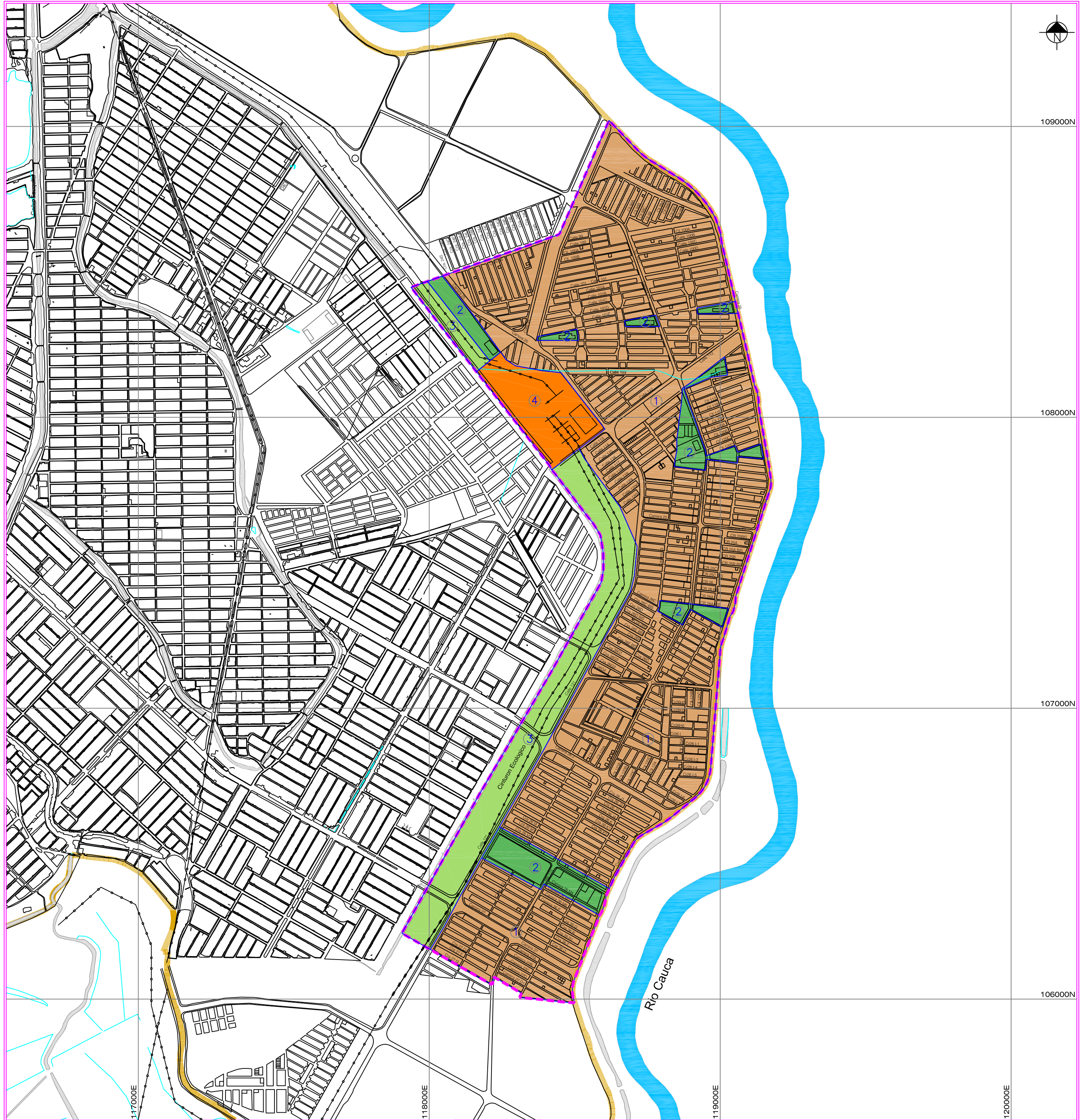


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-137-CU
Comuna (s):	Area del Polígono Normativo (ha): 192,95
Barrio(s): Pizamos II(2102) Calimío Desepez(2103) El Remanzo(2104) Los Líderes(2105) Desepez Inicali(2106)	
Compartir(2107) Ciudad Talanga(2108) Ciudadela del Río - CVC(2197)	Hoja 1

**SUB-ÁREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO**



Límite Pieza Oriental  
 Límite Polígono Normativo  
 Límite Sub-área

Sub Area 1  
 Sub Area 2  
 Sub Area 3  
 Sub Area 4

Escala 1:10000

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

\*La delimitación de este Polígono Normativo 137, 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**

<b>Pieza urbana :</b> Ciudad Oriental	<b>Código del polígono Normativo:</b> PCO-PN- 137 - CU
<b>Comuna :</b> 21	<b>Area del polígono Normativo (ha):</b> 192,95
<b>Barrio (s) :</b> Pízamos II ( 2102 ) - Calimío - Desepaz ( 2103 ) - El Remanso ( 2104 ) - Los Líderes ( 2105 ) - Desepaz Invicali ( 2106 ) - Compartir ( 2107 ) - Ciudad Talanga ( 2108 ) - Ciudadela del Río - C. V. C. ( 2197 )	
<b>Hoja</b> 2/2	

**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 M<sup>2</sup> 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, sólo se permiten usos de Equipamientos Recreativos de ámbitos Local y Sectorial.

\* Frente a la Vía Arterial Colectora, Carrera 23, 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 :** 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 las cuales 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 tres (3) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Urbanizada 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. Para edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos donde aplique.

\* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual. 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 3:** Corresponde al Cinturón Ecológico definido mediante Acuerdo 17 de 1993. Por estar próximos a las líneas de alta tensión sólo se permite equipamientos recreativos.

\* **Subarea 4:** Corresponde a las instalaciones de la subestacion de energia electrica. Se mantiene su uso y una minima edificabilidad.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL	SIN PLAN PARCIAL						
		SUBAREA 1			SUBAREA 2	SUBAREA 3	SUBAREA 4	
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP. (**)	AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)	
		Unifam.	Bifam.	Mixto	Equip. Colec.	Equip. Recreativo	Equip. Servicios Públicos	
<b>INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)</b>	0,24	0,80	0,80	0,80	Existente + 0,05	0,03	0,05	
<b>INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.O)</b>	1,20	1,60	2,40	2,40	Existente + 0,05	0,03	0,10	
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	2	3	3	4	1	2	
<b>ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	..	...	...	...	...	...	
<b>FRENTE LOTE MINIMO (M2)</b>	*	Exist.	7	7	...	...	Existente	
<b>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	6,0 Ha.	Exist.	105	105	...	...	Existente	
<b>AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	....						
<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible					Escalonado	
		Del 3er al 5 piso = 3,00 ml.						

(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 Horizontal.

**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 incrementar alturas por liberación de espacio público.

**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.