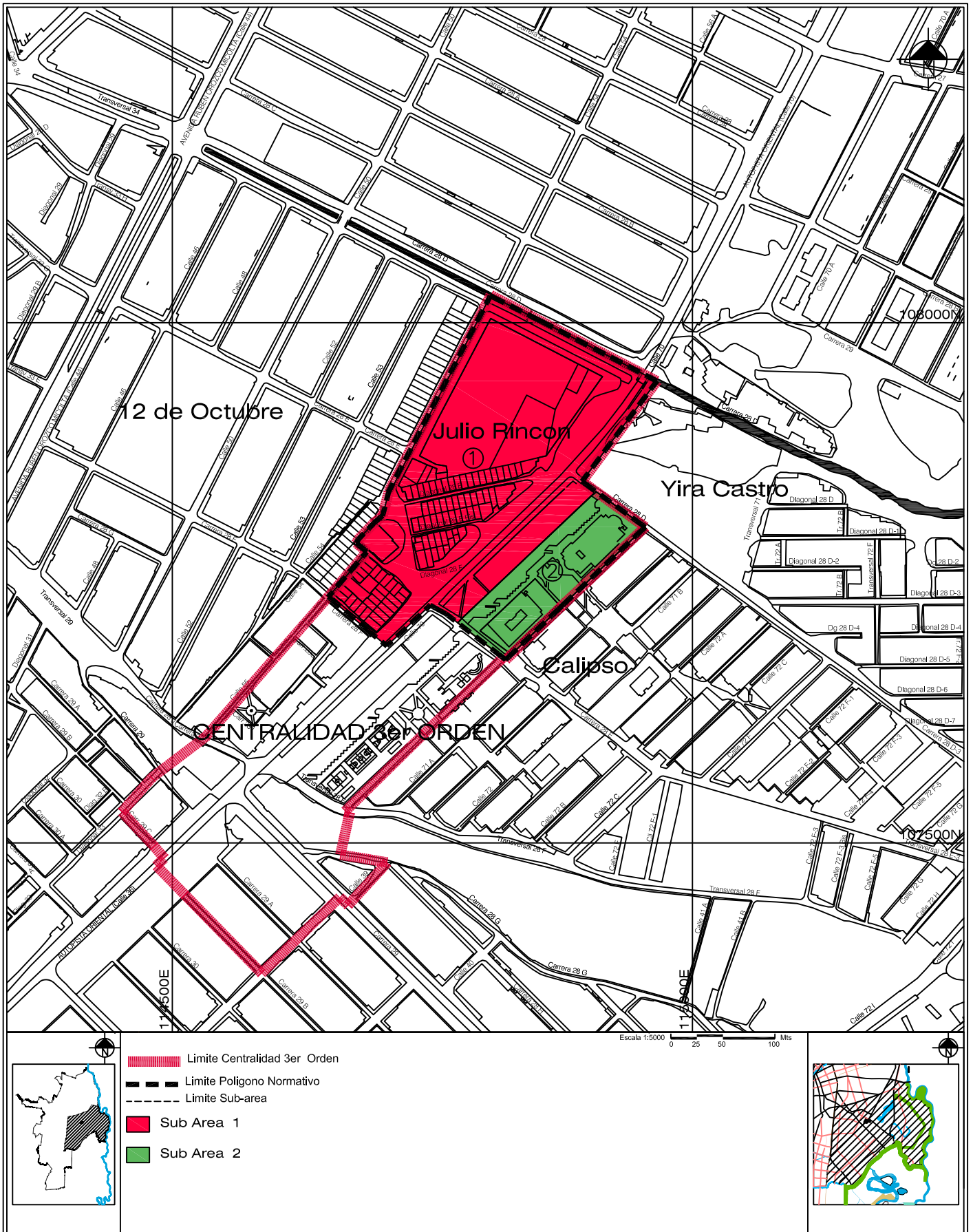


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-125-RRH
Comuna (s): 12-13	Area del Polígono Normativo (ha): 5,97
Barrio(s): Julio Rincón(1208) Calipso(1315) Yira Castro(1390)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
---	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 125, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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-125- RRH
Comuna (s): 12 - 13	Area del Polígono Normativo (ha): 9.10
Barrio (s) : Julio Rincon (1208), Calipso (1315), Yira Castro (1390)	
Hoja 2/2	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Centralidad. (Arts. 271)

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 Vía Arteria Principal Autopista Oriental, en los que se permite los usos correspondientes a las columnas 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.

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 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).

* **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 PARC.	SIN PLAN PARCIAL		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)
		Unif.	Mixto	Equip. Colectivo
INDICE MAXIMO OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,70	Existente + 0,05
INDICE MAX. CONSTRUCCION (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)	*	6	7	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible		Escalonado
		Del 3er al 5 piso = 3,00 ml.		
		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 el 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 halla 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.