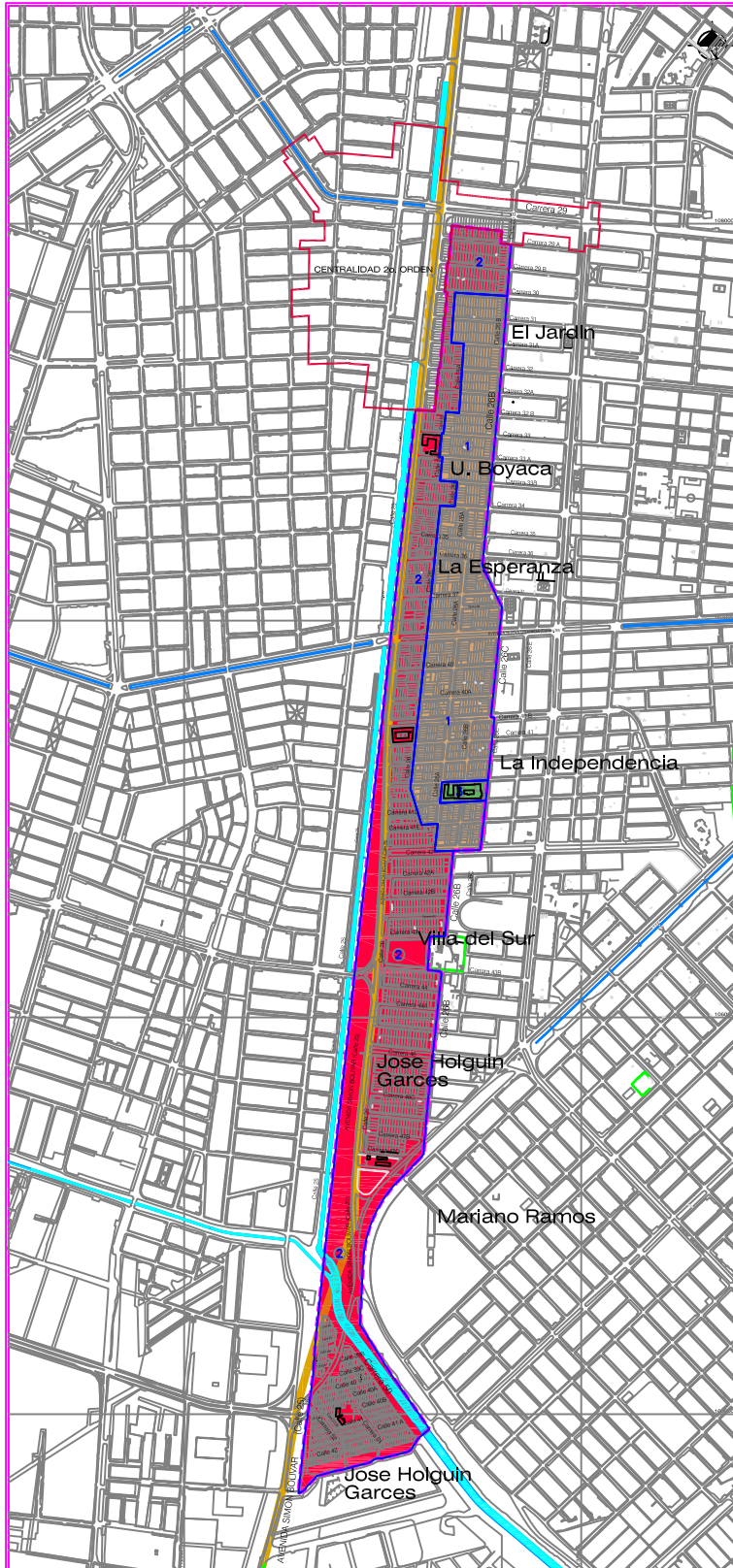


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-122-RRH
Comuna (s): 11-16	Área del Polígono Normativo (ha): 63.77
Barrio(s): La Independencia(1103) La Esperanza(1104) Urbanización Boyacá(1105) El Jardín(1106)	
Villa del Sur(1114) José Holgín Garcés(1115) Mariano Ramos(1601) Brisas del Limonar(1605)	
	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



	<ul style="list-style-type: none"> Límite Centralidad 2o. Orden Límite Polígono Normativo Límite Sub-área 	
	<ul style="list-style-type: none"> Sub Area 1 Sub Area 2 Sub Area 3 	

Área de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

*La delimitación de este Polígono Normativo 122, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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- 122 - RRH
Comuna (s): 11 - 16	Area del Polígono Normativo (ha): 63,77
Barrio (s) : Independencia (1103) - La Esperanza (1104) - Urbanización Boyacá (1105) - El Jardín (1106) - Villa del Sur (1114) - Jose Holquín Garcés (1115) - Mariano Ramos (1601) - Brisas del Limonar (1605)	
Hoja: 2/2	

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.

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 criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Carrera 39 y las Vías Arterias Colectoras Carrera 32, Carrera 40B, Carrera 42 y Carrera 46, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PRDOMINANTE 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.

* Frente a la Vía Interregional Calle 25 y las Vías Arterias Principales: Calle 36 y Carrera 50; 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 la División 50 y los códigos 5512, 9242 y 9309 (referido a la prostitución).

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

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, plazuelas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono Normativo presenta tres (3) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada, Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y en solución de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para Vivienda.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda y otros usos. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio, equipamientos y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales. 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 férreo y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. Los equipamientos que resulten afectados por el SITM deberán reordenarse en el mismo sector con las mismas o mejores condiciones de edificabilidad. No se permite subdivisión predial.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en loteo individual para Equipamientos Colectivos. 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. No se permite subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)
		Unif.	Bifam.	Multif.	Unif.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAX. OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	Existente + 0,05
INDICE MAX. CONSTRUCCION (I.O)	3,30	1,60	2,40	3,20	1,60	1,40	Existente + 0,05
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	2	2	4
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 25					
AREA LOTE MIN.(ML)	2 Ha. o 1 Manz.	6	7	12	6	7	EXIST.
FRENTE LOTE MIN.(ML)	*	72	105	252	72	105	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.					
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible			Escalonado		
		Del 3er. al 5o. piso = 3,00 metros.					
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.			Desde el tercer 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; (**) 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

* Frente a la Vía Arteria Principal, Calle 25, se permite incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público (Art. 389) cuando sea formulado y adoptado el 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.