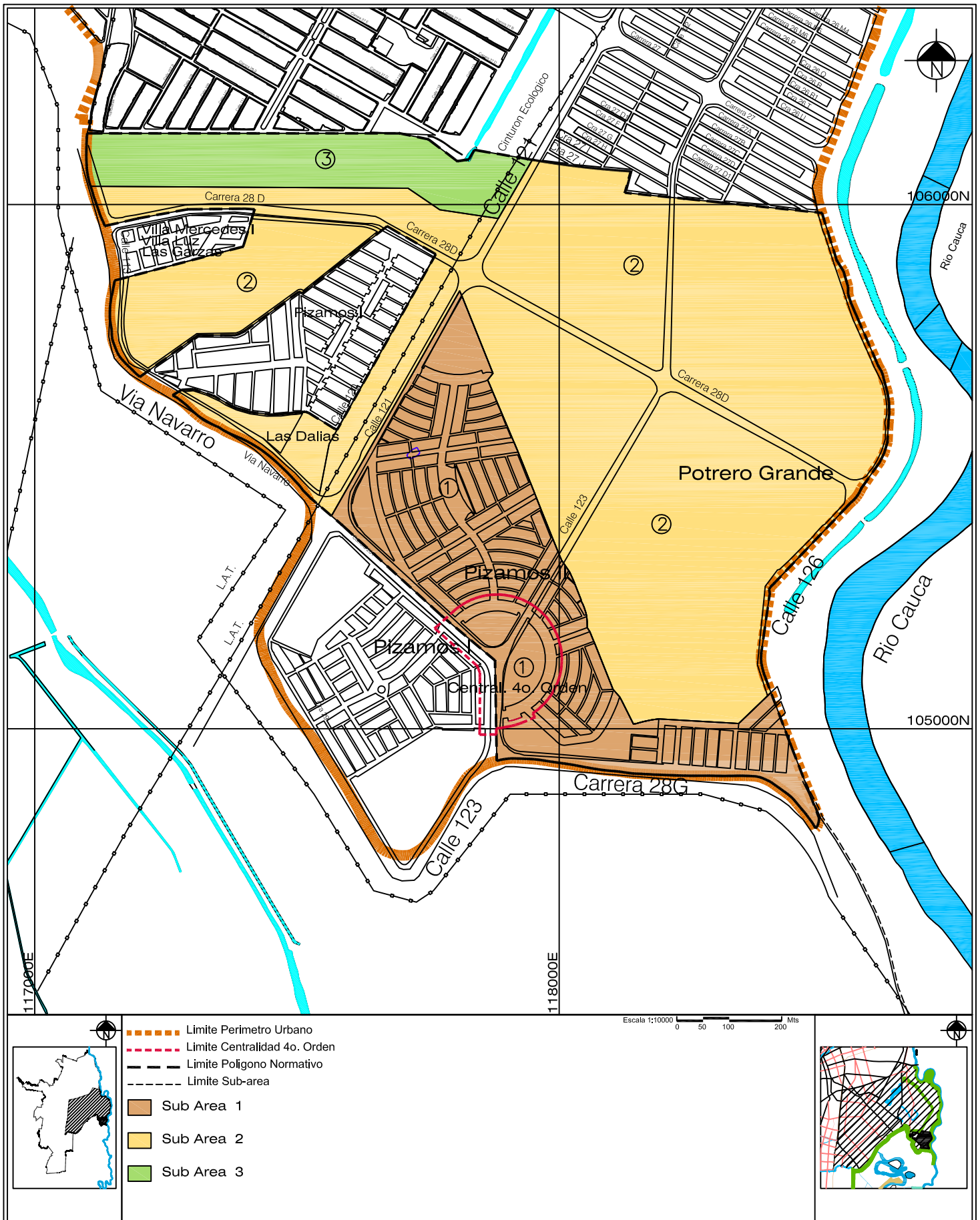


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-110-D
Comuna (s): 21	Area del Polígono Normativo (ha): 109,76
Barrio(s): Pizamos II(2102) Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas(2194)	
Pizamos III - Las Dalías(2195) Potrero Grande(2196)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Desarrollo D
--	---------------------------

*La delimitación de este Polígono Normativo 110, 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-110-D
Comuna (s):	21	Area del Polígono Normativo (ha) :	93,32
Barrio (s): Pízamos II (2102), Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas (2194), Pízamos III - Las Dalías (2195) - Potrero Grande (2196)			Hoja: 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 M² 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 Subárea 3 solo se permite equipamiento colectivo de orden recreativo y educativo, de conformidad con el Acuerdo 17 de 1993.

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: carrera 25, carrera 28F y carrera 28G y las Vías Colectoras: carrera 28D, calle 123 y calle 126, 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. El Polígono Normativo presenta dos (2) Sub-Areas 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 donde aplique.

* **Subárea 2:** Terreno 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 donde aplique. Para el Multifamiliar en loteo individual en vivienda VIP el tamaño de lote será de 150 m² y un frente de 10 ml.

* **Subárea 3:** Corresponde al Cinturón Ecológico definido mediante Acuerdo 17 de 1993. Solo se permite equipamiento colectivos.

2.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)									
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				SUB-AREA 3		
		NO AGRUP. (**)			AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)		AGRUP. (***)		Equipam. Colectivo
		Unifam.	Bifam.	Mixto	Multif.	Mixto-Equip.	Unifam.	Bifam.	Multif.	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	0,80	0,05
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	1,60	2,40	2,40	1,50	2,25	1,60	2,40	4,00	2,40	0,15
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	5	5	2	3	5	3	3
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	....								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	...	...	6	7	12,00	12	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	72	105	252	...	...	72	105	252	252	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible					Desde el tercer piso				
		Del 3er. al 5o. piso = 3,00 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 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.