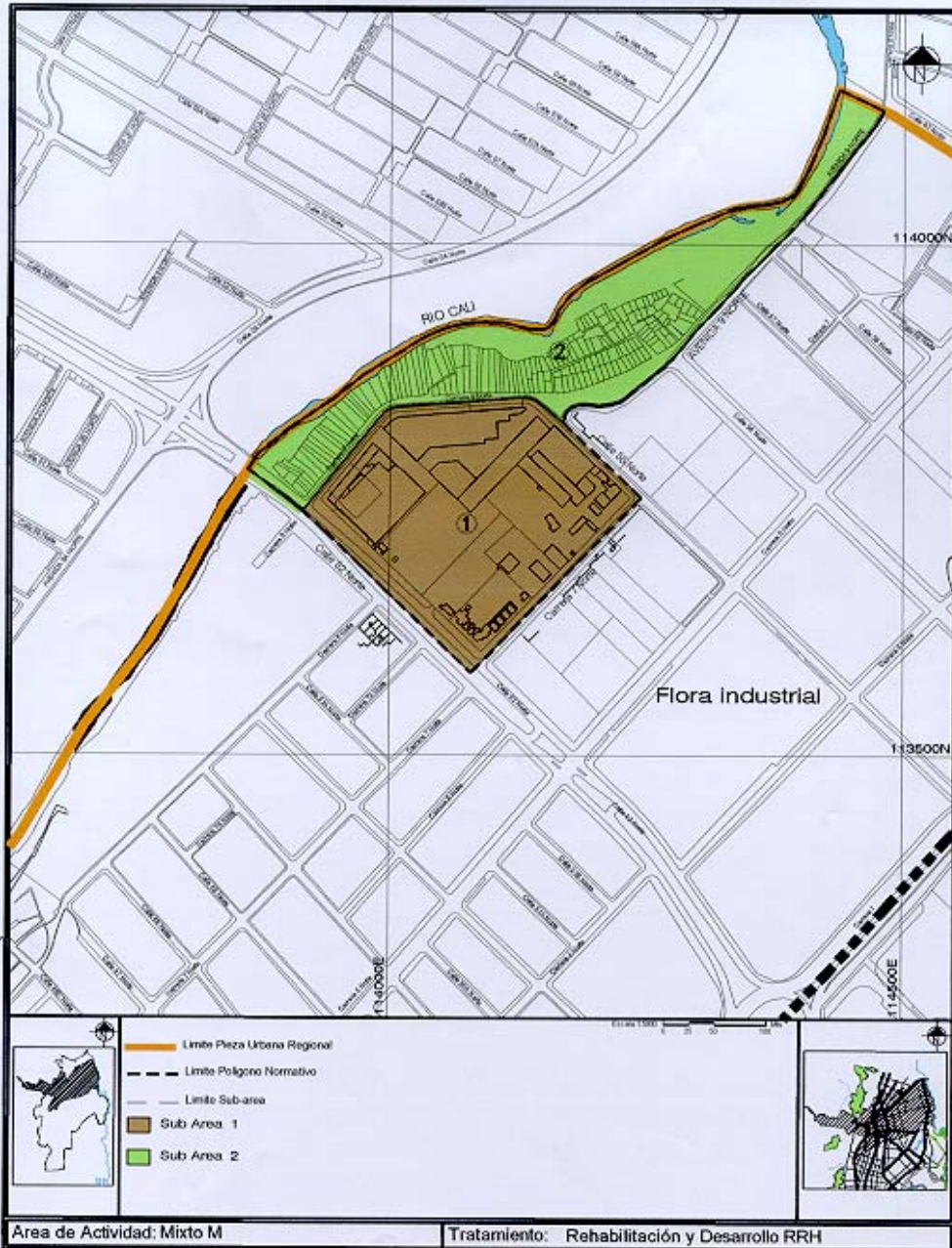
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

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

191

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 delimitación de este Polígono Normativo 63, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

192

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)

Pertenecen 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 Área de Influencia de la Galería del Norte mediante un proceso de Reordenamiento por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes condiciones:

* En la Sub-Área 1, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Arterial 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 P6.

* En la Sub-Área 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.

#

f

HP

URS

193

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 PARCIA (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2	
		AGRUPACION (***)		NO AGRUPACION (**)		AGRUPACION (***)	
		Multifam.	Mixto	Unifamiliar / Bifamiliar	Multifam.	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 Solución 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.

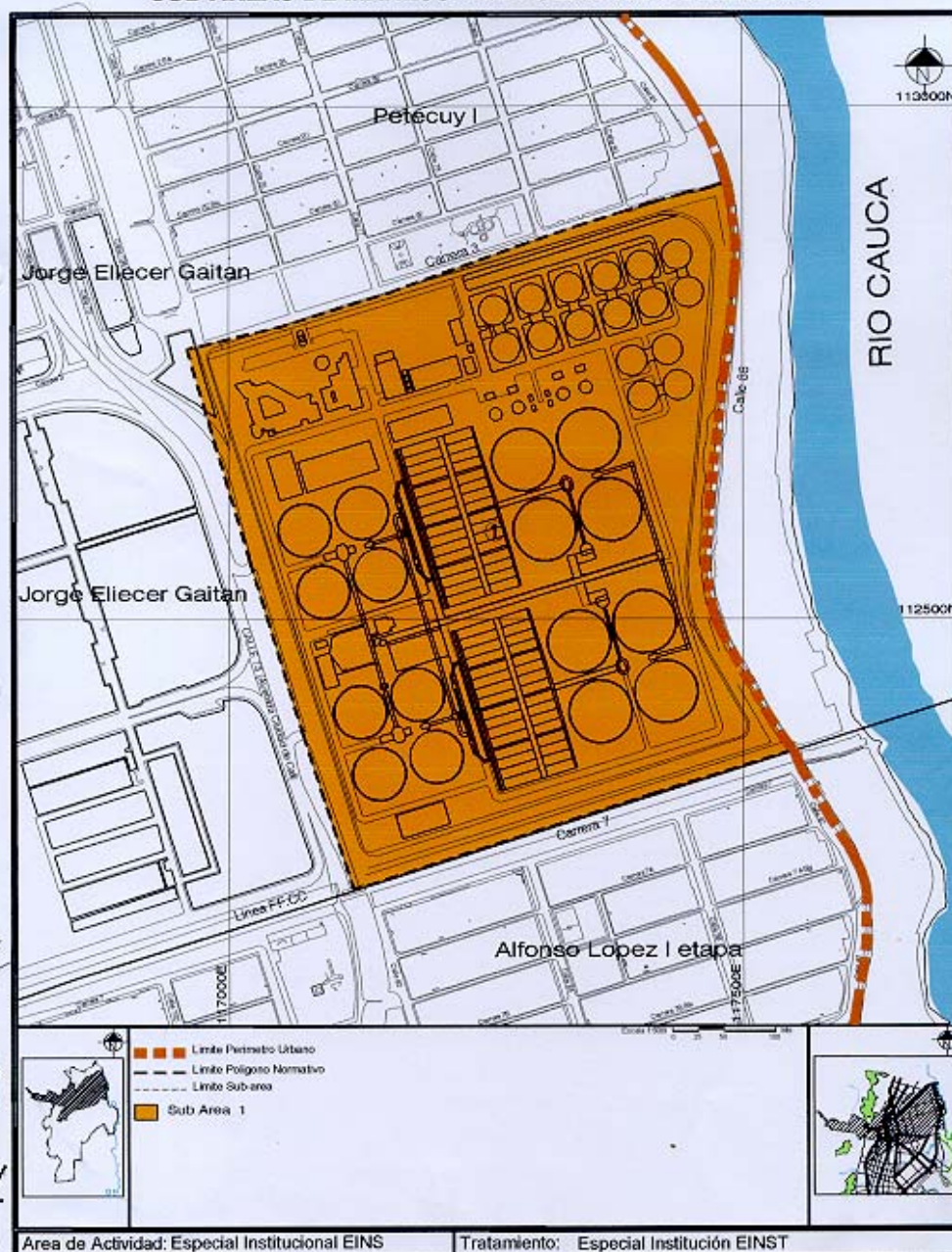
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000

194

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-64-EINST
Comuna (s): 06	Area del Polígono Normativo (ha): 25.72
Barrio(s): Jorge Eliécer Gaitán(0602)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS

Tratamiento: Especial Institución EINST

*La delimitación de este Polígono Normativo 64, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas