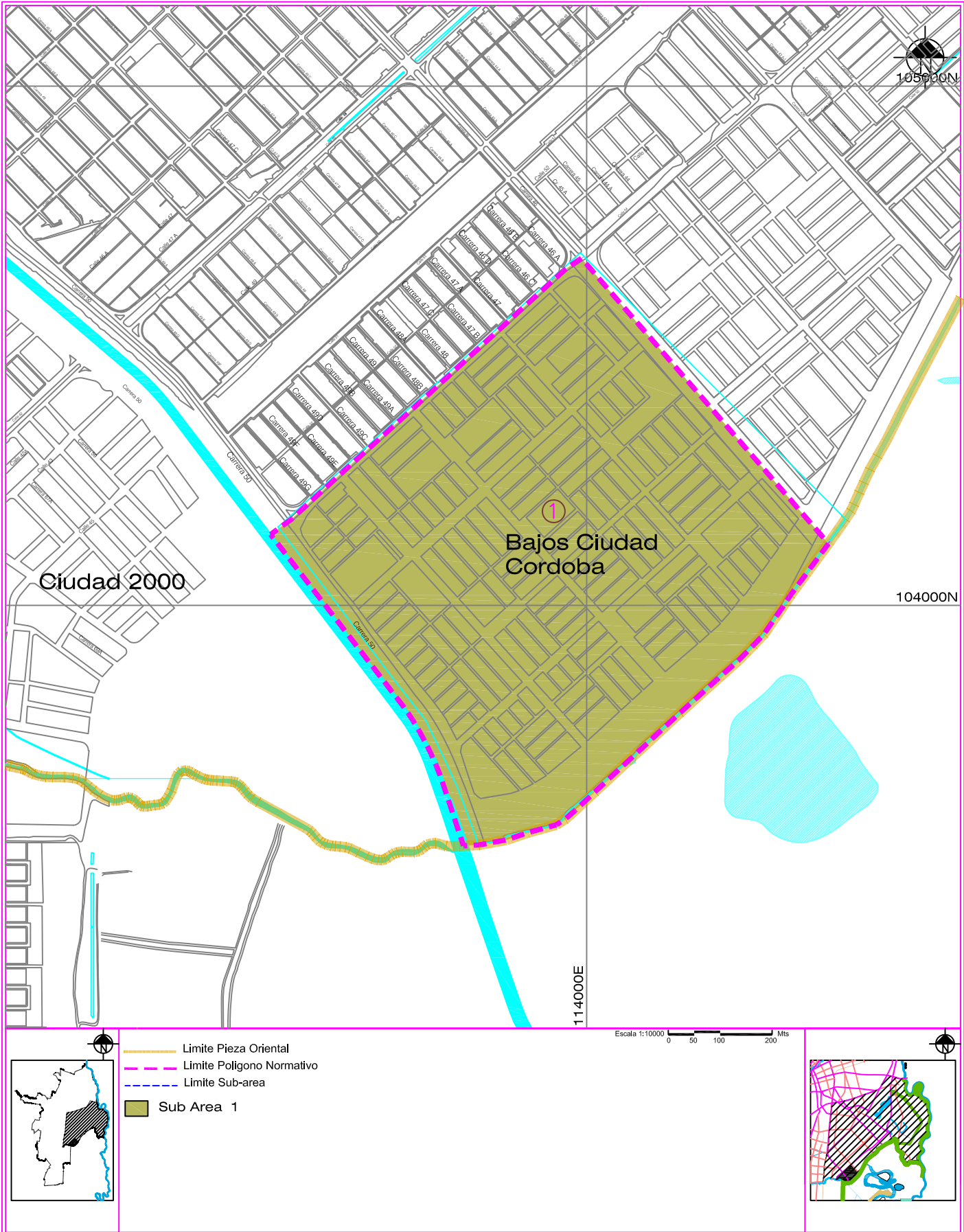


**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-113-D	
Comuna (s): 15	Area del Polígono Normativo (ha): 64,47	
Barrio(s): Bajos Ciudad Cordoba(1599) Ciudad 2000(1697)		Hoja 1

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



Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Desarrollo D

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 113, 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**

<b>Pieza Urbana:</b>	Ciudad Oriental	<b>Código del Polígono Normativo:</b>	<b>PCO-PN-113-D</b>
<b>Comuna (s):</b>	15 - 16	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	64,47
<b>Barrio (s):</b>	Bajos de Ciudad Cordoba ( 1599 ), Ciudad 2000 (1697)		<b>Hoja 2/2</b>

**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".

\* Frente a la Vía Arteria Colectora Carrera 46, 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 una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Terreno parcialmente a urbanizar y edificar. Ya se han adelantado algunas intervenciones urbanas en Sistema de Conjunto en Loteo Individual. A consolidar por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical u Horizontal, 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 será de 150 m<sup>2</sup> y un frente 10 ml.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1					
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)			
		Multifamiliar	Mixto-Equip.	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Mixto
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	1,50	2,25	1,60	2,40	4,00	2,40
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	5	2	3	5	3
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	...					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	6	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	6,00 Ha.	...	...	72	105	252	252
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	
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.					

(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 o Programa de Reordenamiento; (\*\*) Loteo Individual y Solución 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.