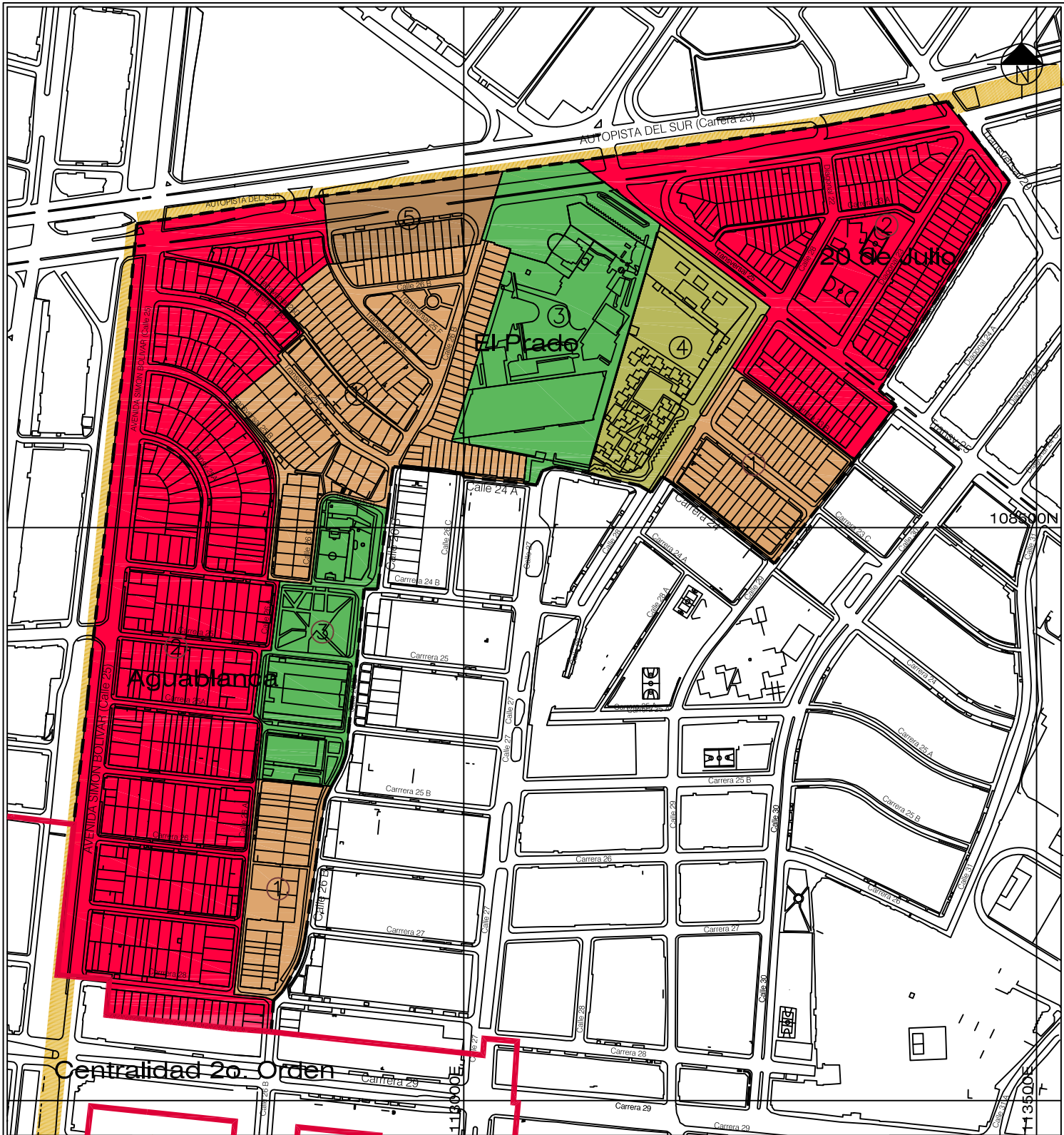


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-124-RRH
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 30,25
Barrio(s): Aguablanca(1109) El Prado(1110) 20 de Julio(1111)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



<ul style="list-style-type: none"> Limite Polígono Oriental Limite Polígono Normativo Limite Sub-área Sub Area 1 Sub Area 2 Sub Area 3 Sub Area 4 Sub Area 5 	<ul style="list-style-type: none"> Limite Centralidad
--	--

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
--	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 124, 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-124- RRH
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 30,25
Barrio (s) : Aguablanca (1109) - El Prado (1110) - 20 de Julio (1111)	
Hoja 2/2	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominate. (Arts. 258-259)

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".

* En la Sub-Area 3, solo se permiten usos de Equipamientos Colectivos Comunitarios de los ámbitos Sectorial y Urbano.

* Frente a la Vía Interregional Calle 25 y las Vías Arterias Principales: Transversal 25 y Carrera 23; 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).

* Sobre la Vía Arteria Secundaria Calle 27, 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, y, el Grupo 505

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, 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. Este Polígono Normativo presenta cinco (5) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada 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. El DAPM podra determinar, segun los estudios, en esta subarea sectores que requieren proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

* **Subárea 2:** 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 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 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 comunitarios con un minimo crecimiento en areas que no sean zonas verdes. No se permite subdivisión predial y se mantiene la altura existente.

* **Subárea 4:** Urbanizada y Edificada por el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y en No Agrupaciones de Loteo Individual. Se consolidará por el mismo sistema de urbanización y además en No Arupaciones en Solución de Conjunto en Loteo Individual, para edificaciones de vivienda y otros usos.

* **Subárea 5:** Desarrollada por sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual y Loteo Individual en Solución de Conjunto para vivienda. Se consolidará por el mismo sistema de urbanización para vivienda y usos mixtos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)													
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3	SUBAREA 4				SUB-AREA 5			
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	NO AGRUP.(**)		AGRUP.(***)		NO AGRUP. (***)			
		Unif.	Bifam.	Multif.	Unif.	Mixto	Equip. Colectivo	Unif./ Bifam.	Multif.	Multif.	Mixto	Unifam.	Bifam.	Multif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	Existente + 0,05	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.O)	3,20	1,60	2,40	3,20	1,60	1,40	Existente + 0,05	2,40	4,00	1,50	2,25	1,60	2,40	4,00	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	2	2	EXIST.	3	5	5	5	2	3	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la Calle 25 y la Autopista Sur (carrera 23)													
FRENTE LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	6	7	12	EXISTENTE		EXIST.	6 y 7	12	6	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	72	105	252	EXISTENTE		EXIST.	72 y 105	252	72	105	252	252
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 metros desde el sexto piso.													
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible Del 3er al 5 piso = 3,00 ml. Del 6o. al 8o. piso = 6,00 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;(**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

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 y la Autopista Sur (Carrera 23), se permite incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público (Art. 389). En la Subárea 2 se permitirá el incremento de altura cuando sea formulado y adaptado el Plan Parcial.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* 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.