

Municipio de Santiago de Cali



Departamento Administrativo de Planeación Municipal

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Acuerdo 069 de 2000

RICARDO H. COBO LLOREDA

Alcalde de Santiago de Cali

FRANCISCO J. HERNANDEZ BOHMER

Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

FABIOLA AGUIRRE PEREA

Coordinadora Técnica POT

Octubre de 2000

TABLA DE CONTENIDO

LIBRO I

TITULO I

DEL PROPÓSITO DEL DESARROLLO, PRINCIPIOS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS QUE ORIENTAN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Artículo 1. Visión y Propósito General del POT
- Artículo 2. Objetivos
- Artículo 3. Objetivos y Estrategias en lo Regional
- Artículo 4. Objetivos y Estrategias en lo Rural
- Artículo 5. Objetivos y Estrategias en lo Urbano

TITULO II

DEL MODELO ESTRUCTURAL PARA LA OCUPACION Y EL APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPITULO 1

DE LOS FUNDAMENTOS Y DIRECTRICES EN LOS AMBITOS REGIONAL Y SUBREGIONAL

- Artículo 6. Enfoque Conceptual
- Artículo 7. Directrices Relacionadas con el Ambito Regional
- Artículo 8. Directrices Relacionadas con el Ambito Subregional
- Artículo 9. Directrices Relacionadas con el Ambito Municipal (Urbano - Rural)

CAPITULO 2

DE LAS POLITICAS GENERALES

- Artículo 10. La Noción de Políticas Generales
- Artículo 11. Líneas de Política
- Artículo 12. Política de Vivienda y Asentamientos Humanos. Objetivos Generales.
- Artículo 13. Componentes
- Artículo 14. Política de Expansión y Control de Bordes. Objetivos Generales
- Artículo 15. Componentes
- Artículo 16. Política de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana. Objetivos Generales.
- Artículo 17. Política de Espacio Público. Objetivos
- Artículo 18. Componentes
- Artículo 19. Política de Competitividad Territorial y Fomento Turístico. Objetivo
- Artículo 20. Componentes

Artículo 21. Políticas de Mejoramiento de Asentamientos Rurales. Objetivo

**CAPITULO 3
DE LOS FUNDAMENTOS Y DIRECTRICES CON RESPECTO A LA
ESTRUCTURA URBANA**

Artículo 22. El Concepto de Modelo – Objetivo
Artículo 23. Fundamentos y Alcances del Modelo
Artículo 24. Descripción
Artículo 25. Los Elementos Constitutivos
Artículo 26. Los Elementos Ambientales Determinantes
Artículo 27. Las Partes
Artículo 28. Las Piezas Urbanas
Artículo 29. Las Centralidades
Artículo 30. Areas de Actividad
Artículo 31. De los Tratamientos
Artículo 32. Sistemas Estructurantes

TITULO III

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

**CAPITULO 1
DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL**

Artículo 33. Componentes
Artículo 34. Objetivos Específicos
Artículo 35. Areas Protegidas. Definición
Artículo 36. Sistema de Areas Protegidas. Composición
Artículo 37. Parque Nacional Natural Farallones de Cali
Artículo 38. Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali
Artículo 39. Zona de Reserva Forestal
Artículo 40. Zona de Protección Ambiental del Río Cauca
Artículo 41. Cinturón Ecológico “Parque Natural, Educativo y Recreativo”.
Artículo 42. Areas Cubiertas con Bosques y Matas de Guadua
Artículo 43. Bosque de Niebla San Antonio
Artículo 44. Areas Forestales Protectoras de Nacimientos de Agua
Artículo 45. Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua
Artículo 46. Zona de Humedales
Artículo 47. Areas Forestales Protectoras de Humedales
Artículo 48. Alturas, Colinas y Cerros de Valor Paisajístico y Ambiental
Artículo 49. Instrumentos que Implementan la Gestión Ambiental
Artículo 50. Incentivos

CAPITULO 2 DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

- Artículo 51. Definición
- Artículo 52. Objetivos Específicos
- Artículo 53. Clasificación
- Artículo 54. Disposiciones para el Uso del Agua
- Artículo 55. Condicionamiento para la Extensión de Redes Eléctricas
- Artículo 56. Del Manejo de los Residuos Sólidos
- Artículo 57. Manejo de los Materiales Peligrosos
- Artículo 58. Manejo de Residuos Altamente Contaminantes
- Artículo 59. Manejo de las Aguas Residuales
- Artículo 60. Aislamientos
- Artículo 61. Requisitos para Proyectos Urbanísticos
- Artículo 62. Servicios Públicos en Programas de Rehabilitación y Mejoramiento Integral de Barrios
- Artículo 63. Directrices para la Prevención de Desastres
- Artículo 64. Acciones y Condiciones

CAPITULO 3 DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subcapítulo 1 De las Disposiciones Generales

- Artículo 65. Administración
- Artículo 66. Objetivos Específicos
- Artículo 67. Programas y Proyectos

Subcapítulo 2 Del Sistema Vial

- Artículo 68. Definición del Sistema Vial
- Artículo 69. Responsables
- Artículo 70. Subsistemas
- Artículo 71. Adopción

Normas para el Dimensionamiento del Sistema Vial

- Artículo 72. Dimensionamiento de ejes viales
- Artículo 73. Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo
- Artículo 74. Secciones Transversales
- Artículo 75. Dimensionamiento de Vías
- Artículo 76. Recomendaciones de Diseño

- Artículo 77. Del Dimensionamiento de las Vías Rurales
- Artículo 78. Sistema Vial del Area Rural
- Artículo 79. Parámetros Generales para el Trazado de Vías

Disposiciones para el Diseño de las Vías

- Artículo 80. Proporción Mínima de Vías Vehiculares
- Artículo 81. Intersecciones a Nivel y Desnivel
- Artículo 82. Area de Reserva en Intersecciones
- Artículo 83. Planeamiento y Construcción Vías Locales
- Artículo 84. Licencia para Proyectos Viales
- Artículo 85. Acceso a Predios
- Artículo 86. Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos
- Artículo 87. Vías Marginales a los Ríos
- Artículo 88. Estacionamiento en Vía Pública
- Artículo 89. Estacionamientos y Accesos a Bahías
- Artículo 90. Trazado y Diseño de Vías Locales en Sectores Desarrollados
- Artículo 91. Variaciones en la Regularización de Vías
- Artículo 92. Uso de Materiales y Disposición de Escombros

Soluciones Peatonales a Densivel

- Artículo 93. Localización y Diseño de Soluciones Peatonales a Densivel
- Artículo 94. Política de Inversión en Soluciones Peatonales a Densivel

Elementos Complementarios del Sistema Vial

- Artículo 95. Areas para Localización de Terminales de Transporte de Pasajeros
- Artículo 96. Terminales de Transferencia
- Artículo 97. Terminales de Transporte de Pasajeros en Sectores no Permitidos
- Artículo 98. Trámite de Aprobación Terminales de Transporte de Pasajeros
- Artículo 99. Reglamentación de Terminales
- Artículo 100. Areas para la Localización de los Terminales de Transporte de Carga

Normas sobre Estacionamientos y Zonas de Cargue y Descargue

- Artículo 101. Estacionamiento de Vehículos y Zonas de Cargue y Descargue
- Artículo 102. Exigencia de Estacionamientos
- Artículo 103. Exigencia sobre Bahías, Zonas de Cargue, Descargue y Pasos Peatonales
- Artículo 104. Del Servicio para las Nuevas Vías
- Artículo 105. De la Conservación de Nuevas Vías o su Reconstrucción

Subcapítulo 3
Del Sistema de Transporte de Pasajeros

- Artículo 106. Servicio Público de Transporte de Pasajeros
Artículo 107. Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 108. Políticas, Programas y Proyectos del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 109. Jerarquización de los Corredores de Transporte
Artículo 110. Corredores del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 111. Corredores Prioritarios del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 112. Corredores y Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 113. Jerarquización de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 114. Areas de Transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Artículo 115. Tecnología

CAPITULO 4
DEL SISTEMA DEL ESPACIO PUBLICO

Subcapítulo 1
De las Disposiciones Generales

- Artículo 116. Definición.
Artículo 117. Objetivos Específicos.
Artículo 118. Componentes del Espacio Público para el Municipio de Santiago de Cali.

Subcapítulo 2
De los Parques Municipales

- Artículo 119. Clasificación.
Artículo 120. Identificación de los Parques que Conforman el Sistema.

Normas Aplicables a los Parques Urbano-regionales, Urbanos y Comunales

- Artículo 121. Indices de Ocupación.
Artículo 122. Cerramientos y controles.
Artículo 123. Andenes perimetrales.

Subcapítulo 3
De los Espacios Peatonales Urbanos

- Artículo 124. Definición.
Artículo 125. Componentes.
Artículo 126. Identificación de elementos existentes y propuestos

Normas Generales Aplicables a los Espacios Peatonales.

- Artículo 127. Libre Tránsito.
- Artículo 128. Normas para la Red de Andenes.
- Artículo 129. Normas para Paseos Peatonales.
- Artículo 130. Normas para Plazas.
- Artículo 131. Normas para Puentes y Enlaces Peatonales.
- Artículo 132. Parámetros de Diseño para Zonas Bajas y Aledaños de Puentes Peatonales y Vehiculares.

Subcapítulo 4 Del Amoblamiento Urbano

- Artículo 133. Componentes de la Vegetación Natural e Intervenida.
- Artículo 134. Mobiliario.
- Artículo 135. Otros Elementos del Mobiliario.
- Artículo 136. Señalización.
- Artículo 137. Nomenclatura.

Subcapítulo 5 De las Normas para otros Elementos que Conforman el Espacio Peatonal

- Artículo 138. Normas aplicables a los antejardines.
- Artículo 139. Restricción de Vías Peatonales
- Artículo 140. Normas para las Expresiones Artísticas en Espacio Público.
- Artículo 141. Normas para el tratamiento de fachadas, culatas y cubiertas de las edificaciones.

Subcapítulo 6 De la Publicidad Exterior Visual

- Artículo 142.
- Artículo 143.
- Artículo 144.
- Artículo 145.
- Artículo 146.
- Artículo 147. Utilización del Espacio Público Aéreo.
- Artículo 148. Estudio Técnico.

CAPITULO 5 DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

- Artículo 149. Definición.
- Artículo 150. Objetivos Específicos.

- Artículo 151. Clasificación.
- Artículo 152. Equipamiento Colectivo Institucional
- Artículo 153. Equipamiento Colectivo Recreativo.
- Artículo 154. Ambitos.
- Artículo 155. Equipamiento Colectivo del Ambito Comunitario.
- Artículo 156. Equipamiento Colectivo del Ambito Municipal.
- Artículo 157. Equipamiento Colectivo del Ambito Regional.
- Artículo 158. Estándares de Equipamiento.
- Artículo 159. Propuesta de Equipamiento para Mediano y Largo Plazo.
- Artículo 160. Universidades.
- Artículo 161. Complejo Carcelario Regional

CAPITULO 6 DEL PATRIMONIO CULTURAL

- Artículo 162. Definición.
- Artículo 163. Responsabilidades.
- Artículo 164. Plan Especial de Protección Patrimonial Ambiental y Paisajística.
- Artículo 165. Componentes del Patrimonio Cultural en el Municipio de Santiago de Cali.

Subcapítulo 1 De los Bienes de Interés Cultural de la Nación

- Artículo 166. Determinantes.
- Artículo 167. Listado de Bienes de Interés Cultural de la Nación
- Artículo 168. Area de Influencia para Bienes Declarados de Interés Cultural de la Nación.
- Artículo 169. Preservación del Patrimonio.

Subcapítulo 2 De los Bienes de Interés Cultural del Municipio

- Artículo 170. Clasificación.
- Artículo 171. Patrimonio Paisajístico y Ambiental.
- Artículo 172. Especies Arbóreas.
- Artículo 173. Patrimonio Urbano Arquitectónico.
- Artículo 174. Patrimonio Arqueológico.
- Artículo 175. Normas sobre Patrimonio Arqueológico.
- Artículo 176. Delimitación de Areas de Interés Arqueológico.

Subcapítulo 3 De las Normas Generales para Areas de Interés Patrimonial, los Inmuebles Aislados de Interés Patrimonial y para la Protección de Recintos y de los Hitos Urbanos

- Artículo 177. Normas Generales para las Areas de Interés Patrimonial.
- Artículo 178. Preservación de Areas de Interés Patrimonial.
- Artículo 179. Antenas.
- Artículo 180. Instalación de Avisos.
- Artículo 181. Normas Generales para la Protección de los Recintos Urbanos.
- Artículo 182. Normas Generales para la Protección de los Hitos Urbanos.
- Artículo 183. Normas sobre Riberas de Ríos.
- Artículo 184. Requisitos para Desarrollo de Proyectos.

De los Tipos de Intervención y de las Acciones

- Artículo 185. Definición.
- Artículo 186. Acciones.
- Artículo 187. Compensaciones.
- Artículo 188. Divergencia de Conceptos
- Artículo 189. Línea de Demarcación de Areas de Interés Patrimonial.
- Artículo 190. Zona de Influencia de la Plaza de Caycedo.
- Artículo 191. Alturas y Manejos.
- Artículo 192. Sector del Barrio La Merced.
- Artículo 193. Normas
- Artículo 194. Sector del Barrio Santa Rosa.
- Artículo 195. Tratamiento Predios Sector Santa Rosa
- Artículo 196. Barrios San Antonio, San Cayetano y Sectores de Los Libertadores y El Nacional.
- Artículo 197. Usos No Permitidos.
- Artículo 198. Declaración de Tratamiento de Preservación Urbanística.

TITULO IV

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 199. Clasificación.
- Artículo 200. Suelo Urbano.
- Artículo 201. Suelo de Expansión Urbana.
- Artículo 202. Zona de Expansión Corredor Cali- Jamundí
- Artículo 203. Area con Régimen Diferido Cañaveralejo
- Artículo 204. Area con Régimen Diferido La Riverita
- Artículo 205. Area con Régimen Diferido Navarro
- Artículo 206. Area con Régimen Diferido Corona de Los Cerros I
- Artículo 207. Area con Régimen Diferido Corona de Los Cerros II
- Artículo 208. Requisitos para Incorporación de las Areas con Régimen Diferido, al Suelo de Expansión Urbana.
- Artículo 209. Suelo Rural.
- Artículo 210. Suelo Suburbano.

- Artículo 211. Suelo de Protección.
Artículo 212. Suelo de Protección Ambiental.
Artículo 213. Suelos de Protección por Amenazas Naturales.
Artículo 214. Manejo de los Suelos de Protección por Amenazas Naturales.
Artículo 215. Suelos de Protección para la Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios.
Artículo 216. Suelos de Protección para la Provisión de Servicios Públicos en el Suelo Urbano.
Artículo 217. Suelo de Protección para la Provisión de los Servicios Públicos Domiciliarios en el Suelo Rural.

TITULO V

DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATEGICOS

- Artículo 218. Proyectos Estructurales.
Artículo 219. Proyecto Estructurante de Vivienda y Mejoramiento. Objetivo.
Artículo 220. Programa Estructurante de Competitividad Territorial.
Artículo 221. Proyecto Multipropósito en el Suelo Rural.
Artículo 222. Aprovechamiento Ecológico del Río Cali, Río Cauca y los Humedales del Valle Aluvial
Artículo 223. Distrito Agroindustrial.
Artículo 224. Distrito Industrial de Tecnología Limpia.
Artículo 225. Programas Ecoturísticos y Zonas de Desarrollo Turístico.
Artículo 226. Parques Ecológicos, Turísticos y Recreativos de Escala Urbano-Regional
Artículo 227. Plan de Renovación Urbana del Centro Global.
Artículo 228. Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas.
Artículo 229. Proyectos Estructurantes de Movilidad y Accesibilidad.
Artículo 230. Vuelta Turística Occidente. Objetivo General.
Artículo 231. Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos. Definición.
Artículo 232. Microzonificación Sísmica de Cali. Justificación.
Artículo 233. Definición y Alcances.
Artículo 234. Protección de las Aguas Subterráneas. Justificación.
Artículo 235. Alcances.

LIBRO II

DEL COMPONENTE URBANO

TITULO I

DE LAS POLITICAS Y DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

**CAPITULO 1
DE LAS POLITICAS URBANAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO**

- Artículo 236. Naturaleza y Objetivos.
Artículo 237. Políticas.
Artículo 238. Proyectos.

**CAPITULO 2
DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

- Artículo 239. Definiciones.
Artículo 240. Prevalencia del Espacio Público.

**TITULO II
DE LA NORMA URBANISTICA**

**CAPITULO I
DE LAS NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

- Artículo 241. Definición y Objeto.
Artículo 242. Elementos de la Norma Urbanística General.
Artículo 243. Prevalencia y Vigencia de las Normas Urbanísticas Generales.

**CAPITULO 2
DE LA NORMA COMPLEMENTARIA**

- Artículo 244. Normas Complementarias.
Artículo 245. Instrumentos de la Norma General para el Desarrollo de las Normas Complementarias.
Artículo 246. El Polígono Normativo.
Artículo 247. La Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos.
Artículo 248. Las Fichas Normativas.

**TITULO III
DE LAS NORMAS GENERALES SOBRE USOS, AREAS DE ACTIVIDAD Y
TRATAMIENTOS**

**CAPITULO 1
DE LOS USOS Y AREAS DE ACTIVIDAD**

- Artículo 249. Definiciones.
Artículo 250. Asignación de Usos.
Artículo 251. Impactos.
Artículo 252. Esquema Básico de Implantación.
Artículo 253. Diferenciación de Usos por Sectores y Distritos de Actividad Especializada.
Artículo 254. Areas de Actividad.
Artículo 255. Clasificación de las Areas de Actividad.
Artículo 256. Area de Actividad Residencial.
Artículo 257. Area de Actividad Residencial Neta.
Artículo 258. Area de Actividad Residencial Predominante.
Artículo 259. Normas para el Uso Residencial.
Artículo 260. Area de Actividad Mixta.
Artículo 261. Normas para el Area de Actividad Mixta.
Artículo 262. Area de Actividad Económica Predominante.
Artículo 263. Normas Generales del Area de Actividad Económica Predominante.
Artículo 264. Area de Actividad Industrial.
Artículo 265. Normas para el Area de Actividad Industrial.
Artículo 266. Usos Industriales por Fuera de Areas de Actividad Especializada.
Artículo 267. Usos Compatibles.
Artículo 268. Condicionantes para la Ampliación de la Actividad Industrial.
Artículo 269. Distritos Especiales de Actividad Productiva.
Artículo 270. Area de Actividad Industrial Predominante.
Artículo 271. Normas Generales del Area Especial de Actividad de Centralidades.
Artículo 272. Area de Actividad Especial Institucional.
Artículo 273. Reaprovechamiento para Uso Público de Predios.
Artículo 274. Conservación de Areas de Actividad Especial Institucional.

CAPITULO 2 DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS

- Artículo 275. Definición y Objeto.
Artículo 276. Los Elementos de la Norma sobre Tratamientos.
Artículo 277. Clases de Tratamientos.
Artículo 278. El Tratamiento de Desarrollo.
Artículo 279. Formas de Regulación del Tratamiento de Desarrollo.
Artículo 280. Tratamiento de Desarrollo por Planes Parciales.
Artículo 281. Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo.
Artículo 282. Porcentajes de Vivienda de Interés Social en los Planes Parciales.
Artículo 283. El Tratamiento de Consolidación.
Artículo 284. La Consolidación Urbanística.
Artículo 285. Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.
Artículo 286. Normas sobre Pórticos.
Artículo 287. Condiciones para la Construcción de Pórticos.

- Artículo 288. Tamaño de Predios y Englobes.
Artículo 289. Consolidación con Densificación Moderada.
Artículo 290. Normas para el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.
Artículo 291. Consolidación con Cambio de Patrón.
Artículo 292. Normas para el Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón.
Artículo 293. Facilitación de Actuaciones en Areas con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada y Cambio de Patrón.
Artículo 294. Consolidación con Cambio de Patrón del Espacio Público.
Artículo 295. Normas Generales para el Tratamiento con Cambio de Patrón del Espacio Público.
Artículo 296. Renovación.
Artículo 297. Renovación por Redesarrollo.
Artículo 298. Renovación por Rehabilitación.
Artículo 299. Normas Generales para el Tratamiento de Renovación.
Artículo 300. Preservación.
Artículo 301. Preservación Urbanística.
Artículo 302. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural.
Artículo 303. Preservación Ambiental.
Artículo 304. Normas para el Tratamiento de Preservación.
Artículo 305. Reordenamiento y Mejoramiento Integral.
Artículo 306. Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante.
Artículo 307. Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria.
Artículo 308. Normas Generales para el Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.
Artículo 309. Modalidades de Intervención.
Artículo 310. Polígonos Normativos. Pieza Urbano – Regional.
Artículo 311. Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Norte
Artículo 312. Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Sur.
Artículo 313. Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Oriental.
Artículo 314. Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Occidental.
Artículo 315. Polígonos Normativos. Corredores Viales.
Artículo 316. Cuadro de Tratamientos y Escalas de Intervención.

TITULO IV

DE LAS NORMAS ESPECIALES PARA OPERACIONES ESTRUCTURANTES

CAPITULO 1

DE LOS CORREDORES PARA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO

- Artículo 317.

**CAPITULO 2
DEL PLAN DEL CENTRO GLOBAL**

- Artículo 318. Concepto.
- Artículo 319. Directrices del Modelo Urbanístico para el Centro.
- Artículo 320. Localización de Actividades Económicas e Institucionales de Alta Jerarquía en el Centro.
- Artículo 321. Manejo de los Bordes.
- Artículo 322. Intervención del Centro. Objetivos.
- Artículo 323. Gestión del Centro.
- Artículo 324. Planes Parciales.
- Artículo 325. Iniciativa.
- Artículo 326. Delimitación de Zonas Homogéneas.
- Artículo 327. Disposiciones Generales para la Renovación Urbana del Centro Global.

TITULO V

**DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO
NO URBANIZADO**

**CAPITULO 1
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE
URBANIZACION**

- Artículo 328. Alcance de las Disposiciones.
- Artículo 329. Requisitos para Urbanizar.
- Artículo 330. Tipos de Edificación.
- Artículo 331. Requisitos.

**CAPITULO 2
DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS**

- Artículo 332. Cesión y Adecuación de Vías Públicas.
- Artículo 333. Expedición Licencia de Urbanización.
- Artículo 334. Normas sobre Vías Cedidas.
- Artículo 335. Proyección de Vías.
- Artículo 336. Bahías de Estacionamiento.
- Artículo 337. Vías frente a Globos de Terreno.
- Artículo 338. Adecuación de Areas Verdes en Vías.
- Artículo 339. Adecuación de Vías por Sistema de Contribución de Valorización.

- Artículo 340. Cesión de Vías que afecten Sistema y Estructura de Áreas Verdes.
- Artículo 341. Vías Marginales que afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes.
- Artículo 342. Adecuación Area de Cicloruta.
- Artículo 343. Áreas de Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos.
- Artículo 344. Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos por Escritura Pública.
- Artículo 345. Destinación Específica de Cesiones.
- Artículo 346. Cesiones Superiores a 600 M².
- Artículo 347. Cesiones Inferiores a 600 M².
- Artículo 348. Compensación de cesiones para Equipamiento.
- Artículo 349. Información a Comunidad sobre Cesiones.
- Artículo 350. Cesiones en Predios Esquineros.
- Artículo 351. Desafectación de Zonas Verdes.
- Artículo 352. Cesiones en Sectores Desarrollados.
- Artículo 353. Esquema Básico para Equipamientos.
- Artículo 354. Localización y Adecuación.
- Artículo 355. Requisitos de Localización.
- Artículo 356. Restricción de Localización.
- Artículo 357. Requisitos para entrega de Areas Cedidas.
- Artículo 358. Otros Requisitos.
- Artículo 359. Diseño Equipamiento Recreativo.
- Artículo 360. Criterios de Ocupación.
- Artículo 361. Ocupación de Zonas Verdes.
- Artículo 362. Cerramiento.
- Artículo 363. Permisos de Cerramiento.
- Artículo 364. Diseño de Parques y Zonas Verdes.
- Artículo 365. Manejo de Cesiones Pertinentes al Equipamiento Comunitario.
- Artículo 366. Estacionamiento de Vehículos y Zona de Cargue y Descargue.

CAPITULO 3

DE LA URBANIZACION EN AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

- Artículo 367. Modalidades de Urbanización.
- Artículo 368. Normas para Loteo Individual y Conjunto de Vivienda en Loteo Individual
- Artículo 369. Fachadas Frente a Vías Públicas.
- Artículo 370. Normas para Conjuntos Residenciales.
- Artículo 371. Cerramientos.
- Artículo 372. Cuarto y Unidad Técnica de Basuras (UTB).
- Artículo 373. Aislamientos en Conjuntos.

CAPITULO 4

DE LA URBANIZACION EN AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL

- Artículo 374. Modalidades de Urbanización.

- Artículo 375. Requisitos.
- Artículo 376. Areas de Propiedad Privada Individual y Comunal.
- Artículo 377. Ampliación Redes de Servicios.
- Artículo 378. Provisión de Servicios Públicos.
- Artículo 379. Especificaciones.
- Artículo 380. Conservación y Protección de Recursos Naturales.

CAPITULO 5 DE LOS CONOS VISUALES

- Artículo 381. Conos Visuales Paisajísticos. Definición.
- Artículo 382. Cono Visual del Parque Panamericano.
- Artículo 383. Cono Visual del Mirador de Belalcázar.
- Artículo 384. Cono Visual de La Colina de San Antonio.
- Artículo 385. Afectación por Corredores de Comunicación.
- Artículo 386. Restricción de Alturas Area Influencia Base Aérea.
- Artículo 387. Restricción de Alturas en Piedemonte y Otras Areas.
- Artículo 388. Predios con frente sobre Vías de Menor Sección.
- Artículo 389. Incrementos en Altura por Liberación de Espacio Público en Suelo Urbano.
- Artículo 390. Diseño en Espacio Público Liberado.
- Artículo 391. Aislamientos en Predios Irregulares.

TITULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 392. Licencias.
- Artículo 393. Otras Disposiciones.
- Artículo 394. Ajustes a Proyectos Radicados en Curadurías.
- Artículo 395. Esquema Básico.
- Artículo 396. Línea de Demarcación.
- Artículo 397. Alteración de Arborización.
- Artículo 398. Accesibilidad.
- Artículo 399. Estacionamientos.
- Artículo 400. Índice de Habitabilidad.
- Artículo 401. Densidades.
- Artículo 402. Altura de Pisos.
- Artículo 403. Retrocesos.
- Artículo 404. Control de Coordenadas.
- Artículo 405. Determinación de las Areas de Cesión.

**CAPITULO 1
DE LA INTERVENCION Y OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO**

- Artículo 406. Intervención y Ocupación del Espacio Público.
- Artículo 407. Otras formas de Intervención.
- Artículo 408. Licencia de Ocupación e Intervención.
- Artículo 409. Competencias.
- Artículo 410. Requisitos.
- Artículo 411. Plazo.
- Artículo 412. Autorización para Intervención y/o Ocupación de Espacio Público.
- Artículo 413. Autorización para Entidades del Municipio.
- Artículo 414. Mobiliario.

De las Normas de Diseño, Construcción, Localización

- Artículo 415. Normatización y Estandarización.
- Artículo 416. Componentes de la Vegetación Natural e Intervenida.
- Artículo 417. Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos – Area Urbana

LIBRO III

DEL COMPONENTE RURAL

- Artículo 418. Disposiciones Generales

TITULO I

DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS

- Artículo 419. Objetivos y Estrategias
- Artículo 420. Políticas

TITULO II

DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL RURAL

- Artículo 421. La Estructura Territorial Rural.
- Artículo 422. Zonas Geográficas Rurales.
- Artículo 423. Sistemas Estructurantes.
- Artículo 424. La Red de Asentamientos Humanos.

TITULO III

DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACION Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

- Artículo 425. Actividades Permitidas.
- Artículo 426. Actividades en Areas de Manejo.
- Artículo 427. Area de Manejo del Parque Nacional Natural Farallones de Cali.
- Artículo 428. Area de Manejo de Reserva Forestal.
- Artículo 429. Restricciones para Vivienda Concentrada y Dispersa en Areas Sustraídas de la Reserva Forestal.
- Artículo 430. Area de Manejo Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali.
- Artículo 431. Area de Manejo de Transición.
- Artículo 432. Actividad de Minería.
- Artículo 433. Permisos en Areas de Explotación Minera.
- Artículo 434. Servidumbre.
- Artículo 435. Minas Inactivas.
- Artículo 436. Minería a Cielo Abierto y/o Canteras.
- Artículo 437. Restricciones en Minería a Cielo Abierto.
- Artículo 438. Franjas de Aislamiento para la Explotación de Canteras.
- Artículo 439. Estudios de Amenaza por Subsistencia.
- Artículo 440. Planes Particulares de Adecuación Geomorfológica.
- Artículo 441. Explotación de Materiales de Arrastre.
- Artículo 442. Actividad de Recuperación Forestal.
- Artículo 443. Actividad Educativa, Recreativa y Turística.
- Artículo 444. Programa de Parques Ecológicos-Recreativos.
- Artículo 445. Normas para Parques Ecológicos-Recreativos.
- Artículo 446. La Vivienda Concentrada y Dispersa en Area de Manejo de Transición.
- Artículo 447. Parcelaciones en el Area de Manejo de Transición.
- Artículo 448. Area de Manejo Productivo.
- Artículo 449. Area de Manejo de Protección del Río Cauca.

TITULO IV

DE LAS NORMAS APLICABLES AL SUELO SUBURBANO

- Artículo 450. Area de Manejo Suburbano.
- Artículo 451. Normas Generales.
- Artículo 452. Normas Generales para el Area Suburbana en Zona Plana de Transición.
- Artículo 453. Cerramientos Exteriores
- Artículo 454. Transitorio.
- Artículo 455. Cesiones para Espacio Público.

- Artículo 456.
Artículo 457. Normas Generales para Areas Suburbanas en el Area de Transición de Ladera
Artículo 458. Cuadro de Normas Regulatoras
Artículo 459. Normas de Construcción y ocupación para Areas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal.
Artículo 460. Normas de Construcción y ocupación para Areas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal.

TITULO V

DE LAS NORMAS PARA PARCELACION Y CONSTRUCCION EN SUELOS RURALES

- Artículo 461. Subdivisión Predial mediante el Proceso de Partición.
Artículo 462. Subdivisión Predial mediante el Proceso de Parcelación.
Artículo 463. Vías
Artículo 464. Vinculación al Sistema Vial Existente o Proyectado.
Artículo 465. Acceso Directo a los Lotes.
Artículo 466. Infraestructura de Servicios Públicos
Artículo 467. Disposición de Aguas Residuales
Artículo 468. Tratamiento de Aguas Residuales
Artículo 469. Areas de Cesión y Dotación de Equipamiento Comunitario
Artículo 470. Otras Obligaciones
Artículo 471. Parámetros de Construcción
Artículo 472. Paramentos y Retiros
Artículo 473. Licencia de Construcción.
Artículo 474. Exigencias Adicionales.
Artículo 475. Incorporación del Espacio Público Resultante.
Artículo 476. Cesiones para Parcelaciones Existentes o en Proceso.

LIBRO IV

DE LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL PLAN

CAPITULO 1

DE LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO

- Artículo 477. Programas y Proyectos.
Artículo 478. Factibilidad Técnica y Financiera.

CAPITULO 2 DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 479. Programas y Proyectos.

CAPITULO 3 DEL SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN DEL PLAN

Artículo 480. Seguimiento y Control del Plan.

Artículo 481. Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Artículo 482. Veedurías.

CAPITULO 4 DE LA DIVULGACIÓN Y AJUSTE INSTITUCIONAL

Artículo 483. Divulgación del Plan.

Artículo 484. Ajuste Institucional.

Artículo 485. Expediente Urbano

Artículo 486. Gaceta Oficial de Urbanismo del Municipio de Santiago de Cali.

Artículo 487. Taller Permanente del Espacio Público.

CAPITULO 5 DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA

Artículo 488. Definiciones y Conceptos Generales.

Artículo 489. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 490. Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 491. Instrumentos de Actuación.

Artículo 492. Instrumentos de Financiación Urbanística.

Artículo 493. Instrumentos de Planeamiento. Planes Parciales.

Artículo 494. Presunción de la Calidad de Interesado en la Formulación de Proyectos de Planes Parciales.

Artículo 495. Contenido Mínimo y Bases Normativas de los Proyectos de Planes Parciales.

Artículo 496. Formulación del Proyecto de Plan Parcial.

Artículo 497. Formulación de Planes Parciales de Origen Oficial.

Artículo 498. Estudio de Viabilidad.

Artículo 499. Efectos de la Viabilidad del Proyecto de Plan Parcial.

Artículo 500. Concertación del Proyecto de Plan Parcial con la Autoridad Ambiental

Artículo 501. Revisión por Parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Artículo 502. Fase de Información Pública de los Planes Parciales.

Artículo 503. Término.

Artículo 504. Aprobación del Proyecto de Plan Parcial.

Artículo 505. Adopción del Plan Parcial.

- Artículo 506. Otros Instrumentos de Planeamiento.
Artículo 507.

CAPITULO 6 DE LOS INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

- Artículo 508. Definición de Unidad de Actuación Urbanística.
Artículo 509.
Artículo 510. El Reajuste de Tierras o la Integración Inmobiliaria.
Artículo 511. Cooperación entre Partícipes.
Artículo 512. Ejecución de las Obras Urbanísticas o de Edificación en Unidades de Actuación.
Artículo 513. Urbanización Aislada en Suelos de Expansión.
Artículo 514. Edificación Aislada.
Artículo 515. Adquisición de Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal.
Artículo 516. Objeto Específico de la Adquisición.
Artículo 517. Anuncio del Proyecto.
Artículo 518. Realización de Estudios.

CAPITULO 7 DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

- Artículo 519. Instrumentos de Financiación.
Artículo 520. Hechos Generadores de la Participación en la Plusvalía.
Artículo 521. Areas Objeto de la Participación.
Artículo 522. La Tasa de la Participación.
Artículo 523. Titularización de la Participación en Plusvalía.
Artículo 524. Títulos Representativos de Derechos de Construcción y Desarrollo.
Artículo 525. Títulos Representativos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo.
Artículo 526. Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo.
Artículo 527. Pagarés de Reforma Urbana.
Artículo 528. Bonos de Reforma Urbana.
Artículo 529. Destinación.
Artículo 530. Atención de la Deuda.
Artículo 531. Inversión de la Participación en Plusvalía.
Artículo 532.

CAPITULO 8 DE LAS DISPOSICIONES FINALES

- Artículo 533. Ambito de Aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial
Artículo 534. Vigencias.
Artículo 535. Obligatoriedad de los Planes de Ordenamiento.
Artículo 536. Fichas Normativas

- Artículo 537.
Artículo 538. Corrección de Imprecisiones Cartográficas en los Planos Oficiales Adoptados por el Presente Plan de Ordenamiento.
Artículo 539. Base Aérea Marco Fidel Suárez y Cantón Nápoles.
Artículo 540. Aplicación de Normas.
Artículo 541. Ajuste del Documento Técnico de Soporte
Artículo 542. Centro de Documentación del Municipio de Santiago de Cali.
Artículo 543. Sanciones

CAPITULO 9

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 544. Adopción
Artículo 545. Prevalencia de las Disposiciones
Artículo 546. Articulación con el Plan de Desarrollo Municipal
Artículo 547. Derogatoria.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

El **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 136 de 1994, el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 879 de mayo 13 de 1998,

ACUERDA:**LIBRO I****TÍTULO I****DEL PROPOSITO DEL DESARROLLO, PRINCIPIOS, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS
Y POLÍTICAS QUE ORIENTAN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ARTÍCULO 1: Visión y Propósito General del POT. El Sistema de Planificación del Municipio de Santiago de Cali, cuyas herramientas rectoras convenientemente articuladas y compatibilizadas son el Plan de Ordenamiento Territorial y el correspondiente Plan de Desarrollo Municipal, busca orientar y promover, tanto en la gestión propia de su gobierno municipal como en la facilitación de la actuación de las fuerzas sociales que conforman su sector privado, la concreción de una visión de futuro sobre la ciudad y el conjunto de su territorio urbano – rural, que consiste en el propósito colectivo de construir para beneficio de todos sus ciudadanos:

1. Una Ciudad – Región, líder en la cuenca del Pacífico, articulada con la región a la que sirve como centro de actividades metropolitanas de alcance subnacional, nacional e internacional, especialmente en relación con la Costa Pacífica y el Eje Cafetero, como un propósito que permitirá aprovechar sus ventajas económicas comparativas e identificar y favorecer acciones sobre el territorio que impulsen su competitividad.
2. Un municipio equitativo en lo social y equilibrado desde el punto de vista espacial. En lo social, el sistema de planificación buscará que la inversión pública municipal acreciente las oportunidades para que todos sus habitantes puedan acceder en condiciones de igualdad a los bienes, servicios y equipamientos sociales. Desde el punto de vista espacial, el Plan de Ordenamiento Territorial se propone alcanzar un manejo integrado del territorio urbano – rural y que todas las porciones que conforman piezas de su territorio ocupado con actividades productivas o asentamientos humanos, dispongan de infraestructuras de comunicación que garanticen la accesibilidad y movilidad, así como una disponibilidad de espacio público y equipamientos físicos que se distribuyan equilibradamente sobre el territorio, tomando en cuenta la escala de su ámbito de influencia o cobertura, la intensidad de la actividad y el tamaño de la población servida.
3. Un municipio ambientalmente sostenible, mediante el establecimiento de reglas claras, ciertas y transparentes para el aprovechamiento respetuoso y eficiente de sus recursos naturales, que eviten la ocupación de suelos de protección e impidan el asentamiento humano en suelos degradados y/o amenazados por fenómenos naturales que propicien actividades atemperadas a su paisaje y su clima, implementando una política de producción limpia aplicable a todos los sistemas productivos y minimizando los impactos ambientales negativos actuales y futuros.
4. Un municipio eficiente en lo fiscal, capaz de atender de manera económicamente sostenible su desarrollo territorial y su crecimiento urbano, a través de estrategias y políticas de planificación que eviten la ocupación de suelos cuya adecuación acarree sobrecostos de acondicionamiento urbanístico y de construcción de redes a cargo de los recursos municipales; donde el asentamiento humano se presente en suelos bien localizados, con aceptable accesibilidad y condiciones óptimas para la urbanización; donde se distribuyan equitativamente los costos y beneficios del desarrollo territorial, entre los agentes públicos y privados que concurren en dicho desarrollo; y donde los particulares beneficiarios de las inversiones en infraestructura y las acciones urbanísticas retribuyan en

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

forma proporcional a tales actuaciones cuando son originadas en el sector público.

PARÁGRAFO: Cada uno de los numerales de este artículo y del subsiguiente artículo 3, representa una dimensión transversal del ordenamiento territorial que en lo sucesivo el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio buscará concretar en las diferentes escalas y componentes de sus objetivos, estrategias, políticas y actuaciones estructurantes.

ARTÍCULO 2: Objetivos. Los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, establecen con carácter indicativo los propósitos generales que se busca y espera concretar a través de la gestión del gobierno municipal, del sector privado y las comunidades. Se formulan con base en la visión y el propósito general enumerados en el presente Acuerdo y su adopción representa un conjunto de directrices básicas cuya observancia es indispensable para que la Administración Municipal formule estrategias, políticas y programas mediante un proceso continuado de planeación, cuyos logros en función de tales objetivos deben ser evaluados, revisados y retroalimentados periódicamente, particularmente al término de los diferentes períodos del plan y de cada uno de los Programas de Ejecución. Los objetivos adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial, se refieren por lo tanto, a los resultados que se espera obtener:

- En los diferentes períodos de vigencia del Plan.
- En el manejo de los grandes ámbitos que conforman o con los cuales se relaciona el territorio municipal: lo regional, lo rural y lo urbano.
- En el ordenamiento y regulación de los usos del suelo así como de los procesos que determinan su aprovechamiento y transformación al interior del ámbito urbano delimitado por los suelos clasificados como urbanos y de expansión.

ARTÍCULO 3: Objetivos y Estrategias en lo Regional. Son objetivos y estrategias de largo y mediano plazo relacionados con los propósitos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial:

Objetivos en lo Regional

- Alcanzar una eficiente conectividad y articulación de la Ciudad-Región con los ámbitos internacionales y regionales de intercambio de bienes y servicios, dotándola de sistemas avanzados de comunicación, y construyendo un adecuado sistema multimodal de conexiones con su entorno metropolitano así como con sus áreas de influencia de mayor interacción, que contemple los corredores interregionales y las infraestructuras requeridas para diferentes modos de transporte, capaces de optimizar accesibilidad y minimizar costos de desplazamiento.

Estrategias en lo Regional

- De Flexibilidad Institucional:

Entendida como capacidad de las instituciones del orden municipal para desarrollar frente a las instituciones y las empresas de naturaleza supramunicipal, procesos modernos de negociación para emprender la construcción y el mejoramiento continuo de las infraestructuras articuladoras del territorio con el ámbito regional y el subnacional.

- De Coordinación y Concertación Intermunicipal y Subregional:

A fin de establecer convenios y ejecutar acciones para fortalecer la especialización y la complementariedad funcional entre los municipios de la subregión, y para la construcción de grandes equipamientos productivos, el planeamiento y desarrollo de la infraestructura de comunicaciones y la interconexión de redes de servicios, entre otros aspectos de carácter estructurante.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 4: Objetivos y Estrategias en lo Rural. Son objetivos y estrategias de largo y mediano plazo relacionados con los propósitos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial:

Objetivo en lo Rural

- Generar sistemas de aprovechamiento del suelo diferenciados según las condiciones naturales y técnicamente apropiados para las diferentes zonas de manejo incluidas en cada uno de los tres grandes componentes del paisaje rural: el sistema hídrico, el paisaje de ladera y la zona plana. En consecuencia, se buscará desestimular y/o controlar la penetración indiscriminada de usos degradantes y asentamientos humanos así como adaptar el diseño, construcción y manejo de los sistemas articuladores y de comunicación entre componentes y actividades rurales con los de la cabecera urbana, subordinándolos a los requerimientos, limitaciones y potenciales que imponen las determinantes ambientales y las características intrínsecas de las distintas modalidades de aprovechamiento.

Estrategias en lo Rural

- Regularización planeada e integral de asentamientos rurales nucleados y de otras formas de asentamiento suburbano concentrado, incluyendo las cabeceras de los corregimientos
- Promoción concertada entre sector público, agentes privados y/o comunidades de aprovechamientos y usos de carácter forestal y ecoturístico económica y ambientalmente más beneficiosos.
- Implementación de políticas y creación de las cesiones para la generación de franjas lineales y áreas forestales de mitigación del impacto de asentamientos humanos sobre el suelo rural, así como para la complementación y consolidación del espacio público rural.

ARTÍCULO 5: Objetivos y Estrategias en lo Urbano. Son objetivos y estrategias de largo y mediano plazo relacionados con los propósitos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial:

Objetivo en lo Urbano

- Reestructurar Morfológica y Funcionalmente la Ciudad:

Redefiniendo las relaciones entre sus piezas urbanas, cualificando las funciones de su centro metropolitano tradicional y consolidando o promoviendo el desarrollo de un sistema de Centralidades de segundo y tercer orden, que permitan una desconcentración ordenada de actividades secundarias (industria manufacturera) y terciarias (comerciales, institucionales, de servicios) más accesibles y próximas a la población que habita en los tejidos residenciales de las diferentes piezas urbanas; completar la consolidación de una forma urbana más eficiente, articulando las piezas urbanas periféricas con las áreas de expansión para conformar fragmentos integrales de ciudad, en condiciones de interactuar no sólo linealmente con el centro tradicional sino también anillarmente entre sí, y de manera más diferenciada con sus propios centros de segundo orden; elevar la calidad urbanística y con ella, las condiciones de vida de todos los ciudadanos, mediante un eficaz y racional aprovechamiento de la ciudad construida, que recupere y complemente el espacio público incluidos sus componentes ambientales y mitigue los impactos negativos de la mezcla indiscriminada de usos residenciales con actividades comerciales, de servicios y otros usos productivos.

Estrategias en lo Urbano

- De Optimización de la Inversión Pública:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Optimizar la inversión pública prevista en infraestructura vial y de transporte, aprovechando lo que se proyecte como Sistema Integrado de Transporte Masivo para rearticular tanto radial como linealmente las piezas urbanas, para reforzar la movilidad anillar y para generar o reforzar nuevas centralidades a lo largo de las estaciones de los Corredores de Transporte Masivo que se proyecten en localizaciones próximas a intersecciones claves de los subsistemas anillar con el radial y en los puntos de los extremos norte - sur y oriente - occidente que interactúan con los corredores interregionales de conexión con Jamundí – Puerto Tejada – Yumbo – Palmira - Candelaria y Dagua.

Utilizar la inversión complementaria en vías secundarias para redireccionar flujos en dirección a las nuevas centralidades alternativas desde el interior de los tejidos residenciales de las piezas urbanas, mejorando de este modo su accesibilidad.

- De Aglomeración y Diferenciación de Actividades:

Utilizar eficazmente, la potestad reglamentaria en materia urbanística para orientar el mercado y facilitar en un ambiente de certidumbre normativa la localización de la inversión privada, en áreas donde se busca generar aglomeraciones de servicios, de instalaciones productivas especializadas, sea porque cuentan con ventajas adquiridas o porque se desea crearlas, de tal manera que simultáneamente el territorio se especialice ganando competitividad y al mismo tiempo se diferencie y se evite la mezcla indiscriminada de usos para que gane en calidad.

- De Jerarquización de Equipamientos Urbanos:

Coordinación planeada y horizontal entre las diferentes dependencias e instituciones de la Administración Municipal (Secretarías, Departamentos Administrativos, Empresas Públicas, Gerencias y Direcciones), para que las decisiones relativas a la dotación y construcción de equipamientos sea la oportunidad para localizarlos apropiadamente, tomando en cuenta su escala y área de influencia de modo que fomenten el ordenamiento del territorio en ámbitos espaciales integrales, desde la escala barrial hasta la escala urbana y urbano – regional.

- De Acciones de Promoción y Complementación de la Iniciativa Privada:

Desarrollar eficientemente el potencial urbanístico y productivo de la ciudad construida, proporcionando reglamentaciones adecuadas a las condiciones del patrimonio inmobiliario a través de Tratamientos de Preservación, Renovación, y Reordenamiento y Mejoramiento Integral, en áreas precisamente definidas, previendo actuaciones mixtas del sector público con el privado y promoviendo operaciones urbanas específicas a través de programas como el Plan de Renovación del Centro Tradicional (Plan Centro Global), el Programa de Nuevas Centralidades, el Plan Sectorial de Vivienda, entre otros.

- De Integración de Instrumentos de Gestión del Suelo:

Introducir de acuerdo con su naturaleza planes parciales, compensaciones, unidades de actuación, participación en plusvalía, y cualquier otro instrumento de gestión señalado en la Ley, en las diferentes actuaciones urbanísticas y operaciones inmobiliarias, especialmente para la incorporación dinámica de zonas de expansión, la consolidación de los bordes de la ciudad y la diferenciación con sus áreas de transición hacia lo rural y lo metropolitano, siempre con el propósito de garantizar conveniente disponibilidad de suelos para todos los usos y adecuada ocupación y diseño urbanístico de las áreas incorporadas.

- De Actuación Prioritaria sobre el Espacio Público:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Tanto en su producción, como en su rehabilitación y manejo, subordinando la incorporación de suelos a través del proceso de urbanización a Planes Parciales determinados por la calidad, cantidad y localización de los espacios públicos que obligatoriamente debe generar tal proceso; adaptando la actuación constructora de edificaciones en suelo construido a la disponibilidad, complementación y recuperación del espacio público existente; y desarrollando un programa prioritario de actuación pública para acondicionar la oferta ambiental y paisajística, así como para recuperar los elementos de este carácter que hayan sufrido degradación.

TÍTULO II

**DEL MODELO ESTRUCTURAL PARA LA OCUPACION Y EL
APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO**

CAPÍTULO I

**DE LOS FUNDAMENTOS Y DIRECTRICES EN LOS ÁMBITOS REGIONAL Y
SUBREGIONAL**

ARTÍCULO 6: Enfoque Conceptual. Para direccionar y regular el manejo ordenado del territorio municipal, con una perspectiva integral, el espacio ocupado por el asentamiento urbano se concibe como un nodo articulado a tres grandes ámbitos: Un ámbito regional de alcance subnacional; un ámbito subregional de alcance intermunicipal; y un ámbito urbano-rural de alcance municipal.

Estos ámbitos y escalas de interdependencia y articulación acarrearán consecuencias o factores determinantes para el modelo y por ello constituyen a su vez, dimensiones que le fijan funciones a la ciudad, le plantean exigencias de equipamiento, le demandan integración de redes y le requieren estrategias sostenibles de apropiación y manejo de sus recursos naturales.

En consecuencia, los grandes lineamientos que se formulan para la adopción de estrategias, políticas y actuaciones en consideración a este modelo, constituyen directrices que explícita o implícitamente son orientadoras de los objetivos y las políticas específicas que concretan la gestión municipal en lo concerniente a decisiones sobre usos y aprovechamientos del suelo, así como en lo relativo al manejo de los sistemas estructurantes.

ARTÍCULO 7: Directrices Relacionadas con el Ámbito Regional. En el ámbito regional de alcance subnacional se parte de asumir la condición singular de la ciudad como principal epicentro de la extensa región del suroccidente colombiano que abarca el Valle del Cauca, el Litoral Pacífico y los territorios que se dilatan hacia el sur, en dirección a la frontera con el Ecuador. Se subraya además que en un ámbito más restringido es el principal centro político-administrativo del Valle del Cauca.

En virtud de esta doble condición de metrópoli subnacional y de centro de servicios departamentales, es una directriz básica para la adecuada administración de su territorio urbano, la de incorporar ésta determinante de manera explícita en todas sus políticas generales de desarrollo y en sus planes de aprovechamiento del suelo. En particular esto implica:

1. Prestar cuidadosa atención a su articulación con las redes y sistemas de comunicación que la integran con lo internacional, con el resto del país y especialmente con la región de influencia subnacional a la cual suministra bienes y presta servicios.
2. Prever áreas de actividad dentro de su espacio urbano municipal para la ventajosa localización de industrias, servicios de todos los órdenes y equipamientos capaces de atender eficiente y competitivamente en el sitio o desde larga distancia, las demandas de visitantes y agentes económicos provenientes del amplio ámbito externo; incluida la

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

dimensión internacional, con la cual requiere interactuar para conservar y fortalecer su función.

3. Aprovechar esta ventaja comparativa para promover y ejecutar políticas y proyectos que localicen actividades cada vez más competitivas orientadas a la demanda externa, y para aprovechar las singulares características paisajísticas, ambientales y urbanísticas de su territorio con usos y actividades apropiadas, las cuales permitirán un manejo respetuoso de sus recursos, calidad urbana atractiva y mayores oportunidades de empleos e ingresos para sus habitantes.

ARTÍCULO 8: Directrices Relacionadas con el Ámbito Subregional. En el ámbito subregional de alcance intermunicipal se asume que Cali es el centro principal de una ciudad-región de la cual hace parte conjuntamente con los otros municipios vecinos de Jamundí, Puerto Tejada, Candelaria, Palmira, Yumbo, Dagua y Buenaventura. Se subrayan como factores de común interés e inevitables producidos por esta condición:

1. La dependencia de un territorio en el cual se comparten componentes geográficos y ecosistemas de gran importancia en el manejo de asentamientos humanos y construcción de infraestructuras: Cañón del Dagua, Ladera Occidental y Piedemonte, zona plana agropecuaria, Río Cauca y sus zonas aledañas de preservación.
2. Numerosos, crecientes y cotidianos intercambios de todo género con las cabeceras y zonas rurales de los municipios de la ciudad- región.
3. Necesidad de compartir servicios y equipamientos de alcance subregional.
4. Diversos grados de conurbación con las cabeceras más próximas.

El sistema de planeación debe reconocer las dinámicas que se desprenden de esta situación como determinantes fundamentales en el manejo y aprovechamientos actual y futuro del territorio, tanto en lo concerniente a los recursos naturales como en lo funcional. Estas determinantes se incorporan a los objetivos del planeamiento, entre otras, a través de directrices como las siguientes:

1. Coordinar intermunicipalmente el manejo y políticas de utilización del suelo en las zonas limítrofes de las jurisdicciones.
2. Promover un manejo integrado de la descontaminación y recuperación del Río Cauca.
3. Promover convenios intermunicipales para la distribución equilibrada de servicios y equipamientos de alcance subregional y ejecutar los existentes de conformidad con los planteamientos originados en el presente Acuerdo.
4. Considerar en los Planes los efectos de la articulación del Sistema Integrado de Transporte Masivo.
5. Examinar y manejar, con una perspectiva dinámica e intermunicipal, los usos del suelo a lo largo de los corredores interregionales cuyo impacto recae directamente en áreas rurales, lo cual deberá ser objeto, en lo posible, de acciones de coordinación y concertación entre las entidades territoriales involucradas, por cuanto condiciona tratamientos para la transición entre lo rural, los asentamientos suburbanos y los usos propiamente urbanos.
6. Seleccionar centralidades en la periferia urbana, localizadas en puntos de intercambio con los flujos de transporte que relacionan a Cali con las cabeceras más próximas, para que cumplan la doble función de satisfacer demandas de bienes y servicios interurbanos y de cobertura urbano-regional.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

7. Reforzar y mejorar la localización de funciones urbano-regionales en el centro expandido, en áreas de actividad con alta accesibilidad y adecuadamente renovadas y equipadas.

PARÁGRAFO: El Municipio de Santiago de Cali desarrollará, como elemento sustancial para la aplicación de las directrices subregionales de su Plan de Ordenamiento Territorial, el conjunto de Acuerdos Subregionales establecidos con nueve municipios de la subregión el 28 de julio de 1999 como concreción de la "Carta de Intención de Cooperación Horizontal" expedida previamente por todos los alcaldes de dichos municipios, y las incorpora en el Anexo 9 que forma parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 9: Directrices Relacionadas con el Ámbito Municipal (Urbano - Rural). El territorio municipal en su conjunto, está constituido por el componente rural y la cabecera urbana, las cuales deben ser manejadas como dos elementos interdependientes que se condicionan mutuamente, al mismo tiempo que se proporcionan recursos y servicios.

Se asume que: El Parque Nacional Natural de los Farallones de Cali; el paisaje de ladera; la zona plana de óptimo aprovechamiento en agricultura y la llanura inundable del Río Cauca junto con sus humedales, son elementos que presentan aprovechamientos potenciales muy diferenciados en razón de sus características ambientales intrínsecas, las cuales condicionan sus formas de incorporación al espacio público, a las actividades económicas y al asentamiento humano.

En consecuencia, son determinantes fundamentales para el Plan de Ordenamiento que la expansión urbana en dirección a las áreas rurales sólo puede darse en suelos aptos desde el punto de vista de sus condiciones naturales y su capacidad portante; que la ciudad debe incorporar orgánicamente a sus elementos de espacio público y a su correspondiente manejo, como parte de su peculiar identidad territorial, la riqueza paisajística de los cerros y laderas que la enmarcan y singularizan; y que el cuidadoso manejo de los bordes urbanos debe garantizar la ordenada y paulatina transición hacia el espacio rural así como el máximo respeto y preservación de aquellas porciones calificadas como suelos de protección, áreas de reserva o áreas no urbanizables, sea por el propio municipio o por las autoridades superiores del Sistema Nacional Ambiental. Son directrices relacionadas con el Ámbito Municipal:

1. Preservar el disfrute visual de los Cerros Tutelares y, en general, del paisaje de ladera.
2. Integrar al sistema de espacio público las rondas de los siete ríos.
3. Promover el aprovechamiento ecoturístico del Parque Nacional Natural los Farallones de Cali y de la Zona de Protección del Río Cauca. Transformar esta última, a largo plazo en la pieza ambiental paisajística recreativa y ecoturística de la estructura futura del territorio, incluidos sus asentamientos humanos, a fin de convertirla en elemento articulador de lo urbano con lo rural y de lo municipal con lo subregional, aprovechándola funcionalmente como recurso y equipamiento de alcance urbano – regional, nacional e internacional.
4. Facilitar el aprovechamiento óptimo de su zona plana en agricultura intensiva de alta tecnología.
5. Orientar y concentrar la expansión urbana en el piedemonte del borde Noroccidental y en los suelos de óptima urbanización de la zona plana del sur.

PARÁGRAFO: El Municipio de Santiago de Cali impulsará el desarrollo sostenible en los cerros tutelares y áreas de influencia con proyectos turísticos, ecoturísticos, recreacionales y culturales al corto y mediano plazo.

**CAPÍTULO II
DE LAS POLÍTICAS GENERALES**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 10: La Noción de Políticas Generales. Se entiende por políticas generales el conjunto de directrices y acciones específicas que la Administración Municipal se propone ejecutar en el horizonte de planeación del Plan de Ordenamiento Territorial, a fin de concretar los objetivos y estrategias que lo determinan. Dichas directrices y acciones deben ser ejecutables, requieren asignación de recursos y deben traducirse progresivamente en metas, programas y proyectos. Estas políticas se seleccionan y adoptan tomando en consideración dimensiones de carácter sectorial sobre las cuales se requiere intervenir prioritariamente para resolver problemas o debilidades básicas que afectan al territorio y para incidir estratégicamente en su aprovechamiento. Su desarrollo requiere coordinación interinstitucional; en sus programas de ejecución puede concurrir el sector privado, y al final de cada período de vigencia del Plan deben ser evaluadas para ajustarlas, revisar sus metas y, si es necesario, complementarlas.

ARTÍCULO 11: Líneas de Política. Para efectos de su formulación y desarrollo, las directrices y acciones previstas se agrupan en seis (6) conjuntos o líneas de política:

- Política de Vivienda y Asentamientos Humanos
- Política de Expansión y Control de Bordes
- Política de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana
- Política de Espacio Público
- Política de Competitividad Territorial y Fomento Turístico
- Política de Mejoramiento de Asentamientos Rurales

PARÁGRAFO: Los programas y proyectos estructurantes de que trata el presente Acuerdo, se agrupan dentro de esta misma clasificación, y para todos los efectos, excepto su prevalencia, hacen parte constitutiva de la correspondiente política.

ARTÍCULO 12: Política de Vivienda y Asentamientos Humanos. Objetivo General.

Contener el crecimiento del déficit cuantitativo de vivienda y reducir el déficit cualitativo, de manera que contribuya simultáneamente al mejoramiento de la calidad de vida de la población en condiciones de pobreza; a elevar la calidad urbanística de las áreas residenciales y a evitar el desborde del crecimiento urbano hacia áreas no urbanizables.

ARTÍCULO 13: Componentes. Son componentes de la política de vivienda:

1. **Ajuste al Plan Nacional de Desarrollo.** La política de vivienda de interés social a corto y mediano plazo del Municipio de Santiago de Cali se acogerá al Plan Nacional de Desarrollo.
2. **Óptima Utilización del Suelo de Expansión Urbana.** Buscar el mejor aprovechamiento de los terrenos en los cuales los procesos de adecuación no requieran la implementación de tecnologías especiales, influyendo en los costos finales y en el precio de venta.
3. **Programas de Vivienda Prioritaria.** Hacer énfasis en el desarrollo de programas de vivienda prioritaria que no exceda los cincuenta (50) salarios mínimos, en las áreas aptas para construir vivienda de interés social con todos los servicios complementarios
4. **Financiación de la Vivienda.** La política de vivienda municipal debe buscar la utilización con eficiencia de los subsidios de vivienda otorgados por el gobierno nacional y municipal. Igualmente, debe gestionar la búsqueda de óptimos sistemas de financiación en el largo plazo.
5. **Capacidad Tecnológica de la Oferta.** Bajo el concepto de desarrollo sostenible que concibe el desarrollo socio-económico acorde con el medio ambiente, es prioritario el manejo de los avances tecnológicos en el sector de la construcción, buscando la disminución en los costos y cuidando que se mantenga la calidad de la vivienda y de los espacios.
6. **Capacidad Investigativa.** Se debe fortalecer la capacidad investigativa en los siguientes temas:
 - a. Nuevos materiales de construcción;
 - b. Soluciones de vivienda adecuadas para los diferentes niveles de ingresos;
 - c. Estudios socio-económicos y culturales sobre la población objeto del programa de vivienda;

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- d. Determinación de normas que permitan el mejor uso, tanto del medio ambiente como de la energía eólica y solar;
 - e. Evaluación y seguimiento al programa de vivienda del Municipio;
 - f. Estudios de tenencia y cartera sobre las soluciones de vivienda entregadas por el Municipio;
 - g. Estudios sobre vivienda usada.
7. **Autoconstrucción.** Promoción de los procesos de "autogestión y auto-construcción". Se buscará capacitar a las asociaciones o agremiaciones de autoconstrucción para producir sus propios materiales, asistir técnicamente y para actuar como centro de acopio y distribución de los mismos. La entidad competente se encargará de la gestión y ejecución del programa, a través de alianzas con los diferentes sectores.
 8. **Titulación.** La entidad competente, se encargará de la gestión y ejecución de un programa de titulación de predios que contribuya al ordenamiento del Municipio y a la normalización de los asentamientos que carecen de títulos de propiedad.
 9. **Plan Estratégico de Vivienda.** En concordancia con el Estudio de Gestión Habitacional que actualmente se lleva a cabo, el Plan de Ordenamiento Territorial debe ajustar el tratamiento de las políticas y acciones de vivienda, de acuerdo a los resultados y lineamientos provenientes del Plan Estratégico de Vivienda, el cual facilitará una mejor definición de programas y proyectos habitacionales en el Municipio.
 10. **El Sistema Municipal de Vivienda.** Con el objetivo que el Municipio asuma sus responsabilidades y competencias, especialmente en lo relacionado con la política de vivienda, y con el propósito de lograr una acción coordinada de las entidades públicas y privadas del orden territorial, que intervienen en los procesos de urbanización y generación de la oferta de vivienda, se requiere que las diferentes entidades involucradas en la gestión habitacional desarrollen sus funciones de acuerdo con las políticas y programas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

Se propone crear un Sistema Municipal de Vivienda, que relacione, articule y coordine la acción de los diferentes actores que participan en la generación de la demanda y oferta de soluciones habitacionales en el Municipio, con énfasis en la vivienda de interés social. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, identificará, reglamentará y estructurará este Sistema, surtiendo los trámites previstos en la ley, así como las instituciones relacionadas con el problema habitacional de la ciudad, el cual en principio, estará conformado por actores urbanos de la siguiente naturaleza: población afectada, Nación, mercado financiero y participación local.

PARÁGRAFO 1: La política de vivienda para los diferentes períodos de vigencia del Plan, detallará sus metas financieras, modalidades e instrumentos de ejecución a través del Plan Estratégico de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, el cual será adoptado por un Acuerdo complementario del Concejo Municipal, que será presentado por iniciativa del Alcalde.

PARÁGRAFO 2: Dentro de la política de vivienda se podrán concertar planes estratégicos de construcción de vivienda con los municipios vecinos, con el objetivo de frenar la alta inmigración poblacional al municipio de Santiago de Cali y facilitar el desarrollo de los propios municipios en el marco de los acuerdos subregionales establecidos.

ARTÍCULO 14: Política de Expansión y Control de Bordes. Objetivos Generales.

- Orientar la urbanización de los suelos de expansión fijando prioridades de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, para atender la demanda de vivienda, otros equipamientos, espacio público y los demás usos definidos en el presente plan.
- Detener la ocupación ilegal y subnormal de la ladera, así como de las zonas inundables y/o de protección del Río Cauca.
- Incorporar al desarrollo urbano, las áreas requeridas para atender la demanda de la población proyectada, de conformidad con los estudios correspondientes.

ARTÍCULO 15: Componentes. Son componentes de la política de expansión y control de bordes las siguientes acciones:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. El direccionamiento de la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios:
 - a. Mediante el direccionamiento de zonas prioritarias.
 - b. Mediante construcción de redes matrices
 - c. Mediante la ejecución e instalación en zonas prioritarias de redes matrices por medio de sistemas de autoabastecimiento a cargo de particulares.
2. El control del proceso de expansión a través de:
 - a. Control al proceso del desarrollo en suelos de expansión mediante planes parciales y unidades de actuación.
 - b. Regularización y reordenamiento de la modalidad de desarrollo por parcelación en suelos urbanos y de expansión, ajustándola y subordinándola a normas estructurantes de espacio público.
 - c. Reordenamiento de la ocupación de suelos por parcelación en áreas rurales clasificadas como suburbanas, estableciendo cesiones obligatorias para espacio público equivalentes a las del suelo urbano, así como mayor disponibilidad de espacio verde.
3. El Control de bordes mediante la creación del espacio público de contención del desarrollo urbano:
 - a. En actuaciones urbanísticas en parcelaciones existentes e incorporables a suelo urbano así como en parcelaciones sobre suelo suburbano, que autoricen cesiones y compensaciones para crear franjas y cordones forestales capaces de contener la extensión del asentamiento humano.
 - b. La construcción de elementos aisladores y de transición en asentamientos humanos incompletos, localizados por fuera del perímetro urbano o en su periferia, como parte constitutiva de los programas de mejoramiento integral de expansión y control de bordes, se desarrollarán a través de normas complementarias de las actuaciones urbanísticas. El Alcalde presentará el Proyecto de Acuerdo complementario de esta disposición.
 - c. Y la generación de proyectos específicos de vivienda u otros complementarios como ejemplos de articulación e integración con el espacio circundante, siempre y cuando estén ubicadas en áreas de expansión.

ARTÍCULO 16: Política de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana. Objetivos Generales.

- Facilitar la movilización hacia los nuevos centros de comercio y servicios, mejorando su accesibilidad; para ello aprovechará la ejecución del Sistema Integrado de Transporte Masivo y de los programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte, contenidos en el presente Plan.
- Adoptar, para la distribución de mercancías en el ámbito municipal, los mecanismos de ordenamiento y regulación, acordes con el funcionamiento integral del sistema de movilización urbana, para facilitar los accesos y salidas de la ciudad hacia y desde las rutas intermunicipales, fronteras y de acceso a puerto.

PARÁGRAFO 1: Con la creación de nuevas centralidades de segundo y tercer orden se considera como operación estructurante la accesibilidad y movilidad intraurbana, que se generan a partir de las piezas.

PARÁGRAFO 2: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, formulará la política, programas y proyectos específicos, con el fin de integrarlos al Plan Indicativo de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Transporte, el cual elaborará la Administración Municipal en el plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 17: Política de Espacio Público. Objetivos.

1. Aumentar la dotación de espacio público de escala urbano - regional para alcanzar una disponibilidad acorde con la jerarquía funcional (internacional, nacional, regional y urbana) de la ciudad y las necesidades de su creciente tamaño poblacional.
2. Recuperar, reapropiar e integrar los elementos determinantes de carácter ambiental como elementos articulados al resto del espacio público.
3. Crear una efectiva red articulada espacialmente equilibrada y jerarquizada de espacios públicos efectivamente accesibles a las diferentes escalas en que se desenvuelve la vida urbana: barrial, comunal, urbana y urbano - regional.
4. Dar prioridad en las actuaciones de parcelación y urbanización a la creación de espacio público de escala barrial o comunal, subordinando normas de desarrollo y planes parciales a la localización y respeto de las respectivas cesiones obligatorias; y adaptando el alcance de las actuaciones de urbanización y/o edificación en tratamientos de conservación y renovación a la calidad del espacio público disponible o resultante.

ARTÍCULO 18: Componentes.

1. Complementación y construcción nueva de espacio público de escala urbano - regional
2. Reapropiación de determinantes ambientales para integrarlos orgánicamente al espacio público.
3. Jerarquización y dotación equilibrada de espacio público a las diferentes escalas de la ciudad.
4. Generación prioritaria y reguladora del espacio público creado en las actuaciones urbanísticas
5. Diferenciación del espacio público perteneciente al sistema vial de los componentes lineales de carácter predominantemente peatonal, contemplativo y/o paisajístico.

PARÁGRAFO 1: Se entenderá por espacio público lineal de carácter predominantemente peatonal, contemplativo o paisajístico, los componentes como Alamedas, Paseos, Bulevares, Vías Parques y otros recorridos clasificados como tales en el inventario de espacios públicos, cuyo acceso vehicular es limitado, restringido o controlado; y que aun cuando dispongan de espacio vial no se integran al sistema de vías vehiculares en cualquier escala, ni su finalidad principal es servir de infraestructura para la conectividad a través del tránsito de vehículos. Y su diferenciación consistirá en que no podrán ser afectados a la malla vial principal o secundaria por decisión de las autoridades viales, de tránsito y transporte.

PARÁGRAFO 2: Los objetivos y componentes de la política se especificarán en un Plan Especial del Espacio Público, que elaborará la Administración Municipal y contendrá los programas, proyectos, actuaciones e inversiones que lo concretarán a mediano y largo plazo, el cual será expedido por Acuerdo en un plazo no menor de un año a partir de la vigencia del presente Acuerdo, y en concordancia con lo establecido en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 19: Política de Competitividad Territorial y Fomento Turístico. Objetivo. Mejorar y potenciar la productividad del territorio, buscando:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Un aprovechamiento más eficiente de la ciudad construida, propiciando intervenciones de consolidación y renovación que mejoren su calidad y propicien la implantación de actividades de alta jerarquía.
- Fortalecer y crear oportunidades para la ampliación y reordenamiento de la zona especializada de actividad industrial, resolviendo al mismo tiempo conflictos entre usos no compatibles.
- Prever la disponibilidad de espacios para equipamientos y actividades terciarias como comercio, turismo y demás servicios complementarios.
- Una mejor utilización de los recursos paisajísticos con claras directrices de educación ambiental y propósitos de recreación ecoturística en el área rural del Municipio, en el borde noroccidental.

ARTÍCULO 20: Componentes.

1. Renovación urbana y planes integrales de revitalización de áreas como el Plan Centro Global.
2. Cualificación de áreas de actividad: A través de la resolución de conflictos entre usos, relocalización de actividades y riguroso manejo de la normativa urbana correspondiente.
3. Incorporación de nuevas áreas para la implantación de unidades productivas orientadas hacia la alta tecnología y aprovechamientos sostenibles de los recursos.

PARÁGRAFO: El Distrito Industrial de Tecnología Limpia, conjuntamente con el Distrito Agroindustrial, el Proyecto de Aprovechamiento Ecoturístico del Río Cauca y los Humedales del Valle Aluvial y el Proyecto de Aprovechamiento Ecoturístico del Borde Noroccidental del Municipio – Vuelta Turística del Occidente, hacen parte fundamental de esta política y quedan incorporados como proyectos estructurantes en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 21: Política de Mejoramiento de Asentamientos Rurales. Objetivo.

Propender por el mejoramiento de la calidad de vida y del hábitat en los diferentes tipos de asentamientos rurales, tanto en los centros poblados aislados como en los asentamientos concentrados de la zona de transición contigua al borde urbano, a través de intervenciones integrales para complementar la disponibilidad de espacio público rural, suministrar servicios públicos con tecnologías adaptadas a su entorno y mejorar condiciones de vivienda y accesibilidad.

PARÁGRAFO 1: Para efectos de la aplicación de la política ésta se diferenciará entre asentamientos concentrados sustraídos a la reserva; asentamientos suburbanos originados en parcelaciones; y asentamientos suburbanos originados por desbordamientos subnormales de la expansión urbana.

Los asentamientos subnormales contiguos al perímetro urbano que sean objeto de la política de mejoramiento integral, una vez normalizados y regularizados podrán ser incorporados al suelo urbano.

PARÁGRAFO 2: La política de mejoramiento de asentamientos rurales se formulará y desarrollará como un componente del Plan Estratégico de Vivienda del Municipio de Cali, conjuntamente con la definición de sus metas y sus proyectos, el cual se expedirá según lo establecido en este Capítulo.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal hará el inventario y localización en planos de los asentamientos rurales y suburbanos, dispersos y concentrados, en las zonas de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

transición y en las demás zonas de manejo del suelo rural. En desarrollo de lo previsto en los parámetros sobre uso y ocupación del suelo del componente rural, el Alcalde Municipal expedirá los decretos con las normas complementarias requeridas.

**CAPÍTULO III
DE LOS FUNDAMENTOS Y DIRECTRICES CON RESPECTO A LA
ESTRUCTURA URBANA**

ARTÍCULO 22: El Concepto de Modelo - Objetivo. El Modelo - Objetivo para la ocupación y aprovechamiento del suelo urbano, constituye una representación físico-espacial de la ciudad futura que el Plan de Ordenamiento Territorial aspira a construir al más largo plazo, como resultado de la ejecución de las acciones, políticas, programas y proyectos que prevé el Plan de Ordenamiento Territorial. El Modelo - Objetivo también suministra criterios para regular las acciones y las actuaciones contempladas en las normas urbanísticas, entendiendo que los procesos de urbanización, de edificación y construcción de redes e infraestructuras, deben ajustarse en cuanto a su localización, calidad y especificaciones a los propósitos de ordenamiento de las actividades urbanas y transformación del espacio construido que se espera obtener, a fin de asegurar la concreción paulatina de la ciudad proyectada.

Finalmente, el Modelo - Objetivo se formula apoyándose en los elementos que constituyen la ciudad actual llamados partes, tales como centralidades y áreas de actividad, y en el manejo de las redes y otros sistemas estructurantes que los relacionan, a fin de contener o eliminar los problemas que afectan actualmente la calidad de vida urbana, y para orientar las incesantes transformaciones de una ciudad como Santiago de Cali, que en los últimos cincuenta años ha experimentado un crecimiento acelerado y seguirá experimentándolo dentro del horizonte de planeación de los próximos veinte años.

ARTÍCULO 23: Fundamentos y Alcances del Modelo. El modelo se construye con base en los propósitos generales, los objetivos y las estrategias de largo y mediano plazo explicitados y adoptados en el presente Acuerdo. Busca traducir estas orientaciones a través de una representación física espacial de los elementos de la ciudad, categorizados unos como elementos ambientales determinantes, otros como partes y como sistemas relacionales de carácter estructurante, con el fin de:

1. Establecer claramente las transformaciones más significativas que la ciudad debe experimentar en su organización espacial, para garantizar funcionalmente la conveniente disposición de áreas de actividad para localizar, en forma jerarquizada diferenciada y accesible, lugares de residencia, centros de servicios y zonas de usos especializados.
2. Servir de marco de referencia para evaluar los impactos sobre la organización espacial, la morfología y el funcionamiento de la ciudad que tendrá la puesta en marcha de operaciones y sistemas estructurantes como el Plan Vial y su Sistema de Transporte Masivo, el programa de nuevas centralidades, la construcción de nuevos asentamientos en las zonas de expansión y las intervenciones de control y manejo de bordes urbanos.
3. Evidenciar los grandes elementos físico-espaciales sobre los cuales es preciso actuar a diferentes escalas: urbano – regional, urbana, comunal y local; con el propósito de obtener ordenadamente piezas urbanas completas o integrales de ciudad, dotadas de todos los usos y servicios, ya sea a través de intervenciones, operaciones y actuaciones que las consoliden integrando en ellas los nuevos asentamientos que surgirán en las zonas de expansión, ya sea promoviendo procesos de rehabilitación, renovación, consolidación o mejoramiento integral en las piezas urbanas constituidas predominantemente por tejidos ya desarrollados.
4. Disponer de una interpretación morfológica de la ciudad que incorpora entre sus determinantes la topografía, el paisaje, los siete ríos, los humedales y sus rondas como

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

factores condicionantes en el reconocimiento y manejo del espacio construido así como en el diseño y ejecución del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 24: Descripción. El modelo asume para los próximos diez (10) años, una ciudad en crecimiento continuo a un ritmo entre moderado e intermedio, a través de un proceso que combinará la compactación de los vacíos urbanos, la redensificación en áreas ya construidas con potencial para un uso más intensivo y la expansión, preferencialmente en forma de ensanche hacia nuevos suelos, en dirección sur sobre la zona plana y las áreas de régimen diferido al occidente junto al Piedemonte, aproximadamente alrededor de la cota 1.200 y al oriente sobre la llanura aluvial del Río Cauca.

Se busca una forma urbana de media naranja, recostada linealmente sobre los Cerros, pero con una cuña longitudinal de asentamientos urbanos que la prolongará hacia el Sur. Su estructura se interpreta básicamente como la de un sistema cuyas piezas urbanas resultan organizadas a manera de cuñas, con sus vértices dispuestos marcadamente hacia la pieza que contiene su centro tradicional. El sistema de movilidad intraurbana y urbano-regional resultará fuertemente determinado por el eje lineal Norte-Sur de transporte masivo, pero se concibe estructuralmente complementado por ejes radiales en dirección al centro y por un subsistema anillar muy relevante sobre todo hacia el Occidente.

Se espera que la ciudad alcanzará esta estructura, consolidando definitivamente sus bordes oriental y occidental en el horizonte de planeación de diez años, bajo el supuesto de regularizar sus asentamientos en uno y otro lado para contener el crecimiento degradante en estas dos direcciones; creando franjas de transición visiblemente controladas hacia los ecosistemas adyacentes y reintegrándolos a la percepción integral del sistema urbano. En el caso de la ladera asumiéndola efectivamente como marco paisajístico portador de elementos de identidad territorial, y en el caso del Oriente, reapropiándolo como elemento de riqueza hídrico-recreacional y ecoturística.

ARTÍCULO 25: Los Elementos Constitutivos. La representación físico-espacial del Modelo descompone el espacio urbano en tres tipos básicos de elementos:

1. Los Elementos Ambientales Determinantes.
2. Las Partes.
3. Los Sistemas Estructurantes.

ARTÍCULO 26: Los Elementos Ambientales Determinantes. Están representados por los recursos proporcionados directamente por la naturaleza, cuyo aprovechamiento racional y sostenible condiciona de manera inmediata la localización del asentamiento humano, su morfología o la calidad del espacio urbano. Se consideran como tales:

1. El Suelo, cuyas coberturas y características geológicas, geomorfológicas y geotécnicas determinan la diferenciación básica entre áreas urbanizables y no urbanizables.
2. La Topografía y los cauces de los siete ríos que inciden particularmente en la morfología y en la articulación – desarticulación entre piezas y otras partes del espacio urbano.
3. Las rondas de los siete ríos y de los humedales que se asumen como elementos estructurantes del espacio público.
4. El Paisaje proporcionado por la Ladera y los Cerros Tutelares cuyo disfrute visual debe condicionar la volumetría edificatoria, para garantizar su apropiación como factor de identidad y calidad del espacio urbano construido.

ARTÍCULO 27: Las Partes. Son grandes elementos del espacio urbano diferenciados por las funciones que desempeñan en la vida urbana, por su escala, su mayor o menor heterogeneidad

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

y su localización. Son partes: Las piezas urbanas, las centralidades y las áreas de actividad y los tratamientos.

ARTÍCULO 28: Las Piezas Urbanas. Son elementos de gran escala espacial, los cuales abarcan una extensa porción del territorio urbano, a cuyo interior se localizan numerosos asentamientos que configuran su tejido residencial, y en los cuales se dispone de una amplia gama de actividades y servicios con coberturas que van desde el alcance urbano hasta el alcance vecinal, algunos de ellos concentrados en centralidades y corredores, todo lo cual da lugar a una amplia diversificación y especialización de los usos del suelo.

Las piezas urbanas son fragmentos integrales de ciudad; y desde el punto de vista de la planificación del territorio, se delimitan como un ámbito dentro del cual debe buscarse que se concentren funciones y actividades y se distribuyan servicios y espacios públicos accesibles al conjunto de la población que las habita, guardando la debida consideración por las particularidades urbanísticas y edificatorias que las diferencian entre sí. Buscan evitar la centralización desequilibrada y excesiva de las actividades terciarias en un centro único o de los equipamientos en unas pocas áreas privilegiadas. Los sistemas que aseguran la movilidad intraurbana deben prestar especial atención a la accesibilidad a los propios centros de cada pieza y a su fluida articulación con las otras piezas.

Las piezas también buscan orientar las actuaciones y operaciones que las intervengan de modo que las periféricas con áreas de expansión, incorporen los nuevos asentamientos orgánicamente al tejido urbano y a un fragmento de ciudad con características integrales; y que las piezas constituidas por tejidos ya urbanizados y edificados se consoliden de manera relativamente estable, aprovechando más eficientemente su potencial.

El modelo diferencia cinco piezas:

- Pieza Urbano Regional
- Pieza de la Ciudad Sur
- Pieza de la Ciudad Oriental
- Pieza de la Ciudad Sur Occidental
- Pieza de la Ciudad Norte.

PARÁGRAFO 1: La pieza urbano – regional contiene el centro tradicional de negocios y servicios metropolitanos que funcionalmente incluye áreas relativamente especializadas tales como el distrito de servicios de la administración pública, distrito financiero y la zona de comercio urbano al por menor. Además contiene una notable concentración de funciones urbano-regionales en su área de ampliación hacia el Oriente sobre tejidos desarrollados inicialmente como residenciales y también la zona industrial más antigua. Las intervenciones sobre esta pieza apuntarán a revitalizar el Centro Tradicional, contener su ampliación hacia el Norte, promover acciones de renovación y rehabilitación de áreas deterioradas, fortalecer la zona industrial y contener la extensión de asentamientos subnormales sobre la Ladera del Corredor Cali- Buenaventura (Terrón Colorado).

PARÁGRAFO 2: Las piezas de la ciudad Sur Occidental y la ciudad Oriental, contienen en gran proporción tejidos residenciales muy consolidados que requieren ser complementados con localización de servicios institucionales y centros de actividad terciaria, apoyados en sistemas de movilidad intraurbana que los hagan accesibles. En estas piezas se propone también concentrar actuaciones públicas en el control de la expansión de barrios subnormales en la ladera y sobre la reserva del Río Cauca, complementados con programas de Reordenamiento y Mejoramiento Integral (R.M.I).

PARÁGRAFO 3: Las piezas de la ciudad Norte y la ciudad Sur, se conciben como residenciales y articuladoras con la conurbación Cali-Yumbo y el Corredor Cali- Jamundí. Contienen los suelos que proporcionan las alternativas más factibles para la expansión urbana, y por ello la actuación pública se concentrará allí en las dos centralidades de segundo nivel

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

que reunirán funciones urbanas y urbano-regionales más adaptadas a su papel articulador, así como en la ordenada orientación y administración del proceso de expansión.

PARÁGRAFO 4: Las piezas urbanas están delimitadas en los Planos de Piezas Urbanas que hace parte integral del presente Acuerdo y sus límites corresponden a la siguiente descripción:

Pieza Urbano – Regional

Delimitación: Calle 35 Norte; Avenida 4 Norte; Corredor de Transporte Masivo; Río Cali aguas abajo; Calle 62; Carrera 4 Norte; Calle 70 Norte; Carrera 1 Norte; pata del jarillón de protección margen occidental del río Cauca, en sentido Norte – Sur (aguas arriba); Carrera 8; Calle 70; Carrera 23; Autopista Sur (Calle 10); Carrera 39; Calle 5; Carrera 23; Carrera 24C; Carrera 5 (Avenida Circunvalación); límite Barrio Mortiñal; perímetro urbano; Río Cali aguas arriba; perímetro urbano; Río Aguacatal aguas abajo; perímetro urbano; Avenida 10; Avenida 8; perímetro urbano hasta interceptarse con la Avenida 6D y Calle 35 Norte.

Pieza de la Ciudad Oriental

Delimitación: Carrera 8; Calle 70; Carrera 23; Calle 26; Calle 25, interceptor Río Meléndez (aguas abajo); perímetro urbano; pata del jarillón de protección margen occidental del río Cauca, en sentido Sur Norte- (aguas abajo), hasta la intersección de éste con la Carrera 8.

Pieza de la Ciudad Norte

Delimitación: Avenida 6D; Calle 35 Norte; Avenida 4 Norte; Corredor de Transporte Masivo; Río Cali aguas abajo; Calle 62; Carrera 4 Norte; Calle 70 Norte; Carrera 1; pata del jarillón de protección margen occidental del río Cauca, en sentido Sur-Norte (aguas abajo); perímetro urbano; Calle 70 Norte; perímetro urbano; Avenida 7 hasta la intersección con la Avenida 6D.

Pieza de la Ciudad Sur Occidental

Delimitación: Calle 26; Río Meléndez, Río Meléndez aguas arriba, perímetro urbano; límite Barrio Mortiñal; Carrera 5 (Avenida Circunvalación); Carrera 24C; Carrera 23; Calle 5; Carrera 39; Autopista Sur (Calle 10) hasta la intersección con la Calle 26.

Pieza de la Ciudad Sur

Delimitación: Río Meléndez aguas, canal interceptor CVC Sur (Río Cañaveralejo aguas abajo); perímetro suelo de expansión Corredor Cali- Jamundí; Carrera 141; Calle 16; Avenida El Banco (Carrera 127); perímetro urbano (Río Pance aguas arriba); perímetro urbano hasta la intersección con el Río Meléndez.

ARTÍCULO 29: Las Centralidades. Son elementos de la estructura urbana los núcleos que concentran actividades institucionales no especializadas y de servicios de comercio al detal, profesionales, técnicos, financieros y otras de carácter terciario. Las centralidades se generan como resultado de su accesibilidad, la cual está ligada a facilidades de transporte, comunicaciones e infraestructura, en unos casos y en otros, por efecto de las regulaciones correspondientes a los procesos de urbanización y edificación.

Las centralidades se conciben como elementos físico- espaciales estables o sujetos a dinámicas de transformación que impactan en diverso grado los tejidos urbanos adyacentes, dependiendo de su localización, accesibilidad, congestión y calidad de su área de influencia. El Plan de Ordenamiento Territorial propone promover el fortalecimiento y desarrollo de un conjunto de nuevas centralidades y pone particular atención en las de segundo orden, como elementos que contribuirán a que ciertas actividades se distribuyan equilibradamente en diferentes sectores de la ciudad, disminuyan la congestión en el centro tradicional y proporcionen acceso a bienes y servicios más próximos a los habitantes de las distintas piezas urbanas.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Las centralidades se ordenan clasificándolas según la mayor o menor jerarquía o área de influencia e impacto urbanístico de las funciones que contienen o pueden llegar a contener, de lo cual resulta el siguiente subsistema:

Centralidades de primer orden: Centro de Actividades Urbano-regionales, el cual incluye como referente principal el Centro Tradicional.

Centralidades de segundo orden: Centralidad direccional Lilí, Imbanaco, Puerta del Sol, El Puente, Santa Elena y Menga.

Centralidades de tercer orden: Pondaje, Chipichape y otras zonas preferencialmente dotadas de un C.A.L.I. articulado a otras actividades terciarias complementarias.

PARÁGRAFO 1: Las centralidades de segundo orden y las de tercer orden aquí mencionadas, aparecen delimitadas en el plano de Centralidades - Anexo 1 que hace parte del presente Acuerdo, y sus normas urbanísticas resultan reguladas como Áreas de Actividad Económica Predominante, cuyos correspondientes polígonos de aplicación aparecen delimitados en el plano de Zonificación por Áreas de Actividad - Anexo 1 que también hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 30: Áreas de Actividad. Las áreas de actividad clasifican las diferentes porciones del espacio urbano de acuerdo con la clase de actividades implantadas o que podrán implantarse en una zona de la ciudad, tomando en consideración áreas relativamente homogéneas que usualmente tienen extensión moderada. Determinan las actividades predominantes o la mezcla admisible de dichas actividades, para regular el patrón de usos del suelo que la ciudad busca obtener como resultado de las actuaciones de parcelación, urbanización y edificación. Dicha regulación está contenida en las normas urbanísticas Generales que se expiden al tenor de lo preceptuado en el presente Acuerdo, y la modificación o expedición de nuevas normas que modifiquen o incluyan Áreas de Actividad deberán estar en concordancia con los objetivos de ordenamiento buscados para la estructura urbana en cuanto al manejo de las piezas urbanas, las centralidades y la conveniente diferenciación entre áreas con usos compatibles, y áreas especializadas de usos no compatibles o degradantes.

Las Áreas de Actividad se clasifican como:

- Residencial Neta
- Residencial Predominante
- Mixta
- Económica Predominante
- De Centralidades
- Industrial
- Especial Institucional

PARÁGRAFO: Las áreas de actividad se encuentran clasificadas y delimitadas en el plano Zonificación por Áreas de Actividad - Anexo 1 que hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 31: De los Tratamientos. Los tratamientos establecen el alcance de las actuaciones de parcelación o subdivisión de lotes, de urbanización y edificación que pueden ser emprendidas por los sectores público y privado sobre el suelo urbano, el suelo de expansión y el suelo suburbano en un sector o zona específica de la ciudad. Los tratamientos son:

1. Tratamiento de Desarrollo - D -
2. Tratamiento de Consolidación - C-
3. Tratamiento de Renovación - R -

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

4. Tratamiento de Preservación - P -

5. Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral - RMI -

ARTÍCULO 32: Sistemas Estructurantes. Son sistemas dotados de tres características básicas: su disponibilidad en términos de calidad, cantidad y capacidad; la integralidad por cuánto sus elementos están articulados aún cuando son diferenciables; y la función relacionante por cuánto articulan entre sí partes del territorio a diferentes escalas.

Constituyen, por consiguiente sistemas meritorios de interés público que por sus características intrínsecas condicionan el modo de aprovechamiento de las distintas porciones del territorio tanto en lo relacionado con su edificabilidad o construibilidad, como en lo tocante al uso o tipo de actividad permisible.

Los sistemas estructurantes desempeñan una o varias entre las siguientes funciones: o adaptan el proceso de urbanización a las condiciones del medio ambiente y a la dotación de recursos naturales; o posibilitan disponer de espacios de diferente escala y área de influencia para el goce y disfrute de los habitantes; o permiten desarrollar actividades en localizaciones fijas, de manera sostenible y adecuada a las condiciones de la vida urbana; o comunican y permiten la interacción entre zonas distantes entre sí; o permiten conservar y recrear los hitos y las etapas de la historia y la cultura urbanas.

Los sistemas estructurantes se clasifican en:

- Sistema Ambiental.
- Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
- Sistema Vial y de Transporte.
- Sistema de Espacio Público.
- Sistema de Equipamientos Colectivos.
- Sistema de Patrimonio Urbano.

TÍTULO III

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL

ARTÍCULO 33: Componentes. Son componentes de la estructura ambiental del municipio de Santiago de Cali, el sistema de áreas protegidas y las alturas, colinas y cerros de valor paisajístico.

ARTÍCULO 34: Objetivos Específicos. El Plan de Ordenamiento Territorial se plantea los siguientes objetivos específicos para el Sistema Ambiental:

- a. Orientar y sostener los procesos de los ecosistemas esenciales
- b. Mejorar la calidad de la oferta ambiental
- c. Garantizar la conectividad y la oferta ambiental para todo el territorio municipal.

ARTÍCULO 35: Áreas Protegidas. Definición. Las áreas protegidas son zonas cuyas características naturales (flora, fauna, relieve, morfología e hidrología) deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos naturales, por lo tanto son consideradas suelos de protección ambiental.

ARTÍCULO 36: Sistema de Áreas Protegidas. Composición. El Sistema de Áreas Protegidas o suelo de protección ambiental está compuesto por las siguientes Zonas y Áreas:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Zona del Parque Nacional Natural Farallones de Cali
- Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali
- Zona de Reserva Forestal
- Zona de Protección Ambiental del Río Cauca
- Cinturón Ecológico "Parque Educativo y Recreativo"
- Áreas Cubiertas con Bosques y Matas de Guadua
- Áreas Forestales Protectoras de Nacimientos de Agua
- Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua
- Zona de Humedales
- Áreas Forestales Protectoras de Humedales

La localización y límites de terrenos antes referidos, aparecen en el plano Suelos de Protección Ambiental.

ARTÍCULO 37: Parque Nacional Natural Farallones de Cali. Corresponde al área con valores naturales excepcionales, reservada y declarada como tal, mediante la Resolución No. 92 de 1968 del INCORA, el cual hace parte del Sistema de Parques Nacionales a que se refiere el Decreto Ley 28 de 1974.

De acuerdo con los límites establecidos por la Resolución No. 92 de 1968 del INCORA, el Parque Nacional Natural Farallones de Cali incluye la porción occidental del Municipio de Santiago de Cali, limítrofe con los Municipios de Jamundí, Buenaventura y Dagua.

PARÁGRAFO 1: En el Anexo 3 se incluye la descripción de la línea que define la porción del Municipio perteneciente al Parque Nacional Natural Farallones de Cali, referida al sistema de coordenadas del Plano Digital del Municipio elaborado en 1996 a partir de fotografías aéreas de 1993.

PARÁGRAFO 2: El Parque Nacional Natural Farallones de Cali, es para todos los efectos legales un determinante del presente Plan de Ordenamiento Territorial, conforme a lo dispuesto en la Ley.

El manejo y ordenamiento ambiental del Parque se hará, de acuerdo con el Plan preparado para tal fin por la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales - Regional Suoccidente, dando aplicación a las ampliaciones, modificaciones y actualizaciones que se le hagan durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 38: Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali. Corresponde al área conformada por los terrenos adyacentes a los límites del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, en una franja longitudinal en sentido sur-norte que limita con la zona oriental del Parque y queda comprendida en las cuencas de los ríos Pance, Lili, Meléndez y Cañaveralejo, que se propone en el presente Acuerdo con el fin de disminuir la presión de ocupación sobre el Parque.

La Reserva Forestal, de que trata el artículo siguiente, se asimila a la Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, en las cuencas de los ríos Cañaveralejo y Cali.

PARÁGRAFO 1: La autoridad ambiental competente concertará la delimitación de la zona amortiguadora del parque, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, teniendo en cuenta la delimitación propuesta en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2: La delimitación propuesta en este artículo, se halla en el sistema de coordenadas del Plano Digital del Municipio elaborado en 1996 a partir de fotografías aéreas de 1993, quedando definida por los vértices que se describen en el Anexo 3.

ARTÍCULO 39: Zona de Reserva Forestal. Corresponde al área ubicada en el suelo rural del Municipio de Santiago de Cali, definida y delimitada como tal por las Resoluciones 9 de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1938, 7 de 1941 y 5 de 1943 emanadas del entonces Ministerio de Economía Nacional, excluyendo las áreas de vivienda concentrada, de vivienda dispersa e institucionales puntuales, definidas en las Resoluciones No. 0126 del 9 de febrero de 1998 y 0198 de marzo 3 de 1998, expedidas por el Ministerio del Medio Ambiente, sin perjuicio de las redelimitaciones futuras a que hubiere lugar.

La Reserva Forestal del Municipio estará destinada exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras protectoras.

PARÁGRAFO 1: La delimitación definitiva de la Reserva Forestal aparece en el Anexo 3, que forma parte integral de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 2: La reglamentación aplicable a la Reserva Forestal será la estipulada por las normas nacionales sobre reservas forestales y la contenida en la Resolución No. 0126 del 9 de febrero de 1998 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente. La reglamentación aplicable a las áreas sustraídas de la Reserva será la estipulada por el municipio en concordancia con las normas nacionales sobre la materia.

ARTÍCULO 40: Zona de Protección Ambiental del Río Cauca. Corresponde a una franja de terreno ubicada en la llanura aluvial del Río Cauca cuya riqueza en aguas subterráneas, humedales y suelos fértiles, entre otros elementos naturales, la configura como una zona de gran importancia para el desarrollo municipal y regional. Los límites generales de esta zona son:

Norte: Canal CVC Sur
Sur: Río Cauca y Río Jamundí
Oriente: Río Cauca
Occidente: Zanjón Cascajal

La delimitación de esta zona, referida al sistema de coordenadas del Plano Digital del Municipio elaborado en 1996 a partir de fotografías aéreas de 1993, aparece en el Anexo 3.

ARTÍCULO 41: Cinturón Ecológico “Parque Natural, Educativo y Recreativo”. Constituido por el Acuerdo 17 del 29 de mayo 1986 y redefinido mediante el Acuerdo 17 de julio de 1993

ARTÍCULO 42: Áreas Cubiertas con Bosques y Matas de Guadua. Son los terrenos ocupados por la totalidad de bosques naturales o sembrados, por las matas de guadua que se representan en el Plano Digital de Restitución Aerofotogramétrica del Municipio de Santiago de Cali, elaborado en 1996 a partir de fotografías aéreas tomadas en el año 1993, así como las matas de guadua que aparezcan en el inventario a que se refiere el parágrafo 1º de este artículo.

PARÁGRAFO 1: En el mediano plazo las autoridades ambientales, CVC y DAGMA, realizarán el inventario georreferenciado y la caracterización que incluya inventarios biológicos de relictos boscosos del Municipio, los cuales serán incluidos en la categoría descrita en el presente artículo.

En el inventario y análisis detallado de los relictos deberá considerar de manera prioritaria las zonas forestales protectoras de corrientes y reservorios de agua y las manchas de bosque que merecen un especial esfuerzo de cuidado y conservación, ya sea porque albergan especies vegetales que son casi únicas en el municipio o porque dada su densidad ofrecen excelente refugio para la fauna silvestre. Entre las manchas de bosque que merecen especial cuidado se cuentan:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. Los bosques en terrenos de Cementos del Valle, al frente del Parque de la Salud, abajo de La Vorágine.
2. Los bosques en terrenos de Cementos del Valle, en la parte alta del Lili.
3. Los relictos boscosos en las riberas más inclinadas del Río Pance, sector del Parque de La Salud.
4. El fragmento boscoso que hay cerca de la margen norte del Río Meléndez, a nivel del extremo bajo del Club Campestre.
5. Los guaduales en la parte baja del Meléndez y del Pance.
6. Las manchas de bosque en la parte alta del Río Cañaveralejo.
7. Los fragmentos de bosque en los afloramientos inclinados de roca diabásica, en el alto Aguacatal.
8. El Bosque de Niebla de San Antonio (corregimientos Felidia y El Saladito)

PARÁGRAFO 2: En el corto plazo el Municipio en coordinación con las entidades del orden regional y nacional competentes deberá actualizar y poner en marcha el Programa de Prevención y Control de Incendios Forestales elaborado por la Administración Municipal en el año 1995.

En los Cerros Tutelares, al igual que en los sectores definidos de alta amenaza por Incendios Forestales, la Administración Municipal en coordinación con el Comité Local de Emergencias del Municipio, definirá en un corto y mediano plazo, los sitios para las obras, tales como reservorios de agua y torres de control y vigilancia, para el manejo y control de los incendios forestales.

ARTÍCULO 43: Bosque de Niebla San Antonio. Localizado en la porción Noroccidental de la Reserva Forestal, en terrenos de los corregimientos de Felidia y El Saladito limítrofes con el municipio de Dagua. Este bosque tiene una extensión aproximada de 600 hectáreas, de las cuales aproximadamente el ochenta por ciento (80%) está en jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali, y posee una valiosísima diversidad de flora y fauna, y nacimientos de quebradas de importantes afluentes de los ríos Cali y Aguacatal, características que lo definen como un lugar de valor ambiental estratégico tanto para el municipio como para la región.

El Municipio promoverá, conjuntamente con las autoridades ambientales, las estrategias legales, de gestión y de acción que permitan preservar los valores ambientales de los terrenos de este Bosque, entre las cuales se cuentan su inclusión en el Sistema de Parques Nacionales de Colombia, bajo la categoría de Santuario de Fauna y Flora, la concertación con los propietarios y habitantes de la zona y la vigilancia y control de las actividades antrópicas.

ARTÍCULO 44: Áreas Forestales Protectoras de Nacimientos de Agua. Se entiende por Áreas Forestales Protectoras de los Nacimientos de Agua, una extensión de por lo menos cien (100) metros a la redonda medidos a partir de su periferia.

Dentro del año siguiente de adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal realizará el inventario detallado y georreferenciado de los nacimientos de agua de la red hídrica del Municipio y la delimitación precisa de sus áreas de protección.

Atendiendo lo ordenado por la Ley, las inversiones del Municipio para protección y recuperación de cuencas durante un período de quince (15) años, correspondientes a un monto no inferior al uno por ciento (1.0%) de las Rentas Municipales, se destinarán prioritariamente, en la adquisición de predios, donde se ubican los nacimientos de agua de las corrientes que

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

abastecen el acueducto de la cabecera municipal y de los corregimientos específicamente en las cuencas altas de los ríos Aguacatal, Cali, Cañaveralejo, Meléndez, Lili y Pance.

PARÁGRAFO: En concordancia con la Resolución 005 del 5 de enero de 2000, del Ministerio del Medio Ambiente, dentro del inventario de que trata el inciso segundo del presente artículo se hará el análisis de la red hidrológica e hidrogeológica y se definirán sus respectivas zonas de protección.

Este análisis se constituye en un requisito para el dimensionamiento y priorización de las inversiones que el Municipio realice en materia de recuperación y protección de acuíferos.

ARTÍCULO 45: Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua. Son franjas de terreno paralelas a los bordes de los lechos de corrientes naturales de aguas permanentes o estacionales, establecidas con el fin de conservar las especies forestales ribereñas y propiciar su extensión en los sectores despoblados y como una medida para permitir la continuidad de los corredores ecosistémicos, la conectividad de los elementos estructurantes del espacio público y la interacción y enlace entre lo urbano y lo rural.

Las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua son terrenos no ocupables, destinados a la conservación y recuperación de la vegetación ribereña. Los usos complementarios permitidos dentro de éstas son sólo los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico.

El ancho mínimo de estas franjas para los ríos, quebradas y arroyos que atraviesan el Suelo Urbano, es de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes a partir de los bordes del cauce.

En los tramos de los ríos Aguacatal, Cali, Cañaveralejo, Meléndez, Lili y Pance que atraviesan el suelo rural y/o el suelo de expansión urbana, se establecen provisionalmente como zonas forestales protectoras, franjas mínimas de treinta (30) metros de ancho a cada lado, medidos desde los bordes de los cauces, con la posibilidad de ser ampliada, si estudios posteriores así lo requieren.

En la margen izquierda del Río Cauca desde la desembocadura del Río Jamundí hasta la desembocadura del Canal CVC Sur, se define como Área Forestal Protectora una franja de quinientos (500) metros de ancho medidos desde la orilla del río. Entre el canal CVC Sur y la desembocadura del Río Cali, se define como la franja que va desde la orilla izquierda del río, hasta la pata seca del jarillón.

En la margen izquierda del Río Jamundí se establece un Área Forestal Protectora de cincuenta (50) metros de ancho, medidos desde el borde del cauce.

Las Áreas Forestales Protectoras de las demás corrientes de régimen permanente existentes en el suelo rural y en el suelo de expansión urbana, serán de treinta (30) metros a cada lado, medidos desde las orillas.

Las Áreas Forestales Protectoras de las corrientes de régimen estacional existentes en el suelo rural y en el suelo de expansión urbana, se establecen en treinta (30) metros de ancho, a cada lado, medidos a partir del eje del cauce.

PARÁGRAFO 1: Cuando las Áreas Forestales Protectoras de las Corrientes de Agua, localizadas en suelo urbano estén ocupadas con edificaciones, el Municipio definirá los programas de reubicación de asentamientos, mitigación de riesgo y recuperación del impacto, según el caso.

PARÁGRAFO 2: En el caso específico de la aplicación de los Tratamientos de Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Rehabilitación en suelo urbano, se tendrán en cuenta las

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Áreas Forestales Protectoras con un ancho mínimo de treinta (30) metros a cada lado, medidos desde los bordes de los cauces.

PARÁGRAFO 3: En el mediano plazo el Municipio elaborará los estudios técnicos necesarios para definir el tratamiento y manejo de las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua.

Mientras estos estudios se elaboran, para el desarrollo y emplazamiento de obras de infraestructura, urbanizaciones o actividades económicas en cercanía de corrientes, el interesado deberá adelantar los análisis técnicos necesarios para definir las zonas de aislamiento con respecto al cauce, de acuerdo con los términos de referencia que expida la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 46: Zona de Humedales. Se proponen como suelos de protección ambiental los humedales, definidos por la Convención Internacional de RAMSAR, adoptada en Colombia mediante la Ley, como "...las extensiones de marismas, pantanos, turberas o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en mÁrea baja no exceda de 6 metros".

Se incluye, entre otros, todo el complejo de antiguos cauces del Río Cauca, Lagos y Lagunas, existentes en la llanura aluvial del Río Cauca y los humedales localizados en los Valles del Río Meléndez, Pance y Lili.

ARTÍCULO 47: Áreas Forestales Protectoras de Humedales. Son franjas periféricas a los humedales, cuyo ancho se establece de manera preliminar en treinta (30) metros medidos a partir de la orilla del cuerpo de agua en su período de máximo nivel. Se delimita con el objeto de preservar la flora y la fauna características de estos, así como para definir y preservar, por sus características y limitantes, los antiguos cauces de ríos, lagos o cuerpos de agua que han sido desecados por acción del hombre.

PARÁGRAFO: En el mediano plazo las autoridades ambientales, CVC y DAGMA, realizarán el inventario georreferenciado y la caracterización que incluya inventarios biológicos de humedales, en las áreas de transición y expansión. Con base en los resultados de estos estudios se establecerán de manera definitiva las Áreas Forestales Protectoras para los diferentes humedales del Municipio.

ARTÍCULO 48: Alturas, Colinas y Cerros de Valor Paisajístico y Ambiental. Son aquellos elementos del paisaje urbano o rural que se constituyen en hitos y cuya preservación es fundamental para contribuir a mantener la imagen del municipio y al bienestar físico y espiritual de la comunidad, en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente. A esta categoría pertenecen:

1. Las alturas destacadas de cerros y colinas que se constituyen en elementos sobresalientes del paisaje, localizados en el suelo rural y por fuera del Parque Natural Farallones de Cali, que se enumeran a continuación especificando para cada una, su localización y altura de la cima, así como la cota inferior que define el área protegida.

Altura Destacada No.	Nombre (*)	Localización de la Cima			Límite Inferior (m.s.n.m.)
		Norte (m)	Este (m)	Cota (m.s.n.m.)	
1	NN	95.130	102.730	2.059	1.950
2	NN	96.310	104.000	1.641	1.595
3	NN (Tanque de Agua)	96.725	104.610	1.461	1.450
4	Monte Redondo	98.020	104.950	1.414	1.375
5	NN	100.360	105.100	1.501	1.445
6	NN	101.300	102.550	1.862	1.850

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

7	Alto del Rosario	101.870	102.850	1.850	1.830
8	NN	104.230	105.445	1.348	1.295
9	Filo Cañaveralejo	104.800	104.235	1.535	1.500
10	Loma de La Campana	105.195	101.915	1.895	1.830
11	NN	105.800	102.710	1.925	1.830
12	Cerro de Las Estrellas	107.460	103.280	1.845	1.800
13	Ventidero	109.500	104.440	1.675	1.605
14	NN	109.750	97.630	2.276	2.255
15	Alto de Los Lucios	109.840	98.640	2.275	2.200
16	Alto de La Divisa	109.960	99.620	2.171	2.140
17	NN	110.070	97.920	2.253	2.220
18	NN	110.085	102.060	1.734	1.700
19	Cerro de La Caja y Alto de la Guaca	110.250	102.775	1.750	1.600
20	Alto El Diamante	111.780	96.250	2.388	2.300
21	NN	112.410	99.400	2.100	2.070
22	Pico de Las Cabañas	112.660	98.950	2.155	2.125
23	NN	112.950	103.400	1.828	1.750
24	NN	113.100	101.000	2.083	2.065
25	Cerro de La Horqueta	113.980	101.140	2.242	2.200
26	NN (Torre de Energía)	114.200	108.220	1.427	1.410
27	Pico Loro	114.290	100.790	2.265	2.200
28	NN	115.185	104.755	1.818	1.800
29	Cerro de Quesada	115.940	104.700	2.010	1.930
30	Cuchilla de San Pablo	116.100	101.180	2.120	2.075
31	NN	116.755	109.100	1.719	1.625
32	NN	117.075	103.365	1.680	1.650
33	Cerro El Cucurucho	118.245	106.365	2.056	2.010
34	NN	118.530	103.315	1.842	1.810
35	Cerro de Clorinda	120.510	102.985	2.120	2.045

*NN: No se conoce el nombre y se ha identificado con el elemento que actualmente se localiza en ellas

En estas alturas y sus áreas circundantes, definidas por el límite inferior establecido, sólo se permitirá la permanencia de las viviendas y estructuras que aparecen representadas en el Plano Digital del Municipio Santiago de Cali. En ningún caso podrán construirse nuevas viviendas o estructuras o ampliarse las existentes en el mencionado plano.

2. **Los Cerros Tutelares.** Pertenecen a ellos el Cerro de las Tres Cruces, ubicado por encima de la cota mil doscientos cincuenta (1.250) metros sobre el nivel del mar y los terrenos correspondientes al Cerro de Los Cristales o Cerro de Cristo Rey, ubicado por encima de la cota mil trescientos cincuenta (1.350) metros sobre el nivel del mar.
3. **Las Lomas y Colinas.** Dentro de esta definición se encuentran las colinas de San Antonio y Belalcázar en suelo urbano y la Loma del Encanto, ubicada en las estribaciones de la Cordillera Occidental al sur del Municipio entre las quebradas Dos Quebradas y El Chontaduro, muy cerca del límite con el Municipio de Jamundí.

PARÁGRAFO: Los valores paisajísticos y ambientales, antes referidos, están representados en el Plano Valores Paisajísticos - Anexo 1 que hace parte del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 49: Instrumentos que Implementan la Gestión Ambiental. De acuerdo con los estudios planteados por la Unidad de Planeación del DAGMA y una vez revisados por la Unidad Jurídica de la Alcaldía, se implementarán los instrumentos económicos para el control y protección ambiental de los recursos hídricos de la ciudad de Cali, así como también los instrumentos económicos para el control y protección ambiental del recurso aire.

ARTÍCULO 50: Incentivos. El municipio identificará y propiciará la aplicación de los diferentes incentivos económicos que al nivel Nacional se hayan establecido para el uso y aprovechamiento del medio ambiente y de los recursos naturales renovables y para la recuperación y conservación de los ecosistemas por parte de los propietarios, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

**CAPÍTULO II
DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 51: Definición. Se denomina Infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios al conjunto de estructuras, redes y elementos de interconexión, utilizada para la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y aseo, en Santiago de Cali.

ARTÍCULO 52: Objetivos Específicos. El Plan de Ordenamiento Territorial plantea los siguientes objetivos específicos para el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios:

1. Propender por la ampliación de las coberturas, la prestación continua y eficiente de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, telefonía pública básica conmutada, gas y aseo, por empresas de servicios públicos de carácter oficial, privado o mixto o directamente por la Administración Municipal en los casos previstos en la Ley, cumpliendo con las normas nacionales, las específicas de este Plan de Ordenamiento Territorial y las que le modifiquen y complementen.
2. Garantizar el tratamiento adecuado de las aguas residuales generadas por las actividades domésticas, industriales, agropecuarias y recreacionales que se viertan a las corrientes superficiales, cumpliendo los siguientes índices en la remoción de carga contaminante:
 - Ochenta por ciento (80%) sólidos suspendidos totales (SST).
 - Ochenta y cinco por ciento (85%) demanda bioquímica de oxígeno (DBO).
3. Promover las gestiones pertinentes que garanticen el manejo y disposición final de aguas lluvias y residuales, al igual que la recolección y disposición final de residuos sólidos, químicos y tecnológicos, lodos y escombros en el suelo rural, específicamente los producidos en las cabeceras de corregimientos y otros asentamientos nucleados y/o dispersos existentes al igual que en las exploraciones mineras y/o en otras actividades productivas actuales o futuras.
4. Desarrollar un Plan de Servicios Públicos domiciliarios acorde con las necesidades del desarrollo urbano y rural del Municipio.
5. Gestionar con los Municipios adyacentes que conforman la microregión, una alternativa de lugares de disposición final de residuos sólidos, lodos y escombros de origen domiciliario e industrial, que contribuya a hacer rápido y efectivo el sellado del basuro de Navarro conforme a la normatividad ambiental correspondiente y avalado por la C.V.C.
6. Desarrollar a corto plazo un estudio para determinar la viabilidad técnica, económica y financiera de construir un nuevo acueducto para la ciudad de Santiago de Cali en el Corregimiento de El Hormiguero, teniendo en cuenta las demandas actuales y futuras de abastecimiento de agua.

ARTÍCULO 53: Clasificación. La infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios, se compone de:

Estructuras Principales: Corresponde a las estructuras interconectadas por redes y que conforman el sistema de dotación, tratamiento, distribución, manejo y disposición final de servicios públicos domiciliarios. En esta categoría se incluyen: bocatomas, canales de aducción, plantas de tratamiento (acueducto y alcantarillado), subestaciones de energía, centrales telefónicas, estaciones de bombeo (agua potable, aguas lluvias, residuales), tanques de almacenamiento, estaciones reguladoras de gas, embalses o lagunas de regulación, sitios de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

disposición final de desechos sólidos y semisólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos, escombreras, bases operativas de aseo.

Redes Principales: Corresponden a las redes matrices de los servicios públicos domiciliarios que interconectan las estructuras mencionadas, con las redes secundarias. Hacen parte de esta clasificación las redes matrices de acueducto, alcantarillado pluvial (canales) y sanitario, energía eléctrica (incluidas las líneas de Alta Tensión), gas y teléfonos.

Redes Secundarias: Corresponden al sistema de interconexión entre redes matrices y las domiciliarias. Hacen parte de esta clasificación las redes secundarias de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfonos.

PARÁGRAFO 1: La localización y características técnicas de la infraestructura requerida para el desarrollo de la ciudad consolidada en suelos urbanos, de los denominados Suelos de Expansión y del área rural, estarán orientadas y sustentada por los resultados del Plan de Servicios Públicos que el Municipio de Santiago de Cali elaborará en el corto plazo.

PARÁGRAFO 2: Para efectos del desarrollo de los Suelos de Expansión, los constructores, urbanizadores o propietarios se sujetarán a las previsiones de área y localización de la infraestructura de servicios públicos determinada en el Plan de Servicios Públicos, constituyéndose como requisito para la aprobación de los proyectos urbanísticos en esos suelos, la construcción de la infraestructura mencionada y la dotación de los servicios públicos domiciliarios correspondientes.

PARÁGRAFO 3: Créase el Subprograma de servicios públicos para los 15 corregimientos y sus veredas, con el fin de que las zonas rurales del municipio de Santiago de Cali, puedan disponer de soluciones integrales desde el punto de vista técnico y social, para la construcción de acueductos, alcantarillados y la administración por parte de la comunidad beneficiada. Para la financiación y ejecución del subprograma referido, el Municipio aportará lo establecido, de conformidad con el Plan de Desarrollo Económico del Municipio.

ARTÍCULO 54: Disposiciones para el Uso del Agua. Para asegurar el uso racional del agua para el servicio de acueducto se deberán observar las siguientes disposiciones:

1. El uso de las aguas subterráneas como solución temporal para suplir el servicio de acueducto, debe contar con las concesiones o permisos de la autoridad ambiental competente para su implementación, además de cumplir con las normas aplicables sobre empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y las de calidad establecidas.
2. Para la protección, conservación y uso del agua dentro del Municipio, toda persona natural o jurídica, pública o privada, que utilice o pretenda utilizar los recursos hídricos disponibles dentro del municipio, además de cumplir todos los requerimientos de Ley, deberá solicitar el permiso respectivo de la autoridad ambiental competente y realizar una autodeclaración de la cantidad de recurso requerido y del uso destinado. La autoridad ambiental competente informará de ello a la población afectada.
3. La aprobación urbanística de construcción y de funcionamiento de un proyecto productivo, edificatorio y recreativo entre otros, dependerá de la disponibilidad de oferta hídrica suficiente en la zona, certificada por la autoridad ambiental competente.
4. Todas las empresas públicas o privadas prestadoras del servicio de acueducto, tratamiento y distribución del recurso hídrico, están obligadas a cumplir las acciones para la conservación y protección de dicho recurso, señaladas en el Plan del Uso Eficiente y Racional del Agua establecido por la autoridad ambiental competente.
5. Para los proyectos en que tenga que ver el recurso hídrico en general, se establecerá un programa para el uso racional y eficiente del agua de acuerdo a la Ley.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

6. La autoridad ambiental competente permitirá el uso de pozos profundos, mediante una concesión de aguas subterráneas, en la cual se establecerá el tratamiento de potabilización, régimen de aprovechamiento de la captación con sus respectivas obligaciones y sanciones.

La concesión tendrá una vigencia y estará en relación directa con la capacidad del acuífero.

7. Todos los usuarios de aguas de pozos profundos en el Municipio de Cali, están obligados a presentar ante la autoridad ambiental competente (DAGMA – CVC), una autodeclaración del uso del recurso, en donde se informe de la localización del pozo, antigüedad, uso del agua y frecuencia de uso.

La autoridad ambiental competente exigirá a los usuarios la instalación de medidores, para llevar un registro preciso del volumen acumulado extraído durante el tiempo de operación del pozo. El cumplimiento de estas exigencias es requisito para el otorgamiento de la concesión.

La Autoridad Ambiental competente definirá las características técnicas y los tipos de medidores a instalar par efectuar estos registros.

El usuario deberá informar a la autoridad ambiental competente, los consumos acumulados para lo cual los funcionarios podrán hacer verificaciones de las lecturas obtenidas y el cumplimiento de la concesión otorgada.

ARTÍCULO 55: En los suelos urbanos y de expansión urbana determinados en el presente Acuerdo, no se permitirá la extensión de redes eléctricas de alta tensión primaria y secundaria sobre áreas edificadas, urbanizadas y no construidas, urbanizables no urbanizadas, áreas recreativas y de uso institucional.

PARÁGRAFO: La extensión de redes que actualmente contravenga lo dispuesto en este artículo, deberán ser trasladadas sobre las vías públicas previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en un término no mayor de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 56: Del Manejo de los Residuos Sólidos. El manejo de residuos sólidos se orientará por las siguientes disposiciones:

1. El área de aislamiento del basurero de Navarro será delimitada una vez se realicen los estudios de impacto ordenados por la CVC. Hasta tanto se realice la delimitación definitiva del aislamiento, una franja de un (1) kilómetro, será tomada como área de aislamiento, de acuerdo a lo indicado en el reglamento de agua potable y saneamiento básico del Ministerio de Desarrollo Económico (Decreto 822 de 1998). Los mencionados estudios se realizarán en el término de un (1) año desde la aprobación del presente Acuerdo.
2. La recolección, transporte, manejo, tratamiento, mercadeo y disposición final de residuos sólidos debe responder a las políticas, estrategias y criterios que establezca el Plan Maestro de Gestión de residuos sólidos que debe realizar el Municipio en el mediano plazo.
3. El sitio de disposición final de residuos sólidos que actualmente opera en el corregimiento de Navarro, deberá ser clausurado en el término estipulado por la C.V.C., diciembre 21 de 2002, y cumplir con el Plan de Manejo establecido para su cerramiento por la autoridad ambiental competente, incluyendo el traslado en el Corto Plazo, por parte de la Empresa de Energía del Pacífico S.A. – EPSA, de la línea de alta tensión a 115.000 voltios denominada Pance-Meléndez-Aguablanca, que cruza el Basurero de Navarro.

Una vez clausurado el vertedero actual, la disposición de residuos se realizará en un relleno sanitario o vertedero técnica y ambientalmente construido en el terreno anexo, a

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

partir de diciembre 21 de 2002, término durante el cual el Municipio deberá adelantar, en coordinación con la CVC, los estudios técnicos ambientales y económicos para localizar un nuevo sitio y promoverá y coordinará la construcción del vertedero, dentro del Municipio o mediante alianzas con otros municipios, para que sea ubicado en uno de ellos, lo anterior, sin perjuicio de la competencia que constitucional y legalmente corresponda a la Autoridad Ambiental sobre esta materia.

4. Una vez clausurado el Basurero de Navarro, las autoridades ambientales determinarán, en el lapso de un (1) año, el impacto que definirá el nuevo aislamiento y el tiempo de su duración.
5. La ubicación de los sitios para desarrollar la actividad de transferencia y la disposición final de escombros se manejarán con base en el resultado del estudio del Manejo Integral de Escombros.
6. Las actividades de manejo y disposición final de lodos provenientes de la operación y mantenimiento de plantas de tratamiento de acueducto y alcantarillado, canales y sumideros se efectuarán cumpliendo con las normas ambientales vigentes. Las empresas que desarrollen esta actividad en el Municipio de Santiago de Cali, presentarán las alternativas técnica y ambientalmente viables para su tratamiento y la disposición final, con definición de los sitios para este fin, antes de entrar en operación la PTAR de Cañaveralejo.

ARTÍCULO 57: La Administración Municipal, en conjunto con la autoridad ambiental respectiva y el Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali – División de Materiales Peligrosos, estudiarán y determinarán un área especial de disposición final de desechos tóxicos, químicos y/o materiales peligrosos. Tal estudio incluirá el control y la vigilancia del sitio de disposición, los aislamientos, ingreso de personas, y las medidas de seguridad que deban tomarse para prevenir y evitar cualquier riesgo que atente contra la salud y la vida de las personas, la flora y la fauna y el medio ambiente en general.

ARTÍCULO 58: Los residuos sólidos y líquidos altamente contaminantes provenientes de industrias e instituciones prestadoras de salud, que requieran tratamiento especial, serán sometidos a lo establecido en las normas vigentes nacionales del medio ambiente y salud pública.

PARÁGRAFO: Establézcase como obligatorio en el Municipio de Santiago de Cali, la incineración de residuos sólidos y líquidos altamente contaminantes conforme a lo establecido en la normatividad nacional vigente.

Las empresas o entidades que produzcan dichos residuos, tendrán un plazo de dos (2) años a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para adecuar la disposición final de estos elementos.

ARTÍCULO 59: Manejo de las Aguas Residuales. Para asegurar el óptimo manejo de las aguas residuales se establecen las siguientes disposiciones:

1. El Municipio y/o las empresas prestadoras de servicios públicos en el corto y mediano plazo, realizará los estudios, diseños y obras correspondientes para la canalización y/o tratamiento de los diversos puntos en los cuales se hacen vertimientos de aguas residuales a canales y/o colectores de aguas lluvias. Ello implica la realización de las obras requeridas para la separación de aguas lluvias y aguas residuales, en el suelo urbano actual.
2. Las entidades o empresas encargadas de la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Cali, deberán diseñar, construir, operar y mantener las plantas de tratamiento de aguas residuales.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

3. Los proyectos industriales, antes de realizar los vertimientos de sus aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, deberán hacer los pretratamientos necesarios con el fin de retirar de los efluentes, las sustancias y elementos que causen daño a las redes y aplicarán la tecnología apropiada para permitir la compatibilidad de las aguas residuales industriales con las domésticas, con el fin de facilitar el tratamiento biológico previsto para la ciudad.
4. En zonas de ladera, con pendientes mayores al 35%, no se permitirá la disposición final de las aguas residuales mediante el uso de pozos sépticos con campos de infiltración en el suelo.

ARTÍCULO 60: Aislamientos. Con el propósito de garantizar el buen estado y funcionamiento de las estructuras de servicios públicos domiciliarios y la seguridad de los habitantes se deberán observar las siguientes normas:

1. Las estructuras de servicios públicos domiciliarios, que se construyan con posterioridad a la expedición de este Plan de Ordenamiento Territorial y que corresponden a las descritas en la Tabla que a continuación se presenta, cumplirán con los aislamientos mínimos que aquí se especifican respecto de los desarrollos urbanísticos en su entorno, modificables sólo si las condiciones de la Licencia Ambiental así lo requieren, de acuerdo con la Ley y las normas que la modifiquen o complementen.

AISLAMIENTOS PARA ESTRUCTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ESTRUCTURA	AISLAMIENTO POSTERIOR (m)	AISLAMIENTOS LATERALES (m)	AISLAMIENTO FRONTAL (m)
Bocatomas de acueducto	30	30	30
Tubería o canal de aducción (*)	-	7.5	-
Plantas de Tratamiento de agua potable	50	50	50
Plantas de tratamiento de aguas residuales	60	60	60
Tanques de almacenamiento de agua potable	30	30	30
Pozos para abastecimiento de agua	30	30	30
Estaciones de bombeo agua potable	30	30	30
Estaciones de bombeo aguas lluvias	30	30	30
Estaciones de bombeo aguas residuales	50	50	50
Subestaciones de energía (según NTC vigente)	-	-	-
Relleno sanitario	1000	1000	1000
Estaciones de transferencia de residuos sólidos	50	50	50
Bases de zonas operativas de aseo	50	50	50
Sitios de tratamiento de residuos hospitalarios	50	50	50
Estaciones reguladoras de gas (según NTC vig.)	-	-	-

NTC: Norma Técnica Colombiana o las normas internacionales correspondientes.

(*): El aislamiento de tubería o canal de aducción, se especifica a lado y lado a partir del eje de canal o tubería.

2. Sólo se permitirá la ocupación de las áreas de aislamientos de las estructuras de servicios públicos, con elementos que minimicen los impactos negativos generados por la actividad de la estructura, o en su defecto permanecerán libres de ocupación y tendrán un tratamiento acorde con sus fines, destinándolas a zonas verdes perimetrales, cuya adquisición y mantenimiento estará a cargo de la empresa propietaria de la estructura.
3. Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sean subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.
4. Las líneas de transmisión, subtransmisión y distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto, alcantarillado y redes telefónicas, podrán atravesar los ríos, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos,

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

y otras líneas o conducciones, de conformidad con lo establecido en la Ley y las normas que lo modifiquen o complementen y de acuerdo con lo estipulado en este Plan de Ordenamiento Territorial y las normas ambientales vigentes.

5. Solo se permitirá la ubicación de redes de servicios públicos domiciliarios en las zonas de retiros de los ríos que atraviesan la ciudad, siempre y cuando las condiciones ambientales allí existentes lo permitan.
6. No se permitirá la construcción de obras, pasó de redes o de otro tipo, que disminuyan la capacidad hidráulica de los cauces y pueda causar inundaciones por represamiento de las aguas.
7. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios incluirán en sus presupuestos de obras, los costos relacionados con compensación por daños al espacio público y a terceros, en que incurran durante las fases de construcción, operación y mantenimiento de los proyectos.
8. Con el fin de mitigar impactos visuales sobre el espacio público, en los nuevos proyectos urbanísticos a desarrollar en materia de servicios públicos dentro del municipio, las redes de servicios públicos domiciliarios se ubicarán en el subsuelo, respetando las zonas actuales y futuras establecidas como de reserva o prioritarias, sin causar congestiones, obstaculizaciones o superposiciones indebidas. Se exceptúan de esta obligatoriedad las redes eléctricas de media y alta tensión, las cuales podrán ser aéreas, de acuerdo a estudio técnico realizado por la empresa prestadora del servicio y avalado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal
9. No se permitirá el paso de redes públicas por edificaciones privadas. Las redes se ubicarán en los sitios de mayor disponibilidad de espacio público, buscando las áreas donde causen menor congestión y molestia a los ciudadanos. En los antejardines y zonas privadas sólo se permitirá la ubicación de redes cuando no afecte su funcionalidad y se tengan los permisos correspondientes.

En todo caso se exceptúan las restricciones cuando se han constituido servidumbres de paso y uso.

PARÁGRAFO: Exceptuando al sector Rural, las Empresas de Servicios Públicos que cuenten actualmente con redes aéreas dispondrán en sus respectivos planes de inversión la instalación subterránea, de la misma, de manera paulatina y de conformidad con sus posibilidades técnicas y financieras.

ARTÍCULO 61: Requisitos para Proyectos Urbanísticos. Para adelantar proyectos urbanísticos en suelo urbano y de expansión urbana así como en suelos suburbanos se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Toda urbanización o parcelación, deberá estar provista de las redes de servicios públicos domiciliarios, para lo cual deberá contar con la disponibilidad de servicios públicos expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal como un requisito para tramitar la licencia de urbanismo.
2. Todo proyecto de urbanización deberá garantizar que las redes principales, secundarias y domiciliarias de los servicios públicos domiciliarios se conecten a las redes matrices existentes y/o proyectadas, y/o garantizar su autoprestación acorde con la clasificación del suelo en el cual se encuentre localizada, siempre garantizando la calidad, funcionamiento, eficiencia y continuidad de los servicios públicos.

Cuando se trate de proyectos en suelo suburbano, se debe definir adicionalmente la fuente de abastecimiento de agua a utilizar y/o la planta de tratamiento de agua potable y de aguas residuales a la que se conectará.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

3. Todo proyecto deberá definir la adecuada localización de unidades técnicas de basura para el fácil desalojo de los residuos sólidos y su recolección de acuerdo con las especificaciones vigentes para tal fin, así como la provisión de espacio para la semaforización.
4. Todos los proyectos para ejecución de infraestructura de servicios públicos domiciliarios deberán cumplir con las normas ambientales vigentes de acuerdo a lo establecido en la Ley y sus decretos reglamentarios; con las normas técnicas nacionales expedidas por las Comisiones de Regulación, las normas municipales, las normas técnicas ICONTEC o las internacionales correspondientes, y las propias de la prestadora del servicio como las aplicables de la Ley, teniendo en cuenta que Cali se encuentra en una zona de amenaza sísmica alta.
5. Para garantizar la libre competencia en materia de servicios públicos, en todo proyecto urbanístico a desarrollarse en el municipio de Santiago de Cali, el urbanizador o constructor podrá ejecutar directamente la infraestructura de servicios públicos domiciliarios conforme a lo establecido en la Ley y además deberá constituir una póliza de estabilidad de obra a favor del municipio. En este caso, los propietarios, constructores o urbanizadores, asumirán todos los costos de construcción y serán dueños de la infraestructura pero siempre deberán garantizar la prestación continua y eficiente de esos servicios.
6. Para el caso de obras de ampliación de las redes matrices de servicios públicos, en suelos de expansión, construidas directamente por el municipio, los costos de su ejecución se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada, para ser recuperados mediante los mecanismos de valorización, tarifas, participación en plusvalía, o cualquier otro que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios y cualquier otro mecanismo propuesto en la Ley.

PARÁGRAFO 1: Con base en la certificación de disponibilidad del servicio expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el urbanizador, parcelador y/o constructor ejecutará la construcción y dotación de los servicios públicos, garantizando la prestación de los mismos por parte de una empresa legalmente constituida con la cual los contrate, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y con las especificaciones técnicas vigentes en el ámbito nacional, municipal y con las disposiciones ambientales aplicables de la Ley.

PARÁGRAFO 2: Si el constructor, urbanizador, parcelador o propietario opta por la prestación de los servicios públicos domiciliarios a través de su propia empresa, debe cumplir con los requisitos que la Ley 142 de 1994 establece para las empresas prestadoras y garantizar mediante una póliza a favor del Municipio de Santiago de Cali, la continuidad de la prestación del servicio. El monto de la póliza se definirá de acuerdo con la cobertura, tipo de servicio y tiempo de vigencia de la garantía. Esta póliza se incluye como requisito para optar por la Licencia de construcción. El Municipio exigirá a las empresas prestadoras de servicios públicos las garantías acordes con los riesgos que se generen durante las diferentes fases de construcción, operación y mantenimiento de esos servicios, incluidas las de daños a terceros.

PARÁGRAFO 3: Una vez construidas las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, la dependencia de la Administración Municipal encargada de realizar el control de la ejecución de los proyectos de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, de lo cual se debe dejar constancia en la licencia de construcción.

PARÁGRAFO 4: Una vez se cuente con los resultados del Estudio de Microzonificación Sísmica, los componentes de los servicios públicos domiciliarios serán evaluados y si fuere del caso, se ejecutarán las actividades de refuerzo de estructuras o la reubicación de las mismas.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 62: Servicios Públicos en Programas de Rehabilitación y Mejoramiento Integral de Barrios. Para adelantar programas de rehabilitación y mejoramiento integral de barrios se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. No se permitirá el desarrollo de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en suelos de protección ambiental, ni en suelos de protección por amenazas naturales, tanto identificados en el presente Acuerdo como los que se determinen a partir de los estudios que se realizarán en cumplimiento de la concertación con la CVC. Tampoco se permitirá dicho desarrollo en aquellas zonas de expansión que no hayan sido previamente incorporadas al suelo urbano y en los suelos suburbanos que no cumplan con los requisitos de Ley.
2. Las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, en lo que corresponde a su objeto social, se sujetarán a lo dispuesto en la política que para el mejoramiento de asentamientos de desarrollo incompleto fije el Municipio.
3. Todo proyecto de dotación o adecuación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en los asentamientos de desarrollo incompleto existentes a la fecha de expedición de este Plan de Ordenamiento Territorial, se regirá por las directrices que sobre el particular fije la entidad municipal competente.

ARTÍCULO 63: Directrices para la Prevención de Desastres. Con el propósito de prevenir la ocurrencia de desastres se deberán observar los siguientes aspectos:

1. La Entidad Municipal Competente, informará a las empresas de servicios públicos domiciliarios, o a quien vaya a ejecutar obras relacionadas con los servicios públicos domiciliarios, acerca de las medidas preventivas que se deben tomar para disminuir las posibilidades de calamidades o siniestros.
2. La Entidad Municipal Competente, verificará periódicamente las instalaciones internas y externas de almacenamiento y transporte del gas licuado de petróleo con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas legales vigentes en la materia.
3. Para la localización de estructuras como bocatomas de acueducto, plantas de tratamiento, tanques de almacenamiento, estaciones de bombeo, estaciones reguladoras de gas, subestaciones de energía, centrales telefónicas, estaciones de transferencia de residuos sólidos, estaciones de tratamiento de residuos hospitalarios o rellenos sanitarios, las empresas de servicios públicos domiciliarios presentarán para aprobación ante la entidad municipal competente, el análisis de amenazas naturales y las propuestas para su manejo y control en función del tipo de estructura proyectada y el servicio que prestará. Tales propuestas de manejo y de control deberán estar acordes con las normas nacionales expedidas por las comisiones de regulación y que buscan garantizar la estabilidad de las construcciones y la funcionalidad de todo el sistema de servicios públicos.
4. Las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios también presentarán un estudio de vulnerabilidad ante eventos antrópicos y tecnológicos como vandalismo, asonada, incendio y otros, acompañado de un plan de prevención y contingencia para atención en caso de ocurrir algún evento que afecte la prestación continua del servicio.

ARTÍCULO 64: Acciones y Condiciones. Para asegurar los objetivos establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a la prestación eficiente de los servicios públicos se establecen las siguientes acciones y condiciones:

1. La ampliación de cobertura de los servicios públicos domiciliarios se sujetará a las políticas de expansión consignadas en este Plan de Ordenamiento Municipal y las demás normas vigentes sobre la materia.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Para el área rural, el municipio propenderá por el mejoramiento de los sistemas de acueducto y saneamiento básico, con base en la política de vivienda definida para esa zona y en las limitaciones impuestas por la autoridad ambiental competente. Para la provisión de este tipo de servicios públicos, la fuente de financiación serán los aportes de la Nación, provenientes de los recursos de Ley.

2. Las empresas de servicios públicos domiciliarios que operen en Santiago de Cali, están sujetas a las normas municipales generales sobre la planeación urbana, la circulación y el tránsito, el uso del espacio público, y a las previsiones de localización establecidas en este Plan de Ordenamiento Territorial. El proyecto deberá someterse a la revisión, aprobación e interventoría de la empresa prestadora, con la respectiva autorización y control del Departamento Administrativo de Planeación.
3. Para su operación a nivel del municipio de Santiago de Cali, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, deben cumplir con los permisos que trata la Ley.
4. Dentro del perímetro urbano y en las denominados Suelos de Expansión, la dotación y prestación de los servicios públicos domiciliarios que demanden los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos, así como las de los Planes Parciales o Unidades de Actuación Urbanística que defina la Administración Municipal de Santiago de Cali, se consideran como requisito básico para la aprobación de los mencionados proyectos.
5. La dotación y prestación de los servicios públicos domiciliarios en el Municipio de Santiago de Cali, podrán ser llevados a cabo por el Municipio o por empresas mixtas o privadas, cumpliendo con los parámetros de ubicación y características técnicas definidas en este Plan de Ordenamiento Territorial.
6. Las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios deben suministrar la información cartográfica con la ubicación de las redes principales, secundarias y estructuras principales de los servicios que presten en la ciudad, al Departamento Administrativo de Planeación, tanto para la incorporación de esta información al Sistema de Información Geográfica Municipal, denominado SIGPLAN, como para efectos de expedición de la certificación de disponibilidad de servicios públicos que trata el literal b, del Artículo 11 del decreto No. 1052 del 10 de junio de 1998

Como requisito para optar por la licencia de construcción, el constructor de una red debe elaborar un plano de la misma donde aparezca su localización real, referido a las coordenadas geográficas de la ciudad y entregar esta información al Departamento Administrativo de Planeación de acuerdo con las normas vigentes para el caso, para efectos de mantener actualizada la información sobre infraestructura de servicios públicos domiciliarios de la ciudad.

7. Para efectos de la evaluación, elaboración o actualización del Plan de desarrollo Municipal, del Plan de Ordenamiento Territorial y del Sistema de Información Municipal (SIGPLAN), las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios remitirán anualmente al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la información de tipo técnico y/o estadístico relacionada con el servicio que prestan en la jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali. La información suministrada deberá tener en cuenta los criterios y lineamientos previstos para tal efecto en el documento técnico.
8. Realizar la evaluación técnico económica, para definir y/o concretar todos los riesgos y en un mediano plazo considerar, acorde a los resultados, la viabilidad de la relocalización y/o intervención física de las plantas de potabilización de Puerto Mallarino y Río Cauca, debido a la alta vulnerabilidad por su localización en áreas sujetas a respuestas sísmicas desfavorables (amplificación, licuación) y a inundaciones.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

9. Realizar el estudio de la administración total del agua, el cual comprende los sistemas de monitoreo, captación, potabilización, almacenamiento y distribución del agua potable; los sistemas de alcantarillado o de recolección y transporte de las aguas residuales o servidas, sistemas de tratamiento de aguas residuales y uso de sus subproductos, sistemas de captación, transporte y evacuación de aguas lluvias, sistemas de control de escorrentía e inundaciones, sistemas de recirculación y reuso de las aguas residuales tratadas y sistemas de conservación, recuperación y cuidado del bosque y de las fuentes hídricas del Municipio de Santiago de Cali.

Dicho estudio permitirá el manejo racional y sostenible del recurso agua como fuente de abastecimiento fundamental para la población del municipio y para el desarrollo de los servicios públicos domiciliarios.

**CAPÍTULO III
DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**Subcapítulo 1
De las Disposiciones Generales**

ARTÍCULO 65: Administración. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la entidad encargada de la planificación integral y normativa del Sistema Vial y de Transporte, en coordinación con las autoridades competentes.

ARTÍCULO 66: Objetivos Específicos. El Plan de Ordenamiento Territorial se plantea los siguientes objetivos específicos, relacionados con el Sistema Vial y de Transporte, acordes con los objetivos generales definidos en el presente Acuerdo:

1. Mejorar en el corto y mediano plazo, el desempeño del Sistema Vial construido y optimizar el sistema público de transporte de pasajeros y de distribución de mercancías.
2. Adoptar líneas de acción para el desarrollo administrativo, estructural y operacional del servicio público de transporte de pasajeros municipal, dentro del marco de integración con los municipios vecinos.
3. Definir las bases para el desarrollo tecnológico del servicio público de transporte de pasajeros, en especial del transporte masivo, teniendo en cuenta su estructuración funcional de acuerdo con la importancia y magnitud de líneas de viaje de los habitantes, los adelantos en conservación del medio ambiente.
4. Adoptar para la distribución de mercancías en el ámbito municipal, los mecanismos de ordenamiento y regulación, acordes con el funcionamiento integral del sistema de movilización urbana.
5. Definir para las vías nuevas, la reserva de áreas, de acuerdo con los criterios de diseño geométrico, funcional y ambiental que se establecen, y adoptar los mecanismos para su efectivo cumplimiento.
6. Definir un sistema urbano de carácter público de estacionamientos y parqueaderos, y establecer incentivos para su construcción.
7. Garantizar el uso de otros modos de transporte en especial la bicicleta, a través de la ejecución de un sistema de ciclovías, minimizando el uso de vías arterias de tráfico rápido, y utilizando al máximo vías marginales de ríos y cauces de agua conformando mallas interconectadas.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 67: Programas y Proyectos. Para el desarrollo de la infraestructura vial de tránsito y transporte del municipio de Santiago de Cali, con los elementos existentes y los previstos, se desarrollarán los programas y proyectos enunciados en el Anexo 4.

**Subcapítulo 2
Del Sistema Vial**

ARTÍCULO 68: Definición del Sistema Vial. Corresponde al conjunto de elementos que constituyen las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de vehículos de todo tipo, y la movilización de personas y bienes, utilizando los diferentes modos y medios de transporte, prestando especial atención en la adopción de políticas ambientales en su planificación, diseño, construcción y operación.

ARTÍCULO 69: Responsables. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal tiene a su cargo la coordinación, jerarquización y control de las vías que conforman el Plan Vial de Tránsito y de Transporte, como parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

La ejecución del Plan Vial de Tránsito y Transporte del Municipio de Santiago de Cali, estará a cargo de las entidades municipales competentes.

ARTÍCULO 70: Subsistemas. Integran el Sistema Vial del Municipio de Santiago de Cali, los siguientes subsistemas:

1. El Subsistema de vías Inter- Regionales que corresponden a las vías de enlace inter - regional en el Municipio de Santiago de Cali (VIR)
2. El Subsistema de Vías Urbanas, clasificado en Vías Arterias Principales (VAP), Vías Arterias Secundarias (VAS), Vías Colectoras (VC), Vías Locales (VL), Vías Peatonales (VP), Ciclovías (C), Vías Marginales y Vías Paisajísticas.
3. El Subsistema de Integración Rural, compuesto por las vías que comunican el área urbana con las cabeceras de los Corregimientos, sus veredas y de ellos entre sí, y son: las Vías Colectoras Rurales (VCR), las Vías de Integración Veredal (VIV) y las Vías Locales Rurales (VLR).

ARTÍCULO 71: Adopción. Adóptase la clasificación y jerarquización del sistema vial del municipio de Santiago de Cali, cuyas definiciones e identificación se encuentran en el Anexo 4 y están delimitadas en el Plano de Jerarquización del Sistema Vial- Anexo 1 que hace parte del presente Acuerdo.

Normas para el Dimensionamiento del Sistema Vial

ARTÍCULO 72: Dimensionamiento de Ejes Viales. En los artículos siguientes se establecen las secciones transversales tipo, para los corredores inter - regionales, las vías arterias principales, vías arterias secundarias y las vías colectoras.

ARTÍCULO 73: Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo. Se define como el área de reserva para el funcionamiento de un sistema de transporte público colectivo de alta capacidad y un sistema de transporte de carga; tendrá un ancho mínimo de ciento diez (110) metros a lo largo de las vías férreas que atraviesan el Municipio de Cali, desde el límite con el Municipio de Yumbo, hasta los límites con los Municipios de Jamundí y Palmira; su sección se distribuye a partir del eje de la vía férrea en 27.50 metros a cada lado para el corredor propiamente dicho y 27.50 metros a cada lado, para la zona de transición.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO 1: El ancho del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo fijado en el presente artículo, será medido en forma equidistante y paralela al eje de las ferrovías que atraviesan el Municipio de Cali, a excepción del tramo comprendido entre la Carrera 15 y la Carrera 50, en el cual el ancho de la vía está delimitado al oriente por el paramento oriental de la Calle 25 y al occidente por el paramento occidental de la Calle 23, definiéndose como área de transición occidental, adicional las manzanas comprendidas entre las Calles 23 y 25 en dichos tramos.

PARÁGRAFO 2: En los predios ubicados dentro del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo propiamente dicho (55.00 metros), señalados en este artículo sólo se permitirá reparaciones locativas, hasta cuando se implemente el Sistema Integrado de Transporte Masivo.

En los predios ubicados dentro del área de transición del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo, se permitirá reformas locativas o menores y edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura y un sótano, hasta cuando se implemente el Sistema Integrado de Transporte Masivo.

ARTÍCULO 74: Secciones Transversales. Adóptese como secciones transversales para cada una de los corredores inter-regionales, las correspondientes al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

1. Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0)

Para el desarrollo de la sección transversal se reserva una zona de 110.00 metros, distribuidos así:

- a. Entre la Carrera 50 y la Carrera 100:

. Andén	3.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona verde	5.00 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	5.00 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Área de reserva para transporte masivo (mínimo)	34.00 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Zona verde	5.00 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	5.00 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Andén	3.00 metros
ANCHO TOTAL	110.00 metros

- b. Entre la Carrera 100 y el Río Jamundí:

. Andén	3.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Área de reserva para transporte masivo (mínimo)	30.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Zona para canal	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Zona verde	2.50 metros

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Andén	3.00 metros
ANCHO TOTAL	110.00 metros

c. Entre la Calle 70 límite con el Municipio de Yumbo hasta la Carrera 50

. Andén	3.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Área de reserva para transporte masivo (mínimo)	30.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Zona para canal	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Andén	3.00 metros
ANCHO TOTAL	110.00 metros

d. Carrera 7 entre Calle 26 y el Río Cauca

. Andén	3.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Área de reserva para transporte masivo (mínimo)	30.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Zona para canal	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Andén	3.00 metros
ANCHO TOTAL	110.00 metros

2. Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí (VIR-1), Entre la Calle 25 y el Río Jamundí:

Para el desarrollo de la sección transversal se reserva una zona de 100.00 metros de ancho, distribuidos así:

. Andén:	Zona dura	2.00 metros
	Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
. Calzada de servicio		7.20 metros
. Separador lateral		2.80 metros
. Calzada principal		14.00 metros
. Zona de protección ambiental y de mantenimiento		16.00 metros
. Zona para Canal		10.00 metros
. Zona de protección ambiental y de mantenimiento		16.00 metros
. Calzada principal		14.00 metros

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

. Separador lateral	2.80 metros
. Calzada de servicio	7.20 metros
. Andén: Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
Zona dura	2.00 metros
ANCHO TOTAL	100.00 metros

3. Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada (VIR-2)

Para el desarrollo de la sección transversal se reserva una zona de 70.00 metros, distribuidos así:

. Andén: Zona dura	2.00 metros
Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
. Calzada de servicio	7.30 metros
. Separador lateral	2.00 metros
. Calzada principal	10.50 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Zona línea de tren de cercanía	10.40 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Calzada Principal	10.50 metros
. Separador lateral	2.00 metros
. Calzada de servicio	7.30 metros
. Andén: Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
Zona dura	2.00 metros
ANCHO TOTAL	70.00 metros

4. Corredor Inter - Regional Cali - Dagua - Buenaventura (VIR-3)

Se reserva una zona de 20.00 metros de ancho, entre la Portada al Mar y la Variante a Terrón Colorado y a partir de allí 30.00 metros de ancho hasta el límite con el Municipio de Dagua.

PARÁGRAFO 1: El dimensionamiento de los elementos contenidos en el presente artículo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden ser aumentadas y redistribuir la sección transversal total si es necesario.

PARÁGRAFO 2: Para la definición de los ejes de los Corredores Inter - Regionales VIR-1, VIR-2, VIR-3, se tomará como eje de diseño, el eje actual de la calzada existente, para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 75: Dimensionamiento de Vías. El presente Plan de Ordenamiento Territorial, adopta el dimensionamiento de las vías arterias y colectoras del Sistema Vial Básico del Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4.

PARÁGRAFO: Las dimensiones de las secciones transversales de las vías que se indican en el Anexo 4 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o simplemente, integración con la malla vial del sector y con relación a los usos del suelo. Para lo anterior, se faculta al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para aprobar las ampliaciones, modificaciones y redistribuciones de la sección transversal de las vías, con el concepto previo del Comité de Infraestructura Vial del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 76: Recomendaciones de Diseño. El diseño de las obras de infraestructura vial, de tránsito y transporte seguirán las recomendaciones de diseño que se indican en el Anexo 4.

ARTÍCULO 77: Del Dimensionamiento de las Vías Rurales Las vías del Sistema de Integración Rural tendrán el siguiente dimensionamiento vial:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Las vías colectoras rurales tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros, bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros cada una y aislamientos anteriores de cinco (5) metros

Las vías de integración veredal tendrán como mínimo una calzada de seis (6) metros y bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros cada una y aislamientos anteriores de cinco (5) metros.

Las vías locales rurales tendrán como mínimo una calzada de seis (6) metros y andenes de uno con cincuenta (1.50) metros.

ARTÍCULO 78: Sistema Vial del Área Rural. Deberá definirse preservando los elementos naturales, las áreas forestales protectoras, el Parque Nacional Natural Los Farallones, las áreas de reserva forestal y el área agrícola, lo mismo que la identidad fisiográfica de las cuencas hidrológicas. Las vías que lo conforman se proyectarán siguiendo en lo posible las curvas de nivel, sin exceder en ningún caso el 15% de pendiente. La pendiente del talud perpendicular a la vía nunca podrá ser superior al 100% (45 grados).

PARÁGRAFO 1: La apertura de vías en el área rural, sólo podrá efectuarse una vez se obtenga aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo el agotamiento de los requerimientos previstos en la Ley, sus decretos reglamentarios y demás normas que la modifiquen o adicionen.

PARÁGRAFO 2: Cuando en los asentamientos rurales consolidados no sea posible cumplir las normas de dimensionamiento vial citadas anteriormente, la entidad municipal que haga sus veces, para la regularización vial de los asentamientos rurales, podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en el sistema vial rural.

ARTÍCULO 79: Parámetros Generales para el Trazado de Vías. Los parámetros generales para el trazado, como las normas de diseño de los corredores inter - regionales, las vías arterias y colectoras, enumeradas en este Subcapítulo y sus intersecciones, serán fijados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, acorde con el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Disposiciones para el Diseño de las Vías

ARTÍCULO 80: Proporción Mínima de Vías Vehiculares. La entidad municipal competente que haga sus veces definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo, como norma de diseño una distancia aproximada de 100 metros entre ellas para el suelo urbano, de expansión y suburbano, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

ARTÍCULO 81: Intersecciones a Nivel y Desnivel. Las intersecciones a nivel y a desnivel entre corredores inter - regionales, vías arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y, por lo tanto, las zonas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

ARTÍCULO 82: Área de Reserva en Intersecciones. En las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias, y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros.

Al interior de esta área de reserva, sólo podrá construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano y se aplicará a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 83: Planeamiento y Construcción Vías Locales. Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter-regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón; para el caso de cruces con o sin isletas y para el caso de las glorietas, a partir de los puntos inicial (PC) y final (PT) de las curvas interiores de los ramales de integración.

ARTÍCULO 84: Licencia para Proyectos Viales. Los proyectos de construcción, ampliación y regularización de corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, sólo podrá efectuarse previo concepto de viabilidad expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que deberá contar con el análisis del Comité de Infraestructura Vial.

PARÁGRAFO: Los proyectos a que hace referencia el presente artículo, requerirán para su ejecución de la licencia de impacto ambiental, expedida por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 85: Acceso a Predios. Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter-regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las siguientes especificaciones:

1. Por una vía local existente o proyectada.
2. Por una calzada de servicio.
3. Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.
4. Directamente en caso de que las características del lote no permitan los sistemas de acceso anteriores.
5. En todos los casos se deberá conservar la continuidad del andén y del antejardín en nivel y dimensiones.

ARTÍCULO 86: Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos. La entidad municipal competente desarrollará en el mediano plazo los estudios pertinentes para implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.

ARTÍCULO 87: Vías Marginales a los Ríos. En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras; se hará de acuerdo con la topografía longitudinal del sector; así mismo, las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la ciudad o los sitios de interés que atraviesen.

PARÁGRAFO 1: Los ríos que han sido afectados por transformaciones y convertidos en canales continuarán con el tratamiento de ronda de río.

PARÁGRAFO 2: Para todos los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán guardando la zona de protección y mantenimiento a lo largo de los mismos como mínimo de tres con cincuenta (3.50) metros a nivel del andén, las cuales podrán considerarse como parte de las zonas de mantenimiento, de acuerdo con el diseño aprobado por la entidad competente.

ARTÍCULO 88: Estacionamiento en Vía Pública. En ningún caso podrá haber estacionamiento sobre las vías arteriales y colectoras, a excepción de aquel que se realice en áreas especialmente señaladas y construidas para tal fin.

PARÁGRAFO: En todo caso se permitirá el estacionamiento regulado previsto por la Comisión del Plan y Tierras del Concejo Municipal en la Resolución No. 002 del 4 de abril de 2000.

ARTÍCULO 89: Estacionamientos y Accesos a Bahías. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán construirse a

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

distancias menores de 15 metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

ARTÍCULO 90: Trazado y Diseño de Vías Locales en Sectores Desarrollados. El trazado y el diseño geométrico para las vías locales en sectores desarrollados, según la conformación urbana, será el establecido por la entidad municipal competente, de acuerdo con las características topográficas del sector, los usos del suelo proyectados y las densidades esperadas.

ARTÍCULO 91: Variaciones en la Regularización de Vías. Cuando en los sectores desarrollados o en los asentamientos que entren en proceso de legalización y reordenamiento, se requiera de regularización de vías locales y peatonales y no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, la entidad municipal competente, podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

En todo caso los proyectos de vías y accesos sobre el espacio público deberá contar con la licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

En las zonas de ladera se aplicará un plan especial en el que intervengan las dependencias anteriormente señaladas, aplicando los criterios de funcionalidad vial, conectividad, afectación predial, aislamiento a líneas de alta tensión y áreas de reserva forestal.

PARÁGRAFO: No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales.

ARTÍCULO 92: Uso de Materiales y Disposición de Escombros. Los materiales de arrastre o de cantera que se requieran en la etapa de construcción de cualquier tipo de estructura en la infraestructura vial y de transporte, deberán ser suministrados desde sitios que reúnan las exigencias legales de explotación, y cuyos títulos mineros se encuentren vigentes y con viabilidad ambiental.

Igualmente los escombros que se generen en la ejecución de este tipo de obra, deberán ser dispuestos en las escombreras oficiales.

Soluciones Peventuales a Desnivel

ARTÍCULO 93: Localización y Diseño de Soluciones Peventuales a Desnivel. La localización y diseño de las soluciones peventuales a desnivel (elevadas o subterráneas), de iniciativa pública o privada, que se proyecten construir atravesando los corredores inter-regionales, las vías arterias y las vías colectoras, deberán contar con licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto Nacional 1504 de 1998.

Igualmente, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expedirá las licencias para autorizar las soluciones peventuales a desnivel (elevadas o subterráneas) que comuniquen inmuebles privados atravesando el espacio público, únicamente sobre vías locales y con un gálibo (altura libre) mínimo de cinco (5.00) metros.

PARÁGRAFO 1: Para el estudio de los proyectos y expedición de las licencias a que se refiere el presente artículo, se observarán las directrices y normas ambientales, paisajísticas, urbanísticas y arquitectónicas, definidos en la Ley y en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, para que armonicen y sean compatibles con el área donde se pretenda la construcción de pasos peventuales elevados o subterráneos que comuniquen los inmuebles privados.

PARÁGRAFO 2: Si por el carácter de la obra, se requiere licencia ambiental, el interesado debe tramitarla ante la Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA, o ante la entidad ambiental competente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALÍ"**

ARTÍCULO 94: Política de Inversión en Soluciones Peatonales a Desnivel. Con el fin de garantizar las inversiones municipales, toda solución peatonal a desnivel de carácter público a implementarse, debe obedecer a una frecuencia peatonal mínima de 2.000 peatones/hora pico y su diseño debe ajustarse al entorno urbanístico y paisajístico del sector.

Elementos Complementarios del Sistema Vial

ARTÍCULO 95: Áreas para Localización de Terminales de Transporte de Pasajeros. Los terminales de transporte de pasajeros (buses, busetas, microbuses, camperos y taxis), podrán localizarse únicamente en los siguientes sectores del Municipio de Santiago de Cali, los cuales se encuentran señalados en el Plano Áreas Permitidas para la Localización de Terminales de Transporte - Anexo 1 que hace parte integral de este Acuerdo .

1. Cabecera Corregimiento de Montebello
2. Parte Alta de la Comuna 1
3. Parte Alta de la Comuna 20
4. Sector la Sirena - el Mango y Alto de los Mangos del Corregimiento La Buitrera
5. Sector Alto Jordán y Alto Nápoles en la Comuna 18
6. Cabecera Corregimiento La Buitrera
7. Vereda La Vorágine del Corregimiento de Pance
8. Corredor de 300 metros de ancho a cada lado de la Avenida Cañasgordas entre el Río Jamundí y el Río Pance.
9. Corredor de 300 metros de ancho a cada lado de la vía interregional Cali-Puerto Tejada en todo su recorrido.
10. Sector comprendido entre el Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí (Calles 25 y 36) y la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) entre el Río Lili y Jamundí.
11. Sector comprendido entre la Avenida Ciudad de Cali y el eje de coordenadas 14.000E, el Río Lili y las Carreras 118 y 118A
12. Sector Sur de la Comuna 21 a partir de la Carrera 27
13. Sector Norte de la Comuna 21 a partir de la Calle 80

ARTÍCULO 96: Terminales de Transferencia. Los terminales para transporte intermunicipal de pasajeros, con carácter de terminales de transferencia se ubicarán en los siguientes ejes viales:

1. Al sur, sobre el eje de la vía Cali-Jamundí (Calles 25 y 36) entre el Río Lili y la Carrera 134.
2. Al sur oriente, sobre el eje de la vía a Puerto Tejada entre la intersección de la vía Cali-Jamundí hasta su intersección con la Avenida Ciudad de Cali.
3. Al norte, sobre el eje de la Calle 70 Norte entre Avenida 6N y Avenida 3 Norte.
4. Al nororiente, sobre el eje de la Calle 52 entre Carrera 5 N y Carrera 1 D.
5. Al oriente, sobre el eje de la Carrera 8 entre la intersección con Calle 70 hasta el Río Cauca.

PARÁGRAFO 1: La localización definitiva de cualquier instalación de Terminal de transporte intermunicipal de pasajeros, estará sujeta al concepto técnico previo de localización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la entidad municipal competente.

PARÁGRAFO 2: Los terminales de transferencia ubicados fuera de los anteriores ejes viales, deben ser reubicados en los ejes permitidos en un plazo no mayor a un año.

ARTÍCULO 97: Terminales de Transporte de Pasajeros en Sectores no Permitidos. Los terminales de transporte de pasajeros intermunicipales y urbanos que a la fecha de expedición del presente Acuerdo, no estén autorizados, estén localizados en sectores no permitidos por la presente norma, tendrán un plazo de un (1) año para reubicarse.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 98: Trámite de Aprobación Terminales de Transporte de Pasajeros. Todo proyecto de terminales de pasajeros deberá adelantar trámite de aprobación urbanístico arquitectónico ante una curaduría urbana del municipio, donde se surtirá el respectivo proceso para obtener la licencia respectiva, de acuerdo con las disposiciones normativas establecidas para tal efecto.

ARTÍCULO 99: Reglamentación de Terminales. La reglamentación específica para terminales e instalaciones complementarias del sistema de transporte público colectivo, será adoptada mediante Acuerdo Municipal, a partir de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 100: Áreas para la Localización de los Terminales de Transporte de Carga. Las terminales de transporte de carga se localizarán como actividades complementarias a tal función en las áreas señaladas para actividad industrial.

Normas sobre Estacionamientos y Zonas de Cargue y Descargue

ARTÍCULO 101: Estacionamiento de Vehículos y Zonas de Cargue y Descargue. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso, deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: Para determinar el número de estacionamientos se deducirá del área total construida de una edificación, las áreas de circulación, baños, cocinetas, aseo, las áreas de servicios tales como depósitos y cuartos fríos, cuando el área de estas zonas de servicios no exceda del 30% del área útil del uso principal. Al exceder este porcentaje, se contabilizará para la exigencia del parqueo.

PARÁGRAFO 2: En las edificaciones de cualquier tipo, los estacionamientos de visitantes, se deberán considerar exclusivamente como parte de las áreas comunes y no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico, y por lo tanto los visitantes, no pagarán valor alguno por su uso.

PARÁGRAFO 3: En todos los casos los estacionamientos se deben localizar dentro del área correspondiente a la parte privada del predio, distinta a las zonas de aislamientos.

ARTÍCULO 102: Exigencia de Estacionamientos. A partir de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento y para edificaciones existentes que contemplen proyectos de reformas sustanciales o mayores que modifiquen el uso del suelo, el número de unidades de vivienda para el uso al cual esté destinada la edificación, deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el presente capítulo.

PARÁGRAFO: En el corto plazo del presente Plan, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, conjuntamente con la Secretaría de Tránsito y Transporte, identificará las áreas donde es posible establecer incentivos para el desarrollo de edificaciones destinadas a parqueaderos de uso público, previo estudio de oferta y demanda.

ARTÍCULO 103: Exigencia sobre Bahías, Zonas de Cargue, Descargue y Pasos Peatonales. Todo proyecto de uso comercial, de servicios o institucional que generen afluencia masiva de público debe solucionar en su interior, los impactos urbanos que generen con su funcionamiento y por lo tanto, deben proyectar y construir: bahías de estacionamiento de taxis y buses; zonas o áreas de cargue y descargue; y pasos peatonales a nivel y desnivel, en las vías del Sistema Vial Principal, sobre las cuales den frente.

De la Construcción y Entrega de las Vías.

ARTÍCULO 104: Del Servicio para las Nuevas Vías. Toda nueva vía construida dentro del Municipio de Santiago de Cali, deberá ser entregada al servicio debidamente señalizada,

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

demarcada y semaforizada en los cruces viales, que por seguridad así se exija por parte de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

ARTÍCULO 105: De la Conservación de Nuevas Vías o de su Reconstrucción. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas, salvo el caso de fuerza mayor o caso fortuito; en tal caso, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal evaluar las causas que motivan este hecho y dar la factibilidad para la expedición del permiso de rompimiento de vías expedido por la Secretaría de Mantenimiento Vial y Construcción de Vías Rurales o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO: Para dar cumplimiento a este artículo el municipio de Santiago de Cali, deberá informar con un (1) mes de anticipación por lo menos, por un medio de alta circulación de la construcción o repavimentación de la vía, para que aquellas personas naturales o jurídicas que deban realizar una canalización o instalación de infraestructura así sea de servicios públicos o cualquier otro servicio, lo ejecuten en el desarrollo de la obra.

**Subcapítulo 3
Del Sistema de Transporte de Pasajeros**

ARTÍCULO 106: Servicio Público de Transporte de Pasajeros. Son los mecanismos o acciones públicas o privadas tendientes a la eficiente prestación en el manejo, uso y disposición del transporte público y privado de pasajeros, a través de medidas reguladoras de operación y de fiscalización apoyadas en proyectos físicos.

ARTÍCULO 107: Sistema Integrado de Transporte Masivo. Es el conjunto organizado de operaciones tendientes a ejecutar el traslado de personas dentro de la ciudad utilizando uno o varios modos y medios de transporte operado técnicamente sobre corredores y troncales, compartidos o exclusivos, de alta capacidad y corredores alimentadores de mediana capacidad, garantizando las infraestructuras (paraderos, terminales y vías) y equipos necesarios para la integración física, operativa y tarifaria con una cobertura óptima de la ciudad.

ARTÍCULO 108: Políticas, Programas y Proyectos del Sistema Integrado de Transporte Masivo. El Sistema Integrado de Transporte Masivo, debe contemplar los siguientes elementos:

1. Un programa de desarrollo general del sistema de transporte urbano - rural integrado con la región
2. Un programa de desarrollo para el área urbana y de expansión
3. Un programa de desarrollo para el área rural
4. Proyecciones básicas sobre requerimientos futuros de transporte público urbano y rural, interurbano, carga y pasajeros, no motorizados (peatones y bicicletas)
5. Políticas básicas para manejo de tráfico y costos
6. Proyectos de transporte identificados, incluidos infraestructura, equipamientos de transporte, señalización, demarcación, etapa en que se encuentra (preinversión, inversión y operación), viabilidad y sostenibilidad, políticas básicas para la financiación, tecnología, impacto ambiental
7. Un programa de desarrollo institucional para la operación, la planeación y los aspectos financieros y,
8. Fortalecimiento de la capacidad de gestión de los funcionarios de las entidades responsables del manejo del transporte en los municipios; esto debe contemplar elementos de formación profesional en planeación de transporte.

ARTÍCULO 109: Jerarquización de los Corredores de Transporte. Se adopta la siguiente jerarquización del sistema integrado de transporte, como elemento estructurante del presente Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, así: Corredor

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Estructurante Radial (CER), Corredor Estructurante Circular (CEC), Corredor Estructurante Diametral (CED), Corredor Secundario (CS).

ARTÍCULO 110: Corredores del Sistema Integrado de Transporte Masivo. Acorde con su jerarquización, los corredores que conforman el Sistema Integrado de Transporte Masivo del Municipio de Santiago de Cali, se muestran en el Plano Corredores del Sistema Integrado de Transporte Masivo - Anexo 1. Dichos corredores son:

a. Corredores Estructurantes Radiales (CER)

- **Eje Pasoancho:** Conformado por la Calle 13 - Carrera 100 - Calle 18 (Avenida Cañasgordas) entre las Carrera 1 y Río Jamundí.
- **Eje Aguablanca:** Conformado por la Calle 15 - Carrera 18 - Transversal 25 - Transversal 29 - Carrera 29 - Calle 96 - Carrera 28D - Calle 70 - Carrera 27 - Transversal 29 - Carrera 15. El acceso al centro de la ciudad se realizará de acuerdo con los resultados que arroje el estudio de la estructuración técnica, legal y financiera contratada por el gobierno nacional y municipal.
- **Eje Petecuy:** Conformado por la Carrera 1 a partir de la Calle 5 hasta el Río Cauca.
- **Eje Alfonso López:** Conformado por la Carrera 8 entre Calle 15 y el Río Cauca.
- **Eje Las Américas:** Conformado por la Avenida 3 Norte entre la Calle 15ª a la altura de la Carrera 1 y el límite con el Municipio de Yumbo (Calle 70N), en el sector de Sameco.
- **Eje Terrón Colorado:** Conformado por la Carrera 1 a partir de la Calle 5 hacia el Oeste y la Avenida 5 Oeste o calle principal del barrio Terrón Colorado.
- **Eje de la Calle 5 - Carrera 100:** Conformado por la Calle 5 y Carrera 100, entre la Carrera 1 y su empalme con el Corredor Férreo de la Calle 25.
- **Eje Palmira:** Conformado por el Corredor Férreo de la Carrera 7 entre la Calle 26 y el Río Cauca.

b. Corredores Estructurantes Circulares (CEC)

- **Eje de la Carrera 50:** Conformado por la Carrera 50 a partir de la Calle 25 hacia el oriente.
- **Eje Nueva Granada:** Conformado por la Avenida Nueva Granada o Carrera 39 - Diagonal 30 - Calle 44 entre la Calle 1 y la Avenida 6 Norte.
- **Eje Guadalupe:** Conformado por la Avenida Guadalupe o Carrera 56 - Calle 25 - Calle 36 (Autopista Oriental) - Calle 70 entre la Calle 1 y la Avenida 6 Norte.
- **Eje Ciudad de Cali:** Conformado por la Carrera 83 - Carrera 80 - Calle 48 - Calle 54 - Calle 55 - Calle 83 - Calle 73 entre la Calle 1 y la Carrera 1.

c. Corredor Estructurante Diametral (CED)

- **Eje Central - Par Vial:** Conformado por el Corredor Férreo y sus vías vehiculares paralelas, Calles 23/25 y 26 - Avenida 4Norte entre el Río Jamundí y Calle 70 Norte (Menga), en los límites con el municipio de Yumbo.

d. Corredores Secundarios (CS).

ARTÍCULO 111: Corredores Prioritarios del Sistema Integrado de Transporte Masivo. Los primeros Corredores Estructurantes a desarrollar, a corto, mediano y largo plazo, empleando equipo rodante de alta capacidad son los siguientes:

1. **Eje Aguablanca:** Corresponde al tramo comprendido por la Carrera 18 - Transversal 25 - Transversal 29 - Carrera 29 entre la Calle 25 y la Calle 96. El acceso al centro de la ciudad se realizará de acuerdo con los resultados que arroje el estudio de la estructuración técnica, legal y financiera contratada por el gobierno nacional y municipal. Incluye la

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

construcción de sus estaciones, plazoletas, patios y talleres, zonas de parqueo en las estaciones, intersecciones a desnivel, calzadas principales, facilidades peatonales, redes de servicios públicos y todas aquellas obras necesarias para el buen funcionamiento y operación del Sistema.

2. **Eje Central - Par Vial:** Conformado por el Corredor Férreo de las Calles 23/25 y 26 - Avenida 4 Norte entre la Carrera 50 y la Calle 70 Norte (Menga), en los límites del Municipio de Yumbo. Incluye la construcción de sus estaciones, plazoletas, zonas de parqueo en las estaciones, intersecciones a desnivel, facilidades peatonales, redes de servicios públicos y todas aquellas obras necesarias para el buen funcionamiento y operación del Sistema.
3. Conexiones a los municipios vecinos de Yumbo y Palmira. Elaboración de estudios técnicos.
4. Prolongación hasta Jamundí del Eje Central - Par Vial. Elaboración de estudios técnicos.
5. Conexión Centro - Eje Central por medio del Eje de la Calle 5 - Carrera 100. Elaboración de estudios técnicos.

ARTÍCULO 112: Corredores y Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo. Los corredores y estaciones que conforman el Sistema Integrado de Transporte Masivo del Municipio de Santiago de Cali, se localizarán, definirán, dimensionarán y jerarquizarán según los resultados del Estudio de la estructuración técnica, legal y financiera contratada por el gobierno nacional y municipal. Se deberá garantizar el acceso al centro de los corredores estructurantes radiales que se seleccionen.

ARTÍCULO 113: Jerarquización de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo. Dada la necesidad de integrar en todos los aspectos el adecuado funcionamiento de las estaciones con su entorno, se establecen cuatro criterios o parámetros específicos que denotan esta jerarquía: localización, operatividad, demanda y funcionalidad.

- . Estaciones Terminales (ET)
- . Estaciones Intermedias (EI)
- . Estaciones Intermedias 1 (EI-1)
- . Estaciones Intermedias 2 (EI-2)
- . Estaciones de Tratamiento Especial (ETE)

ARTÍCULO 114: Áreas de Transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo. En todos los cruces de los corredores estructurantes del Sistema Integrado de Transporte Masivo, se definen como áreas de transición las conformadas por las cuatro esquinas del cruce, hasta una distancia de ciento cincuenta metros (150 mts.), medidos a partir de la intersección de la proyección de las líneas de sardinel.

Las áreas de transición registrarán hasta tanto la Administración Municipal tenga el estudio de la estructuración técnica, legal y financiera contratado por el gobierno nacional y municipal del Sistema Integrado de Transporte Masivo. Durante este plazo solo se permitirán las reformas y edificaciones nuevas, hasta una altura máxima de dos (2) pisos.

ARTÍCULO 115: Tecnología. A pesar de señalarse los corredores generales de transporte, los corredores del sistema transporte masivo y las estaciones, la jerarquización y priorización de los mismos, el Sistema Integrado de Transporte Masivo se desarrollará según el resultado del estudio técnico, legal y financiero contratado por el gobierno nacional y municipal, mediante el cual se defina la tecnología más apropiada, trazado y la forma de explotación, operación y mantenimiento; sujeto el respectivo proyecto al apoyo del gobierno nacional.

Cualquier variación a lo establecido en el presente subcapítulo, constituirá causal de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con la Ley.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

**CAPÍTULO IV
DEL SISTEMA DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Subcapítulo 1
De las Disposiciones Generales**

ARTÍCULO 116: Definición. El espacio público son los lugares dentro del territorio que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de la cosa pública, de los bienes de uso público o los que este Acuerdo determine para este fin.

El espacio público es el elemento articulador y estructurante del territorio. Se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo, y por lo tanto se constituye en uno de los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 117: Objetivos Específicos. El Plan de Ordenamiento Territorial se propone los siguientes objetivos específicos:

1. Estructurar, crear, recuperar y conservar los espacios públicos del Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo al modelo planteado en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Articular la malla de zonas verdes y parques públicos.
3. Consolidar un sistema referencial simbólico en el espacio público.
4. Potenciar la oferta natural paisajística para el disfrute público.
5. Propender por el desarrollo y mejoramiento de los elementos constitutivos, así como el incremento de las áreas para el desarrollo de actividades colectivas.
6. Procurar el índice mínimo de espacio público efectivo dentro del Municipio de Santiago de Cali con el equivalente estipulado en el artículo 14 del Decreto 1504 del logro de quince (15) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 118: Componentes del Espacio Público para el Municipio de Santiago de Cali. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el espacio público del Municipio de Santiago de Cali está compuesto por los siguientes elementos que lo estructuran.

1. Elementos Naturales: Incluye el Parque Nacional Natural Farallones de Cali; los Cerros Tutelares de las Tres Cruces y Cristo Rey; la Loma del Encanto; las Colinas de San Antonio y Belalcázar; las Rondas de los Ríos Aguacatal, Cali, Cañaveralejo, Meléndez, Lili, Pance, Jamundí y Cauca.
2. Elementos Construidos: Tiene como base los espacios, predios y edificios representativos, constituidos fundamentalmente por los elementos que componen los hechos urbanos y rurales más importantes, las vías de especial relevancia y otra serie de lugares que tienen gran significado a diferentes escalas: urbano – regional, urbana, comunal y barrial.

a. Escala urbano regional:

- Los espacios públicos de las zonas que albergan las actividades económicas más importantes como el centro tradicional, los centros empresariales y las zonas comerciales reconocidas por los habitantes.
- Los espacios públicos adyacentes a grandes equipamientos, tales como terminales de transporte, centros de salud, de educación, administrativos y culturales.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Las vías principales que estructuran el sistema de movilidad y de conexiones en los ámbitos urbano, urbano regional y urbano – rural.
- Los parques de escala urbano regional.
- Los espacios públicos representativos del centro tradicional.

b. Escala urbana y comunal:

- Las construcciones con valor patrimonial o cívico, tales como plazas y otros espacios cívicos y culturales.
- El espacio público de las centralidades urbanas y sectorial.
- Los espacios públicos adyacentes a los equipamientos tales como colegios, centros vecinales, plazas de mercado y centros culturales entre otros.
- Los parques urbanos y sectoriales.
- Las vías de interconexión de zonas urbanas, en especial aquellos ejes de transporte público y de actividades comerciales y de servicios.

c. Escala barrial: El sistema se estructura con base en los equipamientos de barrios, los parques vecinales y otros espacios de interés para la comunidad.

PARÁGRAFO 1: Son parte del ámbito del espacio público los elementos que conforman el espacio aéreo urbano, tales como el paisaje de cerros y colinas, la vegetación plantada en los bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos y antejardines.

PARÁGRAFO 2: Los elementos naturales a que se refiere el numeral 1 de este artículo y el sistema vial, al que se refiere el numeral 2, se desarrollan en el presente Acuerdo.

**Subcapítulo 2
De los Parques Municipales**

ARTÍCULO 119: Clasificación. El sistema de parques se clasifica en:

1. **Parques de escala urbano – regional.** Son espacios naturales de propiedad municipal de gran dimensión e importantes valores paisajísticos y ambientales, destinados a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos para educación ambiental y la recreación pasiva o activa.
2. **Parques de escala urbana.** Son grandes espacios libres de propiedad municipal, localizados en suelo urbano, destinados a la recreación activa y pasiva y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuyo objetivo es dar servicio a todos los habitantes de la ciudad.
3. **Parques de escala comunal:** Son áreas libres, con una dimensión variable, destinada a la satisfacción de las necesidades de recreación activa y pasiva de un grupo de barrios.
4. **Parques de escala barrial:** Son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de un barrio, de un corregimiento o de un asentamiento poblado. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parques y se producen a través del proceso de urbanización o parcelación, que se desarrollan en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: Los nuevos parques generados por efecto del desarrollo por urbanización o parcelación, en los suelos urbanos, de expansión, suburbanos y rurales, harán parte del sistema de parques municipales.

PARÁGRAFO 2: La preservación, manejo, intervención y uso de los parques urbano regionales, urbanos y comunales serán definidos en el Plan Especial del Espacio Público que elaborará el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual deberá

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

armonizarse y complementarse con los planes de manejo ambiental, en los casos que corresponda. El Plan será sometido a consideración del Concejo Municipal.

PARÁGRAFO 3: La Dirección de Registro Estadístico de Bienes Inmuebles del Municipio, o la entidad que haga sus veces, deberá mantener actualizado el inventario de parques.

PARÁGRAFO 4: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal elaborará en el corto plazo, el plano de delimitación de los parques enunciados en el presente artículo.

ARTÍCULO 120: Identificación de los Parques que Conforman el Sistema.

1. Parques de escala urbano regional:

- El Ecoparque Bataclán ubicado en la parte baja del Cerro de las Tres Cruces.
- El Parque la Salud ubicado en el sector de Pance.

También forman parte de esta escala, los futuros parques denominados Las Tres Cruces, Cristo Rey, Los Cristales, La Bandera.

2. Parques de Escala Urbana:

- El Parque Zoológico Municipal.
- El Jardín Botánico de la Universidad del Valle.
- El Parque de la María – CAM – Manzana T
- El Parque Panamericano.
- El Ecoparque Las Garzas ubicado en el sector de Ciudad Jardín
- El Parque de la Laguna del Pondaje.
- Parque del Acueducto – Belalcázar:
- Parque del Acueducto de San Antonio
- El Parque del Amor
- El Parque de la Caña.
- El Cinturón Ecológico ubicado al oriente de la ciudad.

3. Parques de Escala Comunal:

- El Parque y Centro Recreativo Tory Castro en la Comuna 1.
- El Parque del Avión y el Parque de la Música ubicados en la Comuna 2
- El Parque de San Antonio en la Comuna 3.
- El Ecoparque Pízamos en la Comuna 14.
- El Parque Lineal de Ciudad Córdoba en la Comuna 15.
- La Unidad Deportiva Mariano Ramos en la Comuna 16
- El Parque de Multicentro y el Parque de las Garzas en la Comuna 17
- El Parque de la Estrella en la Comuna 20

Normas aplicables a los parques urbano regionales, urbanos y comunales.

ARTÍCULO 121: Índices de Ocupación. Los parques urbano regionales, urbanos, comunales y barriales podrán destinar el área total del predio a la creación de valores paisajísticos y contemplativos en concordancia con las determinaciones que se adopten a través del Decreto que reglamente el Plan Especial del Espacio Público. En el caso que dicho plan fije otras actividades o elementos constitutivos del mismo, los índices de ocupación deberán ser los siguientes:

1. Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades propias del parque no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) del área total del predio.
2. Hasta el treinta por ciento (30%) se podrá adecuar para zonas duras tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

3. El área restante se destinará a espacios abiertos tales como áreas de tratamiento paisajístico, áreas empedradas, arborizadas y/o con jardines.

ARTÍCULO 122: Cerramientos y Controles.

1. Los parques urbanos regionales, urbanos y comunales cuyas actividades requieran de control y manejo especial podrán tener cerramientos ajustados a las normas específicas que sobre mobiliario se expidan a través de controles que cuenten con diseños propios aprobados como parte integrante del Plan Especial del Espacio Público. En todos los casos los cerramientos o controles no pueden privar a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.
2. El diseño de los cerramientos de los parques urbano - regionales, urbanos, comunales y barriales deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:
 - a. Mantener una transparencia suficiente que garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque.
 - b. La altura total no podrá ser superior a 2.40 metros. Se podrá levantar sobre zócalo de hasta 0.60 metros y a partir de éste se podrá fijar elementos con materiales que permitan la transparencia visual establecida hasta completar la altura máxima.
 - c. En ningún caso se permiten cerramientos que subdividan los predios destinados a parque, exceptuando las barandas que delimiten las zonas de juegos.
3. Relacionarse y articularse con las condiciones o características paisajísticas del sector.
4. Relacionarse y articularse directamente con las vías públicas
5. Considerar los criterios sobre accesibilidad que se definen en las Normas Generales para el manejo del espacio público.
6. Tratamiento de pisos para el buen y adecuado disfrute de personas con alguna limitación.
7. Proyectar y presentar adecuada iluminación artificial.
8. Conservar la arborización existente con valor paisajístico y ambiental y sembrar especies arbóreas y arbustivas, de acuerdo con las recomendaciones de la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 123: Andenes perimetrales.

1. Todos los parques urbano - regionales, urbanos, comunales y barriales deberán prever andenes perimetrales con ancho mínimo de cinco (5) metros.
2. Los andenes perimetrales deberán ser arborizados.

**Subcapítulo 3
De los Espacios Peatonales Urbanos**

ARTÍCULO 124: Definición. Para efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los espacios peatonales están constituidos por bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

ARTÍCULO 125: Componentes. Los espacios peatonales estructurantes son:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. Las Plazas y plazoletas
2. La red de andenes
3. Las vías peatonales
4. Las zonas de control ambiental, los retrocesos y otros tipos de franjas de terrenos entre las edificaciones y las vías.
5. Alamedas, recorridos y paseos peatonales
6. Los puentes peatonales.

Los elementos complementarios de los espacios peatonales estructurantes son:

1. El mobiliario urbano.
2. La vegetación intervenida.
3. Los monumentos conmemorativos y los objetos artísticos.
4. Otros elementos pertenecientes a bienes de propiedad privada, tales como cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas.

PARÁGRAFO: El manejo de los elementos complementarios de que trata el presente artículo se hará a través del Plan Especial del Espacio Público. El Plan será sometido a consideración del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 126: Identificación de Elementos Existentes.

1. Plazas y Plazoletas

- La Plaza de Caycedo
- La Plaza de San Francisco
- La Plazoleta del CAM
- La Plazoleta de La María
- La Plazoleta de San Antonio
- El Parque de Santa Rosa
- El Parque Jorge Isaacs
- El Parque de San Nicolás
- El Parque de los Poetas
- La Plazoleta de Avianca

2. Paseos y Recorridos.

- El recorrido de la Plaza Caycedo - Paseo Bolívar - Plazoleta de Avianca
- El Paseo del Río Cali desde el Zoológico Municipal hasta el Remate de la Manzana T.
- Los Paseos que se conformarán y completarán en las rondas de los Ríos Lili, Meléndez, Pance y Cauca.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal elaborará en el marco del Plan Especial de Espacio Público en corto plazo el inventario detallado de los elementos que integran el sistema peatonal y buscará la creación de nuevos elementos para su integración y propenderá por la consolidación, recuperación o preservación de los existentes. . El Plan será sometido a consideración del Concejo Municipal.

Normas Generales Aplicables a los Espacios Pevtonales.

ARTÍCULO 127: Libre Tránsito. Se deberán eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del espacio peatonal salvo aquellos de amoblamiento urbano. Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal.

ARTÍCULO 128: Normas para la Red de Andenes. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las siguientes normas:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. Continuidad y tratamientos: todos los andenes deberán ser continuos en sentido longitudinal y transversal, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deberá incluir arborización. Los criterios de diseño y construcción deberán ajustarse a las disposiciones específicas que se expidan como parte integrante del Plan Especial del Espacio Público, incluidos los andenes que hacen frente a las estaciones de servicio, centros comerciales y construcciones que por sus características permiten el acceso de vehículos al interior del predio.
2. En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que deben ser instalados de acuerdo a las disposiciones que el municipio establezca.
3. Los andenes deberán ofrecer una superficie continua salvando los desniveles con rampas.
4. Los andenes deberán tener un tratamiento especial de pisos que garanticen la libre y segura movilidad de las personas con discapacidad.
5. Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
6. En el área de andén, los accesos vehiculares a predios se regulan así:
 - Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén.
 - Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0.80 metros. En los casos que las dimensiones del ancho del andén sean inferiores a 1.60 metros el Departamento Administrativo de Planeación Municipal definirá su tratamiento garantizando la continuidad de la circulación peatonal.
7. Todos los edificios con afluencia de público deberán contemplar al interior del predio un área de recepción en primer piso continua con el nivel de andén existente.
8. No se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes.

PARÁGRAFO: Las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que intervengan mediante cualquier acción los andenes, deberán reconstruirlos integralmente, cumpliendo con las especificaciones establecidas en las normas definidas en el Plan Especial del Espacio Público. Esta obligación deberá quedar consignada específicamente en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia de intervención del espacio público o la licencia de excavación.

ARTÍCULO 129: Normas para Paseos Peatonales. Los paseos peatonales son espacios arborizados distintos al sistema vial, destinados al desplazamiento peatonal, disfrute y encuentro de los ciudadanos, donde pueden realizar actividades lúdicas. Se regulan por las siguientes disposiciones:

1. Deberán ser continuas en su perfil y nivel, con una longitud superior a 500 metros y un ancho mínimo de 10 metros.
2. Los cruces con alamedas y vías locales deberán privilegiar la circulación peatonal, para lo cual la alameda se mantendrá continua y a nivel. En los cruces con vías del Plan Vial arterial deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como semaforización y disminución de velocidad.
3. No podrán ser apropiados para el sistema vial o de movilidad vehicular de cualquier clase

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

4. Podrán tener accesos restringidos y controlados a los predios aledaños de acuerdo con el diseño que establezca el Plan Especial del Espacio Público.
5. La entidad responsable del diseño y/o aprobación y control de estos paseos será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y/o la entidad competente..

ARTÍCULO 130: Normas para Plazas. Son espacios abiertos tratados como zonas duras, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. Se regirán por los siguientes parámetros:

1. Se podrán construir sótanos de parqueo bajo las plazas.
2. En las áreas destinadas a plazas no se podrá construir canchas deportivas ni equipamientos.

PARÁGRAFO: Los Aislamientos ambientales podrán constituirse como paseos peatonales.

ARTÍCULO 131: Normas para Puentes y Enlaces Peatonales. Los puentes y enlaces peatonales hacen parte del espacio público y para su desarrollo se podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo, cuyas normas están contenidas en el Sistema Vial del presente Título.

ARTÍCULO 132: Parámetros de diseño para zonas bajas y aledañas de puentes peatonales y vehiculares. Las zonas bajas aledañas de los puentes peatonales y vehiculares hacen parte del espacio público y su diseño y construcción se sujetará a los siguientes parámetros:

1. Garantizar su funcionalidad, la continuidad del espacio público, la movilidad urbana, y la accesibilidad peatonal.
2. Formar parte de proyectos integrales de recuperación, generación o consolidación del espacio público a lo largo de ejes viales o como proyectos puntuales de espacio público.

**Subcapítulo 4
Del Amoblamiento Urbano**

ARTÍCULO 133: Componentes de la Vegetación Natural e Intervenida. La implantación y ubicación de los componentes de la vegetación natural e intervenida, tales como la vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques, se rigen por lo que determine el Estatuto Arbóreo, o por las normas que lo modifiquen o complementen, expedidas por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA y/o la entidad municipal competente.

ARTÍCULO 134: Mobiliario. La localización, implantación y especificaciones técnicas, de los componentes del mobiliario urbano tales como elementos de comunicación, de organización, de ambientación, de recreación, de servicios, de salud e higiene y de seguridad, continuará de competencia de la la entidad municipal competente.

ARTÍCULO 135: Otros Elementos del Mobiliario. El diseño, instalación y ubicación de casetas de vigilancia, cabinas telefónicas, bolaros y canastillas de basura se rigen por las definiciones, especificaciones técnicas y criterios de localización establecidos en el Decreto No. 0430 del 27 de mayo de 1999 o por las normas que los complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO: No se permite la ubicación de casetas de vigilancia en vías arterias en los separadores viales.

ARTÍCULO 136: Señalización. La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura domiciliaria.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 137: Nomenclatura. La entidad municipal competente, deberá definir los criterios para el diseño, dimensiones, especificaciones técnicas, criterios de implantación, ubicación y/o localización de los elementos de nomenclatura urbana, tales como placas o postes. Las especificaciones relacionadas con las placas de nomenclatura urbana deben ser concordantes con las establecidas en el Manual sobre Dispositivos para el control de Tránsito en Calles y Carreteras adoptado por el Ministerio de Transporte como reglamento oficial en materia de señalización vial y las otras que se establezcan en el Plan Especial del Espacio Público y demás normas contempladas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Subcapítulo 5

De las Normas para otros Elementos que conforman el Espacio Peatonal

ARTÍCULO 138: Normas aplicables a los antejardines.

1. Los antejardines no son edificables
2. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardines menores de cinco (5) metros de profundidad
3. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular al predio.
4. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
5. No se permiten escaleras en los antejardines. En los casos que sea necesario el manejo de escaleras, éstas deberán desarrollarse a partir de la línea de paramento, hacia el interior del inmueble.
6. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
7. En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar una franja o un ancho máximo de 3.50 mts por predio.
8. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando éste se contemple en las respectivas fichas normativas y cumpla con las siguientes condiciones: transparencia, 2.00 mts de altura máxima y un zócalo hasta de 0.40 mts., y en todo caso no podrá interferir con la libre circulación de los peatones.
9. En los establecimientos destinados a panaderías, cafeterías, heladerías, fuentes de soda, restaurantes, estaderos y similares, ubicados en predios que tengan un antejardín igual o mayor a dos con cincuenta (2.50) metros de profundidad y se encuentren ubicados sobre vías arterias y colectoras, se permitirá la ocupación con sillas y mesas móviles sin lugar a ningún tipo de elementos fijos y/o empotramientos en el piso.

En este caso, sólo se permitirá el cubrimiento del antejardín con paraguas o sombrillas en lona o tela plastificada y bajo ninguna circunstancia se permitirá su cubrimiento en otro material.

ARTÍCULO 139: Restricción de Vías Peatonales. Una vez adoptado el presente Acuerdo no se podrá aprobar por parte de la Administración Municipal, proyectos urbanísticos de vivienda que contemplen la construcción de vías peatonales, salvo la zona de ladera.

ARTÍCULO 140: Normas para las Expresiones Artísticas en Espacio Público. La ubicación de expresiones artísticas de carácter permanente en el espacio público, del Municipio de Santiago de Cali, requerirá licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 141: Normas para el tratamiento de fachadas, culatas y cubiertas de las edificaciones.

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas, culatas y cubiertas de los inmuebles.
2. Las fachadas y culatas de los Bienes de Interés Patrimonial, que se hubieren alterado o modificado, deberán restituirse a las características originales.
3. Se deberán eliminar las estructuras obsoletas en fachadas, culatas y cubierta, tales como soportes de avisos y antenas fuera de uso y otros similares.
4. No se permitirán las cubiertas en los últimos pisos y terrazas de los edificios a menos que tengan una solución integral con la arquitectura de la edificación aprobada mediante licencia de espacio público aéreo expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
5. Las fachadas de los predios habilitados para estacionamientos se deberán ajustar a las normas establecidas para tal fin.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, establecerá las normas para los inmuebles habilitados para parqueaderos, en un término de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

**Subcapítulo 6
De la Publicidad Exterior Visual**

ARTÍCULO 142: Para los efectos del Plan de Ordenamiento Territorial, entiéndase por publicidad exterior visual, el elemento de comunicación visual instalado para ser observado desde el espacio público, sobre una estructura independiente del predio que lo soporta y que genera un uso que debe ser contemplado en este Acuerdo.

ARTÍCULO 143: Se consideran formas de publicidad exterior visual permitidas en el municipio de Santiago de Cali las siguientes: vallas convencionales, vallas unitubulares o petroleras, vallas móviles, vallas electrónicas y globos inflables.

ARTÍCULO 144: Para el registro del elemento de publicidad exterior visual, la entidad municipal competente tendrá en cuenta la ubicación del mismo, el cual se deberá atemperar a lo dispuesto en la Ley, y en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO: Se exceptúa de lo previsto en el presente Acuerdo la publicidad exterior visual con fines políticos que se coloquen con fundamento en la Ley, la cual estará sujeta a la reglamentación específica que expide para tal fin el gobierno nacional y la Administración Municipal.

ARTÍCULO 145: Además de los lugares indicados en la Ley, se prohíbe ubicar elementos de publicidad exterior visual en los siguientes sitios:

- a. En los cerros tutelares de la ciudad (cerro de Las Tres Cruces, cerro de Los Cristales y cerro de La Bandera), Bataclán y la Loma de La Perla, salvo sobre vías de carácter vehicular de tipo arterial, Loma de La Cruz y Colina de San Antonio.
- b. En los predios o inmuebles ubicados en el cono de aproximación del aeródromo Escuela Base Marco Fidel Suárez, demarcado en su cabecera oriental.
- c. En las áreas forestales de protección de los ríos y de mantenimiento de los canales.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

d. En las franjas de terreno de líneas de alta tensión, quince (15) metros a lado y lado de las mismas.

e. Zonas de interés patrimonial o inmuebles patrimoniales.

ARTÍCULO 146: Además de los requerimientos contenidos en la Ley, los elementos de publicidad exterior visual ubicados en las zonas urbanas del municipio de Santiago de Cali, deberán instalarse en los predios a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrá sobresalir sobre los costados de los mismos, ni ocupar las zonas o áreas de aislamiento, incluyendo las áreas de antejardín.

ARTÍCULO 147: Utilización del Espacio Público Aéreo. La utilización del espacio público aéreo y otros componentes del espacio público, para efectos de la publicidad visual deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley, al Acuerdo Municipal 33 del 30 de diciembre de 1998 y las normas que lo modifiquen o adicionen, de conformidad con el estudio técnico especial para su localización que para el efecto realice la administración.

PARÁGRAFO: En todo caso, no se permitirá la ubicación de vallas publicitarias en las vías paisajísticas, entre otras la carretera al mar, ni la destinación de más de una valla por estructura. No se permitirá la colocación de pasacalles en el Municipio de Santiago de Cali, sin perjuicio de lo contenido en la Ley.

ARTÍCULO 148: Estudio Técnico. El Estudio Técnico de que trata el artículo anterior será realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, hará parte integral del Plan Especial del Espacio Público y en él se analizarán y definirán los impactos de la publicidad visual en los diferentes sectores de la ciudad, teniendo en cuenta:

1. Las restricciones de las zonas de preservación urbanística, arquitectónica, patrimonial o ambiental.
2. Las normas urbanísticas generales sobre actividades, alturas y especificaciones de las áreas donde se pueda localizar la publicidad.
3. El radio visual y alcance de la publicidad
4. El tipo de vías sobre el cual puede localizarse la publicidad.

Con base en lo anterior se determinarán las normas sobre tamaños, alturas, distancias y características de los elementos de la información comercial que se pueda instalar.

**CAPÍTULO V
DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

ARTÍCULO 149: Definición. El Sistema de Equipamiento es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios municipales básicos.

El sistema de Equipamientos está dirigido a dotar al territorio de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades, así como a proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

ARTÍCULO 150: Objetivos Específicos. El Plan de Ordenamiento Territorial se plantea los siguientes objetivos específicos relacionados con el Sistema de Equipamientos, acorde con los objetivos generales definidos en el presente Acuerdo:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. Aportar a todos los ciudadanos un nivel de vida que garantice la coexistencia de la estructura social diversa que la ciudad posee, dotándoles de los niveles de calidad ambiental y material que les satisfaga como ciudadanos.
2. Contribuir a equilibrar los usos residenciales, comerciales, productivos, administrativos y rurales del Municipio de Santiago de Cali.
3. Proveer los espacios y la estructura necesaria que les permita servir como fundamentos estructuradores de la comunidad y como ordenadores centrales de los espacios.
4. Garantizar progresivamente la distribución equitativa de la infraestructura de servicios con criterios de cobertura y calidad.
5. Localizar nuevos equipamientos como oferta de servicios urbano-regionales.

ARTÍCULO 151: Clasificación. El equipamiento colectivo por sus características puede ser:

- Equipamiento colectivo institucional
- Equipamiento colectivo recreativo.

ARTÍCULO 152: Equipamiento Colectivo Institucional. Incluye la infraestructura destinada a prestar los servicios sociales básicos de salud, educación, seguridad, cultura y desarrollo comunitario, entre otros.

ARTÍCULO 153: Equipamiento Colectivo Recreativo. Comprende la infraestructura dedicada a la recreación activa y pasiva. El equipamiento colectivo recreativo destinado a la recreación activa comprende los juegos infantiles, canchas deportivas, unidades recreativas, polideportivos, escenarios deportivos de alta competencia tales como estadios, coliseos, velódromos y similares.

El equipamiento colectivo recreativo destinado a la recreación pasiva comprende las zonas verdes, parques ornamentales, áreas forestales protectoras marginales de los cuerpos de agua, bosques, parques naturales, plazas y plazoletas.

ARTÍCULO 154: Ámbitos. Para sus efectos normativos el equipamiento colectivo se divide según ámbitos o radios de influencia en:

- Equipamiento Colectivo Comunitario, en el ámbito de un grupo de barrios, urbanización, vereda, comuna o corregimiento.
- Equipamiento Colectivo Municipal; a escala municipal que suplen o complementan las necesidades de la comunidad urbana y rural.
- Equipamiento Colectivo Urbano Regional, cuyos servicios tienen una cobertura subregional y regional, que suplen o complementan las necesidades de los habitantes de la comarca.

ARTÍCULO 155: Equipamiento Colectivo del Ámbito Comunitario. Se definen entre otros los siguientes:

1. En Educación, los centros de educación preescolar, educación básica y educación media.
2. En Salud, los puestos de salud y centros de salud.
3. En Seguridad, las inspecciones de policía y estaciones de policía.
4. Los Centros Comunitarios.
5. Los Centros de Administración Local Integrada- C.A.L.I.
6. En Cultura los centros culturales, teatrinos y bibliotecas comunitarias.
7. Áreas o escenarios destinados a la recreación activa y/o pasiva de barrio, vereda o comuna.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO: En el 3% de las áreas cedidas al municipio por concepto de equipamiento, sólo se localizará el equipamiento colectivo institucional público del ámbito comunitario.

ARTÍCULO 156: Equipamiento Colectivo del Ámbito Municipal. Se definen entre otros los siguientes:

1. Los centros de educación básica, centrales tecnológicas, centrales didácticas; los centros de educación media vocacional y las instituciones de enseñanza no formal.
2. Los centros hospitalares.
3. Las comisarías de familia, estaciones de bomberos y cuarteles de policía.
4. Las plazas de mercado, centros de acopio minoristas y semi-mayoristas.
5. Los centros culturales, cinematecas, museos y teatros.
6. La recreación activa tales como las unidades deportivas (estadios, piscinas y coliseos); y pasiva tales como parques urbanos ornamentales, parques naturales, bosques, así como las grandes zonas verdes en el ámbito municipal.
7. Torres de comunicaciones.
8. Cementerios o camposantos.

ARTÍCULO 157: Equipamiento Colectivo del Ámbito Regional. Se definen las siguientes instalaciones y espacios:

1. Hospitales y clínicas regionales
2. Instituciones Universitarias
3. Centros correccionales y penitenciarios
4. Centrales de acopio mayoristas
5. Terminal de Transporte Terrestre
6. Centro de Convenciones y Exposiciones
7. Plaza de Ferias
8. Planetario y Museo de los Niños
9. Los escenarios deportivos de alta competencia, tales como velódromos, piscinas y similares en el ámbito regional.
10. Con destino a la recreación pasiva, se tienen los Parques Nacionales Naturales, las Reservas Forestales y similares.

ARTÍCULO 158: Estándares de Equipamiento. Para la definición de las áreas destinadas al equipamiento colectivo se tendrán en cuenta los siguientes estándares y criterios:

1. Equipamiento para Educación

- Un centro docente con los tres niveles educativos (preescolar, básica y media) por cada 6000 habitantes.
- Treinta y cinco (35) alumnos/aula para educación preescolar y cuarenta (40) alumnos/aula para educación básica y media.
- Área: 2.500 m²

2. Equipamiento para Salud

- Un Puesto de Salud por cada 25.000 habitantes. Área: 250 m² o la que defina la Entidad Municipal Competente.
- Un Centro de Salud por cada 100.000 habitantes. Área: 400 m² o la que defina la Entidad Municipal Competente.
- Un Centro Hospital por cada 250.000 habitantes. Área: 2.500 m² o la que defina la Entidad Municipal Competente.
- Un Hospital de II o III nivel por cada 1.000.000 de habitantes según programa de áreas.

3. Equipamiento para Seguridad.

- Una Estación de Bomberos. Área mínima de 1.500 m²
- Una Inspección de Policía por cada comuna o corregimiento. Área mínima de 440 m²

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Cárcel: según programa de áreas.
- 4. Equipamiento para el Desarrollo Comunitario**
- Un Centro Comunitario por cada 20.000 habitantes. Área mínima: 400 m² para el área urbana y mínimo 70 m² para el área rural.
 - Al centro deben converger todas las organizaciones sociales y comunitarias del sector (grupos de tercera edad, de mujeres, discapacitados, de jóvenes, JAL, JAC, etc.)
- 5. Centros de Administración Local Integrada**
- El C.A.L.I. debe estar con un área mínima de 500 m² que le permita contar con facilidad de parqueo y un área de atención a los usuarios cómoda y segura.
 - Cada una de las comunas existentes y en caso de ser constituidas, debe contar con un C.A.L.I., acorde con el principio de desconcentración administrativa.
 - En la zona rural, debe existir al menos un C.A.L.I. en cada una de las cinco (5) cuencas hidrográficas existentes.
- 6. Equipamiento Cultural**
- Área del centro cultural: 3.500 m² para equipamiento municipal y 800 m² para equipamiento comunitario.
 - Área de museo: 800 m²
- 7. Equipamiento para Abastecimiento de Alimentos**
- Una Plaza de Mercado por cada 250.000 habitantes. Área: 10.000 m²
 - Un Centro de Acopio Minorista por cada 250.000 habitantes. Área: 10.000 m²
 - Un Centro de Acopio Semi-mayorista por cada 1.000.000 habitantes. Área: 80.000 m²
- 8. Equipamiento para Recreación**
- El equipamiento para recreación del ámbito comunitario se localizará en las áreas cedidas gratuitamente al municipio por concepto de zonas verdes de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 159: Propuesta de Equipamiento para Mediano y Largo Plazo. Se propone la realización en el mediano y largo plazo del siguiente equipamiento colectivo de nivel municipal y regional.

En el mediano plazo

Terminal de Transporte Terrestre del Sur
Terminal de Transporte Terrestre del Norte
Complejo Carcelario Regional al oriente de la ciudad
Central de Abastos al oriente.
Terminal de Transporte Terrestre del oriente
Cementerio del Oriente
Torres de Comunicaciones o Antenas Únicas en el área de ladera
Centro de educación superior en el suroriente de la ciudad

En el largo plazo

Hospital de II nivel en el norte de la ciudad.
Centro de convenciones en el centro de la ciudad.
Centro de Ciencia y Tecnología
Parque de la Base Aérea Marco Fidel Suárez del centro oriente.
Museo del Arte Contemporáneo en el Área de Expansión al sur.
Proyecto Recreativo - Turístico del Río Cauca al oriente.
Planetario y Museo de los Niños en el Área de Expansión del sur
Teatro en el Área de Expansión del Sur
Escenario deportivo de alto rendimiento en el oriente de la ciudad
Teatro en el oriente de la ciudad

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO 1: El equipamiento colectivo del nivel municipal y urbano - regional contemplado en el mediano y largo plazo será objeto de estudios técnicos que determinen su viabilidad y conveniencia para el municipio en los plazos establecidos.

PARÁGRAFO 2: La Administración Municipal promoverá y gestionará la reubicación estratégica de las antenas existentes en la zona de ladera y propenderá por la instalación de una nueva posibilidad que permita lograr la descontaminación visual.

ARTÍCULO 160: Universidades. El municipio de Santiago de Cali en coordinación con los sectores público y privado promoverá la creación y construcción de instituciones universitarias.

ARTÍCULO 161: Complejo Carcelario Regional. El municipio de Santiago de Cali en convenio con el Ministerio de Justicia y el INPEC, establecerán la conveniencia de financiar el diseño y la construcción de un Complejo Carcelario Regional, en el territorio municipal.

**CAPÍTULO VI
DEL PATRIMONIO CULTURAL**

ARTÍCULO 162: Definición. En concordancia con la Ley de Cultura, el Patrimonio Cultural de que trata el presente Plan de Ordenamiento Territorial es el conjunto de lugares, inmuebles, tangibles e intangibles, conocimientos, tradiciones y manifestaciones que o bien hacen parte de la Nación, de la región o de las localidades y que deben preservarse para la comunidad por ser bienes de interés cultural.

ARTÍCULO 163: Responsabilidades. El Patrimonio Cultural se rige por las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de Cultura, los Centros filiales del Consejo de Monumentos Nacionales y por la Administración Municipal quien los identificará, catalogará y normatizará, cuando sean de su competencia y ámbito territorial.

PARÁGRAFO 1: Los propietarios de bienes identificados como de patrimonio serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y de realizar las obras de mantenimiento.

PARÁGRAFO 2: A quienes demuelan bienes inmuebles declarados de preservación o de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o incumplan las obligaciones de adecuada conservación se les impondrá las sanciones establecidas por la Ley sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena la Ley.

ARTÍCULO 164: Plan Especial de Protección Patrimonial Ambiental y Paisajística. El Municipio de Santiago de Cali contará con un Plan de Protección Patrimonial y para ello elaborará el diagnóstico ambiental y paisajístico del suelo urbano con su respectiva reglamentación paisajística tanto del suelo urbano como de las áreas de Expansión. Este Plan especial será adoptado por Acuerdo del Concejo Municipal a partir de la propuesta que elabore la administración municipal en un plazo no mayor de un año después de adoptado el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 165: Componentes del Patrimonio Cultural en el Municipio de Santiago de Cali. Lo integran los bienes de interés cultural sean estos inmuebles, sectores, espacios públicos declarados patrimonio por la nación, el municipio y las disposiciones posteriores derivadas del Plan de Protección Patrimonial.

**Subcapítulo 1
De los Bienes de Interés Cultural de la Nación**

ARTÍCULO 166: Determinantes. Son determinantes de orden legal los declarados bienes de interés cultural de la Nación. Lo conforman los monumentos nacionales declarados y

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

propuestos y sus respectivas áreas de influencia y se rigen para efectos del ordenamiento de acuerdo a las disposiciones y requerimientos de la Ley y demás normas vigentes.

ARTÍCULO 167: Listado de Bienes de Interés Cultural de la Nación

a. Monumentos Declarados (Ver plano Monumentos Nacionales - Anexo 1)

No.	MONUMENTO	DIRECCION	DECRETO	FECHA
1	Casa Hacienda Cañasgordas	Carrera 109, Calle 25	191	31-Ene -1980
2	Casa Hacienda Piedragrande	Pendiente	0763	25 -Abr -1996
3	Edificio Otero	Calle 12, Carrera 5	1722	25 -Jul -1977
4	Palacio Nacional	Calle 12, Carrera 4	1722	25 - Jul -1977
5	Estación del Ferrocarril	Avenida 2B, Calle 23N	1802	19 -Oct -1995
6	Hospital Universitario Evaristo García	Calle 5, Carreras 36 y 38	1802	19 -Oct -1995
7	Parque Panamericano	Calle 5, Carreras 34 y 36	1802	19 -Oct -1995
8	Plaza de Toros	Calle 5, Carrera 56	1802	19 -Oct -1995
9	Teatro Jorge Isaacs	Calle 12, Carrera 3	2858	26 -Nov -1984
10	Iglesia y Convento de La Merced	Calles 6 y 7, Carrera 4	285	26 -Feb -1975
11	Centro Histórico Barrio La Merced	Cra. 1ª a Cra. 6 – Calle 5 y 8ª)	789	10-May -1971
12	Iglesia de San Antonio	Calle 2 Oeste, Carrera 10	1148	25 -Abr -1997

B. Propuestos

Las siguientes son las edificaciones que mediante Resolución No. 002 del 12 de Marzo de 1982 se propusieron para que sean declarados como Monumentos Nacionales ante el Consejo Nacional de Monumentos.

No.	PROPUESTA DE MONUMENTO	DIRECCION
1	Catedral de San Pedro	Calle 11, Carrera 5
2	Manzana de la Iglesia de San Francisco con excepción de la construcción de la esquina de la Carrera 5a con Calle 10	Calles 9 y 10, Carreras 5 y 6
3	Puente Ortiz	Calle 12, Carrera 1
4	Teatro Municipal	Calle 7, Carrera 5

ARTÍCULO 168: Área de Influencia para Bienes Declarados de Interés Cultural de la Nación. Se refiere a las áreas de influencia inmediata sea urbana o rural de predios que rodeen el inmueble declarado.

ARTÍCULO 169: Preservación del Patrimonio. Para efectos de preservar el patrimonio no se permitirá la demolición de bienes declarados Monumento Nacional, en igual sentido, la Administración Municipal en un plazo máximo de seis (6) meses deberá crear el Consejo de Patrimonio Cultural Municipal, conformado por sector académico, agremiaciones y entidades culturales del ámbito regional y municipal, con el propósito de velar por la identificación, desarrollo, preservación del patrimonio cultural de Santiago de Cali.

Subcapítulo 2

De los Bienes de Interés Cultural del Municipio

ARTÍCULO 170: Clasificación. Se clasifica el Patrimonio Cultural del Municipio de Santiago de Cali de la siguiente manera:

- Patrimonio Paisajístico y Ambiental
- Patrimonio Urbano-arquitectónico
- Patrimonio Arqueológico

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 171: Patrimonio Paisajístico y Ambiental. Lo comprenden algunos hitos de interés paisajístico y ambiental con características especiales naturales o intervenidas del territorio, que por sus valores paisajísticos, ambientales, y culturales deben ser protegidas, conservadas y tratadas de manera especial para la educación y la recreación. Se declaran como Patrimonio Paisajístico y Ambiental el Zoológico Municipal y las casas de haciendas que se enumeran a continuación, lo mismo que sus elementos paisajísticos y área de influencia

Casas de Haciendas

No	Hacienda	No	Hacienda	No	Hacienda
1	Menga	2	Las Pilas	3	La Riverita
4	La María	5	Quesada	6	El Rincón
7	Chaparral	8	Pance	9	La Troja
10	La Gloria	11	El Castillo	12	EL Castillo - El Establo
13	El Asombro	14	EL Asombrito	15	Las Delicias
16	EL Oasis	17	Marañón Alto	18	EL Carmen
19	Guadalquivir	20	El Capricho	21	Jauja
22	El Marañón	23	La Sorpresa	24	Venecia
25	Morgan	26	Curazao	27	Las Palmas
28	Santa Gertrudis	29	La Nena	30	Santafé
31	El Recreo	32	La Viga	33	Tierra del Chiminango
34	La Rivera	35	La Ilusión		

Las Casas de las haciendas antes listadas y sus áreas de influencia están sometidas al tratamiento de preservación establecido en el presente Acuerdo.

La delimitación precisa y el área de influencia de las haciendas se encuentran en el estudio elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 172: Especies Arbóreas. Hacen parte del patrimonio paisajístico y ambiental las especies arbóreas que se describen a continuación:

- Las Ceibas, Los Samanes y las Palmas de toda la ciudad
- Las Cassia Moschata de la Calle 1ª con Avenida Guadalupe
- Las Palmas africanas del barrio Centenario
- Las Palmas Africanas del Club Noel y de la Avenida Roosevelt
- Las Palmas Marraneras de la Avenida 1ª frente al Hotel Intercontinental
- Las Palmas Reales de la Calle 25 y del CAM
- Los Árboles "Fetiché" ubicados diagonal al Seguro Social
- Los Árboles de Caobo del Parque de las Banderas y de la Calle 3 Oeste con Carrera 34
- Los Árboles Gualcamun de la Unidad Residencial Santiago de Cali
- Los Caracolíes de las Calles 2ª y 1ª entre Carreras 57 y 60
- Los Cauchos de la India de la Calle 34 entre las Carreras 2N y 4N
- Los Ficus Microcarpa y Algarrobos de la Base Aérea
- Los Samanes de la Autopista Sur Oriental
- Los Samanes de la Avenida Sexta
- Los Samanes de la Calle 5
- Los Samanes y la Arborización de la Avenida Guadalupe entre Calles 1ª y 5ª

PARÁGRAFO 1: Para la protección de las ceibas, samanes, palmas y otras especies arbóreas en los espacios públicos y privados de la ciudad, tanto el diseño urbanístico arquitectónico como la proyección de vías, deberán conservar la arborización existente.

PARÁGRAFO 2: Se prohíbe la mutilación y tala de los árboles mencionados en este artículo. En caso de que alguno de los árboles considerados como Hito Urbano deba ser retirado para el desarrollo de un proyecto vial, se considerará como aspecto fundamental de dicho proyecto el

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

transplante del árbol y/o la compensación de su valor ambiental, dando cumplimiento a lo que establezca la autoridad ambiental competente para cada caso particular.

ARTÍCULO 173: Patrimonio Urbano Arquitectónico. El patrimonio urbano-arquitectónico lo constituye el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental, asociativo, testimonial, tecnológico, de antigüedad, de autenticidad, histórico y/o afectivo y que forman parte de la memoria urbana colectiva. Se encuentran dentro de esta categoría las áreas de interés patrimonial, los inmuebles aislados de interés patrimonial (los recintos, hitos urbanos), las estatuas, monumentos y fuentes.

El Anexo 1 contiene los planos de Patrimonio Paisajístico y Ambiental, Recintos Urbanos e Hitos Urbanos, que hace parte integral del presente Acuerdo. Para efectos de su clasificación y protección se determinan así:

1. Áreas de Interés Patrimonial

No.	ÁREA DE INTERES PATRIMONIAL
1	Plaza de Caycedo y su zona de influencia
2	Sectores de los barrios La Merced y Santa Rosa
3	Barrios San Antonio, San Cayetano y sectores de los Barrios Los Libertadores, El Nacional y Granada.

2. Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial. Dentro de esta categoría se hallan los inmuebles destinados originalmente al uso institucional, cultural, recreativo y los destinados al uso residencial. Dentro de los Elementos Aislados tenemos los recintos y los hitos urbanos.

A. Inmuebles destinados originalmente al uso Institucional, Cultural, Recreativo y Otros

No.	INMUEBLE	LOCALIZACION
1	Antiguo Colegio de la Sagrada Familia	Calle 3 Oeste # 3-20
2	Antiguo Colegio San Luis	Carrera 8 # 9-00
3	Antiguo Hipódromo	Calle 9a. Cra. 36.
4	Bodegas del Ferrocarril	Calle 26 # 4-66 al 5-50
5	Carvajal	Calle 29N # 6A-40
6	Casa de Jorge Isaacs	Carrera 4 # 1-33 Oeste
7	Casa – Hacienda El Limonar	Carrera 66, Calles 13A1, 13B
8	Casona Vieja Bosque Municipal	Carrera 2 Oeste, Calle 14
9	Centro Educativo Miraflores – Comfandi	Calle 3a. No. 23B-18
10	Clínica Nuestra Señora de los Remedios	Avenida 2N # 24-157
11	Clínica Rafael Uribe Uribe	Calle 25N # 2BN-17
12	Club Campestre	Calle 5 - Frente a Unicentro
13	Colegio de Santa Librada	Calle 7 # 14A-106
14	Colegio Instituto Técnico Industrial San Juan Bosco	Calle 8 # 14-75
15	Conjunto Iglesia La Milagrosa.	Av. Roosevelt, Carreras 29 y 30
16	Edificio Coltabaco	Calle 12 # 1-12
17	Edificio propiedad Hospital San Juan de Dios	Calle 17 # 4-11
18	El Sena.	Calle 52 # 2Bis –15
19	Hotel María Victoria	Calle 10 # 3-38
20	Hotel y Teatro Aristi	Calle 10 # 9-27, Carrera 9 #10-04
21	Hospital de San Juan de Dios	Carrera 4 # 17-67
22	Iglesia de Santa Mónica.	Avenida 6B #26N-55

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

23	Iglesia San Fernando Rey	Calle 5A # 29-32
24	Iglesia de Santa Rosa	Carrera 10 # 10-05
25	Instituto Técnico Industrial Antonio José Camacho	Carrera 16 # 12-00
26	Laboratorios Bristol Myers Squibb de Colombia S.A.	Avenida 5A # 26N-80
27	Liceo Benalcázar	Carrera 2 Oeste # 10-83
28	Molino de la Calle 25	Carrera 7 # 25ª-20
29	Normal de Señoritas	Carrera 22 Oeste #2-65
30	Normal de Varones	Carrera 34, Calle 12
31	Parroquia San Judas Tadeo	Avenida 6 # 14N-30
32	Parroquia Santa Filomena	Avenida 5A # 21N-34
33	Plaza de Mercado Santa Elena	Calles 23 y 25, Carreras 29 A y 31
34	Plaza de Mercado Siloé	Carrera 52, Calle 1ª.
35	Proartes	Carrera 5 # 7-02
36	Santa María de Los Farallones	Carrera 37 # 1-84
37	Santuario Nuestra Señora de Fátima	Avenida 10N # 15ª-25
38	Teatro Colón	Calle 11 No. 9-34
39	Templo Votivo del Sagrado Corazón (Capilla Berchmans)	Avenida 3N # 7-01
40	Terminal de Transporte	Calle 30N # 2ªN-29

B. Inmuebles destinados originalmente al uso Residencial

Barrio Juanambú	DENOMINACION
Avenida 4 Norte # 5N-61/71	
Avenida 4 Norte # 5N-25	
Avenida 4 Norte # 3N-33	
Avenida 4 Oeste # 4-59	
Avenida 9AN No. 10N-85	
Barrio Centenario	
Avenida 4 Norte # 4N-30	
Avenida 2 Norte # 2N-44	
Avenida 2 Norte # 2N-22	
Avenida 1a Norte # 2N-29	
Calle 7N No. 1N-24	
Avenida 1N No. 7N-15	
Avenida 1N No 4N-21	
Barrio Granada	
Avenida 4 Norte # 9N-35/45	
Avenida 4 Norte # 8N-15	<i>El Castillo</i>
Avenida 6 Norte # 12N-12	
Calle 13 Norte # 6N-07 / Avenida 6N No. 12N-23	
Calle 14 Norte # 9N-55	
Calle 15 Norte # 6N-17	
Avenida 9 Norte # 15N-39	
Avenida 8 Norte # 14N-35 / 47	
Avenida 10 Norte # 2N-29	
Avenida 5 Norte # 17N-23	
Calle 12 Norte # 4N-15 / 41 / 51	<i>La Felisa</i>
Avenida 4 Norte # 10N-01	
Calle 12N No. 4N-69 / 71	
Avenida 8N No. 10N-05	
Calle 10N No. 9N-31	
Avenida 9AN No. 16N-57	
Calle 15N No.8N-39 / 41	
Avenida 9 No. 12N-76	
Avenida 8 A No. 9N-34	
Calle 10 N No. 4-55 /57 / 59	
Calle 15 AN No. 8N-53	
Calle 15 AN No. 8N – 62	
Calle 17 N No. 9N – 38	
Calle 17 N No. 9N - 20	

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Calle 18 N No. 9N -111	
Calle 18 N No. 9N - 07	
Calle 10 N No. 9 AN - 60	
Avenida 9 A No. 9N - 24	
Avenida 6 No. 14N - 30 Edificio Jesús Sarmiento	
Avenida 9 No. 10N - 89	
Calle 10 N No. 8N - 33	
Calle 18 N No. 9N - 121	
Calle 10 N No. 9N - 07	
Avenida 9 A No. 10N - 15 Sinagoga	
Calle 15 AN No. 8N-62	
Avenida 4 No. 14N-73/75	
Avenida 4 No. 14N - 65/69	
Barrio Santa Teresita	
Carrera 1 Oeste # 10-99	
Calle 7 Oeste (Av. Belalcázar) No. 1-30 Oeste	
Urbanización Arboledas	
Calle 7 Oeste # 2-22	
Carrera 3 Oeste # 5-22	
Carrera 2 Oeste # 5-60	
Carrera 2 Oeste # 5-80	
Barrio San Fernando	
Calle 4 A # 35 A - 64 (Casa Cabal)	
Calle 4 B # 35 - 61	
Transversal 32 No. 4-65	
Transversal 32 No. 26ª-26	
Barrio Versalles	
Calle 21 N No. 5ªN-28	
Avenida 6 N No. 21N-34	<i>Alianza Colombo - Francesa</i>
Calle 19 N No. 5ªN-56	
Avenida 5 AN No. 21N-95	
Avenida 5 BN No. 21N-02	
Avenida 5 AN No. 20-83	
Calle 19N No. 5ªN-37 / 53	
Avenida 5 AN No. 21N-47	
Calle 20 N No. 5N-07	
Barrio Santa Rita	
Calle 7 Oeste No. 1-34	
Avenida 1 Oeste No. 7-61	
Barrio Santa Mónica	
Avenida 6Bis No. 27N-51	
Calle 21 N No. 8N-33 / 35	
Barrio San Vicente	
Avenida 5 N No. 23N-59	
Barrio Tres de Julio	
Calle 5B No. 27-06	
Carrera 28 No. 5B-43	
Calle 5B No. 25-63 /75	
Calle 5B No. 28-11 /17	
Calle 5 No. 27-33 /35	
Carrera 30 No. D28-16	
Barrio El Cedro	
Carrera 27 No. 6-51	
Carrera 27 No. 6ª-28	
Barrio El Peñón	
Carrera 3A Oeste No. 1-38	
Carrera 3 Oeste No. 1-68 /74	
Carrera 3 Oeste No. 3-15	
Carrera 3 Oeste No. 3-19 / 35	
Calle 2 Oeste No. 2-69	
Carrera 2 No. 1-71 Oeste	
Carrera 2 No. 1-27 / 37 Oeste	
Barrio Tejares	
Calle 3 Oeste No. 35ª-34	
Calle 3 Oeste No. 35ª-50	

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Calle 7 Oeste No. 25-343	
Barrio San Nicolás	
Calle 19 No. 2-42 /48 / 52 / 56	
Barrio Miraflores	
Carrera 24 No. 4-44	
Carrera 24A No. 3-69	
Carrera 24A No. 3-51	
Carrera 24A No. 4-07	
Barrio Guadalupe	
Carrera 56 No. 1B-11	
Calle 1A No. 55B-26	
Barrio Santa Isabel	
Diagonal 38 No. 4-07	
Calle 4B No. 38-50	
Calle 4C No. 37A-104	
Calle 4B No. 38A-04	
Calle 4B No. 38A-44	

C. Recintos

No.	Recinto	Localización
1	Plaza de Caycedo	Calles 11 y 12, Carreras 4 y 5
2	Parque 20 de Julio ò de San Nicolás	Calles 19 y 20, Carreras 5 y 6
3	Parque del Peñón	Calle 3 Oeste, Carrera 3
4	Parque Versalles	Calles 23ªN y 23CN, Avenidas 4N y 5N
5	Parque del Corazón o del Perro	Calle 3 Oeste, Carrera 34
6	Parque Miraflores	Calle 4, Carreras 23B y 24
7	Plaza de San Francisco	Calles 9 y 10, Carrera 6 y 7
8	Parque del CAM y Paseo Bolívar	Paseo Bolívar
9	Parque Eloy Alfaro ó del Barrio Obrero	Calles 22ª y 23, Carreras 10 y 11
10	Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia	Carrera 1, Calle 5 Oeste
11	Parque Santa Rosa	Calle 10 y 11, Carrera 10
12	Parque Alameda	Calle 7 y 7A, Carreras 23 y 23B
13	Parque del Templete	Calles 6 y 7, Carreras 36 y 36A
14	Conjunto del Centro Administrativo Municipal – CAM	CAM

D. Hitos Urbanos

No.	Hito	Localización
1	Catedral de San Pedro	Calle 11, Carrera 5
2	Gimnasio El Pueblo	Unidad Deportiva Alberto Galindo
3	Iglesia La Ermita	Calle 13, Carrera 1
4	Iglesia de San Francisco	Calle 10, Carrera 6
5	Mirador del Parque Artesanal Loma de la Cruz	Calle 5, Carreras 14 y 16
6	Mirador de Belalcázar	
7	Mirador de la Colina de San Antonio	Calle 2 Oeste, Carrera 10
8	Puente Alfonso López o de los Bomberos	Avenida 2a. , Calle 15N
9	Puente de la Cervecería	Calle 8a./Carrera 1ª
10	Puente España	Calle 11, Carrera 1
11	Puente Ortiz	Calle 12, Carrera 1
12	Puente Chipichape	Avenida 6, Carrera 37BisN
13	Puente Carlos Holguín	Carrera 8 – Juanchito - Salida a Candelaria
14	Puente Paso del Comercio	Carrera 1 – Salida a Palmira
15	Teatro Municipal	Calle 5, Carrera 7
16	Velódromo	Unidad Deportiva Alberto Galindo

- 3. Estatuas, Monumentos y Fuentes.** Conforman y hacen parte del Patrimonio Urbano Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali las Estatuas, Monumentos y Fuentes descritas a continuación:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

A. Estatuas y Monumentos

No.	MONUMENTO	LOCALIZACION	COMUNA	AUTOR	SIGNIFICADO
1	Efraín y María	CAM-Concejo	2	Luis A. Perea	Homenaje a la Novela "María"
2	Francisco de Paula Santander	Av. Colombia Calle 2 Oeste frente al Hotel Intercontinental (1975)	3	Pillzinic de Berlín	Homenaje al "Hombre de Las Leyes", en el Primer Centenario de su Muerte
3	Joaquín de Caycedo y Cuero	Plaza de Caycedo	3	Charles Verlet	Homenaje al Prócer Caleño Joaquín de Caycedo y Cuero
4	Simón Bolívar	Paseo Bolívar (1916)	2	Pietro Tenerani	Homenaje al Libertador. Sitio donde se dirigió al Pueblo Caleño el 1°. De enero de 1822
5	Los Poetas	Parque de Los Poetas (1.994)	3	José A. Moreno	Homenaje a los Poetas Jorge Isaacs, Carlos Villafañe, Ricardo Nieto, Antonio Llanos, Octavio Gamboa.
6	Sebastián de Belalcázar	Calle 7ª. Oeste con Carrera 2 Oeste (1937)	2	Victorio Mancha	Homenaje al IV Centenario de la Fundación de Santiago de Cali
7	Los periodistas	Zona Verde Occ. CAM	2	Donado a los periodistas	Homenaje a los periodistas víctimas de la violencia
8	Cuádriga Romana	Av. Colombia Calle 5 Oeste (Obelisco)	3	Juan Fisher	El Sr. Juan B. Quintero donó el monumento como un homenaje a la pujanza de esta región
9	El Gato del Río	Av. 4 Oeste Calle 3 Oeste margen izq. del río Cali	2	Hernando Tejada	Donación del Maestro Tejada al Río Cali
10	Las Aves del Río	Costado N.0 de la manzana T	2	Omar Rayo	Donación del maestro Omar Rayo al Río Cali
11	Tres Cruces	Cerro de las Tres Cruces (1938)		Planos elaborados por los Ingenieros Argemiro Escobar y Vicente Ampudia. Maestros construct. Luis Perea y Enrique Chávez.	En la época de la Colonia se creía que en el cerro habitaba el demonio. En 1837 los frailes Vicente y Juan Cuesta, construyeron tres cruces en guadua para conjurar el mal, Las cuales fueron reemplazadas por las actuales, en 1938.
12	Cristo Rey	Cerro de Los Cristales (iniciado en 1943, terminado en 1953)		Adelino Tazzioli	Homenaje a los 50 años de Paz en Colombia. Es el 3° en magnitud en Suramérica, en su genero
13	Monumento al Ferrocarril	Zona verde Avenida Vásquez Cobo, Calle 25N, frente a la Estación	2	Máquina construida en Filadelfia (U.S.A.) Primera máquina a vapor de los FF.NN Sección Pacífico	Homenaje a los FF.NN. del Pacífico.
14	Ciudades Confederadas	Parque Uribe Uribe Carrera 1, Calle 13	3	R. Bolduc	Homenaje al Conjunto patriótico de las ciudades confederadas (1810) del Valle del Cauca: Cali, Buga, Cartago, Anserma, Caloto, Toro.
15	Ignacio Herrera y Vergara	Plaza 20 de Julio (Plaza de San Nicolás)	3		Homenaje de las Ciudades confederadas del Valle al Patricio Caleño
16	Rafael Uribe Uribe	Parque Uribe Uribe Carrera 1, Calle 13	3		Homenaje al General Rafael Uribe Uribe
17	Eloy Alfaro (1937)	Parque del Barrio Obrero Carrera 10, Calle 23ª	3	Federico Páez	Los ecuatorianos residentes en la ciudad, ofrendan este monumento a Cali en IV Centenario de su fundación.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

18	O'higgins	Parque del Barrio Versalles Avenida 5N, Calle 23N	2		Homenaje al Libertador de Chile.
19	Los Muertos del 7 de Agosto	Calle 25 Cras. 1a. y 3a.	4		Homenaje a la memoria de quienes murieron en la explosión del 7 de Agosto de 1956.
20	Benjamín Herrera	Avenida Colombia, Calles 12 y 13 Margen derecha del Río Cali	3		Homenaje a la memoria del General Caleño, autor de la celebre frase: "La Patria por encima de los partidos".
21	Juan Manuel Saavedra Galindo.	Parque Barrio Alameda, Calle 7 con Carrera 23	9		Homenaje del barrio Alameda al señor Juan Manuel Saavedra Galindo.
22	Benito Juárez	Glorieta de la Carrera 1a. con Calle 44	4	Donado por el Gobierno Mejicano en 1972	Homenaje de los gobiernos mejicano y Colombiano al prócer y Estadista Mejicano.
23	Homenaje al Policía	Avenida Américas Calle 18N	3		Homenaje a la Policía Nacional
24	Fray Damián González	Plazoleta de San Francisco Calle 9, Carrera 6	3		Erigido en memoria del Santo Franciscano.
25	El Aguila	Cra. 38D Calle 1a.	19		Homenaje a la Aviación Nal. Erigido allí deseando que el barrio fuera sólo para aviadores
26	Jorge Isaacs (1957)	Carrera 7 Calle 26	4	Donado por Manuelita Mallarino	Homenaje al Escritor Jorge Isaacs
27	Isaías Gamboa	Cra. 4, Calle 1Oeste	3		Homenaje al Poeta Vallecaucano
28	Jorge Eliécer Gaitán	Cra. 1D, Calle 72	6	Donado por Gustavo Balcázar M.	Homenaje al Caudillo Liberal, inmolado en 1948, en el 35 Aniversario de su muerte.
29	José de San Martín	Calle 5, Cra. 24	19		Homenaje al Prócer Argentino, precursor de la Indep. Argentina
30	Libardo Lozano Guerrero	Calle 13, Cra. 100	17		Homenaje al político y Ex-alcalde Liberal
31	Homenaje a la Música	Avenida 6N, Calle 35N	2	Donado por Emsirva y Todelar	Alusión a la Música (Nota musical clave de Sol)
32	Homenaje a la India Elena	Trv. 13, Calle 14, Parque Santa Helena	10	José Ricardo Pinto	
33	El Perro	Carrera 34, Calle 3 Oeste. Parque del Perro	19	Roberto Bucci	Homenaje al Can que salvó a un niño
34	Esfuerzo de la Raza	Carrera 54 Calle 6 Oeste	20	Héctor F. Oviedo y Ricardo Pinto	Homenaje a la Raza Regional
35	El Búho	Calle 3ª, Cras. 36 y 36B	19		Homenaje a la Ciencia
36	La Medicina	Calle 3B, Cras. 36 y 36B	19	Ricardo Pinto	Homenaje a La Medicina
37	Pablo Emilio Manrique	Calle 5, Cra. 15	3	Héctor Fabio Oviedo	Homenaje al Educador más antiguo del Colegio Santa Librada
38	Arbol de la Vida	Autop. Sur. Calle 5	17	Sonia Moreno	Alegoría de la vida
39	José Manuel Saavedra Galindo	Cra. 17. Tr. 31	8		Homenaje al Doctor José Manuel Saavedra Galindo, de los habitantes del Barrio Saavedra Galindo al cumplir 50 años de fundado.
40	Carlos Holmes Trujillo M. (1990)	Calle 72 U Cra. 28F	13		Homenaje al Líder liberal Vallecaucano.
41	Simón Bolívar	Cra. 17 Transv. 29	8	Donado por Freddy Prieto	La comunidad del Barrio Simón Bolívar en Homenaje al Sesquicentenario del

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

					Libertador.
42	La Virgen	Cra. 12, Calles 36 y 37	8		Homenaje de la comunidad del Barrio Atanasio Girardot a la virgen del Carmen
43	Virgen de Yanacónas o Nuestra Señora de Los Andes (1942)	Yanacónas		Marcelino Vallejo	Consagración de la Provincia a la Santísima Virgen en el año Mariano de 1942 donado por la comunidad Marista
44	20o. Aniversario de la Fundación Barrio Municipal	Cra. 14F, Calle 32 y 33ª	8		Homenaje a los 20 años de Fundación del Barrio Municipal

B. Fuentes

No.	FUENTE	UBICACIÓN	COMUNA
1-4	Paseo Bolívar (4 fuentes)	Paseo Bolívar	2
5-8	Plaza de Caicedo (4 fuentes)	Carreras 4 y 5 entre Calles 11 y 12	3
9	Los Niños	Avenida 6 Norte Calles 18 N y 19 N	2
10	Oasis	Avenida 6 Norte con Calle 17 Norte	2
11	El Deporte	Carrera 1a con Calle 52	5
12	Frente al Club Noel	Calle 5a con Carrera 15	3
13	Parque del Peñón	Carrera 3a con Calle 3a Oeste	3
14	Miami	Calle 15 Norte Avenida 4a Norte	2
15	Parque Panamericano	Calle 5a Carreras 34 y 36	19
16	Pila del Crespo	Calle 5a con Carrera 10	3
17	Plaza del Correo	Avenida 2a Norte Calle 12 Norte	2
18	La Cascada- Loma de La Cruz	Calle 5a con Carreras 14 y 16	3
19	El Progreso	Avenida Colombia con Calle 5ª	3
20	María Mulata	Glorieta de la Portada al Mar	1
21	Glorieta de la Estación	Avenida 3a Norte con Calle 25 Norte	2
22	La Tertulia – Museo de Arte Moderno La Tertulia	Carrera 1a con Calle 5ª Oeste	2
23-24	CAM (2 fuentes)	Centro Administrativo Municipal CAM	2
25	Plaza de San Francisco	Carreras 6a y 7a entre Calles 9a y 10ª	3
26	Plaza de los Comerciantes (Fenalco)	Calle 5a con Carrera 10	3
27	Solidaridad	Avenida 3a Norte Calle 34 Norte	2
28	Terminal de Transporte	Calle 25 Avenida 2 E Norte	2

PARÁGRAFO: Los demás inmuebles localizados en el área comprendida entre la Avenida 6, Calle 18 N, Avenida 10 y Calle 13 N del barrio Granada, serán objeto de tratamiento de Preservación Urbanística y de un estudio particular para determinar sus valores arquitectónicos, históricos y culturales.

ARTÍCULO 174: Patrimonio Arqueológico. En el Municipio de Santiago de Cali, se han identificado siete (7) zonas de interés arqueológico, en las cuales aún predomina un paisaje prehispánico caracterizado por plataformas habitacionales, zonas agrícolas, petroglifos y

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

reductos de caminos prehispánicos, así como yacimientos arqueológicos estratificados; ellas son:

1. Meléndez y Ciudad Jardín
2. Zona de Pance
3. Pichindé – Montebello
4. Farallones de Cali
5. Kilómetro 18
6. Felidia
7. Cristo Rey - Terrón Colorado

ARTÍCULO 175: Normas sobre Patrimonio Arqueológico. En las zonas señaladas y en las que determine la entidad municipal competente, toda remoción de tierra, construcción de obras civiles o de ingeniería, se deberán realizar los estudios de factibilidad o prefactibilidad, con el fin de evitar o mitigar el eventual deterioro o pérdida del patrimonio arqueológico, tal como lo determinan los procedimientos a seguir, diseñados por el Instituto Colombiano de Antropología.

ARTÍCULO 176: Delimitación de Áreas de Interés Arqueológico. La delimitación exacta de las Áreas de Interés Arqueológico en las zonas señaladas así como los criterios para intervención, remoción de tierras, o construcción de tierras, deberá proveerla la entidad municipal competente, de acuerdo con el INCIVA y otras entidades que conforme a la Ley, tenga relación y estudios con este tipo de áreas.

Subcapítulo 3

De 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

ARTÍCULO 177: Normas Generales para las Áreas de Interés Patrimonial. Se entiende por Áreas de Interés Patrimonial Urbano-arquitectónico, aquellos sectores de la ciudad que han mantenido calidades técnico- ambientales y en los cuales sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien cuentan con valores como conjunto urbano que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo por ello ser protegidos, preservados y mantenidos. Los siguientes aspectos serán reglamentados a través del Plan Especial de Protección Patrimonial, dentro del término de dieciocho (18) meses:

Preservación de Áreas de Interés Patrimonial, Construcciones Nuevas o Reformas en Zonas de Interés Patrimonial, Avisos y Tableros, Requisitos para Proyectos, Normas Generales para los Inmuebles Aislados de Interés Patrimonial y Requisitos para Construcciones.

ARTÍCULO 178: Preservación de Áreas de Interés Patrimonial. Las áreas de interés patrimonial conservarán sus condiciones urbano-arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo. Se prohíben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la mutilación de los inmuebles, la alteración del tejido urbano antiguo o el moderno ya consolidado, del espacio público o de su arborización pública o privada.

ARTÍCULO 179: Antenas. No se permite la instalación de antenas, torres para comunicaciones, antenas parabólicas en los inmuebles y sectores de interés patrimonial.

PARÁGRAFO: No se permitirá la instalación o construcción de este tipo de antenas en los cerros tutelares de la ciudad, Cristo Rey y las Tres Cruces a distancia menor de ciento cincuenta (150) metros de radio, medidos desde el centro del monumento.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 180: Instalación de Avisos. Para la instalación de avisos en inmuebles y sectores de interés patrimonial, se requiere concepto previo favorable de la entidad municipal competente, para lo cual se tendrán en cuenta las características y valores del inmueble, buscando siempre que haya armonía y proporción con los vanos, y en general, con el conjunto de la edificación.

ARTÍCULO 181: Normas Generales para la Protección de los Recintos Urbanos. Los recintos descritos y determinados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial se someten al Tratamiento de Preservación, es decir, que las acciones que en ellos se adelanten apunten a la permanencia del recinto en su estado físico actual, sin introducirle cambio alguno que afecte su espacialidad y materialidad.

Solo se permiten intervenciones que mejoren o refuercen su aspecto ambiental, con el visto bueno de la entidad competente, así como la dotación de mobiliario urbano, definición de senderos, en general intervenciones menores previo concepto favorable de la entidad municipal competente.

PARÁGRAFO: Los predios con frente a los recintos tienen el siguiente régimen de altura:

- **Plaza de Caycedo:** Se conservarán las alturas actuales en los cuatro costados.
- **Plaza de San Francisco:** Se conservará la altura de los tres costados conformados por la Gobernación, San Francisco y Telecom; para el costado de la Calle 9a. una altura máxima de 2 pisos.
- **Parque 20 de Julio (San Nicolás):** Altura máxima de 4 pisos. El predio colindante con la Iglesia, deberá dejar un aislamiento lateral de 3 metros para aislarla a partir del tercer piso.
- **Parque de Miraflores:** Altura máxima: 2 pisos.
- **Parque del Peñón:** Conservación del antiguo Colegio de la Sagrada Familia. Para los dos costados que han desarrollado alturas mayores a 5 pisos, empatar a la altura existente. Para el otro costado: 5 pisos.
- **Parque del Corazón o del Perro:** Altura máxima: 3 pisos.
- **Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero:** Los predios con frente sobre la Carrera 10, Calle 22A y Calle 23 pueden alcanzar una altura máxima de tres (3) pisos; sobre la Carrera 11 pueden desarrollar una altura máxima 3 pisos.
- **Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia:** Conservar alturas existentes. El predio que falta por desarrollar debe plantear empate volumétrico con las edificaciones colindantes.
- **Parque del Alameda:** Altura máxima: 3 pisos
- **Parque del Templete:** Altura máxima: 3 pisos.
- **Conjunto del Centro Administrativo Municipal CAM:** Conservar alturas existentes

ARTÍCULO 182: Normas Generales para la Protección de los Hitos Urbanos. Se les darán tratamiento de Preservación, todos los elementos enunciados como Hitos Urbanos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 183: Normas sobre Riberas de Ríos. Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones de conformidad con el artículo 204 del Código Nacional de Recursos Naturales y Conservación del Medio Ambiente. Se prohíbe la pavimentación de la zona de protección de los ríos, lo mismo que su utilización, como estacionamiento.

PARÁGRAFO: En los casos en que existan construcciones sobre el Área Forestal Protectora Marginal de los Cuerpos de Agua, los nuevos proyectos que se contemplen deberán liberar el área de protección correspondiente.

ARTÍCULO 184: Requisitos para Desarrollo de Proyectos. Cualquier proyecto público o privado que se pretenda desarrollar en el área de interés patrimonial, deberá tener concepto del Departamento administrativo de planeación en un plazo máximo de quince (15) días hábiles después de emitir la línea de demarcación.

De los Tipos de Intervención y de las Acciones

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 185: Definición. Se entiende por intervención la acción tendiente a preservar y mantener piezas o conjuntos de la estructura urbana, y muebles o parte de ellos que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, artísticos, culturales o ambientales, merecen ser protegidos, al tiempo que se promueve y facilita su mejoramiento y adecuación. De acuerdo al grado de intervención, éste se clasifica de la siguiente manera:

- a. Preservación Urbanística:** Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad y a aquellos que por sus características morfológicas tienen unidad formal, con valor histórico o representativo de una época, en el que se incluyen las edificaciones y tratamientos del espacio público que conforman el área.

Tratamiento para soluciones de conjunto por manzana o parte de ellas como el 50% del área en el cual se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las alturas del sector. Deberán efectuarse los estudios urbanísticos correspondientes de la manzana y colindantes, con el fin de integrar y preservar el patrimonio urbano-arquitectónico en estos casos especiales.

- b. Preservación Ambiental:** Se aplica a los sectores de la ciudad que por sus características ambientales, paisajísticas, naturales y/o creados forman parte de la estructura urbana tradicional.

- c. Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural:** Se aplica a los inmuebles declarados o que se proponen declarar patrimonio, localizados en la totalidad de la ciudad, cuyos valores culturales y representativos de determinada época son parte de la memoria cultural de los habitantes.

Los inmuebles arquitectónicos representativos de una época que poseen valores arquitectónicos de organización especial y de localización, las manifestaciones artísticas que se encuentran en el espacio, al interior de un predio privado o bien forman parte de una edificación, las cuales constituyen testimonios representativos del desarrollo artístico y aportan manifestaciones valiosas de arte en la memoria colectiva artística de la ciudad, forman parte de esta clasificación.

Tratamiento en el cual se permiten modificaciones menores y medianas internas, pero conservando la estructura espacial, tipológica, la cubierta y la fachada; las acciones permitidas son: Mantenimiento, consolidación, liberación, reconstrucción, reintegración, adecuación funcional, subdivisión, ampliación, remodelación y demolición parcial. Así como también se podrán hacer intervenciones por predio individual actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo.

En conjuntos de fachadas de un piso, deberán mantenerse estas alturas y la volumetría de dos pisos a partir de 9 metros de la línea de paramento.

ARTÍCULO 186: Acciones. De acuerdo con la clasificación del Tratamiento de Preservación descrito en el artículo anterior, se definen las siguientes acciones:

- 1. Mantenimiento:** Se refiere a las obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes; no se debe afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes. Las acciones concretas son:
- a. Pintura general o parcial (exterior e interior).** Conservando los materiales y los colores originales (o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los pañetes actuales)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- b. Saneamiento de las estructuras murarias:** 1) Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (infiltraciones desde las cubiertas y ventanas); 2) contra la flora invasiva localizada en ellas mismas o en sus inmediaciones.
- 2. Adecuación funcional:** Se refiere a las obras dirigidas hacia la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignado, ya sea el original o uno diferente pero compatible con aquel o con la tipología espacial y la vocación original del inmueble. Es un proceso de diseño orientado a la preservación y por lo tanto, respetuoso de los elementos y contenidos originales del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:
- a. Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan una normal habitabilidad.
 - b. Apertura de vanos, de puertas o comunicaciones (relaciones) interiores de forma excepcional, siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.
 - c. Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original (divisiones transparentes o divisiones bajas), o se diferencien por el material, color, etc., en cuyo caso el espacio resultante debe retener el tipo de proporción usual en el edificio. Sin embargo, se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular, tales como la crujía sobre la calle (gran salón en primero y segundo piso), comedor, áreas libres de patios y claustros (evitando la pavimentación); se deben conservar igualmente las circulaciones de galerías, pasillos, zaguanes y escaleras.
 - d. Incorporación de sistemas técnicos y equipos especiales que el clima o el uso declaren necesarios. Los sistemas técnicos pueden ser:
 - Normales: agua, luz, teléfono, drenajes.
 - Excepcionales: sonido, aire acondicionado, sistema contra incendios.
 - e. Construcción de "Mezzanines" aislados en madera (excepcionalmente), que no impidan la lectura y percepción completas del espacio original interesado en esta acción.
- 3. Reparaciones locativas:** Se refiere a aquellas obras como reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje e instalaciones eléctricas por causa de taponamientos, obsolescencia, fracturas y otros. Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros por donde se piense incrustar la tubería nueva, buscando pinturas murales, que por supuesto, deben ser preservadas.
- 4. Consolidación:** Se refiere a las obras que van dirigidas a asegurar la preservación de la totalidad o de una parte del inmueble, cuando ha sido afectada notoriamente por un deterioro. Pueden ser de dos tipos:
- a. Estructural: Cuando los elementos intervenidos son de competencia de la estructura como:
 - Cimientos y muros
 - Entrepisos
 - Cubiertas
 - Circulaciones verticales
 - b. Formal: Cuando los elementos intervenidos no son estructurales, como:
 - Pañetes
 - Molduras exteriores e interiores
 - Cornisas o cornisones
 - Muros divisorios, elementos decorativos, yeseras, pinturas, etc.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

5. **Liberación:** Se refiere a las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores substanciales de la tipología espacial y/o del repertorio formal del hecho urbano, que los distorsionan o que afecta la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman. El proceso de liberación de adiciones comprende las siguientes acciones:
 - a. Remoción de muros en cualquier material, construidos para subdividir espacios originales que han afectado tanto a las proporciones como a sus tratamientos formales.
 - b. Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble.
 - c. Remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original.
 - d. Retiro de pañetes en cemento sobre muros trabajados con pañetes de cal o tierra
 - e. Retiro de pisos que ocultan a los originales
 - f. Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc.
6. **Reintegración:** Se refiere a las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble ha perdido (o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible), alterando la unidad formal del edificio o de una parte del mismo. Las acciones pueden ser:
 - a. Componentes formales asociados a vanos de todos los tipos o eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.
 - b. Faltantes (menores y/o mayores) en cornisas, molduras, portadas, etc.
 - c. Reposición de zócalos y faltantes en pañetes
 - d. Valores de la textura de los materiales del inmueble.
7. **Reconstrucción:** Son las obras dirigidas a rehacer, total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucciones son:
 - a. La anastilosis, se realiza a partir de los materiales originales dispersos en la misma obra.
 - b. Reconstrucciones parciales, se efectúa con complementos materiales para restituir una función a un elemento estructural, como:
 - Un muro semiderruido
 - El fuste de una columna o un tambor
 - El tramo de cubierta colapsado
 - c. Reconstrucciones totales, tienen un carácter excepcional porque conciernen a la totalidad del inmueble. No se puede realizar la reconstrucción total de un inmueble cuando la destrucción ha sido causada por un desastre natural.
8. **Subdivisión:** Es la acción que tiene por objeto incidir en el espacio interior del inmueble existente, para adecuarlo temporalmente a usos permitidos.
9. **Ampliación:** Se refiere a la obra dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes, anexos al inmueble existente, sin que por ello lleguen a alterar o modificar sus condiciones originales.
10. **Remodelación:** Se refiere a la obra dirigida al diseño de nuevos espacios o lugares, a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

elementos originales y la totalidad del edificio o del sector homogéneo. Comprende cambios en la distribución interior y en la ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, modificación de los niveles de entrepiso, creación de entresuelos, mezzanines, dentro de la actual envolvente volumétrica.

Las intervenciones también buscan habilitar el espacio o el lugar, acondicionarlos para un propósito determinado o modificarlos, en el caso en que algunos elementos hayan perdido la relación que mantenían con la totalidad.

- 11. Demolición:** Son las obras que dan cuenta del proceso de derribo de un inmueble o de su conjunto, con el fin de afectar la densidad, los usos y el diseño estructural existentes.
- 12. Restauración:** Acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble, fundamentada en el respeto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas, conservando el uso original o asignándole otro que respete su estructura espacial. Son elementos destinados a reemplazar las partes que falten, debe integrarse armónicamente en el conjunto pero distinguiéndose a su vez de las partes originales a fin de que la restauración no falsifique el documento de arte y de historia.

PARÁGRAFO: Toda intervención sobre cualquiera de los elementos del patrimonio cultural inmueble, deberá contar con el concepto previo favorable de la entidad municipal competente, sobre el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Plan, modifiquen, reglamenten o complementen.

ARTÍCULO 187: Compensaciones. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados como de preservación urbanística, ambiental, arquitectónica, artística y cultural, deberán ser compensados mediante la aplicación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, compensaciones económicas, beneficios y estímulos tributarios, los contemplados en el Decreto 151 del 22 de Enero de 1998, y otros sistemas que se reglamenten.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal desarrollará los instrumentos y mecanismos de compensación para efectos de dar aplicación al artículo anterior.

ARTÍCULO 188: Divergencia de Conceptos Para los inmuebles aislados de interés patrimonial y los terrenos e inmuebles ubicados en áreas de interés patrimonial en caso de deficiencia, carencia, divergencia con conceptos emitidos por las entidades competentes deberá presentarse por el interesado, la caracterización de los lotes o edificaciones: levantamientos de las fachadas de la manzana, tipología general en plantas y corte de lo existente, alturas, épocas de construcción, estado, y uso actual. Además la información general de la propuesta que sirva de soporte técnico urbano arquitectónico, para las decisiones ante la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO 189: Línea de Demarcación de Áreas de Interés Patrimonial. Toda solicitud de línea de demarcación que se presente en los barrios La Merced, Santa Rosa, San Antonio, San Cayetano, Granada y sectores de Los Libertadores y El Nacional deberá presentar un plano correspondiente de las fachadas del frente de la manzana donde se encuentre.

ARTÍCULO 190: Zona de Influencia de la Plaza de Caycedo. En la zona de influencia de la Plaza de Caycedo, se aplican los usos del Área de Actividad Múltiple.

ARTÍCULO 191: Alturas y Manejos. Adóptanse las siguientes alturas y manejos para cada una de las manzanas que a continuación se describen y que aparecen señaladas en el Plano de Tratamientos que hace parte integrante del presente Plan de Ordenamiento.

PARÁGRAFO: El número de la Manzana corresponde a la denominación establecida por la entidad municipal competente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

MANZANA	ALTURA	OBSERVACIONES
232	Los predios libres podrán alcanzar hasta 5 pisos.	El predio de la Calle 9 con Carrera 5 deberá escalonar su altura por la Carrera 5, empatando con el predio identificado con los Nos. 8-44/46/48.
233	2 Pisos	Los predios con frente a la Calle 9 podrán plantear hasta 2 pisos de altura. Sobre la Calle 8, Carrera 6, Carrera 8, empatar a 5 pisos. Los predios que han retrocedido el paramento sobre la 6
234	Gobernación y Plaza de San Francisco	Preservación urbanística- arquitectónica
235	Manzana Iglesia de San Francisco	Preservación urbanística- arquitectónica
239	6 Pisos	
240	Alcanzar 8 pisos sobre las Carreras 3 y 4. Conservar alturas sobre el resto de la manzana.	
241	Conservar alturas ya consolidadas	Aislamiento lateral con aberturas sobre el costado del Banco del Comercio.
242	Por la Carrera 5 empatar a 10 pisos, por la Calle 10, empatar a 5 pisos.	
243	Conservar alturas. Sobre la Carrera 7 esquina con la Calle 11, empatar a 8 pisos.	Empatar con la plataforma de Telecom por la Carrera 7.
244	Sobre la Calle 10 plataforma de 4 pisos, más 6 pisos adicionales retrocedidos; sobre la Carrera 8 empatar a 4 pisos.	El inmueble de la esquina de la Carrera 8 con Calle 11 se debe conservar fuera de línea y puede habilitar fachada sobre el retroceso de los predios de la Carrera 8.
245	4 pisos	
246	Conservar alturas ya consolidadas	El predio de la esquina de la Calle 12 con Carrera 6 puede habilitar fachada.
247	Conservar alturas ya consolidadas	
248	Para el predio libre localizado sobre la Calle 11 empatar con los edificios vecinos.	
249	Conservar altura existente	Ya consolidada
250	Manzana de la Iglesia La Ermita	Ya consolidada
251	Los predios de la Calle 12 entre Carreras 3 y 4, empatar con la altura del Teatro Jorge Isaacs.	
252	Los predios colindantes con el Palacio Nacional, deberán empatar a la misma altura	
253	Conservar las alturas ya consolidadas	
254	5 Pisos	
255	6 Pisos	
761	Plaza de Caicedo	Preservación urbanística

ARTÍCULO 192: Sector del Barrio La Merced. En este sector se aplican los usos del Área de Actividad Múltiple.

ARTÍCULO 193: Normas. Adóptanse para este sector las siguientes normas discriminadas para cada una de las siguientes manzanas, que aparecen señaladas en el Plano de Tratamientos, que hace parte integrante del presente Plan de Ordenamiento:

Manzana 216 Consolidación con cambio de patrón: Predios sobre la Calle 5a.
Los predios que dan sobre la Carrera 6a. y la Calle 6a. y el 019, localizados en área de interés patrimonial conservarán sobre las fachadas las originales.

Manzana 217 Preservación arquitectónica, artística y cultural: predios localizados en la Carrera 4a.
Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural: predios localizados en la Calle 6a. y Carrera 5a.
Preservación: predios sobre la Calle 5a. con altura máxima de 4 pisos.
Los predios localizados sobre la Calle 5a. que colinden con edificaciones de preservación 1 deberán aislarse tres (3.00) metros por ese lindero.
El predio 014 deberá adecuar los materiales de acabado de acuerdo con las Normas generales contenidas en las especificaciones consignadas en el presente Plan de Ordenamiento.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Manzana 218 Los predios 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 y 010 conservarán las alturas ya consolidadas.
Los predios con frente a la Calle 5ª deben habilitar fachada sobre esta vía sin retroceso, sin voladizos y en plano continuo. Su altura no debe superar la altura de la cumbre del predio posterior correspondiente.
- Manzana 219 Preservación arquitectónica, artística y cultural 1: el predio 001.
Consolidación con densificación moderada: los predios sobre la Avenida Colombia hasta 6 pisos.
Los predios sobre la Carrera 3a. Pueden alcanzar hasta 4 pisos.
Los predios con frente sobre la Carrera 3a. deberán empatar los voladizos con los existentes.
Para los predios 008 y 009, empatar altura con los predios vecinos. Los predios 007 y 010 conservarán la altura actual.
- Manzana 220 Preservación arquitectónica, artística y cultural: los predios con frente sobre la Carrera 3a. 4a. y la Calle 7a, excepto los predios 006 y 007.
Preservación arquitectónica, artística y cultural: los predios 001 y 002.
Preservación arquitectónica, artística y cultural: Los predios con frente a la Calle de la Escopeta.
- Manzana 221 Preservación: toda la manzana.
- Manzana 222 Preservación: los predios sobre la Carrera 5a. y la Calle 7a.
Preservación: los predios sobre la Calle 6a. localizados en área de interés patrimonial.
Preservación: Los predios sobre la Carrera 6a. localizados en área de interés patrimonial.
- Manzana 225 Preservación: los predios sobre la Carrera 5a., la Calle 7a., Carrera 6a. y la Calle 8a.
- Manzana 226 Preservación: Toda la manzana.
- Manzana 227 Preservación arquitectónica, artística y cultural: los predios 005 y 006 sobre la Calle 7a. y la Carrera 4a.
Preservación: predios sobre la Carrera 3a.
Consolidación cambio de patrón: para el predio esquinero de la Calle 8a. con Carrera 4a. plantear plataforma por la Carrera 4a. para empatar con la altura de la Casa Episcopal; debe tener además un aislamiento de 4.50 metros de la casa en mención. A partir de la plataforma, retroceder 4.00 metros para subir los pisos restantes.
- Manzana 228 Conservar las alturas ya consolidadas.

ARTÍCULO 194: Sector del Barrio Santa Rosa. En este sector se aplican los usos del Área de Actividad Mixta.

ARTÍCULO 195: Tratamiento Predios Sector Santa Rosa. Los predios en este sector del barrio Santa Rosa, localizados en área de interés patrimonial, tendrán un tratamiento de preservación o el tratamiento que se indique en la manzana, específicamente. El límite del sector con otro tratamiento no será considerado zona de influencia del área de interés patrimonial.

- Manzana 179 La manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 5 y 6, tendrá tratamiento de redesarrollo para toda la manzana; no será considerada zona

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

de influencia o protección del área de interés patrimonial. El uso de espacio público podrá, por concesión, desarrollar parqueaderos subterráneos.

- Manzana 180 Manzana ubicada entre las carreras 8 y 9 entre Calles 6 y 7. Los predios deben conservar las alturas existentes; tendrá tratamiento de preservación urbanística. El predio libre localizado por la Calle 7ª podrá desarrollar una altura máxima de dos (2) pisos.
- Manzana 181 Manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 6 y 7, tendrá tratamiento de consolidación con cambio de patrón para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del Área de Interés Patrimonial. Se podrán desarrollar alturas máximas de nueve (9) pisos, siempre y cuando sea renovación de conjunto.
- Manzana 184 Manzana ubicada en las Carreras 9 y 10 entre Calles 7 y 8, tendrá tratamiento de redesarrollo para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial. Se podrán desarrollar alturas máximas de nueve (9) pisos siempre y cuando sea renovación de conjunto.
- Manzana 185 Manzana ubicada en las Carreras 8 y 9 entre Calles 7 y 8. Los predios deben conservar las alturas existentes. Tendrá tratamiento de preservación.
- Manzana 215 Manzana ubicada entre las Carreras 6 y 9 con Calles 5 y 6. Tendrá tratamiento de consolidación con cambio de patrón para toda la manzana, no será considerada zona de influencia o protección del área de interés patrimonial, deberá conservarse la capilla de San Martín de Porres y la casa cural. Se podrán desarrollar alturas sobre la Carrera 6, cuatro (4) pisos al interior y sobre la Carrera 9, nueve (9) pisos, siempre y cuando sea renovación de conjunto.
- Manzana 223 Manzana ubicada entre las Carreras 6 y 8 con Calles 6 y 7. Los predios deben conservar las alturas existentes. Tendrá tratamiento de preservación.
- Manzana 224 Manzana ubicada entre las Carreras 6 y 8 con Calles 7 y 8. Los predios deben conservar las alturas existentes. Tendrá tratamiento de preservación. El predio libre localizado en la esquina de la Calle 8 con Carrera 6, puede desarrollar una altura máxima de cuatro (4) pisos por la Calle 8, escalonándose hasta los dos (2) pisos por la Carrera 6.

ARTÍCULO 196: Barrios San Antonio, San Cayetano y Sectores de Los Libertadores y El Nacional. En este sector se aplican los usos del Área de Actividad Residencial Neta. Se pueden discriminar de la siguiente manera:

- Uso Residencial o Habitacional: Se considera el uso principal y predominante y por lo tanto debe conservarse.
- Uso Comercial: Se permite comercio al detal ordinario y de tipo artesanal, droguerías, papelerías, tiendas de abarrotes, panaderías, bizcocherías, fotografías, zapaterías, lavanderías, prendas de vestir y accesorios, heladerías, fruterías.
- Uso de tipo Turístico - Cultural: Albergues y posadas (Hoteles y Apartahoteles deben restringirse a pequeña capacidad), almacenes o tiendas de productos artesanales, restaurantes, cafeterías, salas de exposición, museos, teatros, bibliotecas, agencias de turismo. Entidades institucionales y educativas, centros de enseñanza no-formal, talleres y escuelas de capacitación artístico y/o tecnológico, jardines infantiles, guarderías infantiles y comunitarias, centros asistenciales de salud, asesoría familiar.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Uso para microempresas - famiempresas: Pequeñas industria artesanales o microempresas familiares y domésticas.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal expedirá reglamentación especial a través de las fichas normativas para evitar que las actividades permitidas generen o intensifiquen impacto en los barrios aquí considerados.

ARTÍCULO 197: Usos No Permitidos. En concordancia con los artículos anteriores y con el fin de prevenir la generación o intensificación de diversos impactos, entre ellos los de medianos o altos flujos vehiculares, estacionamientos, que puedan afectar las condiciones del barrio, su ambiente, y/o la tranquilidad de sus moradores o visitantes, se prohíben los siguientes usos:

1. Casinos, garitos, discotecas, bares, tabernas, salones de baile, grilles.
2. Establecimientos dedicados a juegos de diversión, mecánicos, o de azar.
3. Cabaret coreográficos.
4. Billares y juegos de tejo.
5. Residencias, amoblados, moteles.
6. Edificios de estacionamientos o parqueaderos públicos.
7. Talleres de vehículos tales como carros y motocicletas.
8. Saunas, baños turcos, similares.
9. Servicios funerarios.
10. Ferreterías, bodegas, venta de materiales de construcción.
11. Microempresas metalmecánicas
12. Laboratorios de productos químicos o farmacéuticos.
13. Herrerías
14. Tiendas de lubricantes

ARTÍCULO 198: Declaración de Tratamiento de Preservación Urbanística. Declárase el Tratamiento de Preservación Urbanística para los predios localizados en los barrios San Antonio, San Cayetano y sectores de los barrios Los Libertadores, El Nacional y Granada, correspondiente a el área de interés patrimonial, sectores en los cuales se retomará y conservará la paramentación antigua. Tendrán tratamiento de renovación individual los predios actuales que no tengan edificaciones en estos sectores.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal a partir de la vigencia del presente Acuerdo, desarrollará todos los actos legales para concretar las decisiones tomadas en la declaración de áreas de conservación, preservación paisajística y ambiental.

TÍTULO IV

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 199: Clasificación. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el suelo del Municipio de Santiago de Cali se clasifica en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección.

La clasificación del suelo se presenta en el plano Clasificación del Suelo - Anexo 1 y en el Anexo 3 se incluyen los vértices correspondientes, anexos que hacen parte integrante de este Acuerdo.

ARTÍCULO 200: Suelo Urbano. De conformidad con la Ley, el suelo urbano del Municipio de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro sanitario o de servicios públicos y las áreas ocupadas por asentamientos de desarrollo incompleto o inadecuado a las cuales se les define tratamiento de mejoramiento integral en el presente Plan.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

El perímetro urbano de la ciudad es el señalado en el Anexo 3 del Libro de Anexos en el cual se incluye las áreas no urbanizadas que fueron incorporadas mediante acto administrativo anteriores al presente Acuerdo, al encontrarse ubicadas dentro del perímetro sanitario, tal como lo certifican las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios expedidos por las Empresas de Servicios públicos. El desarrollo de dichas áreas quedará condicionado a que sus propietarios o urbanizadores garanticen la infraestructura para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Aquellas áreas que no se encuentran urbanizadas o edificadas, se desarrollarán mediante unidades de actuación urbanística y requerirán de la previa formulación y aprobación de un plan parcial, cuando sobre ellas existan a la fecha de expedición del presente Acuerdo condicionamientos de la autoridad ambiental.

El área conocida como Saratoga no se incluye dentro del perímetro urbano, en virtud a que no cuenta con certificación sobre disponibilidad de servicios y además porque conforme al principio de precaución no puede ser urbanizada, tal como lo dispuso el Ministerio del Medio Ambiente mediante Resolución No. 005 de enero de 2000.

PARÁGRAFO: En el perímetro urbano se incluye la comuna 21, correspondiente a Desepaz y Brisas de Los Alamos (antiguamente Poligonal F).

ARTÍCULO 201: Suelo de Expansión Urbana. El artículo 32 de la Ley 388 de 1997 define el suelo de expansión urbana. De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en la Resolución 396 de noviembre 23 de 1999 donde se expresa que la “única zona de expansión viable es la denominada Corredor Cali – Jamundí”, la cual fue confirmada mediante la Resolución 005 del 5 de enero de 2000, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, el suelo de expansión urbana del Municipio de Santiago de Cali es el conformado por el Corredor Cali – Jamundí, cuya delimitación se incluye en el Anexo 3 y en el plano Clasificación del Suelo.

ARTÍCULO 202: Zona de Expansión Corredor Cali- Jamundí. De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0005 del 05 de Enero de 2000 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, adóptase como única zona de expansión, el Corredor Cali-Jamundí, con una extensión de 1.652.85 Has. y cuya delimitación aparece en el plano Clasificación del Suelo.

ARTÍCULO 203: Área con Régimen Diferido Cañaveralejo. Determinase como área con régimen diferido, la zona denominada Cañaveralejo, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 0005 del 5 de Enero de 2000, del Ministerio del Medio Ambiente, con una extensión de 173.02 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 204: Área con Régimen Diferido La Riverita. Determinase como área con régimen diferido, la zona denominada La Riverita, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 0005 del 5 de Enero de 2000, del Ministerio del Medio Ambiente, con una extensión de 156.67 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 205: Área con Régimen Diferido Navarro. Determinase como área con régimen diferido, la zona denominada Navarro de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 0005 del 5 de Enero de 2000, del Ministerio del Medio Ambiente, con una extensión de 749.96 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 206: Área con Régimen Diferido Corona de Los Cerros I. Determinase como área con régimen diferido, la zona denominada Corona de Los Cerros I, de conformidad con lo establecido por el Acta de Concertación Extraordinaria del 9 de Junio de 2000, entre la CVC y el Municipio de Santiago de Cali, con una extensión de 459.37 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 207: Área con Régimen Diferido Corona de Los Cerros II. Determinase como área con régimen diferido, la zona denominada Corona de Los Cerros II, de conformidad con lo establecido por el Acta de Concertación Extraordinaria del 9 de Junio de 2000, entre la CVC y el Municipio de Santiago de Cali, con una extensión de 706.54 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 208: Requisitos para incorporación de las Áreas con Régimen Diferido, al Suelo de Expansión Urbana. Las áreas con régimen diferido son aquellas que pueden declararse en el futuro como de expansión urbana, las cuales quedaron sujetas a la condición suspensiva: de la realización de estudios y labores que permitan la urbanización y que demuestren la mitigación de los riesgos enunciados por la C.V.C. en la Resolución No. 396 de 1999 y demás documentos y actos propios de la Corporación, a saber: estudios técnicos de subsidencia en zonas de antigua minería; estudios de microzonificación sísmica; estudio de amenazas y riesgo de inundación y crecientes torrenciales; estudios de amenaza y riesgo de remoción en masa; estudio de la llanura aluvial; el estudio para el sistema de abastecimiento de agua y del sistema de alcantarillado y el estudio del sistema de manejo de disposición de aguas residuales.

Una vez aprobados los estudios correspondientes por las entidades competentes, el Concejo Municipal incorporará mediante Acuerdo las áreas de régimen diferido al suelo de expansión urbana y expedirá la reglamentación general que permita su desarrollo.

ARTÍCULO 209: Suelo Rural. La Ley define el suelo rural. De conformidad con lo anterior, se clasificó el suelo rural del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 210: Suelo Suburbano. La Ley define el suelo suburbano. En virtud de lo anterior pertenecen a la categoría de suelos suburbanos los corredores inter-regionales, los asentamientos poblados concentrados y las parcelaciones clasificadas como tal en el suelo rural, tal como se precisa en el Libro III de este Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 211: Suelo de Protección. La Ley define el suelo de protección. Se establecen como suelo de protección las siguientes categorías.

1. De protección ambiental
2. De protección por amenazas naturales
3. De protección para la reserva de suelos para los servicios públicos domiciliarios.
4. De protección del patrimonio

ARTÍCULO 212: Suelo de Protección Ambiental. Constituyen esta categoría los terrenos que conforman el sistema de áreas protegidas definido en los Artículos que describen y componen el Sistema Ambiental en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 213: Suelos de Protección por Amenazas Naturales. Son aquellos terrenos vulnerables a fenómenos naturales, tales como movimientos en masa, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos, con severidades de muy difícil, costosa y/o ineficaz reducción y que ponen en peligro la vida de las personas y/o la estabilidad y función de edificaciones y sistemas de infraestructura, razón por la cual se consideran no ocupables. De acuerdo con el tipo de amenaza, éstos se clasifican en:

- a. Zonas de Amenaza Muy Alta por Movimientos en Masa
- b. Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa
- c. Zonas de Amenaza por Inundación Fluvial y Pluvial
- d. Zonas de Amenaza por Avenidas Torrenciales
- e. Zonas de Amenaza por Fenómenos Colaterales de Sismos

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Los terrenos del Municipio pertenecientes a las categorías antes descritas que han sido identificados hasta el momento, están representadas en el Plano Suelo de Protección por Amenazas Naturales.

PARÁGRAFO 1: La zona de amenaza por Inundación fluvial y pluvial corresponde a los terrenos de la llanura aluvial del Río Cauca abarcados por la línea de la máxima inundación registrada para este cauce (sucedida en 1950), más bajos que el nivel medio del río.

PARÁGRAFO 2: La Administración Municipal, adelantará y complementará los estudios técnicos necesarios para todas y cada una de las amenazas descritas en el presente artículo, según los lineamientos y criterios establecidos en el documento técnico.

Hacen parte, entre otros, el proyecto de microzonificación sísmica y estudios complementarios, el estudio de amenaza por movimientos en masa, el estudio de complementación de conocimiento sobre los niveles de área máxima de las corrientes de agua y la evaluación del estado y capacidad de protección del jarillón de la margen izquierda del Río Cauca.

PARÁGRAFO 3: En el corto plazo el Municipio adoptará como norma urbanística de carácter general la zonificación, según los períodos de vibración natural, de los suelos urbano y de expansión urbana resultante de la primera fase de la Microzonificación Sísmica de Cali.

En el mediano plazo el Municipio adoptará como norma urbanística general la zonificación según las aceleraciones espectrales, de los suelos urbano de expansión urbana resultante de la segunda fase de la Microzonificación Sísmica de Cali

ARTÍCULO 214: Manejo de los Suelos de Protección por Amenazas Naturales. En general las zonas identificadas como de alto riesgo no son aptas para la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones. Las zonas caracterizadas por serias restricciones geológicas e identificadas mediante estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos y por el análisis de amenaza y vulnerabilidad, en caso de estar ocupadas con asentamientos, estos deberán ser objeto de programas de reubicación hacia otros sitios de óptima urbanización. Las áreas desalojadas motivo de la intervención serán destinadas a programas de reforestación, conservación ambiental y/o de recreación que no impliquen edificación.

Las viviendas existentes actualmente en las zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa se retirarán y los terrenos liberados deberán intervenir de inmediato para controlar los procesos erosivos presentes y evitar que se incrementen y se expandan, poniendo en peligro las áreas vecinas.

Los terrenos libres ubicados dentro de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa se destinarán preferencialmente a usos forestales, de conservación ambiental y/o de recreación y no se permitirá la subdivisión predial. Las viviendas existentes en este tipo de zonas no podrán ser ampliadas. Sobre ellas sólo será posible acometer acciones de mantenimiento y reparación. La viabilidad de establecer cualquier otro uso u ocupación en este tipo de zonas, será definida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental competente a partir de los resultados de detallados estudios de estabilidad del terreno que deberá ejecutar el interesado a partir de los Términos de Referencia que para tal fin elaborarán las mencionadas instancias.

Las zonas de amenaza por avenidas torrenciales se dejarán para regeneración natural y dentro de ellas no se permitirá el emplazamiento de ningún tipo de infraestructura o amoblamiento, público o privado, a menos que sea totalmente necesario, caso en el cual se deberán tomar las medidas pertinentes para mantener la capacidad hidráulica y dinámica fluvial en la zona de influencia de la obra. Estas obras deberán ser aprobadas por la autoridad ambiental competente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Mientras se cuenta con los resultados del Estudio de la "Microzonificación Sísmica", cualquier desarrollo urbanístico y de infraestructura deberá acatar lo establecido por las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-98) y cumplir con los requisitos para urbanización y edificación que establece el presente Plan. Una vez se tengan dichos resultados se deberá expedir el Código de Sismoresistencia Especial para la Ciudad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO 215: Suelos de Protección para la Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios. Son los terrenos ocupados por las estructuras principales, actuales y futuras, de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial y aseo con sus respectivas zonas de protección y/o aislamiento. También forman parte de estos los terrenos afectados por las líneas de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas. Estos suelos se dividen en:

1. Suelos de Protección para la Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios en el Suelo Urbano.
2. Suelos de Protección para la Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios en el Suelo Rural

PARÁGRAFO: El Alcalde Municipal podrá determinar mediante Decreto la localización de las estaciones de transferencia de escombros y clasificarlas como suelos de protección; así como también los nuevos sitios para la disposición final de residuos sólidos, químicos y tecnológicos, lodos, y escombros, de conformidad con los resultados de los estudios que para el efecto realice el Departamento Administrativo de Gestión Ambiental – DAGMA y previa aprobación de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca. Así mismo, fijará las normas para manejo y protección de estos servicios y la mitigación de los impactos ambientales negativos de las áreas de influencia.

Los planes parciales deberán delimitar los sitios destinados a localización de: las plantas de tratamiento de aguas residuales; las plantas de potabilización, los nuevos tanques de almacenamiento de agua potable, los reservorios de regulación de caudal del Río Cali, y demás ríos que lo requieran, las nuevas estaciones de bombeo de agua potable, corredores para las redes matrices de acueducto; las nuevas plantas telefónicas; así como áreas correspondientes a los corredores para los nuevos colectores e interceptores de la red de drenaje de aguas lluvias, la nueva red de alcantarillado sanitario; las redes de distribución de energía eléctrica, las nuevas redes de interconexión telefónica y la instalación de la red de hidrantes, se autoriza establecer la clasificación del suelo respectivo como suelos de protección para la provisión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 216: Suelos de Protección para la Provisión de Servicios Públicos en el Suelo Urbano. Se definen como suelos de protección para la provisión de los servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano, los que se enuncian a continuación y se observan en los planos de la Infraestructura de Servicios Públicos - Anexo 1, que forma parte integral del presente Acuerdo:

1. SISTEMA DE ACUEDUCTO

a. Plantas de Potabilización

Puerto Mallarino
Río Cauca
Río Cali
La Reforma

b. Pozos Profundos

Los Naranjos

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Las Orquídeas
Los Guadales
Desepez No 1
Desepez No 2

c. Estaciones de Bombeo

Siloé Antiguo
Siloé I - II y III
Terrón Colorado I, II, III y IV y/o Terrón E1 Y E2
Brisas de Mayo
Menga I y II
Nápoles
La Normal
Cristales
Bellavista

d. Tanques de Almacenamiento

Siloé
La Nave
Siloé 1, 2, 3, 4 y 5
La Normal 1 y 2
La Campiña 1 y 2
Ciudad Jardín 1 y 2
Nápoles
San Antonio 1, 2, 3 y 4
Bellavista 1 y 2
Terrón Colorado 1, 2, 3 y 4
Los Cristales
Menga
Brisas de Mayo
La Reforma 1, 2, 3, 4, 5 y 6

e. Redes Matrices

Transmisión Sur (Puerto Mallarino)
Transmisión Norte (Puerto Mallarino)
TTO (Puerto Mallarino)
Salida Norte (Río Cauca)
Salida Sur (Río Cauca)
Salida Sur (Río Cali)
Salida Norte (Río Cali)

Salida Centro (Río Cali)
Salida Siloé (La Reforma)
Salida Nápoles (La Reforma)

f. Redes del Sistema de Hidrantes

2. SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO

a. Redes Matrices Alcantarillado Sanitario

Colector Margen Izquierda Río Cali
Colector Margen Derecha Río Cali
Colector General
Interceptor Oriental

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Interceptor Cañaveralejo
Colector Cauca

b. Redes Matrices Alcantarillado Pluvial

C.V.C. Sur
Cañaveralejo
Ferrocarril
Lili
Meléndez
Oriental
Río Cali

c. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Cañaveralejo

d. Estaciones de Bombeo de Aguas Lluvias Paso del Comercio Floralia

e. Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales

Cañaveralejo
Floralia
Navarro
Aguablanca

3. SERVICIO DE GAS

a. Redes Matrices

De la Calle 70 - Avenida 4 Norte - Calle 25 (Corredor de Transporte Masivo) hasta Carrera 100 Calle 70 - Calle 36 (Autopista Oriental - Autopista Simón Bolívar) Calle 70 con Carrera 8 hasta Desepaz Autopista Oriental - Carrera 28 D - Carrera 27 - Transversal 103 Calle 23 - 25 - Carrera 39 - Diagonal 23 - Carrera 32 Calle 25 - Carrera 83 - Calle 13 - Carrera 66 - Calle 10 Carrera 64

b. Estaciones Reguladoras

Simón Bolívar
El Ingenio
Barranquilla
Vipasa
Chipichape
Los Guadales
Manzanares

4. SERVICIO DE ENERGIA

a. Subestaciones

Sur
Meléndez
Diesel I y II
Chipichape
Juanchito
San Luis
Aguablanca
Centro
Pance

b. Líneas de 220 Kv

Juanchito - San Bernardino - Calle 120 - Subestación Juanchito

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Santander - Subestación Pance
Santander - Carrera 137 - Juanchito - San Bernardino

c. Líneas de 115 Kv

Conexión entre Línea Santander - Subestación Pance
Conexión entre Subestaciones Pance - San Antonio - Chipichape
Conexión entre Subestaciones Pance - Carrera 50 - Meléndez - Calle 75 - Aguablanca
- Juanchito - San Luis

5. SERVICIO TELEFONICO

*** Subestaciones o Centrales Telefónicas**

Salomia
Versalles
La Flora
Colón 1 y 2
Unión de Vivienda Popular 1 y 2
Parcelaciones
Limonar
San Fernando
Tequendama
Centro 1 y 2
Terrón Colorado
Guabito
San Luis 1 y 2
Poblado
Marroquín
Alfonso López

ARTÍCULO 217: Suelo de Protección para la Provisión de los Servicios Públicos Domiciliarios en el Suelo Rural. Se definen como suelos de protección para la provisión de servicios públicos domiciliarios, en el suelo rural los siguientes:

1. SISTEMA DE ACUEDUCTO

a. Bocatomas del Servicio de Acueducto del Área Urbana

Río Cauca
Río Cali
Río Meléndez
Río Pance

b. Plantas de Tratamiento de Parcelaciones

El Retiro
Cañasgordas

c. Sistemas de Abastecimiento de los Asentamientos Rurales

CORREGIMIENOS	COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ACTUALES
GOLONDRINAS	Bocatoma. Desarenador, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
MONTEBELLO	Bocatoma. Desarenador, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
LA PAZ	Bocatoma. Desarenador, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

LA CASTILLA	Bocatoma, Desarenador, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
LA ELVIRA	Bocatoma, Desarenador, Línea de Aducción, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
EL SALADITO	Bocatoma, Desarenador, Línea de Aducción, Tanques de Almacenamiento y Redes de Distribución
FELIDIA	Bocatoma, Línea de Aducción, Desarenador, Línea de Conducción, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
LA LEONERA	Bocatoma, Desarenador, Línea de Aducción, Tanques de Almacenamiento, y Redes de Distribución
PICHINDE	Bocatoma, Línea de Aducción, Tanque de Almacenamiento, y Redes de Distribución
LOS ANDES	Bocatoma, Línea de Aducción, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
LA BUITRERA	Bocatoma, Tanques de Almacenamiento y redes de Distribución
VILLACARMELO	Bocatoma, Desarenador, Planta de Tratamiento, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución
PANCE	Bocatoma, Desarenador, Tanque de Almacenamiento y Red de Distribución
NAVARRO	Pozo Profundo, Redes de Distribución, Tanque de Almacenamiento
EL HORMIGUERO	Pozo Profundo, Tanque de Almacenamiento y Redes de Distribución

- d. El Basurero de Navarro:** Constituye suelo de protección el área donde se localiza el basurero de Navarro y la zona de aislamiento delimitada por la Ley o los estudios pertinentes que lo delimiten de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO: Con base en los estudios de impacto ambiental respectivo, la nueva delimitación corresponderá a la zona de protección de que trata el literal d del presente artículo o la que fije la autoridad competente.

TÍTULO V

DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATEGICOS

ARTÍCULO 218: Proyectos Estructurantes Los Proyectos Estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial son aquellas intervenciones territoriales estratégicas que dan el soporte para la construcción de la estructura territorial definida, precisan las acciones y actuaciones previstas en las políticas formuladas y concretan el propósito de desarrollo y los objetivos del Plan. Se sustentan en cuatro (4) temas: vivienda y mejoramiento, competitividad territorial, movilidad y accesibilidad intraurbana y espacio público.

ARTÍCULO 219: Proyecto Estructurante de Vivienda y Mejoramiento. Objetivo. Contribuir en la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda existente en la ciudad, especialmente el que afecta a la población menos favorecida que no puede acceder a la vivienda por sus limitaciones de ingresos y ahorro, acorde al cumplimiento de las siguientes actividades específicas, contenidas y ampliadas y que hacen parte fundamental del Plan Básico de Vivienda:

- 1. Programa de Vivienda Nueva.** El desarrollo de programas de vivienda debe considerar para su localización la oferta de suelo en sectores urbanos consolidados aptos para la ejecución de procesos de densificación, sectores urbanos en desarrollo, áreas de expansión, sectores de renovación y recuperación residencial, cuyas metas son generar una oferta amplia de vivienda para los estratos 1, 2 y 3 que demandan un total de 53.593 soluciones. Se desarrollarán a través de tres estrategias fundamentales:

A corto plazo: terminar de desarrollar la Comuna 21 (Desepaz), donde existen todas las obras macro de servicios públicos construidas por el Municipio, y que representan un total de 10.178 soluciones para ofrecer como Vivienda de Interés Social (V.I.S), y Prioritaria, en terrenos de particulares y del Municipio.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

A mediano plazo: consolidar las áreas libres al interior del perímetro urbano y que representan un total parcial de 408.69 Has. para 15.000 viviendas aproximadamente.

A largo plazo: los programas de vivienda en el largo plazo se desarrollarán en el suelo de expansión urbana definido en el presente Acuerdo.

- 2. Programa de Recuperación y Renovación Urbana. Redensificación.** Este programa se propone la recuperación de sectores consolidados de uso eminentemente residencial y la implementación de procesos de redensificación como instrumento de renovación urbana. Sus metas son: desarrollar un plan para la construcción de vivienda nueva en zonas deterioradas estratégicas de la ciudad (zona central y área del corredor de transporte masivo, entre otras). En las zonas de uso mixto reglamentado se incentivará la creación de nuevas viviendas complementadas con comercio e industria familiar, principalmente en las zonas próximas a los corredores de transporte masivo. Acorde con la tendencia de ocupación de cada una de estas áreas, la Administración Municipal definirá los porcentajes destinados a vivienda de interés social.

- a) En barrios pertenecientes a las Comunas 3, 4, 5, 8, 9, 10 y 11
- b) Áreas de las galerías de Santa Helena, Alfonso López, Porvenir y la Floresta.
- c) Algunos corredores viales y del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

- 3. Programa de Mejoramiento Integral.** Adóptase la secuencia de actividades relacionadas a continuación para desarrollar el Programa de Mejoramiento Integral, encaminado a lograr la vinculación de los asentamientos de desarrollo incompleto, sean o no calificados como Vivienda de Interés Social, a la malla urbana formal y al mejoramiento de la calidad de vida de sus pobladores mediante la acción coordinada de las instituciones públicas y privadas, las organizaciones no gubernamentales y la comunidad:

- a) Identificación de los asentamientos;
- b) Zonificación de amenazas;
- c) Clasificación según niveles de amenazas;
- d) Diseño y Planificación Urbanística.

Las metas de este programa corresponden al mejoramiento de los barrios de las comunas 1,6, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 y 20. A mediano y largo plazo deben realizarse las siguientes acciones: Plan Estratégico de Mejoramiento Integral de Barrios y Comunas, determinando las viviendas a reubicar por efecto del reordenamiento en su misma zona y las zonas que pueden ser mitigadas. El plan debe incluir el proyecto urbanístico, el cual contendrá entre otros, el reordenamiento vial y del espacio público, las áreas para localización de zonas verdes y equipamiento, y el plan financiero para la inversión en el entorno, la infraestructura de servicios públicos, el equipamiento comunitario y zonas verdes, la regularización y los programas de mejoramiento de la totalidad de los asentamientos de desarrollo incompleto. Una vez desarrollado el plan de mejoramiento, se debe continuar con el procedimiento establecido en la política de los asentamientos de desarrollo incompleto, establecida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y que debe culminar con la titulación masiva de todos los predios como propuesta de largo plazo en este Acuerdo.

- 4. Programa de Reubicación de Asentamientos Humanos.** Se trata de reubicar en sectores urbanos aptos para el uso habitacional los hogares vulnerables a diferentes tipos de riesgo, asentados en sectores con presencia de amenaza no mitigable. Son instrumentos de este programa:

- a) Aprovechar el uso de algunas zonas de asentamientos subnormales que se pueden rehabilitar
- b) Destinar la superficie necesaria en las áreas de expansión a los programas de reubicación de las familias.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- c) Adecuar todo el programa de reubicación a los lineamientos provenientes del Plan Estratégico de Vivienda, el cual permite una lectura integral al problema habitacional del Municipio de Santiago de Cali.

Mecanismos para la Reubicación. Para la reubicación de las familias ubicadas en zonas de muy alta y alta amenaza se debe tener en cuenta los siguientes mecanismos:

- a) Declaración de alta y muy alta amenaza según parámetros establecidos en este Plan;
- b) Identificación de la procedencia de las familias asentadas y evaluación de otras alternativas diferentes a las del asentamiento en el perímetro municipal.
- c) Aprovechamiento de las áreas de tierra propiedad del municipio en zonas urbanas y rurales para localizar terrenos adecuados de bajo costo tanto de suelo como de urbanización para desarrollar programas específicos de reubicación.
- d) Diseñar programas intersectoriales a partir de estudios socio- culturales que permitan la aceptación de los procesos de reubicación de tal manera que se logren conjugar las variables que tienen que ver con el tema: trabajo social, empleo, salud, educación y vivienda, logrando elevar la calidad de vida de la población. En este sentido, se otorgará especial atención a la creación y puesta en marcha de pequeñas unidades productoras de materiales de construcción que cuenten con la participación de los destinatarios de las viviendas, generando al mismo tiempo empleo e ingresos adicionales que contribuyan a incrementar la capacidad adquisitiva de los sectores beneficiados y a asegurar de esa manera la continuidad de programas similares

- 5. Reasentamiento o Regularización y Mejoramiento Integral de los Asentamientos Rurales Concentrados.** Se establece la disminución del déficit cualitativo existente en estos asentamientos, dando prioridad a las familias e inmuebles que se encuentran ubicadas en suelos de protección por amenazas naturales, de conformidad con los resultados de los estudios sobre las distintas amenazas que el municipio se obliga a realizar.

Para el logro de este objetivo se adelantarán el plan de rehabilitación y mejoramiento de asentamientos rurales y el plan de relocalización, que se dirigirá exclusivamente a aquellos casos donde no sea posible mitigar el riesgo o cuando los asentamientos se ubiquen en áreas de protección ambiental que se encuentren ocupadas.

- 6. Programa de Titulación de Predios.** Desarrollar un plan para la titulación de predios de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto, localizados especialmente en las comunas 1, 2, 4, 6, 9, 13, 14, 15, 18, 19 y 20; además de los programas de propiedad del Municipio de Santiago de Cali. Mecanismos del programa:

- a) Localizar y censar los diferentes asentamientos que requieran de titulación.
- b) Realizar los levantamientos topográficos y elaborar la regularización vial y urbanística.
- c) Desarrollar convenios entre el Municipio a través de la entidad competente con los propietarios de los terrenos donde se encuentran asentadas las familias con el fin de llevar a cabo la titulación de los predios.

ARTÍCULO 220: Programa Estructurante de Competitividad Territorial. Comprende una serie de planes y proyectos encaminados a generar las condiciones físico-espaciales que permitan la localización de nuevas actividades productivas, o el desarrollo de las existentes, vinculando la producción con la oferta ambiental, las condiciones urbanísticas y la infraestructura con que cuenta el municipio. El objetivo de este proyecto es incrementar la competitividad del municipio en los ámbitos regional, nacional e internacional y generar mayores niveles de empleo.

ARTÍCULO 221: Proyectos Multipropósito en el Suelo Rural. El Municipio, en concordancia con la comunidad de los Corregimientos de Montebello, Golondrinas, La

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Castilla y La Paz, impulsarán el desarrollo de un proyecto Multipropósito, para el abastecimiento de agua, la recreación y el manejo de zonas con erosión severa y muy severa.

En el largo plazo se define la construcción de un embalse de regulación en la Quebrada El Chocho, para el mantenimiento y la afirmación del caudal de la misma, la cual es la base para el abastecimiento del acueducto de dichas poblaciones. Para subsanar los altos déficits en equipamiento recreativo, tendrá también como propósito el desarrollo de un proyecto recreativo y de actividades acuáticas. Se incluirá la plantación de bosques especialmente en las áreas con erosión severa y muy severa.

ARTÍCULO 222: Aprovechamiento Ecológico del Río Cali, Río Cauca y los Humedales del Valle Aluvial. El objetivo general de este proyecto es desarrollar el potencial productivo de los ecosistemas orográficos e hidrográficos de la ciudad, a través de un proyecto ecoturístico en la llanura aluvial del Río Cauca, donde se garantice la calidad de la oferta ambiental. Este proyecto se propone:

- Desarrollar un proyecto productivo ecoturístico en la llanura aluvial del río Cauca.
- Generar una oferta diversificada de parques acuáticos y paisajismo cualificado.
- Consolidar ambientalmente el borde oriental del modelo territorial propuesto.
- Darle un uso compatible de acuerdo a las limitaciones ambientales del territorio.
- Favorecer el desarrollo del turismo receptivo.

ARTÍCULO 223: Distrito agroindustrial. La administración definirá un área en el corregimiento de El Hormiguero, actualmente con uso de reserva agrícola, para la producción y procesamiento de alimentos con alta tecnología, que contribuya de manera significativa a la generación de empleo y a la seguridad alimentaria de la ciudad, aprovechar las excelentes condiciones agronómicas de la zona, el importante mercado interno y la red de distribución de productos de consumo masivo existente. Este proyecto se propone:

- Delimitar un área entre el Canal CVC sur y la vía Cali – Puerto Tejada; el límite oriental del área de expansión del corredor Cali – Jamundí, y el límite occidental del área de protección ambiental del Río Cauca.
- Definir la conveniencia de este Distrito mediante estudio en el Mediano Plazo.
- Mejorar la seguridad del abastecimiento alimenticio de la ciudad.
- Favorecer la generación de empleo e ingresos
- Facilitar la atracción de inversión Nacional e Internacional mediante la gestión del Gobierno Local en proyectos de interés agroindustrial.
- Potencializar la producción, especialmente de lácteos, cárnicos, hortalizas y legumbres, en el Distrito Agroindustrial, aprovechando las excelentes ventajas comparativas, tales como: Excelentes suelos, clases agronómicas I, II y III, con óptima adecuación existente (nivelación, riesgos, drenajes); área de producción con amplio mercado de consumo e infraestructura existente adecuada a los propósitos: vías, energía, servicios.

ARTÍCULO 224: Distrito Industrial de Tecnología Limpia. Se busca definir un área especial de Parque Tecnológico y productivo en el Sur de Cali, vía Cali-Jamundí, Puerto Tejada, para potencializar la competitividad del Municipio de Santiago de Cali y la región a nivel Nacional e Internacional, mediante la investigación e innovación tecnológica de la industria actual y el desarrollo de una nueva generación de industria limpia, de base de alta

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

tecnología, contribuyendo a dinamizar la economía y la generación de empleo e ingresos. Este proyecto se propone:

- Determinar un área aproximadamente de 200 hectáreas para el Distrito de Tecnología limpia en el Sur de la ciudad, Vía Cali - Jamundí - Puerto Tejada, aprovechando la localización de los más importantes Centros Educativos, la estructura Vial y el potencial productivo de la Zona Paez.
- Crear ventajas competitivas al Municipio y a la región, construyendo una plataforma urbana óptima.
- Favorecer la generación de empleo productivo y altos ingresos a la ciudad.
- Favorecer la construcción del área de innovación tecnológica para fortalecer la industria existente y el desarrollo de prototipos de nuevos productos y servicios de base tecnológica
- Facilitar el montaje de una incubadora de empresas de base tecnológica intensa en factores de ciencia y tecnología competitivas Internacionalmente.
- Construcción de área de servicios tecnológicos de apoyo a los proyectos de investigación y desarrollo de las industrias existentes local y regionalmente.
- Favorecer el desarrollo de industrias de tecnologías de punta y no contaminantes.

ARTÍCULO 225: Programas Ecoturísticos y Zonas de Desarrollo Turístico. En el corto, mediano y largo plazo, el Municipio acorde a lo dispuesto en el Código de los Recursos Naturales, artículos 207, 208 y 332, referidos a las actividades permitidas en los Parque Nacionales Naturales y en las Áreas de Reserva Forestal, impulsará y gestionará, tanto con las Entidades Públicas del orden Nacional y Regional como con la Empresa Privada, el desarrollo de por lo menos tres grandes proyectos ecoturísticos que permitan la recreación, la investigación y el conocimiento de la gran biodiversidad existente en el suelo rural montañoso y de ladera del Municipio de Cali.

Los proyectos se localizarán en la zona del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, en el Área de Reserva Forestal y Valle Aluvial del Río Cauca, y en la cuenca hidrográfica a lo largo del Río Cali, del territorio rural Municipal de Santiago de Cali, teniendo en cuenta los asentamientos existentes los cuales serán la base para permitir su desarrollo. Los corregimientos bases para estos macroproyectos, acorde a su localización en zonas del Parque y de la Reserva Forestal, son los siguientes: Los Andes. Pance, Villacarmelo, Felidia, La Elvira y Pichindé.

ARTÍCULO 226: Parques Ecológicos, Turísticos y Recreativos de Escala Urbano - Regional. El Municipio en un mediano plazo, podrá fomentar y/o definir el grado de participación del sector privado, en los proyectos Ecológicos Recreativos que se desarrollarán en las siguientes áreas:

- Parque Ecológico Recreativo de las Tres Cruces
- Parque Ecológico Recreativo de los Cristales
- Parque Ecológico Recreativo del Cerro de la Bandera
- Parque Ecológico Recreativo de Bataclán
- Parque Ecológico Recreativo de la Salud - Pance

ARTÍCULO 227: Plan de Renovación Urbana del Centro Global. Objetivo. Inducir la productividad urbana del centro de Cali, renovando y recualificando las condiciones físico-espaciales y sociales del Centro Tradicional y del Centro Urbano - Regional de la ciudad, optimizando sus ventajas comparativas de localización estratégica, refuncionalizando las actividades metropolitanas y su oferta regional, respondiendo a las demandas y exigencias de las ciudades contemporáneas, posicionando a Cali tanto en el contexto nacional, como en los

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ámbitos internacional y global. El desarrollo de este Plan requiere de la acción coordinada de las entidades públicas municipales y del sector privado interesado en la inversión a gran escala.

- **Consolidar áreas de actividades especiales.** Se propone mejorar las condiciones de accesibilidad y del espacio público, en áreas aptas para la ejecución de procesos de densificación, incentivando la localización del sector terciario avanzado e institucional de alta jerarquía, respetando también la memoria de estas actividades tradicionales en el centro de la ciudad.
- **Redesarrollar áreas de alto deterioro físico- espacial y social.** Se propone promover nuevos desarrollos en áreas aptas para la ejecución de procesos de densificación, reordenando la morfología urbana, generando suelo para el espacio público, incentivando la localización residencial y de nuevas actividades económicas.
- Desarrollar la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.
- Definir nuevas formas de gestión y promoción inmobiliaria.
- **Crear la Empresa de Renovación Urbana de Cali.** El Municipio estudiará la conveniencia para crear una empresa de renovación urbana, en la que se involucre el sector privado, según la necesidad de desarrollo y renovación de áreas específicas de la ciudad. En todo caso se someterá cualquier iniciativa en este sentido a consideración del Concejo de Santiago de Cali.
- **Promover la Construcción del Centro Internacional de Convenciones y Exposiciones de la ciudad,** que responda a la demanda y exigencias del mercado del orden Nacional e Internacional, que aproveche las ventajas comparativas y competitivas del Municipio de Santiago de Cali, su localización estratégica y la vocación económica, comercial, industrial y de negocios. Este proyecto se propone:
 - * Impulsar conjuntamente con el sector privado, la construcción del Centro Internacional de Convenciones en la ciudad de Cali.
 - * Dotar a la ciudad y a los empresarios de la región, de una plataforma urbana competitiva.
 - * Posibilitar la generación de empleo e ingresos contribuyendo con la reactivación económica.
 - * El Centro de Convenciones, consolida el desarrollo urbano, como espacio integrador de la comunidad, de disfrute y negocios.
 - * El Centro de Convenciones con capacidad para reuniones hasta de 5.000 personas, con alto desarrollo de tecnología de vanguardia, para eventos y seminarios empresariales, gremiales e institucionales.
 - * El Centro de Convenciones con diseño polifuncional que permite además realizar actividades feriales, deportivas, culturales, recreativas, teatrales, musicales, religiosas, entre otras.
 - * El Centro Internacional articulado a otras actividades de la ciudad, tales como Hotelería, Restaurantes, Transporte, Turismo y demás servicios complementarios.

ARTÍCULO 228: Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas. Para el cumplimiento o ejecución de la ciudad consolidada, de conformidad con el modelo propuesto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los programas de gobierno considerarán los proyectos de las piezas urbanas que se relacionan a continuación:

1. Programas y Proyectos. Pieza Urbano Regional

Programa: Revitalización del sector
 Proyecto: Edificación en los vacíos urbanos existentes
 Construcción de parqueaderos públicos subterráneos y en altura

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Revitalización, peatonalización y reutilización del Centro Comercial del Norte
Peatonalización de vías de enlace
Mejoramiento del amoblamiento urbano y señalización de sitios de interés
Renovación urbana del sector del Calvario
Redesarrollo y densificación de los barrios Sucre y Obrero
Predios comprendidos entre las Carreras 6 y 10, Calle 5 y 6 y los predios correspondientes a la manzana localizada entre las Carreras 9 y 10 y Calles 6 y 7, actual nomenclatura de Cali.

Programa: Mejoramiento de las Márgenes del Río Cali
Proyecto: Adecuación del cauce del Río Cali
Iluminación y amoblamiento urbano a lo largo del Río Cali
Construcción de pasos peatonales sobre el Río Cali en el sector del Parque Uribe Uribe y la Manzana T y entre el Obelisco y el Folly

Programa: Recuperación de Márgenes del Río Cali
Proyecto: Proyección de la utilización del área de la actual fábrica de Licores, para la generación de espacio público.
Reubicación de asentamientos localizados en el área forestal protectora Marginal del Río Cali - margen derecha (Asentamientos de Berlín, Fátima, La Isla, Camilo Torres I, Camilo Torres II y Asociación de Cultivadores Paso del Comercio).
Limpieza y adecuación del cauce del Río Cali, construcción de muros encausadores faltantes en sitios críticos.

Programa: Generación de Centros Cívicos
Proyecto: Plaza Cívica de la Calle 5 entre Carrera 4 y Carrera 7
Plaza Cívica de la Carrera 1 entre Calle 8 y Calle 12 – Proyecto Urbanístico Boulevard – Paseo del Río Cali
Parqueadero subterráneo público en la Plazoleta de Los Poetas, en la Manzana T'(prima) y en la Plaza Cívica de la Calle 5 con Carrera 10
Desmonte de los puentes peatonales provisionales ubicados en la Avenida Colombia.

Programa: Adecuación del Área de Influencia del Sistema Integrado de Transporte Masivo
Proyecto: Recuperación de las edificaciones de la Estación del Ferrocarril y Terminal de Transporte y sus áreas aledañas.
Revitalización del Corredor Central del Sistema Integrado de Transporte Masivo entre la Avenida 2 Norte y la Carrera 18 (Bodegas del Ferrocarril).

Programa: Sistema Integral de Transporte Masivo
Proyecto: Adecuación de la plataforma urbana de la Carrera 7
Reordenamiento de la Galería El Porvenir y su área de influencia
Conservar tipologías arquitectónicas
Eje Carrera 4 - institucional con tratamiento de andenes - peatonalización
Pasajes peatonales en edificios del centro tradicional
Recuperar el corazón verde de las manzanas, consolidado a través de solares

Programa: Patrimonio Cultural y Arquitectónico
Proyecto: Mantenimiento y conservación de todos los monumentos, edificaciones y sitios considerados como monumentos nacionales y de la ciudad.

Programa: Renovación Urbana
Proyecto: Plan de Renovación Urbana para el Sector El Calvario - San Pascual
Plan de Renovación Urbana para los sectores El Hoyo y Piloto.
Renovación urbana San Nicolás, Sucre, San Pascual, Barrio Obrero, Santa Rosa

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Programa: San Antonio
 Proyecto: Subterranizar las redes eléctricas y telefónicas Trasladar central eléctrica al lado de la Iglesia de San Antonio
 Peatonalizar las calles aledañas a la Iglesia de La Merced, a excepción de la Carrera 4
 Plaza Cívica Carrera 1
 Plaza Cívica Carrera 4 Calle 5 entre Carrera 1 y Carrera 6
 Centro internacional zona hotelera
 San Antonio, recuperación y ampliación de andenes - piso - iluminación
 Parquederos subterráneo de la loma
 Amarrar Loma de San Antonio con Parque del Acueducto, Teatro al Aire Libre
 Los Cristales y Mirador de Sebastián de Belalcázar
 Consolidar el Teatro al Aire Libre.
- Programa: Infraestructura Vial, Tránsito y Transporte
 Proyecto: Construcción de tramos faltantes de vías
 Mejoramiento y conservación de la red vial
 Señalización y demarcación vial
 Embellecimiento y adecuación de la entrada a Cali por la Avenida 6 Norte
- Programa: Recuperación del Espacio Público de la Margen Izquierda del Río Cauca
 Proyecto: Reubicación de asentamientos de viviendas existentes y adecuación de la Zona con espacios públicos recreativos y lúdicos.
- Programa: Consolidación Urbana
 Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes
 Construcción de equipamientos colectivos
 Adecuación y embellecimiento de la entrada a Cali por la Carrera 1.
 Desarrollar proyectos en lote Talleres del Municipio para espacio público, equipamientos colectivos y actividades recreativas, comerciales y vivienda, mediante Unidad de Actuación Urbanística.
 Reordenamiento de la Galería Alfonso López, La Floresta, Alameda, El Porvenir y sus áreas de influencia.
 Adquisición de predios para dotación de zonas verdes - Cancha Lloreda
 Adecuación y embellecimiento de la entrada a Cali por la Carrera 7.
 Centralidad de primer orden:
 Centro de Actividades Urbano-Regionales
 Centralidades de segundo orden:
 Centralidad Direccional Imbanaco
 Centralidad Direccional Puerta del Sol
 Centralidad Direccional El Puente
 Centralidad de tercer orden:
 Centralidad Chipichape
 Centralidad de cuarto orden:
 Galería Alfonso López
 Galería Alameda
 Galería El Porvenir
 Galería La Floresta
- Programa: Consolidación de las instalaciones de la Universidad del Aire
 Proyecto: Adecuación de la pista y su área de influencia como parque recreativo a nivel regional
- Programa: Adecuación del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Masivo

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Proyecto: Construcción de la primera etapa del Sistema Integrado de Transporte Masivo, con sus estaciones, intersecciones, plazoletas y puentes peatonales y vehiculares.
- Programa: Consolidación Urbana y Manejo Urbano Especial
Proyecto: Construcción de parqueaderos públicos subterráneos y en altura, especialmente en los sectores de: Canchas Panamericanas manzana comprendida entre las Carreras 33 y 34 y Calles 8 y 9
Imbanaco manzanas Carrera 39- Calle 5E- Carrera 38B – Calle 5C – Carrera 38- Diagonal 33 – Transversal 5.
Estadio: Predios libres (vacíos urbanos) de la manzana comprendida entre la Calle 5 con Diagonal 39 y Carreras 36 y 36 A.
Tequendama
Galería Alameda
Avenida Roosevelt
Consolidar la zona destinada a Salud del Barrio Tequendama.
- Programa: Saneamiento Ambiental de los Ríos
Proyecto: Descontaminación de los Ríos Cali, Aguacatal, El Chocho, Cañaveralejo.
Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos
- Programa: Entradas a Cali
Proyecto: Mejoramiento, ampliación y embellecimiento de la Carretera al Mar
- Programa: Protección de los Cerros y de los Ríos
Proyecto: Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros
Arborización de los cerros
Recuperación y mejoramiento de las márgenes de los Ríos Cali, Aguacatal, El Chocho, y de quebradas menores
Mitigación de la erosión de los Cerros
- Programa: Mejoramiento Integral de las Plazas de Mercado de Alameda, Alfonso López, El Porvenir y La Floresta.
Proyecto: Inversión para el mejoramiento de las edificaciones y saneamiento ambiental.

2. Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Oriental

- Programa: Adecuación del Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- Programa: Consolidación urbana y mejoramiento de vivienda
Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes
Mejoramiento integral de vivienda
Centralidad de segundo orden:

Centralidad Direccional El Puente
Centralidad Direccional Santa Elena
Centralidad de tercer orden:
Centralidad El Pondaje
Centralidad de cuarto orden:
Galería Del Oriente
- Programa: Recuperación del Espacio Público de la Margen Izquierda del Río Cauca
Proyecto: Reubicación de asentamientos de vivienda existentes y adecuación de la zona con espacios públicos recreativos y lúdicos
Mejoramiento del Jarillón del Río Cauca
- Programa: Infraestructura Vial a corto plazo

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Proyecto: Construcción de la Avenida Ciudad de Cali entre Carrera 8 y Carrera 50.
Construcción y ampliación de la Transversal 103 - Calle 103 entre Carrera 26 y Carrera 28D.
Construcción de la Vía a Navarro entre Calle 96 y Calle 126
Construcción de la Carrera 39 entre Calle 48 y Calle 54 (Avenida Ciudad de Cali)
- Programa: Equipamiento Colectivo
Proyecto: Construcción del complejo del oriente (terminal - cementerio - centro de abastecimiento)
Adquisición de predios para dotar de zonas verdes al sector oriental de la ciudad
Recuperación y adecuación de la Laguna del Pondaje para la recreación y conformación de espacio público
Gestión para el logro del traslado de la cárcel Villahermosa y adecuación de sus instalaciones para equipamiento colectivo y zonas verdes
- Programa: Drenaje del Sector Oriental
Proyecto: Rescate, mantenimiento y conservación de los canales de Carrera 50 - Canal C.V.C., Canal de la Calle 48 - Calle 73, Canal de la Calle 120 - Carrera 25 y otros de menos dimensión.
- Programa: Consolidación del Parque Educacional, Cultural y Recreativo denominado Cinturón Ecológico
Proyecto: Dotación de equipamientos recreativos en la Ciudadela Desepaz
Equipamientos recreativos en la Ciudadela Desepaz
Equipamientos colectivos y recreativos - deportivos entre la Carrera 50 y Calle 126

3. Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Sur Occidental

- Programa: Consolidación Urbana
Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes
Construcción de parqueaderos públicos subterráneos y en altura
Reordenamiento Galería Santa Helena y Siloé
Construcción de bahías de taxis y buses en el sector de Cosmocentro.
Avenida Roosevelt
Centralidades de segundo orden:
Centralidad Direccional Imbanaco
Centralidad Direccional Santa Elena
Centralidad de cuarto orden:
Galería Siloé
- Programa: Mejoramiento de Laderas
Proyecto: Reubicación de los Asentamientos de los sectores de Los Chorros, Alto Nápoles, Polvorines
Reubicación de las viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo
Mejoramiento y recuperación de las laderas de los Cerros
Mejoramiento integral de los asentamientos de desarrollo incompleto con riesgo mitigado a bajo
- Programa: Parques Lineales
Proyecto: Adecuación del Parque Lineal a lo largo del Río Meléndez
Mejoramiento y construcción de los tramos faltantes de los jarillones a lo largo del Río Meléndez
- Programa: Infraestructura Vial a corto plazo

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Proyecto: Construcción de la Calle 14 entre Carreras 66 y 83
 Construcción de la Calle 16 entre Carreras 50 y 100
 Avenida Circunvalación entre Calle 65 y Calle 70
 Construcción de la Carrera 70 entre Calle 5 y Calle 25
 Construcción de la Carrera 80 entre Avenida Circunvalación y Calle 25
- Programa: Protección de los Cerros y de los Ríos
 Proyecto: Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros
 Arborización de los cerros
 Recuperación y mejoramiento de las márgenes de los Ríos Meléndez,
 Cañaveralejo y de quebradas menores
 Mitigación de la erosión de los Cerros
- Programa: Manejo Urbano Especial
 Proyecto: Reordenamiento de la Galería de Siloé
- Programa: Saneamiento Ambiental de los Ríos Meléndez y Cañaveralejo
 Proyecto: Descontaminación del Río Meléndez y Cañaveralejo
 Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos
- Programa: Mejoramiento Integral de las Plazas de Mercado de Siloé y Santa Elena
 Proyecto: Inversión para el mejoramiento de las edificaciones y saneamiento ambiental.

4. Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Sur

- Programa: Parques Lineales
 Proyecto: Adecuación del Parque Lineal a lo largo del Río Lili.
 Mejoramiento y construcción de los tramos faltantes de los jarillones a lo largo del Río Lili.
 Ampliación del Parque de la Salud.
- Programa: Saneamiento Ambiental de los Ríos
 Proyecto: Descontaminación de los Ríos Lili y Pance
 Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos Lili y Pance
- Programa: Patrimonio Cultural
 Proyecto: Recuperación y restauración de la Casa Hacienda Cañasgordas como Monumento Nacional
- Programa: Infraestructura Vial a corto plazo
 Proyecto: Construcción de la Calle 16 entre Carreras 50 y 100
 Construcción de la Calle 9 Vía Marginal izquierda del Río Meléndez
 Construcción de la intersección a desnivel de la Calle 13 con Carrera 100
- Programa: Equipamiento Colectivo a nivel Regional
 Proyecto: Dotar a la ciudad del siguiente equipamiento colectivo a escala regional
 Centro de convenciones
 Centro de exposiciones y ferias
 Área para refugio ante desastres
 Parque Tecnológico
 Centro de Reclusión Penitenciario
 Terminal de Transportes del Sur
 Ciudadela Deportiva
 Parques Recreativos
- Programa: Mejoramiento de las Entradas a Cali

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Proyecto: Mejoramiento y ampliación de las entradas a Cali por la Vía a Puerto Tejada y la Vía Cali - Jamundí
Embellecimiento de las Vías a Puerto Tejada y Cali – Jamundí

Programa: Consolidación Urbana
Proyecto: Centralidad de segundo orden:
Centralidad Direccional Lili
Centralidad de cuarto orden:
Galería del sur

5. Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Norte

Programa: Consolidación Urbana
Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes
Centralidades de segundo orden:
Centralidad Direccional Menga
Centralidad Direccional Puerta del Sol
Centralidad de tercer orden:
Centralidad Chipichape
Centralidad de cuarto orden:
Galería del Norte

Programa: Recuperación del Espacio Público de la Margen Izquierda del Río Cauca
Proyecto: Reubicación de asentamientos de vivienda existentes y adecuación de la zona con espacios públicos recreativos y lúdicos
Mejoramiento del Jarillón del Río Cauca

Programa: Mejoramiento de las Márgenes del Río Cali
Proyecto: Adecuación del cauce del Río Cali
Recuperación de las márgenes del Río Cali
Iluminación y amoblamiento urbano a lo largo del Río Cali

Programa: Infraestructura Vial, Tránsito y Transporte
Proyecto: Construcción de tramos faltantes de vías
Mejoramiento y conservación de la red vial
Señalización y demarcación vial
Embellecimiento y adecuación de la entrada a Cali por la Avenida 6 Norte
Adecuación y embellecimiento de la entrada a Cali por la Carrera 1.

ARTÍCULO 229: Proyectos Estructurantes de Movilidad y Accesibilidad.

1. **Sistema Integrado de Transporte Masivo.** Corresponde al proyecto del integrado de transporte masivo definido en el presente Acuerdo.
2. **Programa de Ciclorutas.** Se busca definir, diseñar y construir la red de ciclorutas, como parte integrante del Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Santiago de Cali, teniendo en cuenta las tendencias de movilización de la población, los centros de producción y atracción de viajes y la comunicación de los espacios públicos tanto de recreación activa como pasiva. Para ello se plantean los siguientes objetivos:
 - Adelantar los estudios técnicos requeridos para la definición y diseño de la Red de Ciclorutas teniendo en cuenta la necesidad de movilización de la población por este modo de transporte.
 - Integrar los espacios públicos de recreación activa y pasiva con la red de ciclorutas.
 - Fomentar el uso de la bicicleta como un modo de transporte que proporciona economía y salubridad a la población.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Fomentar el disfrute de los espacios públicos y de la ciudad en general, mediante una red de ciclorutas e integradas al Sistema Integral de Transporte Público Colectivo de la ciudad de Cali.
- Desarrollar los programas de educación y seguridad vial para la utilización de la bicicleta.
- Incluir en los nuevos desarrollos urbanísticos y viales los criterios para el diseño de las ciclorutas.

PARÁGRAFO: Para la definición del trazado de la red de ciclorutas del Municipio de Santiago de Cali se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Integrar a la red las ciclorutas existentes.
- Tener en cuentas las ciclorutas diseñadas y que hacen parte de los proyectos aprobados por la Administración Municipal.
- En lo posible no utilizar las vías arterias principales para las ciclorutas debido a que estas se encuentran cercanas a su capacidad vial en los periodos picos.
- La red de ciclorutas debe comunicar los espacios públicos de recreación activa y pasiva del Municipio de Santiago de Cali.
- El trazado de la red de ciclorutas deberá resolver los pasos a nivel o desnivel con las diferentes vías vehiculares que interceptan la malla vial de la Ciudad.
- Para el trazado de la red de ciclorutas se deberá tener en cuenta los criterios de diseño de ciclorutas de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 230: Vuelta Turística Occidente. Objetivo General. Potencializar las calidades paisajísticas, climáticas, culturales del área rural del Municipio a través de un recorrido turístico recreativo.

Objetivos Específicos:

- Generar actividades para el tiempo libre de los ciudadanos Caleños y de la región.
- Ofertar ecoturismo en zona rural del Municipio.
- Dar alternativas económicas a la población de los centros poblados del área rural del Municipio.
- Preservar los recursos naturales evitando su utilización como alternativas económicas dentro de las áreas de parque y zona de reservas.
- Consolidar una vía paisajística con oferta diversificada de agroturismo, artesanías, comidas típicas, estancias campesinas.
- Reglamentar y controlar los usos del suelo perimetrales a la vía.

ARTÍCULO 231: Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos. Definición. Este Plan Especial, es un instrumento que debe contener a nivel de detalle todo lo relacionado con el conjunto de elementos que por su naturaleza, usos o afectación en el espacio público y el sistema de equipamientos deben obedecer a criterios de diseño, localización, implantación y

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

especificaciones técnicas para garantizar la armonía y accesibilidad del espacio intervenido. Para ello se plantean los siguientes objetivos:

1. Identificar áreas libres de reserva para la provisión del espacio público efectivo urbano y la consolidación de las áreas de interés público y paisajístico dentro del municipio con el fin de ser adquiridas gradualmente y lograr la meta a largo plazo de 15 metros cuadrados por habitante establecido en el decreto 1504 de 1998, partiendo en principio que aquellos proyectos urbanísticos a desarrollar tengan la posibilidad de efectuar cesiones de zonas verdes de acuerdo al límite exigido en las áreas identificadas para conformar el banco de tierras o zonas verdes y que tenga proximidad al área urbanizada y en segunda instancia a proyectos por parte de la administración municipal orientado a la adquisición de estos espacios.
2. Establecer normas y pautas específicas y propias para el manejo del conjunto de los elementos construidos y naturales que hacen parte del espacio público, orientado a garantizar su uso, goce y disfrute en condiciones de acceso equitativo para la satisfacción de las necesidades colectivas, propiciando un continuo y progresivo mejoramiento de la calidad de vida de los residentes y visitantes del municipio, acorde con el entorno paisajístico, urbanístico y arquitectónico del espacio intervenido.
3. Establecer el método para realizar inventarios, políticas sobre custodia, manejo y la identificación de todos y cada uno de los elementos que hacen parte del espacio público, a través del código único municipal.
4. Establecer los mecanismos para el usufructo del espacio público, sea por el sistema de concesión o administración, salvo en el caso del uso para la infraestructura de servicios públicos, cuyos suelos son de protección.
5. Establecer parámetros para el manejo de los elementos construidos naturales que hacen parte del espacio público, preservando las áreas de interés ambiental, científico y paisajístico, orientado hacia la promoción y difusión de este potencial para estimular el interés recreativo.
6. Definir la coordinación interinstitucional del manejo del espacio público bajo criterios específicos para su ocupación e intervención, como los mecanismos de su recuperación y su restitución, debe estar contenida en uno de sus apartes.
7. Identificar inmuebles de interés público y del patrimonio cultural, permitiendo en ellos usos como museos, restaurantes, cafés y equipamientos urbanos acorde con la arquitectura del entorno, se deben de establecer pautas y parámetros que garanticen su preservación e interés cultural.
8. Establecer criterios para cerramiento de zonas verdes garantizando el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, según lo establece la Ley.
9. Definir criterios en detalle para la ocupación y localización del equipamiento colectivo e institucional.
10. Definir criterios para la publicidad exterior visual, con relación al registro y otros factores que interactúan en este tipo de mobiliario a un nivel más específico.
11. Identificar las áreas que formarán partes del espacio peatonal lineal acondicionándolo con el mobiliario adecuado para la sana recreación y esparcimiento, dándole la connotación de caminos, recorridos, bulevares o alamedas, enmarcados dentro de un ambiente paisajístico, acogedor y arquitectónico.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

12. Establecer políticas para mejorar la infraestructura de escenarios deportivos para promover la práctica del deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre.
13. Promover proyectos de modernización para los mercados móviles que garanticen su eficiencia administrativa y de operación.
14. Establecer proyecto que brinde a los vendedores estacionarios y ambulantes oportunidades de soluciones integrales para lograr su inserción a la actividad formal o laboral.
15. Reglar los mecanismos de compensación y estímulo para los propietarios de los predios ubicados en área e inmuebles aislados de interés patrimonial y los inmuebles particulares con interés recreativo y paisajístico.
16. Definición de un sistema de Parques y Espacios Públicos peatonales constituyendo una red accesible al peatón.
17. Establecer los estándares de equipamientos de salud, educación, seguridad, protección social, recreación y abastecimientos
18. Diseñar las políticas coordinadas de provisión de los equipamientos públicos y comunitarios.

PARÁGRAFO: El Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos que reglamentará el Concejo mediante Acuerdo en un plazo no mayor a un año, estudiará y propondrá la estructura del Espacio Público por sistemas físico espaciales y funcionales, al igual que definirá los elementos constitutivos del nuevo sistema referencial simbólico de la ciudad. Así mismo, articulará las nuevas centralidades, los equipamientos y generará los nuevos espacios públicos a nivel zonal para consolidar los centros de vida ciudadana, para el desarrollo de la cultura.

ARTÍCULO 232: Microzonificación Sísmica de Cali. Justificación. Cali está expuesta a la acción de diversas fuentes sísmicas, pues está localizada en un entorno sismotectónico bastante complejo y activo. De otro lado, la ciudad se ha desarrollado sobre diversos tipos de suelos que presentan grandes diferencias en sus características físicas y mecánicas y, por ende, en su comportamiento ante el paso de las ondas sísmicas. Estos factores hacen que el nivel de amenaza sísmica para Cali sea alto.

Es decir, alta probabilidad de sismos fuertes en su entorno regional y suelos locales con desfavorables respuestas a las vibraciones (amplificación, deformación, licuación). En el Municipio se han desarrollado proyectos encaminados a la reducción del riesgo sísmico que aportan avances e insumos de singular valor para abordar, como etapa consecuente, la microzonificación sísmica del Municipio.

ARTÍCULO 233: Definición y Alcances. La Microzonificación Sísmica consiste en la clasificación del territorio según la respuesta de los suelos a las vibraciones sísmicas (conocida como el "efecto local") producidas en diversas fuentes, las cuales también deben analizarse y caracterizarse en términos de magnitudes máximas probables y recurrencia. Los alcances de este proyecto se sintetizan en los siguientes aspectos:

- Caracterización y delimitación en el área urbana y suburbana del Municipio, zonas de similar comportamiento dinámico de los suelos ante el paso de ondas sísmicas (período fundamental de los suelos y factores de amplificación espectral).
- Definición de los parámetros de diseño sismorresistente de estructuras para cada una de las zonas delimitadas.

PARÁGRAFO 1: Sobre la base de los resultados que se obtengan de este proyecto se identificarán posibilidades y necesidades de estudios especiales y aplicación de metodologías de refinación (simulación tridimensional, perforaciones profundas, ensayos dinámicos de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

suelos, etc.), y se programarán análisis e investigaciones en el campo de la vulnerabilidad sísmica y la modelación de escenarios de riesgo sísmico.

PARÁGRAFO 2: Inmediatamente realizado el estudio de microzonificación sísmica, el alcalde deberá contratar un estudio a las viviendas construidas, antes de la vigencia de la Ley en los sectores considerados de riesgo, para determinar su patología estructural y las recomendaciones para el reforzamiento de las mismas.

ARTÍCULO 234: Protección de las Aguas Subterráneas. Justificación. El Municipio Santiago de Cali tiene una gran riqueza en aguas subterráneas. Este es un recurso muy valioso cuyo uso debe ser estrictamente racionalizado. Para lograr su protección y uso racional es imprescindible conocer y monitorear el comportamiento de los acuíferos en aspectos como balance (recarga, fugas, consumo, reserva) y calidad (composición química, contaminación).

ARTÍCULO 235: Alcances. Las actividades en torno a la Protección de las Aguas Subterráneas deben orientarse a dos grandes objetivos, el conocimiento y el monitoreo continuado, tanto de la cantidad como de la calidad del recurso. A partir de los resultados de estas actividades se deberán diseñar y aplicar estrategias de ocupación (o protección) del territorio: usos del suelo, tecnologías para las obras de infraestructura.

Para obtener el conocimiento sobre la cantidad del recurso deberá refinarse y complementarse la información existente sobre profundidades, caudales, flujo, fugas y zonas de recarga, y demás variables que dan cuenta del comportamiento de los acuíferos. La interrelación de estas variables con la precipitación y los caudales de corrientes superficiales, es fundamental para entender tal comportamiento.

Sobre el diagnóstico de la calidad de las aguas subterráneas se han adelantado algunos estudios. Es necesario complementarlos con el modelamiento de la contaminación que pudieran generar usos futuros (i.e. urbanización) sobre los acuíferos y sus zonas de recarga.

Las labores de monitoreo, tanto en aspectos hidrogeológicos como de calidad de las aguas, deberá ser continuo en el tiempo y obedecerá a un diseño sistemático. Algunos aspectos fundamentales para estas labores de monitoreo, especialmente en las variables hidrogeológicas, son:

Deberán hacerse 4 mediciones anuales, coincidentes con los dos períodos de estiaje y los dos períodos de invierno. Estas mediciones deben ser hechas el mismo día en todos los pozos.

En el corto plazo deberá definirse un año completo, durante el cual se harán mediciones mensuales y simultáneas en todos los pozos. Esto con el fin de aproximarse mas a la variabilidad durante el año y calibrar los modelos (épocas, lugares, etc.) de monitoreo que se decida emplear.

Para los mismos días y/o periodos de monitoreo, deberá copiarse información de caudales y precipitación en puntos clave.

PARÁGRAFO: Dado que tanto las labores de diagnóstico como de monitoreo de las aguas subterráneas, pueden generar información valiosa para otros fines (i.e. información geológica y geotécnica aplicable en el modelamiento de amenazas naturales) sin incrementar de manera significativa sus costos, en la definición y programación de los alcances precisos de cada análisis que se vaya a emprender, deben participar activamente las entidades y expertos que requieren de información del subsuelo para cumplir con sus funciones y aportes de conocimiento.

LIBRO II

DEL COMPONENTE URBANO

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

TÍTULO I

DE LAS POLITICAS Y DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

CAPÍTULO I

DE LAS POLITICAS URBANAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO

ARTÍCULO 236: Naturaleza y Objetivos. Las políticas urbanas de corto y mediano plazo definen un conjunto de actuaciones urbanísticas que pueden ser ejecutadas tanto por iniciativa privada, pública o mixta, las cuales se apoyan en las reglamentaciones urbanísticas sobre uso y tratamiento del suelo urbano y de expansión, urbanizable y construido.

Las políticas de corto y mediano plazo se promoverán y ejecutarán a través de un proceso de transformaciones continuas y progresivas, pero controladas sobre las diferentes porciones del territorio que utilizan la competencia constitucional del Municipio de regular los usos y tratamientos del espacio urbano, fundamentándose en la función pública del urbanismo y en los efectos de sus acciones urbanísticas, para orientar las actuaciones de urbanización y edificación hacia el logro de los objetivos adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial. Igualmente mediante reglamentaciones especiales que incorporan los distintos instrumentos de gestión autorizados por la Ley, facilitarán la ejecución de programas, proyectos y operaciones destinadas a optimizar el aprovechamiento de la ciudad construida, a mejorar su competitividad y la calidad del espacio urbano.

Estas políticas se tipifican tomando en consideración el uso y la clase de actuación que el Plan de Ordenamiento Territorial busca promover en las diferentes porciones del territorio urbano.

ARTÍCULO 237: Políticas. Son políticas de corto y mediano plazo:

1. Consolidación de la ciudad existente, la cual comprende:
 - Promoción de la ocupación de los vacíos urbanos con procesos de urbanización, articulados a la ciudad construida.
 - Fomento de la oferta de suelo para vivienda de interés social en forma conjunta con la de otros tipos de vivienda, para revertir la tendencia hacia la segregación socio-espacial de la ciudad.
 - Delimitación de áreas de actividad que resuelvan y eviten los conflictos debidos a usos incompatibles de la dispersión desordenada de las actividades.
 - Delimitación de áreas especiales de equipamiento para preservar el existente, evitar impactos negativos y obtener su adecuada distribución espacial en las diferentes escalas de la ciudad.
 - Fomento de la oferta áreas lúdicas de recreación, turismo al interior de la ciudad en su centro histórico e institucional.
 - Aplicación de los instrumentos considerados en la Ley, sobre desarrollo y construcción prioritaria, adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial y expropiación por vía administrativa.
2. Especialización de áreas de actividad productiva, la cual comprende:
 - Reordenamiento y fortalecimiento del área actual de implantación de la industria de base de la ciudad.
 - Generación de una nueva área de actividad para industria limpia y de alta tecnología en el sur.
 - Generación de áreas de recreación y deporte.
3. Renovación y rehabilitación urbana, la cual incluye:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Reordenamiento y mejoramiento integral de asentamientos incompletos y barrios de desarrollo progresivo, así como reasentamiento de desarrollos en suelos de protección.
 - Renovación y rehabilitación del centro urbano - regional.
 - Reordenamiento, rehabilitación y/o renovación de las zonas de influencia del corredor de transporte masivo.
 - Renovación o rehabilitación de nuevas centralidades en áreas de actividad especial turística
 - Consolidación de áreas residenciales con potencial de densificación
4. Expansión controlada para desarrollo hacia nuevos suelos, lo cual comprende:
- Expansión por medio de Planes Parciales; incluidos Planes Parciales Integrales y Unidades de actuación.
 - Promoción de proyectos integrales de vivienda conjuntamente con infraestructuras y equipamientos comunitarios.
 - Construcción de infraestructura matriz de servicios públicos por el sistema de valorización o por sistemas a cargo del sector privado.
 - Incorporación de áreas de expansión en forma ordenada, priorizando ensanches contiguos al perímetro urbano.
 - Previsión a largo plazo de futuras áreas de expansión sobre el perímetro del Nor-Occidente, para consolidar la Corona de Los Cerros.
 - Promoción de proyectos en el corto plazo en el sector turístico, ecoturístico, recreacional y cultural para fomentar y promover la generación de empleo.
5. Actuación con base prioritaria en el espacio público, la cual comprende:
- Regulación de las actuaciones urbanísticas con base en la generación de espacio público, de calidad equiparable en todo tipo de proceso de urbanización y edificación.
 - Recuperación de referentes paisajísticos del espacio público urbano.
 - Manejo integral especial y jerarquizado del espacio público.

ARTÍCULO 238: Proyectos. Como parte constitutiva de la política urbana se incorporan los siguientes tipos de proyectos y actuaciones, para los cuales las normas urbanísticas contemplan reglamentaciones y áreas de actividad especiales:

- El Plan Centro Global
- El Área de Influencia del Corredor de Transporte Masivo
- Planes Parciales para Suelos de Expansión.
- Áreas de Actividad de Centralidades

**CAPÍTULO II
DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

ARTÍCULO 239: Definiciones. Son actuaciones urbanísticas la Urbanización, la parcelación y la edificación de inmuebles, al tenor de lo establecido en la Ley.

La parcelación de inmuebles consiste en la subdivisión de un globo mayor de terreno para la ejecución de procesos de urbanización y edificación.

La urbanización consiste en el proceso de adecuación de terrenos para ser aprovechados mediante su edificación, e incluye la instalación de servicios públicos, la cesión de espacios para vías, espacio público, zonas verdes y parques, equipamiento y zonas de uso comunal.

La edificación comprende la construcción de inmuebles, para el desarrollo de actividades de todo género, de acuerdo con los usos, los tratamientos, las normas sobre ocupación y

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

volumetría de las edificaciones así como con las especificaciones exigidas por la Ley, y las que para este último efecto expida el Municipio de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO: Toda actuación urbanística deberá efectuarse en suelos urbanos y de expansión efectivamente urbanizables, y con la estricta observancia de las limitaciones y restricciones ambientales establecidas por las correspondientes autoridades del Sistema Nacional Ambiental y por el propio Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 240: Prevalencia del Espacio Público. Toda actuación urbanística requiere de licencia para ser ejecutada, de acuerdo con las condiciones y procedimientos que aquí se establecen. En todo caso, toda actuación urbanística deberá observar estrictamente los principios y las normas sobre cesiones obligatorias para la generación de espacio público creado, entregar a entera satisfacción del Municipio las vías, parques, zonas verdes y otros espacios públicos previstos, en el caso de urbanizaciones o edificaciones en suelo de expansión, desarrollo o renovación; respetar las determinantes relacionadas con el espacio público existente, en el caso de edificaciones en suelo urbano desarrollado. En todo caso, las normas sobre espacio público prevalecerán sobre las demás normas de acuerdo con lo establecido la Ley.

TÍTULO II

DE LA NORMA URBANISTICA

CAPÍTULO 1

DE LAS NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTÍCULO 241: Definición y Objeto. En concordancia con lo establecido en la Ley, las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo urbano y de expansión, en cada una de las siguientes denominaciones:

- Urbanizable no urbanizado
- Urbanizado no edificado
- Edificado.

Las normas urbanísticas generales, en especial, orientan y regulan las actuaciones públicas y privadas sobre cada uno de los predios de la ciudad, tomando en consideración su localización en el modelo adoptado para la estructura urbana y, por consiguiente, la función que pueden desempeñar, el aprovechamiento y la intensidad de uso que pueden alcanzar, de acuerdo con sus condiciones físicas y el carácter de la zona a la cual pertenecen.

ARTÍCULO 242: Elementos de la Norma Urbanística General. Concreta derechos y obligaciones a los cuales deben sujetarse los propietarios, el sector público y los ciudadanos en general en el ejercicio de acciones y actuaciones urbanísticas. La norma urbanística general se establece tomando en consideración tres elementos fundamentales:

1. El uso o tipo de actividad que puede ejecutarse en los predios localizados en una determinada zona de la ciudad denominada Área de Actividad.
2. 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, todo lo cual se denomina Tratamiento.
3. El aprovechamiento urbanístico o constructivo, medido en alturas, índices y/o densidades.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 243: Prevalencia y Vigencia de las Normas Urbanísticas Generales. De conformidad con la Ley, las normas urbanísticas generales son aquellas que nos indican los instrumentos y permiten establecer usos e intensidades de usos; también pertenecen a esta categoría, las normas que indiquen actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación de áreas al perímetro urbano.

En razón de la vigencia del mediano plazo del componente urbano del presente Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas generales podrán ser revisadas por el Concejo Municipal parcialmente a iniciativa del Alcalde, por uno o varios de los motivos siguientes:

1. Por insuficiencia substantiva de la norma original
2. Por necesidad de desarrollos aclaratorios substantivos.
3. Por necesidad de ejecución de actuaciones urbanísticas específicas o dentro de planes especiales para los cuales la norma general adoptada no suministra todas las directrices legales requeridas.
4. Por obsolescencia o inoperancia de la norma general.
5. Por inconveniencia debido a efectos nocivos o contrarios a los objetivos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial, claramente demostrables y suficientemente documentados con casos y experiencias surgidas de su aplicación.
6. Por fallo judicial o resolución administrativa superior que modifique las motivaciones que sirvieron de base para la clasificación del suelo.

**CAPÍTULO II
DE LA NORMA COMPLEMENTARIA**

ARTÍCULO 244: Normas Complementarias. En desarrollo de las previsiones contenidas en la norma general sobre las actuaciones urbanísticas, las áreas de actividad y los tratamientos, las normas complementarias estarán constituidas además de los Programas y Proyectos por las acciones y actuaciones urbanísticas relacionadas con Planes Parciales y los Planes Especiales contenidos en el presente Acuerdo y por los reglamentos que deban expedirse para regular y determinar operaciones urbanas específicas dentro de las cuales estarán los parámetros de uso e intensidad y los casos excepcionales. Entre otras, harán parte de las normas complementarias:

1. La regulación de actividades permitidas y no permitidas al interior de las distintas porciones diferenciables dentro de un área de actividad.
2. La reglamentación de parámetros volumétricos para la edificación en los diferentes sectores contenidos dentro de un mismo polígono de tratamiento.
3. La adopción de modalidades específicas de aplicación de las normas urbanísticas en Planes Parciales y otros planes y programas especiales.
4. La localización de terrenos y la asignación específica de porcentajes para vivienda de interés social en cada uno de los Planes Parciales, cuyo objeto sea desarrollo de vivienda en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.
5. La reglamentación específica para el manejo del espacio público, los usos y las volumetrías en programas de renovación urbana.
6. Las modalidades de ejecución de las políticas de vivienda de interés social y de tratamientos de reordenamiento y mejoramiento integral.
7. Las demás permitidas por la Ley.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 245: Instrumentos de la Norma General para el Desarrollo de las Normas Complementarias. Para su correcto desarrollo y aplicación, la norma urbanística general del Municipio de Santiago de Cali suministra un conjunto de instrumentos encaminados a asegurar la congruencia entre sus contenidos y las disposiciones que los concretarán en la norma complementaria. Para tal efecto, se adoptan los siguientes:

1. La delimitación de áreas de actividad y tratamientos contenidos en este Acuerdo
2. El polígono normativo contenido en este Acuerdo
3. La ficha normativa. (Acuerdo futuro)
4. La matriz de clasificación y jerarquización de usos contenido en este Acuerdo
5. Los planes parciales. (Decretos futuros)
6. Los planes especiales. (Decretos futuros)
7. Las normas especiales. (Decretos futuros)

ARTÍCULO 246: El Polígono Normativo. Se denomina como polígono normativo el área delimitada como una porción del suelo urbano o del suelo urbano de expansión a la cual se le asigna simultáneamente un área de actividad y un tratamiento. Cada polígono normativo contiene unívocamente una y sólo un área de actividad y uno y sólo un tratamiento.

Cartográficamente, el polígono normativo se obtiene mediante el cotejo y superposición del plano de Áreas de Actividad con el Plano de Tratamientos, ajustado, verificado e identificado sobre las planchas en escala 1:5.000 del plano oficial de la entidad municipal competente. Sobre el plano Polígono Normativo correspondiente, deben identificarse:

1. Su código de identificación que debe corresponder unívocamente con el de su ficha normativa.
2. Sus límites
3. Los principales usos urbanos localizados en sus manzanas.
4. Las diferentes subáreas de manejo que progresivamente se vayan identificando para el correcto manejo y aplicación del tratamiento al cual está sujeto.

PARÁGRAFO 1: Se entiende por subárea de manejo del tratamiento dentro de un polígono normativo, las distintas zonas relativamente homogéneas en cuanto a tipología edificatoria y morfológica, determinada por factores como trazo, volumetría, aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción, alturas, todas las cuales permiten aplicar a la respectiva subárea un régimen dentro del tratamiento acorde con los objetivos de la norma general y ajustado a los usos y la mezcla de usos permitida por ella.

Las subáreas de manejo también permitirán identificar situaciones atípicas, especialmente en cuanto a ejes o aglomeraciones de actividad que requieran un manejo más cuidadoso para controlarlas adecuadamente y evitar efectos de deterioro y mezcla indeseable de actividades incompatibles.

PARÁGRAFO 2: Las fichas normativas serán elaboradas por la administración municipal en los siguientes bloques adoptadas por Acuerdo el Concejo en un plazo no mayor de un año.

ARTÍCULO 247: La Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. La matriz de clasificación y jerarquización de usos, la cual queda incorporada a este artículo, clasifica los establecimientos industriales, comerciales y de servicios tomando en consideración su impacto, su mutua compatibilidad y su idoneidad o limitaciones para ser implantados en las diferentes Áreas de Actividad, incluidos los ejes viales arteriales y las Áreas de Actividad de Centralidades.

La matriz cruza el tipo de uso con el Área de Actividad y determina si es permitida en el área, mediante el signo P, o si está prohibido, mediante el signo -. Es un instrumento complementario e indispensable para la aplicación de la norma a través de la expedición de los conceptos de usos del suelo.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO 1: En adelante, el concepto de uso del suelo deberá registrar el código correspondiente al Polígono Normativo en el cual quedará localizado el establecimiento. Si la dinámica de ocupación con los usos permitidos en las Áreas de Actividad Residencial Neta, Residencial Predominante y Mixta tiende a sobrepasar los límites permitidos y a cambiar por consiguiente la naturaleza del área y/o a exigir un tratamiento diferente, el Departamento Administrativo de Planeación tomará las providencias y controles requeridos para contener su efecto. Si por el contrario considera inevitable el cambio y requiere reclasificar uno o los dos componentes de Actividad y Tratamiento que definen la naturaleza urbanística del polígono, tal modificación requerirá revisión parcial del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2: Se autoriza al Departamento Administrativo de Planeación para que en un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la sanción del presente Acuerdo, con base en la clasificación CIUU (Clasificación Industrial Internacional de Actividades Económicas establecidas por la ONU) de actividades a cuatro dígitos, última versión, desagregue en un mayor número los tipos de actividad consideradas en la matriz, a fin de mejorar el instrumento de administración de las áreas de actividad y ajustarlo de manera más precisa a las directrices y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial. Efectuada la revisión, el Alcalde la oficializará mediante expedición de Resolución debidamente motivada.

ARTÍCULO 248: Las Fichas Normativas. La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá:

1. El código único de identificación del polígono normativo
2. La delimitación del polígono
3. El Área de Actividad
4. El Tratamiento
5. Las subáreas de manejo contenidas dentro del polígono normativo
6. Y para cada subárea de manejo:
 - 6.1 El índice de ocupación permitido en la subárea
 - 6.2 El índice de construcción permitida
 - 6.3 Las alturas máximas permitidas para las edificaciones
 - 6.4 Retiros
 - 6.5 Aislamientos
 - 6.6 Antejardines
 - 6.7 Voladizos
 - 6.8 Tipo de urbanización (agrupamiento, loteo individual, conjunto)
 - 6.9 Tipo de edificaciones (unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, industriales, comerciales).
 - 6.10 Espacios públicos disponibles.
 - 6.11 Las demás que el Departamento Administrativo de Planeación considere técnicamente necesarias.
7. Si es sujeto de cobro por participación en plusvalía.
8. Si es generador o receptor de compensaciones.

PARÁGRAFO 1: Cada Plan Parcial y cada Plan Especial constituirá un Polígono Normativo con su correspondiente ficha normativa.

PARÁGRAFO 2: Un polígono normativo homogéneo podrá coincidir con una sola área de manejo cuando aquel revista la homogeneidad edificatoria y urbanística que así lo amerite.

TÍTULO III

**DE LAS NORMAS GENERALES SOBRE USOS, ÁREAS DE ACTIVIDAD Y
TRATAMIENTOS**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

**CAPÍTULO I
DE LOS USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD**

ARTÍCULO 249: Definiciones. El uso designa de manera general el tipo de actividad permitida en terrenos y edificaciones técnicamente adaptadas para su realización eficaz y sostenible.

Los usos urbanos son aquellos que se realizan en el seno de la aglomeración urbana delimitada por el perímetro que contiene el suelo clasificado como urbano, los cuales requieren técnicamente y, por efecto de las regulaciones normativas, que se desarrollen en instalaciones edificadas de acuerdo con las características propias de la actividad, accesibles para interactuar eficientemente con otras actividades espacialmente separadas y dotadas de la infraestructura básica de servicios públicos indispensables para que su ejecución sea urbanísticamente eficaz y sostenible.

Las actividades se realizan en edificaciones residenciales y en establecimientos de producción y transformación de materias primas o industriales, de comercio, de servicios empresariales, técnicos y profesionales, en edificaciones institucionales y de prestación de servicios de la Administración Pública. También son actividades urbanas las que se realizan en instalaciones aptas para el esparcimiento público, la recreación, el deporte y, en general, el disfrute lúdico.

ARTÍCULO 250: Asignación de Usos. La ejecución de actividades permanentes sobre el suelo urbano, mediante la edificación u ocupación de inmuebles aptos para este propósito, requiere:

1. Concepto favorable de uso del suelo expedido por la autoridad municipal, a saber, la entidad municipal competente.
2. Definición de la intensidad del uso, calificado por el área construida mayor o menor que pueda destinarse a la actividad y sus condiciones específicas de funcionamiento e impacto urbano-ambiental, de acuerdo con lo que se establezca a partir del contenido de la ficha normativa de cada polígono o subárea de manejo y la Matriz de Clasificación y jerarquización de Usos.
3. Definición de la escala o cobertura del uso, para lo cual se jerarquizan en cuatro escalas, de acuerdo con el Área de Actividad en la cual se localizarán: Metropolitana,

ARTÍCULO 251: Impactos. Para la subclasificación de los usos específicos del suelo y para su asignación a las diferentes áreas de actividad, se considerarán los impactos de tipo ambiental, urbano o social, de acuerdo con las causas que los originan:

a. Causas de Tipo Ambiental

1. Contaminación por ruido
2. Contaminación por olores
3. Contaminación residual atmosférica
4. Contaminación residual hídrica
5. Contaminación por luminosidad
6. Contaminación visual
7. Contaminación térmica
8. Vibraciones
9. Inflamabilidad
10. Exceso en el consumo del servicio público (energía, agua, otros)

b. Causas de Tipo Urbano

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. Ocupación de calzada
2. Ocupación de andén
3. Ocupación de zona verde pública o recinto urbano
4. Ocupación de antejardín con construcción o con cerramiento irreglamentario
5. Ocupación de pórtico o cerramiento irreglamentario
6. Deterioro vial y ambiental
7. Congestión vehicular

c. Causas de Tipo Social

1. Molestia socio – sicológica causada a los vecinos

ARTÍCULO 252: Esquema Básico de Implantación. Las actividades calificadas como de impacto mayor requerirán en adelante para su emplazamiento someterse a un esquema básico de implantación, que contemplará su localización, la mitigación del impacto, las soluciones viales de estacionamientos, aislamientos especiales, provisión de áreas específicas de protección, y las que resulten necesarias según su condición.

A este grupo pertenecen establecimientos como terminales de transporte, hospitales de niveles 1 y 2, clínicas, talleres de servicio al vehículo, coliseos y polideportivos, etc. Mediante estudio que harán conjuntamente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la entidad municipal competente, se tipificarán, se identificarán las condiciones bajo las cuales podrían emplazarse de acuerdo con la escala de su cobertura, se establecerán los mecanismos para su control y se incluirán con las correspondientes precisiones en la matriz revisada de clasificación y jerarquización de usos. En todo caso, la aprobación de su esquema básico de implantación, requerirá de la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal antes que sea expedido el concepto de uso del suelo por la entidad municipal competente.

ARTÍCULO 253: Diferenciación de Usos por Sectores y Distritos de Actividad Especializada. Como instrumento adicional del control a la mezcla indiscriminada y degradante de los usos, las fichas normativas establecerán al interior de aglomeraciones, ejes de actividad y centralidades de las diferentes escalas donde se presente predominio de usos de carácter comercial y de servicios, áreas y subzonas relativamente especializadas, que eviten que actividades impactantes aún cuando complementarias de otros usos más livianos allí localizados produzcan efectos de deterioro ambiental y urbanístico crecientes e irreparables, tanto en detrimento de las mismas actividades que atraen, como de las zonas residenciales vecinas.

Para el efecto, se establecerán condiciones de implantación general, tales como áreas específicas físicas a centralidades, franjas de separación, distritos especializados, características de las edificaciones, etc. para actividades como las siguientes:

1. Comercio pesado de almacenamiento y bodegaje
2. Comercio al por mayor de insumos industriales, abarrotos y productos agropecuarios
3. Comercio y abastecimiento de materiales de construcción en gran escala
4. Talleres de servicio al vehículo y comercio de partes y repuestos
5. Venta de maquinaria

PARÁGRAFO: Una vez desagregadas y jerarquizadas a cuatro dígitos las actividades de la matriz de clasificación de actividades, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, propondrá las políticas y regulaciones para la implantación de los mencionados usos y de otros que requieran similar tratamiento. El Alcalde expedirá las resoluciones y decretos reglamentarios correspondientes y la entidad municipal competente establecerá los mecanismos de aplicación y control requeridos.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 254: Áreas de Actividad. Las áreas de actividad son las diferentes zonas de la ciudad, delimitadas en razón de la relativa homogeneidad del uso al cual deben destinarse los inmuebles allí localizados.

El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada.

ARTÍCULO 255: Clasificación de las Áreas de Actividad. Para efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas, las áreas de actividad se dividen en siete (7) clases:

- Área de Actividad Residencial
 - * Residencial Neta
 - * Residencial Predominante
- Área de Actividad Mixta
- Área de Actividad Económica Predominante
- Área de Actividad de Centralidades
- Área de Actividad Industrial
- Área de Actividad Especial Institucional

Las Áreas de Actividad se encuentran delimitadas en el plano de Zonificación por Áreas de Actividad - Anexo 1 que hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 256: Área de Actividad Residencial. Pertenecen al área de actividad residencial todas las zonas de la ciudad cuyas edificaciones contienen principalmente actividades destinadas al alojamiento permanente de sus habitantes. Conforman los mayores y más representativos tejidos urbanos residenciales y para efectos de la asignación de usos se subdividen en dos grupos:

- Área de Actividad Residencial Neta
- Área de Actividad Residencial Predominante

ARTÍCULO 257: Área de Actividad Residencial Neta. Determinase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

ARTÍCULO 258: Área de Actividad Residencial Predominante. Determinase como área de actividad residencial predominante aquella originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

PARÁGRAFO: Cuando un área que aún conserva el carácter de residencial predominante ha experimentado cambios incontrolados, pero aún de escala moderada al interior de su tejido, sea por filtración de usos, por efecto de inadecuado control sobre los bordes de una vía arterial o colectora, o por causa de algún equipamiento impactante o mal implantado, la ficha

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

normativa y su correspondiente polígono registrará el hecho dentro de una subárea de manejo, con el fin de establecer regulaciones específicas para ese sector que impidan la extensión del contagio y contribuyan a la mitigación el impacto.

ARTÍCULO 259: Normas para el Uso Residencial. Se clasifican dentro del área de actividad residencial neta los tejidos urbanísticos abiertos, originados en el ensanche de la ciudad y desarrollos lote a lote que deben preservar el uso y sus características originales, así como los conjuntos y agrupaciones de vivienda, los cuales se identificarán en la ficha y polígono normativo.

La ficha normativa delimitará el área y fijará la proporción en la que se permiten usos distintos de la vivienda, siempre y cuando no superen el porcentaje establecido para la respectiva área de actividad. En todo caso, los usos principales son comercio al detal y servicios de escala vecinal o barrial.

En los nuevos conjuntos y agrupaciones, el porcentaje del área destinable a los usos permitidos se distribuirán en aglomeraciones, en ejes o en bordes del desarrollo.

Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación.

En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo. La ficha normativa y la Matriz de Clasificación de Usos precisarán estas actividades.

El uso de vivienda se permite en estructuras arquitectónicas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y de vivienda compartida, esta última en el caso de bifamiliares o trifamiliares sin régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 260: Área de Actividad Mixta. Pertenecen al área de actividad mixta los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

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

ARTÍCULO 261: Normas para el Área de Actividad Mixta.

1. En Áreas de Actividad Mixta sujetas a procesos de cambio de uso por filtración de actividades no residenciales, las fichas normativas y su polígono correspondiente precisarán las distintas subáreas de manejo y minidistritos o zonas especiales donde se concentrarán los nuevos usos. Se buscará que las subzonas que conservan predominantemente el uso residencial mantengan y preserven este uso.
2. Se clasificarán como Áreas Residenciales de Actividad Mixta aquellas que se construyan dentro de unidades de actuación de los Planes Parciales, con las siguientes características:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- a. Que utilice entre 30 y 40 por ciento del área bruta del desarrollo planeado con subáreas de manejo delimitadas como zonas especiales, para la localización de comercio y servicios, localizados de manera aglomerada, en manzanas comerciales, en centros cívicos y comerciales y en ejes de actividad. El conjunto o agrupación deberá asumir un tejido abierto.
- b. En agrupaciones o lotes con tejido abierto, además de las zonas especiales de comercio y servicios, se permitirá la edificación de viviendas productivas, unifamiliares y bifamiliares, con locales para comercio y servicios de carácter vecinal o famiempresas y microempresas. La Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos y la ficha normativa precisarán las condiciones, limitaciones y restricciones a las cuales estarán sujetas las actividades de famiempresas y microempresas de producción de bienes físicos.

ARTÍCULO 262: Área de Actividad Económica Predominante. El Área de Actividad Económica Predominante designa aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

La reglamentación del Área de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

- a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.
- b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
- c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.

La regulación del área de actividad económica predominante utiliza dos criterios básicos para establecer la congruencia entre los usos terciarios permitidos en una localización determinada, y la aptitud de las edificaciones y las infraestructuras disponibles para soportarlo:

- a. La escala de actividad, según sea de jerarquía metropolitana, urbana, comunal o barrial.
- b. El impacto medido por sus efectos externos sobre el entorno inmediato tomando en cuenta otras actividades económicas dentro de la misma área, y los efectos sobre las zonas periféricas y de transición hacia el asentamiento residencial.

Es un objetivo fundamental de la regulación del área, de acuerdo con las estrategias del Plan de Ordenamiento, fomentar la concentración de este tipo de usos en sectores especializados de la ciudad denominados centralidades, que se jerarquizan en varios órdenes de acuerdo con la escala de los establecimientos y la cobertura de las actividades que pueden contener. El Área de Actividad Económica Predominante se clasifica siempre como Área Especial de Centralidad cuando se localiza en:

- En el Centro Urbano-Regional
- Las centralidades de segundo orden

En los casos que lo ameriten, por su escala y la concentración de actividades que contienen, podrán ser clasificadas en la subclase de: Área Especial de Actividad de Centralidad, determinadas centralidades de tercer orden, lo cual implica que sus usos se regirán por las

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

normas generales del área de actividad económica predominante y las especiales que las cobijan en particular.

PARÁGRAFO: La asignación del Área de Actividad de Centralidad a un centro de tercer orden, se formalizará mediante resolución motivada expedida por el Alcalde y respaldada en los documentos técnicos de soporte que elaborará el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 263: Normas Generales del Área de Actividad Económica Predominante.

1. Las áreas determinadas como de actividad económica predominante se localizarán en forma concentrada, en disposición lineal o nucleada:

- a. En sectores claramente delimitados de los ejes de la malla vial arterial, para lo cual se requerirá que presenten o se creen condiciones de accesibilidad y estacionamiento que no interfieran con las del tráfico previsto para la vía.

Las fichas y el correspondiente polígono normativo, delimitarán el área con precisión y establecerán los tipos de actividad de comercio y servicios permitidos, atendiendo a la escala y el impacto de la actividad que pueden contener y dependiendo de la naturaleza de las áreas residenciales próximas, así como de las condiciones especiales normativas donde se establezcan las condiciones generales de acondicionamiento de la subzona. En este caso se definirán condiciones que garanticen la aptitud de las edificaciones y de las áreas especiales conexas con la actividad como estacionamientos y plataformas para manejo y descargue de mercancías, articulación con el espacio público, distancias y forma de transición hacia núcleos de actividades diferentes, etc.

- b. Las centralidades de segundo orden podrán integrar áreas nucleadas con ejes de actividad económica predominante en un corto trayecto, precisamente controlado y delimitado. Las zonas de transición hacia las áreas de actividad residencial deben ser reglamentadas como subáreas de manejo especial, en la ficha y el polígono normativo correspondiente al área de actividad residencial afectada.

2. Los emplazamientos de grandes comercios por departamentos, de escalas urbanas y metropolitanas, aproximadamente más de 2.000 m² y más de 6.000 m² respectivamente, se sujetará a estudios de implantación cuyas condiciones serán reglamentadas a partir de los contenidos de las fichas normativas. Esta condición también será observada en el caso de grandes instalaciones de servicios institucionales y de la administración pública orientados a la atención general del ciudadano.

3. En las áreas de este tratamiento, se controlará la mezcla indiscriminada de actividades deteriorantes pero complementarias, estableciendo para las que lo requieran y cuyo impacto sea menor y mitigable, zonas especiales de manejo, delimitadas en las fichas normativas, donde se establezcan las condiciones generales de acondicionamiento de la subzona. En este caso se definirán condiciones que garanticen la aptitud de las edificaciones, y de las áreas especiales conexas con la actividad como estacionamientos y plataformas para manejo y descargue de mercancías, articulación con el espacio público, distancias y forma de transición hacia núcleos de actividades diferentes, etc.

ARTÍCULO 264: Área de Actividad Industrial. Determinase como área de actividad industrial, las zonas en las cuales se permite la localización de equipamiento dedicado a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

El desarrollo y localización de actividades industriales estará sujeto a la proyección que para dicha actividad plantea el Plan de Ordenamiento Territorial basada en la creación y consolidación de una zona industrial dentro del contexto de ciudad.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 265: Normas para el Área de Actividad Industrial. Las actividades clasificadas como de uso industrial, particularmente las de establecimientos denominados como de mediana y gran industria, deberán localizarse en las áreas especializadas de actividad industrial.

La ficha normativa especificará el tipo de establecimientos calificados como famiempresas, microempresas, empresas y pequeñas industrias, cuyo financiamiento es permitido en áreas con desarrollos habitacionales de vivienda productiva y en zonas especiales dentro de otras áreas de actividad económicas predominantes, relacionadas con ejes, centralidades, o áreas de actividad mixta.

ARTÍCULO 266: Usos Industriales por fuera de Áreas de Actividad Especializada. Las fichas normativas determinarán los usos industriales permitidos por fuera de áreas de actividad especializada, ya sea por bajo o nulo impacto ambiental, y aquellas que por sus características requieren concepto del DAGMA. También el DAGMA, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Entidad Municipal Competente establecerán los mecanismos y plazos para la reubicación de industrias que se encuentren por fuera de las áreas especializadas de actividad industrial y que potencialmente son susceptibles de generar impactos negativos en el medio ambiente.

ARTÍCULO 267: Usos Compatibles. Se consideran usos compatibles con la industria, las actividades de bodegaje y almacenamiento de mercancías y materias primas, el comercio, venta y reparación de maquinaria al igual que de vehículos, el comercio pesado al por mayor y podrán definirse dentro del polígono zonas de comercio y servicios en sectores especiales debidamente localizados.

ARTÍCULO 268: Condicionantes para la Ampliación de la Actividad Industrial. Se prevé la ampliación del área de actividad industrial localizada en la Pieza Urbano-Regional. El uso de vivienda se conceptúa en esta zona como incompatible con el uso industrial, excepto casos excepcionales y puntuales que serán claramente establecidos en las fichas y en los polígonos normativos correspondientes.

La extensión de establecimientos industriales hacia las nuevas áreas que se proyectan para cada actividad y que aún contienen de manera puntual o en mínima escala actividades de carácter residencial, deberá hacerse condicionado a un claro esquema de implantación que contemple soluciones viales y áreas para cargue y descargue de mercancías y materias primas. En todos los casos se deberá garantizar la protección de los moradores actuales del sector. Los lotes que se encuentran vacantes, sólo podrán ser desarrollados con edificaciones propias de la actividad de la zona y sus usos complementarios. No se permitirá la localización de actividades industriales en edificaciones no acondicionadas o construidas especialmente para la actividad.

ARTÍCULO 269: Distritos Especiales de Actividad Productiva. Se podrán crear Distritos Especiales de actividad productiva, para facilitar la localización aglomerada de establecimientos que empleen Tecnología de Punta Limpia de alta productividad y competitividad. Para este efecto el Plan de Ordenamiento Territorial y de acuerdo a su modelo estructural promoverá el Distrito Industrial de Tecnología Limpia, en un área denominada Área de Actividad Industrial en Suelo de Expansión.

Las fichas normativas delimitarán las zonas dentro del Distrito, especialmente a lo largo de los corredores viales a Puerto Tejada y Jamundí, donde se podrán localizar actividades conexas y complementarias de comercio y servicios, las cuales quedarán condicionadas a la no producción de impactos negativos que puedan alterar el funcionamiento del Distrito Industrial.

ARTÍCULO 270: Área De Actividad Industrial Predominante: Determinase como Área de Actividad Industrial Predominante, aquellas áreas de la ciudad donde los inmuebles tienen una destinación exclusiva o en proporción superior al 60% a la realización de actividades generadoras de empleo, en el sector industrial de la economía; en éstas áreas se presenta una

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

mezcla entre actividades de carácter industrial con el uso residencial o de vivienda y de manera excepcional con servicios (sectores de las comunas 4, 5 y 8 que forman parte del polígono normativo N°62).

PARÁGRAFO: En las fichas normativas y polígono normativo correspondiente se precisaran las distintas sub-áreas, sub-zonas o zonas especiales que se caractericen por tener un uso residencial superior al 80%, dichas sub-áreas o sub-zonas serán reglamentadas con los criterios expresados para las áreas residenciales en las normas, usos y condicionantes para el área de actividad industrial.

ARTÍCULO 271: Normas Generales del Área Especial de Actividad de Centralidades.

1. El área de actividad de centralidades constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí.
2. Cada centralidad deberá estar precisamente delimitada en la ficha y el correspondiente polígono normativo. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal reconsiderará cuidadosamente las características urbanísticas y socioeconómicas del entorno, así como la dinámica de ocupación del suelo y de los negocios que tienden a asentarse en el área para definir en cada suelo y de los negocios que tienden a asentarse en el área para definir en cada caso el conjunto de actividades permitidas y compatibles que podrán localizarse, su escala y las condiciones generales y especiales de implantación a los cuales deben sujetarse. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.
3. Las centralidades tendrán manejos diferenciados, tomando en consideración la naturaleza de los establecimientos allí asentados o que se permitirá localizar, el estado del espacio público, la accesibilidad y la idoneidad o el deterioro del parque edificado a su interior y en sus zonas de transición.
 - a. Las centralidades originadas en plazas de mercado y que se han ampliado generando un gran impacto deteriorante en el espacio público y en las edificaciones, deben ser tratadas con procesos de renovación por desarrollo o rehabilitación, promoviendo al mismo tiempo la rezonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia, de modo que se revitalicen y lleguen a estar en condiciones de acoger eficientemente nuevas actividades adicionales y de jerarquía aún mayor.
 - b. Las centralidades que se han originado en núcleos y centros de comercio y servicios, conexas con asentamientos residenciales que han preservado sus calidades originales y que se han establecido, en general, en las edificaciones expresamente diseñadas o adoptadas para su tipo de actividades, deberán ser fortalecidas para que preserven su patrón de desarrollo, previendo formas de manejo y áreas de ampliación donde se exigirá estrictamente que la edificación se adopte desde el comienzo al uso permitido.
 - c. Al interior de las centralidades se establecerán zonificaciones más finas o subáreas de manejo para evitar la mezcla de actividades que generen los impactos negativos, especialmente en aquellos donde coexisten actividades como talleres de reparaciones, bodegaje, microindustria, comercio al por mayor con actividades de comercio al detal y servicios.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- d. Las centralidades y sus zonas o subáreas de manejo, podrán ser redelimitadas y sus regulaciones redefinidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Dichas modificaciones serán consignadas en las fichas normativas y se formalizarán mediante resolución motivada expedida por el Alcalde.
4. La zonificación y diferenciación del Centro Urbano Regional, se hará en concordancia con el desarrollo del proyecto estructurante del centro global.

ARTÍCULO 272: Área de Actividad Especial Institucional. Se definen dentro del Área de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

La relocalización o implantación de nuevos servicios a esta escala requerirá estudios especiales para definir su esquema básico de implantación y asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

En caso que algunos de los edificios existentes requiera ser relocalizados y se encuentren además adscritos al tratamiento de Preservación Ambiental, se aplicará el procedimiento que se define en el artículo subsiguiente, para establecer las nuevas condiciones de utilización y destinación al uso público general.

ARTÍCULO 273: Reaprovechamiento para Uso Público de Predios. Los predios privados podrán transformar su uso parcial o totalmente al uso público, por lo menos en las dos terceras partes de su área mediante operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio.

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

El referido Programa de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, en la porción urbanizable, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística, todo lo cual se sujetará a las siguientes disposiciones generales:

1. Dentro del rango establecido, el Programa de Reordenamiento determinará la proporción de área desarrollable, teniendo en cuenta las características de los predios y los aspectos ambientales y urbanísticos.
2. El área restante, esto es, la que resulte de deducir del área del predio el porcentaje que se permitirá desarrollar y la zona que se destina al uso público, conservará su uso actual, esto es, institucional recreacional de carácter privado o en bien fiscal, sin perjuicio de la posibilidad de adquisición por parte del Municipio, mediante los mecanismos previstos en la Ley, para incorporarlo en su totalidad al uso mencionado de carácter público.
3. Las intensidades y usos que se determinen tendrán en cuenta criterios ambientales y urbanísticos, de conformidad con los lineamientos y parámetros previstos en este Acuerdo.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

4. El cálculo de las áreas aprovechables se hará sobre el área neta urbanizable.
5. El desarrollo del programa puede preverse por etapas y mediante el uso combinado de instrumentos de gestión.
6. La determinación del aprovechamiento urbanístico de la proporción del terreno que se defina, no implicará la generación de plusvalía, toda vez que el beneficio del aprovechamiento tiene como causa la carga de la transferencia del área para uso público.

PARÁGRAFO 1: La definición de las normas que permitan el desarrollo urbanístico del predio en la proporción prevista en la presente disposición, para el otorgamiento del beneficio que se equipará con la carga de la generación del espacio público, quedará sujeta al establecimiento de la cesión urbanística al Municipio, contemplada en este artículo.

PARÁGRAFO 2: Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, el Municipio, o la entidad competente, podrá adquirir total o parcialmente la proporción del predio que pretenda destinar al uso público, mediante los mecanismos previstos en la Ley, en cuyo caso el predio podrá ser pagado con derechos de desarrollo y construcción que se asignarán al área desarrollable.

PARÁGRAFO 3: De conformidad con la Ley, en los eventos contemplados en este artículo, el Programa de Reordenamiento sustituirá el Plan Parcial, para los efectos de la expedición de licencias de urbanismo y construcción.

ARTÍCULO 274: Conservación de Áreas de Actividad Especial Institucional. Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional recreacional tales como centros sociales, clubes, equipamientos y espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos básicos de escala regional, urbana, conservará este uso y no podrá cambiar el área de actividad especial institucional

CAPÍTULO II DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS

ARTÍCULO 275: Definición y Objeto. Los tratamientos establecen el alcance de las actuaciones de parcelación o subdivisión de lotes, de urbanización y edificación que pueden ser emprendidas por los sectores público y privado sobre el suelo urbano, el suelo de expansión y el suelo suburbano en un sector o zona específica de la ciudad.

El tratamiento determina, además, la modalidad de ejecución de la actuación, las características que la diferencian y las condiciones a las cuales está sujeta. Como consecuencia directa de sus objetivos normativos, el tratamiento determina la forma y la intensidad del aprovechamiento del suelo en edificación y fija límites a la transformación y reconstrucción de sus elementos construidos, lo cual incluye el espacio público y las propias edificaciones, mediante la determinación de índices de ocupación, índices de construcción y la regulación de otros elementos determinantes de la forma y la volumetría del asentamiento urbano.

ARTÍCULO 276: Los Elementos de la Norma sobre Tratamientos. El sector delimitado con el propósito de definirle su tratamiento se denomina Área de Tratamiento y su delimitación se realiza tomando en consideración los siguientes aspectos:

1. La ocupación del suelo, para lo cual se subdivide en:
 - Urbanizable no urbanizado
 - Urbanizado no edificado
 - Edificado
2. El nivel de consolidación del proceso de urbanización, según se encuentre:
 - Completo
 - Incompleto

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

3. El estado del espacio público y de las edificaciones, de acuerdo con:
 - Su adecuación o inadecuación funcional
 - Su grado de deterioro
4. La tipología y las notas características del espacio público y las edificaciones, consideradas individualmente y a escala de una zona homogénea según la valoración:
 - Urbanística
 - Histórica
 - Arquitectónica
 - Ambiental

ARTÍCULO 277: Clases de Tratamientos. 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:

1. Tratamiento de Desarrollo - D -
2. Tratamiento de Consolidación - C -
 - Tratamiento de Consolidación 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 -

PARÁGRAFO 1: Las Áreas de Tratamiento se encuentran delimitadas en el plano de Tratamientos - Anexo 1 que hace parte integrante del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2: El Cuadro Áreas de Tratamiento Urbanístico y Alturas Básicas para Edificación permitidas en sus Polígonos, establece en la correspondiente pieza urbana la identificación de los polígonos, el código consecutivo de su identificación, el tratamiento (Plano de Tratamientos) y la altura básica máxima.

La altura básica máxima determinará dentro del correspondiente polígono normativo y sus subáreas de manejo, los índices de construcción y las volumetrías edificatorias en cada sector con un tratamiento y una normativa de usos relativamente homogéneos.

Este cuadro hace parte integral del presente capítulo y las fichas normativas lo asumirán como elemento indispensable de partida para la expedición de las normas complementarias.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 278: El Tratamiento de Desarrollo. El Tratamiento de Desarrollo regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público requerido para asegurar su accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos, parques y zonas verdes para el ejercicio sostenible de las actividades urbanas; también regula la edificación de suelos urbanizados pero no edificados, la cual consiste en la construcción de los edificios y las instalaciones requeridas para realizar eficazmente y con arreglo a las regulaciones que lo rigen las actividades permitidas en las correspondientes zonas del polígono normativo.

ARTÍCULO 279: Formas de Regulación del Tratamiento de Desarrollo. El proceso de desarrollo es objeto de dos formas de regulación, dependiendo de la localización y extensión de los predios a desarrollar:

1. Predios Urbanizables no Urbanizados tanto en el suelo de expansión como en el suelo urbano, a desarrollar a través del Plan Parcial. Esta forma se regula por las disposiciones contenidas en la Ley y establecidas en el presente Acuerdo.
2. Los predios Urbanizables no Urbanizados en suelo urbano contenidos dentro de áreas ya urbanizadas, con extensión menor a 20.000 M² de área neta urbanizable; y los predios urbanizados no edificados dentro del suelo urbano. Los procesos de urbanización y edificación para uno y otro caso, se regulan por lo estatuido en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO: Para todos los efectos relacionados con este Acuerdo, lo mismo que para la correcta aplicación de la participación en plusvalía de que trata la ley, se entenderá por:

- Área Bruta Urbanizable: La que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
- Área Neta Urbanizable: La resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a reservas del sistema vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.)
- Área Útil: La resultante de restarle al área neta urbanizable el área de cesiones obligatorias para vías locales, zonas verdes, parques y las cesiones para equipamiento comunal.

ARTÍCULO 280: Tratamiento de Desarrollo por Planes Parciales. Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

1. En suelo de expansión: 20 hectáreas netas urbanizables, como mínimo.
2. En el suelo urbano: 2 hectáreas netas urbanizables, como mínimo en áreas sujetas a tratamiento de renovación y 6 hectáreas netas urbanizables, como mínimo en vacíos urbanos.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, verificará que la implantación de los Planes Parciales no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo o no idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial genere este tipo de predios, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá redelimitar el área objeto del Plan Parcial.

ARTÍCULO 281: Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo. Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. **Generación de espacio público.** En los predios en que se adelante proceso de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:
 - a. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- Las áreas de cesión de la malla vial de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.
- Áreas de cesión pública: para espacio público, equivalente al 18% del área bruta y para equipamientos, equivalentes al 3% del área bruta.

En los planes parciales para los procesos de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo y las normas que lo reglamenten. No se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para espacio público y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos especiales institucionales y equipamientos.

2. Características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos.

- a. Distribución Espacial. El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de 2000 M².
- b. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa, en zonas de amenaza por crecientes o por fenómenos colaterales de sismos o en predios con pendientes superiores a 45° o 100% o en cualquier predio de imposible urbanización.
- c. Configuración Geométrica. Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:
 - Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
 - La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
 - * Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 20 metros.
 - * Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.
 - * Frentes con dimensiones superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial.
 - Se exceptúan de estas normas:
 - * Los predios localizados en zona de ladera y en la Pieza Oriental.
 - * Con relación a los predios cuyo total de cesión pública para parques y equipamientos sean menores a 600 m², podrán cancelar su equivalente en dinero al Fondo de Tierras de Valorización Municipal, para el pago compensatorio de cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos, según lo dispuesto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, si así lo autoriza el respectivo Plan Parcial.
 - * Equipamientos Colectivos. Se regirán por las normas contempladas en el capítulo correspondiente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- 3. Sistema de Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo.** Los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el P.O.T., pueden ser transferidos a las zonas urbanas y de expansión urbanizables denominadas áreas receptoras. El Sistema de transferencia se regula por las siguientes disposiciones:
- a. Áreas Generadoras. Se definen como áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo las siguientes:
 - Áreas de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, definidas como Patrimonio.
 - Suelo de Protección para los Servicios Públicos Domiciliarios. No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Municipal, ni las rondas de los cuerpos de agua.
 - b. Si el predio generador de los derechos está destinado a espacio público debe ser transferido al Municipio libre de construcciones y de cualquier tipo de limitación en el dominio, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.
 - c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, todas las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo, a excepción de los sectores de Piedemonte.
 - d. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio, se estimarán teniendo en cuenta:
 - Las normas urbanísticas sobre uso y ocupación del suelo del correspondiente polígono normativo.
 - Las condiciones específicas del terreno según sea o no urbanizable, desde el punto de vista del geológico, del riesgo y de la capacidad portante.
- 4. Subdivisión como resultado del Proceso de Urbanización.**
- a. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 metros de lado o en supermanzanas de 220 metros de lado, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local.
 - b. Para proyectos que elijan desarrollarse a partir de un módulo para su organización espacial deberán dejar una vía cada 110 metros y si se agrupan en supermanzanas el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.
 - c. En cualquier caso el urbanizador garantizará la continuidad del trazado vial propuesto con el existente.
- 5. Modalidades del Desarrollo Urbanístico en función de la Dotación de Infraestructura.**
- a. Desarrollo Normal: Se aplica a predios cuyas condiciones de ordenamiento y de dotación de sistemas de redes de servicios públicos domiciliarios, requiere un proceso de gestión a cargo del urbanizador.
 - b. Desarrollo Progresivo: Se aplica a proyectos de vivienda de interés social por sistema de loteo, cuyas condiciones de ordenamiento permiten que algunas redes domiciliarias y obras finales se completen, de manera progresiva, según requisitos que determinará el Plan Parcial correspondiente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

6. Sistemas de Organización Espacial de Unidades Prediales.

- a. Sistema de Loteo Individual.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas unifamiliares	72 m ²	6 metros
Viviendas bifamiliares	105 m ²	7 metros
Viviendas multifamiliares	252 m ²	12 metros

La densidad e índices de ocupación y construcción para la construcción de Viviendas de Interés Social, adelantadas por gestión de construcción individual, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:

- Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:
 - * Altura máxima: 3 pisos
 - * Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6 m² y lado menor de 2 metros.
- Normas para vivienda multifamiliar:
 - * Altura máxima 5 pisos
 - * Aislamiento posterior: 3.00 metros. a partir del nivel del terreno.
 - * Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 15 metros.

PARÁGRAFO: Para la construcción de vivienda de interés social por gestión de construcción individual, sobre áreas de dimensiones menores a las aquí establecidas, deberán sujetarse a la reglamentación que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Tal reglamentación deberá expedirse en el término de dos (2) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

- b. Sistema de Agrupación o de Conjunto.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que pueden tener diversas formas de propiedad común, tales como la propiedad horizontal o copropiedad. El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado en superlotes o en agrupaciones de lotes con régimen de copropiedad. Los proyectos bajo sistema de agrupación se adelantarán en superlotes con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil, completamente rodeada por espacio público. Los proyectos adelantados por el sistema de agrupación se regulan por las siguientes condiciones:

- Edificabilidad y Densidad Máxima en sistemas de agrupación:

Agrupación Multifamiliar No Vivienda de Interés Social

Índice	Tamaño Predial	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable		0.24	0.24
	Predios menores a 30 hectáreas	1.20	1.60
Índice máximo de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	Predios entre 30 y 50 hectáreas	1.30	1.70
	Predios de más de 50 hectáreas	1.40	1.80

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Agrupación Multifamiliar Vivienda de Interés Social

Indice	Tamaño Predial	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable		0.30	0.33
	Predios menores a 30 hectáreas	1.20	1.75
Indice máximo de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	Predios entre 30 y 50 hectáreas	1.30	1.85
	Predios de más de 50 hectáreas	1.40	1.95

Agrupación Unifamiliar No Vivienda de Interés Social

Indice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.65	0.70
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Agrupación Unifamiliar Vivienda de Interés Social

Indice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.70	0.78
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Proyectos Comerciales y de Servicio de Escala Metropolitana o Urbana

Indice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Indice máximo de Construcción (IC)	0.50	1.00

Proyectos Industriales

Indice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.30	0.35
Indice máximo de Construcción (IC)	0.80	1.10

ARTÍCULO 282: Porcentajes de Vivienda de Interés Social en los Planes Parciales. Para suelos de expansión urbana se exige se destine para programas de Vivienda de Interés Social subsidiable, entre el 20 y 60% del área útil de cada plan parcial.

En cada Plan Parcial se establecerán las proporciones de Vivienda de Interés Social que se exijan para cada etapa de ejecución del Plan, las cuales deberán señalarse en los Planos que se aprueben, en las licencias de urbanismo que expidan los Curadores Urbanos y en los permisos de venta que expida la autoridad competente.

ARTÍCULO 283: El Tratamiento de Consolidación. El Tratamiento de Consolidación se aplica a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado en su totalidad o en tal proporción que se puede asumir genéricamente que a su interior sólo quedan vacantes lotes

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

individuales, predios ya urbanizados y excepcionalmente, predios no urbanizados con un área neta urbanizable inferior a 20.000 m².

El grado de consolidación está determinado por la dinámica de ocupación del suelo, entendiéndose por ello la mayor o menor tendencia a que en los sectores concernidos se presenten modificaciones en la intensidad de ocupación del suelo, transformando las edificaciones preexistentes.

El Tratamiento de Consolidación asume que es conveniente preservar las características y la disponibilidad del espacio público creado por el proceso de urbanización, el cual deberá ser intervenido solamente por poderosas razones funcionales surgidas de las necesidades de accesibilidad y transporte; que los sectores concernidos son completos urbanísticamente, es decir, cuentan con toda la infraestructura de servicios públicos urbanos; y que la regulación de su dinámica edificatoria debe atender fundamentalmente a la consolidación de su carácter tradicional, o a su transformación moderada o mayor de manera que no sobrepase el potencial de la infraestructura y el espacio público disponible. Según el grado de las transformaciones permitidas en el proceso de edificación o reedificación se clasifica en tres grupos:

1. Consolidación Urbanística
2. Consolidación con Densificación Moderada
3. Consolidación con Cambio de Patrón

ARTÍCULO 284: La Consolidación Urbanística. La Consolidación Urbanística se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron.

ARTÍCULO 285: Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales, para lo cual, cualquier intervención sobre las edificaciones existentes no podrá modificar la altura máxima permitida por la última norma vigente en la correspondiente subárea de manejo y tendrá que respetar los parámetros vigentes en materia de retrocesos, aislamientos, antejardines, parqueaderos, voladizos y pórticos.

En este tratamiento sólo se podrá intervenir el trazado urbano obedeciendo a los requerimientos del Plan Vial de Tránsito y Transporte. Para todos los demás efectos se conservará el trazado vial existente.

ARTÍCULO 286: Normas sobre Pórticos. Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:

AVENIDA 2ª: Desde la Calle 10 Norte hasta la Calle 18 Norte. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.

AVENIDA 4ª: Entre la Calle 8ª Norte y la Calle 12 Norte. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.

AVENIDA COLOMBIA: Desde la Calle 8ª hasta la Calle 11. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.

AVENIDA DE LAS AMERICAS: Desde la rotonda del Instituto de los Seguros Sociales (ISS) hasta la Calle 18 Norte. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.

CALLE 12 NORTE y AVENIDA SEXTA: Desde la Avenida 2ª hasta la confluencia con la Avenida Vázquez Cobo. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

CALLE 5ª: En su margen derecha, desde la Carrera 27 hasta la Carrera 52, en su margen izquierda, desde la Carrera 30 hasta la Carrera 56. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.

CALLE 15 NORTE: Desde la Avenida 2ª hasta la Avenida Sexta. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.

CALLE 8ª NORTE: Desde la Avenida 2ª hasta la Avenida 4ª. Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.

CARRERAS 34 y 36: Desde la Calle 5ª hasta la Calle 9ª. (Se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 1: En las vías donde se exija la construcción de pórticos no se permitirán construcciones nuevas, adiciones o reformas que no contemplen la construcción del pórtico.

PARÁGRAFO 2: En edificaciones que desarrollen alturas mayores respecto a los pisos permitidos sobre el pórtico, el paramento de los pisos superiores deberá retrocederse, ubicándolos a partir de la línea de construcción establecida para el predio.

PARÁGRAFO 3: La norma de volumetría y aislamientos se complementa con las estipuladas en cada una de las áreas de actividad.

PARÁGRAFO 4: En cuadras ubicadas sobre vías distintas a las mencionadas en el artículo anterior, en donde se encuentre construido un pórtico, las nuevas construcciones que se autoricen, las adiciones o reformas, deberán también incorporarlo, conservando una altura y nivel similares.

PARÁGRAFO 5: La ficha normativa precisará otras áreas donde estructuralmente sea indispensable conservar este elemento tipológico.

ARTÍCULO 287: Condiciones para la Construcción de Pórticos. La construcción de los pórticos deberá efectuarse teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a. Debe ser utilizada como área cubierta por el pórtico toda el área que corresponda a antejardín, no permitiéndose la construcción de ningún elemento que por su diseño estorbe la franca circulación peatonal pública.
- b. Los pórticos podrán hacerse con o sin columnas.
- c. Las columnas del pórtico tendrán como módulo estructural mínimo cuatro (4) metros entre ejes, y como sección para las columnas un mínimo de cuarenta centímetros (0.40 metros).
- d. La columna más próxima del pórtico a la propiedad colindante deberá estar separada del respectivo lindero por una distancia no menor de dos (2) metros.
- e. Las columnas que forman el pórtico tendrán como paramento único externo la línea que pasa a cincuenta centímetros (0.50 metros) del correspondiente paramento externo del antejardín (Línea de demarcación) y hacia adentro.
- f. No se permitirá ningún voladizo de las losas de piso o cubierta sobre el andén existente, ni sobre el área interior del pórtico.
- g. La altura libre del pórtico deberá ser entre cinco (5) y seis (6) metros, pero cuando en los predios colindantes existan pórticos, el nuevo pórtico deberá desarrollarse buscando un empate volumétrico con éstos, conservando altura y nivel similares.
- h. El nivel del piso deberá corresponder al mismo nivel del andén. En terrenos con pendiente se podrá aceptar desniveles, siempre y cuando no sean superiores a quince centímetros. Los cambios de nivel deberán empalmarse con rampas.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO: En predios con frentes menores de ocho metros (8.00) las medidas a que hacen referencia los literales c. y d. podrán disminuirse a tres (3.00) metros y uno con cincuenta (1.50) metros respectivamente.

ARTÍCULO 288: Tamaño de Predios y Englobes. Las normas específicas para cada subárea de manejo o para la totalidad del polígono normativo se establecerán tomando en consideración las tipologías de ocupación de los diferentes tamaños de lotes, especialmente las relacionadas con antejardines, aislamientos y pórticos. Al englobar predios colindantes se permitirá eliminar los aislamientos entre ellos.

ARTÍCULO 289: Consolidación con Densificación Moderada. La Consolidación con Densificación Moderada corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos.

ARTÍCULO 290: Normas para el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada deberán limitar su desarrollo en altura a la máxima permitida en las fichas normativas, de acuerdo a los parámetros básicos correspondientes al cuadro Áreas de Tratamientos Urbanísticos y Alturas Básicas para Edificación Permitidas en sus Polígonos, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Las fichas normativas establecerán dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente la altura que dentro de este rango básico podrán alcanzar las edificaciones, tomando en consideración los índices de ocupación y construcción preexistentes y las respectivas especificaciones sobre aislamientos y antejardines.

ARTÍCULO 291: Consolidación con Cambio de Patrón. La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximos de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. El tratamiento se propone orientar y promover estas transformaciones buscando un nuevo nivel de equilibrio, intensificando sustancialmente los patrones de aprovechamiento del suelo a fin de alcanzar un uso más eficiente de la ciudad construida.

ARTÍCULO 292: Normas para el Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos.

ARTÍCULO 293: Facilitación de Actuaciones en Áreas con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada y Cambio de Patrón. En áreas de actividad económica predominante con tratamiento de consolidación con densificación moderada y con cambio de patrón, se permitirá elevar los índices de construcción en 0.5, a través de la recepción de derechos de construcción y desarrollo. A petición de los particulares interesados, se podrán definir unidades de actuación urbanística de por lo menos una (1) manzana, de manera que posibilite la aplicación de instrumentos como reajuste de tierras, reintegro inmobiliario, reparto de cargas y beneficios previo concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación sobre el esquema básico propuesto. Este procedimiento también podrá ejecutarse en las áreas de actividad residencial con dichos tratamientos, pero la adición al índice de construcción será definida de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

acuerdo con las reglamentaciones que para cada subárea de manejo contemplen las fichas normativas.

ARTÍCULO 294: Consolidación con Cambio de Patrón del Espacio Público. Este tratamiento está orientado a regularizar la incorporación al suelo urbano de aquellas zonas de la ciudad que previamente se desarrollaron en forma parcial, bajo modalidades de ocupación del suelo como la parcelación y la subdivisión de predios para la edificación de viviendas por agrupación o en lotes individuales, y en las cuales no se previeron o no se han realizado efectivamente las cesiones para espacio público requeridas para integrarlas al sistema urbano de vías y de espacio público en general.

La intervención sobre áreas sujetas al tratamiento de consolidación con cambio de patrón del espacio público, busca evitar la degradación irreparable de las condiciones de accesibilidad y conectividad de los asentamientos afectados; contener los procesos de ocupación de suelo urbano con modalidades suburbanas o de transición no ajustadas a las condiciones de vida urbana; y asegurar que todas las partes constitutivas de las diferentes piezas de la ciudad culminen y consoliden su proceso de urbanización y edificación como elementos urbanísticos funcionalmente articulados e integrados a los sistemas de movilidad y accesibilidad, así como al manejo del sistema de espacio público en sus diferentes componentes naturales y construidos.

ARTÍCULO 295: Normas Generales para el Tratamiento con Cambio de Patrón del Espacio Público.

1. La ficha normativa definirá las distintas subáreas de manejo dentro del polígono normativo, tomando en consideración los requerimientos y escala urbana de la intervención requerida para completar los sistemas viales y de espacio público.
2. En adelante, los vacíos urbanos con áreas superiores a 2.000 m² urbanizables sólo podrán desarrollarse mediante Plan Parcial.
3. Los vacíos con áreas netas urbanizables inferiores a 20.000 m² se desarrollarán solamente por modalidades de agrupación y conjuntos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones.
4. Las normas sobre antejardines, aislamientos, cerramientos y parqueaderos en los nuevos desarrollos deberán cumplir rigurosamente con las normas generales.
5. El Departamento Administrativo de Planeación, conjuntamente con las entidades municipales competentes, definirá el trazado y las características de la malla vial principal y colectora.
6. Deberá aparecer una vía vehicular local cada 110 metros o en caso de elegirse una modalidad de supermanzanas, cada 220 metros. En este último caso, se canjearán las vías no cedidas al no utilizar el módulo básico de 110 metros, por una adición a la cesión en espacio público equivalente al área no cedida en vías. En casos particulares podrá aceptarse el canje de áreas de cesión en el predio objeto de la urbanización o plan parcial en sectores donde sea conveniente crear cordones forestales de contención del desarrollo urbano sobre la zona de transición urbano - rural. Las compensaciones también podrán hacerse a través del Fondo de Tierras de Valorización Municipal.
7. Los lotes o agrupaciones preexistentes que no hayan ejecutado las cesiones de espacio público que les corresponden, deberán legalizar su situación realizándolas efectivamente de acuerdo con la norma vigente al momento en que se obtuvo la correspondiente licencia para la actuación urbanística contemplada.
8. El conjunto de acciones que deben ser ejecutadas para adelantar el proceso de consolidación con cambio de patrón del espacio público, será sistematizado por el Departamento Administrativo de Planeación por medio de un Programa de Regularización por

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Consolidación del Espacio Público, y las regulaciones resultantes se incorporarán al correspondiente polígono y a la ficha normativa.

9. Si no es posible obtener las cesiones obligatorias faltantes, bien porque no lo contemple la norma vigente a la expedición de la licencia o porque los actuales propietarios no accedan a realizarlas voluntariamente, el Municipio en todo caso queda autorizado a efectuar las obras y las afectaciones requeridas a través de la modalidad de valorización por beneficio local.

ARTÍCULO 296: Renovación. El Tratamiento de Renovación se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados con suficiente anterioridad, que han sufrido un cambio drástico en su localización relativa. Sus edificaciones se encuentran en un estado de decadencia, deterioro ruinoso y han transformado casi por completo o totalmente sus usos originales. Se encuentran conexos con el centro tradicional o con las centralidades más próximas a él, en algunos sectores desempeñan funciones propias de la escala urbano - regional y en otros se encuentran subutilizados. Por su localización tienen una importancia estratégica para la productividad urbana, y el tratamiento busca fomentar al máximo su aprovechamiento promoviendo la reconstrucción de sus sistemas estructurantes de servicios públicos y equipamientos, la redefinición total o parcial de su malla vial y de espacio público en general, y el total reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

ARTÍCULO 297: Renovación por Redesarrollo. La Renovación por Redesarrollo corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.

ARTÍCULO 298: Renovación por Rehabilitación. Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad, e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción.

ARTÍCULO 299: Normas Generales para el Tratamiento de Renovación.

1. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo.
2. En el eje de la Troncal de Aguablanca, la Renovación por Desarrollo podrá efectuarse por iniciativa individual o de particulares; el Departamento Administrativo de Planeación podrá delimitar Unidades de Actuación o Planes Parciales para dicha intervención.
3. En las actuaciones de Renovación por Redesarrollo se harán los replanteamientos indispensables del espacio público requeridos por las Unidades de Actuación o por los Planes Parciales que se definan, y el espacio público resultante del reintegro de tierras deberá ser igual o mayor al espacio preexistente según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación. En caso de áreas sobre el eje de la Troncal de Aguablanca, el Departamento Administrativo de Planeación establecerá los parámetros de espacio público a los cuales deberán sujetarse los proyectos por iniciativa individual.
4. La modalidad de Renovación por Rehabilitación permitirá intervenciones limitadas sobre el espacio público, tendientes especialmente a su reestructuración, reapropiación e incremento de su disponibilidad, especialmente a través de la generación de elementos

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

que tengan como finalidad fomentar el uso del espacio público, tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas.

5. Las alturas permitidas serán el resultado de lo que se establezca en los Planes Parciales. En el caso de aquellos polígonos donde es posible o donde se permiten en algunas subáreas actuaciones de iniciativa privada, las fichas normativas fijarán las alturas máximas permitidas.
6. El tratamiento de Renovación en sus dos modalidades (Redesarrollo y Rehabilitación) permitirá en todos los casos un cambio de la actividad preexistente, siempre y cuando no vaya en detrimento de la calidad física, espacial y ambiental, de acuerdo con las directrices emanadas del Plan Parcial y/o las reglamentaciones surgidas de la ficha normativa.

ARTÍCULO 300: Preservación. El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

ARTÍCULO 301: Preservación Urbanística. Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad, así como a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época o morfologías de singular valor tipológico.

ARTÍCULO 302: Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural. Se aplica a inmuebles individuales localizados en diferentes sectores, declarados o que se propone declarar como de patrimonio por su importancia histórica o sus valores singulares.

ARTÍCULO 303: Preservación Ambiental. Se aplica a conjuntos urbanos y, más frecuentemente a espacios o recintos de gran escala que albergan actividades singulares, que por su impacto y sus características urbano-ambientales y paisajísticas representan un gran valor para el contexto de la ciudad en el cual están localizados.

ARTÍCULO 304: Normas para el Tratamiento de Preservación Este tratamiento está relacionado con la preservación del Patrimonio Urbano del cual trata el presente Acuerdo.

1. Este tratamiento podrá ser aplicado a monumentos individuales y a conjuntos urbanos especiales, como las zonas de interés histórico. Las modalidades de preservación pueden ser aplicadas a un polígono de manera independiente o también dos o más modalidades pueden aplicarse simultáneamente a un mismo polígono normativo. Por ejemplo, Preservación Urbanística y Arquitectónica; Preservación Urbanística - Ambiental.
2. Los elementos de preservación arquitectónica que constituyen monumentos aislados, aparecerán identificados en la ficha normativa del polígono en la cual están localizados. En la ficha normativa se identificará el contexto inmediato que debe ser preservado conjuntamente con el inmueble y las condiciones bajo las cuales los inmuebles adyacentes podrán hacer tránsito a la plena aplicación de las normas imperantes para la subzona; en este caso se establecerán las condiciones para acordar la generación de los derechos de construcción y desarrollo que impliquen estas restricciones. La Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetría, incluidos los mismos antejardines y aislamientos.

PARÁGRAFO: Son de Preservación Ambiental todos los Clubes Campestres localizados tanto en el área urbana como en el área rural así como también la Universidad del Valle, el Cantón Nápoles, la Base Aérea Marco Fidel Suárez, el Polideportivo Mariano Ramos y los camposantos.

ARTÍCULO 305: Reordenamiento y Mejoramiento Integral. Este tratamiento comprende sectores cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de infraestructura, e inadecuado en cuanto a su organización espacial y las condiciones del espacio público. Generalmente se trata de asentamientos de origen informal, en los cuales la edificación de la vivienda también presenta características de precariedad y se encuentran apenas en proceso de integración al suelo urbano. El tratamiento se orienta a reordenarlos y/o a reequiparlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad.

ARTÍCULO 306: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante. Se aplica a los sectores de la ciudad que requieren crear condiciones originales de accesibilidad, infraestructuras, adecuación urbanística y mejoramiento de la vivienda.

ARTÍCULO 307: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria. Se aplica a los sectores que requieren completar las deficiencias en cuanto a equipamiento y espacio público, mediante la continuidad de procesos ya iniciados.

ARTÍCULO 308: Normas Generales para el Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

1. Componentes de la Intervención en el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante.
 - a. Accesibilidad, malla vial arterial, colectora local articulada con el sistema vial principal
 - b. Reestructuración general y creación del espacio público
 - c. Desarrollo y complementación de la infraestructura de servicios públicos
 - d. Construcción de equipamiento comunitario
 - e. Reasentamiento de viviendas en suelos de protección por amenazas naturales
 - f. Mejoramiento de viviendas
 - g. Recuperación de Áreas de Protección Ambiental y paisajística.
2. Componentes de la intervención en el reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria.

Los mismos componentes que el numeral anterior, pero la intervención sobre las redes de servicios públicos así como sobre el equipamiento se orientan a completar y consolidar tanto urbanística como edificatoriamente procesos ya iniciados.

ARTÍCULO 309: Modalidades de Intervención. Las acciones orientadas tanto a las intervenciones estructurantes en asentamientos ya incorporados al perímetro urbano como a las que requieren ser incorporadas como resultado de la ejecución del procedimiento

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

contemplado en la Ley, se harán a través de Planes y Programas de Mejoramiento Integral, los cuales harán parte del Proyecto Estructurante de Vivienda y Mejoramiento.

Los planes particulares y programas específicos de este componente estructurante, se formularán por iniciativa del sector público o por la iniciativa conjunta de comunidades, ONG's y sector público. Las características básicas de estos planes y programas serán las siguientes:

1. **Integralidad de la Intervención.** Significa que en ellos deben confluir coordinadamente las acciones y recursos de los distintos agentes involucrados, incluidas las diferentes empresas, establecimientos, departamentos, secretarías y direcciones del Municipio, para la ejecución coordinada de las acciones sectoriales requeridas para el mejoramiento conjunto de la vivienda y el entorno.
2. **Uso de Instrumentos de Gestión.** Que permitan la ejecución de operaciones que incluyen unidades de actuación, reajuste de tierras y reintegración inmobiliaria, la recepción de compensaciones para espacio público provenientes de otras áreas y la disponibilidad de subsidios para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, entre otros.
3. **Asignación de Recursos.** Dando prioridad en la destinación de los ingresos provenientes de la participación en plusvalía, a la vivienda de interés prioritario (VIP) y a los distintos componentes del mejoramiento integral.
4. **Tipo de Vivienda y Modalidad de Urbanización.** Las fichas normativas identificarán el tamaño de los lotes y sus relaciones de frente y fondo, así como las especificaciones de espacio público a construir. La Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución establecerá las condiciones del proceso y las metas, acciones y obras que se deben ejecutar para proceder a la regularización e incorporación del asentamiento respectivo. El proceso de urbanización y edificación de vivienda se hará bajo la modalidad de desarrollo progresivo.

ARTÍCULO 310: Polígonos Normativos. Pieza Urbano-Regional.

TRATAMIENTO	NOM.	POLIGONO
Desarrollo	D	P1
Consolidación Urbanística	CU	P2
		P3
Consolidación con Cambio de Patrón	CCP	P4
		P5
		P6
		P7
Consolidación con Densificación Moderada	CDM	P8
		P9
		P10
		P11
		P12
		P13
		P14
		P15
		P16
		P17
		P18
		P19

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

		P20
		P21
		P22
		P23
		P24
		P25
Renovación por Redesarrollo	RR	P26
		P27
		P28
		P29
		P30
Renovación por Rehabilitación	RRH	P31
		P32
		P33
		P34
		P35
		P36
		P37
Preservación Urbanística	PU	P38
		P39
		P40
Preservación Arquitectónica Artística y Cultural	PUAAC	P41
		P42
Preservación Ambiental	PAm	P43
		P44
		P45
		P46
		P47
		P48
		P49
		P50
Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria	RMI-IC	P51
		P52
		P53
		P54
		P55
		P56
		P57
		P58
		P59
		P60
		P61
Industria	I	P62
Renovación y Rehabilitación	RRH	P63
Especial Institucional	E INS	P64
		P65
		P66
		P67
		P68
		P69
		P70
		P71
		P72

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

		P73
		P74
Zona Especial	ZE	P75

ARTÍCULO 311: Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Norte.

TRATAMIENTO	NOM.	POLIGONO
Desarrollo	D	P76
		P77
Consolidación Urbanística	CU	P78
		P79
		P80
Consolidación con Densificación Moderada	CDM	P81
		P82
Consolidación con cambio de patrón	CCP	P83
		P84
Preservación Urbanística	PU	P85
		P86
		P87
		P88
Preservación Ambiental	PAm	P89
Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria	RMI- IC	P90
Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Estructurante	RMI- IE	P91

ARTÍCULO 312: Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Sur.

TRATAMIENTO	NOM.	POLIGONO
Desarrollo	D	P92
		P93
		P94
		P95
Consolidación con cambio de patrón	CCP	P96
		P97
Consolidación con cambio de patrón en el espacio público.	CCP-EP	P98
Consolidación Urbanística	CU	P99
		P100
Consolidación con Densificación Moderada	CDM	P101
Preservación Urbanística	PU	P102
		P103
Preservación Ambiental	Pam	P104
		P105
Preservación Arquitectónica, Artística, Cultural y Ambiental	PAAC- Am	P106
Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria	RMI-IC	P107

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Estructurante	RMI-IE	P108
Especial Institucional	E INS	P109

ARTÍCULO 313: Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Oriental

TRATAMIENTO	NOM.	POLIGONO
Desarrollo	D	P110
		P111
		P112
		P113
		P114
Consolidación con Cambio de Patrón	CCP	P115
		P116
		P117
Renovación por Redesarrollo	RR	P118
		P119
		P120
		P121
Renovación por Rehabilitación	RRH	P122
		P123
		P124
		P125
Preservación Ambiental	PÄm	P126
Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria	RMI-IC	P127
		P128
		P129
		P130
		P131
		P132
Consolidación Urbanística	CU	P133
		P134
		P135
		P136
		P137
		P138
		P139
Especial Institucional	E INS	P140

ARTÍCULO 314: Polígonos Normativos. Pieza de la Ciudad Occidental

TRATAMIENTO	NOM.	POLIGONO
Desarrollo	D	P141
		P142
		P143
		P144
Consolidación por cambio de patrón	CCP	P145
		P146
Consolidación con Densificación Moderada	CDM	P147
		P148

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

		P149
		P150
		P151
		P152
		P153
		P154
		P155
		P156
		P157
		P158
		P159
Consolidación Urbanística	CU	P160
		P161
		P162
Renovación por Redesarrollo	RR	P163
Renovación por Rehabilitación	RRH	P164
		P165
Preservación Urbanística	PU	P166
Preservación Ambiental	PAm	P167
		P168
		P169
		P170
		P171
		P172
		P173
		P174
		P175
		P176
Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Estructurante	RMI-IE	P177
		P178
Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria	RMI-IE	P179
		P180
Renovación por Rehabilitación	RRH	P181
Especial Institucional	E INS	P182
		P183
		P184
		P185

ARTÍCULO 315: Polígonos Normativos. Corredores Viales.

TRATAMIENTO	NOM.	POLIGONO
Renovación por Rehabilitación	RRH	P186
		P187
		P188
		P189
		P190
		P191
		P192
		P193

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 316: Cuadro de Tratamientos y Escalas de Intervención

TRATAMIENTO	CLASIFICACION	ESCALAS DE INTERVENCION					NOMENCLATURA
		Edifica toria	Morfol ogía (Manz anas)	Espaci o Públic o	Suelo Urban o	Suelo de Expan sión	
Desarrollo		I	I	I	I	I	D
Consolidación	Urbanística	I	I		I		C.U.
	Con Densificación Moderada	I			I		C.D.M
	Con Cambio de Patrón	I	I		I		C.C.P
	Con Cambio de Patrón del Espacio Público			I	I		C.C.P - E.P
Renovación	Por Redesarrollo	I	I	I	I		R.R
	Por Rehabilitación	I	I	I	I		R.R.H
Preservación	Urbanística		I	I	I		P.U
	Arquitectónica, Artística y Cultural	I			I		P.A.A.C
	Ambiental			I	I		P.A
Reordenamiento y Mejoramiento Integral	De Intervención Estructurante	I	I	I	I		R.M.I - I.E
	De Intervención Complementaria	I		I	I		R.M.I - I.C

NOTA: El cuadro precisa las distintas escalas de intervención que implica cada tratamiento en cuanto a la edificación, la retícula urbana, el espacio público y localiza el suelo urbano de su acción.

TÍTULO IV

DE LAS NORMAS ESPECIALES PARA OPERACIONES ESTRUCTURANTES

CAPÍTULO I

DE LOS CORREDORES PARA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO

ARTÍCULO 317: De acuerdo con los resultados del estudio de Estructuración Técnica Legal y Financiera contratado por el Gobierno Nacional y Municipal para el desarrollo del Sistema Integrado de Transporte Masivo, se deberá elaborar un estudio de impactos urbanos que permita identificar el área de influencia, zonificación, áreas de reserva y áreas críticas a intervenir así como los nuevos tratamientos, actividades y demás normas urbanísticas que sean necesarias para la ejecución del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

PARÁGRAFO: Si una vez concluidos los estudios para la Estructuración Técnica, Legal y Financiera del Sistema Integrado de Transporte Masivo contratado por el Gobierno Nacional se ratifica la tecnología de Metro Ligerero, corredores, estaciones y demás elementos urbanos del proyecto, se integrarán al presente Acuerdo los estudios existentes.

CAPÍTULO II

DEL PLAN DEL CENTRO GLOBAL

ARTÍCULO 318: Concepto. El modelo propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial promueve entre otros, la Renovación Urbana del Centro Tradicional y del Centro Urbano - Regional, en un marco integral, con actuaciones dirigidas a refuncionalizar y controlar el

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

deterioro físico, ambiental, arquitectónico, urbanístico y social, buscando optimizar los aprovechamientos del suelo, redesarrollando las estructuras urbanas obsoletas y abandonadas, fortaleciendo y consolidando áreas especiales, económicas, institucionales y residenciales, con la localización de nuevas actividades y de usos compatibles, acordes con los tratamientos propuestos.

ARTÍCULO 319: Directrices del Modelo Urbanístico para el Centro: La Renovación Urbana del Centro Tradicional y Centro Urbano- Regional, se fundamentará en las siguientes directrices:

1. El reconocimiento de las zonas identificadas a través del estado físico actual de las edificaciones y de la morfología urbana; por el deterioro social, por la existencia de lotes vacíos o sin construcción y por desarrollar, por el predominio de usos y actividades comerciales, institucionales, industriales, de servicios; y de áreas residenciales.
2. Por el análisis de los nodos de conflicto generados por la congestión del tráfico y la conjunción de usos incompatibles.
3. La valoración del carácter estructurante del sistema vial principal el cuál, a la vez que delimita los bordes del Centro, articula su conectividad con la ciudad. El sistema vial, conformado por los ejes entre las Calles 5ª., la Calle 15 y la Calle 25; y de las Carreras 1ª, a la Carrera 10ª y de ésta, a la Carrera 15, delimita así mismo, las Zonas Homogéneas Normativas identificadas, cuyos usos, actividades y tratamientos propuestos, tienen en cuenta el adecuado manejo de los nodos localizados en los cruces entre la Calle 5ª y la Carrera 10ª; y entre la Calle 15 y la Carrera 10ª.
4. La valoración de las actuales tendencias y potencialidades en la oferta y aprovechamientos del suelo de la principal centralidad urbana de la ciudad, de manera que promueva y convoque la intervención del sector privado inmobiliario local, nacional e internacional, con acciones públicas, privadas o mixtas.

ARTÍCULO 320: Localización de Actividades Económicas e Institucionales de Alta Jerarquía en el Centro. El modelo busca incentivar, con decisión, la localización de actividades económicas e institucionales de alta jerarquía en el centro de la ciudad, a escala urbana, metropolitana, regional e internacional.

ARTÍCULO 321: Manejo de los Bordes. Se establece sobre el costado de la Calle 25, vía de alto tráfico vehicular, así como también el área prevista para un intenso intercambio del sistema masivo de transporte de la ciudad, un tratamiento que promueve nuevos desarrollos y articula el Centro con el corredor del eje sur-norte y con el área nororiental de la ciudad.

El tratamiento para el costado del cruce de la Calle 5ª con Carrera 10ª, a la vez que permitirá adecuar el espacio público, dará una nueva fachada para el manejo del umbral, que relaciona el Centro Tradicional con los barrios de mayor interés patrimonial. La normativa para el costado oeste, sobre la Carrera 1ª, prevé nuevos desarrollos que enriquecerán la relación del Centro con el Río Cali y ampliarán la oferta de espacio público subyacente y la localización de actividades económicas recreativas, turísticas y culturales.

El tratamiento para el costado sobre la Carrera 15, a la vez que se dirige a consolidar y adecuar el eje vial con comercio y servicios de alcance regional, se propone rescatar la imagen urbana del centro con el sector oriental de la ciudad.

Para las vías que relacionan los costados nororiental y costado sur del centro, la Carrera 10ª, y este - oeste, la Calle 15, el tratamiento busca consolidar el manejo de las fachadas sobre las vías, adecuando y ampliando las condiciones del espacio público y relacionando diferentes actividades entre las partes del centro.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 322: Intervención del Centro. Objetivos. El objetivo de la Renovación Urbana del Centro se orienta a las realizaciones de actuaciones urbanísticas públicas, privadas y mixtas, enfocadas a reactivar el centro y propiciar su reordenamiento. La Administración Municipal en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación diseñará el Plan de Renovación Urbana Centro Global en un término no mayor a 6 meses, luego de la adopción del presente Acuerdo. En la ejecución de estas actuaciones el Municipio concurrirá, a través de la Empresa de Renovación Urbana y Promoción Inmobiliaria o la entidad que haga sus veces, en coordinación con otras dependencias de la Administración Municipal. Para ello se plantean los siguientes objetivos específicos:

- Recualificar zonas de interés patrimonial y representativas de la ciudad que presentan problemas de deterioro en sí mismas o en sus bordes.
- Propiciar procesos de densificación de sectores del Centro, que por sus características físicas y urbanas y su localización poseen un potencial superior al de su actual utilización.
- Cualificar zonas de concentración de actividades de alcance urbano, metropolitano y regional.
- Fomentar la reutilización de sectores desarrollados del centro que han perdido su vigencia urbana; recuperar y refuncionalizar para el mercado estas zonas como focos de nueva valorización.
- Reactivar sectores del centro con potencial asociado a su ubicación e infraestructura, que no se encuentren dentro de la dinámica urbana encaminados a atacar deficiencias de espacio público y equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 323: Gestión del Centro. El Plan del Centro se apoyará en la utilización de los instrumentos de gestión planteados en la Ley como el Reparto de Cargas y Beneficios, la ejecución de Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 324: Planes Parciales. Los Planes Parciales, deberán definir las Unidades de Actuación Urbanística y podrán ejecutarse incorporando partes del centro con diferentes áreas de actividad y tratamientos.

Los Planes Parciales, se realizarán mediante operaciones combinadas de reparto de cargas y beneficios e incluirán procedimientos de reajuste de tierras y reintegración inmobiliaria las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, tales como: la definición de su edificabilidad, incluyendo normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, cesiones y aislamientos, alturas y demás normas de construcción.

ARTÍCULO 325: Iniciativa. Los planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta, se sujetarán a las siguientes directrices generales:

1. Las Zonas con Tratamiento de Renovación por Redesarrollo, se adelantarán mediante la ejecución de Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística según la delimitación de los polígonos definidos como zonas homogéneas de Redesarrollo, en el presente Acuerdo. El Plan Parcial, para esta zona, deberá contener como mínimo el área del polígono y definirá el número de Unidades Mínimas de Actuación Urbanística de manera que permita el adecuado reparto de cargas y beneficios, así como lo correspondiente al Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria.
2. La Zona Especial de Tratamiento y las Zonas de Preservación delimitadas en el presente Acuerdo se desarrollarán mediante unidades prediales, sin perjuicio de propuestas de intervención de iniciativa privada, pública o mixta, que incorporen partes de esas áreas,

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

siempre y cuando se respeten las disposiciones estructurantes planteadas para estas zonas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 326: Delimitación de Zonas Homogéneas. Las Zonas Homogéneas normativas sobre las que se definen las Zonas o los Polígonos de Tratamientos se delimitan de la siguiente manera:

1. Zonas o Polígonos con Tratamiento de Renovación por Redesarrollo: el área comprendida entre la Carrera 10ª y la Carrera 15 y entre la Calle 8ª y la Calle 14; el área comprendida de la Carrera 10ª a la Carrera 16 y entre la Calle 16 y la Calle 22; y el área comprendida de la Carrera 10ª a la Carrera 8ª y entre la Calle 15 y la Calle 17. Igualmente se definen como Redesarrollo, las áreas comprendidas de la Calle 22 a la Calle 25, entre Carreras 13 A y 16; el área comprendida de la Calle 23 a la 25 entre la Avenida 2ª (Avenida Benjamín Herrera) y la Carrera 16; el área comprendida de la Calle 15 a la Calle 24 y entre la Carrera 1ª y la Avenida 2ª (Avenida Benjamín Herrera); el área comprendida entre la Carrera 13 A y la Carrera 11 A y de la Calle 22 A a la Calle 22
2. Zonas o Polígonos con Tratamiento de Renovación por Rehabilitación: el área comprendida entre la Calle 15 y la Calle 17 y de la Carrera 2ª a la Carrera 8ª; el área comprendida entre la Carrera 1ª y la Carrera 10ª y de la Calle 17 a la Calle 23; el área comprendida entre la Carrera 13 A y la Carrera 11 B y de la Calle 22 a la Calle 22 A; el área comprendida entre la Carrera 10ª a la Carrera 11 B y de la Calle 22 a la Calle 23; igualmente los cordones viales estructurantes definidos entre la Calle 14 y 15, de la Carrera 10ª a la Carrera 1ª; de la Carrera 10ª a la Carrera 16, entre las Calles 14 y 16; el área comprendida entre las Carreras 9ª y 10ª y de las Calles 14 a la Calle 5ª; el área comprendida de la Calle 5ª a la Calle 8ª, y de la Carrera 10ª a la Carrera 14; el área comprendida de la Carrera 14 A a la Carrera 15 y de la Calle 7ª a la Calle 8ª.
3. Zonas o Polígonos con Tratamiento de Preservación Urbanística, Ambiental, Arquitectónica, Artística y Cultural: de la Calle 8ª a la Calle 6ª, entre Carreras 9ª y Carrera 1ª; de la Calle 6ª a la Calle 5ª entre Carreras 1ª a la Carrera 6ª y los barrios San Antonio, San Cayetano y Granada.
4. Zona o Polígono como Zona Especial de Tratamiento: es aquella que por sus características particulares, convergen diferentes modalidades de tratamientos. Se definen las áreas comprendidas entre: la Carrera 9ª y Carrera 1ª, y de la Calle 8ª a la Calle 14.

PARÁGRAFO: Los Recintos Urbanos de Interés Patrimonial y los inmuebles patrimoniales, conservarán las características urbanas y arquitectónicas y mantendrán las alturas establecidas en el régimen de alturas vigente.

Los predios de las manzanas comprendidas entre las Calles 13 y la Calle 12 y de la Carrera 3ª a la 5ª mantendrán las características urbanas y arquitectónicas establecidas en la normativa y en el régimen de alturas vigente.

ARTÍCULO 327: Disposiciones Generales para la Renovación Urbana del Centro Global. La Administración Municipal formulará el Plan de Renovación Urbana Centro Global y lo adoptará mediante acto administrativo con las directrices que enmarcarán las actuaciones específicas que mejoren las condiciones de accesibilidad y del espacio público, identificando los proyectos y acciones que deberán ser desarrollados de forma mixta, pública o privada, así como las directrices para el diseño, formulación y ejecución de los Planes Parciales y de las Unidades de Actuación Urbanística.

Así mismo, las áreas comprendidas entre las Calles 21 a la 24 y de las Carreras 10ª a la Carrera 1ª, y entre la Calle 21 a la 17 y de las Carreras 8ª a la Carrera 10ª, podrán ser reconsideradas en sus tratamientos y actividades de acuerdo con los resultados del análisis que proponga el Plan de Renovación Urbana.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO 1: El Plan definirá para las Zonas de Tratamiento de Renovación por Rehabilitación, los sistemas de actuación y podrá reconsiderar su tratamiento, en cuyo caso queda autorizado el Alcalde Municipal para que formalice dichas modificaciones a través de Acto Administrativo o Decreto.

PARÁGRAFO 2: Planeación Municipal o quien haga sus veces, dentro del año siguiente a la aprobación del presente Acuerdo, deberá realizar un estudio para determinar qué inmuebles, sectores o áreas deprimidas del suelo urbano del centro de la Ciudad requieren renovación urbana en los siguientes barrios: San Pascual, Piloto, Sucre, Santa Rosa y el Obrero: entre la Carrera 1 a la Carrera 15; de la Calle 5 a la Calle 25.

Quienes hagan, renovación urbana por redesarrollo en los sectores o áreas deprimidas del suelo urbano del centro de la ciudad y de conformidad al resultado de los estudios mencionados anteriormente que generen empleo y vivienda, dentro de los cuatro (4) años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, gozarán de estímulos tributarios y compensaciones de desarrollo.

TÍTULO V

DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO URBANIZADO

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

ARTÍCULO 328: Alcance de las Disposiciones. Las disposiciones contenidas en este TÍTULO reglamentan actuaciones de urbanización y edificación para predios en suelo urbano urbanizados pero no edificados y para predios urbanizables no urbanizados, con áreas iguales o inferiores a dos hectáreas netas urbanizables. Estas normas no aplican para predios localizados dentro de vacíos urbanos con un área superior, los cuales quedan sujetos a las disposiciones relativas a Planes Parciales en área urbana con tratamiento de desarrollo.

ARTÍCULO 329: Requisitos para Urbanizar. Se permitirá el desarrollo de actuaciones urbanísticas en terrenos que cumplan con las siguientes características:

- a. Que se propongan en las áreas de actividad y según la destinación de uso que fija el presente Plan.
- b. Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno, así como de defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- c. Que ofrezcan la posibilidad de instalación y conexión a las redes existentes de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y telefonía.
- d. Que permitan cumplir sin ninguna excepción con las cesiones obligatorias para zonas verdes, parques, vías cesiones comunales y la adecuada disposición de vías de acceso, que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial y de transporte.
- e. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en las normas sobre suelos de protección y conservación de recursos naturales y de protección del medio ambiente.
- f. Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Plan y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO 1: Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la ladera de la ciudad - predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana de la zona de ladera -, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona deberá evaluar la aptitud del predio, partiendo de la obtención de datos de campo y laboratorio que permitan caracterizarlo desde el punto de vista geológico, geomorfológico y geotécnico. Dicha evaluación deberá producir como mínimo los siguientes resultados:

- a. Mapa de Formaciones Geológicas Superficiales a escala 1:250, o más detallada si se requiere dada la extensión de las unidades presentes. Sobre este mismo mapa deberán representarse las estructuras geológicas (fallas, estratificación, plegamientos, etc.). Cada una de las Formaciones identificadas se caracterizará adecuadamente en términos de origen, distribución, espesor, etc.
- b. Mapa de pendientes naturales del terreno a escala 1:250
- c. Mapa de procesos erosivos a escala 1:250
- d. Mapa de cobertura vegetal y uso actual del suelo a escala 1:250
- e. Caracterización geotécnica de cada una de las Formaciones Geológicas Superficiales identificadas, mediante los ensayos de campo y laboratorio pertinentes.
- f. Análisis de la estabilidad de taludes naturales y de corte; en este punto deberán obtenerse los parámetros de mayor seguridad en cuanto a altura, inclinación y dirección para los taludes que se pretendan conformar en los lotes partiendo de los datos geotécnicos y de las estructuras geológicas presentes (estratificación, diaclasas, fallas, pliegues, etc.).
- g. Propuesta de Zonificación del lote en concordancia con las determinaciones y análisis adelantados en los puntos anteriores, el lote será zonificado según su aptitud para ser urbanizado. Se presentarán entonces dos grandes categorías:

Zonas urbanizables. Son aquellas en donde no existe probabilidad de deslizamientos y la intervención que se pretende adelantar no reducirá las condiciones de estabilidad del terreno. Para estas zonas deberán proponerse las especificaciones de intervención requeridas en términos de manejo de aguas de escorrentía, conformación de taludes y obras civiles complementarias.

Zonas no ocupables. En esta categoría se incluyen, además de los suelos de protección establecidos en el presente Plan (zonas boscosas, márgenes de protección de cauces de agua), las zonas con probabilidad de deslizamiento, las cuales serán zonificadas como áreas no urbanizables.

PARÁGRAFO 2: Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la llanura aluvial del Río Cauca - predios en suelo urbano o de expansión urbana ubicados en la llanura aluvial del Río Cauca -, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona, además de cumplir con los otros requisitos de este artículo, con las normas establecidas en el presente Plan y con las demás normas nacionales y locales que los reglamentan, adelantará estudios de suelos con los siguientes contenidos:

- a. Evaluación del potencial de licuación y de deformación temporal de los suelos ante el paso de ondas sísmicas.
- b. Evaluación del potencial de amplificación de ondas sísmicas

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- c. Zonificación del lote de acuerdo con el potencial de licuación (zonas licuables y zonas no licuables)
- d. Zonificación del lote de acuerdo con el período de vibración natural de los suelos

ARTÍCULO 330: Tipos de Edificación. Las edificaciones clasificadas en el presente Artículo solo podrán localizarse según su uso en las Áreas de Actividad determinadas para tal efecto y que aparecen en el Plano de Áreas de Actividad que hace parte integrante del presente Plan, las cuales según su tipo y destino se clasifican así:

- a. **Residencial:** Edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
- b. **Comercial:** Edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
- c. **Productiva:** Edificaciones adecuadas para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.

ARTÍCULO 331: Requisitos. En todo proyecto de urbanización se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que sean dotadas de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfonos (redes principales y auxiliares), aseo urbano y de vías, instalación de dispositivos de control del tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación), de acuerdo con las especificaciones del diseño y construcción que para cada zona y para tal efecto se estipulan en el presente Plan y las normas que lo complementan o las que establezcan la Administración Municipal y/o las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en su reglamentación.
- c. Que cumpla cabalmente con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan.
- d. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento colectivo, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.
- e. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades, establecidas en el presente Plan y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

**CAPÍTULO II
DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS**

ARTÍCULO 332: Cesión y Adecuación de Vías Públicas. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Santiago de Cali (Fondo Rotatorio de Tierras de la entidad municipal competente), el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la entidad municipal competente y del diseño de la urbanización, parcelación o construcción, incluyendo ciclovías, andenes, isletas, separadores viales y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público, cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y de las normas que lo complementen.

PARÁGRAFO: Cuando el diseño de la urbanización, parcelación o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén y del antejardín

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

hacia el interior del predio (conservando su sección y nivel), éstas deberán pavimentarse y cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública.

ARTÍCULO 333: Expedición Licencia de Urbanización. De manera concomitante con la expedición de licencia de urbanización por parte de una Curaduría Urbana, deberá cederse a título gratuito y por Escritura Pública debidamente registrada, las vías resultantes del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 334: Normas sobre Vías Cedidas. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador, parcelador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Plan.

PARÁGRAFO 1: Cuando se trate de vías de cuatro (4) o más calzadas, el urbanizador, parcelador o constructor deberá pavimentar la calzada lateral incluida la construcción del andén y del separador lateral que dé frente al globo de terreno.

PARÁGRAFO 2: Cuando se trate de vías de dos (2) calzadas deberá pavimentar la calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén y la mitad del separador central.

PARÁGRAFO 3: Cuando se trate de vías de una calzada deberá, pavimentar la media calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén correspondiente.

ARTÍCULO 335: Proyección de Vías. Si en el esquema básico que expida la entidad municipal competente se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de propiedad del urbanizador, parcelador o constructor, éste estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, no importando para ello que colinde con otra propiedad. Deberá, además, pavimentar la calzada o la media calzada en la extensión correspondiente frente al lote para desarrollar, según se trate de una vía de cuatro (4), dos (2) o una (1) calzada, respectivamente.

ARTÍCULO 336: Bahías de Estacionamiento. Todo proyecto de urbanización, parcelación o construcción con frente a vías del sistema arterial que tenga bahías de estacionamiento para transporte público, o cuyo acceso deba realizarse por una bahía diseñada y construida para tal efecto, deberá cederse y pavimentarse por el respectivo urbanizador, parcelador o constructor.

ARTÍCULO 337: Vías Frente a Globos de Terreno. En los globos de terreno colindantes con vías que coincidan con el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente, éstas se entenderán como vías de dominio público y el particular procederá únicamente a su pavimentación, de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

PARÁGRAFO: Cuando el globo de terreno para urbanizar, parcelar o construir se encuentre en las condiciones descritas en el presente Artículo, el urbanizador, parcelador o constructor procederá a pavimentar media calzada, si se trata de una vía de una calzada y, la totalidad de la calzada, si se trata de vías de dos (2) o más calzadas. La pavimentación de la media calzada o de las calzadas restantes será realizada por la Administración Municipal, cuando ésta colinde con espacio público.

ARTÍCULO 338: Adecuación de Áreas Verdes en Vías. El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar, empradizar, arborizar e iluminar, las áreas verdes de las vías (separadores y zonas blandas de los andenes), según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

ARTÍCULO 339: Adecuación de Vías por Sistema de Contribución de Valorización. Cuando las vías se adelanten por el Sistema de contribución de Valorización, la arborización, empradización, adecuación, e iluminación estará a cargo de la Entidad Municipal Competente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 340: Cesión de Vías que Afecten Sistema y Estructura de Áreas Verdes. Las cesiones de vías que afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes del Municipio de Santiago de Cali, deberán ser pavimentadas y cedidas en su totalidad mediante escritura pública al municipio, simultáneamente a la cesión de dichas áreas como zona verde.

ARTÍCULO 341: Vías Marginales que Afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes. Deberán cederse y pavimentarse en su totalidad por el urbanizador, parcelador o constructor que desarrolle los predios colindantes con dichas áreas verdes.

PARÁGRAFO: Vías Marginales de los Ríos. Se diseñarán preferiblemente continuando con el entorno del río, hasta donde las curvas de nivel lo permitan. Las vías marginales a la ronda de los ríos son de carácter obligatorio.

ARTÍCULO 342: Adecuación Área de Cicloruta. El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar el área de cicloruta y pavimentarla, debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, por sus propietarios, previa o simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan.

ARTÍCULO 343: Áreas de Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos. Toda urbanización o parcelación residencial, con densidad hasta de 120 viviendas por hectárea, deberá ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública en favor del Municipio Santiago de Cali, el 18% y el 3% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine el esquema básico suministrado por la Entidad Municipal Competente y de las vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

Igualmente las urbanizaciones o parcelaciones y construcciones destinadas a usos distintos a la vivienda, deberán ceder el 18% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, además de las áreas de terreno a que hace referencia el párrafo anterior.

PARÁGRAFO: La cesión de zona verde para el uso de vivienda en urbanizaciones con densidad menor o igual a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable se rige por la norma general sobre cesiones obligatorias.

Teniendo como referente que el Plan de Ordenamiento Territorial se propone lograr 15 m² de zona verde por habitante, si la densidad es mayor, por cada diez (10) viviendas adicionales, el área de cesión se incrementará a razón de dos (2) metros por vivienda, incluida en el siguiente rango, así:

RANGO	CESIONES
1. Hasta 120 viviendas / hectárea	Las cesiones obligatorias
2. Entre 121 y 130 viviendas / hectárea	Las anteriores más 17 m ² por cada vivienda adicional
3. Entre 131 y 140 viviendas / hectárea	Las que resultan en el rango 2 más 19 m ² por cada vivienda adicional
4. Entre 141 y 150 viviendas / hectárea	Las que resultan en el rango 3 más 21 m ² por cada vivienda adicional
5. Entre 151 y 160 viviendas / hectárea	Las que resultan en el rango 4 más 23 m ² por cada vivienda adicional, y así sucesivamente.

ARTÍCULO 344: Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos por Escritura Pública. De manera concomitante con la expedición de licencias de urbanización por parte de una Curaduría Urbana, el constructor o urbanizador deberá ceder a título gratuito y por escritura

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

pública debidamente registrada las zonas verdes y el área destinada a los equipamientos, resultantes del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 345: Destinación Específica de Cesiones. Las áreas de terreno que se cedan, al igual que las que hayan sido cedidas por concepto de zona verde, se destinarán únicamente a la ubicación de equipamiento colectivo recreativo activo o pasivo.

ARTÍCULO 346: Cesiones Superiores a 600 m². Todas las cesiones superiores a seiscientos metros cuadrados (600 m²), deberán localizarse en el predio urbanizado o polígono a urbanizar, conexo con la o las vías públicas y no será posible su negociación o canje.

PARÁGRAFO: El área motivo de la cesión debe acogerse a los siguientes criterios de diseño:

- a. Relacionarse o articularse con las condiciones o características presentes en el entorno, entre ellas las que tienen que ver con:
 - Amoblamiento urbano
 - Características paisajísticas del sector
- b. Considerar los criterios sobre accesibilidad de que trata el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- c. Consultar los criterios de implantación para los elementos públicos urbanos.
- d. Conservar por lo menos un 60% de su área como zona blanda debidamente empedrada, arborizada y/o con jardines.
- e. Garantizar buenas condiciones ambientales y microclimáticas.
- f. Usar materiales antideslizantes.
- g. Proyectar y presentar adecuada iluminación artificial.

ARTÍCULO 347: Cesiones Inferiores a 600 m². Las cesiones para zonas verdes iguales o inferiores a seiscientos metros cuadrados (600 m²) deben ser cancelados ante el Fondo Rotatorio de Tierras, de la Entidad Municipal Competente de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la Entidad Municipal Competente.

Estos recursos deberán destinarse a la compra de zonas verdes en sectores que presenten déficit o para Parques Públicos que se determinen en el presente Plan. El Curador Urbano deberá consignar en la licencia respectiva ésta autorización.

ARTÍCULO 348: Compensación de cesiones para Equipamiento. Las cesiones para Equipamiento Colectivo Institucional iguales o inferiores a noventa (90m²) deben ser compensadas en dinero, de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la entidad municipal competente, con el fin de adquirir terrenos aptos para la construcción de este equipamiento en sectores que presenten déficit de cobertura o en los identificados como óptimos para su localización al interior del perímetro urbano.

ARTÍCULO 349: Información a Comunidad sobre Cesiones. El Municipio a través de la entidad municipal competente, debe informar a las Juntas de Acción Comunal y Juntas Administradoras Locales respectivas sobre las zonas verdes cedidas al Municipio en el área de su jurisdicción.

ARTÍCULO 350: Cesiones en Predios Esquineros. Para predios esquineros a los cuales corresponda ceder como zona verde un área inferior a seiscientos (600) metros cuadrados, pueden efectuar dicha cesión como plaza o plazoleta, de carácter público, siempre y cuando ésta sea el

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

área total a ceder. Su ubicación debe ser efectuada en la esquina y la conformación de sus costados deberá tener una relación de uno (1) a uno (1) o de uno (1) a uno y medio (1½).

ARTÍCULO 351: Desafectación de Zonas Verdes. Las zonas verdes, zonas de espacio público del Municipio de Santiago de Cali sólo pueden ser desafectadas mediante Acuerdo Municipal, siempre que sean sustituidas por otras de características y dimensiones equivalentes o superiores e igual valor, localizadas en el mismo sector. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros: de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 352: Cesiones en Sectores Desarrollados. Aquellas construcciones en predios localizados en sectores desarrollados del suelo urbano, con áreas iguales o mayores a 1000 M² que no hayan efectuado las cesiones para su desarrollo o redesarrollo, deben ceder por concepto de zonas verdes, el 15% del área bruta.

PARÁGRAFO: Para las urbanizaciones con densidad bruta mayor a 120 viviendas por hectárea, se mantendrá la relación definida en el presente plan.

ARTÍCULO 353: Esquema Básico para Equipamientos. Los predios a desarrollar para universidades y centros de educación superior, colegios, clínicas o centros de reposo y establecimientos culturales, clubes campestres o deportivos, deberán someterse a un esquema básico de implantación y ceder a título gratuito y mediante escritura pública a favor del Municipio como zona verde el 18% del área bruta a desarrollar. Las áreas de antejardín, así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de zona verde. Las zonas verdes a ceder deberán localizarse sobre una vía pública.

PARÁGRAFO: Los predios a desarrollar para los usos establecidos en el artículo anterior estarán exentos de ceder el 3% adicional en razón de que corresponden a equipamiento colectivo institucional. .

ARTÍCULO 354: Localización y Adecuación. De preferencia el área para ceder como zona verde deberá concentrarse en un solo globo y sólo podrá dividirse si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y una distribución equilibrada.

En todo caso los globos de terreno resultantes de la división autorizada no podrán ser menores de dos mil (2.000) m² y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Plan.

ARTÍCULO 355: Requisitos de Localización. Las áreas para ceder como zonas verdes y como equipamiento colectivo institucional deben cumplir con los siguientes requisitos de localización:

- Contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con la red vial Municipal.
- La conformación de las áreas de cesión debe plantearse de tal manera que su frente sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad.
- Adicionalmente las áreas de cesión por concepto de zonas verdes deberán ubicarse atendiendo los siguientes criterios:
- De preferencia, integradas con otras zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
- Contiguas al área de Reserva Forestal o en áreas forestales protectoras marginales de los ríos y cuerpos de agua.
- En los sitios en los cuales exista una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y de su valor paisajístico y/o ambiental.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- En los Bancos de Tierra para zonas verdes, parques o áreas públicas definidas para tal fin en el presente Plan.

PARÁGRAFO: Cuando el globo de terreno para urbanizar o parcelar presenta ubicación parcial dentro de un área establecida como banco de zonas verdes o como parque público, la zona verde a ceder debe localizarse en esa área.

ARTÍCULO 356: Restricción de Localización. Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional no pueden ubicarse en:

- Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
- Áreas en terrenos inestables o inundables.
- Áreas con pendientes mayores de 45°.

ARTÍCULO 357: Requisitos para entrega de Áreas Cedidas. El urbanizador o parcelador debe entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas, arborizadas, empradizadas, con iluminación, riego y desagües, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca las entidades competentes y en concordancia con lo estipulado en el Estatuto de Arborización y Manejo de Zonas Verdes, Acuerdo 35 de 1990, y demás disposiciones que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 358: Otros Requisitos. Además de lo establecido en el artículo anterior, el urbanizador, parcelador o constructor, debe diseñar, dotar, construir e instalar en las áreas cedidas como zonas verdes, el equipamiento colectivo recreativo en proporción de 50% destinada para recreación activa y 50% para recreación pasiva, conforme a las necesidades, criterios y lineamientos que determinen las entidades municipales competentes.

ARTÍCULO 359: Diseño Equipamiento Recreativo. Corresponde a las entidades municipales competentes, definir las necesidades, criterios y especificaciones de diseño e implantación de los elementos que hacen parte del equipamiento colectivo recreativo en materia de recreación activa o pasiva, respectivamente.

ARTÍCULO 360: Criterios de Ocupación. Se establecen los siguientes criterios generales para la ocupación y manejo del equipamiento colectivo recreativo e institucional en las áreas de cesión destinadas a tal fin conforme a lo dispuesto en los siguientes artículos:

ARTÍCULO 361: Ocupación de Zonas Verdes. Del total de zonas verdes localizadas en un barrio o urbanización, se permite la ocupación de un 3% con construcciones complementarias y necesarias para la recreación tales como: baños, vestier, portería, kioscos, administración y similares.

ARTÍCULO 362: Cerramiento. Sólo se permite el cerramiento de zonas verdes por razones de seguridad, según lo establece la Ley, el decreto 1504 del 4 de Agosto de 1998, y el decreto Municipal 431 del 27 de Mayo de 1999. En tal caso, dichas áreas no pueden ser encerradas en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

PARÁGRAFO 1: Cuando en un barrio exista sólo una (1) zona verde, no se permitirá ningún tipo de cerramiento.

PARÁGRAFO 2: Con el fin de garantizar el libre uso, acceso, disfrute visual, libre tránsito, la eliminación de barreras físicas y el usufructo de las zonas verdes, sólo se permite el cerramiento por razones de seguridad, del 5% del número total de zonas verdes existentes en un barrio.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 363: Permisos de Cerramiento. Las condiciones y procedimientos para expedir permisos de cerramiento de zonas verdes de uso público, al igual que las especificaciones del cerramiento, se establecen en el decreto Municipal 431 de Mayo 27 de 1999, o las normas que lo modifiquen, o complementen.

ARTÍCULO 364: Diseño de Parques y Zonas Verdes. Debe considerar los siguientes aspectos:

Relacionarse o articularse con las condiciones o características presentes en el entorno, entre ellas las que tienen que ver con:

- a. Amoblamiento urbano
- b. Características paisajísticas del sector.
- c. Considerar los criterios sobre accesibilidad que se definen en las Normas Generales para el manejo del espacio público.
- d. Consultar los criterios de implantación para los elementos públicos urbanos.
- e. Conservar por lo menos un 70% de su área como zona blanda debidamente empujizada, arborizada y/o con jardines.
- f. Garantizar buenas condiciones ambientales y microclimáticas.
- g. Uso de materiales antideslizantes en las zonas duras.
- h. Proyectar y presentar adecuada iluminación artificial.
- i. Conservar la arborización existente con valor paisajístico y ambiental, y sembrar especies arbóreas y arbustivas, de acuerdo con las recomendaciones de la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 365: Manejo de Cesiones Pertinentes al Equipamiento Comunitario. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, coordinará con las dependencias la ejecución de los programas de acuerdo a las políticas sobre equipamiento comunitario del Plan.

ARTÍCULO 366: Estacionamiento de Vehículos y Zona de Cargue y Descargue. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

Los establecimientos que se ubiquen en todas las Áreas de Actividad, deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento:

- a. Locales comerciales, supermercados, centros comerciales y similares, con un área construida menor de mil metros cuadrados (1.000 m²): una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cuarenta metros cuadrados (40 m²) de área neta de construcción. Además, una zona de cargue y descargue de 3x10 metros a partir de 500 hasta 1.000 m² de área construida.
- b. De mil uno (1.001) a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida: una (1) unidad para estacionamiento para visitantes por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de área neta de construcción. Además una zona de cargue y descargue de 6x10 metros.
- c. De dos mil uno metros cuadrados (2.000 m²) en adelante de área construida: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de área neta de construcción, y una zona de cargue y descargue de 6x12 metros, por cada 2.000 m² de área construida. En el caso de centros comerciales mayores de mil metros cuadrados (1.000 m²) se exigirá adicional para propietarios un (1) estacionamiento por cada cuarenta metros cuadrados (40 m²) de construcción.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- d. Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios: una (1) unidad de estacionamiento para propietarios por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada sesenta metros cuadrados (60 m²) de construcción.
- e. Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada quince metros cuadrados (15 m²) de construcción.
- f. Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de construcción.
- g. Hoteles, apartahoteles y similares; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) habitaciones y una zona de cargue y descargue de 3x10 metros.
- h. Para los establecimientos de hoteles y similares que presenten usos o servicios complementarios tales como: restaurantes, discotecas, salones múltiples, comercio y/o servicios en general, deberán cumplir con los estacionamientos exigidos para cada tipo de uso.
- i. Para los establecimientos de residencias y amoblados, una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada diez (10) habitaciones.
- j. Plazas de mercado, proveedurías de alimentos y similares; una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M²) de construcción y una zona de cargue y descargue de 9x10 metros.
- k. Los establecimientos educativos deberán cumplir con las siguientes unidades de estacionamiento, acordes con el nivel educativo y con el Área de Actividad donde se localicen:

NIVEL EDUCATIVO	ÁREA DE ACTIVIDAD		
	Económica Predominante, Centralidad o Mixta	Residencial Predominante (RP)	Residencial Neta (RN) y Rural
PRE-ESCOLAR	6 por Establecimiento	7 por Establecimiento	9 por Establecimiento
PRIMARIA	7 por Establecimiento	9 por Establecimiento	13 por Establecimiento solo rural
MEDIA	9 por Establecimiento	11 por Establecimiento	1 por cada 50 m ² de construcción
SUPERIOR, TECNICA Y ACADEMICAS	Para todos los establecimientos: un (1) estacionamiento por cada 30 m ² de construcción		

Si los establecimientos educativos cuentan con transporte escolar, deberán disponer de un área de estacionamiento de buses y una zona de maniobra, a razón de una (1) por cada 2 aulas.

- l. Los Hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones de bienestar públicos, consultorios médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados deberán contar con una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 m²) de construcción, excluyendo circulaciones y baños.
- m. En las Áreas de Actividad Económica Predominante, Centralidad, Industrial y Mixta: una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 m² de construcción.
- n. Los Clubes Campestres, deportivos y similares deberán contar con un (1) estacionamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de área de lote útil, fuera de vías.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- ñ. Los Clubes sociales, sedes sociales y similares deberán contar con un (1) estacionamiento para visitantes, por cada diez metros cuadrados (10 m²) de área construida.
- o. En la vivienda en el Área Rural y en el Área de Actividad Residencial Neta: dos (2) por cada vivienda para residentes, y uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.
 - En el Área de Actividad Residencial Predominante, uno (1) por cada vivienda para residentes y uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.
 - En el Área de Vivienda de Interés Social:
 - * Sistema de Loteo individual con desarrollo progresivo de vivienda y sistema de loteo individual con unidad básica: uno (1) por cada cinco (5) viviendas.
 - * Conjunto de vivienda en loteo individual uno (1) por cada vivienda.
 - * Sistema de conjunto vertical: uno (1) por cada dos (2) viviendas.
- p. En los establecimientos industriales y bodegas se exigirá una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de área construida. Además de una (1) zona de cargue y descargue, con un mínimo de 3x10 metros por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de área construida. Los establecimientos industriales y de bodegas que presenten usos complementarios, cumplirán adicionalmente con los parqueos requeridos para dichos usos.
- q. Los servicios funerarios, salas de velación y similares deberán contar con diez (10) unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación. Los cementerios y/o jardines cementerio un mínimo de 120 unidades de estacionamiento.
- r. Los gimnasios deberán contar con un (1) estacionamiento para visitantes por cada diez metros cuadrados (10 m²) de área construida en Áreas de Actividad Residencial y Mixto, un (1) estacionamiento para visitantes por cada dieciseis metros cuadrados (16 m²) de área construida en Área de Actividad Económica Predominante y un (1) estacionamiento para visitantes por cada 40 m² de área construida para el resto de las áreas de actividad.

**CAPÍTULO III
DE LA URBANIZACION EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

ARTÍCULO 367: Modalidades de Urbanización. Las urbanizaciones residenciales en suelo urbano con área igual o inferior a veinte mil metros cuadrados de área neta urbanizable podrán desarrollarse por los sistemas de: loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado).

PARÁGRAFO: Todas las urbanizaciones residenciales deberán fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de constatar la posibilidad de servicios, de construcción del equipamiento colectivo, y las cesiones obligatorias de zonas verdes públicas, equipamientos y vías.

ARTÍCULO 368: Normas para Loteo Individual y Conjunto de Vivienda en Loteo Individual: En los sistemas de urbanización de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a. En las urbanizaciones de conjunto de vivienda en loteo individual, con el objeto de conservar la homogeneidad volumétrica del conjunto, los propietarios de las viviendas sólo podrán modificar sus alturas con un piso adicional a manera de altillo.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- b. En las urbanizaciones de conjunto en loteo individual abierto los adquirientes podrán construir su unidad de vivienda por iniciativa individual, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.
- c. En las Áreas de Actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones, diferentes a las destinadas para Vivienda de Interés Social, el frente mínimo de los lotes será:
 - Para vivienda unifamiliar: Seis (6.00) metros.
 - Para vivienda bifamiliar: Siete (7.00) metros.
 - Para vivienda multifamiliar: Doce (12.00) metros.
- d. Para la definición del tamaño de los lotes el urbanizador deberá tener en cuenta las alturas y aislamientos que para el Área de Actividad se establecen en el presente Plan.
- e. En el sistema de loteo individual abierto con lotes multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios, la construcción del equipamiento colectivo y la cesión de zona verde.

ARTÍCULO 369: Fachadas Frente a Vías Públicas. Los conjuntos horizontales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías vehiculares, deberán plantear fachadas hacia el exterior, sobre el frente de todas las vías públicas, independientemente del lugar de acceso al conjunto.

ARTÍCULO 370: Normas para Conjuntos Residenciales. En los conjuntos horizontales y verticales se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- a. Para conjunto Horizontal o Vertical de diez (10) o más viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda respectivamente; cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) metros cuadrados.
- b. El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
- c. En las áreas semi-urbanizadas o ya urbanizadas de la ciudad, cuando se pretenda el redesarrollo de la zona mediante el sistema de conjunto vertical, las áreas comunales privadas podrán estar ubicadas en terrazas, plataformas o espacios interiores únicamente cuando no puedan ser localizadas a nivel de primer piso como área libre, por razones del tamaño del predio. En estos casos deben ubicarse anexas a las otras áreas de copropiedad, con el fin de garantizar su carácter de uso y espacio comunal.
- d. Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playas o bahías no cubiertas; éstos deberán localizarse, en una proporción no menor del sesenta por ciento (60%), sobre la misma vía que se ubique la portería. Los estacionamientos de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
- e. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de seis (6.00) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones, será de dos (2.00) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6.00) metros.
- f. En los conjuntos Verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50.00) metros.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- g. En los conjuntos Horizontales y en los de conjunto de Loteo Individual cerrado la altura máxima permitida será de tres (3) pisos, contados desde cualquier punto del terreno.

ARTÍCULO 371: Cerramientos. El cerramiento de los conjuntos podrán tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 metros), distribuida así: Cincuenta (0.50) centímetros de muro de base y los dos (2.00) metros restantes en elementos que garanticen la transparencia.

PARÁGRAFO: En todo caso se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público-privado.

ARTÍCULO 372: Cuarto y Unidad Técnica de Basuras (UTB). Todo bloque de vivienda de cuatro (4) o más pisos deberá estar dotado de un cuarto de basuras técnicamente diseñado, localizado a nivel del primer piso, sótano o semisótano.

PARÁGRAFO 1: Todos los conjuntos deberán tener adicionalmente a lo previsto en este artículo una Unidad Técnica de Basuras (UTB), localizada de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

PARÁGRAFO 2: La dimensión de la Unidad Técnica de Basuras (UTB) deberá de ser de cuatro (4) metros cuadrados para conjuntos de diez (10) viviendas; esta área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada quince (15) viviendas adicionales.

ARTÍCULO 373: Aislamientos en Conjuntos. Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones:

- a. En los conjuntos horizontales y en los de loteo individual cerrado: El aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres (3) metros a partir del segundo piso con respecto al lindero de cada predio.
- b. En los conjuntos verticales:
- Para edificaciones hasta de cinco (5) pisos: entre culatas el aislamiento deberá ser de tres (3) metros; entre culata y fachada, cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 metros) y entre fachadas (con servidumbre de vista), seis (6.00) metros.
 - Para edificaciones de seis (6) a diez (10) pisos: entre culatas el aislamiento deberá ser de cuatro (4.00) metros; entre culata y fachada, cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 metros) y entre fachadas (con servidumbre de vista), siete (7.00) metros.
 - Para edificaciones de once (11) a quince (15) pisos: entre culatas el aislamiento deberá ser de cinco (5.00) metros; entre culata y fachada, seis metros con cincuenta centímetros (6.50 metros) y entre fachadas (con servidumbre de vista), ocho (8.00) metros.
 - Para edificaciones de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: entre culatas el aislamiento deberá ser de seis (6.00) metros; entre culata y fachada, siete metros con cincuenta centímetros (7.50 metros) y entre fachadas (con servidumbre de vista), diez (10.00) metros.
 - Para edificaciones mayores a veinte (20) pisos: diez (10.00) metros más un (1.00) metro por cada dos (2) pisos adicionales.

PARÁGRAFO: Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en el presente Plan y según el Área de Actividad en que se localice.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

**CAPÍTULO IV
DE LA URBANIZACION EN ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL E
INDUSTRIAL**

ARTÍCULO 374: Modalidades de Urbanización. Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones, podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal y vertical o por el sistema de loteo individual, de acuerdo con las normas y en las zonas que se establecen en el presente Plan y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

ARTÍCULO 375: Requisitos. Los usos diferentes a la vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que el predio tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía, acueducto, sistema de distribución de agua, salubridad, sistema de alcantarillado, protección de recursos naturales, construcción de vías, control de tránsito (canalización para semáforos, señalización y demarcación), y adecuación de zonas verdes establece este Plan de Ordenamiento y que reglamenten las entidades competentes.
- Que cumpla con la cesión de áreas de zona verde y vías establecidas en el presente Plan.
- Que cumpla con las demás disposiciones aplicables, establecidas en el presente Plan y demás disposiciones legales que lo complementen o reglamenten.

ARTÍCULO 376: Áreas de Propiedad Privada Individual y Comunal. Las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento, como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 377: Ampliación Redes de Servicios. Todo proyecto arquitectónico y/o urbanístico que se pretenda desarrollar y que requiera la ampliación de las redes primarias y/o secundarias existentes de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía, gas y teléfonos, deberá presentar:

1. Redes principales, secundarias y domiciliarias de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, conectado a las redes matrices existentes y/o proyectadas, evaluación del estado y la vida útil de las redes existentes.
2. Definición de la fuente de abastecimiento de agua a utilizar y/o de la Planta de tratamiento de agua potable, al igual que la definición de agua requerida acorde con las actividades y densidades, formas de ocupación, etc.
3. Redes de energía eléctrica aérea o en canalización, alumbrado público en postes metálicos o en ferroconcreto.
4. Redes para el servicio telefónico en canalización subterránea o aérea.
5. Unidades Técnicas de basura localizadas para el fácil desalojo de los residuos sólidos y su recolección de acuerdo a las especificaciones vigentes para tal fin.
6. Redes de distribución de gas y estaciones reguladoras si ellas se requieren.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

7. Provisión de espacio para semaforización de vías (aunque no este clasificado como un servicio público domiciliario).
8. Redes de distribución del sistema de hidrantes (aunque no este clasificado como un servicio público domiciliario).

PARÁGRAFO: Adicional, a los requisitos presentados en este artículo, se requerirá que la empresa de servicios públicos o el urbanizador, presente el permiso de ocupación del espacio público con la infraestructura de servicios públicos otorgado por la Subdirección de Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 378: Provisión de Servicios Públicos. Toda urbanización, de acuerdo con el Área de Actividad y zona en que se ubique, deberá estar provista de servicios públicos cumpliendo con las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura, establecidas en el siguiente artículo del presente Plan.

ARTÍCULO 379: Especificaciones. Toda urbanización deberá ser provista por los urbanizadores de los servicios públicos, y los hidrantes, en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades municipales competentes, así:

1. Acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, alumbrado público y gas domiciliario, por las Empresas Prestadoras del Servicio.
2. Vías por las Entidades Municipales Competentes.
3. Dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización, demarcación) por la Entidad Municipal Competente.
4. Arborización, adecuación, emperadización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales cuando sea el caso, y adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio de Cali, por la Entidad Municipal Competente.
5. Localización del equipamiento comunitario y amoblamiento urbano por la Entidad Municipal Competente.
6. Nomenclatura Vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas por la Entidad Municipal Competente.
7. Ocupación del espacio público con la provisión de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: El urbanizador, parcelador o constructor, deberá garantizar al Municipio de Santiago de Cali la correcta ejecución y entrega de las obligaciones urbanísticas, así como la cesión de vías y zonas verdes, mediante póliza de cumplimiento constituida en una Compañía de Seguros debidamente reconocida y acreditada. Esta póliza deberá estar vigente durante la ejecución de la urbanización, parcelación o construcción y tres (3) meses más. El Curador Urbano deberá dejar constancia de esta obligación en la respectiva licencia o permiso. La Entidad Municipal Competente, a través del control posterior a las licencias, verificará el cumplimiento de esta obligación.

ARTÍCULO 380: Conservación y Protección de Recursos Naturales. Lo referente a la conservación y protección de recursos naturales o a la reforestación a que están obligados los urbanizadores en la zona que lo requiera, se regirá por la reglamentación establecida en este Acuerdo y en la Ley.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

**CAPÍTULO V
DE LOS CONOS VISUALES**

ARTÍCULO 381: Conos Visuales Paisajísticos. Definición. Corresponde a perspectivas visuales urbanas desde elementos estructurantes del paisaje o de hitos urbanos. Por la importancia paisajística y por ser referentes urbanos a nivel de ciudad, deben protegerse y mantenerse a través del manejo volumétrico de las áreas adyacentes a él, los cuales están ubicados en el plano de Patrimonio Paisajístico Ambiental - Anexo 1 que forma parte integrante del presente Acuerdo.

Los conos en el Municipio de Santiago de Cali son:

- Cono Visual del Parque Panamericano
- Cono Visual del Mirador de Belalcázar
- Cono Visual de la Colina de San Antonio

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, efectuará un inventario y reglamentación para determinar la existencia de otros conos Visuales en el Municipio.

ARTÍCULO 382: Cono Visual del Parque Panamericano. El sector comprendido entre la Calle 5ª, Calle 4ª A, Carrera 34 y Carrera 36, tendrá una altura máxima de cuatro (4) pisos, con el fin de preservar el cono Visual del Parque Panamericano hacia el Cerro de Los Cristales. Dentro del sector se entienden incluidos los predios con frente a ambos costados de las vías enunciadas.

ARTÍCULO 383: Cono Visual del Mirador de Belalcázar. El sector comprendido entre la Avenida Belalcázar, Calle 6 Oeste, Carrera 1C, Avenida Colombia y Calle 5 Oeste, con el fin de proteger el cono Visual del Mirador de Belalcázar, tendrá las siguientes alturas:

- a. Los predios con frente sobre la Avenida Belalcázar podrán desarrollar una altura máxima de dos (2) pisos.
- b. Los predios restantes podrán desarrollar una altura escalonada, en forma descendente a partir de la Avenida Belalcázar, la cual no podrá ser mayor de seis (6) pisos. Lo anterior siempre y cuando no se sobrepase la altura de dos (2) pisos prevista para los predios con frente sobre la Avenida Belalcázar, a que hace referencia el literal anterior.

ARTÍCULO 384: Cono Visual de La Colina de San Antonio. El sector comprendido entre la Avenida Circunvalación, Carrera 3, Calle 3 Oeste, Carrera 3ª A y Calle 5 Oeste, con el fin de proteger el cono Visual de la Colina de San Antonio, tendrá una altura máxima de cuatro (4) pisos. Para los predios con frente al Parque del Peñón se registrarán sus alturas con las previstas para dicho Recinto urbano.

ARTÍCULO 385: Afectación por Corredores de Comunicación. Los predios afectados por los corredores de comunicaciones existentes en la ciudad y localizados entre el monumento de Las Tres Cruces y el edificio de TELECOM, en que se proyecte la construcción de edificaciones con altura superior a la de este edificio, y aquellos ubicados entre el monumento de Las Tres Cruces y la central telefónica de Tequendama en los que se proyecte la construcción de edificaciones con altura superior a cinco (5) pisos, deberán sus propietarios solicitar concepto sobre factibilidad de alturas al Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Esto con el fin de no obstaculizar dichos corredores e igualmente, deberán solicitar el concepto referido los predios que sean afectados por los futuros corredores de comunicaciones que se determinen para el manejo de las comunicaciones en la ciudad.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Para la anterior aplicación, Emcali y Telecom expedirán el respectivo concepto técnico que permita la ulterior decisión del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 1: Para tal efecto, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, elaborará un plano que contenga los corredores de comunicaciones en forma conjunta con TELECOM, EMCALI y demás entidades competentes según sea el caso.

PARÁGRAFO 2: Los predios localizados en el corredor de comunicaciones entre la Central Telefónica de Tequendama y el monumento de las Tres Cruces y que se encuentren a menos de trescientos (300) metros de la primera, que proyecten la construcción de edificaciones con altura entre tres (3) y cinco (5) pisos, también deberán solicitar el concepto a que se hace referencia en el presente artículo.

ARTÍCULO 386: Restricción de Alturas Área Influencia Base Aérea. Los predios localizados en el área de influencia del Aeródromo - Escuela Base Aérea Marco Fidel Suárez, señalada dentro de un radio de acción de 500 metros a partir de cualquier punto del límite de la pista, tendrán restringidas sus alturas a doce (12.00) metros o cuatro (4) pisos en total.

PARÁGRAFO 1: Se exceptúan los predios localizados en el cono de aproximación de la pista del Aeródromo, demarcado en su cabecera oriental, los cuales podrán ser construidos en un (1) piso (3 metros) hasta la Autopista Oriental y de dos (2) pisos (6 metros) entre ésta y el Río Cauca.

PARÁGRAFO 2: Esta normatividad será aplicada hasta tanto permanezca el Aeródromo de la Escuela Base Aérea Marco Fidel Suárez.

ARTÍCULO 387: Restricción de Alturas en Piedemonte y Otras Áreas. Para los terrenos ubicados en el piedemonte y en general, en todas las Áreas de Actividad, la altura máxima permitida será contada desde el punto más bajo del predio.

PARÁGRAFO: Si la pendiente original del terreno se modifica socavándolo, para habilitar la excavación en su totalidad como pisos, la altura se medirá a partir del nivel del terreno modificado.

ARTÍCULO 388: Predios con frente sobre Vías de Menor Sección. Las construcciones en predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares existentes con sección transversal inferior a seis (6.00) metros, no podrán sobrepasar alturas de tres (3) pisos.

PARÁGRAFO: No se permitirán pasajes peatonales de acuerdo en lo dispuesto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 389: Incrementos en Altura por Liberación de Espacio Público en Suelo Urbano. Los predios localizados frente a vías que tengan como mínimo dos (2) calzadas o cinco (5) carriles, podrán alcanzar una altura mayor al promedio, de acuerdo con las condiciones específicas contempladas en la ficha normativa que reglamentará el respectivo polígono.

La solicitud de incremento en altura acompañada de los de los respectivos estudios arquitectónicos deberá presentarse a la Entidad Municipal Competente, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Con base en los estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinará de acuerdo con el tamaño del predio y las mencionadas condiciones de la subárea de manejo del polígono, el número de pisos adicionales, lo cual determinará, además, la cantidad de espacio público adicional que se liberará.

En todos los casos, la autorización de una mayor altura se sujetará a las siguientes condiciones mínimas, en el entendido que de acuerdo con el caso específico, el Departamento

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Administrativo de Planeación Municipal podrá exigir mayor espacio público liberado tanto por primer piso adicional como por cada uno de los subsiguientes:

1. El espacio público liberado por el primer piso adicional será equivalente al 25 por ciento del área bruta de dicho piso, es decir:

$$AB1 * 0.25 = \text{Área liberada}$$

Donde AB1 = Área Bruta del primer piso adicional.

2. Por cada uno de los pisos subsiguientes con respecto al primero adicional, el espacio público liberado se incrementará progresivamente en 15 M² con respecto al anterior, así:
 - 1 piso adicional: $AB1 * 0.25$
 - 2 piso adicional: $AB1 * 0.25 + [(AB1 * 0.25) + 15]$
 - 3 piso adicional: $AB1 * 0.25 + [(AB1 * 0.25) + 15] + [(AB1 * 0.25) + 30]$
 - 4 piso adicional: $AB1 * 0.25 + [(AB1 * 0.25) + 15] + [(AB1 * 0.25) + 30] + [(AB1 * 0.25) + 45]$
 Y así sucesivamente.
3. Para adquirir el derecho a una mayor altura, el propietario o la empresa constructora o promotora del proyecto deberá cancelar en Derechos de Construcción y Desarrollo o en Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo o en los Títulos que los representan, una cantidad equivalente al mayor metraje que se proyecta construir. Será indispensable para la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana acreditar la cancelación de los mencionados derechos.
4. Los predios que reciban el beneficio del incremento en altura estarán sujetos a la participación en plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo. Para el efecto, al monto exigible de la participación resultante en plusvalía se restará el valor cancelado en Derechos de Construcción y Desarrollo o en Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo, sin que en ningún caso haya lugar por este concepto, a devoluciones en dinero o en especie a los particulares, por parte de la Administración, de lo previamente cancelado.

PARÁGRAFO 1: El espacio público liberado deberá ser libre de cerramiento y conservar la pendiente natural del terreno. Entre el nivel del andén y el nivel del espacio liberado no podrá haber diferencia de altura.

El espacio público liberado deberá resolverse como plazuela o plazoleta, integrada al acceso principal de la edificación o conjunto arquitectónico y con frente a una vía pública. Será de obligación del constructor su tratamiento y acabado, y corresponderá a los propietarios de la edificación o conjunto arquitectónico el mantenimiento y buena presentación de dicho espacio.

El área de antejardín no será computable como espacio público liberado para efectos de alcanzar una mayor altura. Para el efecto el antejardín deberá ser desplazado hacia el interior del predio, debiéndose conservar la sección exigida. El espacio público liberado deberá ser cedido al Municipio mediante Escritura Pública, debidamente registrada, como requisito previo a la expedición de la respectiva licencia.

PARÁGRAFO 2: Se deberá limitar o rechazar el incremento de altura en los siguientes casos:

- Cuando se estén interrumpiendo visuales desde espacios públicos importantes o suelos protegidos.
- Cuando el predio se localice en área de influencia de un inmueble o elemento aislado de interés patrimonial.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

PARÁGRAFO 3: No se permitirá el incremento en altura a que hace referencia el presente artículo en las Áreas de Tratamiento de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, en las Áreas de Tratamiento de Preservación para el Patrimonio Cultural y el sector occidental de la ciudad a partir de la intersección de la Calle 70N hacia el sur por la Avenida 6ª, continuando por la Avenida 6ª A hasta la Calle 23N; por esta hacia el occidente hasta la Avenida 8ª; por esta hacia el sur continuando por el Puente del Tobogán (Calle 10 Norte) a encontrar la Avenida 2ª, por ésta hacia el occidente continuando por la Avenida 1ª hasta la Calle 5ª; por ésta hacia el sur hasta el Río Meléndez; por éste aguas arriba hasta su intersección con el perímetro urbano.

ARTÍCULO 390: Diseño en Espacio Público Liberado. Otros criterios de diseño para la propuesta del espacio público liberado, son los siguientes:

- a. A través de este mecanismo se permitirá un límite máximo de desarrollo adicional de Ocho (8) pisos, para un total de veinte (20) pisos.
- b. La mayor altura generada por derechos Transferibles de construcción y desarrollo deberá proyectarse con un retroceso frontal mínimo de cinco (5.00) metros a partir de la línea de construcción o paramento (adicional al antejardín exigido).
- c. Para los casos a que hace referencia el presente Artículo se deberá presentar para su aprobación el concepto favorable sobre posibilidad de servicios públicos, expedido por la entidad prestadora de éstos.

ARTÍCULO 391: Aislamientos en Predios Irregulares. Para los predios irregulares se definirán los aislamientos para cada caso específico, tomando como criterio de aplicación, cumplir en promedio con los aislamientos exigidos, acorde con la altura de la edificación. En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

TÍTULO VI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 392: Licencias. Para adelantar obras de urbanismo y de construcción, ampliación, modificación, cerramiento y demolición de edificaciones, en terrenos urbanos, suburbanos, rurales y de expansión urbana, se requiere de licencia expedida por los Curadores Urbanos, de acuerdo con la Ley, y demás normas que los adicionen o modifiquen.

PARÁGRAFO 1: Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o equipamientos en toda clase de suelos.

PARÁGRAFO 2: Con el fin de disminuir el deterioro urbano y económico causado por los lotes vacíos como resultado de demolición, la licencia de procesos de demolición para las edificaciones, sólo se concederá una vez obtenida la licencia de construcción para el nuevo proyecto a edificar.

ARTÍCULO 393: Otras Disposiciones. Las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales, y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley, y en su reglamento. No se requerirá licencia ambiental o plan de manejo cuando el presente Acuerdo haya sido expedido de conformidad con la citada ley y las actuaciones urbanísticas correspondan en un todo a las situaciones previstas.

ARTÍCULO 394: Ajustes a Proyectos Radicados en Curadurías. Los proyectos aprobados con licencias de urbanismo y/o de construcción que no estuvieren vencidas, que se hayan iniciado y no terminado o proyectos con licencias aprobadas y no iniciados, tanto en sus obras

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

urbanísticas como arquitectónicas anteriores a este Acuerdo, seguirán vigentes con las normas antes establecidas, todo de conformidad con el Decreto 1052 de 1998.

PARÁGRAFO: Las construcciones institucionales de equipamientos comunitarios de salud y recreación, que se encuentren construidos en su totalidad a la fecha de aprobación del presente Acuerdo y que no cuenten con la respectiva licencia de urbanismo y/o construcción, deberán ajustarse a las disposiciones que sobre la materia expedirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 395: Esquema Básico. Las licencias de urbanismo que concedan los Curadores Urbanos para la parcelación de un predio en suelo rural o suburbano, para el loteo, subdivisión y cualquier tipo de construcción en predios, para desarrollo en el suelo urbano, deberán proyectarse sobre el Esquema Básico que, para cada predio a urbanizar, parcelar o construir, expida la entidad municipal competente. En el Esquema Básico se proyectarán todas las vías obligadas, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión correspondiente, necesaria para plantear el proyecto respectivo.

PARÁGRAFO 1: El procedimiento y requisitos para la obtención del Esquema Básico está reglamentado por la Administración Municipal en el decreto N° 0419 de Mayo 24 de 1999, los cuales podrán ser revisados de conformidad con el presente Plan.

PARÁGRAFO 2: En aquellos lotes semi-urbanizados o semi-parcelados donde no se haya culminado el proceso urbanístico o de parcelación, respecto a las cesiones o dotación de redes de servicios públicos, se debe iniciar el trámite desde la solicitud del esquema básico.

ARTÍCULO 396: Línea de Demarcación. En los sectores urbanizados, desarrollados o consolidados de la ciudad, las licencias de construcción que concedan los Curadores Urbanos para edificaciones nuevas, demoliciones, cerramientos o para ampliar, adecuar o modificar una construcción existente, deberán expedirse con base en la Línea de demarcación que para cada predio o inmueble expida la Entidad Municipal Competente, en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble respecto a las áreas de uso público y elementos a preservar cuando hubiere lugar.

PARÁGRAFO: El procedimiento y requisitos para la obtención de Líneas de demarcación está reglamentado por la Administración Municipal en el decreto N° 0419 de Mayo 24 de 1999, el cual podrá ser revisado de conformidad con el presente Plan.

ARTÍCULO 397: Alteración de Arborización. En los predios donde existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente DAGMA. Para tal efecto, el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de la arborización existente y su vinculación al diseño urbanístico arquitectónico. En los redesarrollos predio a predio y manzana a manzana, se deberán conservar las áreas con valor ambiental y elementos de arborización existente en su interior.

PARÁGRAFO: Cuando se exija la conservación de las especies arbóreas, la Entidad Municipal Competente y las Curadurías Urbanas podrán aceptar variaciones en los aislamientos, siempre y que se conserve el área libre total, generada por la aplicación general de la norma.

La arborización y adecuación de las zonas verdes se efectuarán en concordancia con lo estipulado en el Estatuto Municipal de Arborización y Manejo de Zonas Verdes y la norma que lo modifique.

ARTÍCULO 398: Accesibilidad. Todas las edificaciones, urbanizaciones y parcelaciones, deberán cumplir con las normas y disposiciones relacionadas con accesibilidad y tránsito de los discapacitados y de los vehículos, equipos y personal para la atención de emergencias,

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

acorde con lo establecido en la Ley, y el Acuerdo Municipal 02 del 25 de febrero de 1997, y demás normas que los modifiquen y/o adicionen.

PARÁGRAFO: Deberán acogerse también a lo dispuesto en el presente artículo las construcciones públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidades de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública y de seguridad, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; los centros comerciales; las fábricas; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; los aeropuertos; las terminales de transporte; los estacionamientos y los medios de transporte; los museos y los parques públicos; y en general todas las edificaciones públicas y las edificaciones privadas en las que se presta un servicio al público.

ARTÍCULO 399: Estacionamientos. Como complemento a las normas sobre usos del suelo se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos que se indican en el presente Plan y las que les sean complementarias.

PARÁGRAFO: En la determinación y diseño de los accesos y salidas de los estacionamientos se tendrá en cuenta prioritariamente el área de actividad, de manera que no se presenten impactos urbanos sobre sectores residenciales. En segunda instancia se aplicará el criterio de la jerarquización vial, para evitar los impactos sobre el tráfico vehicular.

ARTÍCULO 400: Índice de Habitabilidad. Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permitido el siguiente:

- | | | |
|----|---|-------------------------------------|
| a. | Para vivienda de una sola alcoba con batería sanitaria: | 25 m ² (vivienda mínima) |
| b. | Para vivienda de dos alcobas: | 40 m ² |
| c. | Para vivienda de tres alcobas: | 60 m ² |
| d. | Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte metros cuadrados (20 m ²) por alcoba adicional. | |

PARÁGRAFO: El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trate de bloques multifamiliares y deberá ser cumplido en todos los proyectos residenciales. En todo caso en vivienda de interés social el lote mínimo es de setenta y dos metros cuadrados (72 m²).

ARTÍCULO 401: Densidades. La densidad residencial donde se permita la vivienda será la resultante de la aplicación de:

- Disponibilidad de servicios públicos
- El índice de habitabilidad
- Índice de Ocupación
- Índice de construcción
- La volumetría permitida
- Las cesiones establecidas para espacio público, equipamiento y vías.
- Los antejardines y aislamientos exigidos y los índices permitidos.

ARTÍCULO 402: Altura de Pisos. Para efectos de las normas contenidas en el presente Plan sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 y un máximo de 3.20 metros, entre dos pisos finos y consecutivos, y una altura libre mínima de 2.20 metros lineales.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 403: Retrocesos. En todas las Áreas de Actividad donde se permitan pisos adicionales o altillos, o se exijan retrocesos, el retroceso mínimo será de 3.00 metros con relación a la línea de construcción o paramento.

PARÁGRAFO: El área resultante del retroceso no podrá ser construida. La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.

ARTÍCULO 404: Control de Coordenadas. Cuando la entidad municipal competente, lo considere necesario y de acuerdo con las especificaciones que se fijen para ello, se exigirá al urbanizador, parcelador o constructor, localizar en el globo de terreno que pretenda desarrollar puntos de control de coordenadas referenciadas al Plano Digital de Cali (CMT).

PARÁGRAFO 1: Todo urbanizador, parcelador o constructor que necesite adelantar una construcción o reparación que afecte cualquier punto de control de coordenadas del plano de Cali, deberá obtener permiso previo de la Entidad Municipal Competente.

PARÁGRAFO 2: En el caso que se requiera la remoción de cualquier punto de control, el parcelador, urbanizador o constructor responsable debe relocalizar dicho punto por su cuenta, previo permiso y según las especificaciones que al respecto tiene fijadas la Entidad Municipal Competente.

ARTÍCULO 405: Determinación de las Áreas de Cesión. Toda actuación urbanística que se desarrolle en el suelo rural o suburbano, en el suelo urbano y áreas de expansión urbana, deberá ceder a favor del municipio, a título gratuito y mediante escritura pública, las áreas correspondientes a las vías públicas y zonas verdes resultantes de su desarrollo, además de un porcentaje para el equipamiento colectivo de acuerdo con las normas y reglamentos específicos contenidos en el presente Plan.

**CAPÍTULO I
DE LA INTERVENCION Y OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO**

ARTÍCULO 406: Intervención y Ocupación del Espacio Público. Se considera intervención y ocupación en el espacio público, toda acción que modifique el aspecto físico, funcional, uso o destinación del mismo, altere la relación del área libre con respecto al área construida o plantee la dotación del amoblamiento urbano.

ARTÍCULO 407: Otras formas de Intervención. Igualmente se considera intervención, la utilización por los particulares del espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos. También se considera intervención del espacio público, cuando para la provisión de servicios públicos se utiliza el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1504 del 4 de agosto de 1998.

ARTÍCULO 408: Licencia de Ocupación e Intervención. Se requiere licencia para la ocupación e intervención del espacio público, con cualquier clase de amoblamiento, equipamiento colectivo, infraestructura de servicios públicos o para realizar cualquier tipo de intervención en el mismo.

ARTÍCULO 409: Competencias. La competencia para la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público en el Municipio de Santiago de Cali, corresponde según lo establecido por la Autoridad Municipal Competente, sin perjuicio de las posteriores reformas, reestructuración o adecuación de una nueva estructura en la Administración Municipal para la aplicación de la competencia ordenada mediante Decreto 1504 de agosto de 1998 en su artículo 27.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 410: Requisitos. Para la expedición de la licencia de intervención y ocupación de espacio público con equipamiento colectivo, recreativo o institucional de iniciativa privada o pública, equipamiento colectivo o infraestructura de servicios públicos, el interesado debe presentar solicitud por escrito y cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Constancia otorgada por la Entidad Municipal Competente, en la cual se certifique la titularidad municipal del bien que se pretende intervenir u ocupar sólo con equipamiento colectivo.
- b. Concepto expedido por la autoridad competente sobre la viabilidad ambiental del proyecto.
- c. Si el proyecto exige rompimiento de pavimentos, debe presentar permiso de rompimiento de vías, expedido por la Entidad Municipal Competente, en virtud del Acuerdo 52 de 1999 y el decreto 0552 de 1999, modificado parcialmente con el Decreto 0295 del año 2000. (sólo para infraestructura de servicios públicos).
- d. Si el proyecto exige cierre de vías, debe presentar concepto de viabilidad expedido por la Entidad Municipal Competente (sólo para infraestructura de servicios públicos).
- e. Estudio de factibilidad técnica del impacto urbano de la obra propuesta que incluya los planos del proyecto en original y dos copias, sólo para obras de infraestructura de servicios públicos.
- f. Información magnética compatible y acorde con valores estándares de informática y sistemas de la oficina competente, sólo para infraestructura de servicios públicos.
- g. Aceptación de la comunidad vecina, a través de comunicación o constancia por parte de las Juntas Administradoras Locales o de Acción Comunal, previa asamblea de la comunidad que corresponda a su localización.

ARTÍCULO 411: Plazo. Una vez expedida la licencia de intervención y ocupación del espacio público, el interesado tiene un plazo máximo de seis (6) meses para la tramitación y obtención de la Licencia de construcción del equipamiento ante alguna de las Curadurías Urbanas. Transcurrido el plazo mencionado la licencia de intervención o ocupación pierde su vigencia.

PARÁGRAFO: La vigencia máxima de las licencias de construcción expedidas en razón de una licencia de intervención y ocupación, será de veinticuatro (24) meses, y se entiende que la vigencia de ésta última se ajusta a la de la primera.

ARTÍCULO 412: Autorización para Intervención y/o Ocupación de Espacio Público. La intervención y/o ocupación del espacio público por parte de particulares, no genera derechos reales por tanto la autorización que sobre el uso se conceda está sujeta a la posterior necesidad para el desarrollo urbano, vial, de tránsito y transporte u otros. En estos casos no existe derecho a compensación por la inversión y la demolición y su costo correrá a cargo del interesado.

ARTÍCULO 413: Autorización para Entidades del Municipio. Las entidades públicas del municipio, deben solicitar y tramitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la autorización para ubicación de obras de intervención y ocupación del espacio público.

ARTÍCULO 414: Mobiliario. La renovación, reposición, reparación o mantenimiento general del mobiliario urbano o de elementos urbanos de señalización o deportivos, demarcaciones, reparaciones locativas, adiciones o reformas menores, en las edificaciones existentes y su mantenimiento, no se considera intervención en el espacio público y por lo tanto no requiere permiso o licencia de intervención.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

De las Normas de Diseño, Construcción, Localización

ARTÍCULO 415: Normatización y Estandarización. La Administración Municipal debe proceder a establecer los criterios básicos para el diseño, implantación, ubicación o localización, especificaciones técnicas y demás asuntos relacionados con la normatización y estandarización de los elementos artificiales o contruidos y los demás complementarios del espacio público, en especial las relacionadas con los componentes de la vegetación natural e intervenida, y los componentes del amoblamiento urbano.

ARTÍCULO 416: Componentes de la Vegetación Natural e Intervenida. La implantación y ubicación de los componentes de la vegetación natural e intervenida, tales como la vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques, se rigen por lo que determine el Estatuto Arbóreo, o por las Normas que lo modifiquen o complementen, expedidos por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente –DAGMA- y/o la Entidad Municipal Competente, de acuerdo a sus competencias.

ACUERDO 069 DE 2000

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

M-U-C	10	TEJIDOS Y MANUFACTURAS ARTIFICIALES Y SINTETICOS; HILADO; ACABADO DE TEXTILES; ARTÍCULOS CONFECCIONADOS DE TEXTILES - NO PRENDAS; FABRICACION DE TEJIDOS DE PUNTO, TAPICES Y ALFOMBRAS, CORDELERIA, ALGODON, LANA Y SUS MEZCLAS Y OTROS NO CLASIFICADOS	-	-	-	-	P	-	-	-	-	P	P	P	-
M-U-C-L	11	FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO	-	-	P	-	P	-	-	-	-	P	P	P	P
M-U	12	CURTIDURIAS Y TALLERES DE ACABADO, INDUSTRIA DE LA PREPARACION Y TEÑIDO DE PIELES	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-	-
U-C-L	13	FABRIC PRODUCTOS CUERO, FABRIC. CALZADO Y PARTES	-	-	P	-	P-1	-	-	-	-	P	P	P	P
C-L	*14	TALLERES PARA TRABAJAR LA MADERA; PRODUCTOS DE MADERA	-	-	-	P-2	P-1	-	-	-	-	-	-	P	P
U-C-L	15	FABRICACION DE MUEBLES Y ARTÍCULOS DE MADERA; ACCESORIOS NO METALICOS	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	P	P	P
M-U-C	16	FABRICACION ENVASES, CAJAS Y ARTÍCULOS DE PULPA, PAPEL Y CARTON	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-	-
M-U-C	17	IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS	-	-	P	P	P	-	-	-	-	P	P	P	P
M	18	FABRICACION RESINAS SINTETICAS, MATERIAS PLASTICAS, SUSTANCIAS BASICAS, ABONOS Y PLAGUICIDAS, PINTURAS, BARNICES Y LACAS, FARMACEUTICOS Y MEDICAMENTOS, PRODUCTOS DERIV. PETROLEO Y CARBON, (*5) PRODUCTOS DE CAUCHO	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-	-
M-U	19	FABRICACION DE PRODUCTOS TOCADOR Y LIMPIEZA	-	-	-	-	P	-	-	-	-	P	P	P	P
U-C	20	FABRICACION OBJETOS BARRO, LOZA Y PORCELANA	-	-	P-3	P	P	-	-	-	P	P	P	P	P
U-C-L	21	FABRICACION VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO, VENTANAS DE ALUMINIO	-	-	-	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-
M-U	22	FABRIC. PRODUCTOS DE ARCILLA, CEMENTO O	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-	-

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

		SIMILARES PARA CONSTRUIR														
M-U-C	23	FABRIC PRODUCTOS METALICOS (NO MAQUINARIA), CUCHILLOS, HERRAMIENTAS, ART FERRETERIA, MUEBLES Y ACCESORIOS METALIC NO ELECTRICOS, ELEMENTOS ESTRUCTURALES METALICOS, FONTANERIA Y CALEFACCION	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-	-	
M	24	CONSTRUC. DE MAQUINARIA; EQUIPO PARA INDUSTRIA, PARA OFICINA, CALCULO Y CONTABILIDAD; EQUIPOS Y APARATOS RADIO, T.V. Y TELECOMUN.; APARAT Y ACCESOR ELECTRICOS USO DOMESTICO; MOTORES Y TURBINAS; MAQUINARIA Y EQUIPO P/AGRICULTURA, VEHICULOS Y SUS PARTES	-	-	-	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	
U-C	25	OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS (ARTÍCULOS DEPORTIVOS, INSTRUMENTOS MUSICALES, FAB. DE JOYAS, Y SIMILARES)	-	-	P	P	P	-	-	-	-	P	P	-	-	
M-U-C-L	2	01	COMERCIO POR MAYOR MATERIAS PRIMAS, TEXTILES, MAQUINARIA, EQUIPOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, PAPELERÍA, ELEMENTOS DE DECORACION, JUGUETERIA, ACCESORIOS, HERRAMIENTAS, ARTÍCULOS DEPORTIVOS, ALIMENTOS, CUERO, AGROPECUARIOS Y EMPAQUES, DROGAS.	-	-	C	-	P	P	-	-	P	P	P	-	-
U-C-L		02	TIENDAS, RAPITIENDAS Y MINIMERCADOS, PANADERIA, MISCELANEAS, ESTUDIOS FOTOGRAFICOS, BOUTIQUES, FLORISTERÍAS Y SIMILARES, ALQUIL. PELICULAS, ART.DEP.ARTESANIAS, RELOJER., JOYER., OPTICAS, ANTICUARIOS, JUGUETER., ART.ASEO.	-	P-11	P	P	P	C	C	C	C	P	P	P	P
C-L		03	VENTA DE GRANOS Y ABARROTOS, ARTÍCULOS PRIMERA NECESIDAD ALIMENTOS DIVERSOS, AGROPECUARIOS AL POR MENOR,	-	P	P	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P

ACUERDO 069 DE 2000

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

		PERECEDEROS, FRUTAS (AL DETAL), SALSAMENTARIAS, ESTANCOS, LECHERIAS, HUEVOS, PESCADOS, POLLOS, CARNES.													
M-U-C	04	HERRAMIENTAS, ACCESORIOS Y EQUIPOS TECNICOS	-	-	P	P	P	P	-	-	P	P	P	P	-
U-C	05	COMERCIO DETAL DE ARTÍCULOS DE FERRETERIA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	-	-	C	-	P	C	-	-	C	-	-	-	-
M-U	*06	COMERCIO DETAL DE VEHICULOS	-	-	P-12	P-12	P-12	P-12	-	-	P-12	P	P	-	-
M-U-C	07	COMERCIO DE ACCESORIOS Y REPUESTOS P/VEHICULOS, NO INSTALACION	-	-	P	P	P	P	-	-	P	P	P	-	-
U-C-L	*08	COMERCIO GASOLINA, LUBRICANTES Y SIMILARES (ESTACIONES DE SERVICIO CON O SIN GAS)	-	-	-	C	P-6	P-6	-	P-6	P-6	-	-	-	-
L	09	COMER COMBUST NO DERIVAD DEL PETROLEO Y ALCOHOL	-	-	-	-	P	P	-	-	-	P	-	-	-
U-C-L	10	COMERC. DE MEDICAMENTOS, DROGUERIAS Y COSMETICOS	-	P	P-4	P-4	P-4	-	P	P	P-4	P	P	P	P
C-L	11	COMERCIO DE EMPAQUES, BOLSAS PLASTICAS, PAPEL Y SIMILARES	-	-	P	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P
U-C-L	12	COMERCIO AL DETAL DE ARTÍCULOS DE CACHARRERIA, PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS, DISCOS, USO DENTAL, PAPELERIAS Y LIBRERIAS, MUEBLES Y ACCESORIOS, CRISTALERIA, MARQUETERIA Y USO ELECTRICO, COMPRAVENTA Y PRENDERIAS, SIMILARES PROD. PLASTICOS O CAUCHO	-	-	P	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P
M-U-C	*13	CENTROS COMERCIALES, SUPERMERCADOS Y ALMACENES DE CADENA	-	-	C	C	C	C	-	-	C	C	C	C	C
U-C-L	14	RESTAURANTES, PIZZERIAS, SEVICHIERIAS, HAMBURGUESERIAS, CREMERIA, HELADERIA, CAFETERIA, COMIDAS RAPIDAS, CENADEROS, LONCHERIAS, FRITANGUERIAS Y SIMILARES	-	-	P	P	P	C	C-5	C-5	C-5	P	P	P	P

ACUERDO 069 DE 2000

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

U-C-L	*15	FUENTE DE SODA Y ESTADERO, TABERNA, BAR, SIFONERIA, CAFE CONCIERTO, CENTRO ARTIST., SALON DE BAILE, DISCOTECA, GRILL, CABARET, COREOGRAFICOS, BILLAR, SAPO, TEJO CON CONSUMO DE LICOR	-	-	P	P	P-1	C	-	-	C	C	C	P	P
M-UC	*16	COMERCIO DE MAQUINARIA	-	-	-	-	P	P	-	-	-	P	P	-	-
M-U-C	3	01	SERVICIOS AGRICOLAS Y GANADEROS	-	-	-	-	P	P	-	-	P	P	P	-
M		02	LUZ Y FUERZA ELECTRICA	-	-	-	-	P	-	-	-	P	P	P	P
U		*03	PRODUCCION Y/O DISTRIBUCION DE GAS (*1)	-	-	-	P	P	P	-	P	P	P	P	P
U		04	OBRAS HIDRAULICAS Y SUMINISTRO DE AGUA (*1)	-	-	-	-	-	-	-	-	P	P	P	P
M-U		05	INSTALACIONES DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS	-	-	-	-	P-1	P	-	-	-	-	-	-
U-C		*06	SALA DE MASAJE/SERV. DE ACOMPAÑAM. CON/SIN LICOR	-	-	-	P	P	P	-	-	P	P	P	-
M-U		*07	HOTELES Y APARTAHOTELES	-	-	P	P	P	P	-	P	P	P	P	-
C-L		*08	RESIDENCIAS Y AMOBLADOS	-	-	-	P	P	P	-	-	-	-	-	-
U-C		*09	MOTELES	-	-	-	-	P	P	-	-	-	P	P	P
M-U		*10	SERV. DE TRANSPORTE DE PASAJEROS, FERROVIARIOS, POR CARRETERA, AEREOS, CENTROS DE DESPACHO O DE TRANSFERENCIAS, TERMINALES DE BUSES, BUSETAS Y SIMILARES	-	-	C	C	C	C	-	-	C	C	C	C
U-C-L		11	EDIF. DE ESTACIONAMIENTOS O PARQUEADERO PUBLICO (*3)	-	-	P-6	P-6	P-6	P-6	P-6	P-6	P	P	P	P
M-U		12	ALQUILER DE VEHICULOS	-	-	P	P-8	P	P	-	-	P-8	P	P	-
M-U		*13	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN (*2)	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
M-U-C		14	DEPOSITO Y ALMACENAMIENTO DE MERCANCIAS (BODEGAS)	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-
U-C		*15	DEPOSITO O COMERCIO DE MATERIAL RECICLABLE	-	-	-	-	P-1	-	-	-	-	-	-	-
M-U-C		16	ESTABLECIMIENTOS MONETARIOS Y FINANCIEROS	-	-	P	P	P	C	C	C	C	P	P	P

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

M-U-C-L	*17	OFICINAS DE SERVICIO Y DE PROFESIONALES, NOTARIAS, PUBLICIDAD, ASESORIAS TECNICAS, SISTEMAS, CONTADURIA, JURIDICOS, INMOBILIARIAS, SEGUROS, ALQUILER DE EQUIPOS Y MAQUINARIA, SERVICIOS COMERCIALES, COLOCACION ARTIC.AL POR MAYOR ASOC. COMERCIALES, PROFESIONALES, LABORALES, AUTORES Y ARTISTAS, SERV. DOMÉSTICOS, PERSONALES NO CLASIFICADOS, ORG. INTERNACIONALES, AGENCIAS DE TRANSPORTE SIN BODEGA Y OTRAS OFICINAS	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	-
M-U-C	*18	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
U-C-L	19	SERVICIOS DE SANEAMIENTO Y FUMIGACION	-	-	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P	-
U-C-L	20	ENSEÑ. PREESCOLAR, JARDIN, GUARDE. Y SIMILAR	-	P-7	P-7	P-7	-	P-7	P-7	P-7	P-7	P	P	P	P
U-C	*21	EDUCAC. PRIMARIA, SECUNDARIA, CLASICA O TECNICA, PROFESIONAL, TECNICA, ARTISTICA, IDIOMAS, INVESTIGACION CIENTIFICA, SIMILARES	-	-	P-8	P-8	-	P-8	P-8	P-8	P-8	P	P	P	P
M-U-C	*22	INSTITUCIONES DE ASISTENCIA SOCIAL, SERVICIOS MEDICOS, ODONTOLOGICOS Y DE SANIDAD, DE VETERINARIA, SERVICIOS SOCIALES Y COMUNALES, ASOCIACIONES, SERVICIOS PERSONALES NO CLASIFICADOS	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
U-C	*23	IGLESIAS Y COMUNIDADES RELIGIOSAS Y OTRAS ORGANIZACIONES DE CULTO	-	-	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P	P
M-U-C	24	EXHIBICION PELICULAS CINEMATOGRAFICAS (SALAS DE CINE), ARTE TEATRAL, Y ESTABLECIMIENTOS CULTURALES	-	-	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P	P
M-U	25	EQUIPOS INFRAESTRUCTURA PARA EMISIONES DE RADIO Y TELEVISION, NO ANTENAS	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
U-C	*26	SERVICIOS DE DIVERSION CON JUEGOS AL AZAR	-	-	P	P	P-1	P	-	-	P	P	P	-	-
U-C-L	27	SERVICIOS DE DIVERSION CON JUEGOS DE	-	-	P	P	P-1	P	P	P	P	P	P	P	P

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

	DESTREZA														
U-C-L	28	ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A LA PRACTICA DEPORTIVA, SAUNAS, BAÑOS TURCOS, GIMNASIOS Y SIMILARES	-	-	P	P	P	C	C	C	C	P	P	P	P
U-C	*29	CLUB SOCIAL Y DE RECREACION, OTROS SERVICIOS DE DIVERSION	-	-	C	C	-	C	-	-	C	P	P	P	-
C-L	30	SERV. REPARACION E INSTALACION ELECTRODOMESTICOS / Y OTROS SERVICIOS DE REPARACIONES DOMESTICAS	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
L	31	REPARAC DE CALZADO Y OTROS ARTÍCULOS DE CUERO	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
U-C	*32	SERVICIOS ALISTAMIENTO Y MANTENIMIENTO VEHICULOS, CENTROS SERV. AUTOMOTRIZ, (LAVADEROS, SERVITECAS, VULCANIZADORAS, LUBRITECAS), NO TALLERES	-	-	-	C	P-1 P-6	-	-	-	C	P	P	-	-
U-C	*33	REPARAC DE VEHICULOS, AUTOMOVILES Y MOTOCICLETAS	-	-	-	P-7	P-1	-	-	-	P	-	-	-	-
U-C-L	34	SERVICIOS DE LAVANDERIA	-	-	P	P	P	P	P-10	P-10	P	P	P	P	P
U-C-L	35	PELUQUERIAS Y SALAS DE BELLEZA	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
U-C	*36	SERVICIOS FUNERARIOS (*4)	-	-	-	P	P	P	-	-	-	-	P	-	-
M-U	37	SERVIC REPARAC MAQUINARIA Y EQUIPOS NO DOMESTICOS	-	-	-	P	P-1	P	-	-	-	-	-	-	-
U-C	38	PUNTOS DE TRANSFERENCIA DE ESCOMBROS / RESIDUOS SÓLIDOS (*1)	-	-	-	-	P-13	-	-	-	-	-	-	-	-

(-) = no permitido

P = permitido

Rn = Residencial Neta

Rp = Residencial predominante

P-1 = no se permite en el área de actividad productiva de desarrollo en zona plana

P-2 = no se permite en áreas menores a 200 M²

P-3 = no se permite fabricación de materiales de construcción

P-4 = se permiten además, venta de químicos al detal

C-5 = sólo se permiten restaurantes, sevicherías, pizzerías, heladerías y cafeterías

P-6 = sólo donde indique la reglamentación específica

ACUERDO 069 DE 2000
"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

P-7 = sólo se permiten en predios mayores a 300 m²

P-8 = sólo se permiten en predios mayores a 500 metros cuadrados

P-10 = sólo recepción de ropa

P-11 = sólo se permiten en áreas menores de 100 m²

P-12 = sólo se permiten en locales mayores a 700 m²

P-13 = condicionado al concepto de la autoridad ambiental competente

Los usos permitidos P podrán tener carácter de: Principal, Compatible o Complementario

(*) = La favorabilidad de los usos del suelo para estos establecimientos consultará a los vecinos colindantes de los mismos, o las entidades competentes según el caso.
según el caso.

(*1) = La localización de almacenamiento de gas, la disposición final de escombros, lodos y residuos sólidos, serán objeto de estudio, reglamentación específica o concepto de la autoridad ambiental competente. Igualmente los puntos o estaciones de transferencia.

(*2) = La localización de antenas será objeto de reglamentación específica.

(*3) = los parqueaderos en playa localizados en el sector central de la ciudad (Calle 5 a la Calle 17; Carrera 1 a la Carrera 15) que se desarrollen de manera irreglamentaria tendrán doce (12) meses para que se ajusten a las reglamentaciones específicas.

(*4) Los jardines cementerios solo se permiten en los corredores interregionales (zona suburbana)

(*5) La localización de la Planta asfáltica del Municipio se definirá previo concepto técnico de la autoridad ambiental competente y el DAPM.

(1) = Escala según cobertura:

(M) = Metropolitana

(U) = Urbana

(C) = Comunal

(L) = Local o Barrial

(2) = Vía arteria principal con uno o varios corredores (polígonos) clasificados como áreas de actividad Mixta o Económica Predominante. La localización de la actividad permitida sólo se autoriza en el área del corredor así clasificada.

C = Condicionada a un esquema básico de implantación (de acuerdo al tipo de actividad)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

LIBRO III

DEL COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 418: Disposiciones Generales. Las normas contenidas en este Libro regulan los usos y las actividades permitidas en suelo rural, incluyendo los suelos suburbanos, así como la intensidad y la correlativa viabilidad o aptitud de las estructuras viales, de servicios públicos, arquitectónicas y de espacio público con miras a mantener la armonía necesaria entre las diversas actividades que se desarrollan en el suelo rural y controlar los impactos que generan, las cuales deben observarse para adelantar cualquier intervención autorizada en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Las disposiciones de este Libro se consideran normas urbanísticas estructurales, de conformidad con lo dispuesto en Ley, y en consecuencia corresponden al primer nivel de prevalencia por lo cual aquellas normas que se expidan en desarrollo del presente Acuerdo deberán sujetarse a ellas.

TÍTULO I

DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS

ARTÍCULO 419: Objetivos y Estrategias:

1. La recuperación del recurso hídrico a través del desarrollo de proyectos encaminados al sostenimiento ambiental de los ríos Aguacatal, Cali, Cañaveralejo, Meléndez, Lili, Pance y sus afluentes.
2. La recuperación y consolidación de las rondas de los ríos a través de recorridos, parques ecológicos recreativos y otras actividades turísticas que vinculen los elementos del paisaje al sistema de espacio público de escala municipal y urbano - regional.
3. Evitar y/o detener el incremento de los asentamientos humanos en suelos de protección ambiental y en suelos de protección por amenazas naturales a través de actividades que permitan el aprovechamiento sostenible de estos suelos, tales como agroforestería, ecoturismo e investigación en biodiversidad, así como la adopción de mecanismos para el control y vigilancia de los suelos protegidos.
4. Aumentar la productividad económica del valle aluvial del Río Cauca, a través de una estrategia de desarrollo ecoturístico y diversificación de la producción integrando las tradicionales actividades agropecuarias con la industria y servicios vinculados y complementarios a éstas.
5. Contener el crecimiento de los asentamientos humanos en suelos rurales a través de la consolidación y mejoramiento de los asentamientos concentrados y la implementación de medidas de control de la expansión de los mismos.

ARTÍCULO 420: Políticas. Para el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo anterior, el Municipio de Santiago de Cali, diseñará, desarrollará e implementará las siguientes políticas:

1. **Política de Preservación, Conservación y Recuperación del Medio Ambiente:** Tendiente a asegurar la sostenibilidad del territorio en el largo plazo, mediante la protección, recuperación y manejo integral de la zona rural del municipio, con especial

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

énfasis en la zona de ladera debido a sus características ambientales, de oferta hídrica, forestal, paisajística y la gran diversidad en flora y fauna.

En ella se incluirán acciones, programas e inversiones para intervenir y contener el desarrollo de asentamientos humanos en estas zonas, así como para mantener las fuentes y corrientes hídricas, los bosques, el Parque Nacional Natural Los Farallones y la Reserva Forestal.

2. **Política de Espacio Público:** Tendiente a aumentar la oferta de lugares de encuentro y recreación, para lo cual desarrollará planes y proyectos dirigidos a consolidar el sistema de parques ecológicos recreativos de escala urbano-regional y la generación de zonas verdes y parques en los centros poblados concentrados, buscando mejorar la calidad de vida de los habitantes y generar cinturones alrededor de los asentamientos que sirvan además de mecanismo de control de la expansión de tales asentamientos.
3. **Política de Vivienda: Tendiente** a mejorar las condiciones habitacionales (de la vivienda y el entorno) en los asentamientos poblados concentrados. Se desarrollará a través de tres líneas de acción:
 - a. Reasentamiento de las familias localizadas en zonas amenazadas por fenómenos naturales y en suelos de protección ambiental, dando prioridad a las que habitan el valle aluvial del Río Cauca. Para garantizar el éxito del reasentamiento se incluirán programas de generación de empleo con el propósito de mantener la vinculación de las familias reubicadas a sus sistemas de trabajo.
 - b. El mejoramiento integral de los asentamientos concentrados en suelo rural, distintos de los enunciados en el literal anterior, como un mecanismo para contener su expansión y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante el saneamiento básico y ambiental, la regularización vial y urbanística y la generación de espacio público efectivo.
 - c. La preservación, como un mecanismo para mantener y conservar la morfología existente de las edificaciones y del entorno de los asentamientos dispersos del área rural.

TÍTULO II

DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL RURAL

ARTÍCULO 421: La Estructura Territorial Rural. El territorio rural del Municipio de Santiago de Cali se estructura a partir de dos grandes zonas geográficas rurales, dos sistemas estructurantes y la red de asentamientos humanos.

ARTÍCULO 422: Zonas Geográficas Rurales. Las zonas geográficas que estructuran el territorio rural son:

La Zona de Ladera: Incluye los terrenos de la vertiente oriental de la Cordillera Occidental que están por fuera del suelo urbano. Limitada de norte a sur por la línea del perímetro urbano, el Río Pance y la cota 1000 m.s.n.m. Se caracteriza por la abundancia en recursos naturales (agua, flora, fauna, paisaje, etc.) y por su fuerte soporte ambiental.

Esta zona se divide en cuatro Áreas de Manejo: Parque Nacional Natural Farallones de Cali, Reserva Forestal, Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali y Transición.

La Zona Plana: Constituida por los terrenos de la llanura aluvial del Río Cauca, que están por fuera del suelo urbano y del suelo de expansión urbana. Su lindero suroccidental es la

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

línea que desde el límite con Jamundí toma la cota 1000 m.s.n.m. hasta el Río Pance y continúa por estas aguas arriba, hasta encontrar el perímetro urbano. En ella se encuentran los suelos de mejor aptitud agrícola, así como valiosos recursos ambientales y paisajísticos vinculados al río.

Esta zona se divide en tres áreas de manejo: Suburbana, Productivo y de Protección del Río Cauca.

PARÁGRAFO: se entiende como Área de Manejo la porción del territorio rural con características físicas, ambientales y paisajísticas similares.

ARTÍCULO 423: Sistemas Estructurantes. Los sistemas que determinan la estructura del territorio rural son:

El Sistema Hidrográfico. Conformado por los ríos Cañaveralejo, Lili, Meléndez, Pance, Cali, Aguacatal y sus zonas de protección, que recorren el territorio de occidente a oriente cuya función es interconectar la ladera con el río Cauca.

También forma parte de este sistema el río Cauca, con un recorrido sur-norte, cuya función es la de servir de elemento de enlace y articulación urbano-regional.

El Sistema de Comunicación Vehicular y Peatonal: Compuesto por los corredores interregionales, el sistema vial de comunicación desde el área urbana hasta los corregimientos y veredas y el sistema vial de rondas.

PARÁGRAFO 1: La descripción y regulación de los sistemas hidrográficos y de comunicación vehicular y peatonal se desarrollan en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2: Los suelos localizados a lo largo de los corredores interregionales, en una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado del eje de la vía pertenecen a la categoría de suburbanos.

ARTÍCULO 424: La Red de Asentamientos Humanos. En el territorio rural del municipio se encuentran los asentamientos, concentrados y dispersos, que se listan en el cuadro siguiente y se observan en el Plano Distribución Espacial de la Población Rural - Anexo 1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL SUELO RURAL

ÁREA DE MANEJO	CORREGIMIENTO	NOMBRE ASENTAMIENTO	CARACTERIZACION	TRATAMIENTO	NORMAS
Parque Nacional Farallones de Cali	Los Andes	Los Andes	Concentrado en Parque Nacional	Preservación	
Reserva Forestal	La Buitrera	La Buitrera	Disperso	Preservación	
	Los Andes	El Rosario	Disperso	Preservación	
	Pichindé	Dos Quebradas	Disperso	Preservación	
	La Leonera	Las Pilas del Cabuyal	Concentrado	Suburbano con restricción	
	Felidia	Pichindé	Concentrado	Suburbano con restricción	
	El Saladito	Loma de la Cajita	Dispersa	Preservación	
	La Elvira	La Leonera	Concentrado	Suburbano con restricción	
	Villacarmelo	El Porvenir	Concentrado	Suburbano con restricción	
		Felidia	Concentrado	Suburbano con restricción	
		Las Nieves	Disperso	Preservación	
		San Miguel	Disperso	Suburbano con restricción	
		San Antonio	Disperso	Suburbano con restricción	
		El Saladito	Concentrado	Suburbano con restricción	
		La Elvira	Concentrado	Suburbano con restricción	
		Kilómetro 18	Concentrado	Suburbano con restricción	
		Villacarmelo	Concentrado	Suburbano con restricción	
		La Fonda	Concentrado	Suburbano con restricción	
Amortiguadora del Parque Nacional Farallones de Cali	Pance	Pance	Concentrado	Suburbano	
		La Vorágine	Disperso	Preservación	
Transición	La Paz	La Paz	Disperso	Preservación	
	La Castilla	La Castilla	Disperso	Preservación	
	Villacarmelo	Corredor que va desde Alto de los Mangos- Parcelación Cantlaclaro	Disperso	Preservación	
	La Buitrera	Las Palmas	Disperso	Preservación	
		El Portento	Disperso	Preservación	
		Pueblo Nuevo	Disperso	Preservación	
		Los Mangos	Disperso	Preservación	
	Golondrinas	Golondrinas	Disperso	Preservación	
	Montebello	La Fragua	Disperso	Preservación	
		Montebello	Concentrado	Suburbano	
		Campoalegre	Disperso	Preservación	
		Brisas de Montebello	Disperso	Preservación	
	Corona de Los Cerros	Altos de Menga	Asentamiento de desarrollo incompleto e irregular	Regularización y mejoramiento Integral	No subdivisión.
		Altos de Normandía	Invasión	Regularización y mejoramiento Integral	No densificación
		Alto Aguacatal	Invasión	Regularización y mejoramiento Integral	Áreas de control ambiental y cesiones
		Mónaco	Parcelación loteo individual	Suburbano	Áreas de control ambiental y cesiones
		La Sirena	Invasión	Regularización y mejoramiento Integral	Parcelación por loteo individual
		Bella Suiza	Parcelación por agrupación	Suburbano	Áreas de control ambiental y cesiones
		La Luisa	Parcelación por agrupación	Suburbano	Parcelación por agrupación
		La Trinidad	Parcelación por agrupación	Suburbano	Parcelación por agrupación
	Pance	Parcelación Pance	Parcelación por agrupación	Suburbano	Parcelación por agrupación
Productivo	El Hormiguero	El Hormiguero	Concentrado de desarrollo incompleto	Suburbano	
	Navarro	Navarro	Concentrado de desarrollo incompleto	Suburbano	
		Pueblo Nuevo	Disperso	Preservación	
Protección del Río Cauca	El Hormiguero	El Hormiguero	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre
		Vereda La Paila	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre
		La Paila	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre
		Caserío Morgan	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre
		Caserío Pueblo Nuevo	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre
	Navarro	Navarro jarillón	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre
		Asentamientos lineales en zona de protección Río Cauca	Irregular. Zona de amenaza por inundación fluvial y pluvial. Protección.	Reasentamiento, regularización y mejoramiento Integral	Protección, explotación sostenible materiales de arrastre

PARÁGRAFO: En el corto plazo, el Municipio de Santiago de Cali, deberá realizar la delimitación cartográfica de los asentamientos y zonas incluidas en el presente artículo, teniendo en cuenta sus características físicas, ambientales, culturales y sociales. Para tal efecto, se hará un proceso de concertación con las comunidades involucradas. De igual manera, la información estará consignada en el sistema de información geográfica del Municipio.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

TÍTULO III

**DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACION Y
APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL**

ARTÍCULO 425: Actividades Permitidas. Además de las actividades relacionadas directamente con la protección y conservación ambiental, las actividades permitidas en el suelo rural del Municipio de Santiago de Cali son las siguientes:

1. Actividad de Minería. Incluye la explotación de materiales de arrastre, canteras a cielo abierto y minería subterránea
2. Actividad de Recuperación Forestal
3. Actividad Educativa, Recreativa y Turística
4. Actividad de Vivienda Rural
5. Actividad Agropecuaria
6. Actividad Agroindustrial, en lo que respecta a empaque, conservación y tratamiento de alimentos

ARTÍCULO 426: Actividades en Áreas de Manejo. En los artículos que se desarrollan a continuación se presentan las actividades permitidas en el suelo rural, de acuerdo con cada Área de Manejo.

ARTÍCULO 427: Área De Manejo Del Parque Nacional Natural Farallones De Cali. No se permite el desarrollo de ninguna actividad ni ocupación diferente a las señaladas en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente, a las normas que lo reglamenten o complementen y al Plan de Manejo del Parque elaborado por la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 428: Área de Manejo de Reserva Forestal. Será destinada exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de los bosques que en ella existan, garantizando la recuperación y supervivencia de los mismos. En esta área sólo se permite el bosque protector, el bosque productor y el protector productor; ello indica la realización del aprovechamiento forestal, con los criterios y restricciones establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente.

PARÁGRAFO 1: Los usos permitidos en esta Área de Manejo se regirá por las disposiciones establecidas por el Ministerio del Medio Ambiente en concordancia con las competencias regionales y locales dispuestas para este fin y que integran el Sistema Nacional Ambiental.

PARÁGRAFO 2: En esta área, distinta a las porciones sustraídas, solo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio y de igual manera, solamente se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento. No se permiten adiciones, ampliaciones o reformas a las mismas, así como el fraccionamiento de los predios.

PARÁGRAFO 3: Los predios agrícolas que se encuentren en conflicto por uso del suelo en el Área de Manejo de Reserva Forestal, deberán iniciar un proceso de reconversión obligatorio, mediante la adopción de sistemas agroforestales que permitan una adecuada cobertura arbórea del suelo, a través de la combinación de árboles con cultivos o zonas verdes en un mismo espacio y tiempo. Para tal efecto, se contará con la tutoría de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, o en su defecto con asistencia técnica especializada. Estas áreas aparecen identificadas en el plano de Conflicto de Usos de Suelo en el Área de Manejo de Reserva Forestal - Anexo 1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 429: Restricciones para Vivienda Concentrada y Dispersa en Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal. En los asentamientos concentrados y dispersos que fueron sustraídos de la Reserva Forestal se aplicarán las siguientes normas (ver cuadro Asentamientos Humanos en el Suelo Rural - Área de Manejo Reserva Forestal):

1. No podrá haber desarrollos por fuera del perímetro establecido para cada uno de los asentamientos, por la Resolución No 0126 de Febrero 9 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.
2. De conformidad con las normas legales vigentes y en especial la Resolución 0126 de 1998, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, se define que se conservará el tamaño actual de la parcela, y no se permitirá en estas áreas la subdivisión y/o fraccionamiento de predios.
3. Por restricciones ambientales estos asentamientos no podrán densificarse. Por lo tanto en sus lotes o parcelas sólo se permitirán reformas locativas o la reposición de la edificación existente, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida.
4. En los asentamientos concentrados sólo se permitirá una (1) vivienda por lote. El área máxima ocupada en primer piso será de 150 m². Los predios menores a 1.000 m² de extensión deberán en todo caso respetar los aislamientos que se establecen en el numeral 7 del presente artículo.
5. En predios con vivienda aislada sólo se permite una (1) vivienda por predio. Para predios iguales o superiores a 1.000 m² de extensión, el área máxima ocupada en primer piso será de 250 m². Los predios menores que 1.000 m² podrán ocupar máximo en primer piso 150 m² y, en todo caso, deberán respetar los aislamientos establecidos en el numeral 8 del presente artículo.
6. Altura máxima permitida: dos (2) pisos tanto en vivienda concentrada como dispersa.
7. Índice de construcción: máximo 2.0 sobre el área ocupada en primer piso
8. Aislamientos:
 - En asentamientos concentrados 10 metros de antejardín y 10 metros de aislamiento posterior.
 - En vivienda dispersa, para predios menores que 1.000 m², 5 metros de aislamientos laterales, 5 metros de antejardín y 5 metros de aislamiento posterior. Para predios mayores que 1.000 m², 5 metros de aislamientos laterales, 10 metros de antejardín y 10 metros de aislamiento posterior.

PARÁGRAFO: La Entidad Municipal Competente, en un plazo no mayor a un (1) año, remitirá el censo detallado de los predios de que trata el presente artículo, a las Notarías de la ciudad y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 430: Área de Manejo Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali. Como su nombre lo indica esta zona permite mitigar los impactos producidos por el desarrollo urbano y/o suburbano de parcelaciones sobre el Parque Nacional Natural Farallones de Cali. Esta zona se desarrollará de acuerdo con las normas establecidas por el Ministerio del Medio Ambiente para esta categoría y/o la vocación o del uso potencial de los suelos y en todo caso se permitirá el desarrollo del bosque productor, protector y protector - productor.

PARÁGRAFO 1: En esta zona se permitirá la construcción de la vivienda requerida para el propietario y/o para el cuidado y vigilancia del predio.

PARÁGRAFO 2: Los asentamientos concentrados se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Título IV "Suelo Suburbano".

ARTÍCULO 431: Área de Manejo de Transición. Se encuentra contenida entre el perímetro urbano, el perímetro del suelo rural en el piedemonte y el lindero de la Reserva Forestal y del Área de Manejo Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, cuya función es preservar los recursos naturales estratégicos existentes y recuperar los deteriorados.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

En esta área se pueden desarrollar actividades de minería, de recreación, educación ambiental y turismo, de recuperación forestal y de vivienda.

ARTÍCULO 432: Actividad de Minería. Corresponde a los terrenos cubiertos por los títulos mineros expedidos por la autoridad competente con anterioridad al 31 de Diciembre de 1999, en explotación de materiales de construcción y canteras a cielo abierto y en explotación de carbón en minería subterránea.

En consecuencia la renovación de títulos mineros sólo podrá abarcar terrenos ya cubiertos por los títulos expedidos con anterioridad a la mencionada fecha.

PARÁGRAFO 1: El Municipio Santiago de Cali hará los trámites respectivos ante el Ministerio de Minas y Energía, para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

PARÁGRAFO 2: Las normas referentes a las explotaciones mineras y a la recuperación morfológica que se realizará a su clausura, se encuentran establecidas por la legislación nacional del Ministerio de Minas y Energía en coordinación con la autoridad ambiental regional, bajo la estricta observancia del Municipio de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO 3: La extracción de carbón mediante minería subterránea en los terrenos que abarcan los títulos mineros de explotación mencionados en este artículo, se permitirá siempre y cuando las explotaciones cumplan con un Plan de Manejo Ambiental debidamente aprobado por la autoridad competente, el cual debe garantizar, además de la preservación de la flora, la fauna y las aguas, la estabilidad y seguridad de los terrenos ante deslizamientos y hundimientos y el normal desarrollo en superficie de las actividades económicas permitidas por el presente Plan.

ARTÍCULO 433: Permisos en Áreas de Explotación Minera. Las Entidades Municipales Competentes, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la C.V.C., o la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables, conceptuarán sobre la localización de edificaciones, el suministro de los servicios públicos y el control y tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos, ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas y afectaciones sobre el medio natural, de acuerdo con sus respectivas competencias, en terrenos de explotaciones mineras

ARTÍCULO 434: Servidumbre. Las personas naturales o jurídicas beneficiarias de los títulos mineros mencionados en el presente artículo sólo podrán hacer uso de las servidumbres requeridas para el desarrollo de las actividades mineras siguiendo los procedimientos establecidos por el Código de Minas, o por las normas que lo reemplacen o modifiquen.

ARTÍCULO 435: Minas Inactivas. Cuando cese la explotación o venza el título en una porción o en la totalidad de las áreas de explotación, tales terrenos tendrán actividad de recuperación ambiental. Cada vez que cese la explotación de una determinada parte del área de minería, el beneficiario del título minero deberá proceder a la restitución geomorfológica de los terrenos y a la estabilización y cierre de los túneles cuando sea del caso, de acuerdo con la exigencia de la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 436: Minería a Cielo Abierto y/o Canteras. En las minas a cielo abierto que sigan activas, se permite además la localización de plantas productoras de concreto premezclado, las cuales deberán cumplir con todos los requisitos exigidos para el desarrollo de un proyecto productivo en el suelo rural.

ARTÍCULO 437: Restricciones en Minería a Cielo Abierto. No se permitirá la explotación de material en las riberas de los cursos de aguas superficiales, alrededor de los nacimientos de agua ni en las inmediaciones de afloramiento de agua subterráneas, en los

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

términos definidos por Ley y reglamentados por la C.V.C. o la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables.

ARTÍCULO 438: Franjas de Aislamiento para la Explotación de Canteras. La autoridad ambiental competente fijará, a partir de la evaluación de impactos ambientales que debe realizar el beneficiario del Título Minero de Explotación de Canteras, las franjas de aislamiento requeridas, las cuales se medirán hacia adentro del polígono dado en explotación, de tal manera que las afectaciones por estas explotaciones no trasciendan los límites del terreno cubierto por el título minero.

PARÁGRAFO: La misma norma prevista en este artículo se aplicará para la minería subterránea.

ARTÍCULO 439: Estudios de Amenaza por Subsistencia. Los beneficiarios de los títulos mineros en un mediano plazo, deberán adelantar los estudios que permitan definir las áreas de ladera en las cuales existe la amenaza por subsidencia, estableciendo las implicaciones ambientales sobre el suelo abarcado por las concesiones mineras y acorde con ello propondrán y adelantarán los tratamientos que se darán a las diferentes situaciones ambientales generadas por tal actividad.

ARTÍCULO 440: Planes Particulares de Adecuación Geomorfológica. Para cada predio en explotación, los beneficiarios de los títulos mineros deberán formular los Planes Particulares de Adecuación Geomorfológica, observando la norma superior que regula las obligaciones contraídas por los concesionarios.

Estos planes deberán incluir las zonas inmediatas internas a los límites de cada predio y las zonas ocupables con edificaciones e instalaciones.

La forma que adquiera el área, deberá ser el producto de la configuración armónica entre el aprovechamiento de la industria extractiva y los requerimientos del uso futuro, de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 441: Explotación de Materiales de Arrastre. Se restringe la extracción de materiales de arrastre en el lecho del Río Cauca tanto de manera mecánica como manual, desde el Puente del Comercio hasta 200 metros aguas arriba del Puente del Hormiguero, con el fin de evitar daños en la infraestructura estratégica existente.

PARÁGRAFO: El Dagma, con el apoyo de la CVC, en el corto plazo, formulará las normas que orienten la explotación sostenible de estos materiales y diseñará los mecanismos e instrumentos de capacitación y asistencia técnica para implementar los nuevos métodos de explotación, realizará el seguimiento y control sobre el comportamiento del río y los impactos ambientales que se generen con los nuevos métodos de explotación.

ARTÍCULO 442: Actividad de Recuperación Forestal. En las partes en donde se ha deteriorado la cobertura boscosa propia del lugar, se debe realizar una recuperación del suelo de carácter forestal o agroforestal, acorde con la vocación de dichos suelos. Para asegurar la recuperación forestal se permite: plantación de bosques comerciales o agroforestales, plantación de bosques protectores, productores o de aprovechamiento parcial (producción de leña, madera para construcción, postes, etc.) y/o agroforestales, regeneración natural y plantación de bosques exclusivamente protectores. En el plano Clasificación del Uso Potencial del Suelo en el Área Rural del Municipio de Santiago de Cali de la C.V.C., se encuentra delimitada la recuperación de suelos (AF)

PARÁGRAFO: Sólo se permite la construcción de la vivienda requerida por el propietario, para el cuidado y la vigilancia de los actuales predios en la actividad de recuperación forestal. La vivienda deberá ubicarse por fuera de las zonas de muy alta y alta amenaza, por movimientos en masa y de las zonas forestales protectoras de corrientes de agua. En las viviendas existentes en las zonas de recuperación forestal sólo se podrá llevar a

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento. No se permitirá adiciones o ampliaciones.

ARTÍCULO 443: Actividad Educativa, Recreativa y Turística. En esta área de manejo se permiten los usos educativos recreativos y turísticos que se desarrollará en los parques de escala urbana - regional, localizados en los cerros tutelares a saber: Parque de Las Tres Cruces, Parque de Bataclán, Parque de Los Cristales, Parque de La Bandera, Parque de La Salud.

ARTÍCULO 444: Programa de Parques Ecológicos-Recreativos. La Administración Municipal, dentro del Plan Estratégico del Espacio Público, que presentará al Honorable Concejo Municipal para su estudio, diseñará el programa de parques ecológicos-recreativos, señalados en el anterior artículo. En dicho plan se definirán los aspectos relacionados con la financiación y gestión del programa de cada uno de ellos, así como los mecanismos para llevar a cabo la concertación con los propietarios de los suelos.

Una vez se encuentre diseñado este programa, se expedirá el Decreto Reglamentario especial para el manejo de estas áreas.

ARTÍCULO 445: Normas para Parques Ecológicos-Recreativos. En las áreas de parques naturales recreativos que aparecen en el Plano del Componente Rural, se permitirán las actividades de centros recreativos y educativos tanto públicos como privados y sus equipamientos respectivos.

Igualmente en las áreas de preservación ambiental que aparecen en el Plano sobre tratamientos, se permitirán los usos recreativos y educativos tanto públicos como privados y sus equipamientos, respetando la naturaleza existente. En todo caso, de conformidad con lo que dispongan las autoridades ambientales competentes.

ARTÍCULO 446: La Vivienda Concentrada y Dispersa en Área de Manejo de Transición. Los asentamientos concentrados y dispersos que se desarrollen en esta zona se guían por las normas contenidas en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal.

ARTÍCULO 447: Parcelaciones en el Área de Manejo de Transición. En esta área podrán desarrollarse parcelaciones con las normas y tamaños prediales, según la pendiente, que se definen en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, previo concepto técnico que expida la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 448: Área de Manejo Productivo. Corresponde a la zona de más alto potencial y calidad de suelos que se encuentra localizada en los corregimientos de El Hormiguero, Navarro y en la parte baja del corregimiento de Pance. Las únicas actividades permitidas en esta área de manejo son: agropecuaria, agroindustrial, recreativa y turística, que se rigen por las normas contenidas en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal

PARÁGRAFO 1: Para el desarrollo de la actividad agroindustrial se establece la obligatoriedad de obtención de la licencia ambiental y del tratamiento de las aguas servidas.

PARÁGRAFO 2: Para la explotación y aprovechamiento en actividades agropecuarias de los terrenos que conforman esta área de manejo, se permitirá la construcción de obras para el control de inundaciones.

PARÁGRAFO 3: El componente ambiental de proyectos relacionados con la captación de agua, manejo de aguas residuales y protección de los recursos naturales para la ocupación y aprovechamiento productivo, deberá darse en forma integral, ajustándose a los parámetros

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

exigidos por la C.V.C., o la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables

ARTÍCULO 449: Área de Manejo de Protección del Río Cauca. Esta franja tiene como objetivo la regeneración natural o sucesión para la recuperación de la fauna y de la flora propia de esta zona de vida. Se definen como usos principales los agropecuarios y los recreacionales y como usos compatibles la construcción de obras hidráulicas referidas especialmente a puentes y protección contra inundaciones.

PARÁGRAFO: En caso de la construcción de obras para la protección agrícola contra inundaciones y de puentes, se permitirá con las limitaciones que imponga la permanencia de los humedales, la defensa de la biodiversidad y de los recursos naturales.

TÍTULO IV

DE LAS NORMAS APLICABLES AL SUELO SUBURBANO

ARTÍCULO 450: Área de Manejo Suburbano. Se clasifica como suelo suburbano, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, los siguientes suelos:

1. El área de parcelaciones denominada Pance, comprendida entre el perímetro urbano, el área de suelo de expansión del sur, el Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí y el Río Pance, la cual aparece delimitada como área Suburbana de Parcelaciones en el plano Componente Rural, que hace parte integrante de este Acuerdo.
2. Los asentamientos identificados como suburbanos bajo la columna de tratamientos del Cuadro Red de Asentamientos Humanos en Suelo Rural, el cual también hace parte integral de este artículo. Tales asentamientos están sujetos a reglamentaciones diferenciadas, según estén localizadas en las zonas sustraídas de la Reserva Forestal, en el Área Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali o en el Área de Transición.
3. El suelo suburbano del Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí, tal como aparece delimitado en el plano de Componente Rural.

PARÁGRAFO: Los asentamientos localizados en la Reserva Forestal y en el Área Amortiguadora, clasificados como suburbanos, se regulan por las normas contenidas en el presente Acuerdo. Los demás suelos suburbanos en Área de Transición, incluida el Área de Parcelaciones de Pance, se regulan al tenor de lo que a continuación se establece en este Título y en el Componente Rural.

ARTÍCULO 451: Normas Generales. En los asentamientos se aplicarán las siguientes normas:

1. Los asentamientos localizados en áreas de muy alta amenaza por movimientos en masa deberán relocalizarse.
2. Los asentamientos localizados en zonas de alta y media amenaza por movimientos en masa no se permitirá la subdivisión de predios ni la densificación del área actualmente desarrollada.
3. El uso principal en este suelo es vivienda, aceptándose el comercio y los servicios como usos complementarios a la misma.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación, continuará la elaboración en un mediano plazo, de los estudios geológicos y de oferta ambiental del área rural, lo cual permitirá definir los asentamientos rurales

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

concentrados y dispersos localizados en áreas de muy alta, alta y moderada amenaza por movimientos en masa.

Los asentamientos concentrados que de acuerdo a la oferta ambiental puedan continuar establecidos en el área en la cual actualmente se desarrollan, serán delimitados por perímetros.

ARTÍCULO 452: Normas Generales para el Área Suburbana en Zona Plana de Transición. Las construcciones que se desarrollen en el Área Suburbana en Zona Plana de Transición se podrán adelantar a través de los sistemas de parcelación por loteo individual, conjunto de vivienda en loteo individual abierto y agrupación de vivienda (conjunto horizontal) y deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En el área suburbana de Parcelaciones de Pance
 - a. Lote de terreno mínimo
 - Para vivienda individual: 5.000 m² con 40 metros de frente mínimo
 - Para agrupación: 15.000 m² con 75 metros de frente mínimo
 - b. Densidad máxima de viviendas por hectárea
 - En vivienda individual: 5 viviendas por hectárea
 - En agrupaciones: 6 viviendas por hectárea
 - c. Aislamientos, desde el nivel natural del terreno, tanto en vivienda individual como en agrupaciones: laterales 10 metros, antejardín 10 metros y posterior 10 metros.
 - d. Ocupación
 - En vivienda individual: máximo 300 m² en primer piso
 - En agrupaciones: 0.06 (o 6 por ciento) sobre el área bruta del terreno.
 - e. Altura máxima
 - En vivienda individual y agrupaciones: 2 pisos
 - f. Índice de construcción
 - En vivienda individual y agrupaciones: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 m² de edificación por lote de 5.000 m² de extensión y de 1.800 m² de edificación por lote de 15.000 m² de extensión.
 - g. Estacionamientos en vivienda individual y agrupaciones: dos (2) por cada unidad de vivienda.
 - h. Cesiones en vivienda individual y agrupaciones sobre el área bruta del terreno, así:
 - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
 - Para parques y zonas verdes: 25%
2. En el área suburbana de asentamientos concentrados de la zona plana.

En el caso de asentamientos concentrados y agrupaciones por fuera del sector de Pance Suburbano, en loteos ya iniciados como resultado de procesos de subdivisión debidamente autorizados, se observarán las siguientes normas:

- a. Área del terreno: mínimo 1.000 m² de extensión por vivienda, con frente mínimo de 20 metros.
- b. Densidad de viviendas: 5 viviendas por hectárea
- c. Área de ocupación en primer piso: Máximo 150 m²

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- d. Altura máxima: 2 pisos
- e. Índice de construcción: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 300 m² edificados por vivienda.
- f. Aislamientos: Laterales 5 metros, antejardín 5 metros, posterior 5 metros
- g. Cesiones Obligatorias distribuidas así:
 - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
 - Para parques y zonas verdes: 21%
- h. No se permiten subdivisiones con lotes de extensión inferior a la que se establece en este numeral. En el caso de loteos individuales abiertos o agrupaciones se debe garantizar por lo menos una vía pública de acceso.
- i. Estacionamientos: Dos (2) por vivienda en las agrupaciones

PARÁGRAFO 1: En loteos abiertos y agrupaciones, tanto en el área suburbana de parcelaciones como en la de asentamientos concentrados de la zona plana de transición, se requerirá construir sistema de tratamiento de aguas residuales, debidamente autorizado por la autoridad competente.

PARÁGRAFO 2: Todo sistema de loteo individual o abierto, agrupación o conjunto, deberá garantizar vía pública de acceso y sujetarse a las directrices sobre malla vial previstas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Entidad Municipal Competente. En todo caso, el esquema básico deberá prever una vía por lo menos cada 210 metros; en el evento que por el tipo de asentamiento, por su morfología, sus condiciones de implantación o la topografía, la cesión para vías no requiera los porcentajes establecidos en el numeral 1, literal h, y en el numeral 2, literal g, se compensará con mayor cesión para parques y zonas verdes hasta completar el porcentaje total de cesiones previsto en los respectivos literales. Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, no son computables para las cesiones obligatorias.

ARTÍCULO 453: Cerramientos Exteriores. Los cerramientos deberán proporcionar transparencia; no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. Los desarrollos deberán garantizar por medio del diseño que ni los cerramientos ni las edificaciones interrumpen las visuales hacia los cerros y los Farallones de Cali.

ARTÍCULO 454: Transitorio. Para aquellos lotes de terreno que pertenezcan a parcelaciones existentes aprobadas con anterioridad y para las licencias de construcción vigentes a la expedición del presente Plan, se respetarán los tamaños prediales con los cuales fueron aprobados, siempre y cuando desarrollen una vivienda por loteo individual.

ARTÍCULO 455: Cesiones para Espacio Público. Las cesiones obligatorias para parques y zonas verdes deberán localizarse a lo largo de las vías públicas, directamente conexas con ellas y sin ningún obstáculo que impida el acceso directo desde la vía, conformando parques lineales, bulevares, paseos o alamedas. También deberán cumplir con las reglamentaciones complementarias sobre arborización y adecuación de estos espacios, que para este efecto expedirá el Alcalde mediante resolución motivada.

PARÁGRAFO: En caso de nuevos loteos o agrupaciones colindantes con otras vías ya desarrolladas y dado que las vías correspondientes ya estén construidas, tal cosa no exime al nuevo desarrollo de la cesión correspondiente a la vía. En este evento, se podrá optar por una de las tres alternativas siguientes, previa aprobación de la Entidad Municipal Competente.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

- a. El nuevo desarrollo construirá una segunda calzada con un separador entre las dos. El separador deberá tener características paisajísticas y el área correspondiente contabilizará como parte de las cesiones obligatorias para espacio público.
- b. El nuevo desarrollo compensará en parques y zonas verdes el área correspondiente a la vía que se deja de construir y todo el conjunto de cesiones se integrarán al espacio público ya conformado, de tal manera que se genere un espacio verde continuo a lo largo de la vía y directamente accesible desde allí.
- c. Se podrá considerar el canje de la vía no cedida y de otras porciones de las cesiones obligatorias en áreas de cordones forestales de contención, en lugar previamente convenido con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Entidad Municipal Competente, de tal modo que se garantice la equivalencia entre los terrenos canjeados, tanto en términos de precio como de extensión.

ARTÍCULO 456: La propuesta de localización del espacio público (zonas verdes y vías) a ceder, deberá contar con la aprobación previa de la Entidad Municipal Competente, con base en los criterios expuestos en el artículo anterior.

ARTÍCULO 457: Normas Generales para Áreas Suburbanas en el Área de Transición de Ladera. Las normas contenidas en el presente artículo regulan los asentamientos de ladera calificados como concentrados, suburbanos y parcelaciones por agrupación. Como condición general y obligatoria, todo nuevo desarrollo suburbano en esta área deberá contar con los estudios de suelos y demás estudios requeridos para su aprobación por la autoridad ambiental, requisito sin el cual no se podrá proceder a la solicitud de licencia en la Curaduría Urbana.

1. Normas para vivienda en asentamientos concentrados de ladera
 - a. Lote mínimo: 1.000 m² por unidad de vivienda con frente mínimo de 20 metros
 - b. Densidad de vivienda por hectárea: máximo 5 viviendas por hectáreas
 - c. Área ocupada: máximo 150 m² en primer piso.
 - d. Altura: Dos (2) pisos
 - e. Índice de construcción: Dos (2.0) sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 300 m² de edificación por lote y unidad de vivienda.
 - f. Aislamientos: Laterales 5 metros, antejardín 5 metros, posterior 5 metros.
 - g. Cesiones obligatorias sobre el área bruta del lote, así:
 - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
 - Para parques y zonas verdes: 21%
 - h. Modalidades de partición: Loteo individual y loteo individual abierto en las zonas calificadas como de asentamientos concentrados. Se permiten agrupaciones en los sectores con procesos de subdivisión ya iniciados, pero en todo caso deberán cumplir con los 1.000 m² de extensión mínima por unidad de vivienda, sin sobrepasar las cinco (5) unidades de vivienda por hectárea, ni los correspondientes 1.500 m² de edificación por hectárea.
 - i. Estacionamientos: Dos por unidad de vivienda en las agrupaciones, siempre al interior de la agrupación.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

j. Vía pública de acceso: Es obligatoria la construcción de por lo menos una vía pública de acceso.

2. Normas para parcelaciones en el Área de Transición en Zona de Ladera.

En las zonas de transición de la ladera definidas como áreas suburbanas para parcelaciones, sólo se podrán ejecutar edificaciones por el sistema de loteo individual, con una (1) unidad de vivienda por lote, bajo los siguientes requisitos:

a. Tamaño Predial Mínimo de acuerdo con la pendiente del terreno, así:

PENDIENTES	TAMAÑO PREDIAL MINIMO m ²
Igual o menor al 15%	6.000 m ²
Entre el 15.01% al 25%	9.000 m ²
Entre el 25.01% al 35%	12.000 m ²

b. Área ocupada en primer piso: máximo 300 m²

c. Altura máxima: Dos (2) pisos

d. Índice de construcción: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 m² por vivienda

e. Aislamientos: Laterales 10 metros, antejardín 10 metros, posterior 10 metros

f. Cesiones obligatorias sobre el área bruta del terreno, así:

- Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación.
- Para parques y zonas verdes: 25%

Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, no son computables para las cesiones obligatorias

g. Estacionamientos: 2 por unidad de vivienda

PARÁGRAFO: No se permitirá la subdivisión predial en lotes menores que los establecidos en el presente artículo. Tanto para lo regulado en el numeral 1 como en el numeral 2 de este artículo, es entendido que los cerramientos deberán proporcionar transparencia por lo menos del 80% y no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. También son de obligatoria observancia las regulaciones establecidas en el presente Acuerdo. En todo caso, en desarrollos de cualquier tipo dentro del área de transición de la ladera, se dará preferencia a los canjes de cesiones que permitan la construcción, ampliación y fortalecimiento de cordones forestales de contención y se considerará óptima toda propuesta que permita el desarrollo de cordones forestales de contención del asentamiento humano aledaños a la propia parcelación o loteo.

ARTÍCULO 458: Cuadro de Normas Reguladoras. En el suelo rural, tanto en suelos suburbanos como en zonas de vivienda dispersa, salvo disposiciones más explícitas, las actuaciones de loteo o partición, parcelación, edificación en conjunto o agrupada se regirá por las normas contenidas en el Cuadro de Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. En ningún caso el cuadro sustituye las demás disposiciones pertinentes contenidas en este Título y en los demás del presente Libro.

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

ARTÍCULO 459: NORMAS DE CONSTRUCCION Y OCUPACION PARA ÁREAS SUBURBANAS Y DE VIVIENDA DISPERSA EN ZONA DE TRANSICION Y DE RESERVA FORESTAL

Área	Características de Localización	Uso	Área Predio (Minima)	No. Máximo de viviendas por Hectárea	Área de Ocupación 1er. piso (Máxima)	Altura (pisos)	Aislamientos			Cesiones		Estacionamientos	Índice de Construcción	Observaciones
							Antej. ML	Lateral ML	Post.	Parques y zonas verdes	Vías			
SUBURBANA EN ZONA DE TRANSICIÓN	Concentrados de ladera y agrupaciones	Vivienda	Mínimo 1000 Mts ² por unidad de vivienda, con frente mínimo de 20 mts.	5	150 M ²	2	5	5	5	21%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación	2 por cada unidad de vivienda en las agrupaciones	2.0 sobre el área ocupada en 1er. piso para un máximo de 300 M ² edificados por vivienda	Es obligatoria la construcción de por lo menos una vía pública de acceso. Una (1) vivienda por lote cada 1.000 m ² de extensión en las agrupaciones, sin sobrepasar las cinco (5) viviendas por hectárea
	Concentrados en zona plana y agrupaciones	Vivienda	Mínimo 1000 M ² por unidad de vivienda con frente mínimo de 20 metros.	5	150 M ²	2	5	5	5	21%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación	2 por cada unidad de vivienda en las agrupaciones	2.0 sobre área ocupada en 1er. piso para máximo 300 M ² edificados por vivienda	Para loteos individuales o agrupaciones se debe garantizar por lo menos una vía pública de acceso.
	Parcelaciones Pance	Vivienda	Vivienda individual 5000 M ² . Frente mínimo de lote 40 M	5	300 M ²	2	10	10	10	25%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación	2 por cada unidad de vivienda	2.0 sobre el área ocupada en 1er. piso. 600 M ² por lote de 5.000 M ²	Sistema de tratamiento de aguas residuales y vía pública de acceso en loteos y agrupaciones. Cerramientos con transparencia del 80%

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

		Para agrupación 15000 M ² . Con mas de 75 mts de frente	6	6% sobre el área bruta del terreno	2	10	10	10	25%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación	2 por unidad vivienda	cada de	1.800 M ² por lote de 15.000M ²	
Parcelación en Ladera	Vivienda	≤ al 15%. Mínimo 6.000M ²	-	300 M ²	2	10	10	10	25%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación	2 por unidad vivienda	cada de	2.0 sobre el área ocupada en 1er. piso por un máximo de 600 M ² por vivienda	Sólo se permite una unidad de vivienda por parcela
		Entre 15.01 al 25%. Mínimo 9.000 M ²	-	300 M ²	2	10	10	10	25%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación				
		Entre el 25.01 al 35%. Mínimo 12.000 M ²	-	300 M ²	2	10	10	10	25%	La resultante del esquema básico vial y del proy. Urbanístico de la parcelación				

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

ARTÍCULO 460: NORMAS DE CONSTRUCCION Y OCUPACION PARA ÁREAS SUBURBANAS Y DE VIVIENDA DISPERSA EN ZONA DE TRANSICION Y DE RESERVA FORESTAL

Área	Características de Localización	Uso	Área Predio (Mínimo)	No. Máximo de viviendas por Hectárea	Área de Ocupación 1er. piso (Máxima)	Altura (pisos)	Aislamientos			Cesiones		Estacionamientos	Índice de Construcción	Observaciones
							Antej. ML	Lateral ML	Post.	Parques y zonas verdes	Vías			
TRANSICION	Asentamientos Dispersos (Vivienda aislada)	Vivienda	Mínimo 5.000M ²	2	250 M ²	2	10	5	10	-	5%	-	2.0 sobre área ocupada en primer piso, para un máximo de 500 M ² por vivienda	Una unidad de vivienda por parcela
SUSTRAIDAS DE LA RESERVA FORESTAL Y DEL ÁREA AMORTIGUA DORA	Concentrados de ladera	Vivienda	Tamaño actual de la parcela	-	150 M ²	2	10	-	10	-	-	-	-	Por restricciones ambientales no podrán densificarse. No se permitirá fraccionamiento de predios. Una (1) vivienda por predio
	Disperso de ladera (Vivienda aislada)	Vivienda	< 1.000 M ² con frente mínimo de 20 metros	-	150 M ²	2	5	5	5	-	-	-	2.0 sobre área ocupada en primer piso	Sólo se permitirá una vivienda por lote. En todos los casos se deben respetar los aislamientos
			≥ 1.000 M ² con frente mínimo de 20 metros	-	250 M ²	2	10	5	10	-	-	-		

Nota: Todas las especificaciones de este cuadro, corresponden a las áreas mínimas requeridas para una vivienda individual. En el caso de agrupaciones y loteos abiertos, no se podrá sobrepasar las densidades máximas permitidas por hectárea.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

TÍTULO V

**DE LAS NORMAS PARA PARCELACION Y CONSTRUCCION EN SUELOS
RURALES**

ARTÍCULO 461: Subdivisión Predial Mediante el Proceso de Partición. Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote que se establece en el presente Acuerdo, para cada Área de Manejo y para los distintos asentamientos que conforman el suelo suburbano. En caso de resultar de la partición, uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

PARÁGRAFO 1: Toda subdivisión predial en suelo rural estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar. En el caso de los suelos suburbanos, los tamaños mínimos de los predios son los establecidos en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, en concordancia con las densidades que se establecen para cada una de las zonas homogéneas.

PARÁGRAFO 2: Denomínase Unidad Agrícola Familiar a la vivienda-parcela de tipo rural, en la que sus ocupantes se dedican a actividades agropecuarias de subsistencia y cuyo suelo tiene un gran potencial agrícola, razón por la cual se requiere su identificación, tecnificación y consolidación.

En las Unidades Agrícolas Familiares deberán desarrollarse preferencialmente cultivos intensivos de horticultura, floricultura, entre otros, y sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio. El Municipio podrá fijar estímulos especiales para el desarrollo agrícola de estas unidades.

ARTÍCULO 462: Subdivisión Predial Mediante el Proceso de Parcelación. Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno localizado en el suelo suburbano, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente. La parcelación se puede dar por loteo individual o por agrupación. La primera corresponde al proceso de subdivisión en el cual sólo se permite una vivienda en el predio resultante de la parcelación

La parcelación por agrupación es la que en un predio resultante se permite agrupaciones de unidades de vivienda con diversas formas de propiedad común.

ARTÍCULO 463: Vías. Para adelantar procesos de partición y parcelación, el interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca. Debe cumplir con el proceso de trámite a partir del Esquema Básico que otorgue la Entidad Municipal Competente.

El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, que se determina en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, en la reglamentación específica, y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual. La construcción deberá respetar los

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el Esquema Básico que se expida para cada desarrollo.

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

ARTÍCULO 464: Vinculación al Sistema Vial Existente o Projectado. Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el plan vial municipal.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías arteriales y primarias puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

ARTÍCULO 465: Acceso Directo a los Lotes. Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada o comunal.

ARTÍCULO 466: Infraestructura de Servicios Públicos. El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre o cualquier tipo de desarrollo en zona rural, se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente

ARTÍCULO 467: Disposición de Aguas Residuales. Todo desarrollo en el suelo rural incluido el suelo suburbano, debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

PARÁGRAFO: En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de recolección y transporte y el tratamiento final.

ARTÍCULO 468: Tratamiento de Aguas Residuales. Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del ochenta y cinco por ciento (85%) medidos en DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y sólidos suspendidos totales, certificada periódicamente por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 469: Área de Cesión y Dotación de Equipamiento Comunitario. Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, destinadas a conformar cinturones verdes y a la dotación de servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector o el corregimiento. Dichas exigencias se podrán desarrollar en el mismo proyecto o en otros

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

sitios en la zona rural, acorde con las políticas de espacio público que para tal efecto define el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: Las parcelaciones que requieran adelantar cualquier modificación o reforma, estarán condicionadas a cumplir con las cesiones obligatorias gratuitas previstas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 470: Otras Obligaciones. Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente, acorde con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente. Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

ARTÍCULO 471: Parámetros de Construcción. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por las normas establecidas en el presente Libro para cada Área de Manejo y asentamientos suburbanos.

ARTÍCULO 472: Paramentos y Retiros. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos en el presente Acuerdo y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios

La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

ARTÍCULO 473: Licencia de Construcción. Toda partición, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite del Esquema Básico o línea de demarcación, según el caso, que se adelante ante la Entidad Municipal Competente, o la entidad que haga sus veces. Para el caso de los suelos suburbanos, las licencias serán expedidas por los curadores urbanos.

ARTÍCULO 474: Exigencias Adicionales. Para todo proyecto de magnitud considerable o plan especial, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se podrán hacer exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.

ARTÍCULO 475: Incorporación del Espacio Público Resultante. La incorporación del espacio público resultante del proceso de parcelación se hará a través del registro de la escritura de transferencia de propiedad de dichas áreas a favor del municipio. Cuando las cesiones obligatorias de espacio público en zonas suburbanas sean pagadas en dinero, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo y el procedimiento que para el efecto adopte el municipio, los recursos se destinarán exclusivamente a la adquisición de suelo para espacio público en el mismo sector, previo concepto de la Entidad Municipal Competente, o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 476: Cesiones para Parcelaciones Existentes o en Proceso. Todas las parcelaciones concentradas existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acuerdo y que no hayan efectuado las cesiones correspondientes para espacio público, deberán realizar el procedimiento de cesiones de acuerdo con lo establecido en la norma reguladora vigente al momento de su ejecución.

Las cesiones correspondientes a zonas verdes se destinarán a generar un área de protección paralela al límite del predio del asentamiento, que tendrá un ancho mínimo de diez (10) metros, la cual deberá ser arborizada.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Las cesiones para vías serán las señaladas en el sistema vial, en el presente Acuerdo

PARÁGRAFO: En caso que las cesiones no se puedan efectuar en el mismo predio por las características del espacio construido, se deberá pagar dichas cesiones en dinero que serán destinados exclusivamente a este fin. Los dineros correspondientes al pago de las cesiones será administrado a través de un fondo especial con destinación específica, conforme a la Ley

LIBRO IV

DE LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I

**DE LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS A CORTO, MEDIANO Y
LARGO PLAZO**

ARTÍCULO 477: Programas y Proyectos. En el Cuadro 8.1 - Anexo 8 que hace parte integral del presente Acuerdo, se incluye el listado de programas y proyectos con su respectiva estimación presupuestal y la propuesta de ejecución para cada uno de los años que corresponden a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá incorporar los programas y proyectos al Banco de Proyectos de Inversión Municipal, una vez se cumplan las condiciones previstas en el artículo siguiente. Esta Dependencia será la instancia responsable de asegurar la inclusión de los programas y proyectos del Plan de Ordenamiento en los presupuestos de las respectivas vigencias, en armonía con los planes de desarrollo municipal y los planes plurianuales de inversiones que se adopten en los períodos correspondientes a cada administración municipal.

PARÁGRAFO: Los proyectos de que trata el presente artículo serán denominados como "Proyectos POT".

ARTÍCULO 478: Factibilidad Técnica y Financiera. Cada una de las dependencias de la Administración Municipal deberá realizar los estudios de factibilidad técnica y financiera de los proyectos de que trata el artículo anterior, que estén a su cargo y enviarán dicha información al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para que actualice la información correspondiente en el Banco de Proyectos de Inversión.

CAPÍTULO II

DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 479: Programas y Proyectos. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, en el Cuadro 8.2 - Anexo 8 que forma parte integral del presente Acuerdo, se incluye el listado de programas y proyectos que serán ejecutados durante la actual administración municipal, donde se precisa el monto de recursos asignados en el presupuesto de la vigencia actual y su fuente de financiación.

CAPÍTULO III

DEL SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN DEL PLAN

ARTÍCULO 480: Seguimiento y Control del Plan. El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, será la instancia encargada de realizar el seguimiento, control y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial.

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Para dar cumplimiento a lo anterior, en un término prudencial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá desarrollar el Sistema de Indicadores como instrumento de Seguimiento y Control, el cual deberá incluir como mínimo:

Los indicadores de diagnóstico de las principales variables y componentes que constituirán la línea de base del sistema.

Los indicadores y los formatos para los reportes de seguimiento y evaluación.

Los indicadores que permitan medir los resultados y los impactos de los proyectos estructurantes del POT.

Los indicadores que permitan medir los resultados y los impactos de los demás programas y proyectos del POT.

Los indicadores que permitan medir el cumplimiento de los objetivos del POT previstos en el Libro I de este Plan.

Los indicadores que permitan medir el impacto de las decisiones del POT en la estructura territorial municipal y en los elementos que componen el propósito de desarrollo.

Los indicadores de gestión que permitan evaluar la gestión de las distintas entidades e instancias de la administración municipal en el cumplimiento de lo dispuesto en este Plan.

Los indicadores financieros que permitan evaluar la gestión y ejecución de los proyectos del Plan.

ARTÍCULO 481: Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Alcalde Municipal en un término no mayor a un (1) mes contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan conformará el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, como instancia asesora de la administración en materia de ordenamiento y en sus funciones se incluirá las de seguimiento y evaluación del Plan.

El Consejo estará integrado por los curadores urbanos, un representante del Consejo Territorial de Planeación y cinco (5) miembros representantes de organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias, que serán elegidos de conformidad con el reglamento que para el efecto expida el alcalde municipal. En todo caso, el período mínimo de los miembros de este Consejo será de una administración municipal y en ningún caso se podrá renovar más del cincuenta por ciento (50%) de sus integrantes por cambio del gobierno municipal.

PARÁGRAFO: Además forman parte de este Consejo el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien ejercerá la Secretaría Técnica, el Director del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, el Secretario de Ordenamiento Urbanístico, el Secretario de Tránsito y Transporte, el Secretario de Infraestructura Vial y Valorización o sus delegados.

ARTÍCULO 482: Veedurías. Las veedurías existentes y aquellas que se creen para el control y seguimiento del presente Plan de Ordenamiento Territorial podrán solicitar información, pedir documentos, asistir a las reuniones de carácter público y en general podrán ejercer todas las acciones necesarias para el efectivo control que su condición les impone

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal presentara un informe anual sobre los resultados de evaluación del desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial y pondrá a disposición de las veedurías ciudadanas, los particulares que lo soliciten y a la comunidad en general los soportes, libros y documentos correspondientes.

CAPÍTULO IV DE LA DIVULGACIÓN Y AJUSTE INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 483: Divulgación del Plan. Para generar la cultura de la planeación y el ordenamiento y garantizar que los objetivos y estrategias del mismo se conviertan en los orientadores de la acción privada y comunitaria durante los próximos diez años, el

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

municipio desarrollará acciones de divulgación y capacitación sobre los contenidos del Plan para lo cual implementará:

1. Un programa masivo de información y divulgación, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para que los ciudadanos conozcan el contenido y alcance del Plan.
2. Un programa de capacitación, dirigido a líderes y organizaciones comunitarias para que conozcan en detalle el contenido y el alcance del plan y cuenten con la información suficiente para participar activamente en el seguimiento y control del plan.
3. El contenido de un programa de educación formal dirigido a los estudiantes de las escuelas y colegios del municipio con el propósito de educar a los niños en aspectos del territorio, los proyectos del plan, la importancia del espacio público en la vida urbana. Este programa podrá formar parte de los cursos de medio ambiente y geografía
4. Este programa se hará bajo la coordinación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal con las Entidades Municipales Competentes.

ARTÍCULO 484: Ajuste Institucional. La Administración Municipal una vez aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial, creará la Gerente o Director o Coordinador del P.O.T, quien cumplirá las funciones inherentes al cumplimiento de los objetivos del Plan, el diseño de los mecanismos de promoción, divulgación, seguimiento, control y evaluación del mismo, y adoptará unas estrategias de coordinación interinstitucional para integrar las diferentes dependencias municipales, y entidades locales que tengan relación con dicho Plan, de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 485: Expediente Urbano Para dar cumplimiento a lo contenido en la Ley se crea el Expediente Urbano dirigido e implementado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con el propósito de integrar las políticas, programas y proyectos a partir de los diferentes Niveles que conforman el territorio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 486: Gaceta Oficial de Urbanismo del Municipio de Santiago de Cali. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal propenderá por la implementación de la Gaceta Oficial de Urbanismo del Municipio, recogiendo todas y cada una de las reglamentaciones existentes y futuras en la materia así como también toda la documentación e información relevantes dentro del Ordenamiento del Territorio

ARTÍCULO 487: Taller Permanente del Espacio Público. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en desarrollo de las propuestas de Consolidación del Espacio Público, creará y propenderá por la continuidad del Taller Permanente del Espacio Público, el cual buscará debatir, estudiar todas las posibilidades que se gestaren en torno al tema en el Municipio de Santiago de Cali.

CAPÍTULO V DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA

ARTÍCULO 488: Definiciones y Conceptos Generales. Instrumentos de gestión urbanística son los medios o mecanismos de planeamiento, de actuación o de financiación, de que pueden valerse el Municipio de Santiago de Cali y las entidades descentralizadas del orden municipal para realizar las acciones relativas a la función pública del ordenamiento territorial que les compete.

ARTÍCULO 489: Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. Son todos los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes del orden municipal conforme a la ley, que contengan decisiones relativas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial. Además del Plan que se adopta por el presente Acuerdo, son instrumentos de planeamiento

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

los programas de ejecución, los planes parciales, las normas urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en decretos, resoluciones o en cualquier otro tipo de acto administrativo, que se adopten en desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento. También son instrumentos de planeamiento, los proyectos objeto de aprobación oficial.

ARTÍCULO 490: Actuaciones Urbanísticas. Se refiere a todas las actividades que se ejecuten conforme a la ley, adoptadas, aprobadas o autorizadas por la autoridad competente, que impliquen un proceso concreto de transformación del suelo, sus edificaciones, infraestructura, o una modificación de sus usos.

ARTÍCULO 491: Instrumentos de Actuación. Son los medios que permiten a las entidades públicas del Municipio de Santiago de Cali dentro de la órbita de sus respectivas competencias: asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover, coordinar o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en cualesquiera de los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 492: Instrumentos de Financiación Urbanística. Son todos los medios previstos en la ley para la obtención de los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas en este Plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 493: Instrumentos de Planeamiento. Planes Parciales. Sin perjuicio de la realización de obras públicas de urbanismo primario a cargo del municipio y de otras actuaciones urbanísticas que la administración municipal se haya obligado a ejecutar según el respectivo programa, el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, la de las porciones del suelo urbano que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y aquellas para las cuales así se disponga expresamente en este Plan de Ordenamiento, deberá definirse de manera obligatoria a través de planes parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada.

En los casos a que se refiere esta disposición, no podrá iniciarse la ejecución de las actuaciones urbanísticas respectivas antes de que el Plan Parcial haya sido debidamente adoptado.

ARTÍCULO 494: Presunción de la Calidad de Interesado en la Formulación de Proyectos de Planes Parciales. Para efectos de la aplicación la ley, se presumirá el interés en cabeza del particular, grupo de particulares o comunidad que presente a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial para su estudio y aprobación. Esta presunción no admitirá prueba en contrario.

ARTÍCULO 495: Contenido Mínimo y Bases Normativas de los Proyectos de Planes Parciales. A más tardar dentro de los seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde de Santiago de Cali deberá adoptar las normas, mediante las cuales se determine el contenido mínimo de los planes parciales según la naturaleza o tipo de actuación urbanística objeto de planeamiento, el alcance de cada uno de los documentos que los conformen, los procedimientos de formulación, aprobación y adopción de dichos planes y las medidas de tipo institucional, administrativo, normativo y operativo necesarias para el ejercicio eficiente y oportuno de las funciones que, en desarrollo de esos trámites, sean de competencia de las entidades municipales.

ARTÍCULO 496: Formulación del Proyecto de Plan Parcial. El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Plan de Ordenamiento, se radicará ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

ARTÍCULO 497: Formulación de Planes Parciales de Origen Oficial. Los Proyectos de Planes Parciales de origen oficial se entenderán formulados con la expedición del acto administrativo mediante el cual el Departamento Administrativo de Planeación Municipal ordene iniciar los trámites de información pública y consultas correspondientes. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal adoptará las medidas necesarias para lograr una adecuada coordinación interinstitucional en la elaboración de los proyectos de tales planes.

ARTÍCULO 498: Estudio de Viabilidad. Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme el acto de iniciación. Los demás proyectos de Planes Parciales, una vez radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se someterán a los estudios de viabilidad del proyecto.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal enviará oportunamente a las dependencias del Municipio, y a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos comprometidas en la propuesta, la información que les permita, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del Proyecto, emitir sus conceptos escritos, dirigidos al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.

Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expedirá una resolución mediante el cual se tome, respecto del proyecto de plan parcial, una de las siguientes determinaciones:

- a. Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites de información pública y consultas tendientes a la aprobación del mismo.
- b. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación.
- c. Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los interesados no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.

PARÁGRAFO 1: Si, para el estudio de viabilidad de un proyecto de plan parcial determinado fuere necesario adoptar previamente, por vía reglamentaria, decisiones administrativas o normas urbanísticas correspondientes al nivel intermedio de planificación del sector donde se encuentre localizada el área objeto de dicho plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá suspender el estudio de viabilidad hasta tanto se hayan adoptado dichas decisiones y normas.

PARÁGRAFO 2: Para todos los efectos a que haya lugar, se entenderá como nivel intermedio de planificación cualquier tipo de decisión administrativa referida al ordenamiento del territorio que no pueda ser objeto de regulación en un plan parcial y que no haya quedado contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta por este acuerdo o que, habiendo quedado contemplada, requiera de algún tipo de reglamentación para su debida aplicación.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 499: Efectos de la Viabilidad del Proyecto de Plan Parcial. En firme el acto mediante el cual se declara la viabilidad de un proyecto de plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se abstendrá de considerar o estudiar cualquier otra propuesta que involucre zonas o terrenos que hagan parte del área objeto de dicho plan. Si la coincidencia de zonas o terrenos entre dos o más proyectos de plan parcial se diere antes de la declaratoria de viabilidad de alguno de ellos, se procederá al estudio del que primero se hubiere formulado conforme a las disposiciones anteriores.

ARTÍCULO 500: Concertación del Proyecto de Plan Parcial con la Autoridad Ambiental. En Concordancia con la Ley, la resolución que declare la viabilidad de un proyecto de plan parcial o la de formulación, determinará si se requiere o no, de la concertación del proyecto. En caso de requerirse, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal enviará una copia completa del proyecto de plan parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento, el proceso de concertación.

El Municipio de Santiago de Cali y la autoridad ambiental dispondrán de ocho (8) días hábiles para realizar el proceso de concertación referido vencidos los cuales se entenderá concertado y aprobado en esa instancia el Proyecto de Plan Parcial.

ARTÍCULO 501: Revisión por Parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento. Una vez en firme la Resolución que determine que dicha concertación con la autoridad ambiental no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, se enviará el proyecto de plan parcial al Consejo Consultivo de Ordenamiento, para que rinda concepto y formule recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. Las observaciones o recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento serán estudiadas y analizadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 502: Fase de Información Pública de los Planes Parciales. En la etapa de Información Pública que deberá surtirse para la realización de los Planes Parciales sean estos de iniciativa Pública o Privada, su convocatoria se realizará a través de un medio de información de amplia circulación. La decisión que se adopte finalmente también deberá ser publicada bien sea en un medio de información oficial o en un medio de amplia circulación local, para efectos del conocimiento público.

PARÁGRAFO: Para los efectos contemplados en esta disposición y solo para ellos, se presumirán la calidad de propietario o de vecino en cabeza de la persona natural o jurídica que formule oportunamente, con el lleno de los requisitos legales, sus observaciones o recomendaciones al proyecto de plan parcial. No obstante, esa presunción podrá desvirtuarse por cualquiera de los medios de prueba admisibles conforme a la ley.

ARTÍCULO 503: Término. El término para el cumplimiento de estudios correspondientes dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto en el presente Plan de Ordenamiento.

Si para el estudio de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la administración Municipal, alguna de sus entidades descentralizadas o una empresa de servicios públicos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal adelantará las tareas de coordinación interinstitucional correspondientes.

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la Resolución aprobatoria del plan parcial a que se refiere este Acuerdo.

ARTÍCULO 504: Aprobación del Proyecto de Plan Parcial. Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores el Departamento Administrativo de Planeación

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Municipal expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial la cual estará sujeta al trámite de publicación previsto en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos administrativos de carácter general. Lo anterior deberá entenderse sin perjuicio de las notificaciones a que haya lugar a los directamente afectados, conforme al Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 505: Adopción del Plan Parcial. En firme la resolución aprobatoria del proyecto de plan, éste será adoptado por decreto del Alcalde.

Si el programa o proyecto objeto del plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, una vez aprobado dicho plan se tramitará la delimitación de la respectiva unidad conforme al procedimiento previsto en la Ley, en firme el acto administrativo que apruebe esa delimitación.

Si el plan parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos.

PARÁGRAFO: Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que quedare en firme el decreto de adopción del plan parcial el Alcalde, o quien éste determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos de las zonas económicas homogéneas de que trata la Ley, para la liquidación de la participación en plusvalía derivado de la acción o acciones urbanística respectivas.

ARTÍCULO 506: Otros Instrumentos de Planeamiento. Las normas urbanísticas complementarias específicas y en general las decisiones administrativas referidas al ordenamiento territorial necesarias para regular actuaciones, programas o proyectos, respecto de localidades, áreas, zonas, o inmuebles de cualquier naturaleza localizados en suelo urbano, que no lo deban ser por planes parciales, se formalizará mediante decretos que el Alcalde expedirá en desarrollo de su potestad reglamentaria, conforme a lo previsto en el artículo 38 del Decreto 1421 de 1.993.

Dichos Decretos deberán contener las normas con base en las cuales se pueda posteriormente solicitar y autorizar las respectivas licencias, cuando haya lugar a ellas.

PARÁGRAFO: Para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de las acciones urbanísticas a que se refiere esta disposición, el Alcalde o quien éste determine por delegación, procederá a solicitar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto correspondiente, los avalúos para los predios que estén localizados en las zonas o subzonas consideradas como beneficiarias de plusvalía en el mismo decreto, en los términos previstos en la Ley.

ARTÍCULO 507: Serán considerados también como instrumentos de planeación, los planes que se puedan originar en cualquiera de las vigencias futuras del presente Plan de Ordenamiento Territorial, tales como los Planes de Reordenamiento y los Planes de Regularización y Manejo que se explican a continuación:

- 1. Planes de Reordenamiento.** Son planes de reordenamiento, el conjunto de normas, adoptadas por Decreto del Alcalde, que tienen por objeto regular las condiciones especiales para actuaciones urbanas específicas, en las que se combinen tanto el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de la zona objeto de intervención, inicialmente destinada a uso de equipamiento urbano institucional o recreativo de carácter privado, y la adquisición de predios por parte del Municipio para su destinación al uso público.

Además de las normas urbanísticas específicas para las respectivas actuaciones contempladas en el Plan de Reordenamiento, se deberán incluir los instrumentos

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

especiales de gestión y de financiación necesarios para garantizar la ejecución de dichas actuaciones.

- 2. Planes de Regularización y Manejo.** Los usos para equipamiento metropolitanos, urbanos y comunales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Municipal, deberán someterse a un proceso de regularización y manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y se adopte el Plan de Regularización y Manejo será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento de licencia ante los curadores urbanos.

El Plan de Regularización y Manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de establecimientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento.

CAPÍTULO VI DE LOS INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 508: Definición de Unidad de Actuación Urbanística. Es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial o en el Plan de Ordenamiento Territorial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución. La unidad de actuación urbanística tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una sola entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

ARTÍCULO 509: Los procedimientos y funcionamiento de la junta de propietarios se definirán mediante Decreto reglamentario, una vez se adopte el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 510: El Reajuste de Tierras o la Integración Inmobiliaria. Si los predios que integran la unidad de actuación urbanística no hubieren sido transferidos a la entidad gestora y si, por el contrario, éstos continuaran en cabeza de sus respectivos propietarios, ésta deberá elaborar y someter a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste o de inmobiliaria si hay lugar a ello, conforme a lo dispuesto en Ley.

En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de la respectiva licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 511: Cooperación entre Partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice el pago de la participación en plusvalías a favor del Municipio a que pueda haber lugar, la cesión de los terrenos destinados al uso público y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el respectivo plan parcial.

En la Cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituyere o se contratase, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley.

ARTÍCULO 512: Ejecución de las Obras Urbanísticas o de Edificación en Unidades de Actuación. Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la curaduría urbana competente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la etapa respectiva del proyecto, según el caso.

Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

ARTÍCULO 513: Urbanización Aislada en Suelos de Expansión. El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en Santiago de Cali, siempre se registrará por las normas del respectivo plan parcial. Si de conformidad con esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en la Ley.

Esta clase de actuaciones urbanísticas aisladas podrá autorizarse mediante la adopción de los respectivos planes parciales solo en la medida en que la extensión de la tierra en cabeza de un solo propietario y su conformación, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, no generen zonas deficitarias en servicios, vías, equipamientos o en espacios públicos.

PARÁGRAFO: Las inversiones públicas que realice el Municipio de Santiago de Cali en ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios o de equipamientos de escala urbana necesarias para adecuar áreas en suelo de expansión, podrán ser financiadas o recuperadas mediante los mecanismos de la contribución de valorización, participación en plusvalías o compensaciones según lo que se determine para cada caso en particular, conforme a lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO 514: Edificación Aislada. Los predios de área útil resultantes de la constitución y desarrollo de una urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes según el caso, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Será requisito especial para poder iniciar las obras de edificación, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción del Municipio las obras de urbanización de la zona objeto del plan parcial, las de la Unidad de Actuación o las de la etapa a la que correspondan, y las áreas de cesión según el caso.

ARTÍCULO 515: Adquisición de Inmuebles por Entidades Públicas del Orden Municipal. El Municipio de Santiago de Cali es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de la expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio de Santiago de Cali los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en la Ley, o que estén expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo.

ARTÍCULO 516: Objeto Específico de la Adquisición. El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en la Ley, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico específico que así lo declare.

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

ARTÍCULO 517: Anuncio del Proyecto. Para los efectos previstos en la Ley, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar. Dicho anuncio se realizará mediante la publicación del acto que ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de los inmuebles, o en su defecto la del que imponga las respectivas afectaciones, en un diario de amplia circulación en el Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 518: Realización de Estudios. Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquiriente coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar y, en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva. La determinación del precio de adquisición de un inmueble que deba ser destinado a una cualquiera de las actividades previstas en la Ley y el procedimiento de la adquisición por enajenación voluntaria o por expropiación, según el caso, se regirá por lo dispuesto sobre la materia en la Ley, y en sus decretos reglamentarios.

CAPÍTULO VII DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

ARTÍCULO 519: Instrumentos de Financiación. Serán instrumentos de financiación del ordenamiento territorial en Santiago de Cali entre otros, la contribución de valorización, la participación en plusvalía de que trata la Ley, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los pagarés de reforma urbana, los bonos de reforma urbana, los recursos provenientes de la participación de la Nación o de otras entidades públicas en las ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos y los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

ARTÍCULO 520: Hechos Generadores de la Participación en la Plusvalía. De conformidad con lo establecido en la Ley, y lo dispuesto en la clasificación del suelo así como en las normas de usos, tratamientos y áreas de actividad de este Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Santiago de Cali, son hechos generadores que autorizan al Municipio la participación en la Plusvalía, la clasificación de suelo rural como suelo de expansión urbana; la clasificación de parte del suelo rural como suburbano; la modificación del uso del suelo hacia uno más rentable, mediante el cambio del área de actividad que determina la zonificación de usos del suelo, en el caso de Santiago de Cali; y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación a través de la modificación de los tratamientos y las normas urbanísticas que regulan las actuaciones de edificación.

PARÁGRAFO 1: Se entiende por clasificación de suelo rural como suelo de Expansión Urbana la que incorpora a esta categoría los suelos por fuera del perímetro urbano establecido en este Acuerdo, en concordancia con la Ley.

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

PARÁGRAFO 2: Se entiende por clasificación de parte del suelo rural como suburbano, aquel que se clasifica dentro de esta categoría en el presente Acuerdo según lo establecido en la Ley.

PARÁGRAFO 3: Se entiende por mayor aprovechamiento del suelo, aquel que implica mayores índices de ocupación y construcción que el promedio de lo existente en el correspondiente polígono normativo, de acuerdo con lo establecido en los tratamientos urbanísticos que adopte el presente Acuerdo y en la Ley.

ARTÍCULO 521: Áreas Objeto de la Participación. En consonancia con las nuevas normas urbanísticas que adopta este Plan de Ordenamiento, las áreas sujetas a Participación en Plusvalía serán:

1. Las áreas por fuera del perímetro urbano, clasificadas como suelo de expansión.
2. Las áreas dentro del área rural que actualmente se regulan como parcelaciones, lotes o agrupaciones y que en adelante quedan clasificadas como suelo suburbano.
3. Las áreas que quedan sujetas a tratamiento de consolidación con densificación moderada y con cambio de patrón.
4. Las que en el presente Acuerdo se definan como de uso mixto en las subáreas de manejo que permitirán actividades comerciales y de servicios, y las que pasarán, en todo o en parte del polígono de uso residencial a económico predominante.

PARÁGRAFO: Las áreas con Tratamiento de Renovación por Redesarrollo y Renovación por Rehabilitación, sujetas además a Planes Parciales con sus respectivos procedimientos, quedarán o no afectadas según lo que se determine en el correspondiente Plan, sin perjuicio de lo que se establece específicamente en las normas especiales para el Área de Influencia del Corredor de Transporte Masivo de que trata el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 522: La Tasa de la Participación. La participación se fijará como un porcentaje único e idéntico para los diferentes hechos generadores del mayor valor, elegido dentro del rango del treinta (30) al cincuenta por ciento (50%) autorizado por la Ley, en su artículo 79. Una vez surtido el procedimiento previsto para su cálculo en el artículo 80 de la mencionada Ley y en los respectivos decretos que lo reglamentan, y a más tardar en un plazo no superior a los noventa (90) días hábiles de expedido el presente Acuerdo, el Alcalde apoyado en los documentos técnicos que acrediten la ejecución de los estimativos correspondientes, presentará para la aprobación del Concejo, un Acuerdo Complementario para establecer la tasa definitiva y la estimación o aforo de los ingresos que representará la participación para el Municipio, a fin de poderlos incorporar en las futuras vigencias fiscales.

ARTÍCULO 523: Titularización de la Participación en Plusvalía. Previa reglamentación y autorización respectiva, el gobierno del Municipio de Santiago de Cali, podrá emitir títulos valores representativos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo de que trata la Ley, y sus normas Reglamentarias. Para este efecto como para los demás contemplados en los artículos subsiguientes que tratan de la emisión de títulos de deuda pública, se autorizará al Gobierno Municipal para contratar o garantizar operaciones de deuda pública a cargo del Municipio, destinadas a financiar actuaciones y operaciones urbanísticas contempladas en este Plan, a través de las emisiones mencionadas. Para el caso, el Alcalde presentará oportunamente al Concejo Municipal el Acuerdo o los Acuerdos complementarios para autorizar los cupos de endeudamiento requeridos para la puesta en marcha de dichos mecanismos de financiación.

ARTÍCULO 524: Títulos Representativos de Derechos de Construcción y Desarrollo. Surtido el trámite anterior ante el Concejo, el Gobierno Municipal queda autorizado para emitir, colocar y mantener en circulación los títulos valores representativos de derechos de construcción y desarrollo de que trata la Ley, y las demás disposiciones complementarias que las modifiquen o sustituyan. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

aspectos inherentes a la emisión y colocación de los títulos de derechos de construcción y desarrollo se sujetarán a las disposiciones del reglamento enunciado en el presente artículo.

PARÁGRAFO: El Gobierno Municipal podrá crear también con recursos líquidos provenientes de la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo, los fondos de compensación a que se refiere la Ley, necesarios para garantizarle a los propietarios de inmuebles afectados tanto por la ejecución de obras públicas cuando haya lugar a ello conforme a la Ley, como por la aplicación de tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental conforme a la misma Ley, el pago de las compensaciones económicas a que haya lugar. Estos fondos podrán ser administrados a través de encargos fiduciarios y se sujetarán a las normas reglamentarias respectivas.

ARTÍCULO 525: Títulos Representativos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo. Surtido el trámite de que trata el artículo anterior para el proyecto de reglamentación respectiva, queda el gobierno Municipal autorizado para emitir, colocar y a mantener en circulación títulos valores representativos de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo de que tratan la Ley, y sus normas reglamentarias. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo se sujetarán a las disposiciones de carácter Nacional que regulan esta clase de operaciones, a las competencias del orden municipal y a las demás que en su oportunidad se convengan

PARÁGRAFO: La destinación de los recursos líquidos provenientes de la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán destinados a los mismos fines previstos en la Ley, según las prioridades de inversión de los recursos provenientes de la participación en plusvalía que para tales efectos se establecen en este plan o en los instrumentos que lo desarrollen. La administración de los recursos provenientes de la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo podrá hacerse mediante fondos especiales cuyo manejo, administración y funcionamiento se sujetará a las disposiciones reglamentarias respectivas.

ARTÍCULO 526: Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo. En unidades de actuación urbanística, los índices de construcción podrán incrementarse hasta en un 0.5 mediante la cancelación por parte de los propietarios concurrentes en la operación, de Derechos de Construcción y Desarrollo, siempre y cuando lo permita la reglamentación del correspondiente Plan Parcial. En todo caso, el aprovechamiento adicional en construcción siempre se hará en proporción directa a la cantidad de Derechos de Construcción y Desarrollo adquiridos mediante este mecanismo, y los recursos que ingresen al fisco municipal por este concepto englosarán el respectivo fondo de compensación.

ARTÍCULO 527: Pagarés de Reforma Urbana. Se autoriza al gobierno del Municipio de Santiago de Cali a emitir títulos valores denominados pagarés de reforma urbana con el fin de financiar la adquisición de los inmuebles que el Municipio requiera para la ejecución de las actuaciones urbanísticas que habiendo sido declaradas como de utilidad pública o interés social por la Ley, estén previstas o autorizadas en este Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde.

ARTÍCULO 528: Bonos de Reforma Urbana. Se autoriza al gobierno del Municipio de Santiago de Cali a emitir títulos valores denominados Bonos de reforma urbana. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

ARTÍCULO 529: Destinación. Los recursos líquidos provenientes de la emisión y colocación de los bonos de reforma urbana que se emitan en desarrollo de la autorización prevista en la Ley, serán destinados a los fines previstos en la Ley o en las normas que lo reglamenten o sustituyan.

ARTÍCULO 530: Atención de la Deuda. Los recursos para la atención del servicio de la deuda proveniente de la emisión y colocación de los pagarés y bonos, podrán provenir de la participación en plusvalía, de la liquidación de beneficios por la participación de la entidad pública deudora en la ejecución de proyectos de gestión asociada en cualquiera de sus posibles modalidades, o de cualquier otra fuente de financiación del ordenamiento territorial, atendiendo en todos los casos al tipo de destinación específica que se le haya dado a los recursos obtenidos con motivo de la emisión y colocación del respectivo título valor objeto de la cancelación.

ARTÍCULO 531: Inversión de la Participación en Plusvalía. De conformidad con lo previsto en el parágrafo la Ley, los ingresos provenientes de la participación en las plusvalías se destinarán para los siguientes fines, según el orden de prioridades que aquí se establece:

1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen áreas destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de obras de urbanismo en esos mismos proyectos, así como para la participación en actuaciones mixtas, en asociaciones o entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas destinadas a la construcción de viviendas de interés social.
2. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado, para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Municipio y para la ejecución de actuaciones en operaciones de renovación urbana.
3. Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano y para financiar obras de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
4. Para financiar la ejecución de actuaciones urbanísticas en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
5. Para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana.
6. Para el fomento de la creación cultural y el mantenimiento al patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**CAPÍTULO VIII
DE LAS DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 532: Autorízase al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para que realice la modificación de los perímetros de los barrios El Guabal, San Judas Tadeo, Santa Isabel y Belén de las comunas 2, 8, 19 y 20 y realice aclaración de límites del barrio Santa Mónica Popular y asignación de límites a los barrios Bellavista y Arboledas pertenecientes a las comunas 19 y 2 respectivamente y de la delimitación del barrio Yira

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

Castro de la Comuna 13. Al igual que Laureano Gómez y Belisario Betancurt de la misma Comuna. Igualmente, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se le da el reconocimiento como barrios de la ciudad a los siguientes sectores: Mojica, Mojica II Etapa, Mojica Visa A (Comuna 15), Brisas de los Alamos. (Comuna 2).

ARTÍCULO 533: Ámbito de Aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial. El desarrollo físico y la debida utilización del Suelo en el Municipio de Santiago de Cali se regirá tanto por las disposiciones previstas en el presente Acuerdo así como en los instrumentos que lo desarrollan, adicionan o modifican.

ARTÍCULO 534: Vigencias. El presente Plan de Ordenamiento Territorial, tendrá las siguientes vigencias para cada uno de sus Contenidos y/o componentes de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

- 1. Vigencia del Contenido y/o Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial.** 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.
- 2. Vigencia para el contenido del Componente Urbano en el Mediano Plazo.** Tendrá una vigencia igual a la del tiempo que faltare por terminar la actual administración y dos administraciones más.
- 3. Vigencia para el contenido del Componente Urbano de Corto Plazo.** La vigencia será del tiempo que resta de la actual Administración y una Administración más.
- 4. Vigencia del Contenido Rural del Plan de Ordenamiento Territorial**
 - a. Componente Rural de Mediano Plazo.** La vigencia será la del tiempo que faltare para terminar la actual Administración y dos Administraciones más.
 - b. Componente Rural a Corto Plazo.** El tiempo que faltare de la actual Administración y una Administración más.

ARTÍCULO 535: Obligatoriedad de los Planes de Ordenamiento. En concordancia con la Ley, a partir de la aprobación del presente Acuerdo, los particulares y las autoridades competentes sólo podrán tomar decisiones y desarrollar acciones y actuaciones urbanísticas de conformidad con lo estatuido en los diferentes componentes del Plan de Ordenamiento Territorial, con excepción de lo que se establece en el artículo siguiente, y de lo señalado en las demás disposiciones transitorias que establecen plazos específicos para la expedición de reglamentaciones particulares, taxativamente señaladas en este Acuerdo.

ARTÍCULO 536: Fichas Normativas. Dentro de los seis meses siguientes a la adopción del presente Acuerdo, la Administración Municipal presentará Proyecto de Acuerdo sobre las fichas normativas para el Municipio de Santiago de Cali. La presentación de las fichas normativas se hará por piezas urbanas.

ARTÍCULO 537: Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, el presente Plan de Ordenamiento Territorial adopta las áreas de actividad y los tratamientos que en el se expresan. Mientras se expiden las fichas normativas contempladas en el artículo anterior, continuará vigente el Acuerdo 30 de diciembre de 1993 respecto de la edificabilidad, alturas, índices y volumetrías.

ARTÍCULO 538: Corrección de Imprecisiones Cartográficas en los Planos Oficiales Adoptados por el presente Plan de Ordenamiento. Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Acuerdo, serán dilucidadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante solución cartográfica que será registrada en las planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según el caso y deberán adoptarse por resolución motivada, de manera que se garantice:

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

1. La armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial;
2. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano;
3. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos, y
4. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos, que a diferentes escalas adopta el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 539: Base Aérea Marco Fidel Suárez y Cantón Nápoles. La Administración Municipal realizará un estudio de viabilidad paisajística y ambiental para el Cantón Nápoles y la Base Aérea Marco Fidel Suárez. Decláranse como suelo de protección paisajística y ambiental, los terrenos donde funcionarán la Escuela Militar de Aviación y Base Aérea Marco Fidel Suárez, dado que por su dimensión y la baja ocupación debida a su uso es una importante área verde que se constituye en un descanso visual dentro del paisaje urbano y en un gran pulmón de la ciudad en una zona densamente poblada donde conviven usos industriales y residenciales.

PARÁGRAFO: Por su importancia paisajística y ambiental a nivel de ciudad, en estos terrenos deberá mantenerse su configuración actual y propender por la conservación e incremento de la arborización existente.

ARTÍCULO 540: Aplicación de Normas. En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los textos del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el Acuerdo.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte, y aplicando las reglas generales del derecho.

ARTÍCULO 541: Ajuste del Documento Técnico de Soporte. La Administración Municipal, en el término de tres meses a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, ajustará el Documento Técnico de Soporte a lo aprobado por el Concejo Municipal, de manera que sea estrictamente coincidente.

ARTÍCULO 542: Centro de Documentación del Municipio de Santiago de Cali. Todas las Secretarías, Despachos o Dependencias pertenecientes a la Administración Municipal, remitirán al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes a la aprobación del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los estudios, análisis y proyectos que se encuentren almacenados, archivados o en etapa de producción, en medio magnético y documental, con el fin de crear el Centro de Documentación del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO 543: Sanciones. El incumplimiento de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo se sancionarán según lo estipulado en la Ley, el Código Nacional de Policía, el Código Departamental de Policía y por las disposiciones contenidas en la ley penal vigente, respecto de las acciones u omisiones de la Administración y los particulares en esta materia.

Los procedimientos para la Administración serán los contenidos en el Código Contencioso Administrativo.

**CAPÍTULO IX
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 544: Adopción. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, adóptase para el Municipio de Santiago de Cali el Plan de Ordenamiento Territorial, y de manera explícita

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO
DE CALI"**

los elementos que legalmente lo integran, a saber: el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen y las disposiciones que conforman el presente Acuerdo.

Adóptase así mismo el Libro de Anexos y los planos que se enumeran en el Anexo 1 de este Acuerdo, las Fichas Técnicas que se incluyen en el Anexo 2, los cuales por consiguiente hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Los planos son instrumentos que referencian físicamente las delimitaciones del territorio objeto del ordenamiento y las decisiones que sobre él recaen. Las Fichas Técnicas son el resumen de los documentos que sirvieron de base para la elaboración del diagnóstico y las propuestas de formulación incluidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 545: Prevalencia de las Disposiciones. Las disposiciones contenidas en el presente Libro y aquellas que expresamente se señalan en los Componentes Urbano y Rural de este Acuerdo corresponden a normas urbanísticas estructurales de conformidad con lo dispuesto en la Ley, y en consecuencia prevalecen sobre las normas urbanísticas generales y sobre aquellas que se expidan posteriormente en desarrollo del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 546: Articulación con el Plan de Desarrollo Municipal. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos y propósitos del presente Plan de Ordenamiento Territorial y alcanzar el modelo territorial adoptado, las administraciones municipales siguientes deberán incluir en su correspondiente Plan de Desarrollo lo concerniente al Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento, que formará parte del Plan Plurianual de Inversiones. El Programa de Ejecución contendrá los proyectos estratégicos previstos en este Libro, el monto de los recursos asignados para el período, la fuente de financiación y la entidad responsable de su gestión o ejecución según sea el caso.

ARTÍCULO 547: Derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Santiago de Cali, a los 26 días del mes de octubre de dos mil (2000).

EL PRESIDENTE,

HERNAN DARIO ESCOBAR RESTREPO

EL SECRETARIO,

ARMANDO ROJAS FIERRO

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo fue discutido y aprobado en los términos de la Ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes así: Primer Debate en la Comisión del Plan y Tierras el día diez (10) de agosto de 2000 y en Segundo Debate en las Sesiones Plenarias de los días 17, 22, 25 de agosto de 2000 e igualmente los días 4, 5, 6, 7, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29 30 de septiembre de dos mil (2000).

ARMANDO ROJAS FIERRO
Secretario General