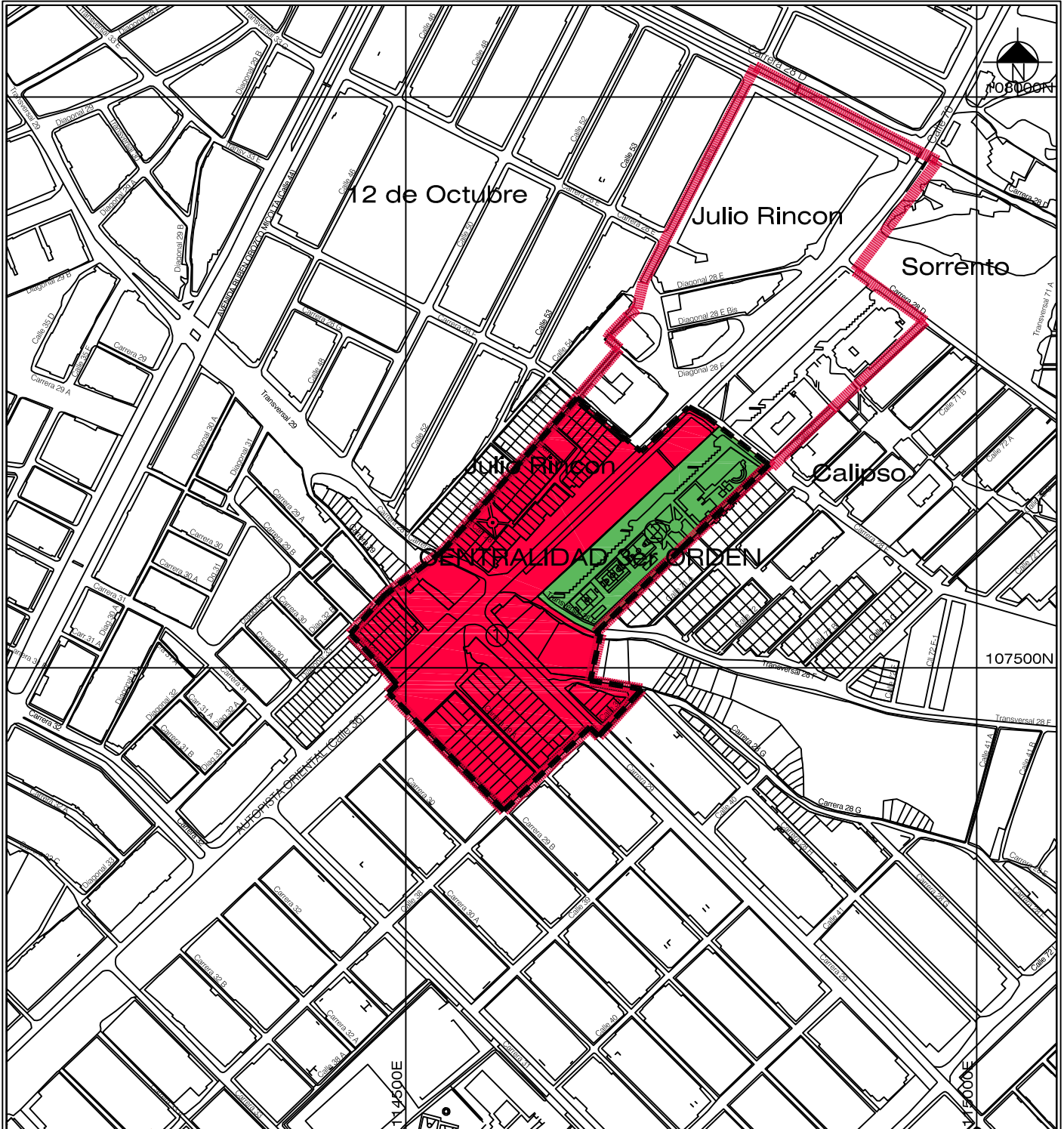


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-119-RR
Comuna (s): 11-12-13	Area del Polígono Normativo (ha): 5,96
Barrio(s): San Pedro Claver(1118) Julio Rincón(1208) El diamante(1308) Calipso(1315) Sector Asrosocial - Diamante(1399)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Centralidad de 3er Orden
 Limite Polígono Normativo
 Limite Sub-área
 Sub Area 1
 Sub Area 2

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR

*La delimitacion de este Polígono Normativo 119, 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: Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-119 - RR
Comuna (s): 11-12-13	Area del Polígono Normativo (ha): 8,53
Barrio (s) : San Pedro Claver (1118) - Julio Rincon (1208) - El Diamante (1308) - Calipso (1315) - Sector Asprosocial - Diamante (1399)	
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 Tercer Orden "El Pondaje", 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 el Area de Centralidad, incorporando los predios frente a las Vías Arterias Principales: Autopista Oriental y Transversal 29, en los que se permite los usos correspondientes a la columna Area 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. Sobre las vías locales que colindan con Areas Residenciales se exceptúan los códigos 4020, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5161, 5162, 5512, 5530.

* En la Sub-Area 2, se debe preservar el Uso de Equipamientos Colectivos Comunitarios (Comfandi) de ámbitos sectorial y urbano. Este conjunto debe presentar Esquema Básico de Implantación.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Redesarrollo art. (297)

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo. En el eje de la Troncal de Aguablanca, la Renovación por Desarrollo podrá efectuarse por iniciativa individual o de particulares; el Departamento Administrativo de Planeación podrá delimitar Unidades de Actuación o Planes Parciales para dicha intervención. Este Polígono Normativo presenta dos (2) Sub-Areas 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. y ser parte de la Centralidad de 3er Orden, se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitira una edificabilidad minima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos y Vivienda (Mixto). No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 2:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación con Solución de Conjunto en loteo individual para Equipamientos Colectivos privados (Comfandi). A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos Colectivos con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)
		Unif.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,70	Existente + 0,05
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	1,40	Existente + 0,05
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	2	4
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2 Ha.	Existente		EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente		EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible Del 3er al 5 piso = 3,00 ml.		Escalonado
		Del 6o. al 8o. 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; (**) 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 Vía Arteria Principal, Autopista Oriental, se permite incrementar altura en dos (2) pisos, por liberación de espacio público. (Art. 389), cuando se haya formulado y adoptado el Plan Parcial.

* La altura mínima sobre la Calle 70 (Autopista Oriental), se aplican a los predios que no tengan restricciones o condicionantes de Plan Parcial.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* 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.