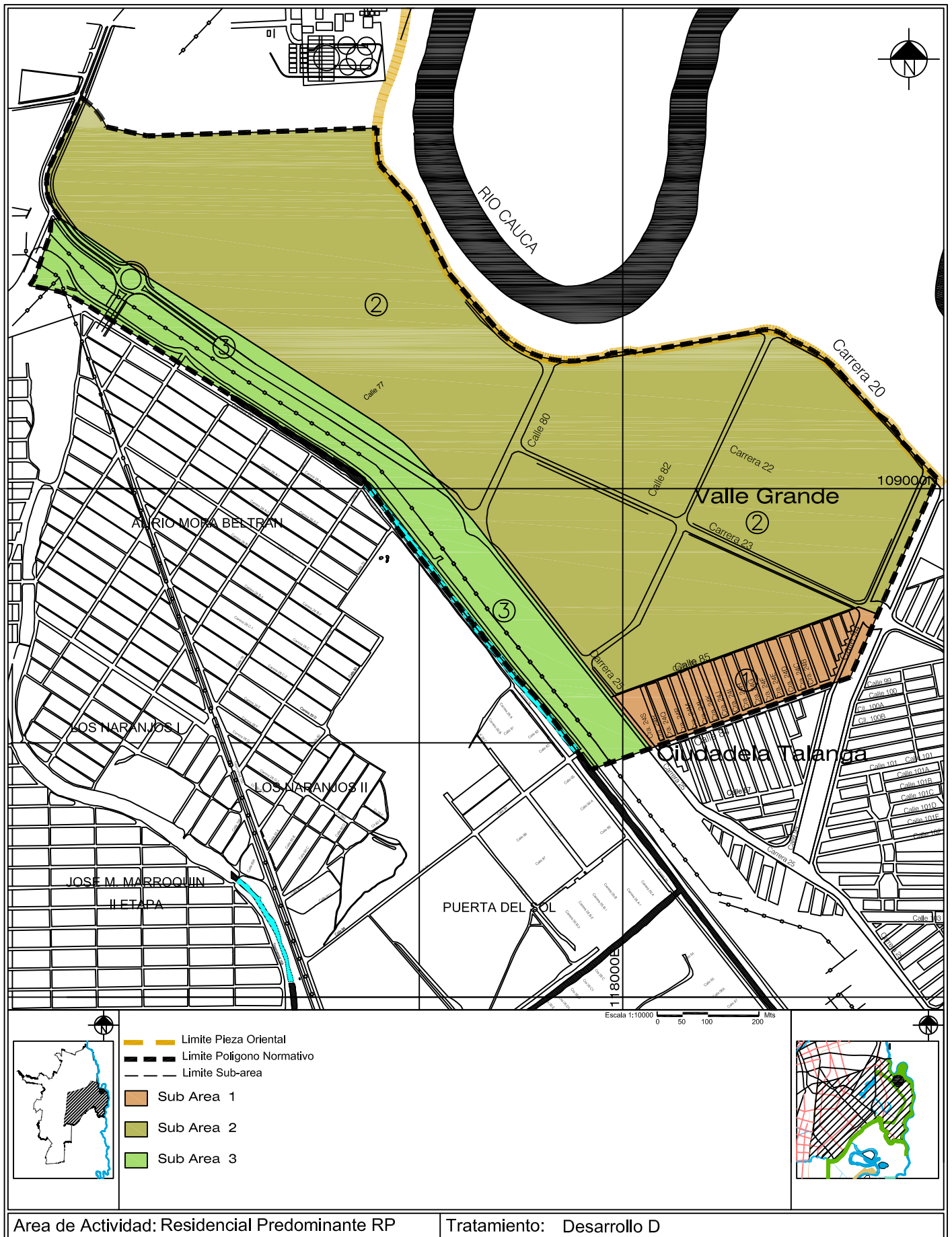


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-111-D
Comuna (s): 21	Area del Polígono Normativo (ha): 103,46
Barrio(s): CIUDADELA TALANGA(2108) VALLE GRANDE(2198)	Hoja 1

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



Area de Actividad: Residencial Predominante RP      Tratamiento: Desarrollo D

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 111, 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-111-D
Comuna (s):	21	Area del Polígono Normativo (ha):	103,46
Barrio (s):	Ciudadela Talanga (2108), Valle Grande (2198)		Hoja 2/2

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Residencial Predominante. (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 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.

\* En la Subárea 2 se encuentra el Plan Parcial Rio Cauca, el cual conservara los usos y aprovechamientos definidos en él. El DAPM definira, de acuerdo a la consolidacion de este Plan, la conformacion de una Centralidad.

**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".

\* Frente a la Via Arteria Secundaria carrera 25 y las Vías Colectoras: carrera 20, carrera 23, calle 80, calle 82 y calle 94, 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:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281).

Regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público requerido para asegurar su accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos, parques y zonas verdes para el ejercicio sostenible de las actividades urbanas; también regula la edificación de suelos urbanizados pero no edificados, la cual consiste en la construcción de los edificios y las instalaciones requeridas para realizar eficazmente y con arreglo a las regulaciones que lo rigen las actividades permitidas en las correspondientes zonas del polígono normativo. 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 de Interés Social. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para V.I.S. posibilitando su densificación mediante el aumento de su altura a tres pisos.

\* **Subárea 2:** Terreno a urbanizar y edificar por el sistema de Agrupaciones y No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar Multifamiliar y otros usos donde aplique. Para el Multifamiliar en loteo individual en vivienda VIP el tamaño de lote sera de 150 m<sup>2</sup> y un frente 10 ml. El Plan Parcial Rio Cauca mantiene las condiciones con que fue aprobado.

\* **Subárea 3:** Corresponde al Cinturón Ecológico definido mediante Acuerdo 17 de 1993. Por estar próximos a las líneas de alta tensión sólo se permite equipamiento recreativos.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)									
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				S-A 3		
		NO AGRUP.(**)			AGRUP. (***)		NO AGRUPACIONES (**)		AGRUP.(***)		
		Unifam	Bifam.	Mixto	Multif.	Mixto-Equip.	Unifam.	Bifam.	Multif.	Mixto	Equip. Recr.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80	0,03
INDICE MAX.DE CONSTRUCCION (I.C)	1,20	1,60	2,40	2,40	1,50	2,25	1,60	2,40	4,00	2,40	0,03
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	5	5	2	3	5	3	1
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Exist.	7	7	...	...	6,00	7,00	12,00	7,00	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	Exist.	105	105	...	...	72	105	252	105	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible					Desde el tercer piso				
		Desde el 3er 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 Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (\*\*) 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**

\* No se permitirá incrementar alturas por liberación de espacio público.

**3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

\* 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 nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.