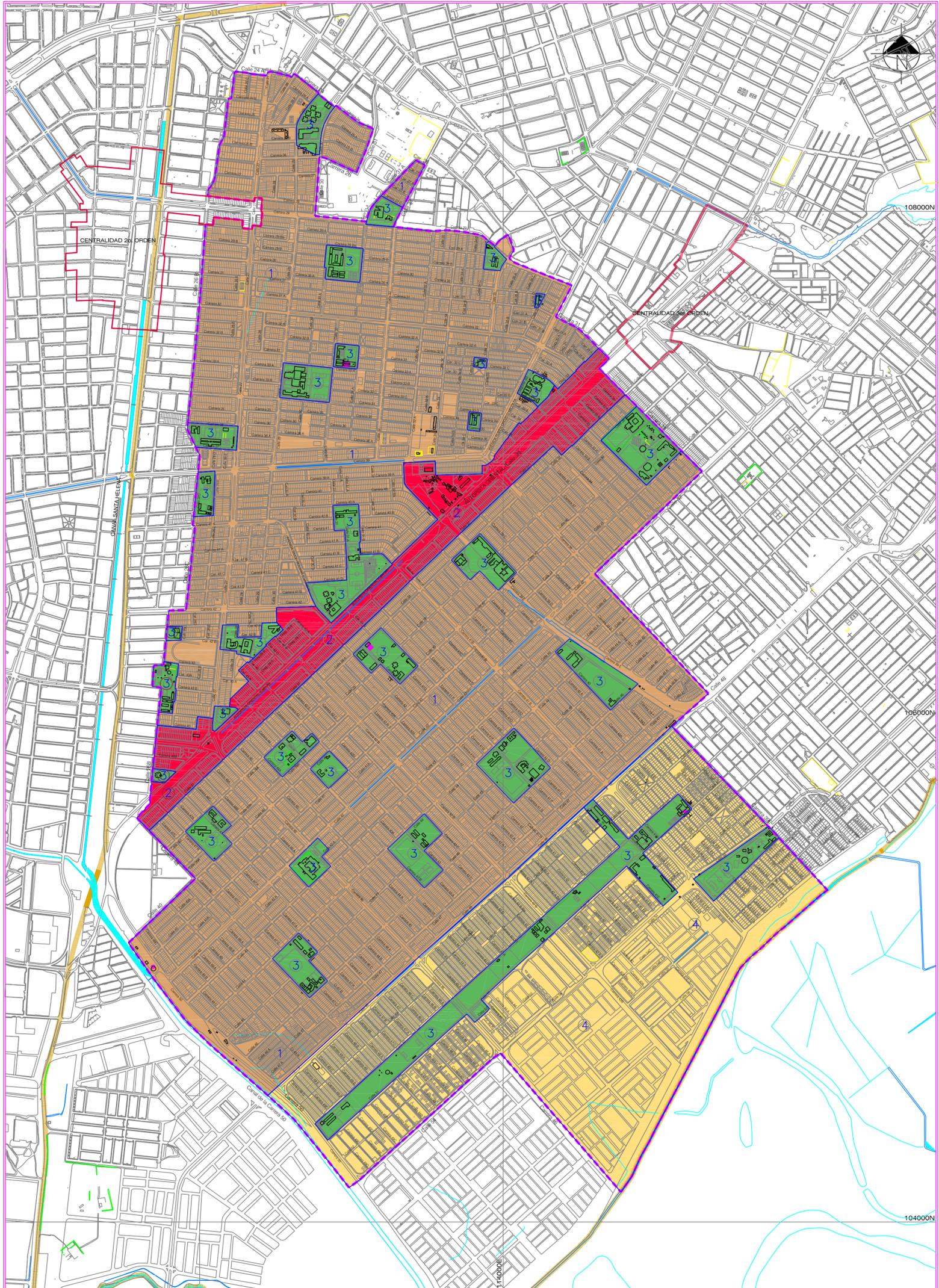


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-134-CU
Comuna (s): 11-13-15-16	Área del Polígono Normativo (ha): 720,51
Barrio(s): San Carlos(1101) Maracaibo(1102) La Independencia(1103) El Jardín(1106) La Fortaleza(1107) El Recuerdo(1108)	
Aguablanca(1109) Prados de Oriente(1112) Los Sauces(1113) Villa del Sur(1114) José Holguín Garcés(1115) León XIII(1116)	
José María Córdoba(1117) San Pedro Claver(1118) Los Conquistadores(1119) La Gran Colombia(1120) La Primavera(1122)	
El Diamante(1308) El Vallado(1504) Ciudad Córdoba(1596) Bajos Ciudad Córdoba(1599) Mariano Ramos(1601)	
República de Israel(1602) Unión de Vivienda Popular(1603) Antonio Nariño(1604)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Límite Polígono Normativo
 Límite Sub-área
 Sub Área 1
 Sub Área 2
 Sub Área 3

Área de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidación Urbanística
 *La delimitación de este Polígono Normativo 134, 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-134 CU
Comuna (s) : 11- 13 - 15- 16	Area del Polígono Normativo (ha) : 720,51
Barrio (s). San Carlos (1101), Maracaibo (1102), La Independencia (1103), Urbanización Boyacá (1105), El Jardín (1106), La Fortaleza (1107), El Recuerdo (1108), Aguablanca (1109), Prados de Oriente (1112), Los Sauces (1113), Villa del Sur (1114), José Holguín Garcés (1115), León XIII (1116), José María Córdoba (1117), San Pedro Claver (1118), Los Conquistadores (1119), La Gran Colombia (1120), Primavera (1122), El Diamante (1308) El Vallado (1504) Ciudad Córdoba (1596), Bajos Ciudad Córdoba (1599) Mariano Ramos (1601), República de Israel (1602), Unión de Vivienda Popular (1603) Antonio Nariño (1604)	Hoja 2/3

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

Usos principales 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 condiciones:

* 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".

* El DAPM podrá determinar y delimitar, de acuerdo con los estudios que para tal efecto se realicen, las Centralidades de 4o. Orden.

* Frente a las Vías Arterias Principales: Calle 36, Calle 54 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). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y el Código 9191, la condición P-8.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Calle 27, Calle 48, Carrera 29, Carrera 39, Carrera 46 y, las Vías Colectoras: Calle 32, Calle 40, Calle 42, Calle 46, Carrera 32 y Carrera 41B; 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. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

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-134-CU
Comuna : 11 - 13 - 15 - 16	Area del polígono Normativo (ha): 720,51
Barrio (s) : Barrio San Carlos (1101), Maracaibo (1102), La Independencia (1103), Urbanización Boyacá (1105), El Jardín (1106), La Fortaleza (1107), El Recuerdo (1108), Aguablanca (1109), Prados de Oriente (1112), Los Sauces (1113), Villa del Sur (1114), José Holguín Garcés (1115), León XIII (1116), José María Córdoba (1117), San Pedro Claver (1118), Los Conquistadores (1119), La Gran Colombia (1120) Primavera (1122), El Diamante (1308), El Vallado (1504), Ciudad Cordoba (1596), Bajos Ciudad Cordoba (1599), Mariano Ramos (1601), Republica de Israel (1602), Unión de Vivienda Popular (1603), Antonio Nariño (1604)	
Hoja 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Consolidación Urbanística (Art. 284, 285).

Se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales, para lo cual, cualquier intervención sobre las edificaciones existentes no podrá modificar la altura máxima permitida por la última norma vigente en la correspondiente subárea de manejo y tendrá que respetar los parámetros vigentes en materia de retrocesos, aislamientos, antejardines, parqueaderos, voladizos y pórticos. Este Polígono Normativo presenta cuatro (4) 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. 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 Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales 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 permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos y vivienda (mixto).

* **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 a densificar a vivienda bifamiliar si la posibilidad de servicios lo hace viable.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3		SUB-AREA 4	
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)		NO AGRUP.(**)	
		Unif.	Bifam.	Multif.	Unif.	Mixto	Equip. Colectivo		Unif.	Bifam.
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
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.O)	3,20	1,60	2,40	3,20	1,60	1,40	Existente + 0,05		1,60	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	2	2	4		2	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres pisos o 9,00 metros sobre la Calle 36 (Autopista Oriental)								
AREA LOTE MINIMO (M2)	2,0 Ha.	6	7	12	6	7	EXIST.		6	7
FRENTE LOTE MINIMO (M2)	*	72	105	252	72	105	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 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 Calle 36 se permitirá el incremento de altura hasta en dos (2) pisos por liberación de espacio público cuando sea formulado y adoptado el Plan Parcial (Art. 389).

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.