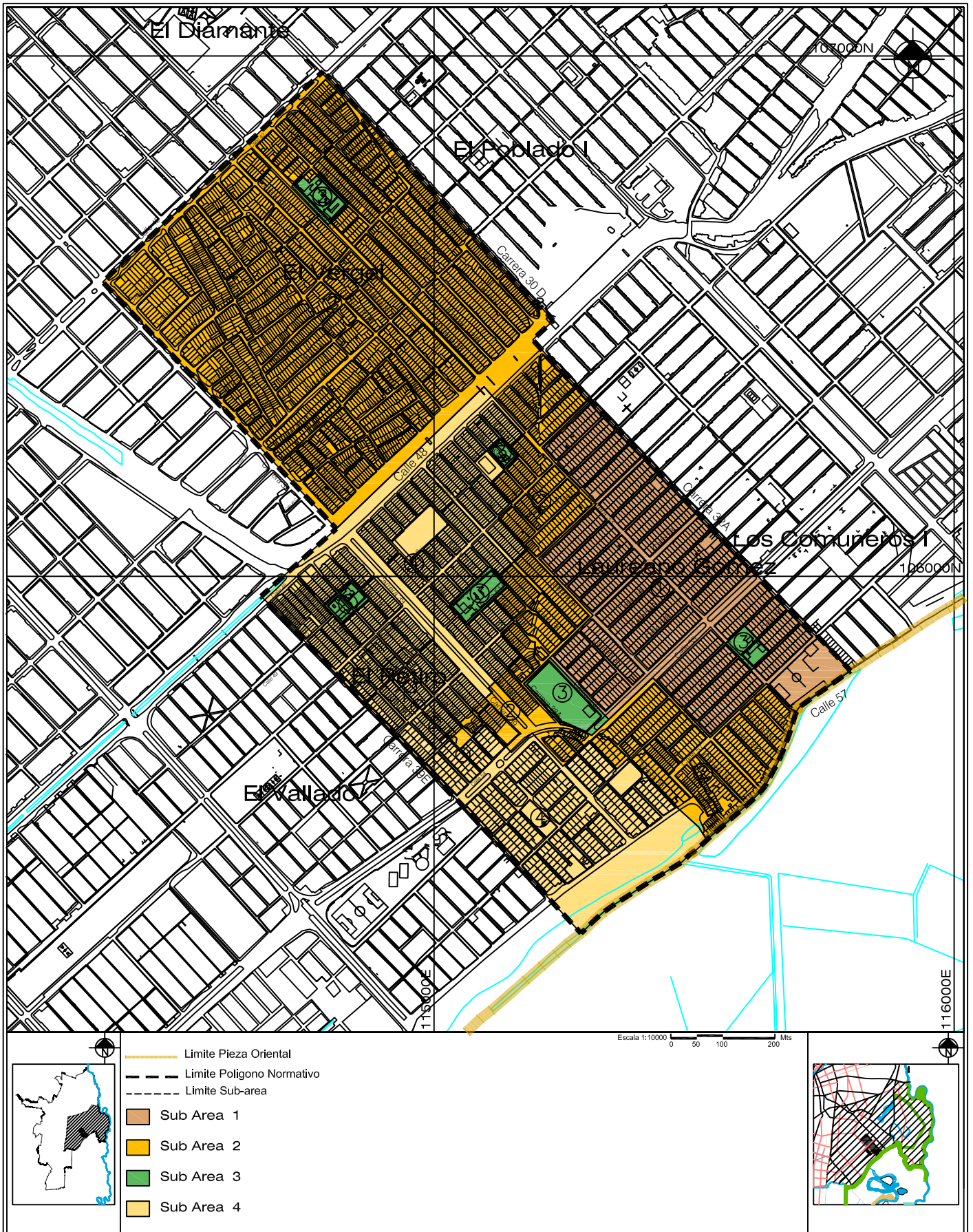


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-127-RMI-IC
Comuna (s): 13-15	Area del Polígono Normativo (ha): 102,70
Barrio(s): El Vergel(1302) El Retiro(1501) Los Comuneros I(1502) Laureano Gómez(1503)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad:Residencial Predominante RP | Tratamiento:Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención ComplementariaRMI-IC

*La delimitación de este Polígono Normativo 127, presenta un Ajuste y Precisión 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-127 RMI-IC
Comuna (s): 13 - 15	Area del Polígono Normativo (ha): 102,70
Barrio (s) : El Vergel (1302) - El Retiro (1501) - Comuneros I (1502) - Laureano Gómez (1503)	
Hoja 2/2	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .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 Arterial Principal Calle 55, 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).

* Frente a las Vías Arterias Secundarias Carrera 39, Calle 48 y Calle 57, 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta cuatro (4) Subáreas 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. El DAPM podrá determinar, según los estudios, que sectores requieren proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y algunos sectores en Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Por encontrarse un déficit de espacio público y de equipamientos y con un trazado urbano que no logra integrarse al contexto del sector, se debe llevar a cabo un proceso de regularización mediante un Programa de Reordenamiento y Mejoramiento Integral. Mientras se adelante el Programa sólo se permitirá la edificabilidad existente.

* **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.

* **Subárea 4:** Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación con Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para vivienda. Se permitirá densificar a vivienda bifamiliar si la posibilidad de servicios lo hace viable.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (1)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3	SUB-AREA 4		
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP.(**)	NO AGRUP.(**)	NO AGRUP.(**)		
		Unifam.	Bifam.	Multif.	Uni./Bifamiliar	Equip. Colectivo	Unif.	Bifam.	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,24	0,80	0,80	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,80	0,80	
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C.)	1,20	1,60	2,40	3,20	Exist.	Existente + 0,05	1,60	2,40	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN PISOS	*	2	3	4	Exist.	4	2	3	
ALTURA MINIMA PERMITIDA EN PISOS	*							
AREA LOTE MINIMO	2 Ha.	6	7	12	Exist.	Exist.	6	7	
FRENTE LOTE MINIMO	*	72	105	252	Exist.	Exist.	72	105	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros desde el sexto piso.							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible				Escalonado			
		Del 3er. al 5o. piso = 3,00 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 definidos por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento; (**) 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

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* 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.