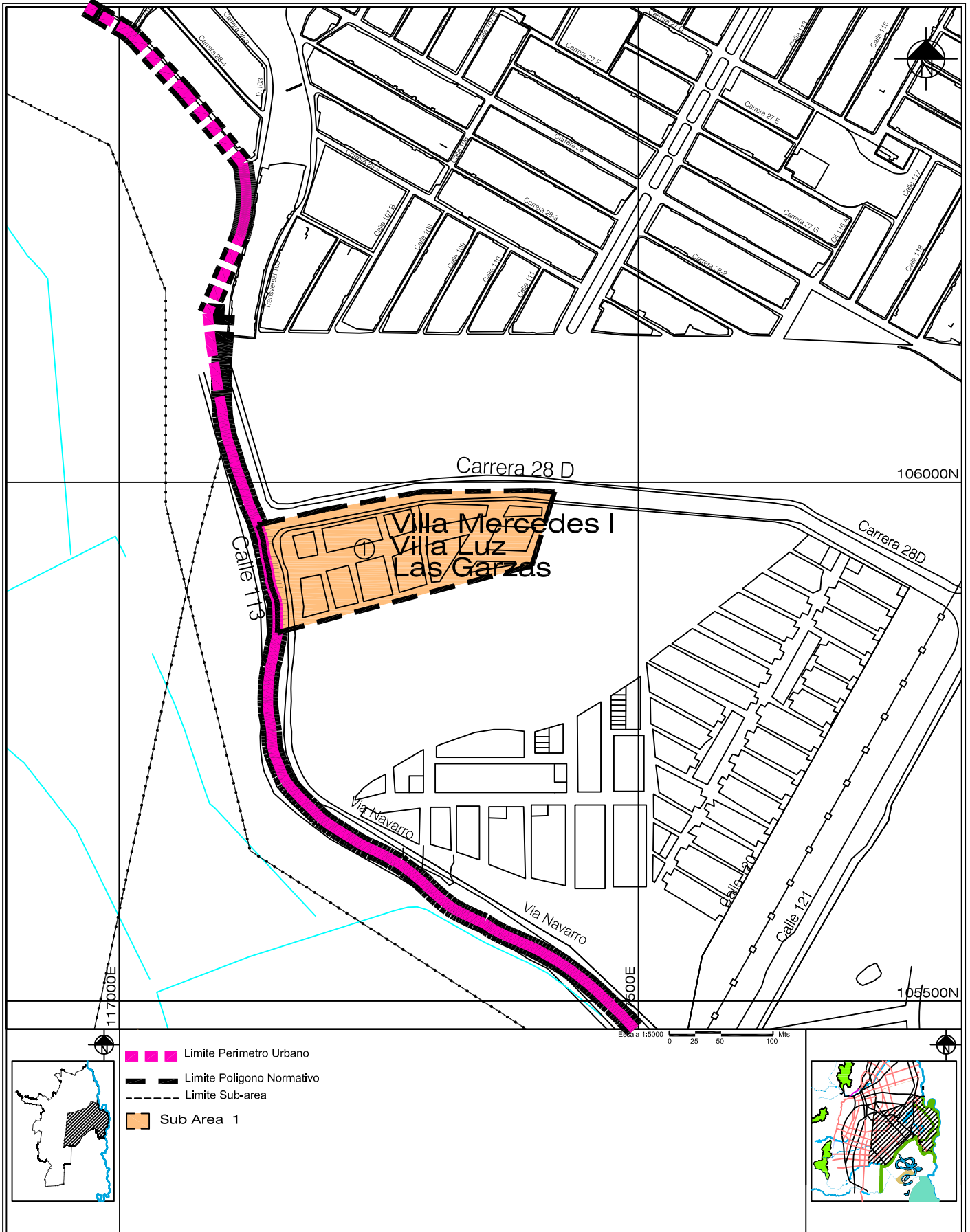


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-130-RMI-IC
Comuna (s): 21	Area del Poligono Normativo (ha): 2,51
Barrio(s): Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas(2194)	Hoja 1

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



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

\*La delimitacion de este Poligono Normativo 130, 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> PCO-PN-130 RMI-IC
<b>Comuna (s):</b> 21	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 1,79
<b>Barrio (s):</b> Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas (2194)	<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 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 Secundaria Carrera 28D, 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:** Asentamiento en proceso de consolidación y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para V.I.S. y No VIS, posibilitando su densificación mediante el aumento de su altura a tres (3) pisos. Estos aprovechamientos aplican a predios que hayan surtido el proceso de regularización urbanística.

#### 2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL		
		SUB-AREA 1		
		NO AGRUPACION (**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Mixto
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCC. (I.C)	1,20	1,60	2,40	2,40
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	....	....	....
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6	7	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2,0 Ha.	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	....		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 2o. piso = No Exigible Del 2o al 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.

#### 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.