



Planeación

Municipal



www.cali.gov.co





TEMA 1: GENERALIDADES DEL POT

Componente 1: Todos construimos nuestra ciudad porque todos somos caleños

Componente 2: Reconocimiento de las leyes

Componente 3: Conociendo el Territorio a través del POT

Componente 4: Cómo implementamos el POT

TEMA 2. LOS CONTENIDOS DEL DOCUMENTO POT

Componente 1: ¿Cuáles son los contenidos del POT?

TEMA 3. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Componente 1: El POT y su visión del territorio municipal

Componente 2: Las Unidades de Planificación

TEMA 4: SISTEMA AMBIENTAL

Componente 1: El POT y el medio ambiente

Componente 2: Amenazas y Riesgos

TEMA 5. PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Componente 1: Descubramos los tesoros escondidos de nuestra ciudad

TEMA 6. EL SISTEMA FUNCIONAL

Componente 1: Reconozco los sistemas funcionales para habitar en mi municipio

Componente 2: El Sistema de Movilidad

Componente 3: El Sistema de Espacio Público

Componente 4: El Sistema de Equipamientos

Componente 5: El Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC

TEMA 7: LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Componente 1: Lugares Estratégicos y su relación con el Modelo de Ordenamiento

Componente 2: Aprovechamiento del suelo

TEMA 8: LOS INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL POT

Componente 1: Los instrumentos para construir nuestro Municipio

Componente 2: Seguimiento y Evaluación del POT



TEMA 7: LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Componente 1:

Lugares Estratégicos y su relación con el Modelo de Ordenamiento

Componente 2:

Aprovechamiento del suelo

POT

Plan de Ordenamiento Territorial

Nuestro plan es que vivas mejor



TEMA 7

LA ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA DEL POT





Nuestro plan es que vivas mejor

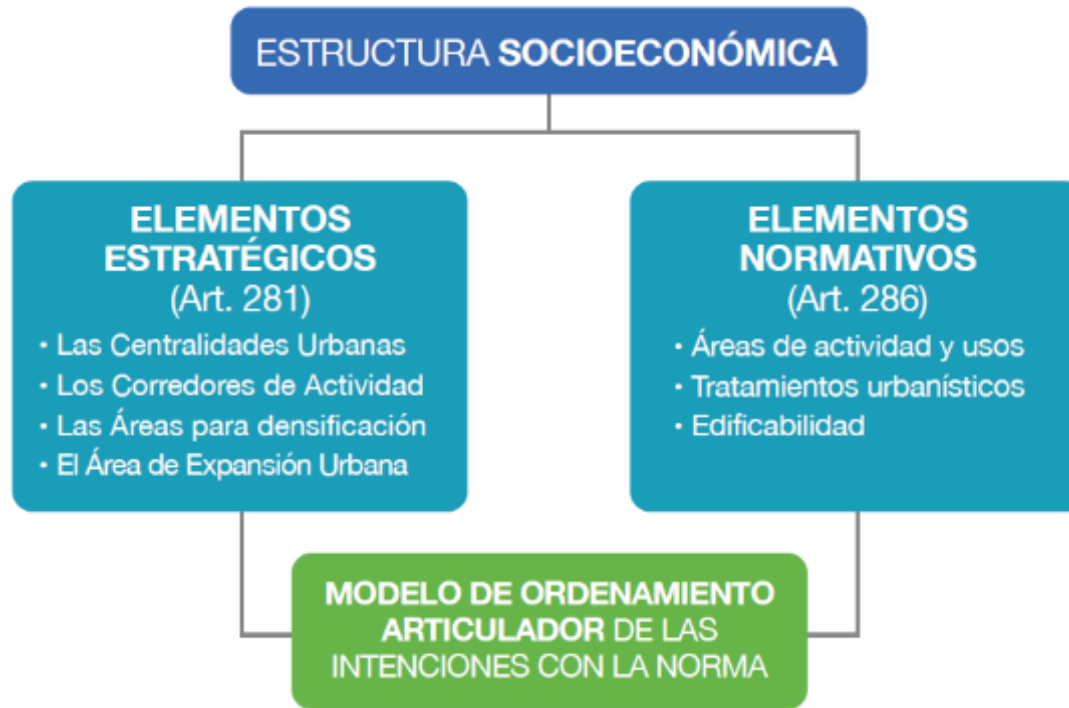
COMPONENTE 1

“Lugares estratégicos y su relación con el modelo de ordenamiento”





Estructura Socioeconómica / Del Modelo de Ordenamiento a la Norma



Fuente: Elaboración propia, basada en Acuerdo 0373/2014.

Propuesta:

Distribución eficiente de actividades en el **territorio municipal**, que responda tanto a las determinantes del modelo de ordenamiento territorial, como a la lógica de operación de cada una de las actividades, en especial aquellas de carácter económico que son fundamentales para el desarrollo futuro del municipio.

Estructura Socioeconómica / Del Modelo de Ordenamiento a la Norma

CENTRALIDADES



Áreas donde se desarrollan **diversas funciones y actividades económicas** con patrones de concentración y aglomeración. Tienen un papel en el modelo según su **vocación**.

CORREDORES DE ACTIVIDAD



Ejes que concentran actividades económicas. Estructura de **enlace** de las **centralidades** y de soporte a la actividad residencial.

ÁREAS PARA DENSIFICACIÓN



Áreas dedicadas a la **densificación en vivienda**.

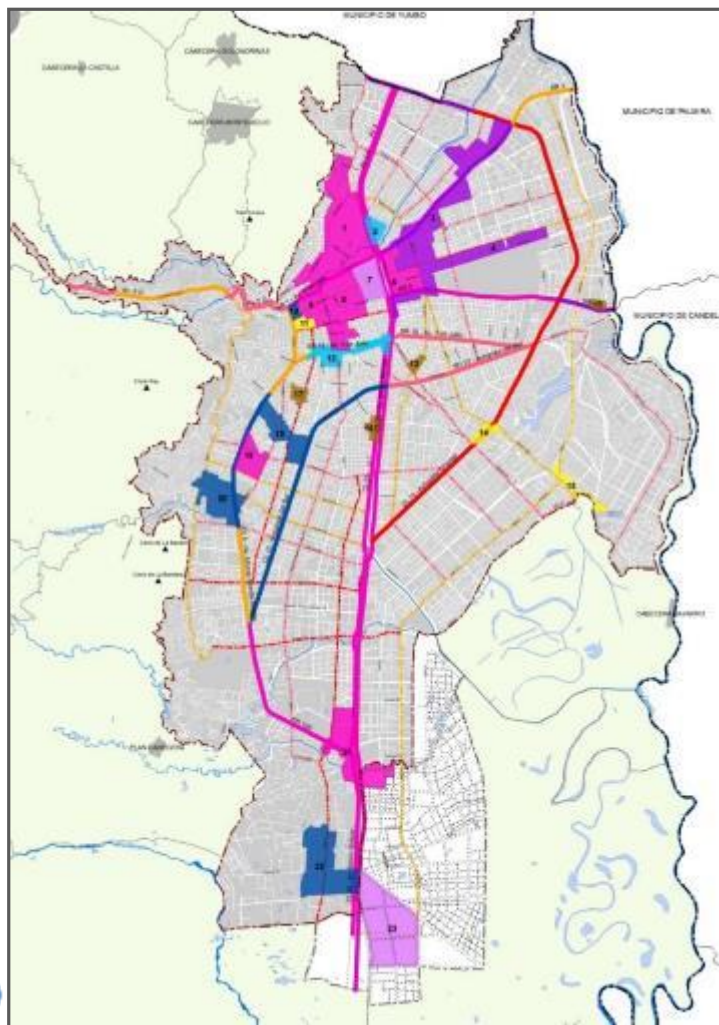
ÁREAS DE EXPANSIÓN



Áreas previstas para el **crecimiento planificado y ordenado** de la ciudad.

Estructura Socioeconómica / Urbano

Elementos Estratégicos – Centralidades y Corredores de Actividad, Art. 282 POT 2014.



Fuente: Presentación POT DAPM

CONCENTRACIÓN Y EQUIDAD

Centralidades y corredores jerárquicos y urbanos, con vocaciones que determinan la asignación de usos del suelo:



Centralidad Industrial – Laboratorios Baxter

Fuente: googlemaps

LEYENDA

VOCACIÓN DE LAS CENTRALIDADES

- INDUSTRIALES
- EMPRESARIALES
- DE ABASTECIMIENTO
- DE SERVICIOS AL AUTOMÓVIL
- DE SERVICIOS INDUSTRIALES
- CON USOS ASOCIADOS A LA VIVIENDA
- ASOCIADAS A GRANDES EQUIPAMIENTOS

VOCACIÓN CORREDORES DE ACTIVIDAD

- CORREDORES ESTRATÉGICOS
- USOS EMPRESARIALES
- USOS DE SERVICIOS AL AUTOMÓVIL
- USOS ASOCIADOS A EQUIPAMIENTOS
- USOS DE SERVICIOS INDUSTRIALES
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 1
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3
- CORREDORES DE ACTIVIDAD URBANOS
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 1
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3

Estructura Socioeconómica / Centralidades



Centralidad del Norte - Empresarial
Fuente: Comunicaciones – CAM



Centralidad Alameda – De abastecimiento
Fuente: DAPM – CAM



Centralidad Terminal – De servicios al automóvil
Fuente: Comunicaciones – CAM



Centralidad Panamericana – Asociadas a grandes equipamientos
Fuente: Comunicaciones - CAM



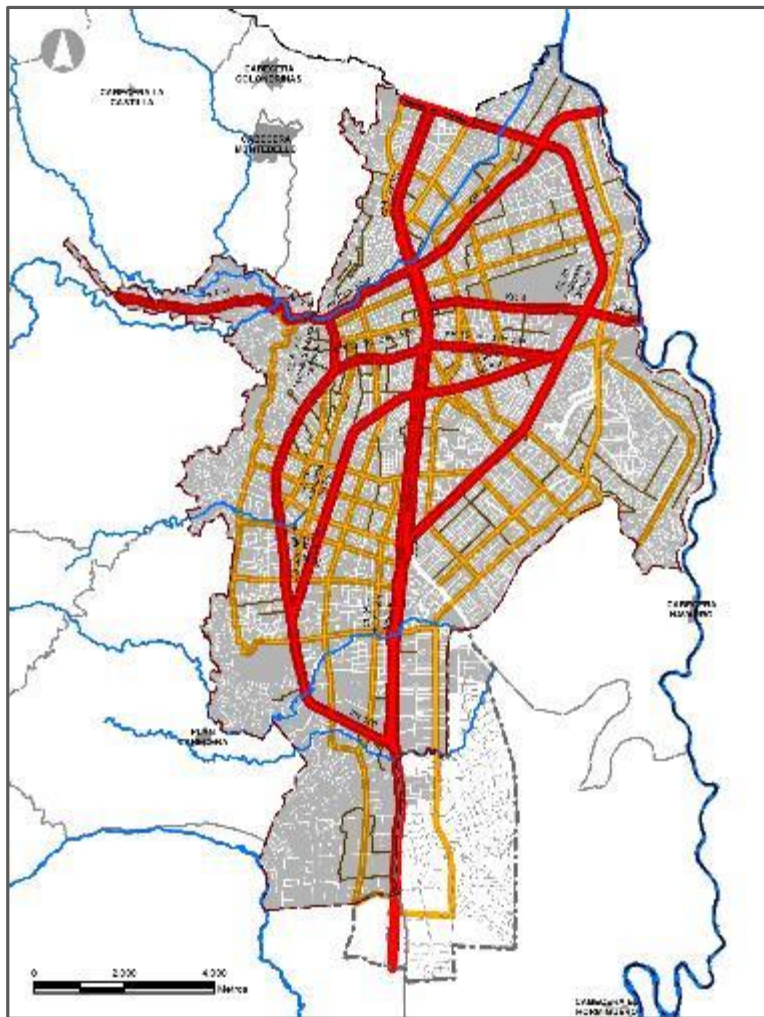
Centralidad Aguablanca – Con usos asociados a la vivienda
Fuente: googlemaps



Centralidad San Nicolás – De servicios industriales
Fuente: googlemaps

Estructura Socioeconómica / Urbano

Elementos Estratégicos – Corredores de Actividad, Art. 283 POT 2014.



Fuente: Presentación POT DAPM

Corredores de actividad se clasifican según su papel en el modelo y escala en: **estratégicos, urbanos y zonales.**



Corredor Estratégico – Calle 5
Fuente: Comunicaciones - CAM

- **7 Corredores Estratégicos**
- **24 Corredores Urbanos**

Los corredores de actividad **zonales** se definirán en el marco de la formulación de las unidades de planificación urbana

Estructura Socioeconómica / Urbano



Corredor Urbano – Avenida Pasoancho

Fuente: María Teresa Alarcón

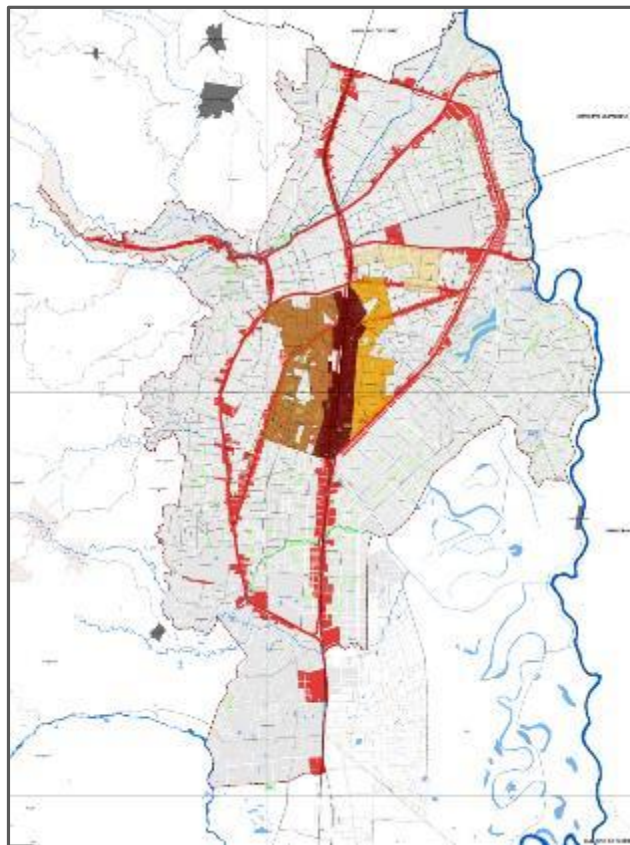


Corredor Zonal – Calle 14

Fuente: googlemaps

Estructura Socioeconómica / Urbano

Elementos Estratégicos – Áreas para redensificar, Art. 284 POT 2014.



Identificación de capacidad para soportar mayores densidades manteniendo calidad de vida

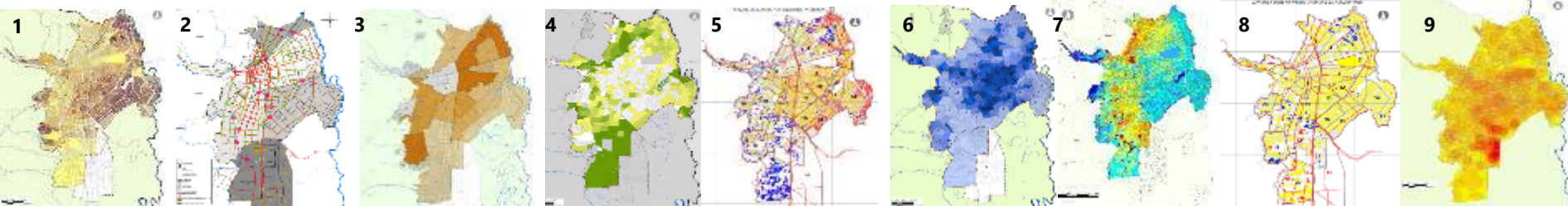


Área para redensificar – Carrera 1

Fuente: googlemaps

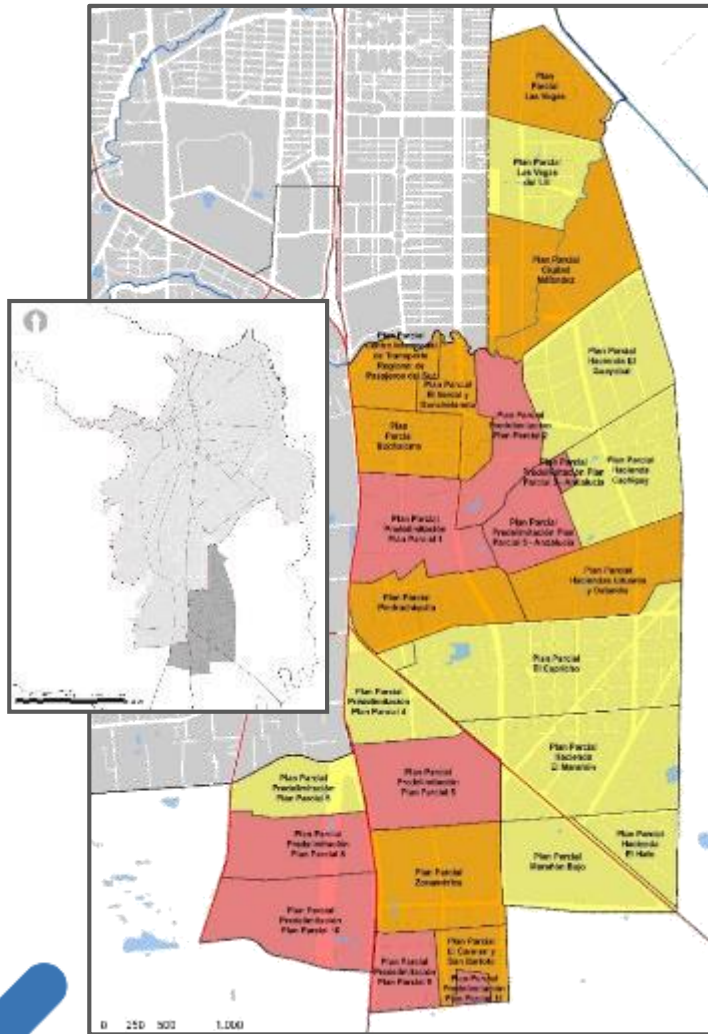
Criterios de definición

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Densidad poblacional | 6. Soporte de infraestructura de equipamientos |
| 2. Capacidad vial | 7. Valor de suelo según ZGH |
| 3. Capacidad de SSPP | 8. Alturas |
| 4. Soporte de Espacio público | 9. licencias |
| 5. Tamaño de Lotes | |



Estructura Socioeconómica / Urbano

Elementos Estratégicos – Áreas de expansión, Art. 285 POT 2014.



Fuente: Presentación POT DAPM

Sector de la ciudad donde se prevé y se posibilita el **crecimiento planificado y ordenado** de las nuevas y crecientes demandas de suelo que requiere el Municipio de Santiago de Cali.



Planificación integral del área: SSPP, Movilidad, pre delimitación de planes parciales, asignación de normas para su desarrollo.

25 ADOPTADOS	15	URBANOS
	10	EXPANSIÓN
16 EN TRÁMITE	8	URBANOS
	8	EXPANSIÓN



Nuestro plan es que vivas mejor

COMPONENTE 2

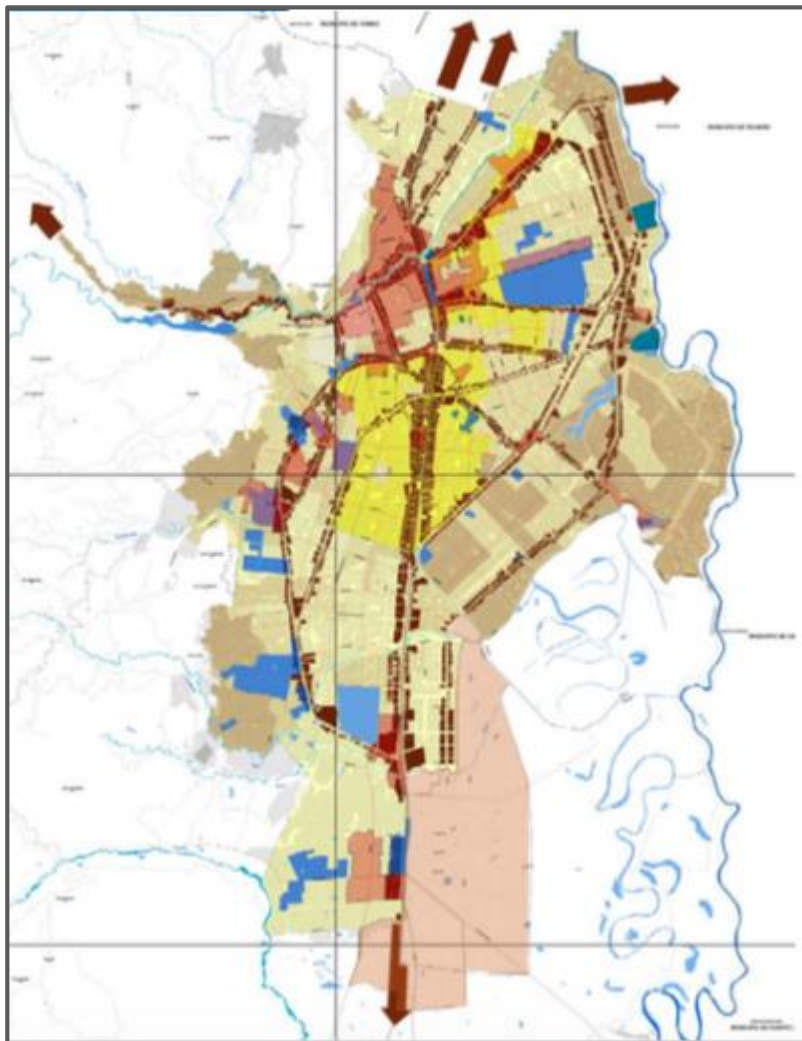
“Aprovechamiento del Suelo”

Elementos Normativos de la Estructura Socioeconómica



Estructura Socioeconómica

Del Modelo de Ordenamiento a la Norma



ELEMENTOS DE LA ESTRATEGIA

- Corredores estratégicos
- Centralidades
- Áreas residenciales con diferentes situaciones
- Área de expansión



ARTICULACIÓN



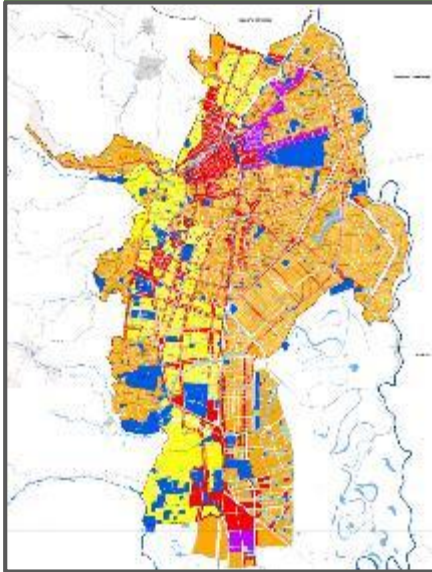
- Tratamientos
- Índices de construcción
- Áreas de actividad y usos

ELEMENTOS DE LA NORMA

Estructura Socioeconómica - Urbano

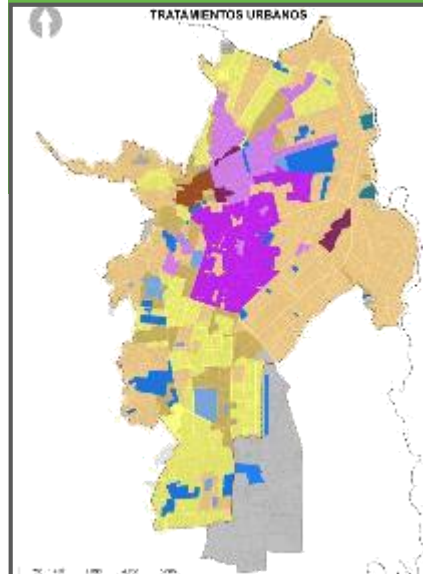
Elementos Normativos Art. 286 POT 2014.

ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS



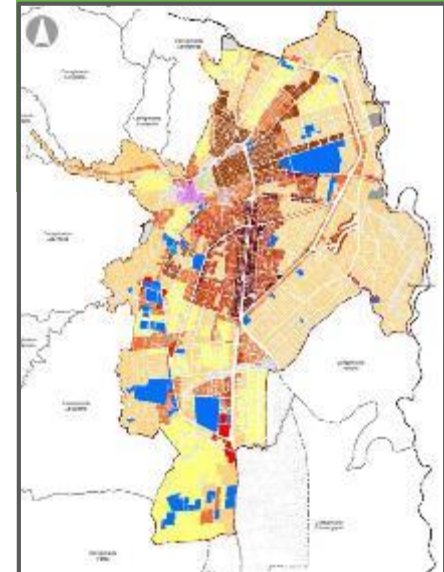
- Suelo con **condiciones socio-económicas similares** - Predominio de un uso determinado del suelo
- Se **reglamentan** y definen los **usos complementarios** permitidos, y la **intensidad** para su **aprovechamiento**.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Determinaciones del POT que, atendiendo las **características físicas** de cada zona considerada, establecen **normas urbanísticas** que definen un **manejo** diferenciado para los distintos sectores del **suelo** urbano y de expansión urbana.

EDIFICABILIDAD

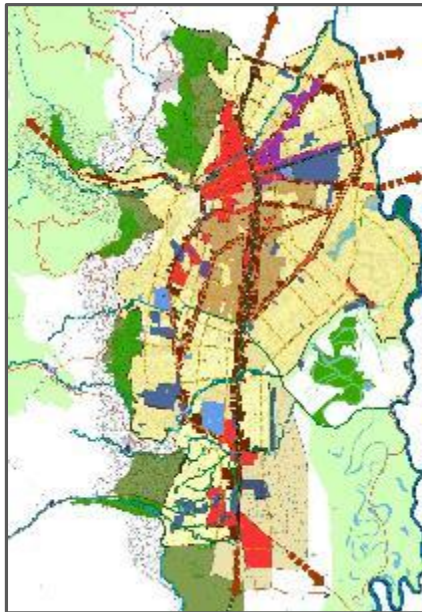


Relación entre los **metros cuadrados construidos** que se pueden desarrollar en un predio en relación a la **ocupación** del mismo en **primer piso**, teniendo en cuenta las normas volumétricas complementarias.

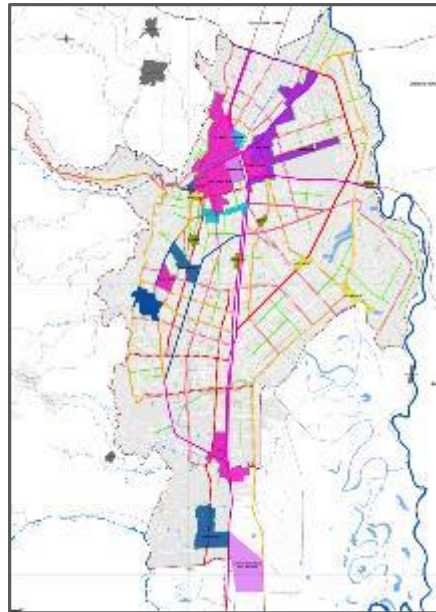
Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Áreas de Actividad / Art. 286 POT 2014.

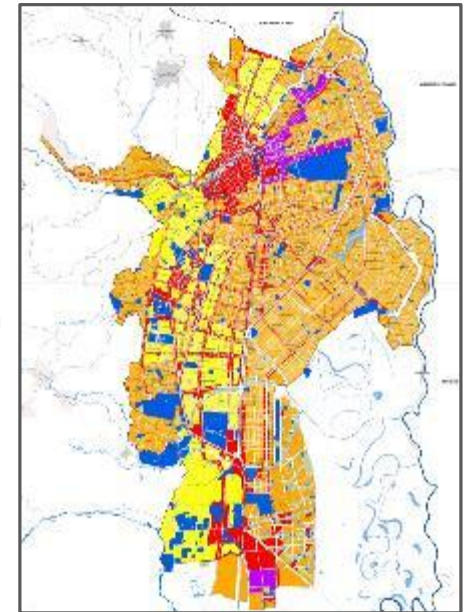
1. **Patrones de aglomeración de actividades** y usos del suelo y especialización de usos existentes
2. **Definición de las áreas de actividad** a partir de las intenciones del modelo, los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica y el **reconocimiento de condiciones** de homogeneidad socioeconómica por estratificación del suelo



Intención normativa



Centralidades y corredores de actividad



Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Usos del Suelo / Art. 293 POT 2014.

La Matriz de Clasificación de Usos define las **condiciones de desarrollo y localización** de las diferentes **actividades económicas** y se adopta como parte integral del presente Acto en el **Anexo N° 4** “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”.

Art.
295

Matriz Usos de Suelo Urbano / Art. 295

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Usos del Suelo

El **concepto de usos de suelo NO** constituye una autorización para el funcionamiento de un determinado tipo de establecimiento, ni se constituye como una norma de superior jerarquía a los requerimientos legales, técnicos y ambientales para el funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios.

Aun cuando un establecimiento cuente **concepto de uso de suelo Favorable** o Permitido, dicho establecimiento **deberá cumplir con todas las regulaciones urbanísticas y de salud y seguridad** tales como:

- *No ocupar espacio publico (construcción en Antejardines, sillas o estacionamientos en andenes)*
- *Permisos de salud publica para el manejo de alimentos y similares.*
- *Cumplimiento de las condiciones de funcionamiento establecidas por el cuerpo de Bomberos*
- *Regulaciones de horarios de funcionamiento Nacionales y Municipales*
- *Regulaciones de actividades prohibidas (Prostitución y afines)*
- *Venta o comercialización de productos prohibidos o de carácter ilegal*
- *Regulaciones en materia de norma ambiental*

Es procedente el cierre de un establecimiento por el incumplimiento de cualquier norma urbanística o de funcionamiento, aun cuando se cuente con concepto de uso de suelo Favorable o Permitido

Estructura Socioeconómica - Rural

Matriz de Clasificación de usos / Art. 295 POT 2014.

Las actividades permitidas en las **Áreas de Manejo del suelo rural** se relacionan directamente con los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (**Pomcas**) de los ríos Cali y Jamundí, ya adoptados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (**CVC**), y son las establecidas en la siguiente tabla:

Art.
399

Matriz Usos de Suelo Rural / Art. 399

Estructura Socioeconómica - Rural

Matriz de Clasificación de usos / Art. 295 POT 2014.



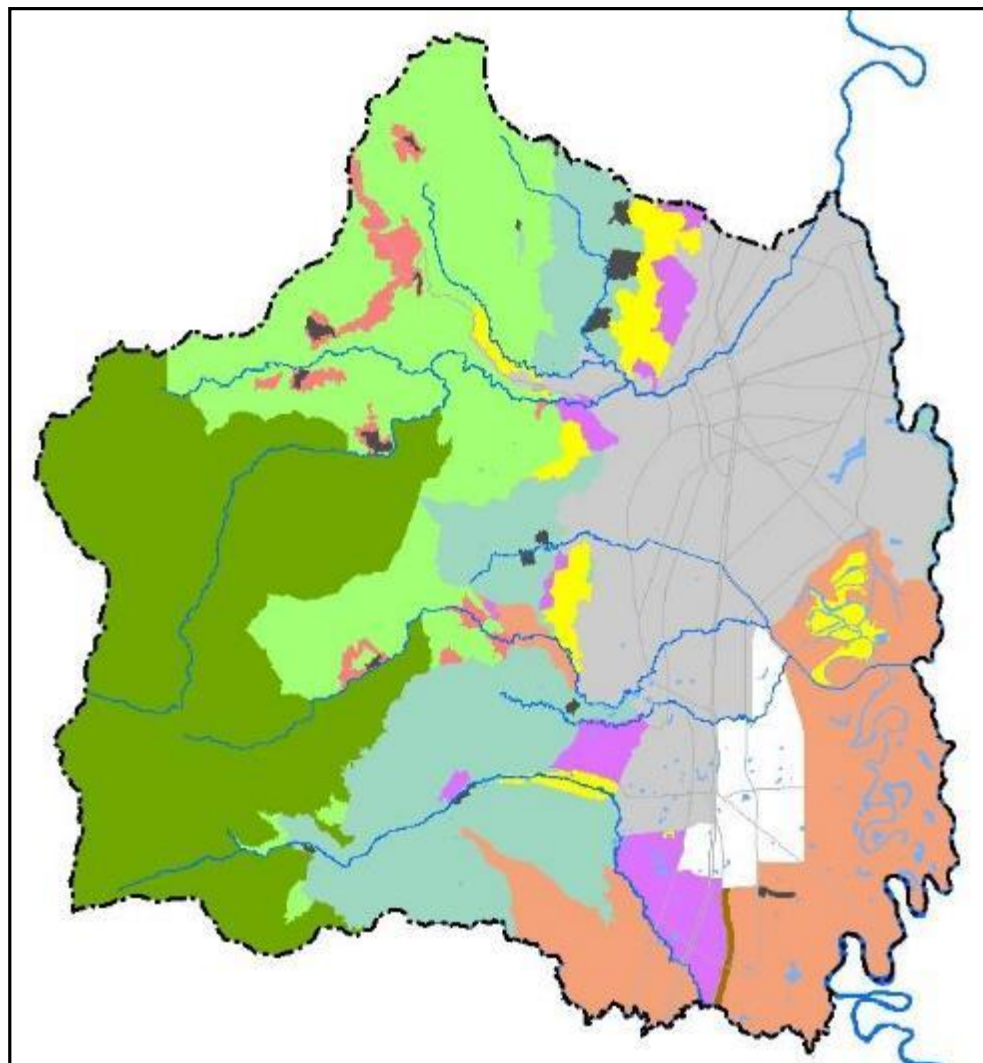
FRAGMENTO DE ANEXO 5. MATRIZ DE USOS DEL SUELO RURAL DEL ACUERDO 0373 DEL 2014

CODIGO CIU*	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL								CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		RESERVA FORESTAL PROTECTORA NACIONAL DE CAJÍ (RPN)	ECOPARQUES IN	ZONA RURAL DE REGULACIÓN AMBIENTAL (ZRA)	ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZRS)	ZONAS SUSTRADAS DE LA RESERVA FORESTAL (ASRF)	CENTROS URBANOS POP	SUELO SUBURBANO (SU)	CORREDOR SUBURBANO (CS)	
000	Actividad residencial (vivienda)	PC	PC	P	P	F	P	F	-	En Ecoparques según la norma definida por los planes de manejo, si no tienen Plan de Manejo ambiental, según norma establecida en los artículos de Aprovechamiento y Ocupación
0121	Cultivo de frutas tropicales y subtropicales	PC	-	P	P	F	P	P	F	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cají según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0144	Cria de ganado porcino	-	-	PC	PC	PC	PC	PC	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y derivados, en establecimientos especializados	-	-	P	P	F	P	P	F	
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	-	-	-	-	-	PC	-	-	No se permite el comercio en el establecimiento ni la localización de bares, mesas, alfombras o elementos que impliquen consumo en sitio, o la ocupación del espacio público.
6514	Vivienda rural	PC	-	P	P	F	P	P	F	
5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	-	-	-	-	-	PC	-	-	
6412	Bancos comerciales	-	-	-	-	-	P	-	-	
6423	Centros públicos y actividades de seguridad	P	P	P	P	F	P	P	P	
6543	Estación de instalaciones ambientales o de recursos tecnológicos	-	-	P	P	F	P	P	P	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	-	-	P	P	F	P	P	P	
8800	Actividades de juegos de azar y apuestas	-	-	PC	PC	PC	PC	PC	PC	Referente exclusivamente a Puerto de Tránsito o venta de lotería, apuestas, juegos instantáneos y lotería en línea
8801	Casinos, juegos de azar virtuales y asociados con moneda, láser, video bingo y estadísticas	-	-	-	-	-	-	-	-	
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	-	PC	P	P	F	-	-	P	Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9491	Actividades de asociaciones religiosas	-	-	-	-	-	P	-	P	
9602	Pequeña y otros talleres de belleza	-	-	-	-	-	P	-	P	
9803	Temples, menses y actividades recreativas	-	-	PC	PC	-	PC	-	P	Debe tener accesibilidad directa por medio de vías de la jurisdicción vía rural

CONVENCIONES
- = No Permitido
P = Permitido
PC = Permiso Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se detallan en la columna "Condiciones de asignación de los usos de suelo")
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, ruidos, materia particulada y ruido que se puedan generar tanto dentro como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá proporcionar un manejo adecuado de residuos sólidos.

Estructura Socioeconómica - Rural

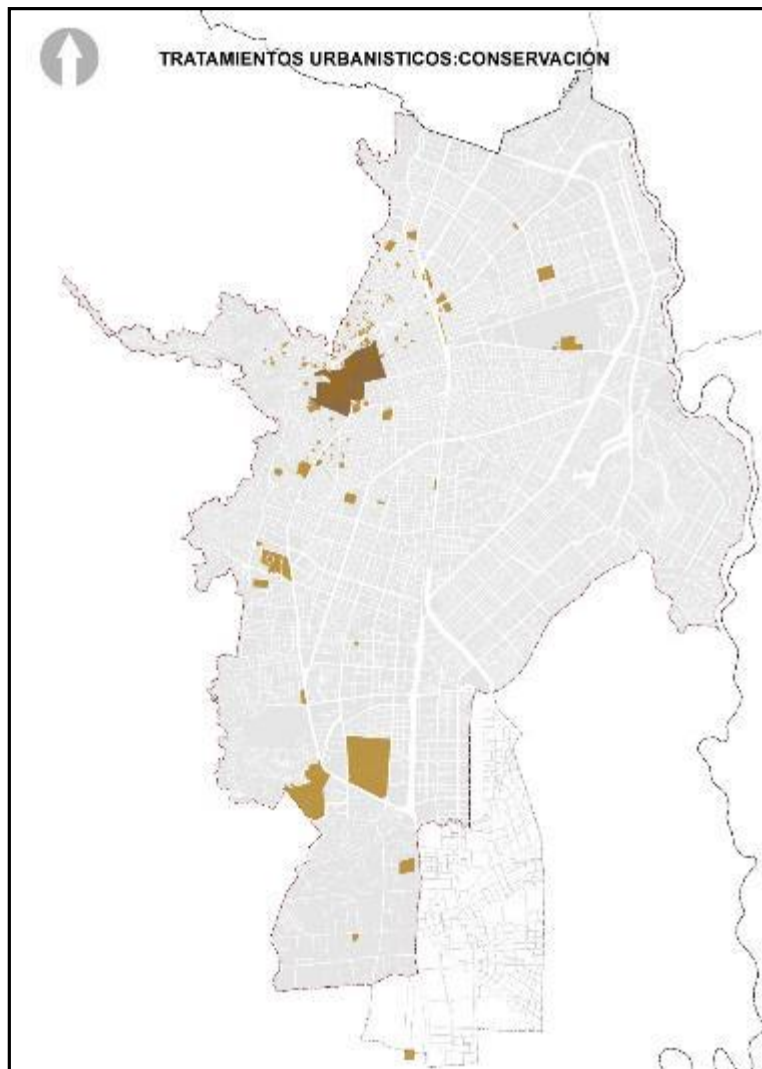
Matriz de Clasificación de usos / Art. 295 POT 2014.



- PARQUE NACIONAL NATURAL LOS FARALLONES DE CALI (PNN)
- RESERVA FORESTAL NACIONAL DE CALI (RFN)
- ECOPARQUE (EC)
- ZONA RURAL DE REGULACIÓN HÍDRICA (ZRH)
- ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)
- SUELO SUBURBANO (SS)
- CORREDOR SUBURBANO (CS)
- ÁREA SUSTRADA RESERVA FORESTAL DE CALI (ASRF)
- CENTRO POBLADO (CP)

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Tratamientos de Conservación / Art. 302 POT 2014.



Conservación Integral Art. 305

Regula el patrimonio construido de la ciudad y establece las condiciones para asegurar su preservación, involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano

Conservación Arquitectónica Art. 306

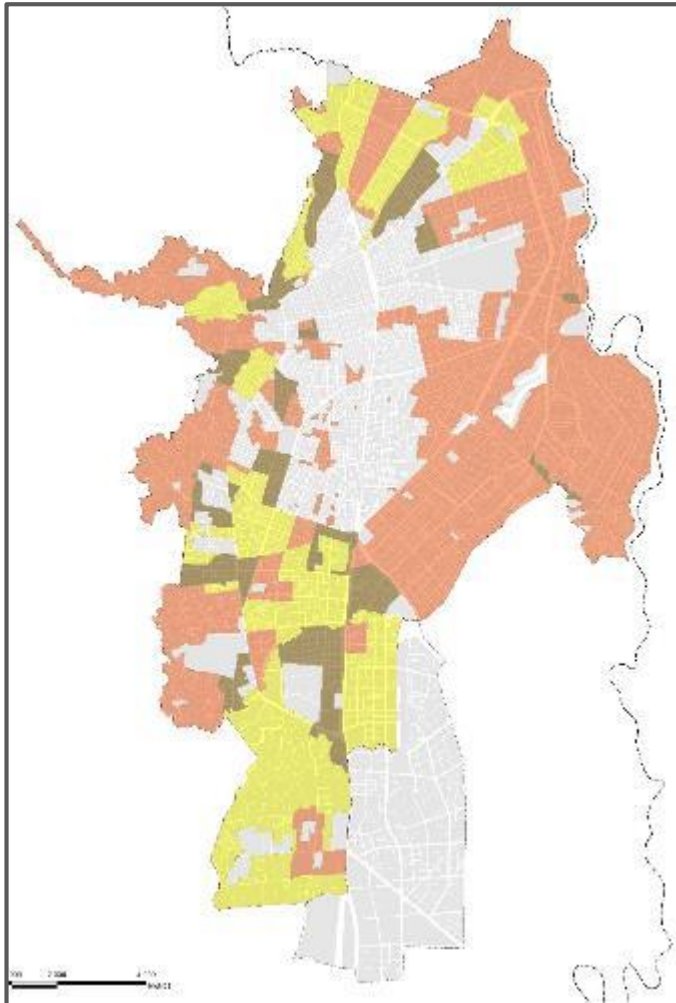
Enfocada a los bienes inmuebles de interés cultural puntual, en los cuales se debe conservarse sus características representativas en términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales.

Conservación Contextual Art. 307

Destinada a los inmuebles de interés cultural que conforman las zonas de influencia, tanto de sectores urbanos, como de espacios públicos y bienes inmuebles individuales de interés cultural, busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Tratamientos de Consolidación / Art. 308 POT 2014.



Consolidación 1 : Art. 310 **Consolidación Urbanística (C1)**

Sectores residenciales con **adecuadas condiciones urbanísticas** donde se pretende **mantener el patrón** urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

Consolidación 2: Art. 311 **Consolidación Básica (C2)**

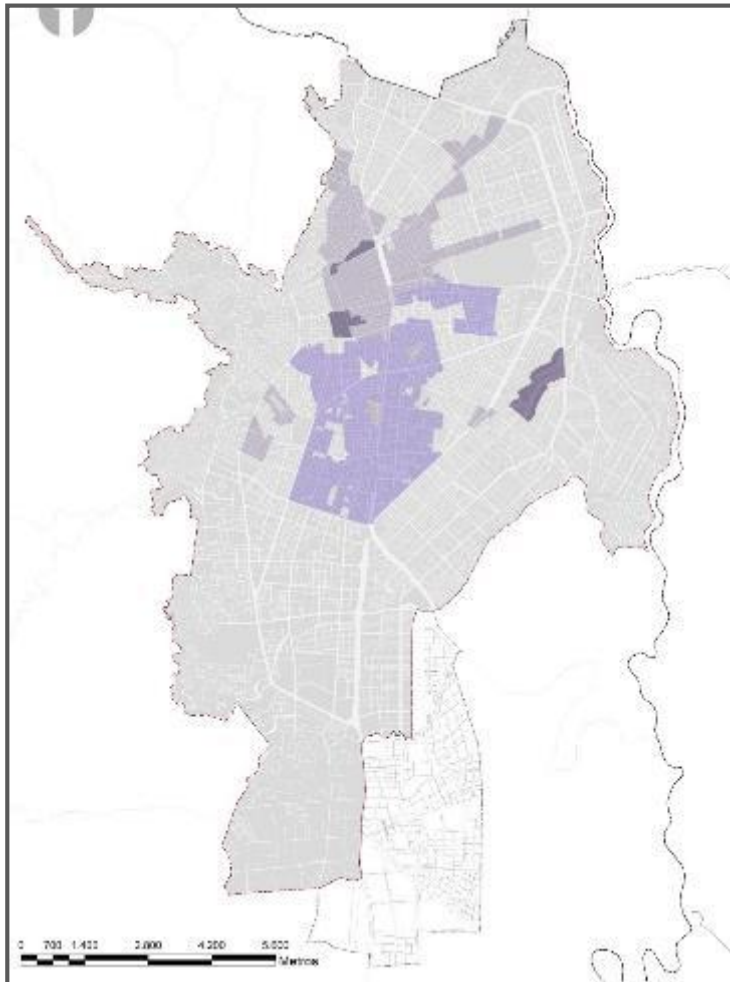
Sectores residenciales con **tendencia de desarrollo** por autoconstrucción principalmente, donde se pretende la **modificación moderada** o **ampliación de las edificaciones**.

Consolidación 3: Art. 312 **Consolidación Moderada (C3)**

Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de **cambio en el patrón urbano**, dadas las dinámicas constructivas, que ha **modificado** irreversiblemente las condiciones del **modelo original** donde se busca **consolidar el nuevo patrón urbano**.

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Tratamientos de Reovación / Art. 314 POT 2014.



Renovación 1 (R1) – Redesarrollo Art. 316

Regula la intervención en territorios donde se busca un **cambio radical del patrón de ocupación**, con el fin de **detener** y revertir el proceso de **deterioro físico y ambiental** del área

Renovación 2 (R2) – Reactivación Art. 317

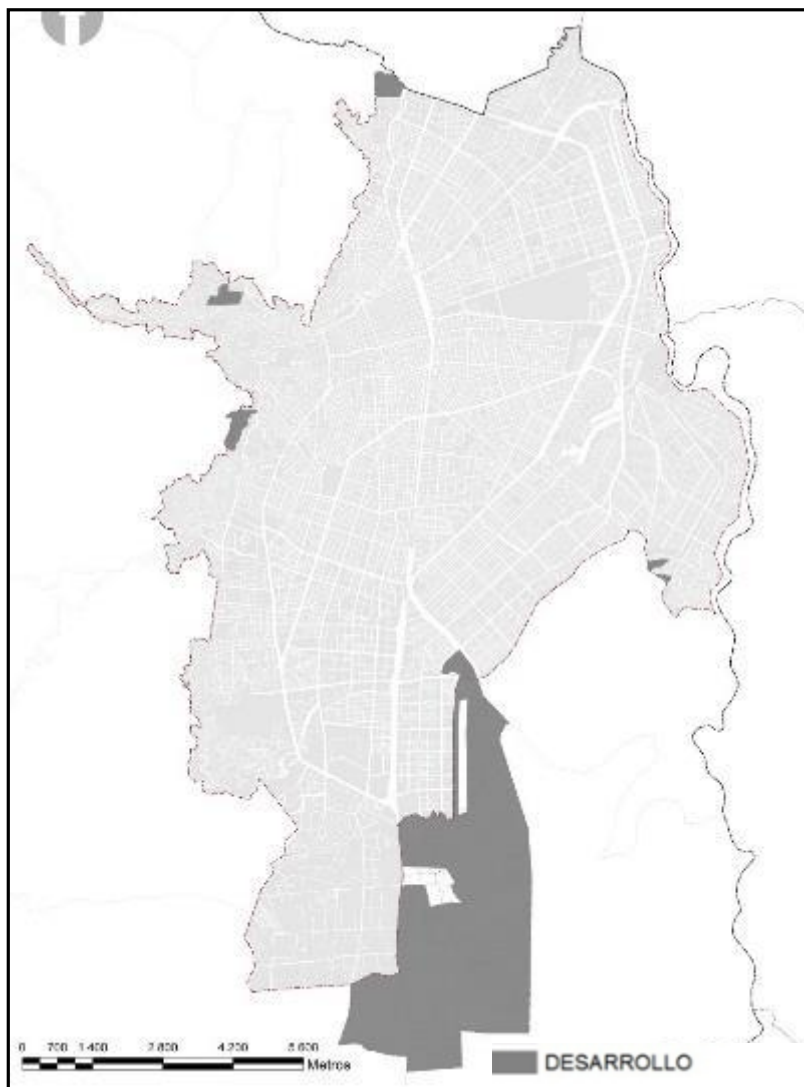
Sectores de la ciudad con **capacidad urbanística** (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca **densificar** y **aprovechar dicha capacidad urbanística**.

Renovación 3 (R3) – Cambio Patrón Art. 318

Sectores de la ciudad de **usos mixtos** con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende **consolidar la actividad económica existente**.

Estructura Socioeconómica - Urbano

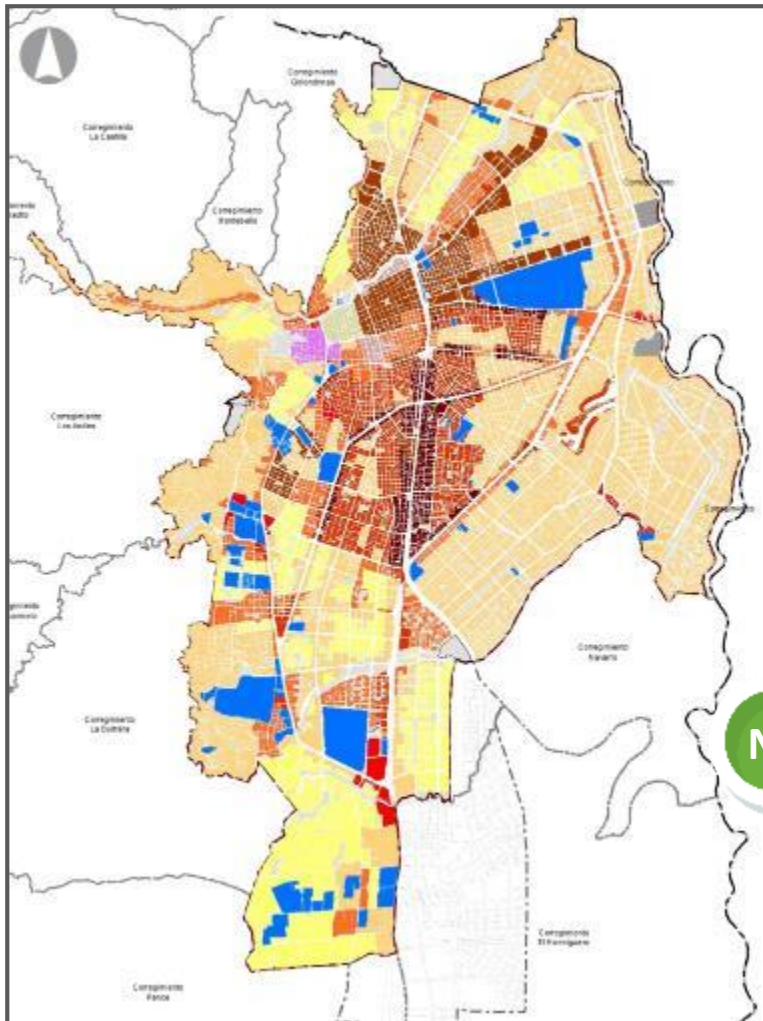
Elementos Normativos – Tratamientos de Desarrollo / Art. 323 POT 2014.



Regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana en concordancia con las normas previstas para cada área en cuanto al área de actividad, el uso y edificabilidad

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Edificabilidad / Art. 344 POT 2014.



Mayor posibilidad de desarrollo sobre corredores de transporte masivo y en las zonas con mayor capacidad de espacio público, vías y servicios públicos



NORMA FLEXIBLE ES UN GANA-GANA

*La ciudad me da y yo le doy
Sin restricción de alturas*

Norma Volumétrica



I.O. + I.C. = EDIFICABILIDAD

- Equipamientos públicos en nodo, así como proyectos de vis y vip no hacen aportes.

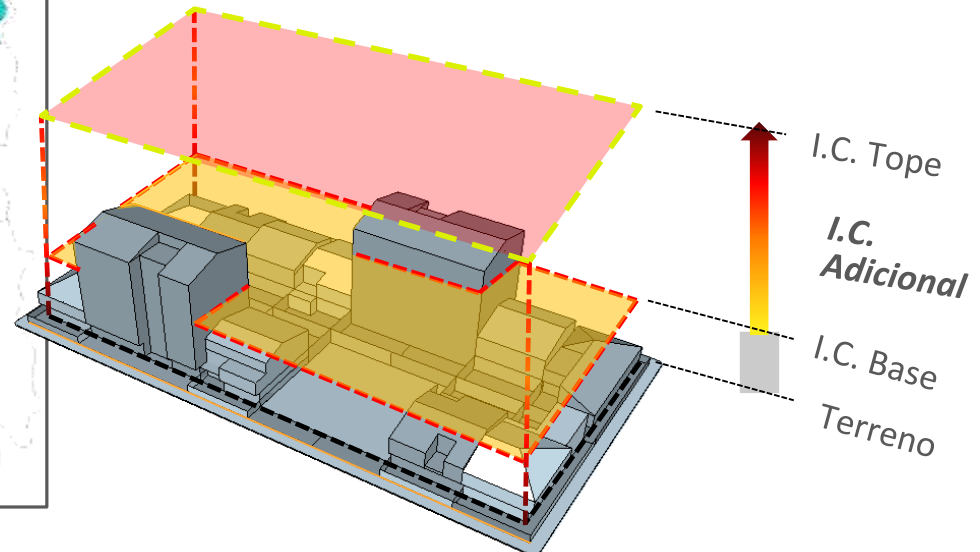
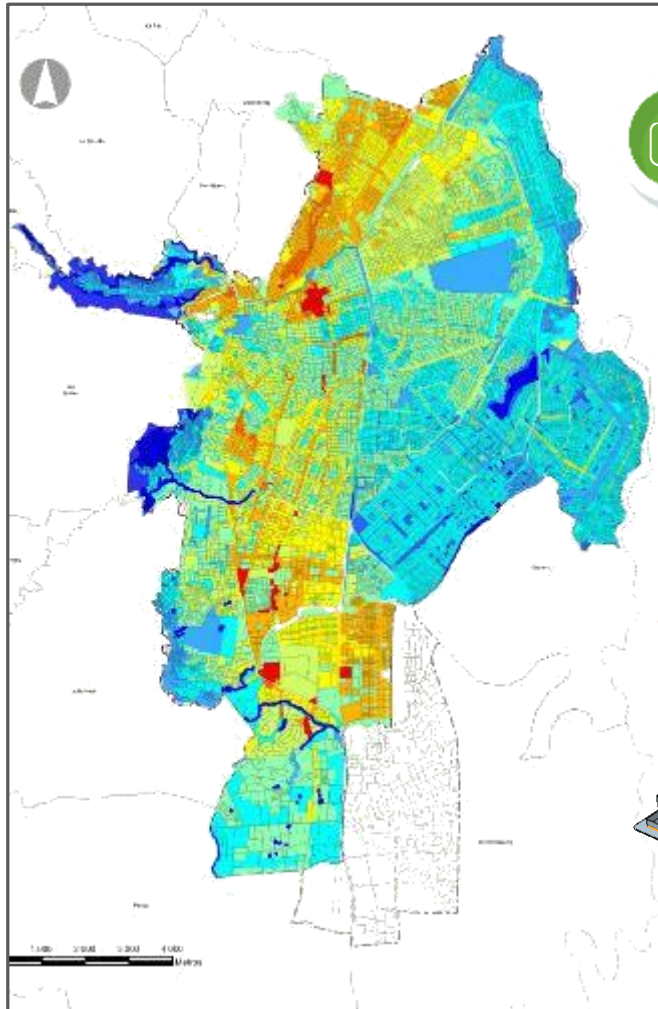
Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Edificabilidad / Art. 344 POT 2014.

Aportes urbanísticos

1m² x cada 7 m² a partir de la I.C. Base

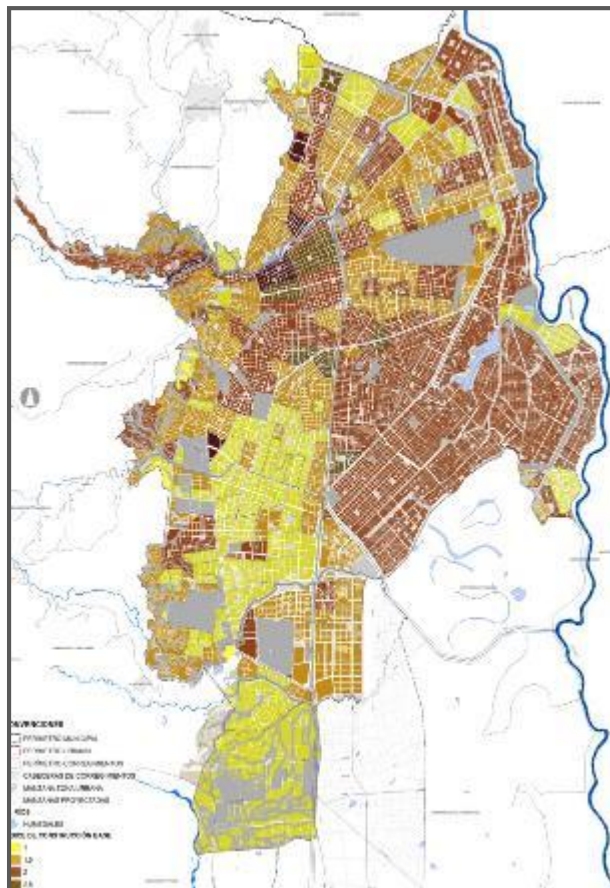
Por cada **7m²** de construcción por encima del índice de construcción base, aporta **1m²** de suelo bien sea en sitio (si cumple con un área mínima) o en dinero de acuerdo al valor de la ZGH actualizada cada año



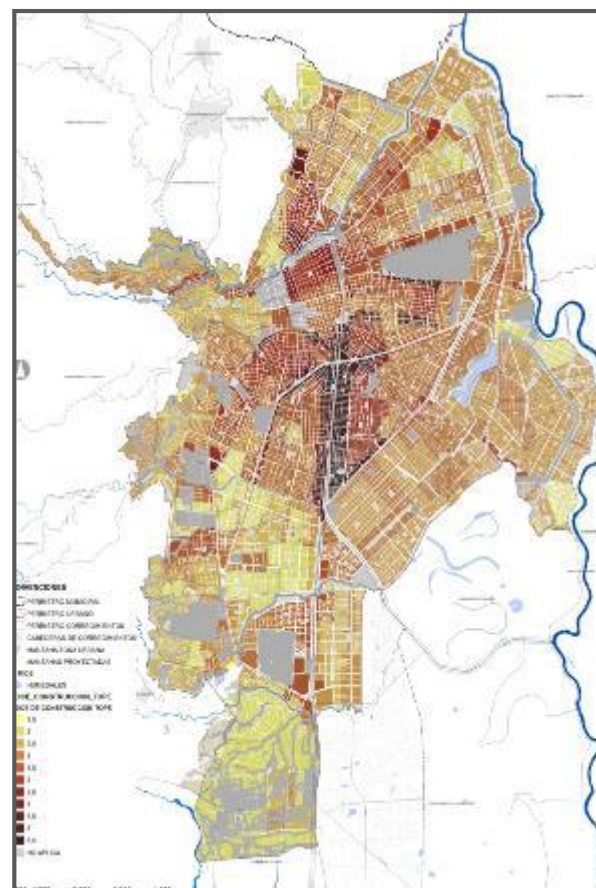
Fuente: Presentación POT DAPM

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Edificabilidad / Art. 344 POT 2014.



Índice de construcción
base por barrio



Índice de construcción
Tope

Estructura Socioeconómica - Urbano

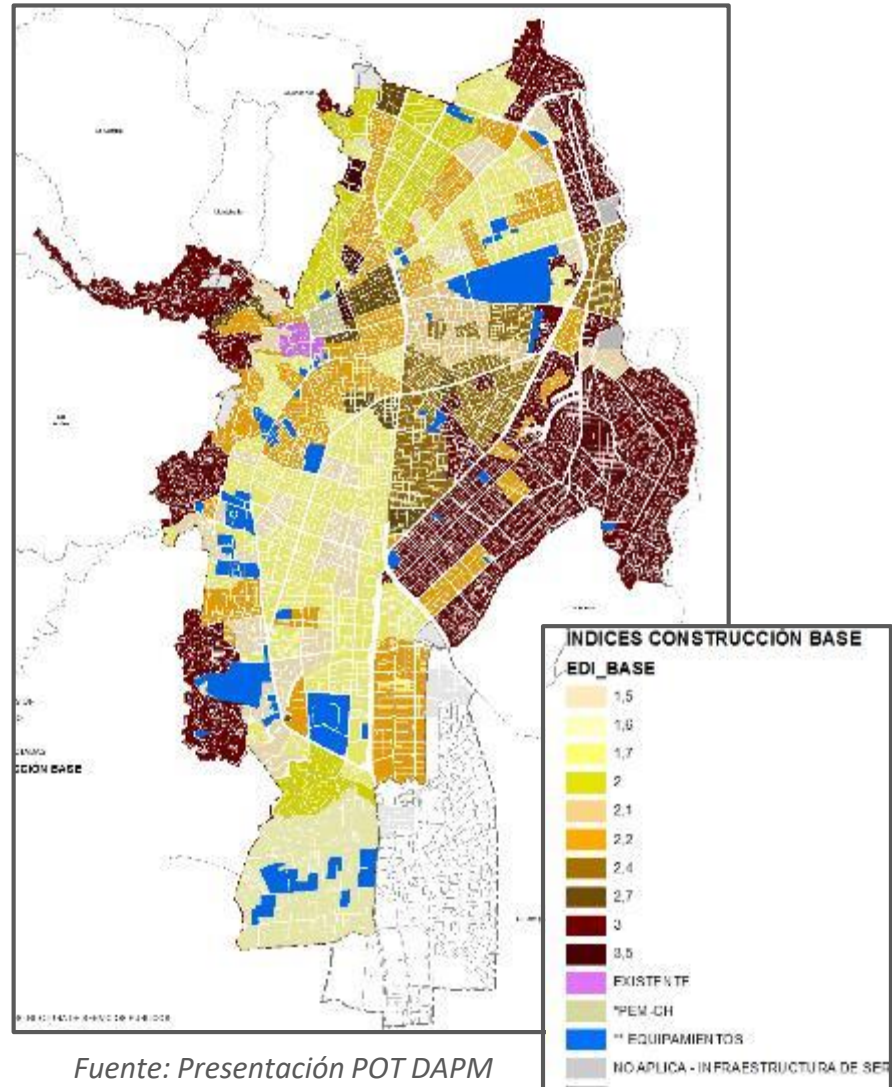
Elementos Normativos – Edificabilidad / Art. 344 POT 2014.

Índice de Construcción Base por barrio

Índice de construcción base: se calcula a partir de la cantidad de metros construidos en un barrio teniendo en cuenta el área útil.

El **I.C. base** se define a partir del reconocimiento de lo construido en la actualidad.

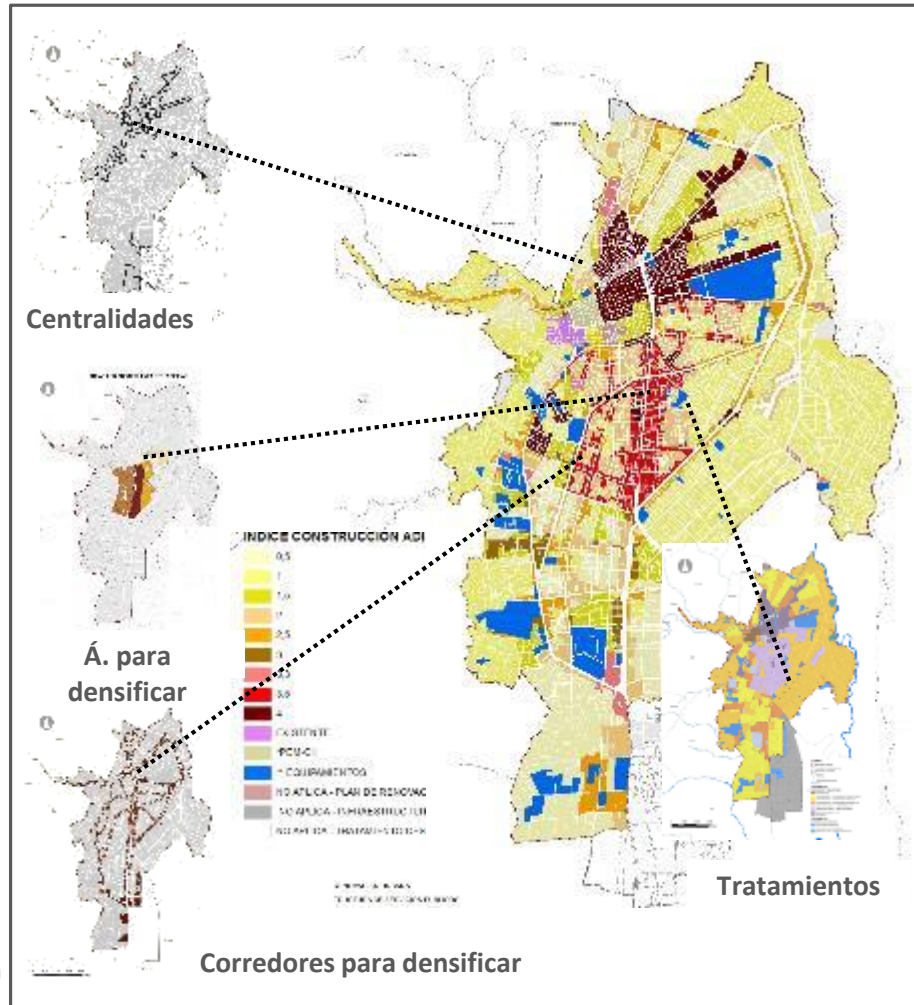
Se hacen ejercicios en diferentes unidades espaciales y selecciona **EL BARRIO como unidad espacial de cálculo** debido a condiciones tipológicas similares



Fuente: Presentación POT DAPM

Estructura Socioeconómica - Urbano

Elementos Normativos – Edificabilidad / Art. 344 POT 2014.



Índice de Construcción Adicional

Índice de construcción adicional: surge a partir de las situaciones urbanas (tratamientos) y de los elementos estratégicos que se diferencian a partir de la intención normativa

El Índice de construcción adicional se define a partir de:

- **Intención:** (elementos estratégicos) donde es conveniente brindar mayor edificabilidad.
- **Tendencia:** donde se presenta una dinámica de construcción.
- **Existencia:** donde es posible dada las condiciones actuales.

POT

Plan de Ordenamiento Territorial

Nuestro plan es que vivas mejor

GRACIAS



(2) 885 13 25



preguntalealPOT@cali.gov.co



@POTCali



POT Cali



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN MUNICIPAL



Planeación

Municipal

www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI