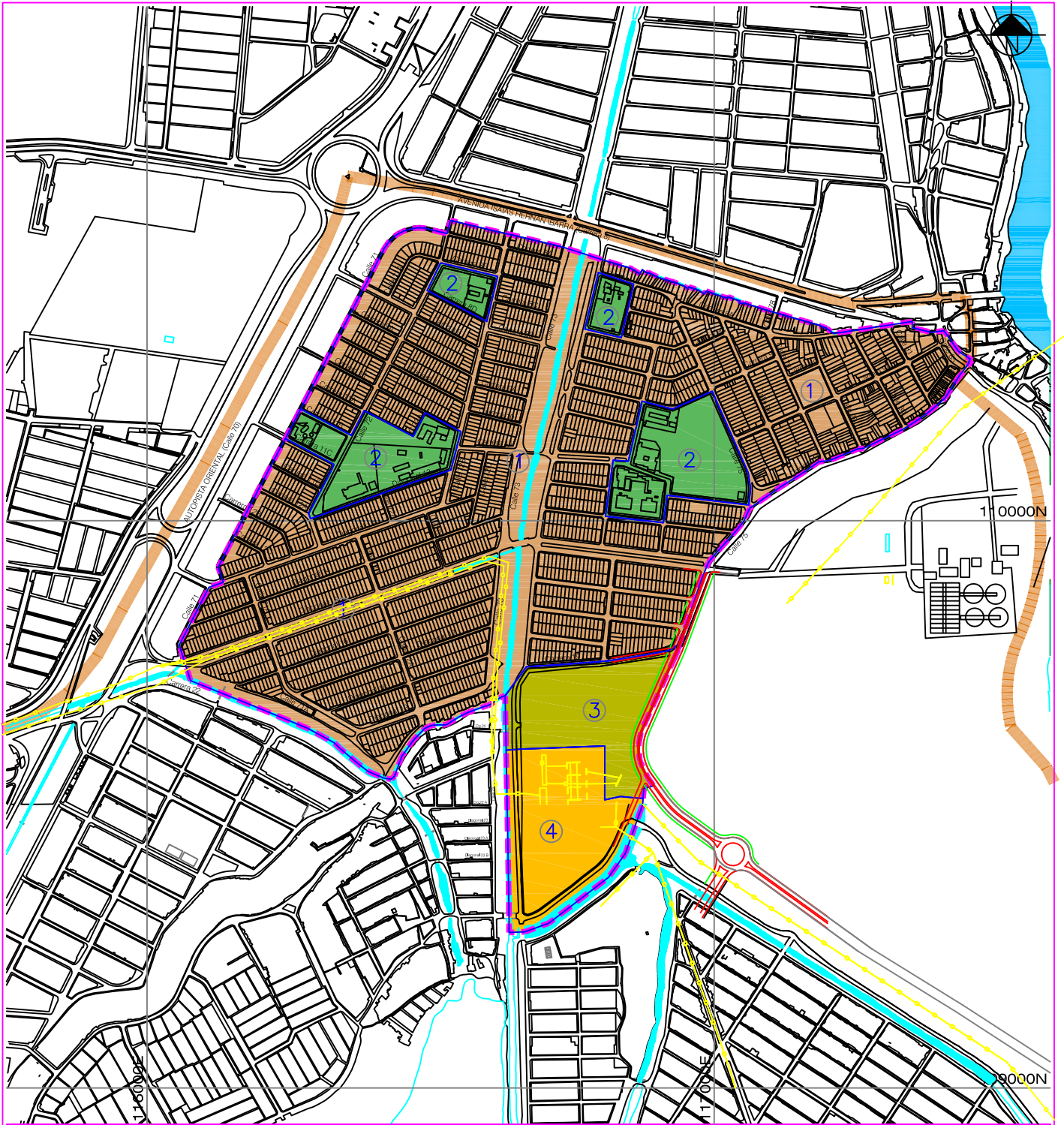


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-136-CU
Comuna (s): 07	Area del Polígono Normativo (ha): 82,31
Barrio(s): Puerto Mallarino(0705) Urbanización El Angel del Hogar(0706) Siete de Agosto(0707)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



	Limite Pieza Oriental
	Limite Polígono Normativo
	Limite Sub-area
	Sub Area 1
	Sub Area 2
	Sub Area 3
	Sub Area 4

Escala 1:10000 0 50 100 200 Mts

Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidación Urbanística CU

*La delimitacion de este Polígono Normativo 136, 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-136 CU
Comuna (s) : 7	Area del Polígono Normativo (ha) : 78,18
Barrio (s). Puerto Mallarino (0705) - Siete de Agosto (0706) - Urbanización El Angel del Hogar (0707)	Hoja 2/3

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".

* El DAPM evaluará la posibilidad de generarse una Centralidad de 4o. Orden en la Subárea 3 y sus alrededores, siempre y cuando se defina la Terminal del MIO en esta Subárea y se consolide el Plan Parcial Río Cauca.

* En la Sub-Area 2, solo se permiten usos de Equipamientos Colectivos Comunitarios de los ámbitos Sectorial y Urbano-Sectorial. Se busca generar espacio urbano para solucionar el deficit de Equipamiento Colectivo.

* Frente a la Vía Arteria Principal, Calle 73 (Av. Ciudad de Cali), y la Vías Arterias Secundarias, Diagonal 15 y Carrera 15, 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 la Vía Arteria Secundaria, Calle 75, 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- 136 - CU
Comuna : 7	Area del polígono Normativo (ha): 78,18
Barrio (s): Puerto Mallarino (0705) - Siete de Agosto (0706) - Urbanización El Angel del Hogar (0707)	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:** Consolidada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para Vivienda posibilitando su densificación mediante el aumento de su altura a tres pisos. El DAPM podrá determinar, según estudios, que sectores requieren proceso de regularización.

* **Subárea 2:** Urbanizada y edificada mediante el Sistema de Agrupación en Solución de Conjunto para otros usos, particularmente Equipamientos Colectivos de ámbitos Sectorial y Urbano Sectorial. Se debe consolidar y preservar este conjunto de equipamientos. Para la subárea que posee parte en el Cinturón Ecológico se permitirá los usos recreativos y equipamiento colectivo.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual. Se desarrollará por el mismo sistema de urbanización en Conjunto Vertical, pero se densificará para edificaciones de vivienda multifamiliar y otros usos, como parte del Corredor PreTroncal del S.I.T.M.

* **Subárea 4:** Corresponde al Cinturón Ecológico definido mediante Acuerdo 17 de 1993 y a la subestación de energía. Por estar ocupado por las instalaciones de la subestación de energía se mantiene su uso como estructura de servicios públicos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL	SIN PLAN PARCIAL								
		SUBAREA 1			SUBAREA 2	SUBAREA 3		SUBAREA 4		
		NO AGRUP.			AGRUP.(***)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP.(**)		
		Unifam.	Bifam.	Multif.	Equipamientos Colectivos	Multif.	Mixto	Multif.	Mixto	Equipamiento
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80	Existente+0,05	0,30	0,45	0,80	0,80	0,05
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.O)	1,92	1,60	2,40	2,40	Existente+0,05	1,50	2,25	4,00	4,00	0,10
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	4	5	5	5	5	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Tres pisos o 9,00 metros sobre la Diagonal 15 - carrera 15								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		6	7	12	...	...	...	12	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252	...	...	...	252	252	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES		5,00 metros a partir del sexto piso.								
AISLAMIENTOS POSTERIORES		Del 1o. al 2o. piso = No Exigible Del 3o. al 5o. piso = 3,00 metros. Escalonado								

(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; (***) 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

* En la Subarea 3, frente a la Vía Arterial Principal, Calle 73, se permite incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público. (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 futura construcción.