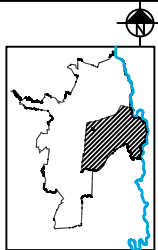
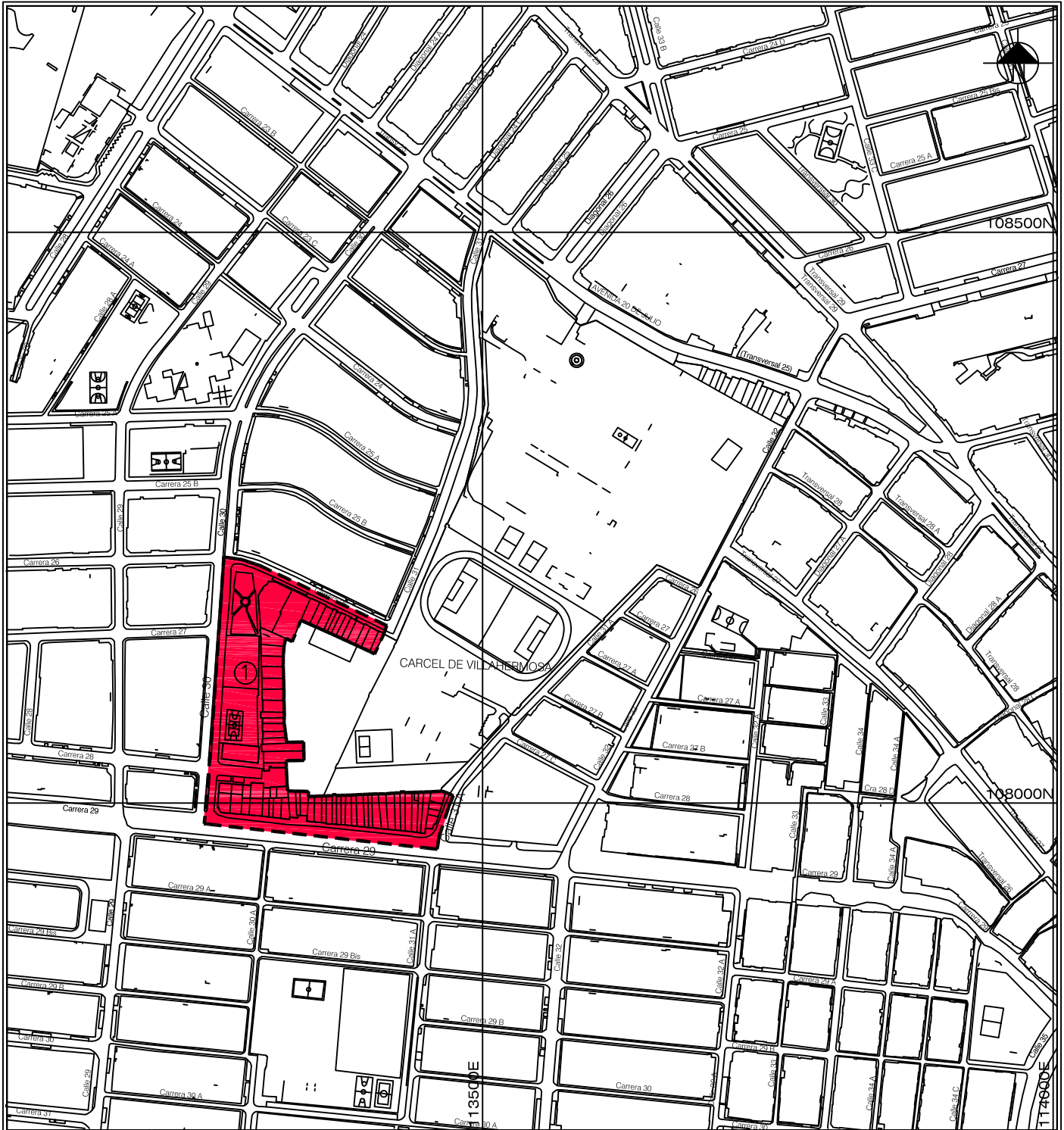


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-121-RR
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 2.32
Barrio(s): Prados de Oriente(1112)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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



Escala 1:5000
0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR
--	---

*La delimitación de este Polígono Normativo 120, 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-121 - RR
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 2,32
Barrio (s) : Prados de Oriente (1112)	Hoja 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Arts. 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

* Aunque el Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda), por su localización en la supermanzana de la Cárcel de Vistahermosa puede convertir sus usos hacia los Servicios, Equipamientos y Comercio. por lo anterior se fijan las siguientes criterios:

* Frente a la Carrera 29 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 la División 50 y los códigos 5151, 5512, 5519. El Plan Parcial evaluará la posibilidad transformar los usos a Servicios, Equipamientos y Comercio de ambito sectorial y local, considerando la posibilidad de que la Cárcel Villahermosa sea trasladada.

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 POT. 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 solución de Loteo Individual para uso de Vivienda. Se propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando reordenar el área. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas hasta tanto se formulen los proyectos de Planes Parciales respectivos, se podrán llevar a cabo reformas y adiciones que no superen los dos (2) pisos de altura, aprovechamiento histórico del Polígono. No se permite subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	
		NO AGRUP.(**)	
		Unifamiliar/Bifamiliar	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,00	1,60	1,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2,00 Ha.	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible	

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual;

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

* Cuando se halla surtido el Plan Parcial se permitira incrementar altura en dos (2) pisos, por liberación de espacio público. (Art. 389),