



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.21. 303 de 2007

(5 de Octubre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 PAM Y PCSO-PN-185 E INS DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL.”

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en uso de sus facultades legales, en especial el artículo 538 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, en su artículo 538 faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dilucidar y adoptar mediante Resolución motivada, las imprecisiones cartográficas que se comprueben en los planos oficiales adoptados para el citado Plan;

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el señor MARCO TULLIO OCAMPO, presentó la “corrección de la asignación como Área de Actividad Institucional y Tratamiento Especial Institucional” para el predio ubicado en la Calle 4B entre Carreras 36 y 37, de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali, con matrículas inmobiliarias 370-747317 y 370-747318, por cuanto en el predio no se encuentra construido un equipamiento, tal como lo establece el artículo 272 del POT;

Que el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario, INPEC, del Ministerio del Interior y de Justicia mediante oficio No. 234-RMCAL-1041 del 1º de Octubre de 2007, certificó que el Centro de Reclusión de Mujeres del Buen Pastor, se trasladó al Barrio La Fortaleza desde el año 1990, y por tanto, este predio tampoco corresponde al área especial institucional del Polígono Normativo PCSO-PN-185 E Inst;

Que en atención a lo anterior, se procedió por parte de este Departamento Administrativo al estudio de los documentos pertinentes, encontrando que acorde con la definición de las

66



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.21. 303 de 2007

(5 de Octubre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 PAM Y PCSO-PN-185 E INS DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL.”

áreas de actividad y los tratamientos determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el predio en cuestión no corresponde a lo establecido para el Área de Actividad Especial Institucional y con Tratamiento Institucional, en los respectivos planos oficiales que hacen parte integral del POT, así como en la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-185 EINST adoptada por Acuerdo 115 de 2003;

Que por consiguiente y a fin de garantizar la armonía entre las soluciones cartográficas y las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de cali, (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), se hace necesario corregir la imprecisión cartográfica detectada en los planos de zonificación por Áreas de Actividad y Tratamiento que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y en las Fichas Normativas PCSO-PN-146 CCP y PCSO-PN-185 EINST, adoptadas por Acuerdo 115 de 2003;

En consideración a lo antes expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar los planos correspondientes a **ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD y TRATAMIENTOS** adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), en el sentido de precisar, tanto el Área de Actividad y el Tratamiento correspondientes al predio ubicado en la Calle 4B entre Carreras 36 y 37, de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali, definiéndose como Área de Actividad la denominada **“AREA ESPECIAL DE ACTIVIDAD DE CENTRALIDAD” (AAC)** y como **TRATAMIENTO EL DENOMINADO “CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON”**.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.21. 303 de 2007

(5 de Octubre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 PAM Y PCSO-PN-185 E INS DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL.”

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar los planos 1/10 y 2/10 de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-146 PAm y el plano 2/8 de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-185 E Ins, con los ajustes definidos en el artículo 1º de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Enviase copia de la presente Resolución a los Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución, no proceden los recursos de la vía gubernativa.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los *cinco* (5) días del mes de Octubre de dos mil siete (2007).


JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparo: FJBH/AMDC

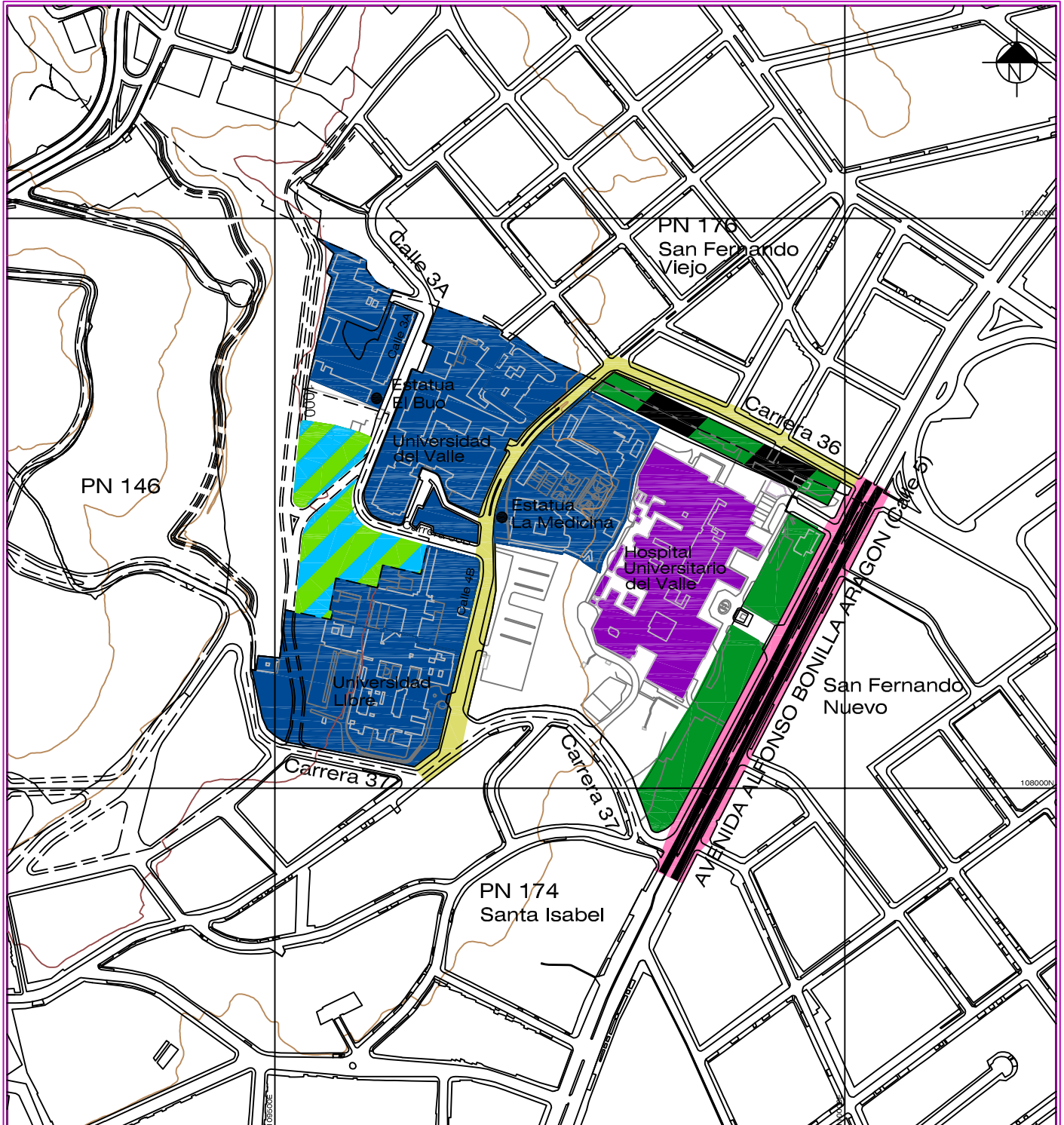
Revisó: Arq. Elena Londoño G. Subdirectora del POT y Servicios Públicos *ML*

AL

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

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185-E-INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14.71
Barrio(s): San Fernando Viejo(1910)	Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Escala 1:5000	
<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizacion 	<p>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de Acueducto Tanque Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR PTAR Infraestructura de Energia Alta Tension 115KV Media Tension 13.2KV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador 	<p>SISTEMA VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Via Inter-Regional (VIR) Via Arteria Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espado Publico 	<p>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> Espacio Publico Urbano Espacio Publico Sectorial Espacio Publico Local Equipamiento Urbano Existente Propuesto Equipamiento Sectorial Existente Propuesto Equipamiento Local Existente Propuesto Equipamiento SITM Propuesto Eq. Urb. y Ep. Urb Eq. Sect. y Ep. Sect
<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immueble 	<p>CONVENCIONES</p> <p> Norte</p> <p> Escala 1:5000</p> <p> Mapa de Referencia</p>		

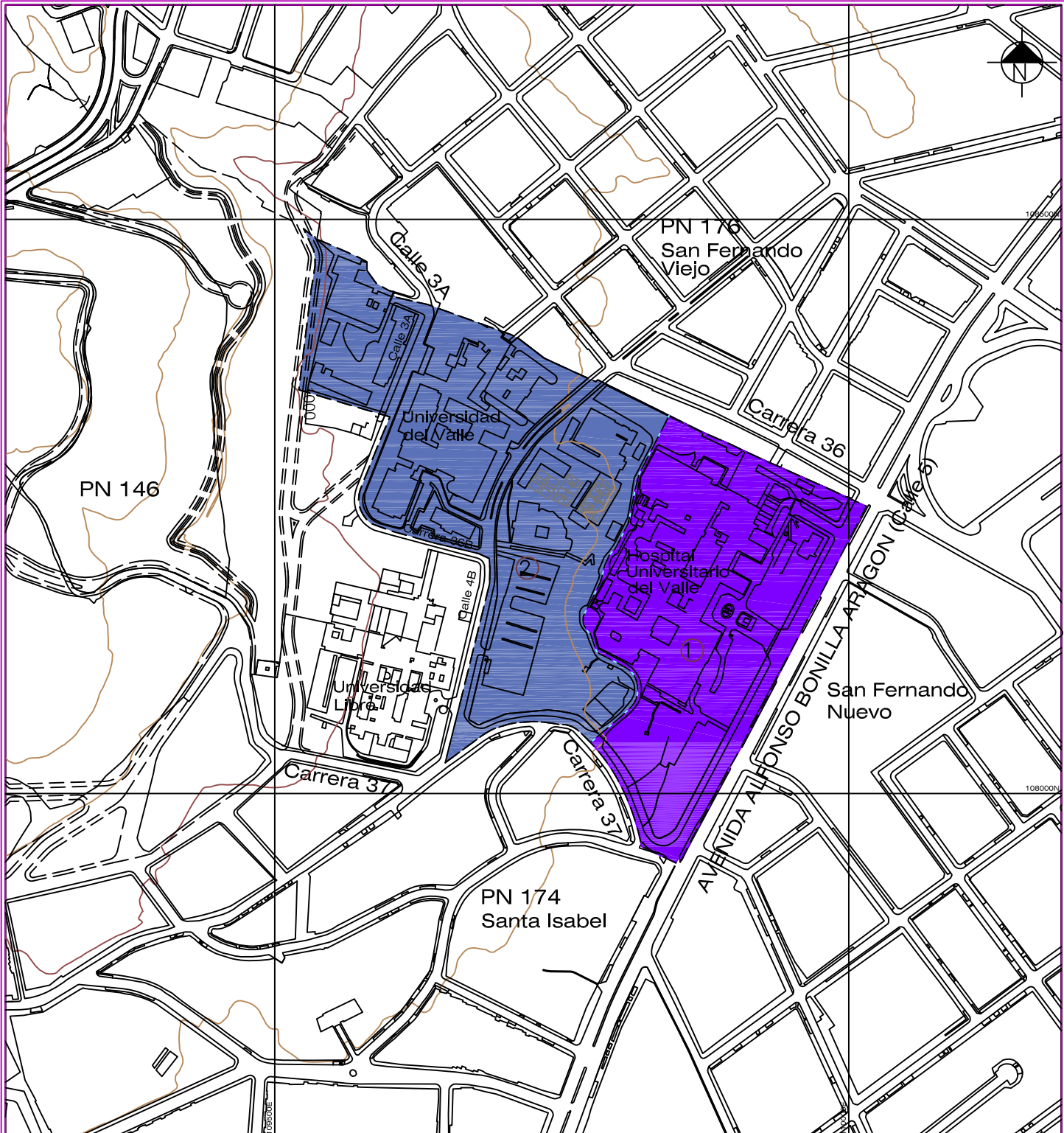
Area de Actividad: Especial Institucional EINS Tratamiento: Institucional INST

*La delimitacion de este Polígono Normativo 185, 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 de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185-E-INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14.71
Barrio(s): San Fernando Viejo(1910)	Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



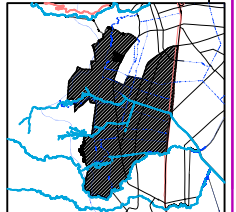
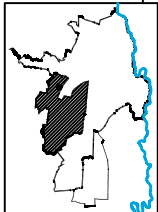
CONVENCIONES

- Limite Polígono Normativo
- Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

- Sub-area 1
- Sub-area 2

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts



Resolución D4132.21.303 del 5 de Octubre de 2007

Area de Actividad: Especial Institucional EINS

Tratamiento: Institucional INST

*La delimitación de este Polígono Normativo 185, 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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14,71
Barrio (s): Sector San Fernando Viejo (1910), Santa Isabel (1908)	Hoja 3/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42).

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Sur

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía existente.

Servicio de Gas

* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad de servicio a largo plazo alimentado de la estación reguladora San Fernando (ubicada en el espacio público por definir).

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente.

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59.

* Aislamientos: Artículo 60.

* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379.

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252.

* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413.

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)

-Arteria Principal: Calle 5.

-Vía Colectora: Calle 4B

* Antejardines: VAP y VC = 5.00 metros.

* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)

* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.

* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.

* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.

* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).

* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341). El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139).

* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Tránsito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

Cruces Peatonales

* Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel(elevadas o subterráneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts.

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

* Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14,71
Barrio (s): Sector San Fernando Viejo (1910), Santa Isabel (1908)	Hoja 4/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.

Sistema de Transporte de Pasajeros

* Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109,110,111,112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

.-Corredor Troncal : Calle 5.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA : Consolidación de Parques del ámbito urbano.

Este programa propone para la consolidación de los parques urbanos, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Parque lineal, del ámbito urbano Hospital Universitario, localizado sobre la calle 5°, entre carreras 36 y 37.

PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos Lineales, de ámbito urbano.

Este programa propone para el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de los espacios públicos lineales, de ámbito urbano: la reubicación de las edificaciones allí localizadas, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Espacio Público Lineal del ámbito urbano, sobre la carrera 36 entre las calles 4B y 5°.

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: Consolidación de Avenidas con S.I.T.M., del ámbito urbano.

Este programa propone para el desarrollo de avenidas con S.I.T.M.: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, ciclovia, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Corredor Troncal Calle 5° entre carreras 36 y 37.

PROGRAMA: Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyecto:

- Calle interconectora localizada sobre la calle 3A entre las carreras 36A y 36B.

PROGRAMA: Consolidación de calles residenciales.

Proyectos:

- Calle residencial localizada sobre la calle 4B entre carreras 36 y 37.

- Calle residencial localizada sobre la carrera 36 entre calles 5° y 4B.

- Calle residencial localizada sobre la carrera 37 entre calle 5° y diagonal 37.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El Sistema de Equipamientos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

PROGRAMA: Preservación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano.

Proyecto:

- Equipamiento urbano existente sobre la calle 5° entre carreras 36 y 37 (Hospital Universitario: edificio declarado Monumento Nacional).

PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano.

Proyectos:

- Equipamiento urbano existente en la calle 4B entre carreras 36A y 37 (Edificio Carcél del Buen Pastor).

- Equipamiento urbano existente en las carreras 36 y 36A con calles 3 oeste y 4C (Campus Univalle San Fernando).

PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito urbano y sectorial.

Proyecto:

- Equipamiento urbano y sectorial, ubicado sobre los predios existentes que colindan con la carrera 36 entre calles 4B y 5

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14,71
Barrio (s): Sector San Fernando Viejo (1910), Santa Isabel (1908)	Hoja 5/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

De los bienes de interés cultural de la Nación:

Listado de Bienes de Interés Cultural de la Nación (Art. 167, 168, 169)

* Declarados: Hospital Universitario Evaristo García (Calle 5 entre Cras. 36 y 38)

Area de Influencia para los bienes declarados de interés cultural de la Nación (Art. 168)

* se refiere a las áreas de influencia inmediata sea urbana o rural de predios que rodean el inmueble declarado.

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arbóreas (Art. 172)

* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados.

Patrimonio Urbano Arquitectónico (Art. 173)

*Estatuas, Monumentos y Fuentes :

.-Homenaje a la ciencia: El Búho (Calle 3 entre Cra. 36 y 36B)

.-Homenaje a la medicina (Calle 3B entre Cras. 36 y 36B)

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

* Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas (Art.228)

PROGRAMA : Consolidación Urbana

Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes.

* Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (Art. 232, 233)

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-185 - E INS	
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha):	14,71
Barrio (s) : Sector San Fernando Viejo (1910), Santa Isabel (1908)		Hoja 6/8

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad es Especial Institucional (Art. 272).

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Recreativo. Se permite la presencia limitada de otros usos, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-área 1 se mantendrá el equipamiento de salud existente y se permitirán otras instalaciones complementarias que no afecten la edificación principal, que es Monumento Nacional.

* En la Sub-área 2 solamente se permite equipamientos y servicios de carácter sectorial o urbanos que correspondan a la columna de Económica Predominante de la matriz de clasificación y jerarquización de usos.

* "Los predios privados podrán transformar su uso parcial o totalmente al uso público, por lo menos en las dos terceras partes de su área med operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio."

* "De conformidad con este objetivo, en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, ..." situación que será definida en un Programa de Reordenamiento o similar, adoptado mediante Acuerdo Municipal.

* En el Polígono el "Programa de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, en la porción urbanizable, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística,..." (Art. 273).

"...en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipara con la carga de transferir al Municipio, a título de cesión urbanística, por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable con destino al uso público, según se defina en un Programa de Reordenamiento o similar, que será adoptado mediante Acuerdo Municipal, por iniciativa de la Administración Municipal o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes." (Art. 273)

* "Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamientos espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional" (Art. 274).

* Requiere Esquema Básico de Implantación

* Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000

* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un Plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la Autoridad Ambiental competente.

* La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico prioritario.

* Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Mas

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento :** Institucional (Art. 272). El Polígono comprende principalmente de un área de Equipamiento de Salud, donde solamente existen instalaciones y edificaciones en altura con áreas libres a su alrededor. Se consideran dos Sub-áreas.

* **Subárea 1:** Desarrollada por Agrupación en conjuntos vertical. Se debe buscar la Preservación Urbanística al Hospital Universitario por ser Monumento Nacional, cualquier nueva instalación de carácter complementaria debe respetar su entorno y que no sobrepase los índices máximos definidos. Para cualquier intervención al Hospital Deptal que implique modificaciones y ampliaciones, deben tener el concepto del Concejo de Monumentos Nacionales. No se permiten adiciones que dañen el diseño original del Edificio.

* **Subárea 2:** Desarrollada por Agrupaciones en altura, correspondiente a otras instalaciones de la Universidad del Valle, la Secretaría de Salud Deptal y las antigua instalacion carcelaria del "Buen Pastor". Se consolidarán con Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal para equipamientos y servicios de ámbito Sectorial o Urbanos.

* "El Tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato..." (Art. 272)

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL O PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		AGRUP.	AGRUP.
		OTROS USOS EQUIPAMIENTO SALUD	OTROS USOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,36	0,60
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	2,16	3,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	6	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	EXISTENTE	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige el aislamiento.	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 ml.	Escalonado
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 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 el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 20

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14,71
Barrio (s): Sector San Fernando Viejo (1910), Santa Isabel (1908)	Hoja 7/8

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES
* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS
* Los desarrollos diferentes a la vivienda, como son las actividades Institucionales, cederán 18% de Zona Verde de conformidad con lo establecido en el Art. 353.
* Cuando se adelante Plan Parcial o un Programa de Reordenamiento sobre globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público sobre el área util.
3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR
* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379.
3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION
* En este Polígono Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos. El Programa de Reordenamiento podra definir otras.

IV. NORMAS GENERALES
4.1. ALTURAS.
* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
* El Hospital Deptal, declarado Monumento Nacional, debe conservar la altura original, no se permiten adición de nuevos piso.
* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.
* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total inferior a seis (6,00) metros , no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS
* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso:
a. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el tratamiento, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido.
Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.
b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
c. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.
4.3. ANTEJARDINES
El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación y valores paisajísticos, por lo tanto:
* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningun caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371)
* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento.
* El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.
* Sobre el antejardín, se podrá plantear rampa ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.
* Para las áreas residenciales, el antejardín se deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
* En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.
* Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.
4.4. VOLADIZOS
* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
* En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-185 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 14,71
Barrio (s): Sector San Fernando Viejo (1910), Santa Isabel (1908)	Hoja 8/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

* Las edificaciones que esten adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal, con los criterios establecidos en el Art. 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.
 * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.
 * Cualquier edificación alrededor del Hospital Deptal deberá mantener un aislamiento que será definido por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico. Se debe preservar el aislamiento frente a la Calle 5.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

* Para Visitantes : De acuerdo al uso según el Artículo 366 y el Esquema Básico de Implantación.
 * Se exceptúan de la exigencia de parqueaderos, los predios ubicados en zonas de interes patrimonial, los inmuebles aislados de interes patrimonial y Monumentos Nacionales. El Hospital Universitario (Monumento Nacional) por estar cumpliendo su función o uso deben resolver los requerimientos de parqueaderos conforme lo defina el Esquema Básico de Implantación.
 * En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.
 * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
 * Para el desarrollo de usos diferentes a la vivienda, sobre las vías Arterial Principal o Colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto, en forma de bahía desplazandola sección del andén y antejardín paralelamenteo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.
 * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

* En todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda.
 * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
 * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
 * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisotanos.
 * La rampa de acceso a los sotanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
 * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.9. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.

* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas, medidas desde el primer piso:

ALTIMA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
x	x	x
x	x	x

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

4.10. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sotanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.11. MUROS DE CERRAMIENTO EN LINDEROS

Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del aislamiento.

4.12. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle actividades públicas de salud en altura, deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor que facilite el acceso y salida de personas con limitaciones físicas.

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 2