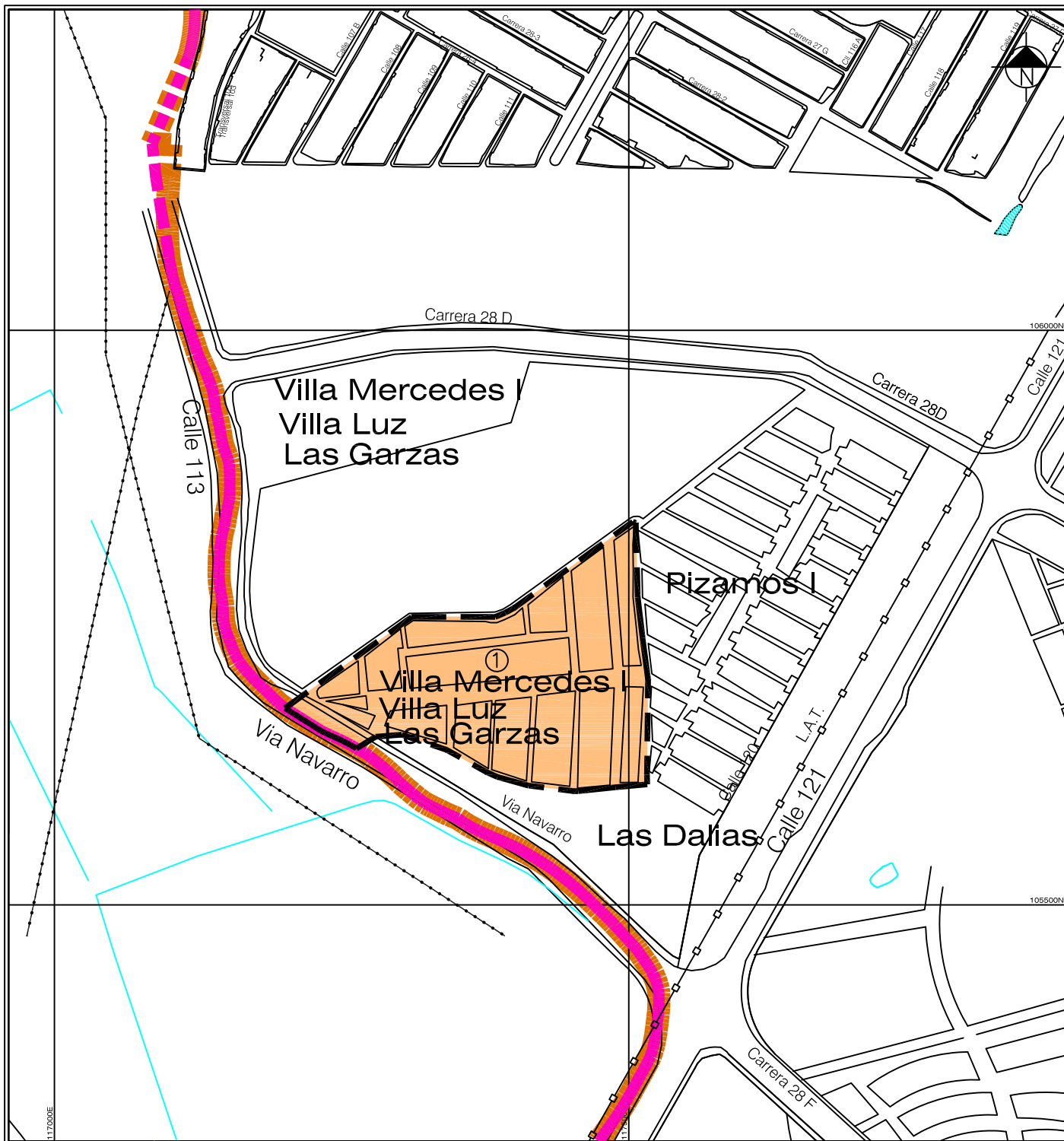


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-131-RMI-IC
Comuna (s): 21	Area del Polígono Normativo (ha): 3,99
Barrio(s): Villamercedes - Villa Luz - Las Garzas(2194)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- - - Limite Perimetro Urbano
- - - Limite Poligono Normativo
- - - Limite Sub-area
 Sub Area 1

Escala 1:5000

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

*La delimitacion de este Polígono Normativo 131, 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-131 RMI-IC
Comuna (s): 21	Area del Polígono Normativo (ha): 4,01
Barrio (s): Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas (2194)	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".

* Frente a la Vía Arteria Secundaria Carrera 28F, 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** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende sectores cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de infraestructura, e inadecuado en cuanto a su organización espacial y las condiciones del espacio público. Generalmente se trata de asentamientos de origen informal, en los cuales la edificación de la vivienda también presenta características de precariedad y se encuentran apenas en proceso de integración al suelo urbano. El tratamiento se orienta a reordenarlos y/o a reequiparlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad. Se aplica a los sectores que requieren completar las deficiencias en cuanto a servicios públicos, equipamiento y espacio público, mediante la continuidad de procesos ya iniciados. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes Parciales o 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 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 CONSTRUC. (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		Desde el tercer piso
		Del 2o al 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.

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.