



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

**RESOLUCIÓN N° 4132.0.21-184 DE 2014**  
( Julio 21 )

**“POR LA CUAL SE EXPIDEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO UBICADO ENTRE LA CALLE 48, EL CANAL INTERCEPTOR SUR Y EL RÍO MELÉNDEZ “.**

**EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**, en ejercicio 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 conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la “INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS”, que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que el plano No. 8-17 de Tratamientos, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), no asignó tratamiento alguno que defina los alcances de las actuaciones de subdivisión de lotes, de urbanización y edificación que se puedan realizar en el globo de terreno localizado entre la Calle 48, el Canal Interceptor CVC Sur y el Río Meléndez, vecino a la urbanización Ciudad 2000. Igualmente, el Acuerdo 0258 de 2009, “Por medio del cual se adoptan las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Oriental y se dictan otras disposiciones”, tampoco fue incorporado dicho predio y no se le establecieron normas específicas, tratamientos, normas generales sobre usos del suelo, áreas de actividad, disposiciones para el proceso de urbanización, normas para la edificación, ni aprovechamientos, conforme a lo establecido en el POT.

Que mediante la Circular 4132.0.22.1.14 del 27 de octubre de 2010, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, definió para el predio ubicado entre la calle 48, el canal Interceptor Sur y el Río Meléndez, el tratamiento de desarrollo –D, siendo aplicables las consideraciones y regulaciones normativas presentes en los artículos 278 a 281 del Acuerdo 069 de 2000.

Que este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, y de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, encuentra necesario suplir la ausencia normativa exactamente aplicable a la situación particular del predio ubicado entre la calle 48, el canal Interceptor Sur y el Río Meléndez.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21- 184 DE 2014  
( Julio 21 )

**“POR LA CUAL SE EXPIDEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO UBICADO ENTRE LA CALLE 48, EL CANAL INTERCEPTOR SUR Y EL RÍO MELÉNDEZ “.**

En consideración de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Establecer la normativa específica, las normas generales sobre usos del suelo, áreas de actividad, las disposiciones para el proceso de urbanización, las normas para la edificación, y los aprovechamientos, para el globo de terreno ubicado entre la Calle 48, el Canal Interceptor CVC Sur y el Río Meléndez, que hace parte de la Comuna 16, y de la Pieza Oriental de la ciudad de Cali.

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Área de Actividad Residencial Predominante. (Arts. 258-259 )

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 la vivienda (Residencia). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes áreas:

\* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Área 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 Principal Calle 48, se permitirán los usos de la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, a excepción de los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512, 5530.

\* El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes.

\* 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.

\* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

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

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281).

\* **Subárea 1:** A Desarrollar por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21- 184 DE 2014  
( Julio 21 )

**“POR LA CUAL SE EXPIDEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO UBICADO ENTRE LA CALLE 48, EL CANAL INTERCEPTOR SUR Y EL RÍO MELÉNDEZ “.**

en Loteo Individual para vivienda.

\* Subárea 2: Corresponde a las manzanas con frente a la calle 48. A Desarrollar por sistemas de Agrupaciones en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)					
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		
		AGRUPACIONES			AGRUPACIONES		
		UNIF.	BIFAM.	MULTIF.	UNIF.-BIF.	MULTIF.	OTROS USOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,43	0,43	0,30	0,43	0,30	0,60
INDICE MAX.DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	..	...	2,40	...	2,40	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	8	3	8	8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 48					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...			...		
AREA LOTE MINIMO (M2)	6,00 Ha.	...			...		
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso.					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros			Escalonado		
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros					
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros			Desde el primer piso		
		Del 9o. al 12o. piso =7,50 metros					

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y ctros usos;

(2).- Sobre Área Neta (A.N.); (3).- Sobre Área Útil (A.U.); (\*)-Aplica las condiciones definidas en el Plan Parcial.

**2.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

\* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0321 del 30 de diciembre de 2011.

**2.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:**

\* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN**

**3.1. ALTURAS.**

\* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.

\* En la Sub-área 2, los lotes que dan sobre la Calle 48 podrán incrementar su altura en cuatro (4) pisos mediante liberación de espacio público.

\* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

**PARÁGRAFO.** Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Acuerdo 069 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirán a lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 - Plan de Ordenamiento

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21-184 DE 2014  
( Julio 21 )

“POR LA CUAL SE EXPIDEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL PREDIO UBICADO ENTRE LA CALLE 48, EL CANAL INTERCEPTOR SUR Y EL RÍO MELÉNDEZ “.

Territorial de Santiago de Cali.

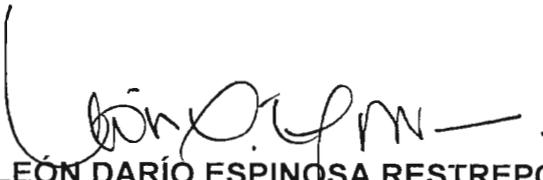
**ARTÍCULO TERCERO.** Las obras de mitigación de la amenaza por inundación del Río Meléndez y el Canal Interceptor Sur, deberán ser aprobadas por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente -DAGMA.

**ARTÍCULO CUARTO.** En concordancia con el artículo 45 del Acuerdo 069 de 2000 – POT, se debe respetar la Franja Forestal Protectora de corrientes de aguas naturales, con un mínimo de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce.

**ARTÍCULO QUINTO.** Se deberá cumplir con las disposiciones del Decreto Ley 075 de 2013, "Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones".

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Santiago de Cali, a los Veintiún ( 21 ) días del mes de ( Julio ) de dos mil catorce (2014).



LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO  
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Arq. Álvaro Díaz, Contratista SPOT y SP  
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Subdirector del POT y Servicios Públicos





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y  
DESARROLLO URBANO

*Octubre 27 de 2010*

4132.0.22.1.014

**LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

## **CIRCULAR**

### **AUSENCIA NORMATIVA EN GLOBO DE TERRENO LOCALIZADO EN LA CALLE 48 ENTRE CARRERAS 50 Y 70, VECINO A LA URBANIZACIÓN CIUDAD 2000.**

El artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación, o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que analizado el plano No. 8-17 de Tratamientos, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000), se evidenció que al globo de terreno localizado en la Calle 48 entre Carreras 50 y 70, vecino a la urbanización Ciudad 2000, con un área aproximada de 20 Hectáreas, no se le asignó tratamiento alguno para su desarrollo.

Que igualmente en el Acuerdo 0258 de 2009, "Por medio del cual se adoptan las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Oriental y se dictan otras disposiciones", tampoco fue incorporado dicho predio y no se le establecieron normas específicas, tratamientos, normas generales sobre usos del suelo, áreas de actividad, disposiciones para el proceso de urbanización, normas para la edificación ni aprovechamientos, conforme a lo establecido en el POT.

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10

Teléfono 668 91 00. Fax 8895630

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y  
DESARROLLO URBANO

