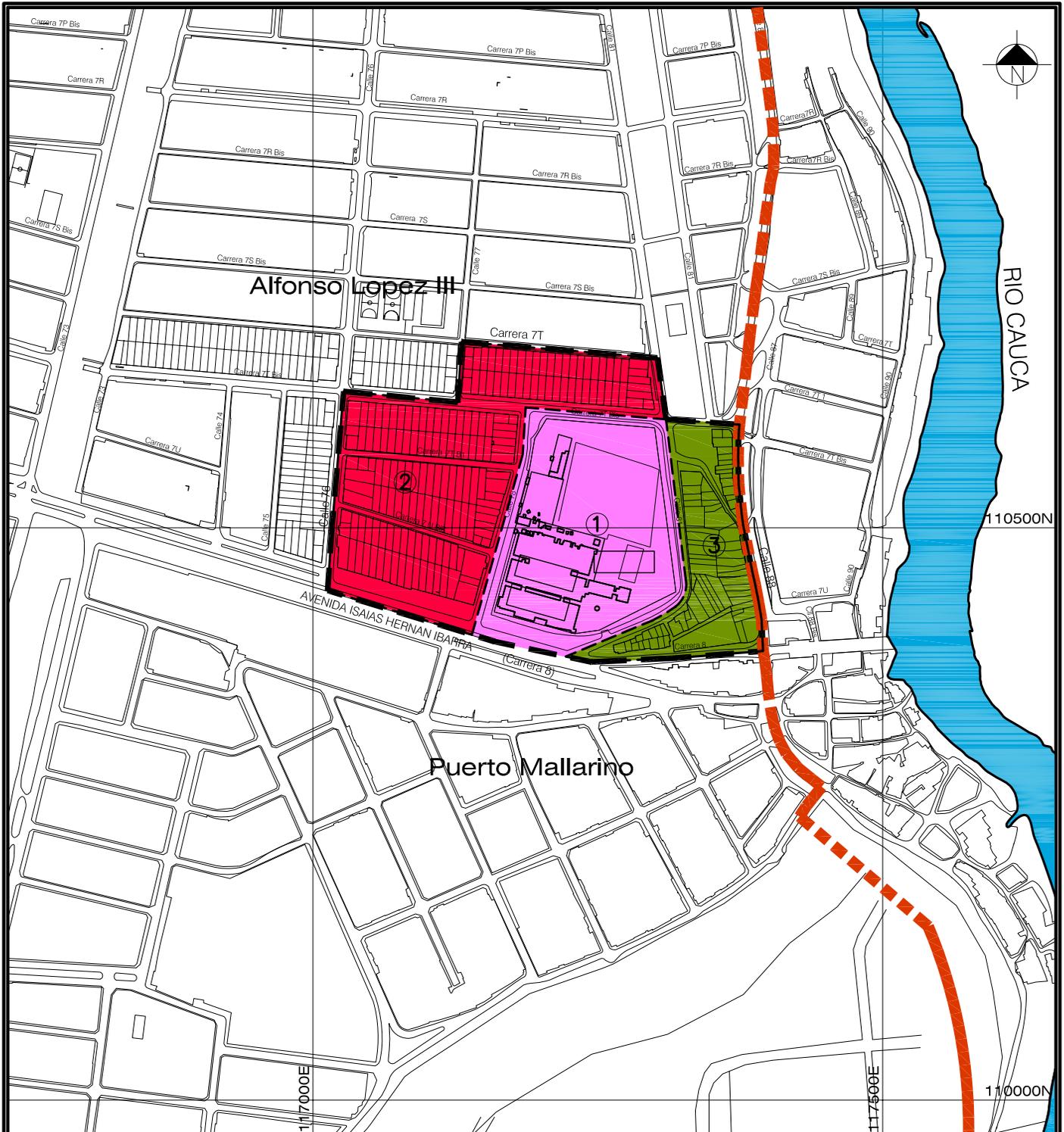


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-53-RMI-IC
Comuna (s): 07	Area del Polígono Normativo (ha): 8.28
Barrio(s): Alfonso López III(0703)	Hoja 1

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



- - - Limite Perimetro Urbano  
- - - Limite Polígono Normativo  
- - - Limite Sub-area  
 Sub Area 1  
 Sub Area 2  
 Sub Area 3

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria RMI-IC
----------------------------	--

\*La delimitación de este Polígono Normativo 53, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-53 RMI-IC
<b>Comuna (s):</b> 7	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,28
<b>Barrio (s):</b> Alfonso Lopez III (0703)	<b>Hoja</b> 2/3

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD.**

\* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenece los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

**1.2. USOS**

Uso principal de este Polígono Normativo es Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería de Alfonso López, mediante un proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

\* La Subb-Area 1, debe preservar la Edificación y el Uso de la Galería Alfonso López.

\* En la Sub-Area 2, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el Código 9241, la condición P-7.

\* En la Sub-Area 3 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se formula y adopta el Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial.

\* Frente a la Vía Colectora Calle 81 (Marginal del Río Cauca), se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA 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". Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de E.B.I. y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7. El Código 9191, la condición predial P8.

\* Sobre la Vía Inter-Regional: Carrera 8 (Vía Cali-Candelaria), se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 9242, 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.

\* La Galería de Alfonso López debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación

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

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-53 RMI-IC
<b>Comuna (s):</b> 7	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,28
<b>Barrio (s) :</b> Alfonso Lopez III (0703)	<b>Hoja</b> 3/3

**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. Se proponen tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales como Equipamiento Colectivo de ámbito urbano-sectorial. Se requiere un proceso de de Reordenamiento y Mejoramiento Integral mediante Plan Parcial. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

\* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con usos complementarios a la zona de influencia de la Galería de Alfonso López. El tratamiento propone un proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia 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 los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

\* **Subárea 3:** Consolidado de forma incompleto o irregular, asentamiento que se adelanto por el sistema de No Agrupacion en Loteo Individual. Solo se permite la edificabilidad a los predios que hallan surtido el proceso de regularizacion, de lo contrario se debe adelantar el proceso de regularizacion definido mediante un Plan de Reordenamiento Integral o Plan Parcial.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		AGRUPACION (***)	NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)
		EQUIP.- PLAZA MERCADO	Unif./Bif./Mixto	Unifamiliar
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,23	0,80	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	Existente	4,00	1,60
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	Existente	2	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	Existente	Existente	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible		Escalonado
		Del 3er. al 5o. piso = 4,50 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 Plan de Reordenamiento. (\*\*) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual y de Conjunto en Loteo Individual. (\*\*\*) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

**2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* El Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo ( Art. 389 parágrafo 3).

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

\* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.

**3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

\* En este Polígono Normativo se permite 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.

**OBSERVACIONES**

\* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

\* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000