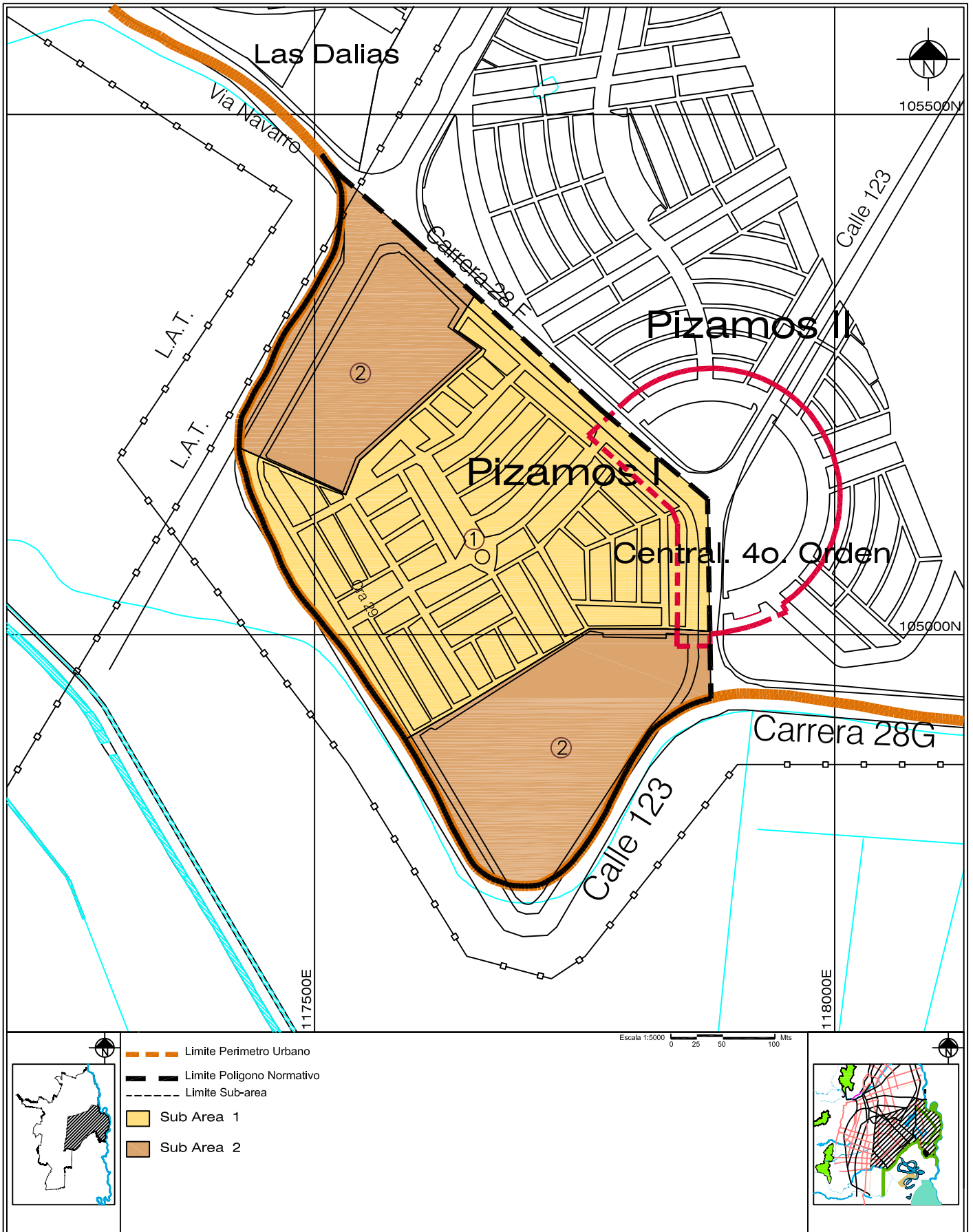


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-138-CU
Comuna (s): 21	Area del Polígono Normativo (ha): 17.53
Barrio(s): Pizamos I(2101)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitación de este Polígono Normativo 138, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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- 138 - CU
Comuna : 21	Area del polígono Normativo (ha): 17,35
Barrio (s) : Pízamos I (2101)	Hoja 2/2

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .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 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".

* Para las Centralidades de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 61, los Grupos 631, 632 y 633.

* En la Sub-Area 3, sólo se permiten usos de Equipamientos Colectivos de los ámbitos Sectorial y Urbano-Sectorial.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias, Carrera 28F y Calle 121 y, sobre la Vía Arteria Colectora, Calle 123, 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 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. Este Polígono Normativo presenta dos (2) Sub-Area 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, para edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos.

* **Subárea 2:** Terreno urbano a urbanizar y edificar 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.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								
		SUBAREA 1			SUBAREA 2					
		NO AGRUP. (**)			AGRUP. (***)			NO AGRUP. (**)		
		Unifam.	Bifam.	Mixto	Multif.	Mixto-Equip.	Unifam.	Bifam.	Mixto	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80	0,30	0,45	0,80	0,80	0,80	
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	1,60	2,40	2,40	1,20	1,80	2,40	2,40	2,40	
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	4	4	3	3	3	
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	.....							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	7	...	...	6	7	12	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2,0 Ha.	72	105	105	...	...	72	105	252	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	.....							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible En el 3er piso = 3,00 ml. 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 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 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.