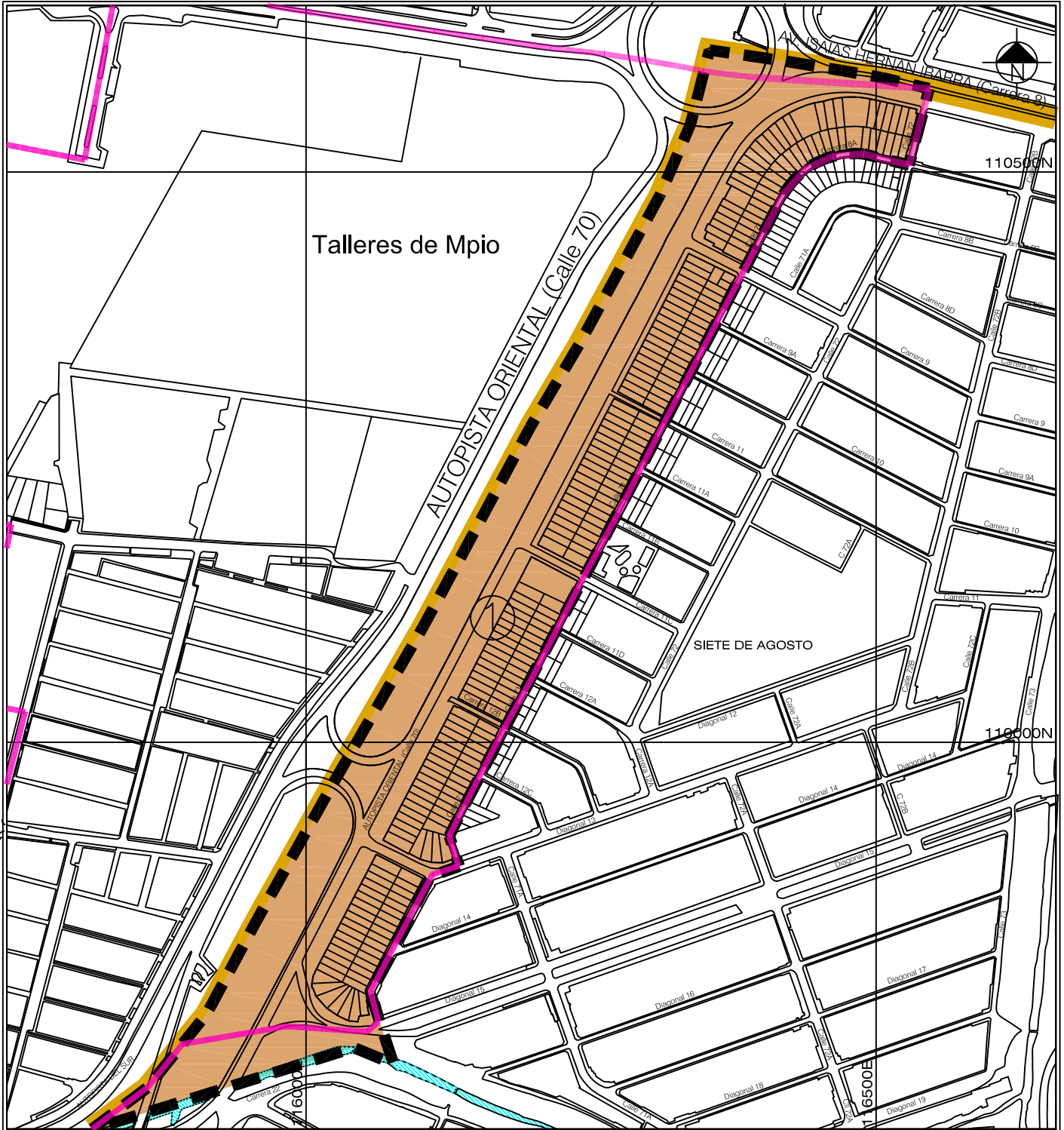


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-117-CCP	
Comuna (s): 07	Area del Polígono Normativo (ha): 11,66	
Barrio(s): Siete de Agosto(0707)		Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



— Limite Centralidad de 2o. Orden
— Limite Pieza Oriental
— Limite Poligono Normativo
— Limite Sub-area
 Sub Area 1

Escala 1:5000
0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patron CCP

*La delimitación de este Polígono Normativo 117, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza Urbana: Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-117-CCP
Comuna (s): 7	Area del Polígono Normativo (ha): 11,66
Barrio (s): Siete de Agosto (0707)	Hoja: 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad de Centralidad. (Arts. 283 - 284 - 285)

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

1.2. USOS.

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "El Puente", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

*El Polígono Normativo se define como Area de Centralidad, en los que se permite los usos correspondientes a las columnas Area de Actividad "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual y loteo individual en conjunto. Se exceptúan los códigos 4020, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5161, 5162, 5512, 5530.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291).

La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximos de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos. Este Polígono Normativo presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del area de influencia de los CorredoresTroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		
		NO AGRUPACION (**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,60	1,60	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	2	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres pisos o 9,00 metros sobre la calle 70 o Aitopista suroriental		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00	7,00	12,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	2,00 Ha.	72,00	105,00	252,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No Exigible		Escalonado
		Del 3o. 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.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial; (3).- Sobre Area Util (A.U.); (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual;

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. (Art. 281 P.O.T.)

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS

* Frente a la Vías Arterias Principales, Calle 70 y Carrera 8., se permite incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público, cuando se formule y adopte el Plan Parcial. (Art. 389)

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* 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.