

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

Esta Memoria Justificativa, como resumen ejecutivo pretende aclarar y resumir las razones por las cuales se adelanta la modificación del POT vigente y las propuestas concretas para solucionar los problemas territoriales que agobian la ciudad y dificultan su desarrollo. Igualmente apunta a recomponer ciertos elementos de la norma urbanística de manera que los objetivos generales trazados como ciudad sean fácilmente alcanzables.

La revisión del POT pretende fortalecer aquellos componentes del POT vigente que han sido importantes y exitosos en los últimos 10 años y las disposiciones que han significado un avance positivo, al tiempo que ajusta los aspectos que han sido barreras al desarrollo armónico de la ciudad e impiden la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto.

### Sustento legal de la revisión

La revisión ordinaria del POT se hace en cumplimiento de la causal: vencimiento del término de vigencia de los contenidos del POT. De acuerdo al artículo 5 del Decreto 4002 de 2004, inciso primero: “ Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes”. Para el caso del municipio de Cali, el artículo 534 del Acuerdo 069 de 2000 establece las vigencias para cada uno de los componentes del mismo: “... *El contenido general del presente Plan de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia igual a la del tiempo que faltare por terminar la actual administración y los periodos correspondientes a tres administraciones más*”.

Para el caso de Cali efectivamente han pasado las tres (3) administraciones. El procedimiento para revisión del POT en caso de revisión ordinaria está definido en el artículo 7 del Decreto 4002 de 2004. Dicho artículo establece: “... *Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997*”.

## **Concertación interinstitucional y consulta ciudadana.**

Además del cumplimiento de los requisitos anteriores, para llevar a cabo la revisión ordinaria del POT de Santiago de Cali, se surtieron ciertos trámites de concertación inter-institucional y consulta ciudadana, establecidos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997.<sup>1</sup> Para el caso de Cali, el proyecto de POT fue objeto del respectivo proceso de concertación con la entidad ambiental competente, la CVC. La instancia de concertación con las autoridades metropolitanas se surtió en el caso del Municipio de Cali, ya que éste no es un área metropolitana formalmente constituida.

Paralelamente al período anterior, la administración municipal o distrital solicitó opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizó convocatorias públicas para la discusión del plan y demás procesos de socialización establecidos por el numeral 4 del artículo 24 de La ley de referencia.

Igualmente la administración municipal garantizó los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de POT para promover su conocimiento masivo. Finalmente la consulta democrática debe estar presente en todas las fases del plan, incluso las previas a su formulación.

Por su parte el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 establece el procedimiento para la aprobación de planes de ordenamiento tal cómo se transcribe a continuación:

*“El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el Alcalde a consideración del concejo municipal, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación.”*

En ese orden de ideas el municipio adelantó la estrategia de participación ciudadana, la cual contó con una Fase 1 – Diagnóstico, en la cual se trabajó tanto con la comunidad urbana como rural, identificando las condiciones, potenciales y problemáticas del territorio como punto de partida para el desarrollo de la propuesta de revisión y ajuste del POT. En el marco de la Fase 1 se llevaron a cabo 3 talleres con gremios, sectores y academia, y 28 talleres con comunidad, en total asistieron 701 personas.

---

<sup>1</sup>El proceso detallado de revisión del POT se puede consultar en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997.

Posteriormente se dio paso a la Fase 2 – Divulgación, en la cual se han ido presentado periódicamente los avances de la propuesta de revisión y ajuste del POT, a la vez que se han abierto espacios virtuales de participación (*Facebook*, *Twitter*, correo de participación ciudadana), los cuales junto con los oficios allegados por la comunidad han permitido acercar el proceso a la comunidad y resolver y acoger sus inquietudes y propuestas. En el marco de la Fase 2 se han llevado a cabo 31 reuniones con gremios, sectores y academia, y 54 talleres con comunidad tanto urbana como rural. En total han asistido 2630 personas a estos eventos.

Paralelamente se ha trabajado con el Consejo Consultivo de Ordenamiento el cual se instauró en el 2013, llevándose a cabo 14 talleres y mesas de trabajo con esta instancia.

En junio de 2013 se radicó a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) el proyecto de revisión y ajuste del POT que incluía proyecto de acuerdo, cartografía de acuerdo, anexos de acuerdo, memoria justificativa, documento técnico de soporte, anexos del documento técnico de soporte, y expediente municipal. En julio de 2013 el proceso fue suspendido de mutuo acuerdo entre la CVC y el municipio por evidenciarse que al ser Santiago de Cali el primer municipio de gran envergadura que se enfrentaba a la revisión y ajuste de un POT tras la expedición de la Ley 1523 de 2012 (Ley de gestión del riesgo) y la Ley antitrámites, se requirió un análisis jurídico y técnico extenso para evaluar los alcances e implicaciones de estos en materia de gestión del riesgo en un proceso de revisión ordinaria de POT, a la luz de lo cual se debieron efectuar ajustes a la propuesta, radicándose nuevamente para dar continuidad al proceso de concertación en enero de 2014, a partir de lo cual la CVC expidió Resolución de concertación No. 0710-0100-0078 de febrero 3 de 2014. Ante esta resolución el municipio interpuso recurso de reposición por encontrar algunas fallas de forma que podían dar lugar a confusiones y malinterpretaciones. La CVC dio respuesta a éste a partir de la expedición de la Resolución de concertación No. 0170 de marzo 27 de 2014, mediante la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por el municipio ante la Resolución de concertación No. 0710-0100-0078 de febrero 3 de 2014, culminando el proceso de concertación ambiental el 2 de abril de 2014 al notificarse al Departamento Administrativo de Planeación Municipal de dicha resolución.

Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales en los asuntos de su competencia, la propuesta de revisión del POT se sometió a consideración del Consejo Territorial de Planeación, también denominado Consejo Municipal de Planeación (CMP), instancia a la cual se hizo entrega de los documentos el día 11 de abril de 2014, como consta en el oficio anexo N° 2014-41322-002827-1. El día 6 de junio de 2014 dicho ente emitió concepto, el cual se entrega anexo.

Finalmente, el 27 de junio de 2014 se radicó la propuesta en el Concejo Municipal para estudio y aprobación.

## 1 MARCO GENERAL PARA LA REVISIÓN DEL POT

Durante las últimas décadas Cali se apartó de la senda de desarrollo urbano que la caracterizó en los años 60 y 70 como ciudad ejemplar en Colombia y América Latina: la pujanza económica se perdió, el civismo se ocultó y se profundizó el deterioro del medio ambiente. Desarrollo económico débil<sup>2</sup>, fragmentación social y deterioro del medio ambiente son procesos que están indisolublemente ligados y su solución tiene que considerarlos como partes de un mismo problema: la consolidación de un desarrollo urbano sostenible en el futuro.

Además de los problemas para el desarrollo económico, el municipio muestra preocupantes formas de comportamiento ciudadano, que se expresan en los altos índices de violencia reciente y en una alarmante incivilidad; una situación que refleja una ciudad de la cual sus habitantes no están orgullosos y que ha puesto en entredicho su condición de “buen vividero” presente desde los años 60s.

Hay una Cali tradicional y consolidada, de la Calle 5 hacia el Sur y del Río Cali hacia el Norte, cuya médula es el Centro Tradicional. Allí están concentrados los centros administrativos y las sedes de las principales actividades económicas. La otra Cali ha estado formándose y creciendo aceleradamente en los últimos años de la Autopista Oriental hacia el oriente y en zonas del piedemonte occidental, de manera desorganizada e informal. Las diferencias que muestran los indicadores entre estas dos ciudades son propias de comparaciones entre países desarrollados y en desarrollo<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Si bien la tradición de Cali y la región como centro fabril se refleja en un continuado liderazgo en el sector industrial a nivel nacional, sobre todo en industria alimentaria, y la región es igualmente líder, aunque con poca diferencia frente a la región de Medellín, en el crucial sector de servicios a empresas, el crecimiento reciente de estos sectores es significativamente menor al de Medellín, Barranquilla y Bogotá. Estas regiones, además, tienen perfiles sectoriales más diversificados que Cali. De forma especialmente preocupante, y quizás relacionada con el bajo crecimiento reciente en sectores clave, la actividad de educación privada y pública de la región es comparativamente menor al de las demás regiones. El retraso es especialmente significativo en educación privada, que también decrece en tamaño recientemente.

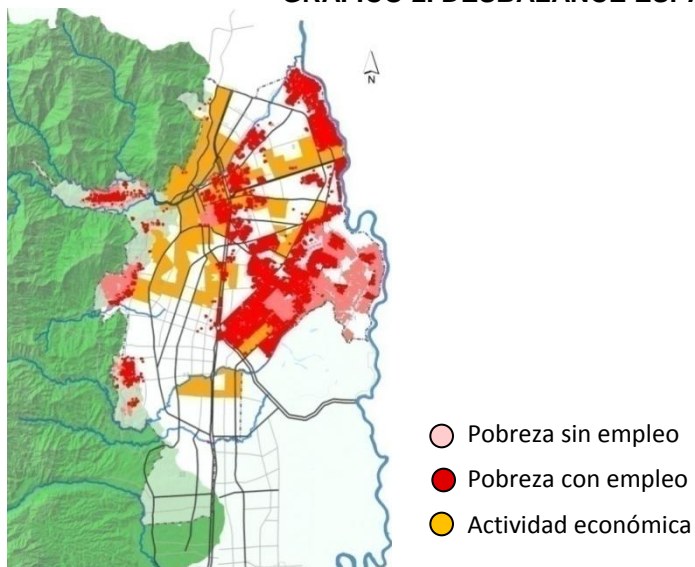
<sup>3</sup> El documento Vision Cali 2036 soporta esta afirmación con un estudio detallado de los procesos sociales y las tendencias poblacionales aquí resumidas. (Martínez P. , 2009)

Mapa de uso del suelo de la ciudad de Barranquilla, Colombia, basado en el catastro municipal. El mapa muestra la distribución espacial de diferentes tipos de usos económicos: vivienda (amarillo), industria (naranja), servicios (rojo), comercio (verde), recreacional (azul claro), salud (azul oscuro), institucional (verde claro), mixto (gris) y otros (blanco). Se incluyen también las zonas de influencia inmediata como Chibadera y Plan de Océano, y los municipios vecinos: Yumbo, Palmira y Candel. La leyenda se encuentra en la parte inferior derecha.

El territorio sobre el cual se asienta la ciudad ha sufrido las consecuencias de la urbanización espontánea y la incapacidad de valorar y conservar para el disfrute de los caleños y para las generaciones del futuro, las enormes cualidades ambientales de la geografía de esta zona de Colombia. Los cauces de muchos ríos están contaminados y sus bordes ocupados por todo tipo de urbanizaciones informales; grandes porciones de los cerros y otras zonas de valor ambiental se han degradado sin que la ciudad lo haya incorporado adecuadamente en su desarrollo.



**GRÁFICO 2. DESBALANCE ESPACIAL DE CALI <sup>4</sup>**



Fuente: DAPM

El futuro de Cali depende tanto de reencontrar y mantener un desarrollo económico sostenido, como de cuánto se logren integrar estas dos ciudades, así como de potenciar los valores del territorio, que articulados permitan recuperar su condición de centro económico del Pacífico colombiano, un buen vivero donde los ciudadanos actúan bajo el convencimiento de una ciudad que hace partícipe a la gran mayoría de la población de los beneficios del proceso de urbanización.

### **La revisión del POT en el proceso de recuperación urbana.**

La revisión del POT forma parte de este propósito renovado y se inscribe en sus aspiraciones de futuro.

El POT busca definir un futuro deseable de ciudad, para lo cual identifica y programa los proyectos urbanos estratégicos y establece las normas urbanísticas necesarias para lograr transformar la ciudad actual con base en un modelo

---

<sup>4</sup>Elaboración a partir de información Cámara de Comercio de Cali y DAPM. Los sectores de pobreza se construyeron a partir de la moda de estrato 1 y 2 (frente de manzana). La posibilidad de empleo se mide a partir del Censo Dane 2005 por quienes respondieron tener actividad económica en la última semana. La actividad económica resulta de identificar los barrios con mayor concentración de establecimientos comerciales de cualquier escala.

territorial socialmente acordado. De manera que la ciudad deseable parte de la transformación de la ciudad existente hoy, que el POT se preocupa en entender a cabalidad; reconocer y valorar sus cualidades; e identificar sus enormes problemas.

Es claro que la Cali del futuro no puede construirse solamente con el POT. El POT es un instrumento de planeación física que interactúa con el desarrollo económico y social del municipio. Es un instrumento que permite apoyar el proceso de cambio iniciado por la administración pública y los ciudadanos.

### *Las oportunidades de desarrollo para Cali: un nuevo contexto para formular la revisión del POT*

El contexto en el cual se formula esta revisión del POT ha cambiado substancialmente en los 12 años de vigencia del plan actual.

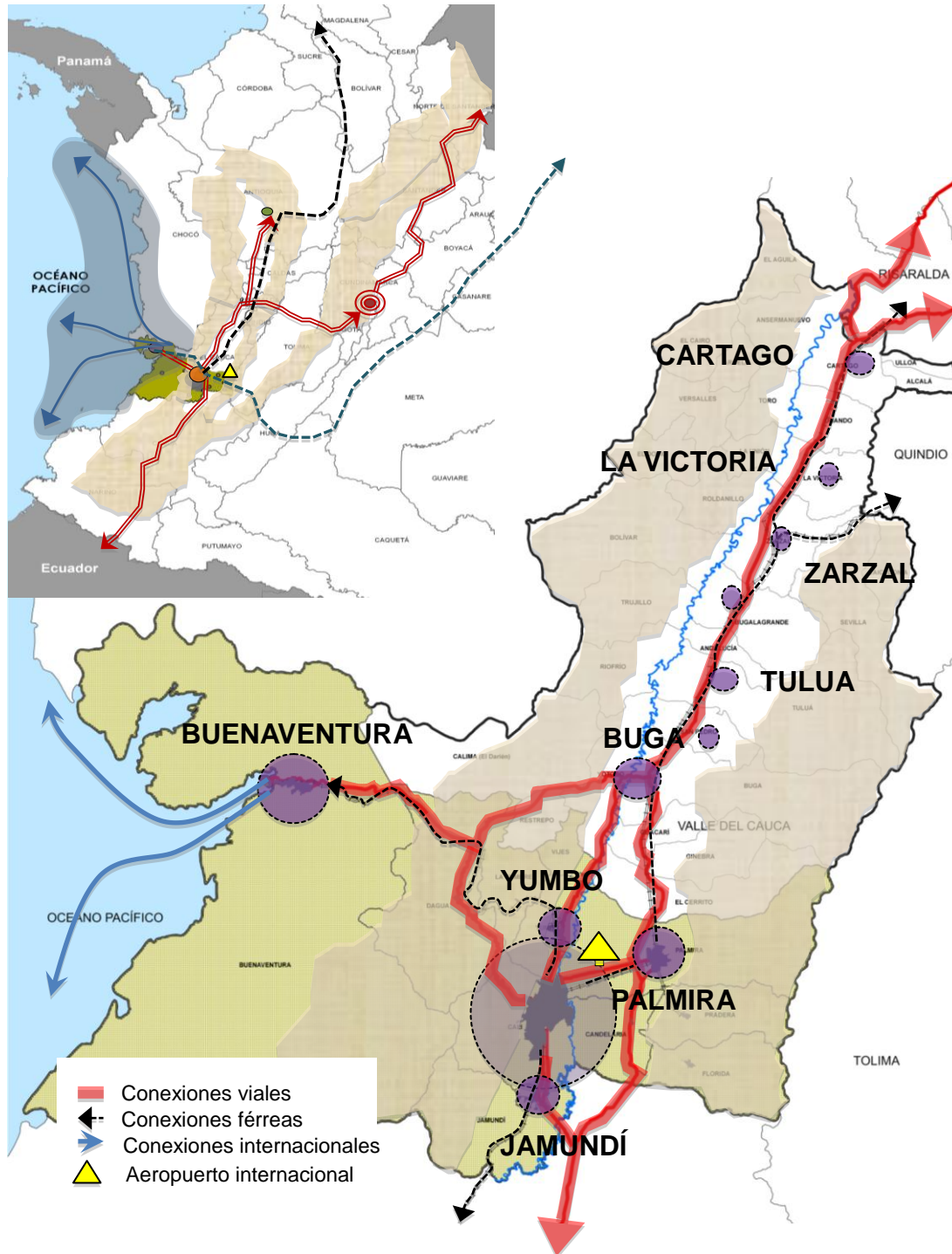
El entorno económico e institucional actual presenta un escenario renovado, propicio para impulsar decididamente el desarrollo de la ciudad; la administración del municipio así lo ha entendido y, a través de sus múltiples frentes de trabajo, ha generado un nuevo espíritu que pretende crear las bases para relanzar el desarrollo municipal.

El país ha logrado consolidar un crecimiento económico sostenido, al superar los problemas de seguridad que lo mantenían aislado de la dinámica internacional. Hay una nueva imagen de Colombia en el mundo; el comercio internacional se ha multiplicado y la inversión internacional crece aceleradamente; la geografía y las ventajas comparativas de las ciudades vuelven a ser considerados como factores importantes para el desarrollo<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Banco Mundial (2009). "Informe sobre el desarrollo mundial, UNA NUEVA GEOGRAFÍA ECONÓMICA". Washington.

**GRÁFICO 3. LOCALIZACIÓN Y VENTAJAS COMPARATIVAS DE SANTIAGO DE CALI**



Fuente: DAPM

Cali tiene una localización privilegiada, punto de conexión urbana principal hacia el Pacífico - escenario principal del desarrollo económico contemporáneo - y a la vez centro de una región con alto desarrollo industrial y agropecuario. Una región que



tiene todas las cualidades para aprovechar el gran incremento del comercio internacional y los flujos más dinámicos de la economía globalizada. Como gran ciudad, pero aún sin las dimensiones que generan deseconomías, la región de Cali tiene grandes posibilidades de fortalecerse como nodo urbano principal de la Región Pacífica con un alto nivel de calidad de vida<sup>6</sup>, que atraiga las empresas y la fuerza de trabajo calificada. A pesar de estos años de poco desarrollo y deterioro de la imagen urbana, hasta ahora Cali ha mantenido las bases que permitirían hacer concreta la idea de ser “un buen vivero”, si bien el municipio debe hacer, en forma expedita, un enorme esfuerzo por potenciar sus ventajas comparativas y mejorar su funcionalidad y el balance espacial de sus servicios urbanos, ofreciendo las condiciones para mejorar las variables como la accesibilidad a las oportunidades y el medio ambiente sano en una sociedad diversa.

Cali está en una región de desarrollo industrial y agropecuario que se soporta en una red de ciudades de tamaño medio y una excelente red de comunicaciones, quizás la mejor del país. Considerar al municipio como parte de esta región es también un punto de arranque indispensable; afortunadamente para la formulación de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, la administración municipal se ha embarcado en la construcción de G-11<sup>7</sup>, que presenta una oportunidad única y determinante para el desarrollo futuro, conformando una verdadera y eficiente organización de la verdadera ciudad “funcional” que ha desbordado los límites municipales y extiende sus relaciones en un territorio mucho más amplio<sup>8</sup>.

Conservar y recuperar para el municipio y para el uso respetuoso de los caleños, los ríos y cauces que conectan los cerros del occidente con el Río Cauca, es parte del proceso de conformación de una nueva estructura urbana y una base ambiental de gran importancia y calidad para sustentar el desarrollo urbano con alta calidad de vida. Los ríos y otros elementos ambientales, hoy lugar de miserias e invasiones, deben ser parte principal de una nueva estructura ambiental que soporta y valoriza el desarrollo urbano. La recuperación ambiental de los elementos centrales de la Estructura Ecológica Municipal es parte determinante del nuevo modelo de desarrollo que se formula considerando los grandes desafíos contemporáneos en ocupación del territorio, movilidad, producción, etc., relacionados especialmente con el calentamiento global.

---

<sup>6</sup> La calidad de vida medida en terminos de medio ambiente y cambio climatico, desarrollo urbano y sostenibilidad fiscal y gobernabilidad.

<sup>7</sup> Grupo de 13 municipios vecinos de Cali que han iniciado conversaciones para su integración futura.

<sup>8</sup> Ver DNP (2013) “Misión para el Fortalecimiento del Sistema de Ciudades”, Bogotá.

Otros factores son complemento de este propósito central: fortalecer el turismo como fuente de recursos y factor de cualificación urbana, como parte de un proceso de hacer tangibles sus valores culturales diversos, como atractivos urbanos para el viajero nacional e internacional, así como para el inversor que busca un sitio para localizar una empresa o encontrar un lugar para vivir. Y a la vez, cualificar su estructura urbana, potenciando, por ejemplo, el efecto urbano del MIO, el más ambicioso sistema de transporte masivo del país, que el POT vigente y sus desarrollos no han utilizado en su condición de elemento estructurador de la ciudad, más allá de un simple medio de movilización urbana; un sentido urbano que también debe cobijar a las *megaobras*.

Retomar el camino del desarrollo implica necesariamente enfrentar el fraccionamiento urbano; sin este propósito, lo que se haga en el plano de desarrollo económico puede perder valor y perder su capacidad transformadora. En términos físicos y territoriales se presentan dos tipos de actuación principal para el POT. Por una parte, es necesario potenciar la alta concentración de empleos en la zona occidental y norte de la ciudad, como espacio que aprovecha la aglomeración<sup>9</sup>; generar nuevos espacios acordes con las exigencias de la nueva economía internacional y nacional y facilitar las conexiones entre los elementos más importantes para impulsar la dinámica económica: las zonas de concentración del terciario superior, el aeropuerto y las redes de comunicación con la región y el país, así como los espacios y las formas de relación entre la universidad y la empresa. En el desarrollo contemporáneo es evidente que el sector privado debe ser un socio indispensable para acometer los proyectos estructurales del desarrollo futuro.

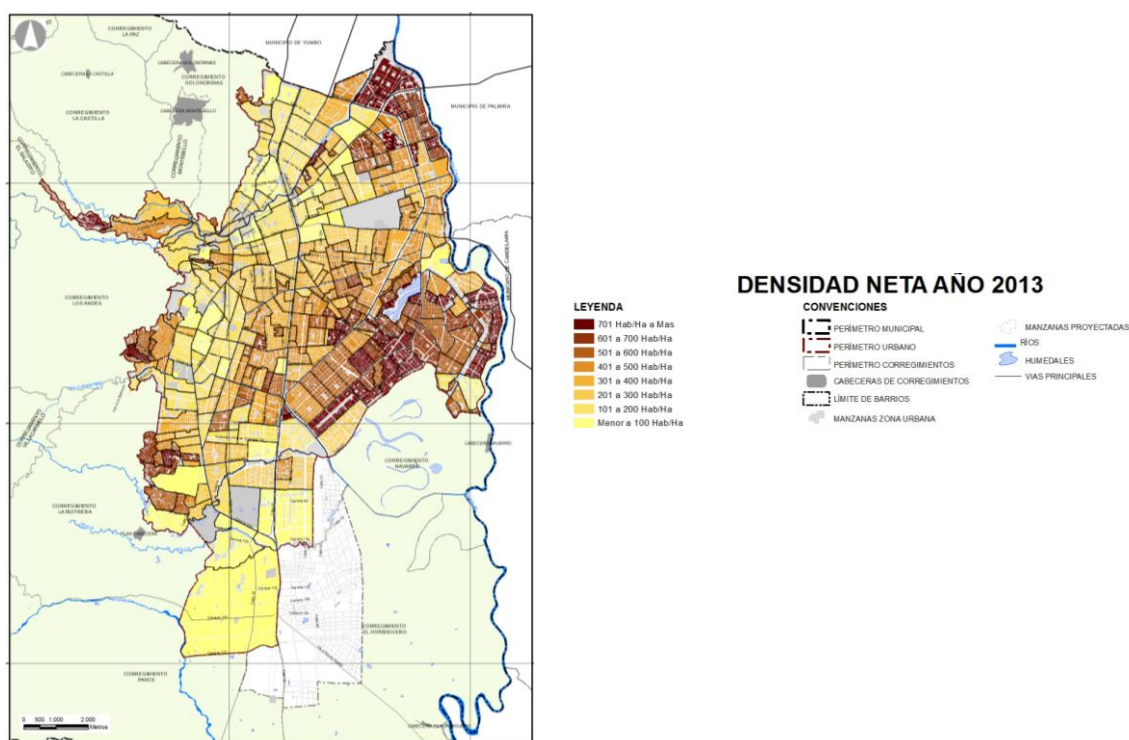
A su vez, esta dinámica económica debe aportar para mejorar la economía y la calidad de vida de los estratos socio-económicos más bajos hasta, por lo menos, un nivel medio de la ciudad en aspectos como coberturas de educación, salud, seguridad, movilidad, espacio público y cultura por habitante, etc., para unificar una ciudad que está fraccionada. Además de la educación, que es un factor determinante, es necesario hacer un esfuerzo importante por disminuir la distancia entre las zonas más desarrolladas de la ciudad hacia el occidente y los barrios de oriente, en términos de su calidad de vida: equipamientos, espacio públicos, conectividad urbana; reforzar la movilidad y las dinámicas urbanas en sentido Oriente - Occidente y Sur – Norte, conectando a su vez la ciudad con la región. El corredor verde concebido como Corredor Interregional de Transporte Masivo, y espina dorsal del espacio público, espacio de equipamientos y por ende eje del desarrollo urbano, es un elemento clave en este propósito.

---

<sup>9</sup> Banco Mundial (2009) Op. Cit. Páginas 48 y ss.

La periferia de pobreza repite el patrón de localización de las ciudades latinoamericanas y marca un profundo desequilibrio en la distribución espacial de las actividades productivas y de la riqueza en la ciudad. En estos sectores, altamente poblados y con procesos de densificación recientes se concentra parte del futuro de Cali, el capital humano del presente siglo. No basta con llevar hasta estas zonas las posibilidades de salud y educación, pues la accesibilidad al empleo es tal vez la más crítica de las labores. Enfrentar los procesos de densificación espontáneos que han desmejorado la calidad espacial en estos barrios es también un punto importante.

**GRÁFICO 4. DENSIDAD POBLACIONAL POR BARRIOS EN SANTIAGO DE CALI**



Fuente: DAPM con base en datos DANE. Cali en cifras.

Entre estos dos extremos se consolida la ciudad de la clase media, empleada formal y asalariada. La ciudad conformada en el primer anillo externo a la ciudad tradicional, es la Cali de la urbanización empresarial<sup>10</sup>, que presenta grandes retos y ha sido por períodos olvidada.

<sup>10</sup>(Aprile-Gnisset, 1992)

De manera que la viabilidad en el largo plazo de Cali como el nodo urbano más importante del sur-occidente colombiano y como enlace al Océano Pacífico, depende de cuán exitosa sea la labor en estas dos direcciones: consolidar un territorio que facilita e impulsa la actividad económica y comenzar a cerrar la brecha de la pobreza expresada en una ciudad fragmentada, sobre un territorio relativamente frágil, que ha sufrido los efectos de los procesos de urbanización no planificados.

No se trata de rescatar imágenes del pasado, sino de construir una nueva Cali de acuerdo con los cambios nacionales y globales y las dinámicas internas del municipio. El compromiso económico que se debe adquirir es inmenso. El POT forma parte de un propósito que debe hacer posible dar saltos de ciudad hacia un municipio más productivo y más igualitario, con un medio ambiente bien conservado e integrado. En las condiciones actuales, Cali debe concentrar esfuerzos en los problemas estratégicos, intentar resolver todos los problemas municipales de forma dispersa en pocos años es impracticable.

En este contexto, la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial debe reflejar los grandes temas del desarrollo futuro del municipio, que el POT vigente no contenía, manteniendo el foco centrado en lo que a un POT le corresponde: la actuación sobre el territorio.

Además del cambio en el entorno general del desarrollo, la revisión del POT debe responder al cambio socio demográfico marcado por el descenso de las tasas de crecimiento urbano y el cambio en la composición: hogares más pequeños y una población proporcionalmente más vieja que cambia tanto las demandas urbanas (los servicios sociales) como la composición de la fuerza de trabajo.

Las proyecciones de población del censo indican que para 2012 Cali debería tener una población de 2.262.972 habitantes, cerca de 300.000 habitantes más que los proyectados por el POT vigente para esta fecha. En el año 2005, el DANE registró 2'039,626 caleños de los cuales, el 98.28% vive en el área urbana. Al mismo tiempo debe registrarse una disminución en la tasa de crecimiento que permitirá abordar los problemas críticos de vivienda, servicios públicos domiciliarios y sociales con menores urgencias.

CALI		
AÑO	POBLACIÓN	TASA
1938	101.883	
1951	257.973	7,4%
1964	637.929	7,2%
1973	994.359	5,1%
1985	1.426.983	3,1%
1993	1.704.170	2,2%
2005	2.119.909	1,8%

Fuente: Censo DANE 2005

En segundo lugar, Cali es una sociedad más cosmopolita. Las nuevas tecnologías de la comunicación han permitido el acceso a información más diversa y lejana. Esto ha traído consigo un nivel de tolerancia mayor a raíz de un conocimiento de las diferencias entre los grupos humanos. Los grupos de minorías tienen hoy en día un peso que no tenían hace algunos años: poblaciones raciales, grupos de interés o LGBT<sup>11</sup> tienen propuestas y voces en el desarrollo social de la ciudad que son muy importantes. Según el DANE, Cali concentraba en 2005, 530.000 afro-colombianos.

### **El POT: un instrumento útil para el desarrollo de Cali.**

En el contexto descrito el POT debe buscar ser un documento más útil para el apoyar el desarrollo del municipio.

Más útil para la administración pública en la medida en que sea capaz de orientar los programas y proyectos públicos hacia la consecución de las metas que el municipio se ha puesto como determinantes de su futuro; más útil para cada una de las entidades públicas que hacen inversiones en el territorio, pues allí podrán encontrar el marco en cual se desarrollan sus proyectos, es decir, su articulación y coordinación con los proyectos de otras entidades, con el fin de potenciar sus efectos en el territorio.

Más útil para la administración en su intento por hacer del G-11 un esquema de coordinación regional. Si bien el POT no puede tomar decisiones más allá de los

---

<sup>11</sup>Minorías Sexuales (Homosexuales, Transexuales y Bisexuales)



límites municipales, contiene los marcos en los cuales deben realizarse las concertaciones en el tema territorial y, a su vez, tiene la suficiente flexibilidad para poder integrar en el futuro las decisiones sobre los territorios de borde y sobre el desarrollo general del municipio que se acuerde.

Más útil para los gobiernos nacional y regional, pues está formulado para facilitar el desarrollo de proyectos conjuntos con el Departamento y el Gobierno nacional, así como aquellos que se proyectan como prioritarios con los recursos de las regalías.

Más útil para el sector privado, quien deberá encontrar en el POT un conjunto sencillo y transparente de normas que regulan su actividad en el territorio, basadas en un principio que pretende que todas y cada una de las actividades se desarrollen armónicamente, para construir un municipio en que todos ganen; mejores entornos funcionales y ambientales para el desarrollo de proyectos individuales exitosos. Un POT más flexible, abierto al futuro, a los cambios y las nuevas exigencias del mercado; que privilegia el desarrollo de proyectos asociados – público/privado- pues propone normas claras y precisas y procedimientos transparentes para el desarrollo de proyectos concertados.







A su vez, el POT deberá dar solución a problemas precisos que han sido identificados en los análisis y evaluación del POT vigente, así como en las solicitudes y comunicaciones que gremios, concejales, academia y comunidad han hecho llegar a través de los años al Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) y que evidencian las problemáticas puntuales y expresan la necesidad de los cambios propuestos. Entre estos deben mencionarse:

- La desactualización del componente ambiental con las normas nacionales y los cambios globales, en temas de protección, riesgos y abastecimiento de agua. El POT no está sustentado en una verdadera política ambiental: no hay categorías claras ni elementos sobre los cuales centrar acciones específicas, entre otras muchas deficiencias en este tema.
- Los conflictos en áreas donde la norma urbana no permite el desarrollo de actividades predominantes, o en áreas donde no se han logrado consolidar los usos planteados en la norma vigente.
- La desarticulación de los equipamientos entre sí y con las necesidades de la población.
- La necesidad de complementar e integrar el SITM (*MIO*) y las Megaobras con proyectos urbanos que potencien su efecto positivo en la ciudad.

- La persistencia del déficit de vivienda y necesidad de un uso eficiente del suelo en función de las demandas centrales de la ciudad.

La actual administración<sup>12</sup> ha dado pasos importantes para superar algunos de estos problemas y centrar su actuación en los objetivos descritos atrás, con obras y acciones específicas. Muchos de los proyectos en marcha representan, no solo la puesta a punto de una ciudad atrasada frente a sus necesidades de infraestructura, sino la materialización de las ideas más importantes del POT vigente. Cambios y necesidades deben quedar plasmados en el POT como imaginario colectivo y deseo social para que trasciendan la temporalidad política del esquema de gobierno de la ciudad.

#### El POT actual:

- Propuso un modelo tendencial, que no reflejó sus intenciones en el municipio 
- Propuso un listado de proyectos sin una clara priorización 
- Incluyó una agenda regional con pocos resultados en su desarrollo/ se le dio mayor énfasis a lo urbano sobre lo rural 
- No fue claro en plantear un escenario encaminado a la competitividad del municipio 
- No hizo aportes considerables a la disminución del déficit de vivienda y dotación de equipamientos 
- Presenta confusión en la lectura y aplicabilidad normativa 

#### El nuevo POT debe ser:

- **Más estratégico**, que logre territorializar sus intenciones generales
- **POT de proyectos** / Capaz de orientar la inversión pública
- Orientado a un modelo municipal, que incorpore una **agenda regional** y articule adecuadamente lo urbano y lo rural
- Capaz de **potenciar un escenario** adecuado para el desarrollo económico
- Capaz de **enfrentar los problemas crónicos** del municipio (Vivienda, SSPP, provisión servicios sociales)
- Más **sencillo y más fácil** de aplicar/ capaz de regular la actuación privada

<sup>12</sup> 2012-2015 Alcalde Rodrigo Guerrero Velasco.

## 2 ¿QUÉ REVISAR DEL POT?

Además de los cambios en el entorno en el cual se formuló el POT y de cambios en el crecimiento municipal, el POT de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 2000) plantea una serie de retos que consideró necesario enfrentar en el momento de su formulación, los cuales se consignaron en los objetivos y estrategias señalados, así como en las políticas urbanas y rurales.

El Municipio ha avanzado parcialmente en la concreción de estos objetivos, que han tenido importantes cambios en estos 12 años de vigencia; por lo tanto el POT requiere ajustes con miras a re-emprender el camino de un desarrollo más dinámico, mejorar la aplicabilidad de la normatividad urbana, a articularla con la realidad física actual, y en últimas, a conseguir que los objetivos de largo plazo se concreten efectivamente.

### 1 Cambio socio – demográfico

La propuesta de revisión del POT está enmarcada dentro del cambio socio demográfico que ha sufrido el municipio de Cali desde que fue expedido el POT (Acuerdo 069 del 2000). En la última década, la naturaleza y composición de todas las ciudades colombianas ha cambiado fuertemente, paralelamente a una década de crecimiento económico sostenido que ha ampliado las posibilidades de empleo y consumo para muchos colombianos, especialmente aquellos residentes en las ciudades. También la desigualdad ha crecido.

Las tasas de crecimiento en Cali tienen un comportamiento descendente como en el resto del país. A partir de la mitad del siglo pasado las tasas de crecimiento han bajado permanentemente, pues se pasó de 7.98% en 1951 a 1.18% en 2005<sup>13</sup>. Esto no quiere decir que el número total de habitantes haya descendido. La cantidad de habitantes de Cali ha ido en aumento permanente y sostenido desde los primeros años del siglo pasado y al año 2005, el DANE registró 2'039,626 caleños de los cuales, el 98.28% vive en el área urbana.

Este descenso en las tasas de crecimiento de la población es parte del cambio demográfico que ha sufrido la población urbana del país, que no solo crece más lentamente sino que ha cambiado su composición: hogares más pequeños y una

---

<sup>13</sup> Cali en cifras 2010. Pág. 3

población proporcionalmente más vieja que cambia tanto las demandas urbanas (los servicios sociales) como la composición de la fuerza de trabajo.

## **2 Evaluación del POT (Acuerdo 069 del 2000)**

El Acuerdo 069 de 2000 que adoptó el POT para el Municipio de Cali para el período 2000 - 2009<sup>14</sup>, definió el modelo de ordenamiento o de ocupación del territorio, mediante la definición del modelo físico esperado y los elementos o sistemas que lo conforman, con las siguientes características<sup>15</sup>:

- Crecimiento de moderado a intermedio, mediante re-densificación al interior, compactación de vacíos urbanos, y ensanche hacia el sur y las Áreas de Régimen Diferido.
- Consolidación de la forma de media naranja recostada sobre los cerros, con una cuña conformada por la expansión al Sur.
- Organización de las piezas urbanas como cuñas con vértice en el centro tradicional.
- Sistema de movilidad determinado por el eje Norte-Sur (SITM), complementado con ejes radiales desde el centro y un sistema de anillos al occidente.
- Contención del crecimiento degradante hacia bordes oriental (ríos Cauca) y occidental (cerros) y una transición controlada hacia ecosistemas adyacentes.

Las políticas de corto y mediano plazo, contenidas en el componente urbano, complementan la definición del modelo y establecen una serie de determinantes urbanos:

- Consolidación de la ciudad existente.
- Especialización de áreas de actividad productiva.
- Renovación y rehabilitación urbana.
- Expansión controlada para desarrollo hacia nuevos suelos.
- Actuación con base prioritaria en el espacio público.

---

<sup>14</sup>Esto se modifica después quedando, para el caso de Cali, a 11 años y el periodo 2000-2011.

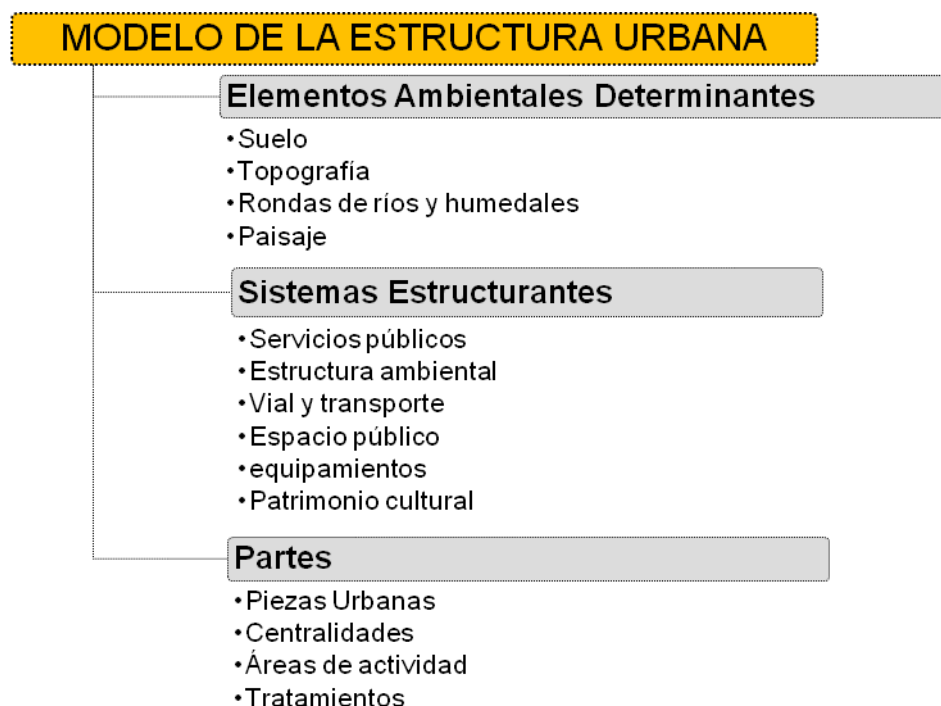
<sup>15</sup>Capítulo III, Título II - (Concejo Municipal de Santiago de Cali, 2000)

El POT definió los elementos que componen el modelo de la estructura urbana: i) elementos ambientales determinantes; ii) partes; iii) sistemas estructurantes. En el siguiente gráfico se observa la organización conceptual del POT.

Este tipo de estructura, lineal, no jerarquizada, muestra una inconsistencia del documento adoptado y de los elementos que definen el POT en el propósito de alcanzar el modelo:

- Los elementos del modelo que hacen parte del sistema ambiental, no están claramente identificados ni considerados como la estructura determinante de la ocupación del territorio.
- Las Áreas de Desarrollo Diferido, al no ser suelo urbano ni de expansión, constituyen una presión hacia el occidente de la ciudad, que contradicen el modelo propuesto.
- La norma definida en los polígonos normativos no responde enteramente a las directrices del modelo.

**GRÁFICO 5. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA PLANTEADOS EN EL ACUERDO 069 DEL 2000.**



- Las centralidades no tienen correspondencia completa con la norma urbana; no se reconocen debidamente los patrones de localización de actividad económica.



- El modelo asume una ciudad en crecimiento continuo, mediante compactación de vacíos, re-densificación, y expansión. El concepto de compactación no es claro, mientras la re-densificación, cuyo principal instrumento es la renovación urbana, no define instrumentos adecuados para su concreción y a nivel normativo asignó unos índices de construcción que no fomentaron la participación privada, ni se articula claramente con las normas de consolidación.
- La estructura de cuñas en torno a la Pieza Urbano Regional no es clara. No se identifica la función particular de las piezas urbanas ni el propósito de dicha estructura, ni su articulación con los polígonos normativos definidos posteriormente.

La estructura del ordenamiento actual, reflejada en la localización de polígonos normativos, vías estructurantes, piezas, centralidades y principales infraestructuras, ha mostrado dificultades para asegurar un acceso equitativo desde las diferentes áreas urbanas a los servicios de la ciudad, a la vez que definió una norma fragmentada a partir de la asignación normativa en sub-áreas<sup>16</sup>, mediante las cuales se terminaron asignando tanto áreas de actividad como edificabilidad sin una articulación clara con los elementos del modelo. Así mismo, el ordenamiento territorial adoptado se quedó corto ante la aparición de nuevos proyectos, dinámicas de crecimiento y decisiones normativas e institucionales que han impactado en el modelo inicialmente planeado. Esto se evidencia en el alcance de la ejecución del POT y en la existencia de problemáticas asociadas a la norma urbana, los sistemas urbanos estructurantes y el sistema ambiental.

Otros elementos que constituyen falencias del POT como instrumento de planeación para Santiago de Cali, son:

- **Carencia de información** en temas estructurales como: (i) Amenaza, vulnerabilidades y riesgos; (ii) Áreas de expansión; (iii) Áreas de Régimen Diferido; (iv) Planes Parciales y (v) Relación de piezas urbanas y SITM
- **Discontinuidades** entre lo propuesto como objetivos, políticas y estrategias del componente general, urbano y rural, con la norma urbanística y los sistemas estructurantes.
- **Ausencia de proyectos estructurantes** que permitan concretar el modelo en las orientaciones de política para el componente general y urbano, así como en la norma propuesta.
- **Incoherencia del Programa de Ejecución** en relación con los requerimientos de la Ley. El POT lo menciona en el artículo 479 del Acuerdo, pero no desarrolla

---

<sup>16</sup>Si se contabilizan las sub-áreas definidas en los 185 polígonos normativos adoptados, se identifica que la zona urbana se subdividió en 858 sub-áreas.

ningún Proyecto y en cambio remite al Anexo 8 del Plan, que dentro del libro de Anexos no existe. El Programa de ejecución es un Plan de Inversiones que no define vigencia para las acciones propuestas. El programa de ejecución no refleja tampoco lo definido en el artículo 218 como los cuatro proyectos estructurantes, relacionados con vivienda, competitividad, movilidad y espacio público. Algunos Programas y Proyectos Estructurantes no están explícitamente definidos en el Programa de Ejecución: Proyecto Estructurante de vivienda y mejoramiento, Programa Estructurante de Competitividad Territorial, Plan de Renovación del Centro Global, Distrito Industrial de Tecnología Limpia, Plan Especial de Espacio Público.

- **Ausencia de una política ambiental.** No existen elementos sobre los cuales centrar acciones específicas en el tema ambiental. No hay una política con objetivos y estrategias que oriente la inversión pública y privada ni los proyectos a desarrollar. Por ejemplo: acciones tendientes a la recuperación de los suelos de protección. Esta falencia repercute en la falta de articulación entre las Partes del modelo de ordenamiento, el sistema ambiental y las políticas del componente urbano, entre otras. Aunque el modelo de estructura urbana del POT considera dentro de sus componentes los elementos ambientales, la concreción espacial de dicho modelo se define en torno a elementos físicos de otro orden, como el sistema vial, las piezas y las centralidades, que determinan la funcionalidad del modelo y desconocen las características ecológicas particulares de cada zona urbana. Tampoco existe el desarrollo de política ni normativo para las áreas expuestas a amenazas de origen natural o socio-natural. Actualmente solo se señalan dentro de los suelos de protección, pero no existe en el POT una clasificación ni medidas de manejo por tipo de amenaza.
- **La falta de claridad en la terminología ambiental,** que en parte ha sido aclarada en normas posteriores al 2000, repercutió en la falta de coherencia y la baja aplicación de las normas y proyectos. Ese es el caso del SIMAP y la poca claridad en cuanto a la diferencia de lo que es un Área Protegida (AP), el Suelo de Protección (SP) ambiental y otras áreas que aunque aportan a la conservación de elementos naturales no son SP ni AP, según las definiciones legales de estos términos.
- **El espacio público y los equipamientos,** como sistemas estructurantes del municipio no se articularon directamente con los sistemas de movilidad y ambiente para dar prelación al transporte peatonal. Tampoco establecieron una clasificación consecuente con su rol de sistemas estructurantes, ni se definieron estrategias desde estos para la concreción del modelo de ordenamiento territorial.
- La categoría de **Área de Régimen Diferido** es ambigua a la luz de la norma nacional sobre clasificación del suelo, porque no establece realmente su funcionalidad ni su régimen real de derechos y deberes.
- Existen **discontinuidades** en el documento del POT, que hacen que la norma urbanística presente ciertas inconsistencias frente a las disposiciones del componente general y del modelo de ordenamiento municipal:
  - Las Piezas Urbanas que tienen la función de estructurar la ciudad, no inciden en la definición de polígonos normativos, áreas de actividad o

tratamientos diferenciales. Tampoco se reflejan en proyectos específicos que consoliden la estructura urbana.

- Las centralidades, aunque son un componente básico de la estructura urbana, tampoco inciden de manera especial en la norma urbanística, salvo en el caso de la única centralidad de primer orden (Centro Global), que genera el área de actividad de centralidad.
- De manera general, algunas políticas y objetivos generales no se reflejan con claridad en la norma urbana. Este es el caso de la política regional, que no se articula o refleja en la norma urbanística, por ejemplo, proponiendo corredores de usos metropolitanos ni proponiendo un modelo de ocupación o usos del suelo con visión regional en los bordes o entradas de la ciudad.
- En el POT, el polígono normativo debe surgir del cruce de áreas de actividad y tratamientos, pero las sub-áreas son la verdadera unidad de norma. La norma de polígonos y sub-áreas no responde a unas directrices para el desarrollo urbanístico de las diferentes piezas urbanas, debido a que tales piezas no tienen unos parámetros claros de delimitación ni cumplen expresamente con una función específica dentro de la estrategia de ordenamiento.
- La especialización de las áreas de actividad y tratamientos no se relaciona con la malla vial, ni con el sistema de transporte actual y no responden al modelo general.

El seguimiento del POT realizado mediante el Expediente Municipal permite entender con mayor detalle el desajuste del POT frente a las dinámicas urbanas de la ciudad<sup>17</sup>;

- El sistema vial y de transporte del POT, aunque ha apoyado la consolidación del modelo territorial interconectado a través de circuitos, fue afectado radicalmente por la entrada en funcionamiento del Sistema de Transporte Masivo para Cali. También se formularon después de adoptado el POT, el Plan Maestro de Ciclorutas y el Plan Integral de Movilidad Urbana, que tampoco fueron considerados en el POT.
- Se registra un aumento del déficit cuantitativo de vivienda, que durante la vigencia del POT pasó de 68.827 en el año 2000 a 87.927 en el año 2009. El Plan

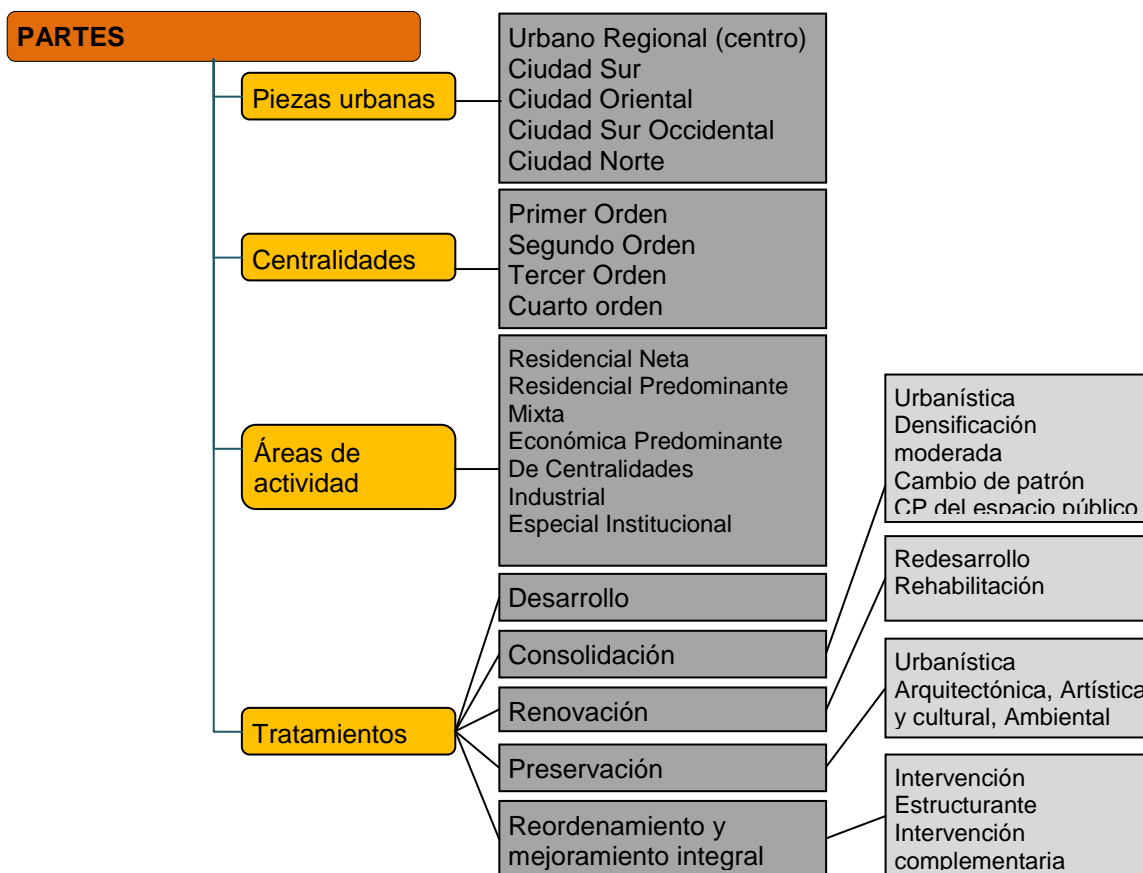
---

<sup>17</sup>Como parte del seguimiento y evaluación del POT (Acuerdo 069 del 2000), para la presente revisión es necesario señalar las principales conclusiones y hallazgos que se realizaron en el Expediente Municipal, el cual permitió identificar dificultades y avances en diversos campos y evaluar el cumplimiento de los propósitos del Plan.

Estratégico de Vivienda elaborado por CAMACOL en 2010 trae nuevos elementos que el POT no consideró en ese entonces.

- En el componente rural, la información revela el incumplimiento de los objetivos trazados, pues en la actualidad se presenta un deterioro significativo desde el punto de vista ecosistémico y socio cultural.

**GRÁFICO 6. ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA DE LOS COMPONENTES DE LAS "PARTES" DEL MODELO DEL POT (ACUERDO 069 DEL 2000)**



Fuente: DAPM

- La contaminación del recurso hídrico, el aire y el suelo, unido a la fragmentación de los ecosistemas, son factores que se han incrementado por las carencias de control y de poca aplicación de las normas rurales y urbanas. Es el caso de los desarrollos humanos de desarrollo incompleto en zonas de riesgo o de fragilidad ambiental y los limitados proyectos de adecuación de servicios públicos en zona rural. A lo anterior se suma el interés por urbanizar y expandir la ciudad, ignorando las condiciones de exposición a fenómenos naturales peligrosos, de contaminación y de conservación del territorio.
- No existe un sistema de información y monitoreo, observatorio ambiental o sistema de indicadores ambientales consistente, completo y que funcione de forma

permanente, lo cual conlleva a una deficiente gobernabilidad sobre la base ecosistémica y a una mala administración y protección de los recursos y servicios ambientales. El sistema de información y monitoreo basado en indicadores ambientales es la clave que dará la línea sobre los niveles de fragmentación, contaminación, riesgos y otros puntos clave del ordenamiento ambiental.

- Menos de la mitad de los proyectos presupuestados para el tema ambiental fueron ejecutados (40.4%), cuando este es un sistema de gran trascendencia para el ordenamiento territorial. Para el logro de un municipio sostenible, se requiere la priorización de acciones integrales, que atiendan las determinantes ecosistémicas y ambientales, particulares del territorio.
- Se deberá complementar al Plan en aquellos aspectos ambientales referentes a la clasificación del suelo de protección (ambiental y por amenazas y riesgos) y su coherencia con aspectos normativos y con la cartografía. Estos aspectos han cambiado considerablemente desde la formulación del POT del 2000 cuando por falta de estudios o de información requerida para llenar las expectativas de sostenibilidad ambiental en la construcción del modelo de ordenamiento estructural y espacial del municipio.
- El Sistema Municipal de Áreas Protegidas (SIMAP) no se definió claramente como determinante del ordenamiento, sino como áreas dispersas que adolecen de diferentes impactos: invasiones, disposición inadecuada de residuos sólidos (escombros), vertimiento de aguas residuales, entre otros. Como resultado encontramos hoy en día su degradación y la disminución continúa de áreas con potencial de conservación como área de especial importancia ecosistémica. La falta de la implementación del SIMAP y la falta de su conceptualización como una red que permita la conectividad urbano/regional, ha dado lugar a problemas como: la pérdida cuantitativa y cualitativa de la biodiversidad (flora y fauna), el aumento de consecuencias del cambio climático, la insuficiente zona verde por habitante y la inseguridad alimentaria (cerca del 85% de los productos de consumo de alimentos se traen de diferentes departamentos)<sup>18</sup>.
- La clasificación del suelo establece un área de suelo suburbano. Este tipo de clasificación de suelo debe revisarse en relación con las condiciones ambientales, además de las determinaciones de la Ley 388 de 1997 para la clasificación de suelo. Una clasificación como suelo rural, ajustado al Decreto 3600 de 2007, permitiría un adecuado manejo de las zonas de ladera de alta fragilidad y de zona de transición que actualmente están siendo ocupadas, afectando el medio ambiente.
- Se observa una baja cantidad de planes parciales adoptados, mientras hay un alto número en trámite. La delimitación de tales planes no corresponde del todo con la asignación del tratamiento en el plano de Tratamientos Urbanísticos del POT (Acuerdo 069 del 2000). En el área de expansión, se observa que aún una tercera

---

<sup>18</sup> Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAGMA) (2009). Hacia una Ciudad Región Sustentable. Borrador de Lineamientos para una Política Ambiental de Santiago de Cali. Santiago de Cali. Pág. 41.



parte del suelo no ha iniciado trámite de plan parcial, necesario para su incorporación como suelo urbano.

- El índice de espacio público por habitante<sup>19</sup> (el cual está íntimamente relacionado con la cobertura de equipamientos en la ciudad) ha disminuido su valor en el período de ejecución del Plan, de acuerdo con los datos extraídos de la Visión Cali 2036.

### 3 Logros y retos actuales del POT

#### 3.1 Logros y retos de los objetivos regionales

***El POT (Acuerdo 069 del 2000) se propuso optimizar la conectividad y accesibilidad de la Ciudad-Región con los ámbitos internacionales y regionales***

Durante los últimos años el área regional de influencia del municipio de Cali ha sido objeto de un proceso de especialización de los centros urbanos que tienden a recomponer las relaciones funcionales entre los diferentes nodos urbanos: Cali, Palmira, Yumbo, Jamundí y Candelaria. La relativa marginación de Cali del circuito Bogotá – Buenaventura ha llevado a una recomposición regional importante marcada por una regionalización de la industria cada vez mayor.

Cali pierde peso en su condición de ciudad centro y articulador regional, en favor de un modelo de recentralización económica que se consolida con el desarrollo de infraestructuras viales que buscan una conexión directa de la región capital con los principales puertos del país. En el modelo regional del país, Bogotá aumenta su primacía y la distancia con Cali, Medellín y Barranquilla. El reposicionamiento del Gobierno Nacional como agente importante en las decisiones territoriales impone una nueva agenda de conversaciones con la Nación y exige considerar nuevos proyectos regionales, tales como los proyectos regionales financiados con recursos de regalías y los proyectos de vivienda, ente otros, dentro del modelo territorial del POT.

Se han logrado avances en conectividad a partir de la construcción de la Malla Vial del Valle por parte del Gobierno Nacional, pero falta coordinación entre los núcleos urbanos en términos de usos del suelo, estructura ecológica y financiación del

---

<sup>19</sup> Según el expediente municipal 2010, estos son los valores de espacio público efectivo: Línea base 2000 (4,26m<sup>2</sup>/hab), indicador 2003 (3.8m<sup>2</sup>/hab), indicador 2007 (2.68m<sup>2</sup>/hab).

desarrollo; cada municipio actúa independientemente, sin un patrón regional que los oriente.

En el ámbito regional, la situación del municipio es compleja. Según estudios del DANE, considerando el ámbito de municipios vecinos<sup>20</sup>, Cali está en los últimos lugares en factores urbanos que miden participación del impuesto predial en el agregado nacional, la actividad económica por Impuesto de Industria y Comercio, cobertura de servicios públicos y déficit absoluto de vivienda.

Yumbo por la industria pesada y Palmira por la agro-industria de la caña tienen cada vez más peso en temas como el número de unidades económicas, el perfil económico del municipio y la tercerización de la economía (Transporte, comunicaciones, financiero, servicios a las empresas y servicios de gobierno). Aunque Cali sigue siendo el núcleo económico principal de la región, sus vecinos disminuyen la distancia que los separa, con una gran diferencia, el factor social. En una situación constante en las ciudades colombianas, los pobres se concentran en los municipios núcleo de la región. Esto se debe a la localización de servicios sociales básicos de calidad y a menor costo. Mientras que las ciudades vecinas crecen relativamente más en temas de economía, gobernabilidad e infraestructura, Cali concentra los estratos más bajos de la población con necesidades cada vez más grandes.

### **3.2 Logros y retos actuales de los objetivos urbanos**

#### ***Optimizar infraestructura vial y de transporte, aprovechando el SITM***

La ciudad ha mejorado su movilidad, aunque persisten dificultades, especialmente en los accesos a la ciudad y en la conexión norte-sur, que es vital frente al proceso de expansión hacia el sur y el aumento de los flujos con Yumbo, Palmira y Jamundí.

Además de las dificultades, la formulación del POT 2000 no consideró el Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM), ni los planes del Masivo Integrado de Occidente (MIO), que hoy determinan la movilidad urbana. Tampoco consideró las llamadas *Mega-obras* que tienen como principal componente el sistema vial. De manera que se requiere redefinir o integrar nuevos elementos.

En el POT, el SITM debe considerarse no solo como un sistema de movilidad, sino como un potente dinamizador de la transformación urbana; permitir e impulsar

---

<sup>20</sup> Municipios en un radio de 70 kms o una hora de desplazamiento motorizado.

mayores mezclas de usos y densidades frente a los corredores para maximizar el uso del transporte masivo es un objetivo tanto urbano como de movilidad. La implementación de un sistema de transporte masivo debe generar respuestas en varios frentes de ciudad para lograr una plena productividad de la ciudad en su conjunto.

***Densificar, aglomerar y diferenciar actividades mediante la norma***

El POT (Acuerdo 069 del 2000) pretendió que se generaran o fortalecieran unas centralidades que aglomeren actividades productivas, y que la regulación de usos del suelo evitara el conflicto de usos entre actividades residenciales, comerciales, de servicios e industriales. Sin embargo, la reglamentación de los usos del suelo vigente dista mucho de las tendencias de localización de usos que se observan en la ciudad. Mientras algunas centralidades no han podido consolidarse, otras zonas de la ciudad han tendido a concentrar estos usos sin que la norma urbanística lo hubiera considerado. Esta condición hace necesario evaluar cada centralidad y recomponer el modelo poli-céntrico que se pretendió, fortaleciendo y regulando las dinámicas espontáneas y evitando afectar zonas eminentemente residenciales.

***Promover la iniciativa privada en zonas de renovación (Centro) y las centralidades, cuidando el patrimonio***

El POT (Acuerdo 069 del 2000) definió 159,68 hectáreas dentro del Tratamiento de Renovación Urbana por Re-desarrollo<sup>21</sup>, que en su inmensa mayoría no se han podido concretar. Por ejemplo, el Plan del Centro Global, todavía sin formular, cuenta con Planes Parciales aprobados dentro de éste, pero con un nivel de ejecución extremadamente bajo. Esta situación de los planes de renovación urbana es consecuencia de la desconexión entre la norma y las posibilidades reales de ejecución de un plan de esta naturaleza: capacidad de la industria de la construcción local, problemas para la gestión de los terrenos y mercado para los productos que se proponen, entre otras.

También hay una clasificación detallada del patrimonio tanto en el componente general como en el urbano, pero este tiene poco desarrollo en términos de norma urbana, por lo cual algunos elementos quedan desprotegidos. Las disposiciones sobre el patrimonio que contiene el POT son variadas: como tratamiento urbanístico (preservación), como clasificación del suelo (protección del patrimonio) y como Sistema Estructurante (Bienes de Interés Cultural clasificados en Patrimonio Paisajístico y Ambiental, Patrimonio Urbano-Arquitectónico, Patrimonio

---

<sup>21</sup> Cabe aclarar que estas áreas son susceptibles de ajuste mediante los polígonos normativos y las sub-áreas, así como en la delimitación de los planes parciales.

Arqueológico). Algunas de las denominaciones del patrimonio provienen incluso del Acuerdo 30 de 1993 (hitos y recintos urbanos).

Dentro de la revisión de norma, es necesario precisar el alcance de la regulación a las actuaciones sobre la renovación y el patrimonio, y apoyarse en las disposiciones que contengan otros componentes del POT (como la estructura ecológica o las normas reglamentarias) para lograr los objetivos del ordenamiento de manera efectiva.

### ***Jerarquizar equipamientos urbanos***

El propósito del POT era lograr una distribución espacial que considerara las distintas escalas de cobertura de cada tipo de equipamiento, para atender equitativamente las demandas de la población asentada.

Si bien el municipio presenta una distribución espacial de equipamientos equilibrada, esto no asegura una cobertura equitativa, pues las zonas con mayor concentración poblacional requieren mayor cantidad de servicios sociales. Se puede afirmar que hoy no hay el mismo nivel de cobertura de cada servicio en todas las zonas del municipio y que no se logró consolidar un Sistema de Equipamientos que funcione como una estructura integrada, que responda de manera diferencial a las necesidades de una población cambiante.

En la revisión y ajuste del POT es necesario revisar la clasificación del Sistema de Equipamientos, actualmente diferenciada entre colectivos institucionales, y recreo-deportivos, generando una estructura que responda efectivamente a los diferentes tipos de equipamientos existentes y su papel en el modelo de ordenamiento, llevando a cabo una evaluación y una propuesta diferenciada para cada categoría.

### ***El uso racional e intensivo del suelo disponible***

El POT de Cali definió aproximadamente 1,652 hectáreas como suelo de expansión urbana, que equivale a un 14% del suelo urbano y que debían ser desarrollados mediante Planes Parciales. Hasta febrero de 2013, existían 15 Planes Parciales adoptados y 18 en trámite<sup>22</sup>. Este patrón de crecimiento urbano discontinuo dificulta la cobertura de infraestructura vial y de servicios de manera eficiente, así como la generación de un sistema continuo de espacio público.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Departamento Administrativo de Planeación Municipal Cali.

<sup>23</sup> Tanto la parcelación Andalucía como la zona comprendida entre las Calles 18 y 36 entre Carreras 127 y 141, son ejemplos puntuales de la problemática en el área de expansión.

Para el suelo de expansión debe considerarse un marco general para la programación de su desarrollo, los instrumentos de financiamiento y las condiciones generales para el cumplimiento de sus obligaciones.

***Actuar prioritariamente sobre el espacio público mediante planes parciales. Acondicionar la oferta ambiental, paisajística y recuperar elementos degradados.***

Como los Planes Parciales no se han ejecutado en su totalidad, tampoco se ha elevado la oferta de espacios públicos en estas áreas. Además, las áreas de uso público que se generan en los planes parciales son resultado de cesiones obligatorias que solo cubren parcialmente la demanda de la nueva población que allí se asentará, sin incidir en el mejoramiento de los índices de espacio público de la ciudad.

También existen problemas puntuales en el manejo operativo de la entrega de cesiones, pues algunas se han hecho por debajo de las exigencias del POT. La creación del Fondo Cuenta, que remplazó al Fondo de Tierras, no ha tenido el éxito esperado en la generación de espacio público.

También es evidente la necesidad de adecuar la clasificación de los componentes del sistema del espacio público y paralelamente, completar la identificación y ajustar la estructura normativa de los elementos de espacio público que hacen parte de la estructura ecológica municipal. En el suelo urbano, de igual manera es indispensable generar espacios públicos de escala urbana y regional que no solo mejoran la estructura y dan coherencia al sistema si no que inciden positivamente en el índice de espacio público efectivo y aportan a la oferta y conservación ambiental.

### **3.3 Logros y retos actuales de los objetivos rurales**

***Regularización planeada de los asentamientos rurales y otros asentamientos suburbanos concentrados.***

La ocupación en suelos rurales ha presentado en los últimos años una tendencia a expandir la mancha urbana, desarrollando en algunas zonas barrios de población migrante o desplazada y en otras, tipologías suburbanas, especialmente al occidente, hacia los Farallones. Varias de estas ocupaciones se presentan en sectores no delimitados como asentamientos suburbanos o centros poblados, lo que exige una revisión sobre los usos del suelo y fortalecimiento de la norma para suelo rural, con miras principalmente a asegurar la conservación de los elementos del sistema ambiental, la prevención de riesgos y la cobertura de servicios públicos.



Los centros poblados han presentado un crecimiento considerable. Algunos casos como Montebello requieren especial atención. En estos corregimientos el área ocupada no responde a los perímetros. Se debe aclarar la norma urbanística por cuanto se confunde el proceso de parcelación con la legalización de los asentamientos rurales; también es necesario analizar la viabilidad ambiental del Área de Manejo de Transición que en la práctica es un área de parcelación.

***Generación de franjas lineales y áreas forestales de mitigación del impacto de asentamientos humanos sobre el suelo rural, mediante implementación de políticas y las cesiones.***

Algunas áreas periféricas como el Cinturón Ecológico y las Áreas de Régimen Diferido (ARD), en especial la zona de Navarro, deben ser revisadas, con el fin de definir su incorporación o exclusión al perímetro urbano o al suelo de expansión. También se considera necesario evaluar la delimitación de un borde urbano al occidente. Para tal fin se define una franja cubierta por ecoparques y áreas de suelo rural suburbano en ladera, esperando darle un potencial de uso al borde urbano de ladera, pero con usos adecuados a las características naturales de la zona, de forma que se mantengan las visuales paisajísticas de los cerros para todos los caleños, que se conserven los flujos de viento, que se de un aprovechamiento desde el ecoturismo y la recreación y se permitan desarrollos y usos de bajo y moderado impacto en estas zonas que pos sus condiciones naturales se caracterizan por ser frágiles ambientalmente, con niveles considerables de amenazas por remoción en masa y con poca disponibilidad de agua. Esta estrategia de borde se concibe como la unión de áreas que permiten contener el crecimiento urbano en las zonas de ladera.

***Promoción de los usos forestales y eco-turísticos económica y ambientalmente más beneficiosos***

Según lo documenta el Expediente Municipal (EM) no se han observado avances en estos temas principalmente porque las áreas pertenecientes al Sistema Ambiental no se encuentran plenamente identificadas ni reglamentadas. Parte del reto de la modificación del POT consiste en redefinir, complementar y reorganizar este Sistema, incorporando las definiciones sobre la Estructura Ecológica Municipal, así como avances normativos para la implementación del Sistema Municipal de Áreas Protegidas.

El conjunto de objetivos y estrategias rurales requiere un ajuste general para adecuarlos a la normatividad vigente sobre el componente rural, especialmente lo definido en el Decreto 3600 de 2007, del cual se deben acoger las siguientes disposiciones:

- Las definiciones contenidas en el artículo 1, en especial, organizar y complementar en lo pertinente los componentes del actual sistema ambiental, de modo que se conforme la estructura ecológica principal, como “conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio”<sup>24</sup>.
- Las definiciones, normas y clasificaciones del suelo rural deben ajustarse a las directrices contenidas en el capítulo II.
- Las normas sobre procesos de parcelación y asentamientos suburbanos deben ser precisadas de acuerdo con el capítulo III. Particularmente, se debe comprender que el suelo suburbano es una categoría de suelo rural y no otra clase de suelo.
- Los requerimientos ambientales necesarios en función de los cambios climáticos globales y las dinámicas naturales son otro factor que permite mejorar y afinar los procesos de planeación exigiendo revisar y adaptar algunas de las decisiones del POT (Acuerdo 069 del 2000).

En general puede afirmarse que muchos de los contenidos del POT (Acuerdo 069 del 2000) han tenido dificultades para concretar el modelo de ordenamiento propuesto. Los programas de inversión sectoriales que se desarrollaron y las normas regulatorias no siguieron las pautas de desarrollo propuestas. Los instrumentos de planificación y gestión adoptados por el POT han tenido problemas en su aplicación, con los consecuentes conflictos en el trámite y aprobación de los proyectos.

Es necesario un verdadero cambio en las formas de intervención de la Administración en la planeación municipal, tanto en la orientación y programación de la inversión pública, como en la regulación de la inversión privada y la deseable asociación entre éstas. El reconocimiento de los diversos problemas que han ocurrido en cada uno de estos tres aspectos es la base sobre la cual se podrá implementar el desarrollo futuro.

---

<sup>24</sup>(Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2007)

### 3 ELEMENTOS PARA LA REVISIÓN DEL POT

#### Puntos de partida

Las actuales condiciones urbanas y las determinantes de ordenamiento territorial acordes con las consideraciones planteadas permiten plantear tres elementos básicos en el nuevo contexto de planeación de Cali:

#### Combinar actuación básica y proyectos estratégicos.

Cali tiene deficiencias significativas en las infraestructuras de movilidad, las dotaciones de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura, así como en los programas de vivienda social. Enfrentar estas carencias comprometerá una parte importante de las inversiones del municipio en los próximos años; la atención a este tipo de deficiencias debe reflejarse en programas y proyectos definidos en el POT. Estas necesidades “básicas” (cuyos programas se describen más adelante) deben complementarse con el desarrollo de proyectos con un enfoque más estratégico, que pueden producir un cambio “cualitativo” en el municipio, tanto por su impacto específico, como por la percepción que ciudadanos e inversores pueden tener de éste.

#### La ejecución del POT: articulación con las políticas públicas

Articular el POT con las políticas públicas sectoriales y transversales de la ciudad es un aspecto fundamental para garantizar la ejecución del POT (que se ejecuta a través de estas políticas)<sup>25</sup>, priorizar los programas y proyectos en función del modelo de ordenamiento o asegurar su coordinación con otras inversiones públicas o privadas.

Parte de este problema deriva en las dificultades de programación de las actuaciones que involucran inversiones de diferentes sectores públicos o con participación del sector privado.

Es necesario un gran esfuerzo para lograr la coordinación interinstitucional indispensable para cumplir los objetivos del POT logrando, en primera instancia,

---

<sup>25</sup> La planeación en Colombia ha privilegiado desde hace varias décadas un modelo en el cual las metas, objetivos y evaluaciones se hacen desde una perspectiva sectorial, en la cual se tienen en cuenta principalmente temas cuantitativos (por ejemplo el número de viviendas construidas, el incremento en el número de cupos escolares, los kilómetros carril desarrollados, etc.) pero es muy difícil incluir las metas y objetivos territoriales.

que haya suelo para el desarrollo de las diferentes infraestructuras, dotaciones o actividades que el municipio debe albergar en los lugares, a precios y en tiempos adecuados. Para lograr este propósito es necesario ajustar y fortalecer la política de suelo, buscando establecer con precisión las características y el monto de los aportes urbanísticos y las bases sobre las cuales éstos se generan. Esta precisión es indispensable para superar las dificultades en los trámites de los proyectos y dar mayor claridad al mercado.

Si bien la disponibilidad de suelo se relaciona con el conjunto de proyectos públicos en el territorio, este aspecto tiene una influencia especial en el tema de la vivienda social, pues son evidentes las dificultades para desarrollar programas VIS y especialmente VIP con los precios actuales de los suelos disponibles.

#### Reglas claras para el sector privado

La puesta en práctica del modelo de ordenamiento del POT depende tanto de la inversión pública como de la actuación privada. La actuación privada debe considerarse en dos direcciones: como socio del sector público en el desarrollo de los proyectos estratégicos adoptados por los POT y como desarrollador de proyectos privados que se regulan a través de las normas urbanísticas.

En ambos casos se han presentado dificultades. Por una parte no se ha logrado la participación de los privados en proyectos estratégicos de gran envergadura en el municipio, pues no han existido las condiciones financieras y la confianza necesaria para asociarse con el sector público. Por otra parte la regulación de la actuación privada en proyectos de urbanización y construcción no ha sido clara ni transparente. Existe una enorme diversidad de instrumentos no armonizados y de normas específicas que han hecho muy compleja la regulación, inciertos los procedimientos y en ocasiones, discrecionales las exigencias. Las normas urbanísticas son irregulares; en muchos casos son rígidas y no permiten los ajustes necesarios tanto por la diversificación en el tipo, la magnitud y las características de los proyectos privados.

El reto del POT es eliminar la incertidumbre y dar reglas estables y transparentes a la inversión privada que permitan la concreción en normas urbanísticas y trámites de los derechos y deberes de los propietarios – promotores con la ciudad, teniendo en cuenta las condiciones reales del mercado y el desarrollo de la industria de la construcción. Para este efecto es necesario armonizar y jerarquizar los diferentes instrumentos de planeación definiendo sus objetivos precisos, contenido y procedimiento de aplicación y su relación con los demás instrumentos. Estas reglas tienen que permitir una aplicación transparente, sin discrecionalidad alguna por parte de la administración, ni de interpretación por parte de los agentes privados.

## Objetivos y Políticas de la revisión del POT

Los objetivos establecen las metas principales que se pretende desarrollar durante su vigencia y se refieren al tipo de estructura urbana que se quiere alcanzar para facilitar el desarrollo económico de la ciudad, asegurar su sostenibilidad ambiental, mejorar la funcionalidad y la calidad de vida de los caleños y promover la apropiación colectiva de la ciudad.

La definición de los objetivos generales del ordenamiento permite articular el conjunto de políticas territoriales que orientan las acciones del POT. Estas políticas deben concebirse como decisiones que orientan la acción pública en el municipio y por lo tanto, tienen la función de dar sustento al conjunto de disposiciones de ordenamiento territorial. En este sentido se debe garantizar la coherencia entre los objetivos del POT, las políticas, sus objetivos específicos y sus estrategias, con la norma, programas y proyectos que se planteen desde la estructura ambiental, funcional y socioeconómica, que son la verdadera concreción efectiva de las políticas establecidas.

En el proyecto de revisión del POT se identificaron cinco objetivos específicos:

1. La consolidación de una estructura urbana que facilita el desarrollo de la ciudad.  
A partir de reconocer la estructura urbana actual el POT propone un conjunto de políticas, programas y proyectos dirigidos a consolidar una estructura urbana que facilita la localización de actividades económicas urbanas y regionales en concordancia con sus necesidades y dinámicas e identificando y valorizando lugares que permitan fortalecer la imagen de la ciudad, entre otras.

Se proponen las siguientes líneas de política y programas:

- *La integración con la región*, a través del fortalecimiento las infraestructuras de alcance regional existentes en el municipio con el fin de potenciar la región de ciudades y su articulación con la red interna de la ciudad, a fin de garantizar la conexión con los nodos de productividad y plataformas logísticas de alcance subregional y regional y evitar la expansión no planificada de la urbanización y la conurbación, estableciendo para ello estrategias diferenciadas para las diferentes áreas del municipio. Esta integración parte de reconocer Cali como metrópoli sub-nacional, epicentro de la región suroccidental y ciudad prestadora de servicios empresariales, de educación y salud a la región y la subregión, lo que se complementa con las dinámicas económicas de un puerto (Buenaventura) que debe ser fortalecido y cualificado y con una región agroindustrial y turística.
- *Fortalecer la complementariedad y especialización económica*, con la consolidación de las plataformas logísticas existentes (centralidades, zonas industriales y otras zonas) estratégicamente localizadas con relación a la

región y conformar nuevas para agilizar el intercambio de bienes y servicios, así como planificar y consolidar el clúster de educación y servicios, localizado en la zona sur de la ciudad.

- *Fortalecer los atractivos urbanos* con la promoción de proyectos estratégicos para la puesta en valor de los atractivos de la ciudad y su vinculación con las áreas de valor patrimonial y el sistema de espacio público y equipamientos como oferentes de servicios educativos, culturales, sociales y económicos, que complementan la oferta de la ciudad como buen vivero para los ciudadanos y los inversionistas.
- *Mejorar la funcionalidad de la ciudad*, con el desarrollo de proyectos que permitan conformar una red de transporte intermodal articulada a los elementos del modelo de ordenamiento territorial, haciendo más eficiente el sistema de movilidad del municipio y la prestación de los servicios públicos básicos, para incrementar su productividad e impulsar el bienestar de los ciudadanos y el desarrollo económico.

2. La sostenibilidad del municipio, haciendo un manejo responsable del medio ambiente, como condición de base para el desarrollo urbano contemporáneo; el medio natural de la ciudad debe considerarse como la base sobre la cual se formula el ordenamiento territorial del municipio.

Reconocer la oferta ambiental municipal como una ventaja comparativa del territorio caleño requiere integrar transversalmente su planificación y revertir los efectos de la fragmentación, la contaminación, el aumento de los riesgos, el cambio climático y en general el deterioro causado por el uso y la ocupación inadecuada desconociendo las potencialidades del territorio.

El deterioro de las condiciones ambientales de la ciudad que ha ocurrido en las últimas décadas debe ser frenado y revertido para lograr que el municipio se desarrolle en forma adecuada con el soporte natural donde se ubica y que ofrezca a los ciudadanos las condiciones ambientales necesarias para el desarrollo de la vida urbana. Para este efecto se proponen las siguientes líneas de política y programas:

- *Mejorar la gestión del riesgo*, a través de complementar, refinar y mantener actualizado el conocimiento sobre las amenazas, las vulnerabilidades y los riesgos; ejecutar acciones integrales para la reducción de los riesgos existentes en zonas priorizadas; adoptar instrumentos normativos sobre la ocupación y la construcción de edificaciones y la construcción y operación de las redes de servicios públicos para evitar nuevos riesgos.
- *Mejorar la Sostenibilidad ambiental y conservación ecológica*, a través de consolidar una Estructura Ecológica Principal conjunta para el municipio y la subregión, articulada a los sistemas de espacio público y movilidad (Estructura Ecológica Complementaria). Priorizar el Sistema Municipal de Áreas



Protegidas de Cali (SIMAP-Cali) como principal herramienta de conservación y promover la restauración de zonas degradadas con importancia estratégica, en especial los cerros tutelares de Cali, los humedales degradados, el bosque seco tropical y las zonas degradadas en nacimientos de agua y rondas de las fuentes hídricas superficiales. Definir determinantes de uso y ocupación del territorio de acuerdo con las potencialidades y limitaciones de la base ecosistémica.

- *Incrementar la Calidad ambiental* a través de acciones dirigidas a: regular las actividades agropecuarias, mineras y turísticas del suelo rural para minimizar los impactos ambientales negativos; recuperar y mantener el sistema hídrico y prevenir su contaminación y deterioro, incrementar la oferta y mejorar la calidad ambiental de parques, zonas verdes y arborización urbana, reducir la contaminación atmosférica y acústica y mitigar sus posibles impactos en zonas sensibles, promover los modos alternativos de transporte (ciclo-rutas y vías peatonales), priorizando el servicio de transporte masivo y promoviendo el uso eficiente del automóvil y las tecnologías limpias y recuperar zonas impactadas por el manejo, uso y disposición inadecuada de los residuos sólidos.

### 3. El reconocimiento y adecuación de las dinámicas urbanas hacia los fines de ordenamiento acordados

El POT reconoce las dinámicas de desarrollo urbano de Cali y busca encauzarlas hacia fines de ordenamiento que le permitan hacer de Cali una ciudad de buena calidad de vida, productiva y sostenible.

Para este efecto se proponen las siguientes líneas de política y programas:

- *Una ciudad densa y compacta* que busca evitar la ocupación de zonas agrícolas, hacer más funcional y productiva la ciudad y disminuir los costos de movilidad. Este modelo requiere: la ocupación intensa y racional del territorio (impulsando procesos de densificación y renovación urbana en zonas estratégicas y racionalizando la expansión); la construcción de una estructura urbana funcional que facilita el desarrollo de las actividades económicas, permite a los ciudadanos acceder a los bienes y servicios urbanos con facilidad, dando prioridad al transporte público sobre el uso del automóvil privado.
- *La distribución de actividades acorde con las dinámicas urbanas y los objetivos de ordenamiento, para lo cual se propone:* (i) Definir tratamientos acordes para las diferentes situaciones urbanas para responder a situaciones urbanas específicas para lograr la densificación ordenada y relacionada con las zonas de empleo y con los sistemas de movilidad; y (ii) Definir un esquema de áreas actividad acorde con las dinámicas actuales de la ciudad (Centro tradicional y centralidades especializadas), que permita la localización de las diferentes actividades según sus necesidades y dinámicas, sin afectar los sistemas

generales de la ciudad (movilidad, espacio público, etc.), ni se generen conflictos entre las diversas actividades urbanas (vivienda con comercio y servicios, por ejemplo). Articular la centralidades a través de corredores de actividad económica, jerarquizados según su capacidad de soporte de las actividades.

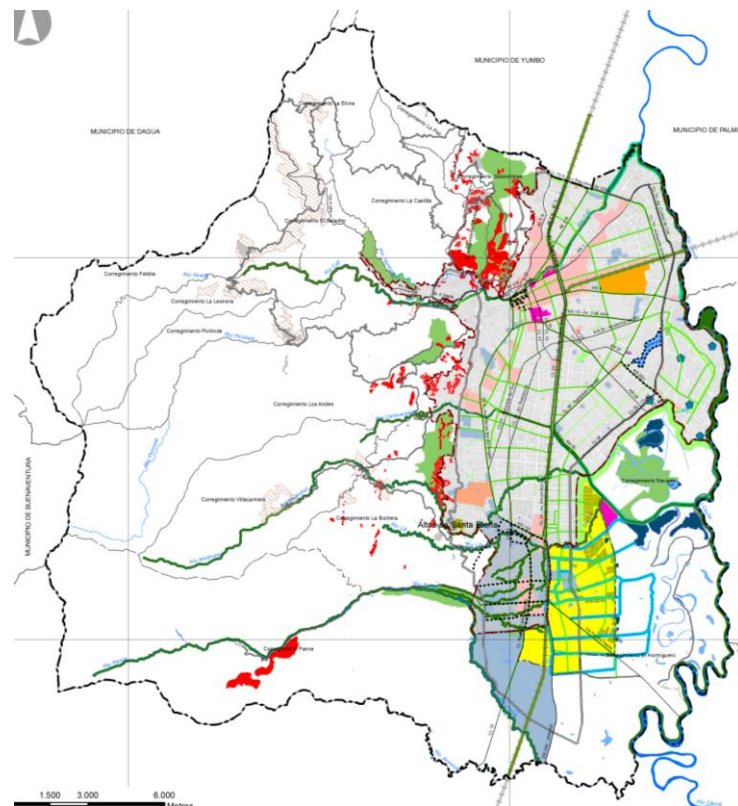
*3. El suministro adecuado bienes urbanos indispensables para la vida urbana; vivienda, equipamientos, espacios públicos*

Para mejorar la calidad de vida de los caleños es necesario que puedan acceder al conjunto de bienes y servicios urbanos que la ciudad debe suministrar. Además de la movilidad y los servicios públicos que se trataron en un aparte anterior, son elementos fundamentales la vivienda, los equipamientos y el espacio público. Estos elementos se describen en el aparte sobre programas básicos.

## 4 PROGRAMAS PRIORITARIOS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

La Revisión del POT incluye tanto los programas para satisfacer las necesidades “básicas” de la ciudad como los proyectos con un enfoque más estratégico, que pueden producir un cambio “cualitativo” en la ciudad.

**GRÁFICO 7. PROYECTOS ESTRATÉGICOS**



Fuente: DAPM

**LEYENDA**

**PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

- PLAN JARILLÓN RIO CAUCA
- REUBICACIÓN DE VIVIENDAS DE ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE (MM)
- CORREDORES AMBIENTALES
- ECOPARQUES
- POZOS ABASTECIMIENTO DE AGUA
- CORREDOR VERDE - VÍA FERREA
- PARQUE REGIONAL PICHINCHA
- AEROPARQUE MARCO FIDEL SUAREZ
- ÁREAS CON PRIORIDAD DE VIVIENDA VIP Y VIS
- RENOVACIÓN URBANA - CIUDAD PARAISO
- DRENAJE PLUVIAL COMUNA 22 Y SUELO RURAL SUBURBANO DE PANICE

**PROYECTOS ESTRUCTURALES**

- PTAR SUR
- RECUPERACIÓN LAGUNAS PONDAJE Y CHARCO AZUL
- OBRAS DE DRENAJE ZONA DE EXPANSIÓN
- CANALES PROYECTADOS ZONA DE EXPANSIÓN
- LAGUNAS DE AMORTIGUACIÓN PLUVIAL
- INFRAESTRUCTURAS PRIORIZADAS PGIRS
- ANILLO PERIMETRAL
- ADECUACIÓN DE VÍAS RURALES
- ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN NODOS DE EQUIPAMIENTOS
- ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN CENTRALIDADES
- ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO
- CICLORUTAS
- REDES PEATONALES

## Los proyectos estratégicos

De acuerdo con los objetivos definidos y las líneas de política expuestas se identificaron los siguientes proyectos estratégicos:

- *El Corredor Verde* (Calle 25) que forma parte de una estructura regional se consolida como el elemento estructurador de la ciudad y articulador de los principales elementos urbanos: la zona de educación e innovación del sur, la futura centralidad de la Galería y la expansión del Centro Urbano Tradicional hacia oriente. Se plantea como un espacio público de calidad excepcional en la ciudad, con equipamientos de diferentes escalas (regional, urbana, local) y altas densidades de vivienda en sus bordes conseguidas a través de procesos de densificación planificados.
- *Los Corredores Ambientales* como revitalizadores de los ríos que atraviesan el municipio, como elementos articuladores de lo urbano y lo rural, elementos de base par ala recuperación de la conectividad y la calidad ambiental, a los cuales se asocia e concepto de espacio público, y que conjunto con el corredor verde conforman la estructura de espacio público y movilidad alternativa del municipio.
- *Los Ecoparques*, los cuales se encuentran articulados a la estrategia de borde urbano junto con los suelos rurales suburbanos. Su desarrollo se formula a partir de los planes de manejo ambiental, con los cuales se busca promover los usos de conservación, espacio público y turístico aprovechando su condición de referentes urbanos.
- *La Expansión del Centro Tradicional* hacia la zona de oportunidad de las antiguas industrias y bodegas de la calle 25 y la antigua zona industrial para conformar una zona de actividad mixta (Oficinas, comercio, vivienda, industria limpia), con gran calidad urbanística, que desarrolle los proyectos que por su magnitud no caben en el Centro Tradicional o en sus expansiones inmediatas.
- *El Centro Histórico* que se transformará a través de los programas y proyectos definidos por el PEMP. Incluye programas de recuperación del espacio público, mejoramiento de la accesibilidad y la movilidad, cualificación de la actividad comercial y control de contaminación visual y auditiva.
- *La Base Aérea Marco Fidel Suárez* debe ser objeto de un proyecto unificado que establezca las reglas generales básicas para el desarrollo de este predio, considerando como punto de partida que el aeródromo se traslade a otro lugar de la región inmediata. El desarrollo futuro de la Base Área deberá ser concertado con la Fuerza Aérea Colombiana, considerando como punto inicial la generación de un parque público urbano de al menos el 50% del área, mantenimiento de las instalaciones que destinan para la enseñanza y desarrollo de usos mixtos, en los cuales deberán estar la vivienda y los servicios.
- *La zona educativa del Sur*, que debe conformarse como un clúster de universidades, punto de intercambio de las universidades que se localizan al

sur, promoviendo la localización de actividades económicas para consolidar un centro de empleo cercano a las zonas residenciales y articulado al Corredor verde. - Cali

- *El área de Expansión Urbana* que debe desarrollarse a través de planes parciales privados, articulados por una planificación zonal que define con claridad para toda el área, la infraestructura de servicios públicos, la movilidad (vías, ciclorrutas, senderos peatonales), el espacio público (parques y otras áreas libres), la responsabilidad de financiación y formas de pago por parte de los propietarios de los terrenos de la zona, así como las etapas posibles de desarrollo.
- *La Comuna 22* debe desarrollarse a través de un plan zonal que defina los proyectos de infraestructura de agua potables, saneamiento, vialidad, equipamientos y espacio público adecuados (desarrollados mediante valorización), así como las normas (Áreas específicas para usos no residenciales, manejo de institucionales) para el desarrollo de esta zona como un área urbana de densidad media y gran calidad urbanística.
- *La zona de vivienda popular de oriente* deberá ser objeto de un programa de mejoramiento general que incluye la movilidad (vías y transporte), equipamientos de escala barrial en especial educativos, de salud y de atención a la primera infancia, espacios públicos peatonales y parques de diferentes dimensiones relacionados con la recuperación de cauces y bordes de los ríos y canales, así como de un programa de mejoramiento de vivienda.
- *La centralidades y ejes urbanos*, que requieren principalmente un tratamiento normativo, acompañado de proyectos locales de espacio público y movilidad.
- *El Plan Jarillón del Río Cauca – PJAOC*, como condición para mitigar la amenaza de inundación por desbordamiento del Río Cauca, el cual beneficia a más de 700.000 caleños, y en el cual se cuenta con el apoyo del Fondo de Adaptación para el reforzamiento de jarillones e infraestructuras localizadas en sus inmediaciones, así como para recuperar la capacidad de las lagunas de Pondaje y Charco Azul.

## Programas prioritarios

Complemento indispensable de las políticas y normas, dentro del POT se priorizan los siguientes programas:

### Vivienda.

El POT busca promover el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda digna a través de: facilitar la habilitación de suelo urbanizable mediante la priorización de la inversión pública y la simplificación de la normatividad urbanística; impulsar la renovación o densificación de áreas estratégicas cerca de los centros de empleo y los sistemas de transporte; impulsar procesos de mejoramiento urbano a través de actuaciones específicas en las infraestructuras y las dotaciones públicas; orientar

las acciones que mejoren las condiciones de habitabilidad, disponibilidad, acceso físico y económico de la población rural a viviendas apropiadas, infraestructura y equipamientos comunitarios y espacio público.

Se propone un programa de mediano y largo plazo de construcción y mejoramiento con optimización de los suelos disponibles, que permita disminuir progresivamente los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda persistentes en la ciudad, con dos componentes:

- Un programa de vivienda social en la región, ser concertado en el G-11, que busca la participación del Gobierno nacional y del departamental.
- El uso intensivo del suelo de áreas de desarrollo, previendo las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
- La destinación del 15% del área útil en todos los planes parciales al desarrollo de vivienda tipo VIP, de acuerdo con la legislación nacional sobre el tema.
- La priorización de proyectos urbanos detonantes de dinámicas de construcción en las áreas seleccionadas, especialmente en densificación.
- El incentivo al desarrollo de proyectos de renovación urbana para vivienda en áreas que cuentan con el soporte urbano adecuado, direccionando la inversión pública hacia áreas de interés del POT y permitiendo la formulación de planes parciales y proyectos de renovación urbana en múltiples sectores de la ciudad, con condiciones definidas en el POT.
- El impulso a procesos de mejoramiento urbano de áreas seleccionadas a través de actuaciones articuladas que mejoren las condiciones habitacionales: identificación y delimitación de zonas con deficiencias y clasificación de zonas según sus necesidades.
- La evaluación de la zona de Navarro como una de las mejores oportunidades para nuevos desarrollos dependiendo de las condiciones ambientales y técnicas.

#### Espacio Público

En espacio público se propone generar una red de espacio público jerarquizada y continua como soporte del desarrollo urbano, lo que implica su articulación con los sistemas ambientales y de movilidad. Esto implica, entre otras, acondicionar como espacio público las rondas hídricas y las áreas forestales protectoras de cuerpos de agua.

Se propone además:

- Conformar un borde urbano - rural a partir de la adecuación e incorporación efectiva de los ecoparques de ladera
- Construir nuevos espacios públicos en las áreas que se encuentran por debajo del índice promedio actual ( $2,4 \text{ m}^2/\text{hab}$ ), para lograr el índice mínimo de



espacio público efectivo en todas las comunas de Cali, equivalente al promedio mismo de la ciudad, orientando las inversiones de mantenimiento y generación de espacio público en las zonas que se encuentren por debajo de dicho promedio.

### Equipamientos

Para conformar un Sistema de equipamientos capaz de cumplir sus funciones como espacios para los servicios sociales y como elementos estructuradores de la ciudad, se propone:

- Priorizar proyectos para el desarrollo de equipamientos de escala urbana y zonal en zonas con déficits críticos.
- Localizar y delimitar Nodos como programa para generar nuevos equipamientos y mejorar las condiciones urbanísticas de los existentes que impulsen la generación de centros de actividad urbana conectados con el Sistema MIO
- Garantizar la permanencia de los equipamientos existentes a través de las normas
- Incrementar la oferta de equipamientos culturales y educativos en las centralidades.
- Favorecer la localización de equipamientos con los elementos del sistema de movilidad, buscando en particular fortalecer su conexión con las estaciones y terminales del Sistema Integrado de Transporte Masivo – M.I.O.
- Reformar y adecuar equipamientos colectivos urbanos y rurales con potenciales, mediante el aumento del índice de edificabilidad a fin de propender por la generación de equipamientos multifuncionales basados en principios de compatibilidad y complementariedad de actividades.
- Aumentar el índice de edificabilidad de los predios destinados a equipamientos, con el fin de permitir su máximo aprovechamiento.

Movilidad. Para articular el Sistema de movilidad a las exigencias del modelo de ordenamiento territorial, se parte de considerar la movilidad como un soporte de la prosperidad, un elemento que contribuye a la disminución de desigualdades sociales, genera espacios amenos y seguros, limita impactos en salud y promueve la actividad física. Para ellos se proponen una serie de acciones que responden a los siguientes objetivos:

- Lograr una mejor integración con la red de municipios
- Incentivar un desarrollo urbano orientado por el transporte público
- Contribuir a la conectividad de los planes previstos en el POT relacionados con nuevos centros de actividad, redensificación y renovación urbana
- Aprovechar la localización y el carácter de nodo multimodal global de la región
- Garantizar una movilidad eficiente que contemple el fuerte crecimiento de la tenencia de vehículos privados

- Contribuir a mejorar las condiciones de equidad, generando mejores condiciones de acceso a las oportunidades que brinda la ciudad
- Promover una movilidad más sostenible y segura
- Mejorar la accesibilidad rural y contribuir a potenciar las zonas turísticas

Con base en estos objetivos se trazaron los siguientes aspectos necesarios para enfrentar los desafíos actuales y futuros de la movilidad, así como para responder a las estrategias ambientales, espaciales y económicas propuestas.

- Consolidación del sistema de transporte público y desarrollo de su carácter regional, que implica la expansión sistema del MIO en los corredores troncales y con la implementación de corredores con prioridades, especialmente en las pretroncales. Integración del sistema MIO con los sistemas de transporte de los municipios vecinos, para garantizar un mejor servicio a la subregión. Desarrollo del Corredor Verde, como proyecto urbano integral que conforma un corredor longitudinal comunica a Cali con Yumbo y Jamundí y puede ser una alternativa adecuada para los viajes que conectan el norte y sur de la ciudad. Fortalecimiento de la alimentación que da acceso a las zonas de menores ingresos y más vulnerables de la ciudad.
- Mejoramiento de los modos no motorizados a través de conformación de una red de ciclo-rutas que permita la conexión con el transporte público así como satisfacer viajes de mediana longitud. Al mismo tiempo se requiere reforzar la calidad de las redes peatonales, su continuidad y seguridad, complementada con medidas encaminadas a disminuir la velocidad del automóvil.
- Manejo eficiente de la carga, a través de consolidar corredores que faciliten actividades logísticas, en especial las entradas a la ciudad y aquellos que constituyen el anillo perimetral. Promover diseños de espacio público y regulaciones que incluyan zonas adecuadas para el cargue y descargue de mercancías.
- Uso eficiente del automóvil y la moto, a través de reforzar diversas medidas de gestión de la demanda, entre otras, la formulación del plan maestro de estacionamiento que promoverá esquemas que desestimen viajes innecesarios y establecerán las zonas de cobro en vía, la creación de las zonas de gestión de la demanda (tráfico calmado con prioridad a los modos sostenibles y opción de desarrollo de cobros por congestión) y la creación de un fondo que será alimentado por el pago de derechos a construir más de un sitio de estacionamiento por vivienda. Mejoramiento de la conectividad de la red vial.
- Desarrollo integrado transporte-usos del suelo, generando oportunidades de redensificación en torno a las estaciones y a lo largo de las troncales. En el desarrollo del corredor verde también se considera esta estrategia como fundamental.

### Servicios Públicos

En materia de servicios públicos domiciliarios y TIC, la propuesta de la revisión y ajuste del POT busca dar respuesta a los problemas críticos que afronta el municipio de Santiago de Cali, principalmente por las falencias en la planificación de largo plazo generadas por su debilidad institucional y de gobernanza en la administración municipal. Para este efecto se considera necesario formular y adoptar el Plan Maestro de Servicios Públicos, que debe permitir articular los procesos de ampliación y mejoramiento de la red de servicios públicos domiciliarios y TIC con los horizontes de crecimiento del Municipio, tanto en suelo urbano como rural, así como con las estrategias de redensificación y a los requerimientos en materia de gestión del riesgo.

- Ejecutar las obras necesarias para recuperar la calidad del Río Cauca como principal abastecedor de agua potable y definir la fuente alterna de abastecimiento en el mediano y largo plazo. Emplear fuentes alternas para el abastecimiento de agua potable.
- Garantizar la recolección y tratamiento de la totalidad de las aguas residuales generadas en el municipio, para lo cual es necesario, entre otras, ejecutar las obras necesarias que eviten el ingreso de aguas residuales al sistema de alcantarillado pluvial, mejorar el funcionamiento de la planta de tratamiento de Cañavelarejo y planear la construcción de una nueva planta en el Río Lili.
- Ampliar capacidad del sistema de alcantarillado pluvial, especialmente en la comuna 22 y la zona de expansión del corredor Cali Jamundí, como un proyecto integrado. Establecer las acciones y normas necesarias para la mitigación de inundaciones.
- Regularizar los sistemas de abastecimiento de agua y manejo de aguas residuales en las comunidades rurales con el propósito de facilitar su potabilización y distribución.
- Planear y construir las infraestructuras necesarias para lograr una gestión integral de los residuos sólidos. Es necesario establecer las alternativas de localización de las diferentes instalaciones, seleccionar las más adecuadas y asegurar su buen funcionamiento y encadenamiento con otras instalaciones, entre otras las necesarias para el manejo de los residuos orgánicos y los inorgánicos, los Centros de acopio; las estaciones de transferencia; los residuos de construcción y demolición: los lixiviados; los lodos provenientes de canales de aguas lluvias; los residuos sólidos peligrosos, etc.
- Armonizar la normatividad municipal acorde a la reglamentación del orden nacional para el manejo de las instalaciones de la sociedad de la información y la organización de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC). Adicionalmente, se reglamenta el uso de las infraestructuras de soporte de servicios públicos domiciliarios y TIC, con el fin de promover el uso compartido y por ende eficiente de las infraestructuras instaladas en el municipio, en ampliación de este punto, reglamentar el número máximo de antenas y torres instaladas por los proveedores y sus distancias mínimas.

## 5 EL MARCO NORMATIVO

Los principales desafíos de la formulación de la revisión del POT en este campo requieren articular las normas urbanas a los objetivos de desarrollo del municipio y al modelo de ordenamiento propuesto con el fin de:

- Facilitar la ejecución de los proyectos públicos necesarios para cumplir las metas definidas en el POT. Las normas urbanísticas deben permitir que los proyectos estratégicos adoptados en el POT se desarrollen de manera adecuada, sin encontrar tropiezos en su tramitación y ejecución.
- Unificar, sistematizar y simplificar las normas e instrumentos previstos para la regulación de la inversión privada a las exigencias del desarrollo urbano actual del municipio: dinámicas de mercado y características de los negocios de construcción, entre otras.
- Introducir en el sistema normativo e instrumental la flexibilidad necesaria para enfrentar la enorme diversidad de actuaciones urbanísticas en la ciudad y la identificación de las aprovechamientos en suelo rural conforme el potencial y vocación del suelo, sin que ello conlleve a la pérdida de un control público adecuado en la ejecución de dichas actuaciones.
- Sistematizar y hacer mucho menos confusa y ambigua la reglamentación existente en materia de normativa urbanística, así como en lo referente a procesos tendientes a la adopción y ejecución de los instrumentos de gestión territorial.
- Racionalizar y hacer sencillas los aportes de las nuevas construcciones y urbanizaciones al desarrollo de la ciudad, a partir de la edificabilidad que se desarrolle en cada predio, de acuerdo con los proyectos aprobados. Se busca que su aplicación no genere incertidumbre a los propietarios y promotores sobre su reparto, que produce efectos nocivos en los mercados inmobiliarios.

### A NIVEL URBANO

La norma propuesta busca establecer un manejo diferenciado de las zonas en la ciudad, delimitando zonas de planeamiento *“especial o remitido”* que requieren un planeamiento de detalle para cumplir con la función estratégica que le asignó el POT. Con estas zonas se busca responder a las situaciones reales que se están dando en la ciudad; es decir, que se estructura como respuesta al conjunto de situaciones identificadas que, considerando las condiciones específicas de desarrollo, han permitido delimitar las diferentes zonas urbanas.

A su vez, para cada una de las demás zonas de la ciudad se establecen normas de carácter general, que define las principales características que han de tener los proyectos que allí se desarrollen, tanto desde el tipo de intervención (conservación, consolidación renovación, desarrollo), como por el uso (intensidad) la edificabilidad y la tipología permitidas.

### **Zonas de manejo especial**

Las zonas de manejo especial y diferenciado deberán ser sometidas a procesos de planeación posteriores a la aprobación del POT. En general se trata de zonas donde se presenta la localización de actividades económicas sobre zonas residenciales, que en su mayoría tienden a formar *centralidades*.

Estas “*centralidades*” fueron delimitadas con base en la identificación de las dinámicas actuales, concentración de empleos, variación de los precios del suelo, dinámicas de construcción y solicitud de usos del suelo, así como la identificación de zonas estratégicas para la conformación del modelo territorial, generalmente asociadas a infraestructuras macro del SITM.

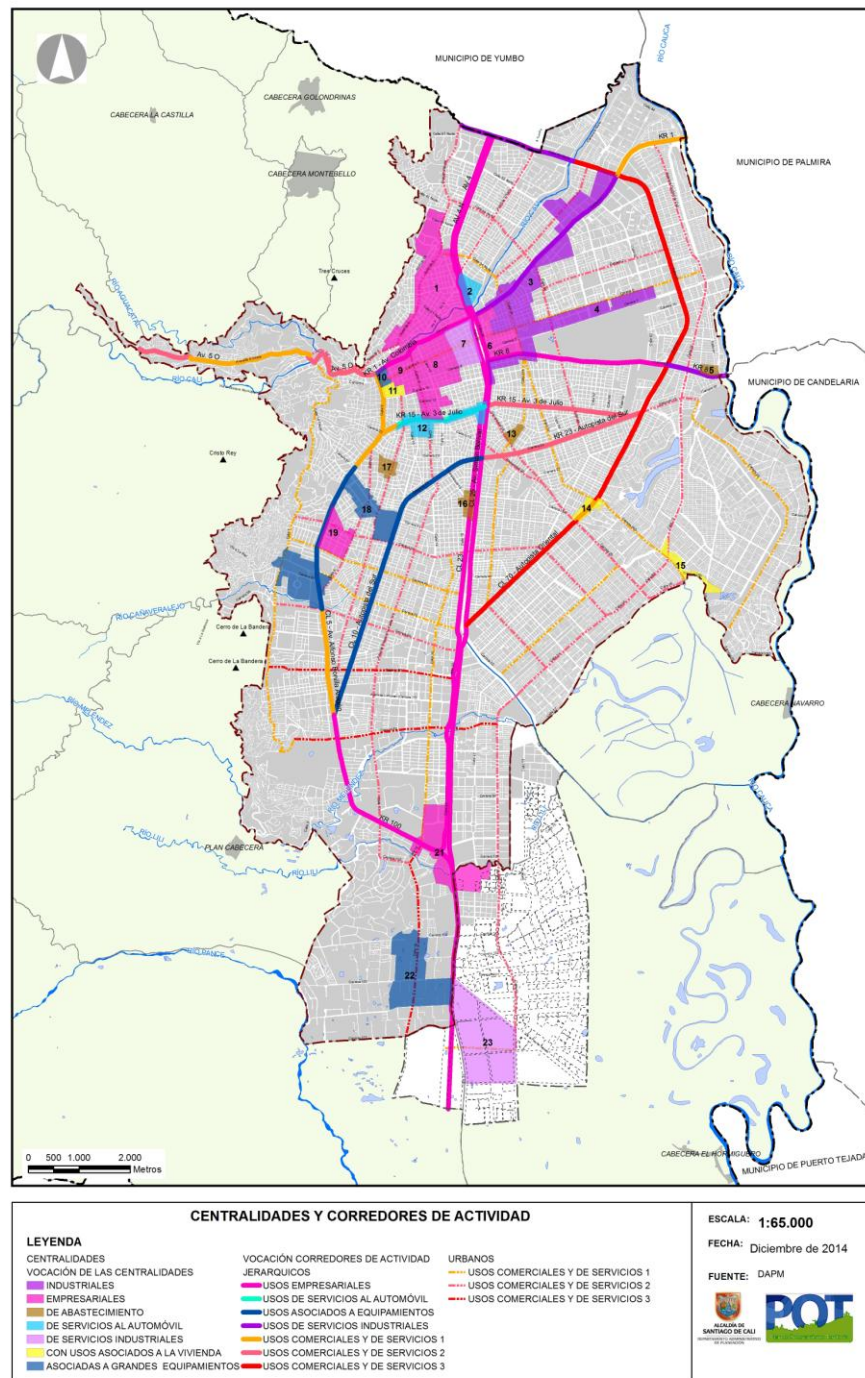
Cada una de las centralidades delimitadas cumple un papel en el modelo planteado, establecido tanto por su vocación como por las estrategias territoriales que lo desarrollan.

Entre otras se consideran las siguientes:

- *Centro Histórico*. Debe consolidarse como principal centralidad de usos mixtos, donde se incentiven los proyectos de vivienda y se promueva la regularización de los equipamientos. Se acoge la normativa definida en el PEMP, la cual apunta a insertar los bienes patrimoniales en la dinámica económica de la ciudad, posibilitando la subdivisión de los inmuebles y el funcionamiento de usos “rentables” en los inmuebles patrimoniales. Se deben definir normas que posibiliten la ocupación de los predios con posibilidades de desarrollo y que promueva el englobe en la zona comprendida entre las calles 13 y 15.

### **GRÁFICO 8. CENTRALIDADES Y CORREDORES DE ACTIVIDAD**





Fuente: DAPM

- Versalles, San Vicente, Chipichape. Promover la consolidación del barrio como una zona de usos mixtos con predominancia de actividades de



oficinas y otros servicios urbanos, pero con presencia de vivienda. Los nuevos desarrollos deben privilegiar construcciones de tamaño medio en predios existentes (sin englobes). Es indispensable la formulación y ejecución de un plan de movilidad (anillos viales), espacio público y estacionamientos. Promover la renovación de los polígonos aledaños al río y de las zonas en desuso de San Vicente. Permitir el incremento de alturas, siempre y cuando se garanticen las infraestructuras públicas requeridas para su buen funcionamiento. Adecuación del recorrido del río Cali, y de los recorridos de acceso a los Ecoparques Bataclán y Cerro de las Tres Cruces.

- *Centro Industrial Minipymes*. Permitir la permanencia de las industrias, buscando su cualificación y transformación a tecnologías limpias. Promover la renovación y/o densificación de zonas donde funcionan actualmente usos de alto impacto (área del Hoyo y el Piloto) y que por la troncal del MIO (par vial carrera 1 y avenida 2) y el futuro Corredor Verde, presentan oportunidades de transformación. Articular la norma con la estrategia de clústeres propuesta por la actual administración municipal, mediante la cual se establezcan zonas para el desarrollo de actividades industriales y económicas, y otras para la consolidación de la actividad residencial. Esta centralidad deberá ser escenario de programas y proyectos relacionados con la estrategia de clústeres, que incluyan programas de estacionamientos, regulación del cargue y descargue, así como proyectos de mejoramiento de las vías y del espacio público.
- *Santa Helena*. Esta centralidad está en el área de influencia del Corredor Verde; se busca consolidarla como centro de abastecimiento de alimentos, articulado con otras actividades comerciales y de servicios. Se fomenta del englobe y la renovación por unidades de manzana. Se debe definir una zona logística para el bodegaje, complementario al abastecimiento. Se requiere poner programas y proyectos para la cualificación del sector como centro de abastecimientos: redefinir su cobertura en relación con CAVASA; fortalecer la conectividad entre todos los centros de abastecimiento municipales; cualificar la actividad comercial, el manejo de residuos sólidos; establecer programas de estacionamientos y de cargue y descargue. Se debe pensar en el desarrollo de proyectos por valorización.
- *Alameda*: Consolidar esta centralidad como centro de abastecimiento de alimentos articulado con otras actividades comerciales y de servicios. Fomento del englobe y la renovación por unidades de manzana. Definición de una zona logística, donde se permita actividades de bodegaje, complementarias a las actividades de abastecimiento. Se requiere promover programas de mejoramiento del espacio público y de estacionamientos; manejo de residuos sólidos y de cargue y descargue.
- *Ciudad Médica (Imbanaco)*: Consolidar esta zona como centro especializado en servicios de salud, articulándose con la estrategia de clústeres. Exigir contraprestaciones a la transformación de edificaciones

destinadas inicialmente a viviendas. Promover los englobes mediante la norma (mayores predios, mayor edificabilidad). Se requiere el mejoramiento de los espacios públicos existentes y de la movilidad peatonal, así como la puesta en marcha de programas de estacionamientos, transporte público y movilidad (anillo interno).

De igual forma se identifican otras áreas, que a pesar de no identificarse como centralidades, requieren de un planeamiento remitido que posteriormente permita detallar las intervenciones a realizar para su adecuado manejo y preservación de sus valores urbanísticos y arquitectónicos:

- San Antonio, zona de conservación urbanística y arquitectónica; barrio antiguo localizado en la periferia del centro tradicional, que ha conservado un carácter específico que le ha servido para atraer actividades especiales, tales como vivienda para profesionales, restaurantes, pequeños hoteles, boutiques, etc., que son ampliamente reconocidas en la ciudad. Se debe reconocer su carácter y establecer normas que permitan la ubicación de nuevas residencias y usos complementarios a éstas respetando la escala y las características morfológicas del barrio, con especial énfasis en su condición patrimonial.
- Granada, Centenario, Juanambú y el Peñón. Zonas de desarrollo en vivienda con usos mixtos controlados (pequeños comercios, restaurantes y otros servicios urbanos) que se desarrollan en las antiguas edificaciones o en edificios nuevos sobre los predios existentes. Se trata de mantener el desarrollo de la densidad de construcción existente, favoreciendo la reutilización de las edificaciones existentes, permitiendo que las nuevas construcciones no superen el índice de construcción existente. Se deberá formular y realizar un plan de espacio público y estacionamientos, así como seleccionar concretamente los equipamientos comerciales necesarios para hacer más fácil la vida de los residentes.

### **Corredores de actividad en suelo urbano**

En conjunto con las centralidades, se han definido unos corredores estratégicos de actividad, que de acuerdo con la estrategia espacial, deben concentrar actividades económicas según su capacidad de soporte, la sección vial, las infraestructuras de servicios públicos y el transporte público.

La definición de corredores de actividad supone el reto de permitir actividades económicas sobre los ejes de movilidad, garantizando su funcionalidad. Los ejes de mayor jerarquía definidos corresponden en su mayoría con las líneas troncales del SITM, donde ya se ha hecho una inversión pública importante de mejoramiento de los corredores peatonales y de los cruces viales o con ejes donde se proponen

inversiones públicas en el futuro, como es el caso de la línea del par vial de las calles 25 y 26.

La norma de usos y de edificabilidad de cada uno de los ejes es asignada de acuerdo no sólo con su vocación por tramos, sino también con las características y posibilidades del área del municipio que atraviese.

Se identificaron los siguientes ejes:

- Avenida 3N, alberga actividades principalmente dedicadas a la prestación de servicios y al comercio. Este eje atraviesa zonas residenciales del norte de la ciudad, que ofrecen viviendas de calidad a las zonas industriales de Yumbo. En su mayoría el eje está conformado por edificaciones de hasta dos pisos, lo que supone la posibilidad de permitir incremento de edificabilidad, promoviendo el englobe.
- Calle 25. En el eje del ferrocarril se pueden identificar tres tramos diferentes. (i) En el tramo entre carreras 10 y 50 predominan las actividades comerciales, con un pequeño componente de industria. El este tramo atraviesa la zona de redensificación de vivienda; actualmente no registra una dinámica edificatoria. En esta zona se debe incentivar la construcción de proyectos mixtos en altura que complementan la actividad de la zona central; (ii) En el tramo entre las carreras 50 y 102, cerca al límite del perímetro urbano predominan las actividades comerciales, seguidas de actividades de prestación de servicios. Este tramo se ha venido ocupando con grandes proyectos de vivienda multifamiliar y superficies comerciales. Cuenta con suelo disponible para desarrollo; (iii) El tramo entre la carrera 102 y el límite del área urbana, que atraviesa la zona de expansión, donde se propone un eje de actividad asociado al clúster de educación, y de comercio y servicios cualificados, de articulación subregional.
- Carrera 1. Contiene en mayor proporción actividades comerciales, pero cuenta con unidades industriales de gran extensión, predominando aquellas relacionadas con la elaboración de productos alimenticios y bebidas, la fabricación de prendas de vestir y la fabricación de productos de metal. Se propone consolidar la zona industrial con nuevas actividades que complementen las existentes y le permiten mantener su carácter de centro productivo importante.
- Carrera 8. Más de la mitad de las actividades registradas son comerciales con una pequeña representatividad de la industria. Este eje es la vía de conexión con Candelaria; el proyecto de mejoramiento de esa ruta es una de las acciones necesarias para la integración regional, que está siendo discutida en el marco del G11. Colinda con el futuro proyecto de la base Marco Fidel Suarez, el cual en caso de retirarse la Base Aérea, le daría oportunidades amplias de desarrollo.
- Avenida Roosevelt es un Corredor de actividades mixtas que concentra

equipamientos de escala macro que son puntos de atracción importantes. Constituye uno de los ejes de movilidad principales de conexión norte- sur. Las actividades que se desarrollan en este eje corresponden en mayor medida la prestación de servicios. La norma debe estar enfocada a la regularización de los equipamientos, la densificación con proyectos mixtos (comercio y servicios en los primeros pisos, vivienda en pisos superiores), incentivando el englobe. Se requiere del mejoramiento de los espacios públicos y la construcción de estacionamientos,

- Calle 5 se ha consolidado como un eje mixto, donde predominan los usos comerciales y los equipamientos. Se pueden identificar tres tramos: (i) Entre la avenida Colombia y la carrera 15, que colinda con el centro tradicional y con el sector de San Antonio, que tiene menores opciones de transformación por su condición de zona patrimonial; (ii) Entre la carrera 15 y la intersección con la autopista Sur presenta posibilidades de densificación y consolidación como eje de actividad, tanto por los predios sin desarrollar, como por las edificaciones de baja altura o por las dinámicas económicas relevantes como en la zona aledaña a Cosmocentro. (iii) Entre la intersección con la autopista Sur y la carrera 100, donde se han venido desarrollando proyectos de vivienda en los predios que aún estaban disponibles.
- Carrera 100. Es un eje corto pero uno de los más estratégicos por su localización y concentración de nuevas y grandes actividades comerciales y de servicios. En el costado oriental hay usos consolidados que tienen dinámicas de intensificación de su aprovechamiento, como Unicentro y el Centro Comercial Jardín Plaza. La presencia de estas estructuras, junto con la Universidad del Valle, que atraen gran cantidad de población, se ven como una posibilidad para la transformación del costado occidental, que sí cuenta con predios por desarrollar y edificaciones de baja altura que tienden al cambio de uso.
- Avenida Ciudad de Cali. Es el eje de la nueva ciudad, que hasta el momento presenta una baja actividad económica, pero que sin embargo cuenta con zonas de desarrollo en el área de expansión, cuyos lineamientos normativos, de programas y proyectos, y de gestión y financiación, deberán ajustarse a lo establecido en el planteamiento general que se haga para esta zona de la ciudad.

## Tratamientos urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos son las formas diferenciadas de intervenir los aspectos físicos en el suelo urbano y de expansión que orientan la actuación pública y privada. Contienen las determinaciones normativas de la modificación excepcional mediante las cuales se regula la ocupación de suelo y orienta la formulación de programas y proyectos. Asignan derechos y deberes en relación

con el uso del territorio, que resulta de la valoración de sus características físicas, el estado de la infraestructura pública y su función en el modelo territorial.

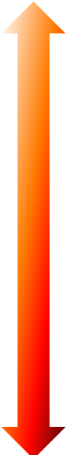
Los tratamientos tienen modalidades que reconocen las principales condiciones urbanísticas de los suelos, con el objeto de mantener o mejorar la calidad del espacio público y el espacio privado y armonizar la relación entre estos. Cada tratamiento está definido en función de **“la imagen deseada, la tendencia de la ciudad y la capacidad real de la ciudad”** acordes al modelo de ordenamiento.

La identificación y asignación de los tratamientos se realizó bajo los siguientes pasos:

- La revisión de normas nacionales y municipales que definen y precisan explícitamente los tratamientos y su papel cumplen en la norma urbana. Estas normas no han sido taxativas en la categoría de tratamiento; su variación en diferentes normas nacionales ha permitido una cierta flexibilidad a las ciudades que han dado algunas variaciones a la noción misma de tratamiento y sobre todo a su forma de aplicación. En la revisión del POT se hace explícita la forma como se definió cada uno de los tratamientos y su forma de aplicación.
- El análisis de diferentes situaciones urbanas existentes en la ciudad y las dinámicas de transformación relacionadas con edificabilidad y usos principalmente. El principal insumo para reconocer las diferentes situaciones urbanas fue el análisis de las bases de datos disponibles (Catastro, Cámara de comercio, Lonja de Propiedad Raíz, Licencias de construcción, etc.) en las cuales se identifican las transformaciones por predio de cada uno de los sectores de la ciudad y las dinámicas de construcción y de localización de actividades comerciales y de servicios. Estos análisis evidenciaron el importante proceso de transformación en algunas zonas de la ciudad, donde la sustitución o transformación de las antiguas viviendas es permanente y crea nuevas condiciones de desarrollo. Al mismo tiempo evidenció otras zonas menos activas a pesar de su alto potencial por su localización e infraestructuras disponibles.
- La asignación del tratamiento y definición de modalidades surge a partir del resultado de los análisis anteriores; es decir que a las diferentes situaciones urbanas-tipo se le definió una modalidad de tratamiento capaz de cumplir con los propósitos del modelo de ordenamiento propuesto y las condiciones de cada sector para su concreción.

## GRÁFICO 9. ANÁLISIS DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS Y SU CORRELACIÓN CON LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### Situaciones urbanas

	<b>Áreas por conservar</b>	Centro histórico		
		Zonas con presencia de BIC o condiciones urbanísticas y/o arquitectónicas excepcionales	San Antonio	<b>Conservación</b>
		Zonas que deben mantenerse en su estado actual	La Flora	<b>Consolidación 1</b>
		Zonas con transformaciones que han aumentado sus densidades	Aranjuez Obrero	<b>Consolidación 2</b>
		Zonas que han modificado irreversiblemente su tejido original	Centenario San Fernando Viejo	<b>Consolidación 3</b>
		Zonas en las cuales es necesario mejorar o corregir deficiencias urbanísticas	Siloé Terrón Colorado El Vergel	Programa de Mejoramiento Integral
		Zonas que por condiciones de deterioro deben transformar su tejido e infraestructuras	San Nicolás Sucre Calvario	<b>Renovación Urbana redesarrollo 1</b>
		Zonas que presentan potenciales para la densificación	Corredor Calle 25	<b>Renovación Reactivación 2</b>
	<b>Transformaciones urbanas</b>	Zonas de usos mixtos que han cambiado su patrón de uso (cambio de patrón)	Versalles San Vicente	<b>Renovación cambio de patrón 3</b>
	<b>Áreas por desarrollar</b>	Zonas para incorporar al desarrollo urbano	Suelo de expansión	<b>Desarrollo</b>

Fuente: DAPM

Como lo muestra el cuadro, los tratamientos propuestos se establecieron en una gradación para dar respuesta a las condiciones reales de la ciudad, que cada día implica más procesos de transformación de zonas ya construidas (consolidación, renovación urbana), mientras la nueva urbanización disminuye proporcionalmente (desarrollo).

Esto implica un cambio importante en las normas que, en general, estaban concebidas para regular las nuevas urbanizaciones y, solo excepcionalmente, se ocupaban de los procesos de transformación.

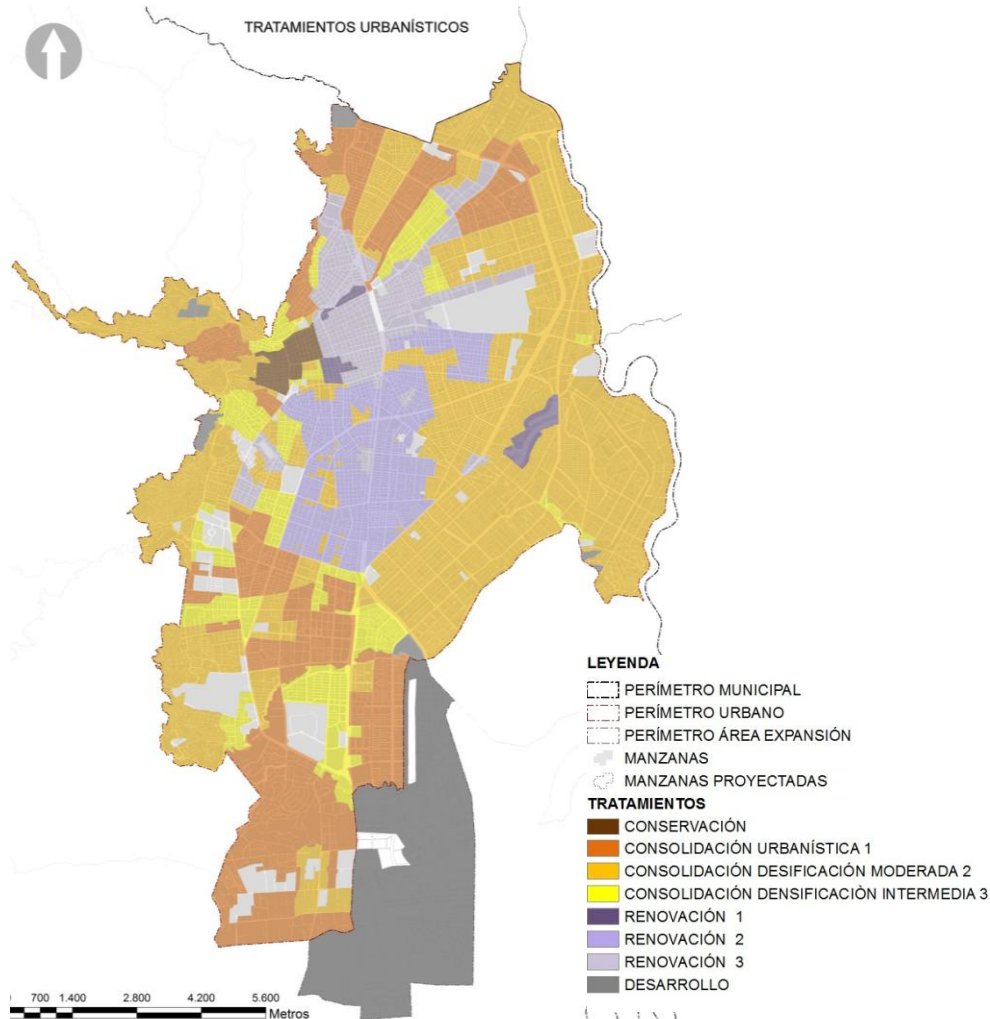
A este cuadro debe agregarse el tratamiento de conservación, que podría ser considerado como una modalidad (la más restrictiva) del tratamiento de consolidación (que trata una parte desarrollada de la ciudad que busca consolidarse), pero que en aras a la institucionalidad existente, se define como tratamiento autónomo.

Por otra parte se consideró que el mejoramiento integral es un programa y no un tratamiento en el sentido que se está dando a esta categoría. Por lo tanto queda



como una modalidad de consolidación en la cual hay un programa explícito de intervención pública.

**GRÁFICO 10. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



En este contexto los tratamientos definidos son:

- El Tratamiento de Conservación**, regula la intervención en territorios donde se busca mantener las condiciones existentes para preservar los valores culturales, urbanísticos y arquitectónicos de aquellas zonas de excepcional valor. Tiene dos modalidades: 1. *La Conservación de Bienes de Interés Cultural* que regula las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural (Inmuebles o zonas) para que permanezcan como símbolo de identidad para sus habitantes. 2. *La Conservación Urbanística* que regula las zonas urbanizadas que tienen valores urbanísticos y ambientales que se deben mantener como orientadores de su desarrollo.

- *El Tratamiento de Consolidación* regula las intervenciones en los inmuebles de la ciudad construida. Estas zonas presentan diversas situaciones por su condición actual, sus dinámicas y su función en el modelo de ordenamiento, que permitieron establecer 3 modalidades:
  - Consolidación 1 (Urbanística). Sectores residenciales consolidados de 1 y 2 pisos, de medias y bajas densidades con condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento y con pocas variaciones de edificabilidad en relación con su tejido original. Se pretende mantener el patrón urbanístico existente por su calidad y estado de conservación; se permiten variaciones muy controladas a las edificaciones.
  - Consolidación 2 (Básica). Sectores principalmente residenciales consolidados de 1 a 3 pisos, en su mayoría de densidades medias y altas con condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento, con algunas variaciones de edificabilidad y presencia de usos soporte a la vivienda al interior de los tejidos originales. Se permiten la modificación y ampliación reducida de las construcciones para adaptarlas a las nuevas dinámicas de la ciudad
  - Consolidación 3 (Moderada). Sectores principalmente residenciales con dinámicas constructivas importantes, en su mayoría de densidades medias con condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento, con variaciones de edificabilidad importantes y presencia de usos soporte a la vivienda dentro de los tejidos originales. Se permite la modificación y sustitución de las construcciones pero manteniendo el tejido urbano original, de manera que las nuevas construcciones no desfiguren las condiciones de habitabilidad del barrio
- *El Tratamiento de Renovación Urbana* regula la intervención en territorios generalmente con bajas dinámicas o en deterioro, donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación o una mayor densificación acorde con el modelo de ordenamiento territorial, para lograr un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada. La intervención en estos territorios implica un proyecto de mayor magnitud a los proyectos comunes que se desarrollan en las áreas de consolidación. Implica generalmente el englobe de predios y la aplicación de diversos instrumentos de gestión en coordinación con la administración local, con el fin de detener el proceso de deterioro físico y ambiental del suelo, o desarrollar el

potencial de la zona ya sea para su densificación o proyección económica. En el tratamiento urbanístico de renovación urbana se identifican 3 modalidades:

- Renovación urbana 1 (Redesarrollo). En estos sectores se identifican y señalan áreas con tratamiento de renovación urbana por redesarrollo adoptadas por decretos municipales en los cuales el municipio tiene intenciones para su desarrollo.
- Renovación urbana por reactivación 2 (Densificación). Sectores cercanos a los centros de empleo, principalmente de usos mixtos con dinámicas constructivas importantes, en su mayoría de densidades poblacionales medias con condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento, con variables de edificabilidad importantes y presencia de usos comerciales de servicios institucionales sobre tejidos urbanos de origen residencial. Su capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) permite soportar nuevas edificaciones con mayores densidades y cambios de patrón constructivo.
- Renovación urbana 3 (cambio de patrón). Sectores principalmente comerciales de 1 a 3 pisos de altura con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios), condición de base para desarrollar mayores edificabilidades. Densidades poblacionales medias, relacionadas a las principales zonas de empleo. Se regula el cambio de patrón urbanístico a través de una nueva norma urbana que pretende el incentivo en los usos económicos, promoviendo las dinámicas propias de las centralidades, y con ello un cambio completo de las condiciones originales del barrio.

La renovación urbana se puede plantear en cualquier área de la ciudad con excepción de áreas delimitadas con el tratamiento de Conservación y Consolidación tipo 1 en las cuales el interés del municipio es mantener las condiciones actuales de desarrollo. Las demás áreas de la ciudad pueden adelantar procesos de Renovación Urbana a través de planes parciales y proyectos de renovación urbana cumpliendo con las normas propuestas para cada zona.

- El Tratamiento de Desarrollo regula la incorporación al suelo urbano de los predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana en concordancia con las normas sobre uso y edificabilidad de cada zona.

El Mejoramiento Integral señalado como tratamiento en el acuerdo 069 de 2000 responde a una acción pública en la cual el municipio tiene la obligación de mejorar las condiciones urbanas existentes a través de proyectos públicos: equipamientos, espacio público, servicios públicos, movilidad. En este sentido el Mejoramiento Integral se entiende como un programa flexible que busca el cumplimiento de los estándares mínimos requeridos para los bienes públicos en zonas demarcadas de la ciudad durante la vigencia del POT y no como un tratamiento urbanístico.

### **Las áreas de actividad**

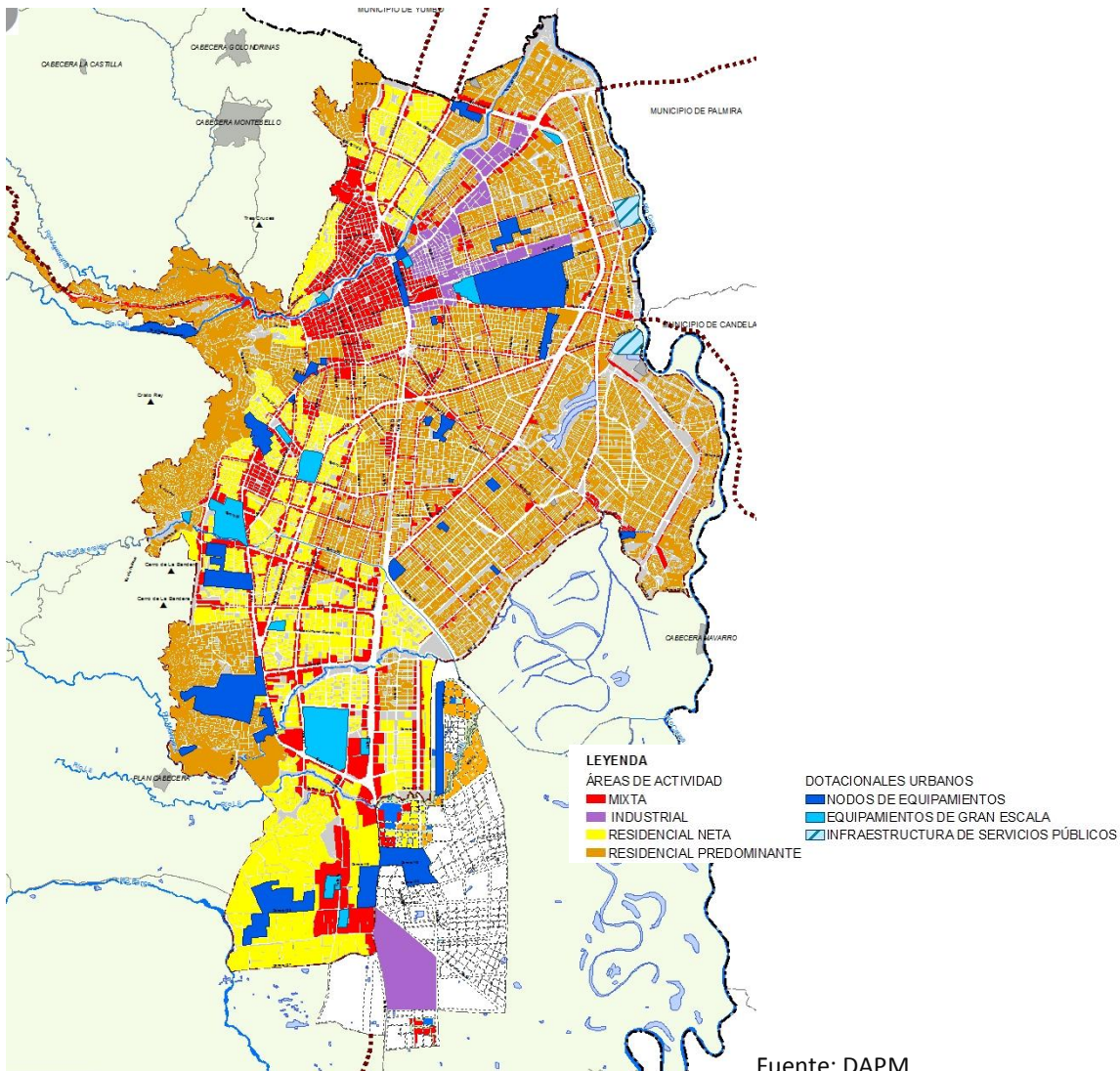
Son áreas delimitadas de la ciudad, con condiciones socio-económicas similares que se caracterizan por el predominio de un uso o actividad determinada del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

En la propuesta de revisión y ajuste del POT se diferencian 4 áreas de actividad:

- Área de actividad residencial neta, es el territorio urbano destinado exclusivamente a la actividad residencial sin la presencia de otras actividades. Las actividades económicas complementarias a la vivienda (pequeños comercios y servicios) se permiten solo en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.
- Área de actividad residencial predominante es el territorio cuya actividad principal es la residencial, con presencia de usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda que se pueden desarrollar dentro del predio. Se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.
- Área de actividad mixta corresponde a las zonas con presencia de usos residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas las conforman las centralidades y los corredores de actividad.
- Área de actividad industrial corresponde a las zonas en las cuales se permite la localización actividades económicas de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. El área de actividad industrial se encuentra constituida por las centralidades industriales.



**GRÁFICO 11. ÁREAS DE ACTIVIDAD**



Para especificar qué tipo de actividades se permiten en cada área o sub-área de actividad se estableció una Matriz de clasificación de usos que identifica los usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada área de actividad, centralidades y corredores de actividad según la categoría asignada.

También el POT establece los usos de *alto impacto ambiental y urbanístico*, que requieren de condiciones especiales para su desarrollo y adecuado funcionamiento con el fin de mitigar los impactos que puedan generar en su entorno. Se trata de actividades industriales; bodegas; mantenimiento y reparación de vehículos automotores, motocicletas y de sus partes y piezas, centros de diagnóstico automotriz y estaciones de servicio; expendio de bebidas alcohólicas

para el consumo dentro del establecimiento; prostitución y actividades afines; cementerios y crematorios.

También se establecen los usos de alto impacto ambiental y urbanístico *sujetos a esquema de implantación y regularización*, entre otros: Actividades comerciales desde 3.000 m<sup>2</sup> de área construida; equipamientos de escala regional y urbana; centros de culto; parques temáticos y de entretenimiento, centros de eventos, y terminales de transporte

### Los aportes urbanísticos

El POT define la naturaleza y el cálculo de las aportaciones urbanísticas privadas para la provisión de infraestructuras, equipamientos o programas de vivienda social, a partir de establecer un mínimo de construcción por predio (edificabilidad base), que se podrá incrementar en la medida en que se hagan aportaciones urbanísticas proporcionales al aumento de construcción.

El mínimo construible sin aportación se definirá considerando la edificabilidad promedio existente en el sector y las condiciones de las infraestructuras dotaciones públicas. La edificabilidad tope (que se obtiene como El índice de construcción tope es el resultante de sumar al índice de construcción base, el índice de construcción adicional, que se encuentra definido en el siguiente cuadro.

Tratamiento	INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL AL BASE			
	En área residencial	En corredor estratégico y urbano	En corredor urbano dentro del área para densificar	En centralidad
Conservación	N.A.	N.A	N.A	N.A.
Consolidación 1	0.5	2,0	2,0	2,0
Consolidación 2	1.0	2.5	2.5	2.5
Consolidación 3	1.5	3.0	3.0	3.3
Renovación Urbana 1	N.A	N.A.	N.A	N.A.
Renovación Urbana 2	2.0	3.5	3.5	3.5
Renovación Urbana 3	1.5	3.0	3.0	4.0
Desarrollo	N.A.	N.A	N.A	N.A

Esto permite una definición más precisa y transparente de estos aportes urbanísticos, en función de los impactos que la urbanización o construcción puede producir en la ciudad y que definen las exigencias de adecuación, ampliación o modificación de las infraestructuras y dotaciones públicas.

Se trata de generalizar la aplicación de este principio a todos aquellos desarrollos



que exigen nuevas infraestructuras o dotaciones a la ciudad; y a su vez, de simplificar y hacer ampliamente conocidos aquellos que hacen los aportes y quién y en qué circunstancias debe efectuarlos. De manera que el pago de los aportes urbanísticos se considera una contraprestación generada por un aumento en metros cuadrados licenciado (obra nueva o ampliación) que se haya solicitado en adición a los obtenidos a partir del índice de construcción base la cual se destina a la adecuación de lo público en el área de intervención, configurándose como un mecanismo de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En las áreas de consolidación se establece la forma como los aprovechamientos urbanísticos deberán hacer aportes dirigidos a responder a las adecuaciones, ampliaciones o modificaciones de las infraestructuras y dotaciones de la zona. Las zonas corresponden a las Unidades de Planificación Urbana, delimitadas como zonas “homogéneas”, en cada una de las cuales se definirá una edificabilidad máxima que se podrá alcanzar a través de aportes urbanísticos precisamente definidos. Estos aportes deberán destinarse al desarrollo de proyectos públicos, de manera que se tenga certeza plena sobre su destino. A su vez se deberá definir la forma como ciertas zonas de alto desarrollo en la ciudad, podrán aportar al desarrollo de proyectos concretos en las zonas menos favorecidas.

Para el Tratamiento de Desarrollo los índices de construcción aplicables son los siguientes (calculados sobre el área neta urbanizable):

Tipo de desarrollo	Índice de construcción
Multifamiliar NO VIS, VIS	1,5
Multifamiliar VIP	1,6
Comerciales y de Servicio	1,5
Mixto	1,5
Industrial	1,5

El POT calculó el aporte urbanístico (como resultado de aplicar a la totalidad de los metros cuadrados solicitados adicionales al índice de construcción base) como una proporción de un metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>) por cada seis un metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>) de construcción adicional solicitada.

## A NIVEL RURAL

La norma propuesta busca establecer un manejo diferenciado del territorio, partiendo para ello de la identificación de las condiciones particulares dadas desde la base ecosistémica, prestando especial atención a los suelos de protección ambiental, y a los suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, como determinantes para la definición de aprovechamientos y usos del suelo rural,

así como la identificación de las dinámicas de desarrollo en suelo rural, reconociendo a partir de ello los suelos rurales que pueden tener un mayor aprovechamiento para dar respuesta a las necesidades de la comunidad campesina, así como a la estrategia de borde urbano.

## **Áreas de manejo rural**

Con base en esto se definieron las áreas de manejo rural, las cuales se establecen como las formas diferenciadas de intervenir el suelo rural, a partir de las cuales se asignan los usos y aprovechamientos conforme su potencial y función asignada en el modelo de ordenamiento territorial, atendiendo la capacidad real de esos suelos para su desarrollo.

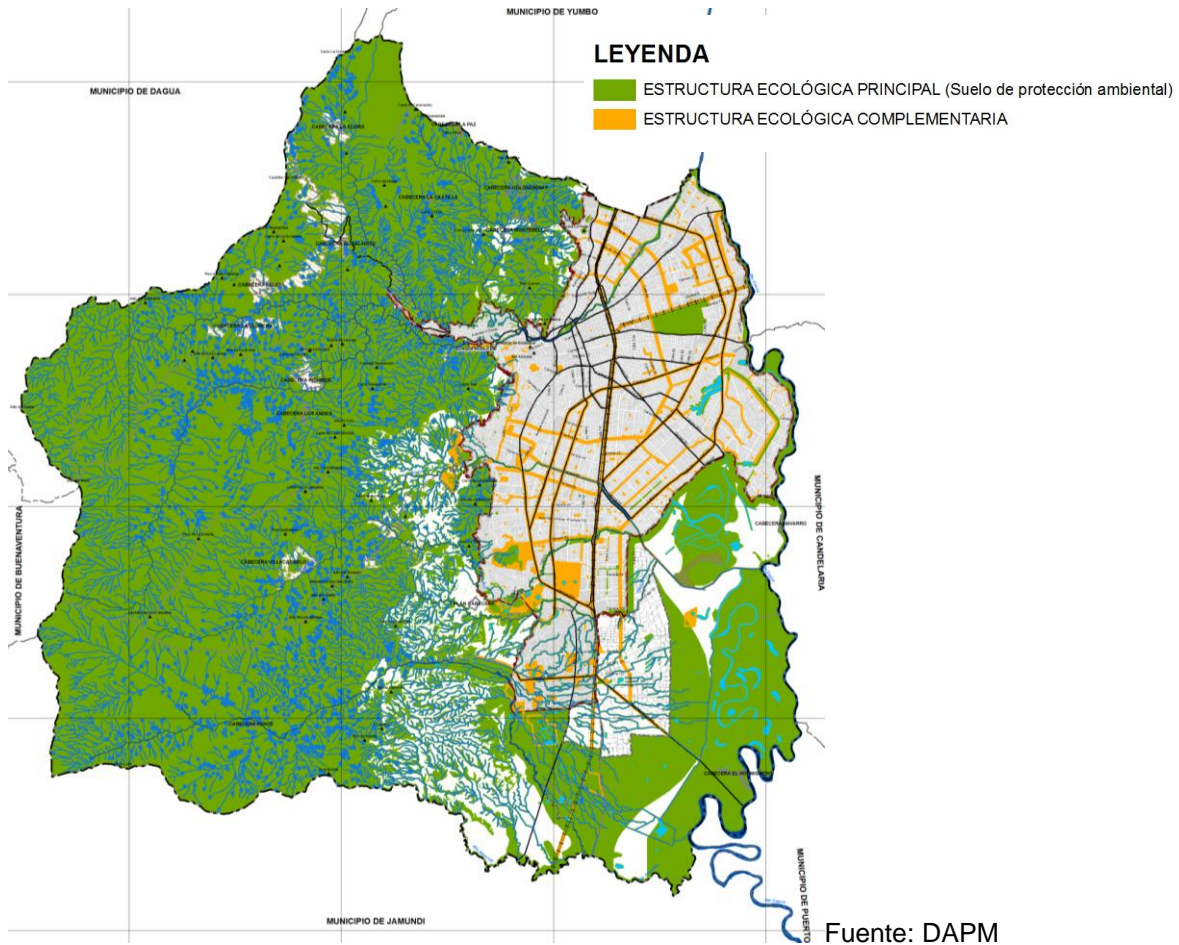
La identificación y asignación de las áreas de manejo rural se realizó bajo los siguientes pasos:

- La revisión de normas nacionales y municipales que definen áreas protegidas del orden nacional y que cuentan con una reglamentación específica a través de instrumentos como los planes de manejo, los cuales son de mayor jerarquía y deben ser respetados e incorporados desde el POT. Tal es el caso del área del Parque Nacional Natural Farallones de Cali y el área de la Reserva Forestal Protectora de Cali, en donde en ambos casos se tienen objetivos de conservación claramente definidos, así como una reglamentación taxativa respecto a la imposibilidad de urbanizar estos territorios.
- El análisis de las condiciones del suelo rural. El principal insumo para reconocer las condiciones del suelo rural fue la información suministrada por las autoridades ambientales (CVC, DAGMA, Parques Naturales) así como la UMATA y el IGAC, a partir de las cuales se pudo identificar la estructura ecológica principal, es decir los suelos de protección ambiental (nacimientos, ríos, quebradas, áreas forestales protectoras, bosques y guaduales, suelos de protección forestal, acuíferos, etc.) y suelos de protección agrícola y ganadera, así como la información de evaluación de amenazas y riesgos del municipio (movimientos en masa, inundación, fenómenos colaterales de sismos). Estos análisis evidenciaron aquellas áreas de innegable valor ambiental, ya fuera por la concentración de elementos de la estructura ecológica principal, o por el valor particular de algunos de estos elementos en términos ecosistémicos, configurándose como determinantes para la restricción del desarrollo de ciertas áreas.
- La identificación de las dinámicas de transformación en el suelo rural. En este punto la principal información que sirvió de base fue la información de catastro y la IDESC, respecto a centros poblados y reconocimiento de construcciones en suelo rural, identificando aquellas áreas que han sido

albergue de la población rural para permitir su mayor aprovechamiento y con ello hacer un uso racional y eficiente del suelo. De igual forma se empleó la información CVC respecto a usos del suelo y conflictos de usos en suelo rural, que permitieron identificar las áreas con potencial agrológico y agropecuario, en las cuales el modelo debía orientarse a la identificación de áreas para su aprovechamiento económico a partir del desarrollo de actividades económicas de origen rural.

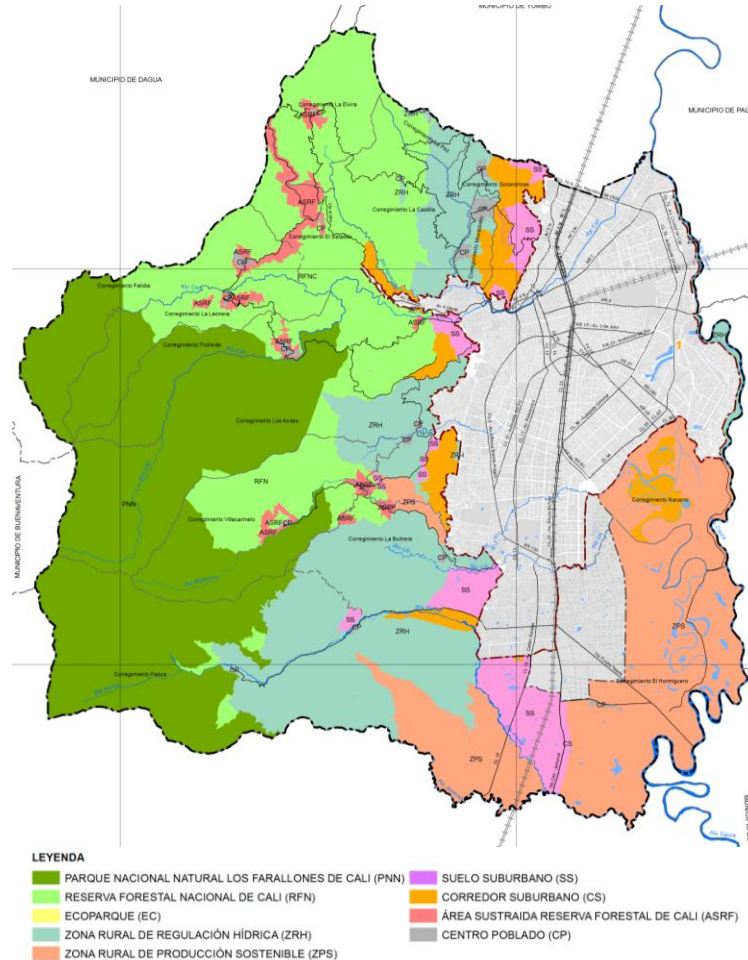
- La asignación de las áreas de manejo surge como resultado de los análisis anteriores; es decir que a las diferentes situaciones rurales-tipo se le definió una normativa capaz de cumplir con los propósitos del modelo de ordenamiento propuesto y las condiciones de cada sector para su concreción.

## GRÁFICO 12. ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL



En ese contexto las áreas de manejo definidas fueron:

- Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali. Hace parte del sistema de áreas protegidas nacionales (SINAP). Cuenta con un objetivo de conservación claramente definido y una reglamentación acorde con éste expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en la cual se encuentran identificados los usos compatibles, condicionados y prohibidos, así como las restricciones para su aprovechamiento.
- Reserva Forestal Protectora de Cali. Hace parte del sistema nacional de áreas protegidas (SINAP). Cuenta con objetivos de conservación claramente definidos y reglamentación de reserva forestal a nivel nacional. Su reglamentación esta sujeta al plan de manejo ambiental a cargo de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC).



Fuente: DAPM

- Ecoparques. Son áreas estratégicas para el desarrollo del modelo de ordenamiento propuesto, que se retoman de lo establecido en el POT 2000. Cumplen una doble función, por una parte, como elementos de la estrategia de borde urbano, se identifican como áreas potenciales para la generación de espacio público tanto para la población urbana como rural, dada su condición privilegiada en el municipio como miradores colindantes con el perímetro urbano, propiciando la apropiación de la comunidad convirtiéndose en una estrategia de control de usos no compatibles con su condición ambiental. Y por otra se proponen como espacios para la recuperación de los cerros tutelares con programas de restauración ecológica, geomorfológica y paisajismo. Su manejo está sujeto a la formulación de planes de manejo ambiental a cargo del DAGMA y el DAPM.
- Zona rural de regulación hídrica. Reconoce el potencial ambiental asociado a



recursos hídricos del suelo rural tanto por su cantidad como calidad en estas áreas, restringiendo el desarrollo de vivienda en esta área, y orientándolo a la conservación del recurso hídrico existente, como base para la sostenibilidad ambiental del municipio.

- Zona rural de producción sostenible. Agrupa las áreas del territorio rural que tienen potencial para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y turísticas, permitiendo con ello la sostenibilidad del suelo rural y el de la población asentada en este territorio.
- Áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora de Cali. Identifica las áreas que fueron sustraídas de la reserva forestal protectora de Cali por presentar actividades y desarrollos que divergían con el objetivo de conservación definido en esta área. Agrupa las áreas pobladas que se encuentran dentro de la reserva y asignando una norma que permita sacar el mayor provecho de esta área evitando con ello la invasión y uso inadecuado de las áreas colindantes de reserva forestal.
- Centros poblados. Reconoce las áreas de mayor densificación en suelo rural, permitiendo su aprovechamiento intensivo, buscando con ello disminuir la presión sobre los suelos de protección ambiental y de amenaza y riesgos ubicados en suelo rural, a la vez que ofrece alternativas para el desarrollo de vivienda rural, satisfaciendo las necesidades de la población rural.
- Corredor Suburbano interregional Cali – Jamundí. Reconoce el papel articulador de este eje en el territorio y el desarrollo de actividades de comercio y servicio de escala regional existentes en éste, planteando usos y aprovechamientos que permitan su consolidación y servicio a la región, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 3600 de 2007.
- Suelo rural suburbano. Identifica aquellas áreas colindantes con el perímetro urbano que tienen potencial para su urbanización configurándose como elemento de transición urbano rural, los cuales junto con los ecoparques conforman la estrategia de borde urbano que permite dar usos acordes con las condiciones del territorio, promoviendo la adecuada ocupación y apropiación del territorio y el desarrollo de espacio público a partir de cesiones, que incentivan el desarrollo de ejes de articulación con ecoparques y la incorporación de estos como espacio público, concretando la estrategia de control a partir de la cual se busca disminuir la presión de invasiones y usos inadecuados en este territorio.



## **6 COMPARACIÓN ACUERDO 069 DE 2000 (POT 2000) Y PROPUESTA DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL POT**

En términos generales es necesario establecer que la comparación del POT 2000 (Acuerdo 069 de 2000) con la propuesta de revisión y ajuste del POT de Santiago de Cali actualmente en curso, como una comparación lineal y secuencial, artículo por artículo, no es posible.

Una revisión no se limita a revisar los artículos uno a uno, ampliarlos, cortarlos, eliminarlos o agregar nuevos artículos, es un proceso mucho más complejo que implica la evaluación de su estructura, componentes, objetivos, estrategias y su desarrollo en los diferentes apartes que integran un POT, buscando no sólo complementar y actualizar la información en cuanto a su contenido, sino que también identifica estrategias desde la misma organización del documento que apunten a una lectura más clara y eficiente del mismo.

En ese orden de ideas, uno de los puntos de partida de la revisión y ajuste del POT de Santiago de Cali fue analizar la estructura del documento, identificando el peso y desarrollo de cada tema, su alcance y su desarrollo de forma lógica.

A partir de esto, se pudo identificar a nivel general que si bien el POT contenía los temas básicos objeto del ordenamiento territorial, no todos tenían el alcance requerido (tal es el caso del sistema ambiental, el tema de gestión del riesgo, el sistema de equipamientos, y el componente rural).

Por otra parte se identificó que a nivel general la estructura planteada no era la más adecuada toda vez que artículos que reglamentaban temas estrictamente urbanos como los sistemas estructurantes a nivel urbano quedaron incluidos dentro de lo que se puede asumir es el componente general (Libro I), hecho que a su vez repercutió en que temas como el sistema ambiental, amenazas y riesgos, y patrimonio parecieran hacer parte de temas urbanos y no fuese clara su lectura transversal al territorio. A partir de esto uno de los principales ajustes fue la reorganización de contenidos conforme a la ley y su restructuración lógica.

De igual forma se pudo establecer que había temas que se encontraban dispersos en todo el articulado y que requerían agruparse en capítulos especiales con las referencias a que hubiese lugar en el resto del articulado. En otros casos había subtemas que no estaban claramente identificados dentro del texto (como ejemplo se puede ver el caso del sistema de servicios públicos domiciliarios, donde no se

identifican con claridad los subcapítulos referentes a acueducto, alcantarillado, residuos sólidos, energía eléctrica y gasífera y TIC).

Por otra parte se identificó que había temas que iban de lo general a lo particular, y otra vez a lo general, o algunos que iban de lo particular a lo general, estableciéndose como regla para todo el articulado partir de lo general hasta llegar a lo particular (como ejemplo se expone el caso de los servicios públicos donde se habla del sistema, luego del uso del agua, de los residuos sólidos y posteriormente se dan directrices de aislamientos para todos los servicios públicos).

Otro aspecto tenido en cuenta es el de inclusión de artículos que no están dando norma, ni están tomando decisiones, sino que son explicaciones de carácter general que son objeto de un documento técnico de soporte, muchas de las cuales son incluso objeto de Ley, no de un POT, siendo quizá el aparte del componente general en lo referente a visión, objetivos, enfoque conceptual, políticas y modelo el que más incurre en éste error, lo que conlleva a hacerlo más confuso y denso, sin que necesariamente se lleguen a las determinaciones y decisiones requeridas.

Dicho esto es pertinente señalar que el POT ha sufrido modificaciones significativas en algunos contenidos, por ejemplo, el Sistema Ambiental, aunque se conservan algunos contenidos del POT vigente en otros aspectos. A continuación se esbozan a grandes rasgos las modificaciones realizadas.

## COMPONENTE GENERAL

La propuesta de revisión y ajuste del POT de Santiago de Cali, en lo referente al componente general (visión, políticas, objetivos, estrategias y modelo de ordenamiento territorial) reconoce lo establecido en el POT 2000, elementos que toma como punto de partida, sin embargo, busca su simplificación, orientación y desarrollo estratégico.

### Modelo de Ordenamiento Territorial y directrices de ordenamiento regional

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
Planteó un modelo de ordenamiento territorial con base en unas directrices desde los ámbitos regional, subregional y municipal, así como en una descripción de las dinámicas territoriales esperadas, definiendo como elementos constitutivos del mismo, los elementos ambientales determinantes, las partes (centralidades y áreas de actividad), y los sistemas	La revisión y ajuste del POT reiteró la necesidad de establecer un modelo de ordenamiento territorial que avanzara en el esquema propositivo, por un lado, mediante la definición de unas políticas concisas y claras que reflejen directamente sus intenciones en territorios concretos, y que sirvan efectivamente de derroteros para la definición de programas, proyectos y norma.

<p>estructurantes.</p> <p>Desde el ámbito regional reconoce la doble condición de Santiago de Cali de metrópoli sub-nacional, epicentro de la región suroccidental, y centro de servicios departamental, desde lo cual debe prestar atención a la articulación con redes y sistemas de comunicación, y prever áreas de actividad para localización de usos y equipamientos capaces de atender las demandas de visitantes y agentes económicos del ámbito externo.</p> <p>Desde el ámbito subregional asume a Santiago de Cali como el centro principal de una ciudad-región, donde se presentan numerosos y crecientes intercambios cotidianos, entorno para el cual reconoce como de gran importancia el manejo de los asentamiento humanos y la construcción de infraestructuras, así como zonas de interés general, como la zona plana agropecuaria y las zonas de preservación y atención a los procesos de conurbación existentes, estableciendo para su adecuado manejo una serie de directrices.</p> <p>Desde el ámbito municipal reconoció las potencialidades diferenciadas del área rural (ladera, zona plana, Río Cauca) y las condiciones particulares de amenaza y riesgo condicionando su desarrollo a los suelos aptos y estableciendo a unas directrices para el adecuado manejo del territorio en el ámbito municipal.</p> <p>Respecto a las dinámicas territoriales esperadas (artículo 24 del Acuerdo 069 de 2000) identificó una ciudad en crecimiento continuo, a partir de la compactación de vacíos urbanos, re-densificación en áreas construidas y la expansión a modo de ensanche, en dirección sur sobre la zona plana y las áreas de régimen diferido.</p>	<p>Para la definición tanto del modelo de ordenamiento, como de sus políticas, partió de los elementos del componente general propuestos en el POT 2000 sintetizándolos y ahondando en su desarrollo y concreción, de tal forma que se mantiene:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Su reconocimiento como epicentro de la región suroccidental y centro de servicios departamental, así como centro principal de una ciudad región</li> <li>2. La necesidad de articular adecuadamente sus redes e infraestructuras a nivel regional, hechos que se expresan tanto en el modelo, como en las políticas de complementariedad económica, y de integración regional propuestas.</li> <li>3. La importancia del manejo de los asentamientos humanos hecho que se refleja en la política de hábitat y uso racional del suelo</li> <li>4. La atención a los procesos de conurbación existentes, los cuales se manejan retomando el área de expansión urbana propuesta en el POT 2000, y ahondando en las directrices para su adecuada planificación, de igual forma se plantea la estrategia de borde urbano rural, cuyo desarrollo se concreta en la definición de elementos como los ecoparques y el suelo rural suburbano</li> <li>5. En el ámbito municipal retoma la necesidad de contar con un manejo diferenciado de la zona plana y la zona de ladera, ahondando en la identificación, reglamentación y manejo de las zonas de amenaza por movimientos en masa, así como en la identificación, reglamentación y manejo de las áreas con amenaza por inundación pluvial y fluvial.</li> <li>6. En el área urbana retoma el concepto de redensificación, identificando las áreas que tienen potencial para tal fin, y estableciendo una normativa en</li> </ol>
--	---

<p>Estableció como horizonte una forma urbana de media naranja, recostada sobre los Cerros, con una cuña longitudinal de asentamientos urbanos prolongada hacia el sur, interpretando su estructura en un sistema de piezas urbanas organizadas a manera de cuñas con sus vértices dispuestos marcadamente hacia la pieza que contiene el centro tradicional. De igual forma identificó como potencial un sistema de movilidad intra-urbana y urbano-regional fuertemente determinando por el eje lineal norte-sur de transporte masivo, complementado por ejes radiales en dirección centro, y un subsistema anillar en especial al occidente.</p> <p>Sin embargo, al evaluar el desarrollo de los elementos planteados como elementos del modelo de ordenamiento territorial, se evidencia que estos no alcanzaron el nivel requerido para concretar las intenciones del modelo (artículo 25 del Acuerdo 069 de 2000).</p>	<p>términos de edificabilidad coherente con dicha propuesta, a la vez que retoma la expansión a modo de ensanche, manteniendo el área propuesta desde el 2000.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. En cuanto a movilidad promueve y detalla el esquema de ejes radiales y un subsistema anillar, ambos determinados por un fuerte eje lineal en sentido norte – sur.</li> <li>8. Referente al planeamiento intermedio reconoce la necesidad de establecer un instrumento para tal fin, proponiendo las unidades de planificación urbana, que asumen el sentido de las piezas urbanas, acotándolas y desarrollando los lineamientos para su futura formulación, con el fin de concretar el modelo a escala zonal, a la vez que permite aterrizar las inquietudes manifestadas por la comunidad que corresponden con dicha escala, y amplia su visión al territorio rural mediante las unidades de planificación rural.</li> <li>9. Retoma las centralidades como elemento estratégico del modelo, asignándoles un papel y una vocación y una reglamentación acorde a ello, es decir, que retoma lineamientos del POT 2000, pero ahonda en su desarrollo y en la coherencia entre los diferentes instrumentos normativos.</li> <li>10. De igual forma, retoma los corredores de actividad como elemento para la conformación del modelo en cuanto a usos, acotando su alcance y relación con las áreas de actividad residencial con el fin de permitir una adecuada mezcla de actividades en el territorio.</li> </ol> <p>Modelo de ordenamiento territorial propuesto: El ordenamiento territorial de Santiago de Cali reconoce como base el conjunto de ofertas y restricciones ambientales y geográficas, con especial énfasis en las fuentes de agua, elementos que articulan y</p>
--	---

	<p>estructuran el territorio urbano - rural, y en las dinámicas geológicas, climatológicas e hidrológicas, que determinan las opciones de uso, ocupación y manejo, y se orienta a la consolidación de un modelo denso y policéntrico que soporta su complementariedad funcional a nivel regional en la prestación de bienes y servicios, destaca la conservación, la recuperación y el uso racional de los recursos naturales de la zona rural y urbana, articulando adecuadamente sus bordes con los municipios colindantes.</p> <p>En conclusión se reconoce que la presente revisión no parte de cero planteando un nuevo modelo de ordenamiento, sino que por el contrario retoma los principales elementos del componente general del POT 2000, es decir, del modelo propuesto en ese entonces, pero ahondando en las estrategias, proyectos y normativa buscando su concreción efectiva en el corto, mediano y largo plazo.</p>
--	---

### Políticas y Estrategias

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p><b>Políticas Generales</b></p> <p>El POT 2000 plantea una serie de políticas generales, las cuales si bien son coherentes con las necesidades del municipio, no en todos los casos se desarrollaron estrategias precisas, o se señalaron territorios concretos para su implementación, y en general no se articularon con la normatividad, programas y proyectos propuestos que les permitieran su concreción, hecho que conllevó que muchas de éstas no se implementarán.</p> <p>Las políticas generales propuestas son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Política de vivienda y asentamientos humanos</li> </ol>	<p>En la propuesta de RAPOT se plantean políticas generales transversales tanto al territorio urbano como al territorio rural con objetivos y estrategias precisas. Las políticas propuestas se relacionan a través de tres estructuras: funcional, socioeconómica y ambiental. En general las políticas propuestas retoman los temas expuestos en las políticas del Acuerdo 069 de 2000, sin embargo simplifican su redacción, y territorializan las estrategias para lograr su concreción, a la vez que se verifica su desarrollo en los programas, proyectos y normas propuestas en todo el POT.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Políticas de la Estructura Ambiental</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Gestión del riesgo: Santiago de Cali</u></li> </ul> </li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Política de expansión y control de bordes</li> <li>3. Política de movilidad y accesibilidad intraurbana</li> <li>4. Política de espacio público</li> <li>5. Política de competitividad territorial y fomento turístico</li> <li>6. Política de mejoramiento de asentamientos rurales</li> </ol> <p><b>Políticas urbanas</b> En general las políticas planteadas en el componente urbano, promueven, fomentan y delimitan diferentes aspectos relacionados con la ciudad construida, sin embargo no refleja claramente y bajo que estrategias se puede lograr los objetivos planteados, muchas políticas no se cumplieron.</p> <p>Las políticas propuestas son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Consolidación de ciudad existente <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación de vacíos urbanos</li> <li>• Fomento de oferta de suelo para VIS</li> <li>• Delimitación de áreas de actividad</li> <li>• Aplicación de instrumentos</li> </ul> </li> <li>2. Especialización de áreas de actividad productiva <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reordenamiento de la industria base</li> <li>• Generación de una nueva área de actividad para industria limpia y de alta tecnología en el sur</li> <li>• Generación de áreas de recreación y deporte.</li> </ul> </li> <li>3. Renovación y rehabilitación urbana <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación de centro urbano y centralidades</li> <li>• Rehabilitación y mejoramiento de sectores deprimidos</li> </ul> </li> <li>4. Expansión controlada para nuevos suelos <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo de planes parciales</li> <li>• Proyectos integrales de vivienda</li> <li>• Construcción estructura matriz</li> </ul> </li> <li>5. Actuación con base en el espacio</li> </ol>	<p>actúa integralmente para reducir las pérdidas humanas, sociales y económicas y los impactos negativos sobre el desarrollo y el bienestar colectivo que se derivan de los fenómenos propios de las dinámicas geológicas e hidrometeorológicas del entorno natural del Municipio y sus interacciones con las actividades antrópicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sostenibilidad y conservación ambiental:</u> Santiago de Cali reconoce el medio natural como la base del ordenamiento territorial y las cuencas hidrográficas como el ámbito geográfico objeto de la planeación y la gestión ambiental integral, fomenta la conservación, restauración y conectividad de ecosistemas estratégicos a partir de la integración, gestión e intervención articulada a nivel regional, subregional y municipal, y propende por la sostenibilidad del municipio y la calidad de vida.</li> <li>• <u>Calidad Ambiental:</u> Santiago de Cali se posiciona como un municipio líder en el mejoramiento de su calidad ambiental, implementando medidas estratégicas para la reducción y prevención de los efectos del cambio climático, y asegurando el manejo y aprovechamiento responsable de su base ecosistémica.</li> </ul> <p>2. <u>Políticas de la Estructura Socioeconómica.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Complementariedad Económica:</u> Cali se articula a sus municipios vecinos bajo el reconocimiento de dinámicas económicas interdependientes, ofreciendo opciones de desarrollo complementarias a las actividades económicas existentes en el ámbito subregional y regional, y consolida nuevas opciones en pro de su competitividad.</li> <li>• <u>Especialización y Productividad Económica:</u> Cali aprovecha sus</li> </ul>
--	--



<p>público.</p> <p>Aunque define unas piezas urbanas, no les asigna un papel en el modelo de ordenamiento, ni asigna políticas o lineamientos en concordancia con el modelo de ordenamiento para su posterior desarrollo como instrumentos de planeamiento intermedio.</p>	<p>ventajas comparativas para la especialización y la productividad económica, apuntando a potenciar las ventajas de aglomeración para posicionarse como centro de servicios competitivo, y equilibrar el acceso al empleo para la población tanto urbana como rural</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hábitat y Uso Racional del Suelo:</u> Cali promueve el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda digna, reduciendo la segregación socio-espacial, adelantando acciones urbanísticas que integren la oferta de vivienda a la oferta de movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios, que permitan consolidar la actual estructura urbana y optimizar el uso del suelo del territorio de acuerdo con sus limitaciones y potencialidades.</li> <li>• Incluye lineamientos para formulación de política de mejoramiento integral.</li> </ul> <p>3. <u>Políticas de la Estructura Funcional</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Integración Regional:</u> Santiago de Cali promueve la consolidación de infraestructuras que faciliten intercambios socioeconómicos eficientes y de calidad en la región.</li> <li>• <u>Complementariedad Funcional:</u> Santiago de Cali articula y promueve la complementariedad en las redes funcionales entre sí, y con la estructura ecológica, para facilitar el desarrollo económico y el acceso equitativo a bienes y servicios, así como alcanzar la máxima eficiencia en su funcionamiento.</li> <li>• <u>Cobertura, Acceso y Equidad Funcional:</u> Santiago de Cali orienta las inversiones en materia de servicios sociales y funcionales en pro de la equidad y la igualdad en el acceso a las oportunidades y servicios para toda su población. Esta política cuenta con estrategias específicas para cada uno</li> </ul>
--	--

	<p>de los sistemas estructurantes (servicios públicos domiciliarios y TIC, movilidad, equipamientos y espacio público).</p> <p>Se incluye la definición de las unidades de planificación urbana y las unidades de planificación rural, delimitándolas, a la vez que le asigna a cada una de éstas un papel en el modelo de ordenamiento, y les establece unos lineamientos de política para su formulación como instrumentos de planeamiento intermedio en concordancia con el modelo de ordenamiento propuesto.</p>
--	--

### Clasificación del Suelo

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>El POT 2000, acorde a lo contemplado en la Ley 388 de 1997, definió la clasificación del suelo municipal en suelo Urbano, Rural y de Expansión Urbana, en su Título IV.</p> <p>Adicionalmente a las clasificaciones contempladas en la Ley, el POT 2000 adoptó 5 áreas de posible expansión urbana denominadas “Áreas de Régimen Diferido” cuya definición de clasificación del suelo quedó sujeta a la realización de una serie de estudios técnicos que permitieran tener la claridad técnica de la pertinencia y factibilidad de su clasificación o no, como suelo de expansión urbana.</p> <p>Igualmente el POT 2000 incorporó en su capítulo de clasificación del suelo, la definición de la categoría del Suelo Rural Suburbano y desarrolló los suelos de protección, en sus diferentes categorías, (Protección Ambiental, Protección por Amenazas Naturales y Protección para la Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios).</p>	<p>La propuesta del POT 2013 define la clasificación del suelo en su capítulo II, y establece los suelos Urbano, Rural y de Expansión Urbana, los cuales fueron actualizados acorde a las características del suelo, los desarrollos constructivos reconocidos legalmente, algunos de los cuales fueron desconocidos por el POT 2000, así como en los estudios actualizados de amenazas y riesgos, en la identificación detallada de la estructura ecológica municipal y el reconocimiento de la vocación del suelo y las dinámicas del entorno.</p> <p>La identificación de Áreas de Régimen Diferido en el POT 2000, generó una instancia de incertidumbre para una serie de zonas que quedaron con la posibilidad abierta de convertirse en suelo de expansión urbana, sujetas a los estudios técnicos, lo cual dejó estos suelos congelados y sin posibilidad de desarrollarse, lo cual promovió los desarrollos de origen ilegal convirtiéndose en un tema de desgaste para la Administración Municipal. En consecuencia la propuesta de POT 2013 a partir de los estudios y análisis existentes elimina la</p>

	<p>clasificación de Régimen Diferido y clasifica estos suelos como rurales y les asigna a parte de estos aprovechamientos rurales suburbanos. El área de Navarro se clasifica como rural, bajo la categoría de área de manejo rural sostenible.</p> <p>Adicionalmente, la propuesta del POT incorpora en el capítulo de la clasificación del suelo, el área del “Macroproyecto de Interés Social Nacional – Ecociudad Navarro” en virtud de lo establecido por la resolución 2576 de 2009 del Ministerio de Ambiente.</p> <p>En cuanto a los suelos de protección y los suelos rurales suburbanos, la propuesta del POT 2014 identifica las categorías de suelo de protección conforme la ley las establece, y remite su desarrollo normativo a los respectivos capítulos del sistema ambiental y de amenazas y riesgos, servicios públicos y componente rural según corresponda, garantizando que la reglamentación de los suelos no se dé de forma fragmentada.</p>
--	---

### Amenazas y Riesgos

En lo que tiene que ver con las amenazas y los riesgos, la revisión y ajuste apunta a corregir las deficiencias del POT 2000 e incorporar y aplicar el conocimiento disponible sobre amenazas, vulnerabilidades y riesgos, todo ello enmarcado en los requerimientos normativos vigentes respecto a los contenidos y alcances que todo POT debe tener en esta materia.

Gracias a la disponibilidad actual de un mejor conocimiento sobre las amenazas, las vulnerabilidades y los riesgos que se presentan en el territorio municipal, en la revisión y ajuste del POT se logra trascender significativamente la visión sobre el riesgo, que en el 2000 se limitaba a la amenaza, a una concepción que, además, involucra elementos de exposición y de vulnerabilidad como determinantes y soportes de las decisiones de ordenamiento del territorio y de las normas para su ocupación y uso.

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>La inclusión del tema de amenazas y riesgos es parcial y dispersa y, por lo tanto, no hay una visión global de su importancia, tanto en términos de política pública, como en términos de elemento estructurante y limitante del territorio y de su uso.</p> <p>No incorpora una política orientada a la gestión integral del riesgo</p>	<p>En la concepción y en los lineamientos del modelo de ordenamiento territorial propuesto, se reconocen los fenómenos geológicos e hidrológicos y sus interrelaciones con las dinámicas sociales y económicas, como determinantes del uso, la ocupación y el manejo del territorio, y se formula e incorpora como una de las políticas de ese modelo de ordenamiento territorial, la <i>“Política de gestión de los riesgos”</i></p> <p>El capítulo de amenazas y riesgos se estructura en tres apartes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables</li> <li>- Zonas de amenazas y riesgos mitigables</li> <li>- Acciones para la prevención y mitigación de riesgos</li> </ul> <p>El tema de amenazas y riesgos reúne decisiones, líneas de acción y proyectos para la gestión, y normas, condicionamientos y restricciones para el manejo y la ocupación de las zonas sujetas a amenazas y riesgos</p>
<p>La visión sobre el riesgo y su reducción se limita a uno de sus componentes, la amenaza, dejando de lado, por ausencia de la información requerida, el análisis de exposición y de vulnerabilidad que efectivamente puede llevar a una visión integral del riesgo y de su importancia en el manejo ambiental y en el ordenamiento territorial.</p>	<p>Dentro del Componente General del articulado se incorpora el conjunto de decisiones y estrategias para la gestión y se definen como suelo de protección las áreas donde las amenazas y riesgos presentes alcanzan niveles no mitigables. En los componentes Urbano y Rural se establecen los condicionamientos, las restricciones y las normas para el manejo y la ocupación de las zonas sujetas a amenazas y riesgos mitigables, todo ello con nexos y relaciones explícitas con los demás ámbitos que también tienen que ver con la sostenibilidad, a saber: medio ambiente, vivienda y servicios públicos.</p>

## Estructura Ambiental

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
Se propusieron los pactos regionales que intervenían el sistema ambiental, sobre los cuales no hubo avance y por el contrario actualmente presenta un mayor deterioro, como la continua disminución de la calidad del agua del Río Cauca, la disminución de la calidad y cantidad de agua de las cuencas afluentes del Río Cauca, la pérdida de zonas con cobertura boscosa que permitan la conectividad ecológica regional, entre otros.	Se plantea una agenda regional, para la cual se consideran como aspectos importantes del modelo territorial: 1. la planificación y manejo integrado de áreas protegidas (PNN Farallones – Reserva Forestal); 2. ordenamiento y manejo integrado de la cuenca del Río Cauca, teniendo en cuenta para ello el CONPES 3624 de 2009 y el Proyecto del Corredor de Conservación Río Cauca, que está siendo liderado por la CVC; 3. Gestión del Riesgo; entre otros.
No fue definida una política ambiental con objetivos y estrategias que oriente la inversión pública y privada ni los proyectos a desarrollar	Se plantea una política ambiental orientada hacia la gestión de los riesgos, la sostenibilidad ambiental y conservación ecológica, y la calidad ambiental. Esta se fundamenta en una visión de ciudad sostenible, de acuerdo a la política de gestión ambiental municipal del DAGMA y a la Política Nacional de Gestión ambiental.  Cada política cuenta con sus objetivos y estrategias definidas claramente y amarradas a elementos físicos y territorios concretos, a la vez que dan línea para el desarrollo normativo del POT, buscando con ello su concreción.
Aunque se menciona la estrategia de borde no se desarrolla mediante directrices claras de manejo, como base esencial para la ocupación del territorio y en especial de protección de los recursos naturales.	Dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial se retoma la estrategia de borde urbano para controlar la ocupación del territorio de ladera, atendiendo las determinantes geológicas y ecosistémicas. Dicha estrategia consiste en el manejo y planificación de ecoparques y suelos rurales suburbanos, es decir, definiendo suelos para su concreción, con sus respectivos instrumentos de planificación (planes de manejo ambiental y planes zonales) y normas de aprovechamiento y uso que apuntan a la concreción de la estrategia de borde urbano.
Muchos de los objetivos planteados fueron pertinentes, pero no fueron reglamentados de manera explícita, ni fueron incluidos como programas y proyectos y/o tampoco fueron ejecutados.	La política ambiental incluye objetivos y estrategias que se materializan en el territorio a través de proyectos concretos, instrumentos y/o normas.
En el artículo 25 describe los elementos constitutivos del modelo e incluyó entre estos a las partes, los sistemas estructurantes y los elementos ambientales determinantes que	Se incluye el sistema ambiental en el componente general del POT agrupando lo que en el 2000 se separaba entre elementos ambientales determinantes y sistema

corresponden a: Suelo, topografía, rondas de los siete ríos y de los humedales y el Paisaje proporcionado por la Ladera y los Cerros Tutelares. De igual forma, en el componente de Sistemas Estructurantes (Art. 32) también se incluye uno denominado Sistema Estructurante Ambiental, el cual se desarrolla en el capítulo 1 del título III.



El sistema ambiental como estructura no contiene los conceptos planteados por la legislación nacional sobre gestión del riesgo así como sobre los conceptos de ciudad sostenible.

El sistema ambiental se plantea en el componente urbano, pero describe áreas como el PNN Farallones de Cali, la Reserva Forestal, el cinturón ecológico, entre otros, que se encuentran en suelo rural. El sistema ambiental no es transversal para todo el municipio.

estructurante ambiental. El sistema ambiental y sus determinantes son norma de superior jerarquía.

COMPONENTE GENERAL	COMPONENTES URBANO Y RURAL	
ESTRUCTURA AMBIENTAL	ESTRUCTURA FUNCIONAL	ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elementos que potencian y estructuran la oferta ambiental y conforman bordes planificados a nivel regional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elementos que refuerzan el modelo policéntrico, equidad en acceso a bienes y servicios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elementos que potencian el territorio para su desarrollo económico y habitacional potenciando las condiciones existentes</li> </ul>

La estructuración del Sistema Ambiental se planteó como se observa en la tabla, de manera que no haya un reduccionismo hacia lo ecológico mediante la conservación de áreas, sino que atendiera aspectos como la calidad ambiental y la gestión del riesgo, como bases para la conformación de una ciudad sostenible. De hecho la política ambiental establece líneas orientadas hacia estos aspectos.

SISTEMA AMBIENTAL	
AMENAZAS Y RIESGOS	Suelo de Protección por amenazas y riesgos no mitigables
	Zonas de amenazas y riesgos mitigables
	Acciones y reglamentación para la prevención y mitigación de riesgos
ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	Estructura Ecológica Principal
	Estructura Ecológica Complementaria
CALIDAD AMBIENTAL	Determinantes territoriales de calidad ambiental

Las zonas de protección de cuerpos de agua y bosques y el manejo de laderas, por ejemplo, no sólo tienen un valor paisajístico, de conservación, de recreación o económico: también juegan un rol en la gestión del riesgo.

Se tiene la concepción de que el sistema ambiental no se rige por límites político-administrativos y su partición en lo urbano y lo rural incrementa su fragmentación y dificulta su comprensión desde lo municipal y regional. Es por eso que se planteó la Estructura Ecológica Municipal, vista como una red que interconecta elementos del componente rural y urbano para que lo “ambiental” no quede evidenciado solo en



	<p>el componente rural, sino también resaltar el papel de la funcionalidad urbana como generadora de conectividad ecológica y no como factor que la interrumpe.</p> <p>Es por ello que se hace necesaria la no fragmentación de lo ambiental y se incluye dentro del componente general del POT.</p>
<p>El Sistema Ambiental no se implementa en la escala urbana vinculado a los otros componentes del modelo, por ejemplo, los tratamientos urbanísticos y los sistemas estructurantes. El énfasis de la dimensión ambiental está centrado en la conservación de la oferta ambiental natural del territorio, con poco énfasis en la integralidad con los sistemas estructurantes, reduciendo la comprensión de lo ambiental a lo ecológico.</p>	<p>Se retoman los sistemas estructurantes planteados por el POT 2000 (SSPP, espacio público, equipamientos, movilidad) puesto que son elementos fundamentales para el mejoramiento de la calidad de vida, y cumplen una función ambiental urbana bajo el concepto de la ciudad sostenible. Es por ello que se plantea la Estructura Ecológica Complementaria, conformada por elementos de los diferentes sistemas de la estructura funcional, que por su valor ambiental, puedan aportar a la calidad y sostenibilidad ambiental. Es así como el sistema ambiental tiene una visión integral y es transversal a los demás sistemas de la estructura funcional. Así mismo, cada uno de estos sistemas deberá garantizar el cumplimiento de las determinantes ambientales, de manera que las actuaciones para el manejo del drenaje pluvial, adecuación de vías, espacio público, etc. respeten la integridad de elementos naturales tales como la arborización, la alimentación de los acuíferos, la conservación del paisaje, las áreas forestales protectoras de las fuentes hídricas, la calidad del agua, entre otros.</p>
<p>Se estableció un Sistema de Áreas Protegidas que no es aplicable con la normativa actual y que consistía en áreas dispersas que adolecen de diferentes impactos ambientales. Hubo una confusión normativa entre lo que se conoce como suelo de protección y área protegida, dando lugar a una baja gestión de los suelos de protección y a una inexistencia de áreas protegidas de carácter municipal.</p> <p>El suelo de protección en su gran mayoría se encuentra en el suelo rural, en lo urbano no se vislumbran áreas para conservar. Los parques del artículo 120 (Ecoparque Bataclán y el Parque la Salud, Ecoparque Las Garzas, El Ecoparque Píamos) son parques de</p>	<p>Se plantea el Sistema Municipal de Áreas Protegidas como instrumento de gestión y principal estrategia para la conservación, planificación y manejo de la Estructura Ecológica Municipal. Se acoge la terminología adoptada por el Decreto 2372 de 2010, el cual a su vez retoma el concepto establecido en el Convenio de Diversidad Biológica adoptado en Colombia por la Ley 165 de 1994.</p> <p>Los parques de escala regional, urbana y zonales (mayores a 2ha.) se declaran como suelos de protección, para incrementar la estructura ecológica principal en la zona urbana. Los parques del artículo 120 del POT 2000 se constituyen como ecoparques y se plantea la</p>

espacio público y no son suelo de protección.	creación de otros más (Ecoparque Cristo Rey, Ecoparque Bajo Aguacatal, Ecoparque del Agua-Navarro). En total son 9 ecoparques que son suelo de protección ubicados algunos en suelo rural y otros en suelo urbano.
Hace un reconocimiento importante de la red hídrica en los elementos ambientales determinantes (Art.25).	Además de reconocer la red hídrica, incorpora el concepto de cuencas hidrográficas en la política ambiental, utilizándolo como uno de los criterios para la delimitación de las unidades de planificación rural; siguiendo la normativa actual se incorporan las determinantes establecidas por los POMCA, y se busca mediante la norma y los proyectos la recuperación integral de las corrientes hídricas y sus cuencas.
El tema de calidad ambiental se encuentra disperso a lo largo del documento del acuerdo. El POT en su conceptualización del sistema ambiental refleja de forma parcial la visión de sostenibilidad ambiental, pues aspectos como servicios públicos (tratamiento de aguas residuales, disposición y manejo de los residuos sólidos), forman parte del complejo sistema para la resolución de los problemas de inequidades territoriales y de las condiciones de sustentabilidad ambiental.	Se articula el tema de calidad ambiental con normas específicas que trascienden el sistema ambiental pero lo articulan con la estructura ecológica y funcional. El sistema ambiental incluye no solo elementos asociados a la conservación, como la estructura ecológica principal, sino que también incluye elementos construidos y usos del territorio que afectan las decisiones de ordenamiento. Es así como la propuesta del POT en el sistema ambiental propende además de la gestión del riesgo, la conservación y conectividad ecológica, por aspectos relacionados directamente con la calidad ambiental (ruido, calidad del aire, espacio público, contaminación electromagnética y visual, disposición de residuos sólidos, vertimientos) articulándose con elementos de la estructura funcional (SSPP; movilidad, espacio público y equipamientos) y la estructura socioeconómica (incidencia en la definición de áreas de actividad). En la propuesta además se resalta la conservación de las áreas de recarga de acuíferos y la calidad de las aguas subterráneas, a diferencia del POT 2000. Hay artículos dirigidos precisamente a dar norma sobre estos aspectos.
El patrimonio paisajístico y ambiental se restringe a los árboles notables y a las casas de hacienda.	Se acoge el término de Patrimonio Natural del Municipio que incluye el Patrimonio Ecológico Municipal (conformado por elementos de la Estructura Ecológica Principal); los parques de espacio público de la Estructura Ecológica Complementaria (Parques de escala zonal) y los árboles notables. De esta manera el Patrimonio Natural es más amplio y se catalogan como tal

	más elementos a diferencia del POT 2000. Se incluyen además Herramientas del manejo del Paisaje Ecológico como elementos de la Estructura Ecológica Complementaria.
No se plantean las acciones para excluir áreas del Catastro Minero	El Municipio no puede prohibir la minería en su territorio, de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, sin embargo, se reconoce la importancia ecológica de las áreas de la Estructura Ecológica Principal, por lo tanto se plantea que se hará la gestión para que la autoridad competente excluya del Catastro Minero las áreas pertenecientes a dicha estructura.

### Patrimonio

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>El POT 2000 desarrolló el sistema estructurante de Patrimonio Cultural de una manera muy completa, en él, se definieron los Bienes de Interés Cultural de la Nación, los Bienes de Interés Cultural del Municipio, las Normas Generales para Áreas de Interés Patrimonial, los Inmuebles Aislados de Interés Patrimonial y para la Protección de Recintos y de los Hitos Urbanos, y los Tipos de Intervención y de las Acciones. Sin embargo, el capítulo del sistema de patrimonio no desarrollo en su totalidad el componente de beneficios y estímulos para el mantenimiento y protección de los bienes declarados con valor patrimonial. Esta ausencia de estímulos conllevó al deterioro y pérdida de algunos de los bienes patrimoniales.</p> <p>Igualmente la propuesta del capítulo del patrimonio desarrollada en el POT 2000, presentaba los elementos constitutivos del sistema en agrupaciones normativas poco claras y sin una total definición de algunos elementos.</p>	<p>En primera instancia se incluye como parte del componente general, reconociendo la jerarquía normativa que tiene en la legislación nacional, así como su transversalidad para el territorio urbano y rural.</p> <p>Se atemperó a los términos de la Ley 1185 y demás normas reglamentarias en materia de patrimonio.</p> <p>Se aplicaron las agrupaciones del Decreto Nacional 763 de 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Patrimonio arqueológico (áreas arqueológicas protegidas)</li> <li>b. Bienes inmuebles de interés cultural (Grupo urbano y grupo arquitectónico)</li> <li>c. Bienes muebles de interés cultural (monumentos, estatuas y fuentes en espacio públicos)</li> </ul> <p>La revisión y ajuste del POT identificó la necesidad de actualizar el registro de los bienes y elementos que forman parte del sistema y así verificar la existencia o no de los bienes de interés cultural protegidos y su estado actual, se revisó también, tanto la existencia como el grado de completéz de los</p>

	<p>soportes o Fichas Individuales del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico Urbano Arquitectónico del Municipio.</p> <p>La propuesta del POT 2014 reordena y separa en subcapítulos independientes los diferentes componentes del patrimonio, permitiendo así facilitar su identificación, y las normas, restricciones y aprovechamientos aplicables a cada uno de ellos.</p> <p>Adicionalmente la propuesta incorpora como subcapítulo el componente de los beneficios y estímulos para cada modalidad del mantenimiento y protección de los bienes patrimoniales. Se flexibilizan los usos del suelo en BIC, permitiendo aquellos que no afecten las condiciones del inmueble para promover su rentabilidad y por ende conservación.</p>
--	--

## COMPONENTE URBANO

### Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC

En general el capítulo de servicios públicos domiciliarios y TIC en el actual POT se modificó organizando y complementando sus contenidos, dando alcance a la normatividad nacional vigente en esta materia, lo que por un lado implicó retomar lo expuesto en el POT 2000, pero ampliarlo significativamente en pos de garantizar el servicio y cobertura requerido y el buen uso de los recursos e infraestructuras existentes y futuras.

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>No establece la organización del capítulo de servicios públicos de forma clara hablando indiscriminadamente de uno y otro servicio sin ningún orden particular, pasando de temas generales a temas particulares para un servicio para luego volver a retomar temas de carácter general a todos los servicios.</p> <p>Contiene una definición del sistema en la cual menciona a nivel general los</p>	<p>Identifica claramente los componentes del sistema de servicios públicos domiciliarios y TIC, y los reconoce como subsistemas, desarrollando cada uno en subcapítulos dentro del capítulo de servicios públicos domiciliarios y TIC.</p>

servicios que se incluyen.	
<p>Establece a nivel general los objetivos del sistema, sin darles un alcance homogéneo a todos los objetivos establecidos, quedando algunos de ellos cortos en sus requerimientos y reglamentación, la cual tampoco es especificada más adelante en el desarrollo normativo, o de programas y proyectos.</p>	<p>Se establece una política general de cobertura, acceso y equidad funcional desde las políticas generales del modelo (componente general) las cuales incluyen estrategias específicas para el sistema de SSPP y TIC, las que a su vez se desarrollan tanto en el componente urbano como rural en el capítulo de SSPP y TIC.</p> <p>Para tal fin en el componente urbano se desarrollan las directrices para la formulación del plan maestro de SSPP y TIC, señalando tiempos, responsables y alcance.</p> <p>De igual forma se establecen lineamientos para el manejo de la información que permitan configurar una base de datos para el seguimiento y monitoreo de los SSPP y TIC en el municipio.</p>
<p>Establece la clasificación a nivel general para todos los servicios públicos lo cual se presta a confusiones ya que no todos se manejan en términos de redes principales y secundarias.</p> <p>En el artículo de clasificación a modo de párrafo incluye directrices para la localización de las infraestructuras de SSPP, siendo norma que por su alcance merece un artículo independiente.</p> <p>Posteriormente, luego de hablar de normas específicas para algunos de los componentes del Sistema de SSPP, da normas de aislamientos, de requisitos para proyectos urbanísticos, de SSPP en programas de mejoramiento integral de barrios, directrices para prevención de desastres y acciones y condiciones para el manejo de la infraestructura de SSPP que son generales a todos los SSPP</p>	<p>Se conforma un subcapítulo de normas técnicas generales aplicables a los SSPP y TIC, en el cual se compilan normas aplicables a todos los subsistemas del sistema de SSPP y TIC como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Criterios de ubicación de los SSPP y TIC (en éste se retoman muchos de los establecidos en el POT 2000, sin embargo se complementan y amplían con base en la normatividad vigente tanto a nivel nacional como regional (CVC) en temas de aislamientos, requisitos para proyectos urbanísticos, intervención en áreas con condiciones de amenaza o riesgo no mitigable, y su articulación con el plan maestro de SSPP y TIC, y el Estatuto de SSPP y TIC.</li> </ul> <p>La clasificación de las redes e infraestructuras de los diferentes subsistemas se presenta de forma específica para cada subsistema en el subcapítulo que desarrolla cada uno de estos.</p>
<p>Incluye un único artículo referente a las disposiciones para el uso del agua en el cual se establece a nivel general</p>	<p>Se incluye un subcapítulo para el Subsistema de abastecimiento de agua potable en el cual se compilan las normas que son específicas</p>

<p>requerimientos a nivel de permisos y autorizaciones para el uso del recurso hídrico.</p>	<p>para éste entre las cuales se incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componentes del subsistema de abastecimiento de agua potable</li> <li>- Acciones para garantizar la confiabilidad del suministro de agua potable</li> <li>- Acciones para la recuperación de la calidad del agua del río Cauca</li> <li>- Uso del recurso hídrico</li> <li>- Interconexión de las redes de distribución de agua potable</li> <li>- Aguas subterráneas como fuente alterna de abastecimiento de agua potable</li> </ul>
<p>Incluye un único artículo referente al manejo de las aguas residuales en el cual se establecen responsables de estudios y obras para la conducción y tratamiento de las aguas residuales a nivel general.</p>	<p>Se incluye un subcapítulo para el Subsistema de recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales en el cual se compilan las normas que son específicas para éste entre las cuales se incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componentes del subsistema de recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales</li> <li>- Vertimiento de aguas residuales (retoma y amplía lo establecido en el POT 2000, a excepción de lo referente a campos de infiltración toda vez que estos están prohibidos en el suelo urbano y de expansión urbana, enviando ese aparte al componente rural capítulo de SSPP y TIC en suelo rural)</li> <li>- Tratamiento de aguas residuales</li> <li>- Ampliación y confiabilidad en el tratamiento de las aguas residuales</li> <li>- Plan de cumplimiento</li> </ul>
<p>El POT 2000 no establece lineamientos, programa o proyecto, ni normatividad alguna para el manejo del drenaje pluvial.</p>	<p>Se incluye un subcapítulo para el Subsistema de drenaje pluvial y mitigación de inundaciones en el cual se compilan las normas que son específicas para éste entre las cuales se incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componente del subsistema de drenaje pluvial y mitigación de inundaciones</li> <li>- Sistemas de drenaje urbano</li> </ul>



	<p>sostenible</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grado de protección contra inundaciones</li> <li>- Dimensionamiento hidráulico de canales de drenaje pluvial</li> <li>- Condiciones para cruces de cauces</li> <li>- Manejo de las aguas de escorrentías por lluvias</li> <li>- Drenaje pluvial área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí</li> <li>- Drenaje pluvial comuna 22 y suelo rural suburbano de Pance</li> </ul> <p>La normativa aplicable para el manejo el drenaje pluvial se originó articulada a las directrices para la mitigación de amenazas de inundación pluvial</p>
<p>Incluye tres artículos referentes al manejo de los residuos sólidos en los cuales reglamenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El aislamiento del basuro de Navarro, y su clausura de Navarro amarrada a la formulación de un plan de manejo ambiental</li> <li>- La necesidad de formular el plan maestro de residuos sólidos el cual definirá el manejo de los residuos sólidos en el municipio</li> <li>- La solicitud de que se delimiten sitios para manejo y disposición de lodos</li> <li>- La necesidad de identificar sitios para la disposición final de desechos tóxicos, químicos y/o peligrosos</li> <li>- La obligación de amarrarse a la normatividad nacional del medio ambiente y salud pública en materia de residuos sólidos y líquidos altamente contaminantes, sin referencia específica a norma alguna</li> <li>- La obligación de incinerar los residuos sólidos y líquidos altamente contaminantes.</li> </ul>	<p>Se incluye un subcapítulo para el Subsistema de gestión integral de residuos sólidos en el cual se compilan las normas que son específicas para éste entre las cuales se incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manejo de los residuos sólidos</li> <li>- Componentes del subsistema de gestión integral de residuos sólidos</li> <li>- Parque ambiental y tecnológico para la gestión integral de residuos sólidos</li> <li>- Componentes del parque ambiental y tecnológico para la gestión integral de residuos sólidos</li> </ul> <p>A nivel general se destaca la inclusión de alternativas para la localización de las infraestructuras para la gestión integral de residuos sólidos en el municipio.</p> <p>Residuos ordinarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros de acopio de residuos inorgánicos</li> <li>- Criterios técnicos para la ubicación de centros de acopio de residuos inorgánicos</li> <li>- Ubicación de los centros de acopio de residuos inorgánicos</li> <li>- Sistemas de aprovechamiento y valorización de residuos</li> </ul>

	<p>Residuos especiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estaciones de transferencia de residuos de construcción y demolición</li> <li>- Criterios técnicos y arquitectónicos de las estaciones de transferencia de residuos de construcción y demolición</li> <li>- Criterios para la ubicación de los sitios de aprovechamiento, tratamiento y valorización de residuos de construcción y demolición</li> <li>- Sitios de disposición final de residuos resultantes de procesos de construcción y demolición</li> <li>- Proceso de clausura y restauración ambiental, paisajística y geomorfológica de los sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición</li> <li>- Sitios prohibidos para la disposición de residuos de construcción y demolición</li> <li>- Tratamiento y disposición final de lodos provenientes de canales de aguas lluvias, de plantas de tratamiento de agua potable y de plantas de tratamiento de aguas residuales</li> <li>- Sitios para el manejo y disposición de residuos de construcción y demolición originados en situaciones de desastre</li> <li>- Ubicación de puntos limpios</li> </ul> <p>Residuos peligrosos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manejo de los residuos peligrosos</li> </ul> <p>Del Vertedero de Navarro</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertedero de Navarro</li> <li>- Manejo del vertedero de Navarro</li> <li>- Plantas de tratamiento de lixiviados y de biogás</li> <li>- Sitio de disposición de residuos semisólidos provenientes de la planta de tratamiento de lixiviados</li> </ul>
<p>Incluye un artículo en el cual se hace referencia a la prohibición de extender redes de alta tensión primaria y secundaria en suelos urbanos y de expansión urbana sobre áreas edificadas,</p>	<p>Se incluye un subcapítulo para el Subsistema de energía eléctrica, gas natural y energías alternativas en el cual se compilan las normas que son específicas para estos entre las cuales se incluyen:</p>

<p>áreas urbanizadas o urbanizables.</p> <p>No hace referencia alguna al gas natural.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Componentes del subsistema de energía eléctrica</li> <li>- Uso racional y eficiente de la energía</li> <li>- Tendido de redes eléctricas</li> <li>- Servicio público domiciliario de energía eléctrica en asentamientos humanos de desarrollo incompleto</li> <li>- Alumbrado pluvial</li> <li>- Componentes del Subsistema de gas natural</li> <li>- Condiciones para la localización de estaciones reguladoras de gas</li> </ul>
<p>El POT 2000 no establece lineamientos, programa o proyecto, ni normatividad alguna para el manejo de las TIC.</p>	<p>Se incluye un subcapítulo para el Subsistema de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones (TIC) en el cual se compilan las normas que son específicas para éste entre las cuales se incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componentes</li> <li>- Instalación de estaciones radioeléctricas</li> <li>- Uso de infraestructura de soporte de servicios públicos domiciliarios y TIC</li> <li>- Instalación de antenas</li> <li>- Subterranización de cableado y redes</li> <li>- En el capítulo de programas y proyectos se incluye un proyecto de “Ecosistemas Tecnológicos” tendiente a generar una red de equipamientos para capacitar y servir a la comunidad en el uso de las TIC.</li> </ul>

### Sistema de Movilidad

El sistema de movilidad en el Acuerdo 069 de 2000, es uno de los temas más desarrollados y detallados de éste, de tal forma que la revisión y ajuste del POT retoma dicho nivel de desarrollo, no obstante, en cuanto a la visión del sistema ésta se enfoca en priorizar el transporte públicos y los modos alternativos de movilidad, lo que implica una serie de ajustes en los elementos del sistema y su reglamentación.

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>Establece una política de movilidad y accesibilidad intraurbana desde el componente general</p> <p>Establece unos objetivos específicos para</p>	<p>Se establece una política de cobertura y acceso y equidad desde la cual se identifican las estrategias específicas para garantizar la cobertura universal en materia de movilidad.</p>

<p>el desarrollo del sistema vial y de transporte desde el componente urbano, sin embargo al revisarlos se evidencia que varios de los objetivos mencionados obedecen a temas administrativos que exceden la competencia del POT, y que por tanto no son desarrollables dentro de éste.</p> <p>Los objetivos no se encuentran correlacionados con estrategias territoriales concretas para su materialización, ni se evidencia su articulación con el modelo de ordenamiento propuesto.</p>	<p>De igual forma, el sistema de movilidad se articula a políticas de carácter regional como la política de integración regional, en la cual infraestructuras como el corredor verde tienen un papel preponderante.</p> <p>En todos los casos las políticas se articulan a estrategias que cuentan con una territorialización clara, a su vez las políticas responden al modelo de ordenamiento propuesto y su concreción.</p>
<p>Establece en el Anexo 4 los proyectos y perfiles viales del sistema vial y de transporte, sin embargo ante la cantidad de proyectos identificados, no se evidencia una jerarquización clara de estos proyectos para acometer su ejecución.</p>	<p>Identifica los proyectos estratégicos desde el sistema de movilidad priorizando su ejecución, e identificando los responsables de su desarrollo.</p> <p>De igual forma plantea una segunda jerarquía de proyectos denominados dotacionales estructurales identificando los que corresponden al sistema de movilidad, poniéndolos en segundo grado de prioridad.</p> <p>Finalmente plantea una tercer jerarquía de proyectos denominados sectoriales.</p> <p>Es importante resaltar que los proyectos identificados obedecen tanto a las necesidades básicas del sistema de movilidad para su concreción, como a las intenciones del modelo de ordenamiento.</p> <p>Cada proyecto cuenta con una ficha donde se describe su objetivo, tiempo de ejecución, responsables, costo del proyecto, y localización.</p>
<p>Subsistemas El POT 2000 plantea como subsistemas los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vías inter-regionales</li> <li>- Vías urbanas</li> <li>- Vías de integración rural</li> </ul> <p>Incluyendo dentro de cada una de éstas la clasificación vial correspondiente. No obstante como se puede observar, no</p>	<p>Se plantean los siguientes subsistemas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subsistema peatonal</li> <li>- Subsistema de transporte en bicicleta</li> <li>- Subsistema integrado de transporte masivo</li> <li>- Subsistema de transporte privado</li> <li>- Subsistema de carga y logística</li> </ul> <p>Se incluyen los modos alternativos de transporte y se les da prioridad en la</p>

<p>considera los modos alternativos de transporte, y el transporte público como parte de los subsistemas, orientando su categorización a un esquema orientado al transporte privado, en contradicción con lo planteado en la política de movilidad.</p>	<p>jerarquización de subsistemas, así como en la definición de programas y proyectos.</p>
<p>Normatividad del sistema vial y de transporte</p> <p>Define los perfiles viales para las principales vías del municipio y en el Anexo 4 establece perfiles tipo para cada una de las vías según su clasificación, sin embargo se evidencia la ausencia de definición de carriles para bicicletas, así como identificación de las vías por donde circula el transporte público.</p> <p>Establece parámetros generales para el trazado de vías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proporción mínima de vías vehiculares</li> <li>- Intersecciones a nivel y desnivel</li> <li>- Área de reserva en intersecciones</li> <li>- Planeamiento y construcción de vías locales</li> <li>- Licencia para proyectos viales</li> <li>- Acceso a predios</li> <li>- Sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos</li> <li>- Vías marginales a ríos</li> <li>- Estacionamiento en vía pública</li> <li>- Estacionamiento y accesos a bahías</li> <li>- Localización y diseño de soluciones peatonales a desnivel</li> <li>- Áreas para localización de terminales de transporte de pasajeros</li> <li>- Terminales de transferencia</li> <li>- Estacionamientos de vehículos y zonas de cargue y descargue</li> <li>- Exigencia de estacionamientos</li> <li>- Construcción y entrega de vías</li> </ul> <p>Incluye un aparte para el sistema de transporte de pasajeros en el cual define el sistema integrado de transporte masivo como concepto, si bien define la</p>	<p>Normatividad del sistemas de movilidad</p> <p>Incluye subcapítulos independientes para la reglamentación de cada uno de los subsistemas definidos</p> <p>Subsistema peatonal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifica los tipos de redes peatonales a desarrollar, articulándolas con los demás sistemas estructurantes y con los elementos estratégicos del modelo de ordenamiento territorial propuesto</li> <li>- Define lineamiento para el desarrollo de las redes peatonales bajo parámetros de accesibilidad universal</li> <li>- Sujeta dimensiones y normas específicas de construcción al MECEP</li> <li>- Prioriza dentro de los proyectos sectoriales redes peatonales claramente definidas y amarradas a elementos estratégicos del modelo, así como ejes peatonales de largo alcance.</li> </ul> <p>Subsistema de transporte en bicicleta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Define sus componentes</li> <li>- Establece la clasificación de las redes que la integran e incorpora un trazado para su desarrollo (proyectos)</li> <li>- Defines dimensiones para el desarrollo de la red de ciclo-rutas, e identifica los carriles de bicicletas en los perfiles viales de todo el municipio</li> <li>- Establece exigencias de ciclo-parqueaderos en terminales y estaciones del MIO, así como en centros comerciales</li> <li>- Identifica infraestructura de servicio al ciclista.</li> <li>- Plantea el desarrollo de una red de</li> </ul>

<p>clasificación de las vías del SITP y las estaciones, y establece nivel general los ejes que lo componen, no incorpora un mapa con un trazado para su desarrollo.</p> <p>Incorpora una política para el desarrollo del sistema integrado de transporte de pasajeros, en la cual señala actividades a realizar para su formulación y desarrollo, pero no plantea estrategias concretas amarrados a territorios y elementos específicos, sino que queda sujeto a estudios.</p> <p>No incluye elementos, ni reglamentación alguna para el desarrollo de la red peatonal, ni de ciclo-infraestructura, ni hace referencia alguna a proyectos relacionados con estos modos de transporte, pese a mencionar la red de bicicletas como parte de los objetivos específicos del sistema.</p> <p>Tampoco es clara la articulación con los elementos del modelo de ordenamiento, pese a que la política desde el componente general reconoce el papel de la movilidad en su desarrollo, lo que permite concluir que no cuenta con los elementos para concretar las políticas territoriales propuestas, evidenciando la desarticulación entre la norma, programas y proyectos, y el modelo propuesto.</p>	<p>bicicletas públicas (proyectos dotacionales estructurales desde el sistema de movilidad)</p> <p>Subsistema integrado de transporte público:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifica sus componentes</li> <li>- Establece una red jerarquizada, e identifica su trazado y proyectos para su desarrollo</li> <li>- Identifica los carriles para transporte público en los perfiles viales</li> <li>- Establece esquemas de articulación intermodal</li> <li>- Establece nodos e infraestructura de transporte, señalando su función en el sistema y localización</li> </ul> <p>Subsistema vial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifica sus componentes</li> <li>- Establece la jerarquización vial, incorporando dimensiones y perfiles viales, articulando los modos alternativos de transporte y el transporte público</li> <li>- Identifica proyectos para su fortalecimiento</li> </ul> <p>Subsistema de transporte privado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifica sus componentes</li> <li>- Establece reglamentación para la red de estacionamiento en vía y fuera de vía</li> <li>- Prioriza zonas para la implementación del plan de parqueaderos y estacionamientos públicos</li> <li>- Identifica zonas de gestión de la demanda asociadas a elementos estratégicos del modelo (centralidades)</li> <li>- Promueve la semaforización inteligente como estrategia para aprovechar la infraestructura existente y optimización del tráfico.</li> </ul> <p>Subsistema de carga y logística:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifica sus componentes</li> <li>- Identifica las principales vías articuladas a éste</li> <li>- Plantea estudio para la planificación</li> </ul>
---	---



	<p>de la carga y logística en el municipio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifica proyectos de articulación regional</li> </ul> <p>Establece norma para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estacionamientos, accesos, cargue y descargue</li> <li>- Movilidad en nuevos desarrollos: proporción mínima de vías, área de reserva en intersecciones</li> <li>- Construcción en vías</li> <li>- Condiciones para cruces de cauces naturales y artificiales</li> <li>- Acceso a predios</li> <li>- Parqueaderos en uso residencial y usos asociados a actividades económicas y equipamientos</li> <li>- Pasos a nivel y desnivel</li> </ul> <p>A nivel general se evidencia que cambia el enfoque de la movilidad en el municipio, orientándola a esquema más sostenibles y acordes con los objetivos del modelo de ordenamiento, complementa las intenciones del modelo.</p> <p>A nivel normativo desarrolla los objetivos y estrategias del modelo planteado y retoma aquellos elementos del POT 2000, ampliándolos y ajustándolos para garantizar la coherencia y concreción de los objetivos propuestos.</p>
--	--

### Sistema de Equipamientos

La propuesta para el Sistema de Equipamientos, a diferencia del POT 2000 establece políticas para definirlo como sistema estructurante del POT, establece una estructura similar que conserva varios de los aspectos desarrollados en el Acuerdo 069 de 2000, como la definición, la clasificación, los ámbitos o escalas y los proyectos, sin embargo todos estos aspectos se modifican con una nueva propuesta en la que tiene objetivo cada aspecto normativo definido en el Sistema de Equipamientos, así mismo se incluyeron otros artículos referidos a los proyectos propuestos y normas para el manejo del suelo con uso de equipamiento e instrumentos de planeación para el mismo.

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p><b>Clasificación:</b> Se establece una clasificación por tipos en la cual solamente se tienen en cuenta colectivos institucionales y colectivos recreativos, posteriormente menciona cuales hacen parte de cada uno pero no especifica todos, deja por fuera algunos tipos y mezcla elementos de espacio público como parques y zonas verdes con equipamientos.</p>	<p><b>Clasificación:</b> La propuesta de clasificación se divide según el tipo de servicio que se presta: las necesidades sociales mínimas requeridas por la comunidad y que por temas de funcionalidad y eficiencia se entienden asociados directamente a la vivienda, como educación, salud y recreación entre otros se clasifican como equipamientos colectivos, y los servicios relacionados con el funcionamiento del municipio y su competitividad como aquellos de administración, gestión de la ciudad y atención a ciudadanos, se clasifican como equipamientos de servicios urbanos básicos, para estas clasificaciones se establece una definición por tipos, identificando cuáles equipamientos son los que entrarían dentro de cada una de éstas.</p>
<p><b>Ámbitos:</b> Establece tres tipos de ámbito, comunitario, municipal y urbano regional que no precisan su alcance claramente con un parámetro medible que establezca una escala para los equipamientos, sino que lo establece mediante la mención de ciertos equipamientos donde se mezclan elementos de espacio público y de servicios públicos.</p>	<p><b>Escalas:</b> Se establecen por tipo de equipamiento con un factor medible que varía entre área construida y área de lote según el equipamiento y sus características y la escala para lo cual se establecieron las escalas Regional, Urbana, Zonal y Local, los rangos para la clasificación se definieron con base en el diagnóstico de los equipamientos existentes en el municipio.</p>
<p><b>Normas - Estándares de equipamiento:</b> Establece estándares de áreas en relación a la población para algunos tipos de equipamientos que son educación, salud, seguridad, desarrollo comunitario, administración local, cultura, abastecimiento y recreación; dichos estándares se encuentran imprecisos y sin base de soporte que los sustenten, como por ejemplo en el caso de educación establece un hospital de nivel II o III por cada millón de habitantes.</p>	<p><b>Normas específicas para equipamientos:</b> Se definieron normas específicas referidas a índices de ocupación por tipo y escala de los equipamientos, estos índices se establecieron según un diagnóstico de la intensidad normativa dada en las fichas normativas del POT 2000 para los equipamientos existentes. No se definieron estándares de áreas por equipamiento y cantidad de equipamientos por población ya que no hay una referencia que establezca cuánto debe ser en cada aspecto y para cada tipo de equipamiento, además porque todos son diferenciados según su función y el servicio que prestan.</p>
<p><b>Proyectos - Propuesta de equipamiento para mediano y largo plazo:</b> establece los proyectos de equipamientos en el mediano plazo como: terminales de</p>	<p><b>Proyectos - Nodos de equipamientos y áreas para localización de equipamientos:</b> Como parte de la estrategia territorial para la localización de equipamientos se definieron</p>

<p>transporte, educación superior, antenas, central de abastos, etc., para largo plazo establece proyectos como: hospital, parque, cultural, recreativo, etc.; sin embargo estos proyectos no se amarran a una estrategia territorial o directrices y criterios para su localización.</p>	<p>las áreas que hacen parte de nodos de equipamientos, los cuales hacen referencia a la agrupación de equipamientos, ya sean nuevos o existentes con el objetivo de generar un mayor impacto urbano en cuanto a cobertura y en establecer unas condiciones urbanísticas de funcionamiento conjuntas y complementariedad de usos.</p> <p>De igual forma evalúa el déficit existente por tipo de equipamientos colectivos en la ciudad, identificando por una parte tipos de equipamientos que deben integrarse a los nodos potenciales y predios potenciales para la consolidación de nodos de equipamientos, así como áreas priorizadas para el desarrollo de equipamientos de salud, educación, recreación y cultura considerados base para la calidad de vida de los caleños.</p> <p>Complementario a esto, establece condiciones de localización de equipamientos según tipo y escalas definidas.</p>
<p>Manejo del suelo – Conservación de Áreas de Actividad Institucional: Establece para los equipamientos de escala regional y urbana la imposibilidad de cambiar el Área de Actividad Especial Institucional, en la cual solo se pueden desarrollar usos institucionales. Así mismo la función de establecer este tipo de área de actividad para los equipamientos, se maneja desde el POT 2000, estableciendo que los equipamientos solo se podían localizar en dicha área de actividad, lo cual limitaba mucho la posibilidad de localizar equipamientos y sin contar con otros criterios que lo complementarían.</p>	<p>Manejo del suelo – Permanencia del uso de equipamiento y Criterios de Localización: Se establece la permanencia del uso de equipamiento con el objetivo de que el suelo que existe para equipamientos y el que se marca como nodos potenciales se conserve para dicho uso y se maneje únicamente para este tipo de usos, dada la necesidad de la ciudad de contar con este suelo para suplir el déficit y las necesidades en servicios sociales y urbanos básicos de la población, ya que el suelo es escaso y en algunos casos se ha cambiado el uso para otros usos como vivienda y comercio,. Así mismo los criterios de localización establecen una guía para la localización de equipamientos según escala y de acuerdo a la propuesta normativa de áreas de actividad y corredores.</p>
<p>Instrumentos de Planeación para equipamientos – Esquema Básico para equipamientos (de Implantación), PEEPEC y Plan de Regularización y Manejo: Se establece para ciertos equipamientos y usos de mayor impacto para establecer las acciones de mitigación</p>	<p>Instrumentos de Planeación para equipamientos – Esquema de Implantación y Regularización y Plan Maestro de Espacio Público y Equipamientos PMEPE: Se replantea el Instrumento existente del Esquema Básico de Implantación para que sea aplicable a ciertos usos de gran escala</p>

<p>y condiciones urbanas de desarrollo, como condición para la expedición del concepto de uso del suelo.</p> <p>El esquema básico de implantación no estableció con claridad los requisitos para su formulación, lo cual aunado al manejo errado dado en la matriz de clasificación y jerarquización de usos no permitió que el instrumento cumpliera a cabalidad el papel para el cual fue creado.</p> <p>El Plan de Regularización y Manejo no se ha aplicado, su objetivo es igualmente la mitigación de impactos, por esto se generó en la propuesta POT un solo instrumento para implantar nuevos y regularizar existentes. En el POT 2000 se le asignan una serie de tareas diferenciadas al instrumento del PEEPEC, lo cual hace que no se defina la finalidad del mismo y el objetivo final.</p>	<p>nuevos y existentes, que generan impactos importantes en el entorno, entre ellos los equipamientos de escala regional y urbana, con el instrumento se busca la mitigación de dichos impactos urbanísticos y el adecuado funcionamiento. Se establecen requerimientos para la presentación del esquema de implantación y regularización, y se identifican con precisión los equipamientos a los cuales les es exigible.</p> <p>Adicionalmente el PMEPE es un instrumento complementario para establecer normas específicas adicionales como estándares y aspectos de gestión.</p>
--	---

### Sistema de Espacio Público

La propuesta para el Sistema de Espacio Público, igual que en el POT 2000 plantea políticas como sistema estructurante, en este se conserva una estructura similar desarrollando los mismos aspectos normativos inicialmente, como los componentes, la clasificación, las escalas o ámbitos y el desarrollo de normativas, sin embargo todos estos aspectos se ajustan y se incluyen en primera medida de acuerdo con la norma nacional de espacio público (Decreto 1504 de 1998). La clasificación que se propone se concreta en la aplicación de normas según su diferenciación, se complementa con programas, proyectos y normas adicionales para los componentes de espacio público.

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>Clasificación: La clasificación se establece diferenciando elementos naturales y construidos, desarrolla una clasificación urbano regional, urbana y comunal y barrial que mezcla zonas de la ciudad, elementos de espacio público, vías, etc., lo cual genera confusión en la clasificación de esos elementos y su finalidad.</p>	<p>Clasificación: Se desarrolla conforme a lo establecido en la norma nacional de espacio público (Decreto 1504 de 1998) el cual establece el manejo de espacio público en los planes de ordenamiento, en elementos constitutivos y complementarios, en donde se describe cuales hacen parte de cada grupo según su importancia y su papel en el sistema de espacio público.</p>
<p>Escalas: Clasifica los parques en escalas</p>	<p>Escalas: Se genera una clasificación por</p>

urbano – regional, urbana, comunal y barrial, identifica cuales parques existentes pertenecen a cada escala pero no establece un criterio claro o medible para clasificar los parques nuevos, no se tienen en cuenta las plazas como otro elemento de espacio público a clasificar.	escalas en regional, urbana, zonal y local, con un criterio de clasificación por área estableciendo así mediante este indicador cual es su impacto en la ciudad, esta clasificación tiene el objetivo de generar normas de manejo según su escala.
Índice de Espacio Público Efectivo EPE: El POT 2000 no plantea meta de espacio público efectivo ni proyectos o programas para el aumento del promedio de índice por habitante.	Índice de Espacio Público Efectivo EPE: Se plantea una meta de espacio público efectivo por habitante para la vigencia del POT con estrategias y proyectos claros con los cuales se busca alcanzar la meta que se propone de 6 m2 de EPE por habitante, la cual dobla el indicador promedio existente que es de 2,46 m2 por habitante.
Proyectos: El POT 2000 no plantea proyectos estratégicos para la generación de espacio público.	Proyectos: se plantean como proyectos estratégicos priorizados y como base para alcanzar la meta del índice de EPE los corredores ambientales, cinturones ecológicos, grandes parques urbanos, parques lineales, adecuación de algunos canales para espacio público, adicional a estos se encuentran también como proyectos de espacio público los Ecoparques que se proponen como alternativa de generación de espacio público; también se propone como programa la identificación y priorización de barrios para la intervención y desarrollo de espacio público los cuales fueron identificados conforme el déficit de espacio público existente.
Normas generales: se dan normas generales de ocupación de parques, cerramientos, andenes, espacios peatonales urbanos, amoblamiento urbano y demás aspectos de los elementos complementarios, sin embargo en las normas generales no se establece el complemento a la clasificación de escalas, la concreción de estas normas.	Normas generales: se plantean normas para las diferentes escalas de clasificación de los elementos de espacio público (parques y plazas), separando las normas para elementos constitutivos y complementarios de espacio público, se desarrolla la norma sobre las condiciones que deben tener las cesiones de espacio público para su adecuación y entrega al municipio, se establecen las condiciones para el aprovechamiento de espacio público, se establece la creación del fondo de espacio público para el pago de cesiones, se desarrollan también las normas para la red de vías peatonales, mobiliario y amoblamiento urbano y se adiciona el desarrollo de aspectos de espacio público complementarios como la venta informal y otros al instrumento de planeación PMEPE.
Cesiones: En cuanto a cesiones de espacio	Cesiones: En cuanto a cesiones se plantea el

público el POT 2000 estableció el 18 % de área bruta (esto se desarrolla en otro capítulo).	cambio al 22% del área neta para espacio público, para así generar más espacio público en las cesiones que suma al indicador de espacio público por habitante proyectado, y se precisan las condiciones para su entrega y adecuación, apostándole a la calidad como factor determinante del espacio público.
---	--

### Normatividad Urbanística

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<b>Norma urbanística general</b> Propone dos normas generales aplicables a todo el territorio urbano del municipio <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Áreas de actividad: definida como el uso o tipo de actividad que puede ejecutarse en los predios localizados en una determinada zona de la ciudad</li> <li>2. Tratamientos: definidos como El estado físico de los inmuebles según estén o no estén edificados, y las carencias, la aptitud u obsolescencia de su infraestructura urbanística y sus edificaciones para desempeñar las funciones o contener los usos actuales o potenciales a los cuales podría destinárseles</li> </ol>	La propuesta normativa general está enmarcada dentro de la Estructura Socioeconómica de la RAPOT  La estructura socioeconómica se desarrolla a partir de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elementos estratégicos del modelo de ordenamiento que hacen parte de la estructura socioeconómica, a partir de los cuales se articulan y desarrollan las políticas del modelo propuesto en el componente general</li> <li>- Elementos normativos, a partir de los cuales se asigna la norma de usos y aprovechamientos del suelo urbano y de expansión urbana</li> </ul> Elementos estratégicos desde la estructura socioeconómica: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Centralidades</li> <li>2. Corredores de actividad</li> <li>3. Áreas para redensificación</li> <li>4. Área de expansión urbana</li> </ol> Elementos normativos de la estructura socioeconómica: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tratamientos urbanísticos</li> <li>b. Áreas de actividad y usos del suelo</li> <li>c. Edificabilidad</li> </ol>
<b>Norma urbanística complementaria</b> Se consideran normas complementarias las siguientes: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regulación de actividades permitidas y no permitidas</li> </ol>	Como elementos estratégicos para la aplicación de la norma se establecen los siguientes:  Centralidades. Áreas donde se desarrollan



<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Normas volumétricas</li> <li>3. Planes parciales</li> <li>4. Localización de terrenos para VIS</li> <li>5. Obligaciones de Espacio Público y Equipamientos para Renovación Urbana</li> <li>6. Las demás de ley</li> </ol> <p><b>Instrumentos para el desarrollo de la norma</b> Para el desarrollo de la norma el POT 2000 adopta los siguientes instrumentos</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La delimitación de áreas de actividad y tratamientos contenido en este Acuerdo*</li> <li>2. El polígono normativo contenido en este Acuerdo*</li> <li>3. La ficha normativa. (Acuerdo futuro)*</li> <li>4. La matriz de clasificación y jerarquización de usos contenido en este Acuerdo*</li> <li>5. Los planes parciales. (Decretos futuros)</li> <li>6. Los planes especiales. (Decretos futuros)</li> <li>7. Las normas especiales. (Decretos futuros)</li> </ol> <p>*El POT 2000 únicamente reglamento estos instrumentos</p>	<p>diversas funciones y actividades económicas, con patrones de aglomeración y concentración. Están clasificadas en función del papel que desempeñan para la concreción del modelo de ordenamiento y las estrategias espaciales que lo desarrollan. Se han identificado 19 polígonos de centralidades que se clasifican de acuerdo a 8 tipos, los cuales se identificaron a partir de los usos que se desarrolla en cada centralidad</p> <p><b>Corredores de actividad.</b> Son ejes que concentran actividades económicas, y que de acuerdo con las zonas que conectan, y con su dinámica, sección, y función en el modelo de ordenamiento se clasifican en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corredores estratégicos</li> <li>• Corredores urbanos</li> <li>• Corredores zonales</li> </ul> <p><b>Áreas residenciales.</b> Sectores con actividades principalmente residenciales con actividades de soporte que se desarrolla</p> <p><b>Normas volumétricas.</b> Aislamientos, Sótanos, semisótanos antejardines, índices de ocupación unidades prediales</p> <p>Instrumentos para la norma</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unidades de Planificación Urbana UPU</li> <li>2. Unidades de Planificación Rural UPR</li> <li>3. Planes de Ordenamiento Zonal</li> <li>4. Planes Parciales</li> <li>5. Esquemas de Implantación y regularización</li> <li>6. Planes de manejo</li> </ol>
<p><b>Usos y áreas de actividad</b> Se hacen definiciones generales, e intenciones normativas, se plantea instrumentos normativos como el esquema básico de implantación y se anuncia características de impacto causados por los usos pero no reglamenta ninguno de los anteriores elementos</p>	<p><b>Áreas de actividad y usos</b> Se proponen definiciones para cada tipo de área de actividad, con características particulares en cada una, simplificando la norma urbanística</p> <p>Las áreas de actividad se clasifican en:</p>

<p>Las áreas de actividad se clasifican en:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Área de Actividad Residencial <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Neta</li> <li>• Residencial Predominante</li> </ul> </li> <li>2. Área de Actividad Mixta</li> <li>3. Área de Actividad Económica Predominante</li> <li>4. Área de Actividad de Centralidades</li> <li>5. Área de Actividad Industrial</li> <li>6. Área de Actividad Especial Institucional</li> </ol> <p>Cada área de actividad propone normas generales como porcentajes de uso de suelo para actividades económicas, condiciones generales y localización. Sin embargo en el caso de estos porcentajes son de difícil verificación y por tanto se dificulta su seguimiento y control.</p> <p>Para la aplicación de usos se utiliza una <b>tabla de usos</b> construida de acuerdo a las áreas de actividad y a tratamientos normativos. Al revisar los usos asignados a cada área de actividad y efectuar una comparación entre estos, no se logra evidenciar una intención clara en la configuración de los grupos de usos asignados, terminándose por homogeneizar las diferentes áreas de actividad destinadas a actividades económicas.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Área de actividad residencial neta</li> <li>2. Área de actividad residencial predominante</li> <li>3. Área de actividad mixta</li> <li>4. Área de actividad residencial industrial</li> </ol> <p>Las áreas de actividad mixta se asocian a los corredores de actividad y las centralidades garantizando la coherencia entre la áreas de actividad y los elementos del modelo, evitando superposiciones y contradicciones, a la vez que se reglamenta el modelo de ordenamiento para su concreción (articulación política, norma, programa y proyectos)</p> <p>Los usos del suelo se relacionan de acuerdo a la vocación identificada para cada una de las centralidades y los corredores de actividad, garantizando una coherencia con la intención y papel asignado desde el modelo.</p> <p>Para la aplicación de usos se utiliza una tabla de usos construida de acuerdo a las estrategias socioeconómicas y a su localización en el territorio.</p>
<p><b>Tratamientos urbanísticos</b></p> <p><b>Definición:</b> Determinan la clasificación de una zona relativamente homogénea de la ciudad dentro de un área de tratamiento la concurrencia de un conjunto de características relativas a la ocupación del suelo; al estado y grado de la consolidación del proceso de urbanización, así como de las edificaciones y la valoración de las mismas y los elementos constitutivos de la morfología urbana,. Los tratamientos se clasifican en cinco (5) clases y once (11) tipos.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tratamiento de Desarrollo - D -</li> <li>2. Tratamiento de Consolidación - C - <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tratamiento de Consolidación</li> </ul> </li> </ol>	<p><b>Tratamientos urbanísticos</b></p> <p><b>Definición:</b> Los tratamientos urbanísticos son las formas diferenciadas de intervenir los aspectos físicos en el suelo urbano y de expansión que orientan la actuación pública y privada. Contienen las determinaciones normativas del presente Plan mediante las cuales se regula la ocupación de suelo y orienta la formulación de programas o proyectos. Asignan derechos y deberes en relación con el soporte urbano del territorio, que resulta de la valoración de sus características físicas, el estado de la infraestructura pública y su función en el modelo territorial.</p> <p>Los tratamientos urbanísticos son:</p>

Urbanística - CU-

• Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada - CDM -

• Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón - CCP -

• Tratamiento de Consolidación Urbana con Cambio de Patrón del Espacio Público - CUCP/EP -

3. Tratamiento de Renovación - R -

• Tratamiento de Renovación por Redesarrollo - RR -

• Tratamiento de Renovación por Rehabilitación - RRH -

4. Tratamiento de Preservación - P -

• Tratamiento de Preservación Urbanística - PU -

• Tratamiento de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural - PAAC-

• Tratamiento de Preservación Ambiental - PAm -

5. Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral - RMI -

• Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante - RMI/IE

• Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria - RMI/IC –

Para cada tipo de tratamiento se hace una definición no obstante la intención de cada uno de estos, así como la normativa aplicable y por ende las repercusiones de cada categoría no logran establecerse con claridad en todos los casos, conllevando a interpretaciones y confusiones en su aplicación que no permite su concreción.

En el caso del tratamiento de desarrollo se plantean normas específicas sobre tamaño de lote para vivienda y porcentajes de cesiones:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
VIVIENDAS	72 M²	6 metros

1. Tratamiento urbanístico de conservación

2. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

• Consolidación 1

• Consolidación 2

• Consolidación 3

3. Tratamiento de urbanístico de Renovación Urbana

• Renovación urbana por redesarrollo R1

• Renovación por reactivación R2 (redensificación)

• Renovación urbana por cambio de patrón R3

4. El Tratamiento urbanístico de Desarrollo

Para cada tipo de tratamiento se hace una definición de su objetivo y aplicación, y se delimitan claramente las áreas sujetas a cada tipo de tratamiento. De igual forma se plantean normas claras respecto a índices de construcción para su aplicación en el territorio.

En el caso del tratamiento de consolidación se plantean 3 tipos de consolidación acordes a las diferentes situaciones urbanas existentes en varias zonas de la ciudad.

En el caso del tratamiento de desarrollo se plantean normas específicas sobre tamaño de lote para vivienda y porcentajes de cesiones:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	45 M²	4,5 metros
Viviendas bifamiliares	105 M²	7 metros
Viviendas multifamiliares	252 M²	12 metros

Cesión para Espacio público 20% sobre neta urbanizable  
Cesión para Equipamiento 5% sobre área neta urbanizable

Importante señalar que asociado a los tratamientos, especialmente al tratamiento de

<b>UNIFAMILIARES</b>			<p>consolidación se plantea un mecanismo llamado <i>aporte por edificabilidad</i> con el cual se pretende efectuar el reparto equitativo de cargas y beneficios, capturando aportes bien sea económicos o en suelo con el fin invertir en pequeños proyectos con destinación específica a las zonas donde se generen las intervenciones por mayor edificabilidad.</p> <p>El aporte por edificabilidad se reglamenta desde el POT.</p> <p>Mejoramiento integral pasa a ser un programa que orienta la inversión pública, ya que al no direccionar la normatividad urbanística carece del estatus de tratamiento urbanístico.</p>
Viviendas bifamiliares	105 M <sup>2</sup>	7 metros	
Viviendas multifamiliares	252 M <sup>2</sup>	12 metros	

Cesión para Espacio público 18% sobre área bruta  
Cesión para Equipamiento 3% sobre área bruta.

En el caso del tratamiento de renovación se delimitan áreas congelando suelos, se proponen lineamientos para cesiones pero nunca se reglamenta.

## COMPONENTE RURAL

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
<p>El POT 2000 desarrolló el componente Rural sin una articulación a las estructuras funcionales y los sistemas (equipamiento, espacio público, movilidad y servicios públicos) que componen el territorio, por lo cual este componente no desarrollo normas o directrices precisas y articuladas para cada sistema funcional, y se desarrollo como un capitulo principalmente para la definición de normas para regular el uso, ocupación y el aprovechamiento de los suelos rurales, para lo cual formula una serie de títulos, en los cuales definió los objetivos generales para el desarrollo del suelo rural, los cuales no tenían un enfoque estratégico que abordara las soluciones a las problemáticas y dinámicas de ocupación y aprovechamiento de la totalidad del suelo rural del municipio.</p> <p>En cuanto a la problemática de control de borde o transición entre el suelo urbano y el rural, el POT 2000 no formuló estrategias de recuperación o control del crecimiento de asentamientos humanos.</p>	<p>La propuesta del POT 2013 aborda el tema Rural como un componente completo y estructurado en función de reconocer los diferentes sistemas funcionales del municipio y articularlos para el adecuado desarrollo y aprovechamiento de los suelos rurales.</p> <p>La propuesta desarrolla por capítulos cada uno de los sistemas estructurantes del territorio rural (. Sistema Ambiental del Suelo Rural, Áreas para la Producción Agrícola y Ganadera, Sistema de servicios públicos domiciliarios y TIC, sistema vial rural, sistema de equipamientos rurales y sistema de espacio público rural.) en los cuales define las condiciones para el desarrollo y mejoramiento de las infraestructuras existentes y proyectadas de cada sistema, y adicionalmente las articula a la propuesta de áreas de manejo del territorio rural, mediante las cuales se asignan usos y aprovechamientos en territorio rural de conformidad con la sintenciones del modelo y las potencialidades y restricciones del territorio.</p>

	<p>La revisión y ajuste del POT identificó la necesidad de formular un instrumento normativo de escala intermedia que permitiera articular eficientemente las actuaciones de los diferentes sistemas estructurantes en conjunto con las dinámicas y necesidades de crecimiento de la población rural y de mejoramiento y protección de los elementos ambientales, fundamentales para la sostenibilidad del municipio, para lo cual formula 5 unidades de planificación rural, las cuales se reglamentan y definen como parte de las normas para el aprovechamiento del suelo rural.</p> <p>sí mismo, la propuesta identifica las falencias y ausencia de definición de las áreas de manejo rural, por lo cual, se propone la zonificación del territorio rural municipal en 9 áreas de manejo, cada una correspondiente a las características y potencialidades ambientales y geográficas del suelo rural. Estas áreas de manejo se articulan a la propuesta de actividades permitidas, complementarias, restringidas y prohibidas en el territorio rural, que buscan definir claramente los usos potencialidades y más adecuados para el aprovechamiento de cada zona del territorio.</p>
Tiene unos sistemas estructurantes diferentes a los del suelo urbano (red de asentamientos humanos, sistema hidrográfico y el sistema de comunicación vehicular y peatonal).	Maneja los mismos sistemas estructurantes (equipamientos, espacio público, servicios públicos) y da norma para cada uno de ellos en el suelo rural.

### Normatividad Urbanística

POT 2000	Revisión y Ajuste 2014
No hay una configuración de áreas diferenciales en cuanto a norma. Básicamente todo el suelo rural tiene una misma norma que no distingue las características físicas y ecológicas del territorio.	<p>Se establecen 9 unidades de manejo, cada una de las cuales tiene un régimen de usos y normas de densidad de ocupación aplicable de acuerdo a sus condiciones ambientales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Parque Nacional Natural Farallones</li> </ol>

	<p>de Cali</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali</li> <li>3. Ecoparques</li> <li>4. Zona Rural de Regulación Hídrica</li> <li>5. Zona Rural de Producción Sostenible</li> <li>6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali</li> <li>7. Centros Poblados</li> <li>8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí</li> <li>9. Suelo Rural Suburbano</li> </ol>
<p>El POT 2000 definió una estructura territorial rural determinada exclusivamente por dos condiciones geográficas diferentes, los suelos de ladera y los suelos planos del valle, para las cuales define una serie de normas aplicables a las áreas de manejo, pero dichas áreas de manejo no fueron desarrolladas ni articuladas a la estructura funcional del municipio, es decir, el tratamiento de casi todo el suelo rural es el mismo, desconociendo las características físicas, sociales y ecológicas del territorio, lo que no permitió desarrollar el territorio rural de manera coherente con sus características.</p> <p>El componente rural determina el contenido normativo específico para el desarrollo del área suburbana de parcelaciones Pance, y para parcelaciones en el área de transición de ladera, esta última identificada en gran parte del territorio rural, por lo cual el desarrollo de parcelaciones en el municipio se dio indiscriminadamente y sin carácter de suelo suburbano, lo que incremento los índices de desarrollo de vivienda campestre no productiva, situación desfavorable para el aprovechamiento del suelo productor, dado que estas intervenciones de proyectos de parcelación aumentaron las densidades de población rural y por consiguiente del consumo de suelo y recursos naturales.</p> <p>Finalmente, la norma propuesta para el desarrollo de parcelaciones fue muy rígida, y no permitió el planteamiento de nuevos esquemas de ocupación y aprovechamiento del territorio, lo cual, sumado a unos aprovechamientos</p>	<p>La propuesta del componente rural incorpora y desarrolla dentro de las normas generales para el aprovechamiento del suelo, las restricciones y condiciones de las diferentes zonas de amenazas y riesgos localizadas en el suelo rural.</p> <p>Igualmente desarrolla las normas y aprovechamientos de cada una de las áreas de manejo (9 áreas de manejo propuestas), asignándoles índices de ocupación, construcción, alturas y demás condiciones de desarrollo urbano, en concordancia con las actividades permitidas para cada área de manejo. Así mismo se desarrolla un capítulo exclusivo para las normas aplicables al área de manejo del suelo rural suburbano, por ser esta área de manejo, aquella a la que más se le asignan aprovechamientos y condiciones de desarrollo, dada su especial condición de localización colindante con el perímetro urbano, que junto con los ecoparques conforma la estrategia de borde urbano.</p> <p>Para el suelo suburbano se definen nuevos aprovechamientos acordes a su condición de ser una transición entre el suelo urbano y rural, por lo cual debe responder a las dinámicas y condiciones logísticas, estructurantes y financieras del suelo donde se localiza, esta nueva definición de aprovechamientos permite formular diferentes esquemas de ocupación y desarrollo urbano arquitectónico, lo cual resulta favorable para tanto para el</p>



<p>constructivos muy bajos que desconocían la potencialidad de estos suelos de parcelación, generó una mala aplicación de la norma, que posteriormente se reflejó en el crecimiento en las áreas construidas en los proyectos de ladera, muy por fuera de la norma y de las intenciones de conservación ambiental a la que apuntaban las mismas.</p>	<p>desarrollador privado como para los objetivos de conservación y recuperación ambiental que se plantea en límite periurbano del municipio.</p> <p>Adicionalmente, para el desarrollo de los suelos suburbanos se propone la formulación de planes zonales que definirán los criterios de localización y desarrollo de los sistemas estructurantes de la zona en articulación con la estrategia de borde urbano planteada por el municipio para el control del crecimiento desbordado de asentamientos humanos y para la recuperación de espacios públicos, suelos de protección y el sistema de ecoparques municipales.</p> <p>En parte del Corregimiento de Navarro se delimitan 400 hectáreas las cuales a partir de estudios y la formulación de un plan zonal podrán modificar su clasificación del suelo y a partir de ello ajustar los aprovechamientos urbanísticos otorgados.</p>
--	---

## PROGRAMAS Y PROYECTOS

A nivel de programas y proyectos la propuesta de revisión y ajuste del POT busca llenar uno de los grandes vacíos del POT 2000, el cual no contaba con una priorización de proyectos para el corto, mediano y largo plazo claramente establecida, al igual que tampoco contaba con una definición de responsables y una identificación preliminar de costos.

La propuesta de revisión y ajuste del POT plantea el desarrollo de una serie de proyectos desde cada sistema estructurante, claramente identificados como estratégicos o dotacionales estructurales, los cuales le apuestan a resolver las principales problemáticas y necesidades del municipio, así como a concretar el modelo de ordenamiento territorial propuesto, identificando para cada uno de los proyectos: responsable, plazo de ejecución, costo aproximado del proyecto, objetivo y descripción, meta con sus respectivos indicadores de seguimiento, lo cual se encuentra detallado en un anexo de fichas de proyectos, el cual hace parte integral de la propuesta de modificación ordinaria.