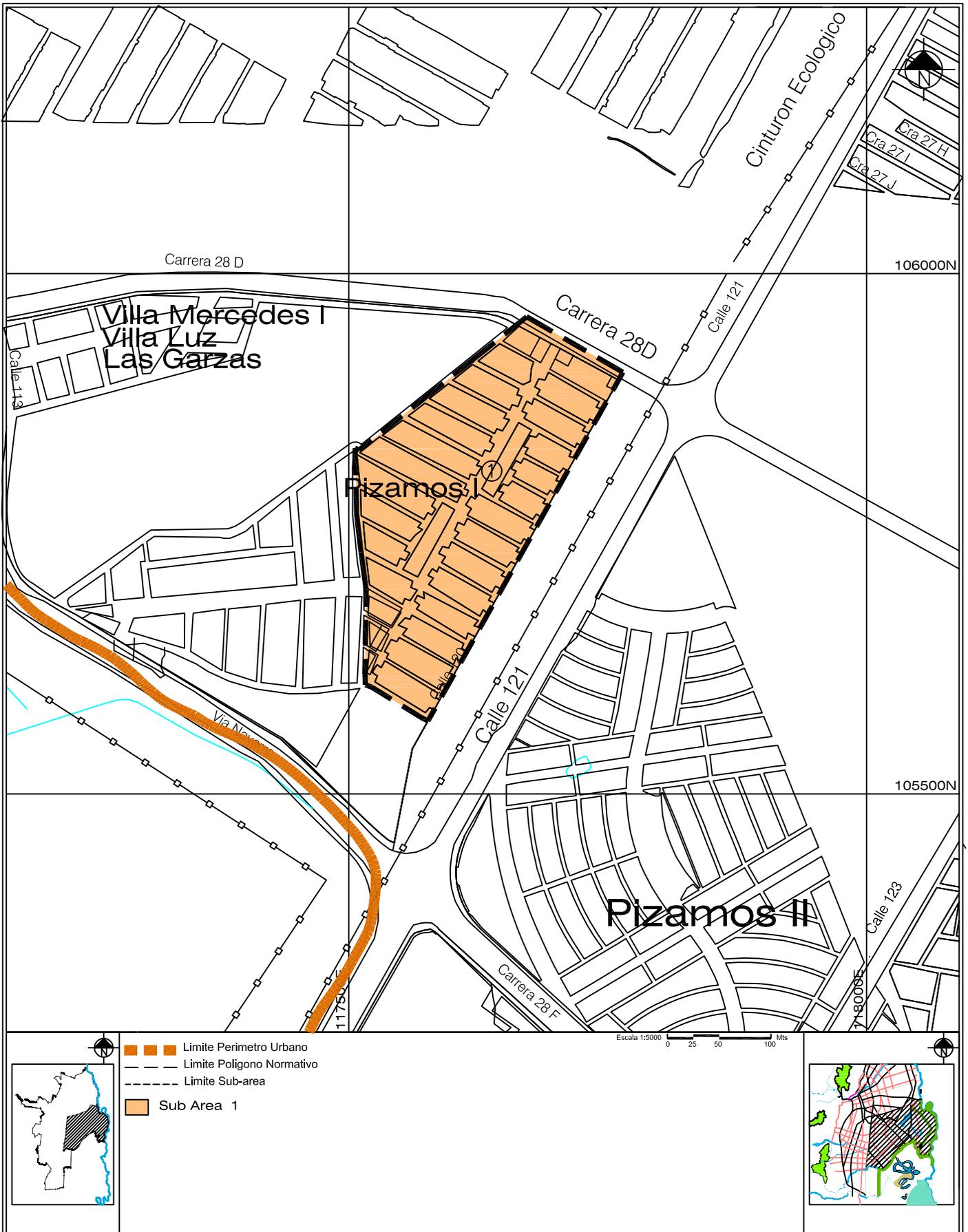


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-139-CU
Comuna (s): 21	Area del Polígono Normativo (ha): 8.39
Barrio(s): Pizamos III - Las Dalias(2195)	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 139, 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**

<b>Pieza Urbana :</b> Ciudad Oriental	<b>Código del polígono Normativo:</b> PCO-PN- 139 - CU
<b>Comuna :</b> 21	<b>Area del polígono Normativo (ha):</b> 8,39
<b>Barrio (s) :</b> Pízamos III - Las Dalías ( 2195 )	<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 la Sub-Area 1, 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 las Vías Arterias Secundarias, Carrera 28D y Calle 121, 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, y, el Grupo 505.

**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 una (1) 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.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	
		NO AGRUPACION (**)	
		Unifamiliar	Bifamiliar
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	1,60	1,80
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	....	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	6,0 Ha.	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible En 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

**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. (Art. 389 parág.3)

**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.