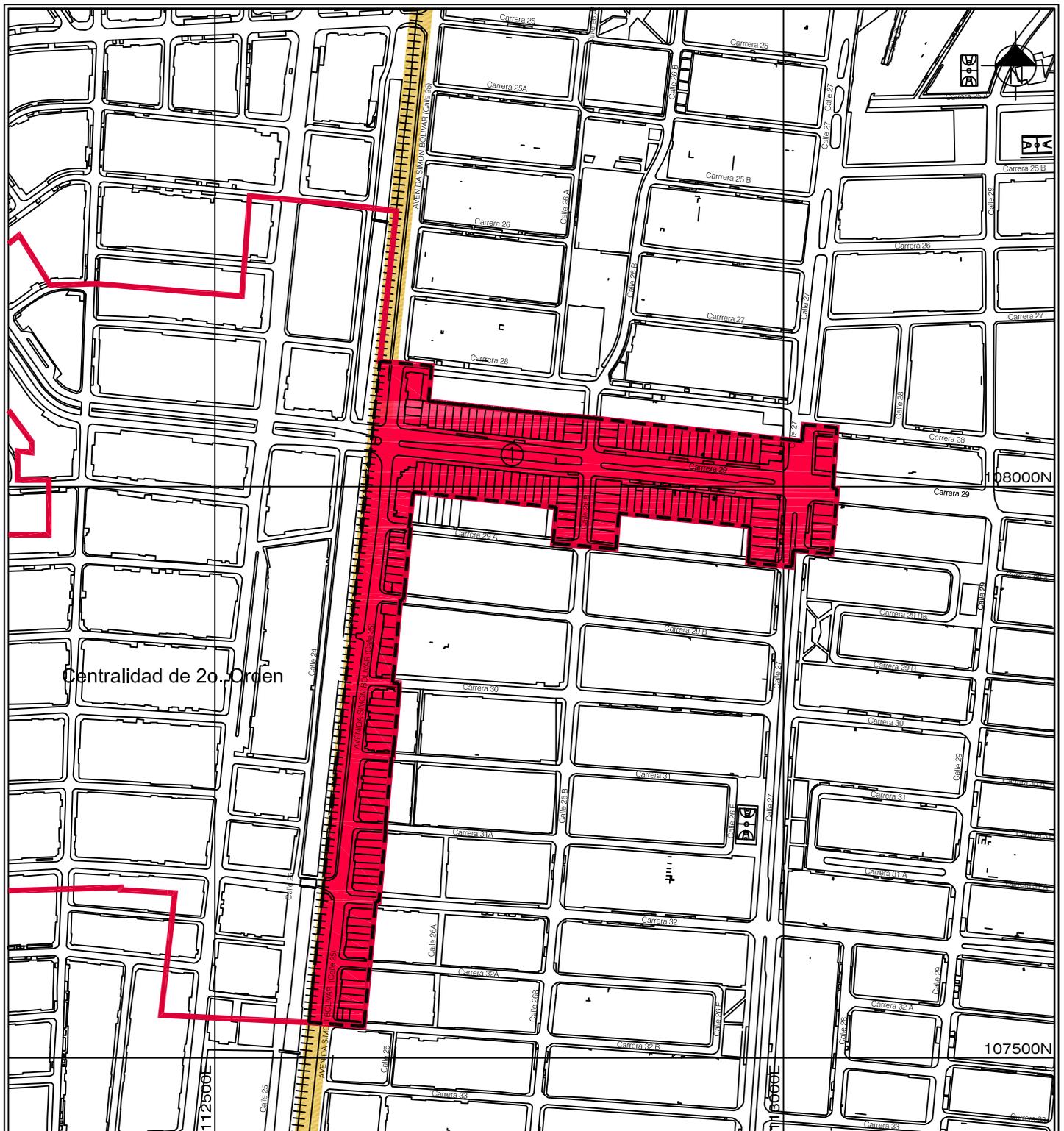


**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Oriental	Código del Polígono Normativo: PCO-PN-123-RRH
Comuna (s): 11	Area del Polígono Normativo (ha): 5,96
Barrio(s): El Jardín(1106) Aguablanca(1109)	Hoja 1

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



	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Limite Pieza Oriental</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Limite Centralidad</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-top: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Limite Polígono Normativo</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-top: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Limite Sub-area</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sub Area 1</li> </ul>	
	<p>Escala 1:5000</p> <p style="text-align: center;">0    25    50    100    Mts</p>	

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC    Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH

\*La delimitación de este Polígono Normativo 123, presenta un Ajuste y Precisión 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> PCS-PN- 123 - RRH		
<b>Comuna (s):</b> 11	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>		5,96
<b>Barrio (s) :</b> El Jardín ( 1106 ) - Aguablanca ( 1109 )			<b>Hoja</b> 2/2

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Centralidad. (Arts. 271)

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

**1.2. USOS**

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "Direccional Santa Elena", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

\* El Polígono Normativo se define como el Area de Centralidad, en la que se permite los usos correspondientes a la columna Area Actividad de la "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual y loteo individual en conjunto.

**II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION**

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono Normativo presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda y otros usos. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de la Centralidad de la Galería. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen y adopten los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando con la potencialidad que generaría el SITM, la definición del corredor ferreo, la Centralidad de 2o. Orden y en la perspectiva del Plan Especial de Espacio Público. No se permite subdivisión predial.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		
		NO AGRUPACION (**)		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Mixto
<b>INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)</b>	0,24	0,80	0,80	0,70
<b>INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)</b>	1,20	1,60	1,60	1,40
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	2	2	2
<b>ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Calle 25.		
<b>FRENTE LOTE MINIMO (ML)</b>	*	Existente	Existente	Existente
<b>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	2 Ha. o 1 Manz.	Existente	Existente	Existente
<b>AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	...		
<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 Metros.		Escalonado

(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**

\* Frente a la Vía Arteria Principal Calle 25 se permite incrementar altura por liberación de espacio público. (Art. 389) cuando se adopte el Plan Parcial.

\* La altura mínima sera aplicable cuando se formule y adopte el Plan Parcial.

**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 partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.