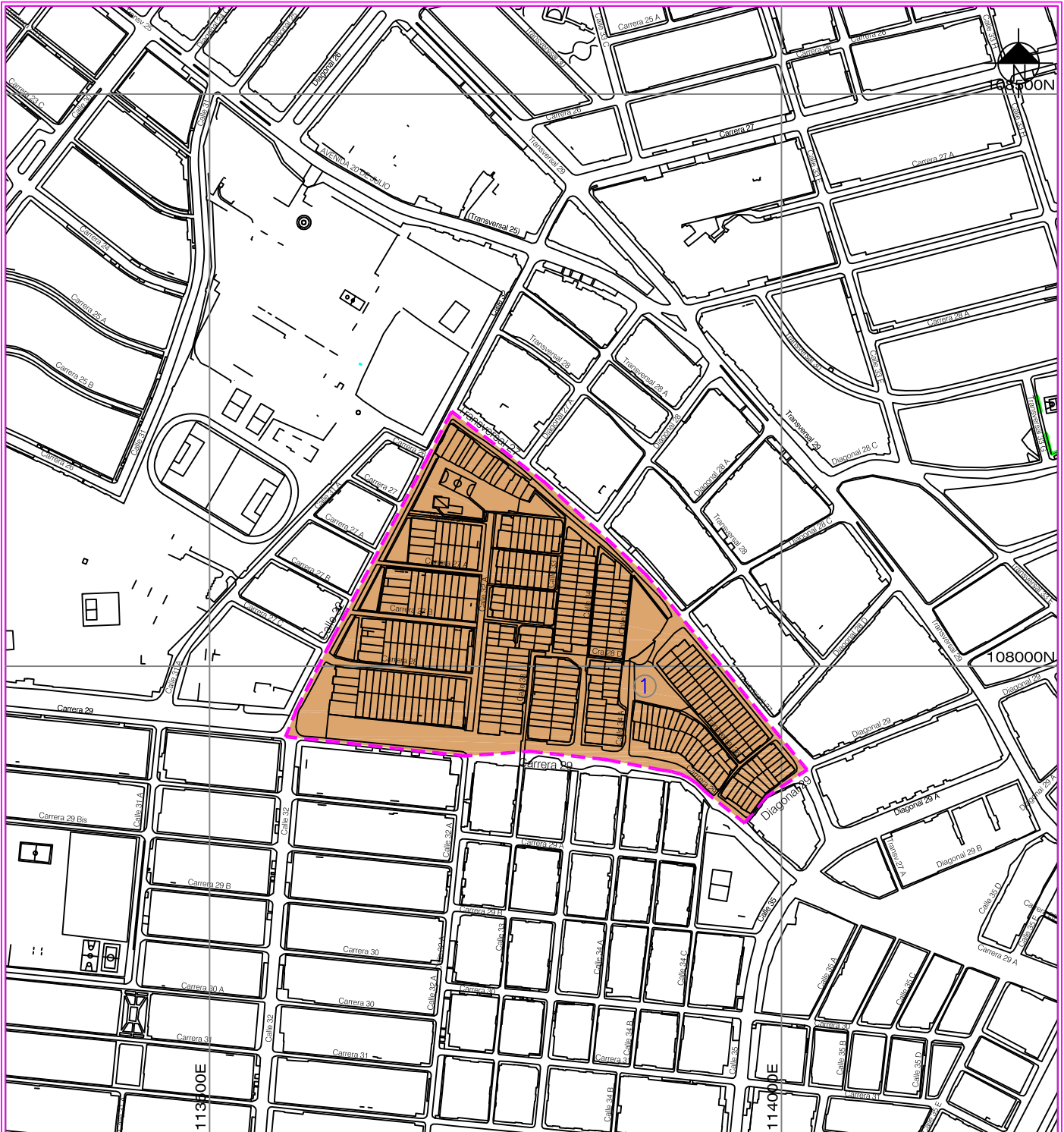


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-129-RMI-IC
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 7.63
Barrio(s): San Benito(1121)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Limite Polígono Normativo
 Limite Sub-area
 Sub Area 1

Area de Actividad:Residencial Predominante RP Tratamiento:Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención ComplementariaRMI-IC

*La delimitacion de este Polígono Normativo 129, 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-129 RMI-IC
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 7,63
Barrio (s): San Benito (1121)	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 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 Via Arteria Secundaria Carrera 29 y la Vía Colectora calle 32, 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. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Este Polígono Normativo presenta una (1) Subárea de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda. Se debe mejorar integralmente mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para vivienda. Se posibilita su densificación mediante el aumento de la altura propuesta cuando se realice el Programa de Reordenamiento. Se permiten otros usos frente a las Vías Arterias y Colectoras.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (1)			
		SUBAREA 1			
		NO AGRUPACION			
		Unifam.	Bifam.	Multifam.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80	0,70
INDICE MAX.DE CONSTRUCCION (I.C)	1,20	1,60	2,40	3,20	2,80
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	4	4
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72	105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible		Escalonado	
		Del 3er al 5 piso = 3,00 ml.		Desde el primer 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.

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 POSTERIORES

* 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.