

Revisión y Ajuste del POT



*Un lugar para cada cosa  
y cada cosa en su lugar*

# CHARLAS TEMÁTICAS DEL POT



# CHARLAS TEMÁTICAS DEL POT

## Contenido

### Estructura Normativa actual y propuesta

#### Elementos Estratégicos de la estructura socioeconómica

Centralidades

Corredores de actividad

Áreas para la densificación

Áreas de expansión

#### Elementos Normativos de la Estructura socioeconómica

Áreas de actividad y usos

Tratamientos urbanísticos

Edificabilidad

Normas volumétricas

# Estructura normativa actual y propuesta

ACUERDO 30 / 1993  
ACUERDO 7 /1987

Estatuto de usos suelo y  
norma urbanística

A. Actividad

Tratamiento

Volumetría

POT VIGENTE

Modelo de  
ordenamiento

Ficha Normativa

A. Actividad

Tratamiento

Alturas

REVISIÓN  
ORDINARIA

Modelo de  
ordenamiento

Elementos  
estratégicos

Situaciones  
urbanas

A. Actividad

Tratamiento

Edificabilidad

UPU

Elementos que asignan la norma

UPU: Unidad de Planeamiento Urbano

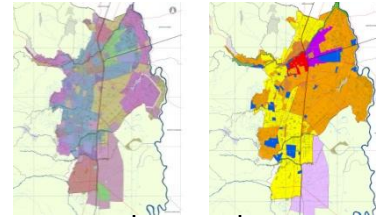
# Estructura actual

**DIRECTRICES DE  
ORDENAMIENTO  
REGIONAL**

**EL POT ACTUAL NO  
PLANTEA  
DIRECTRICES DE  
ORDENAMIENTO**

**ESTRATEGIA DE  
ORDENAMIENTO  
PARA EL  
MUNICIPIO**

**MODELO  
TENDENCIAL**



**FICHA  
NORMATIVA**

**POLÍGONO  
NORMATIVO**

Área  
Sub - área

**ÁREA URBANA**

**ÁREA RURAL**

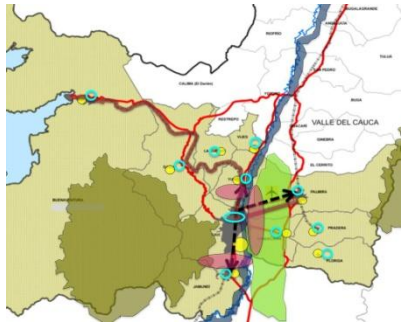
**ÁREAS DE MANEJO  
PARA LA ZONA  
RURAL**

No existe unidad  
espacial  
normativa de  
aplicabilidad de  
la misma

# Estructura Propuesta

## DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO

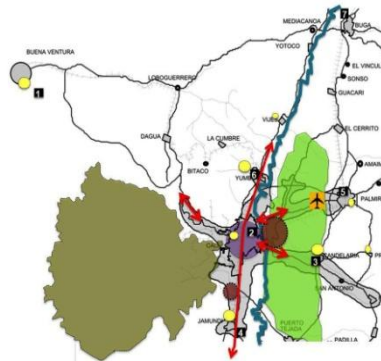
### ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO REGIONAL



DEFINIR UNA AGENDA REGIONAL PARA LA CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA DE MUNICIPIOS ARTICULADOS, INTEGRADOS Y COMPLEMENTARIOS, DONDE CADA UNO APORTE AL DESARROLLO EN LA MEDIDA DE SUS POTENCIALIDADES Y CARACTERÍSTICAS PROPIAS

## ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO PARA EL MUNICIPIO

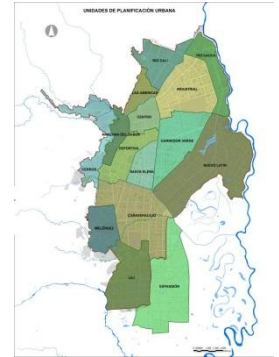
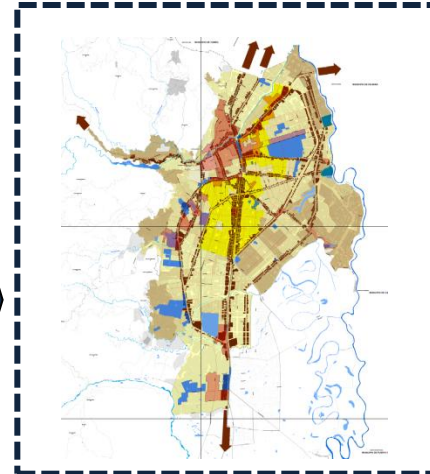
EA  
EF  
ES



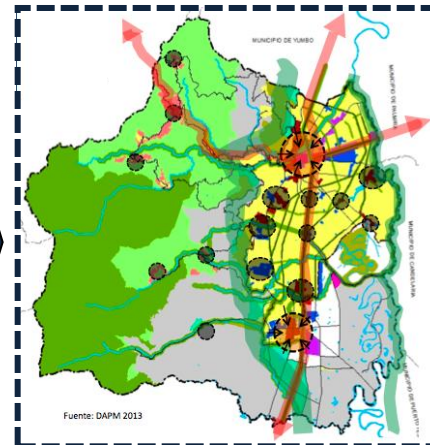
## Modelo de ordenamiento

### ÁREA URBANA

### ÁREA RURAL



UPU



UPR

# Estructura Socioeconómica

## COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

- Elementos estratégicos del modelo desde la estructura socioeconómica
- Elementos normativos de la estructura socioeconómica

### Elementos estratégicos

- Centralidades
- Corredores de actividad
- Áreas para densificación
- Área de expansión

### Elementos normativos

- Áreas de actividad y usos
- Tratamientos urbanísticos
- Edificabilidad

## ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

ELEMENTOS  
ESTRATEGICOS

ELEMENTOS  
NORMATIVOS

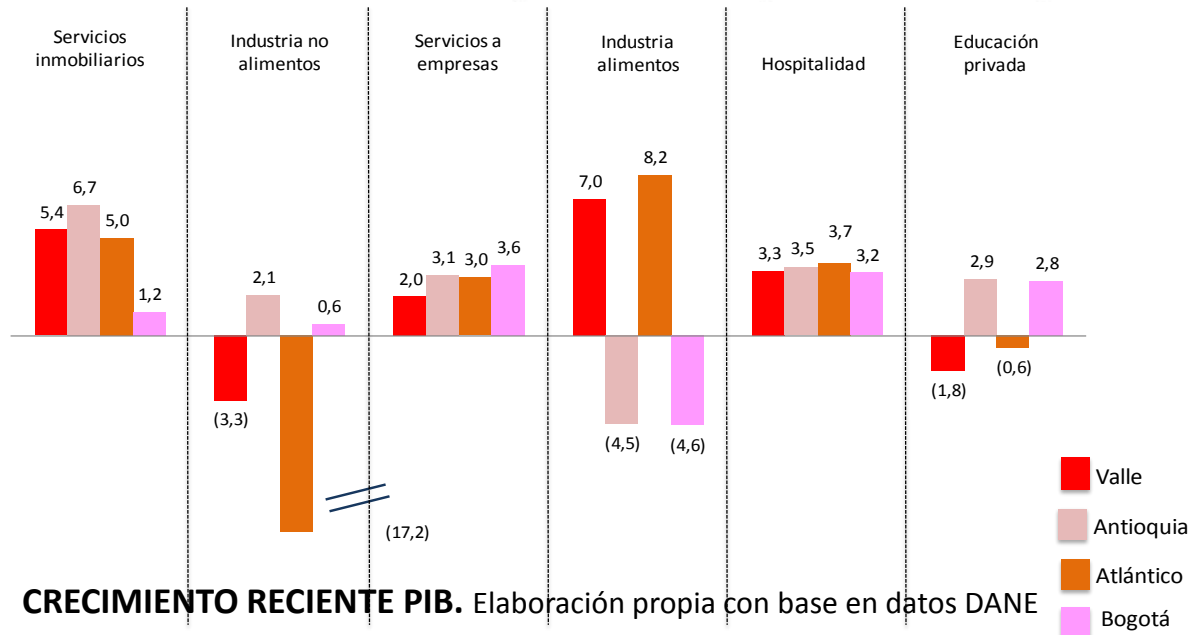
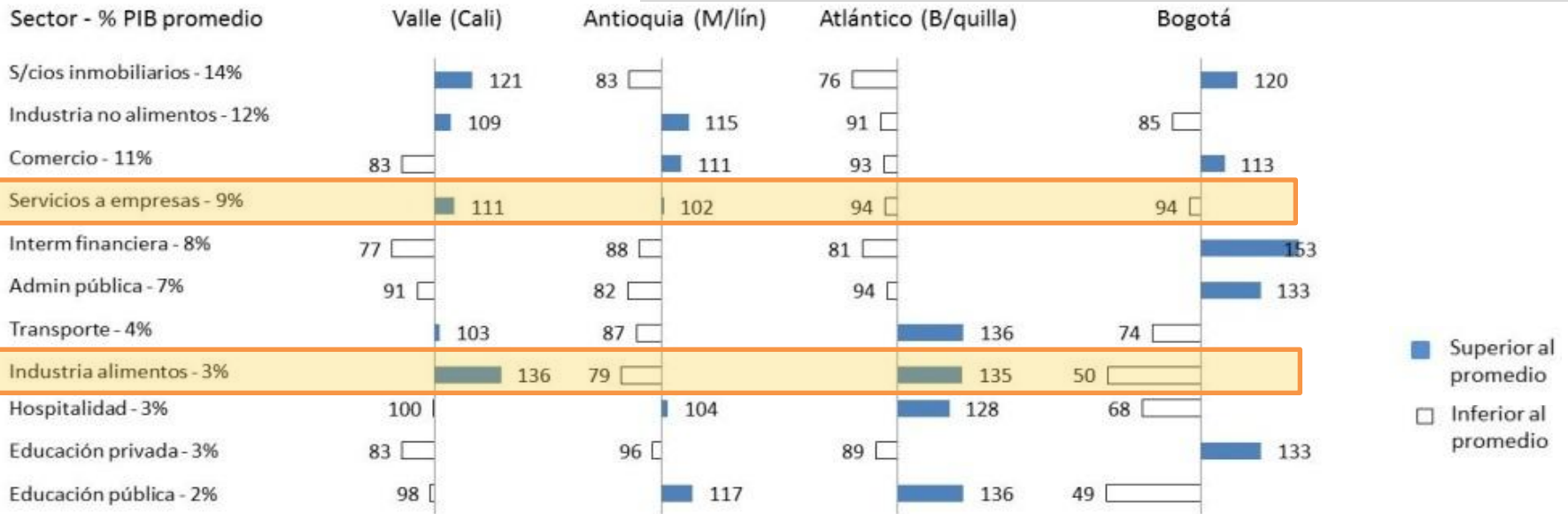
MODELO DE  
ORDENAMIENTO  
ARTICULADOR DE LAS  
INTENCIONES CON LA  
NORMA

**Lo existente – la tendencia – el deseo**

# Apuestas económicas - Contexto nacional

## COMPOSICIÓN SECORIAL RELATIVA PIB

Elaboración propia con base en datos DANE



CRECIMIENTO RECIENTE PIB. Elaboración propia con base en datos DANE







- Valle como zona de industria de alimentos y de prestación de servicios empresariales del país
- Cali como centro de servicios empresariales de la región, capturando con ello el “espacio disponible” de liderazgo en esta área a nivel nacional



# Apuestas económicas - Contexto Nacional - Regional



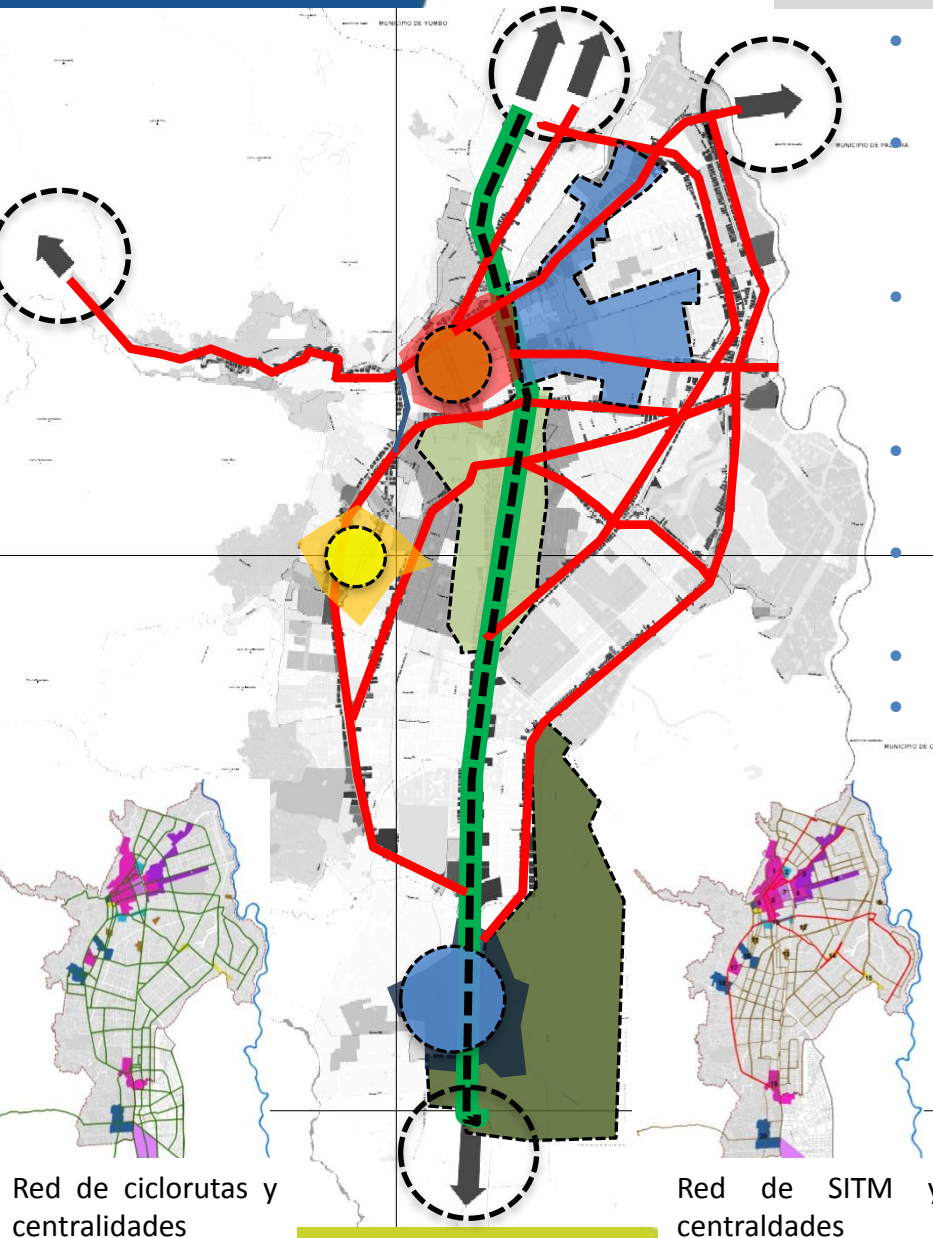
- Identificación del potencial de cada municipio, Cali como centro de servicios cualificado complementa los roles existentes
- Complemento y articulación con potencial marítimo, agroindustrial y turístico de la región
- Apoyo en la agenda regional (G11)

-  CALI. Centro de servicios a las empresas
-  BUENAVENTURA. Principal puerto marítimo
-  PALMIRA. Actividades agroindustriales
-  JAMUNDÍ. Turístico y residencial
-  YUMBO. Industria
-  BUGA. Turismo

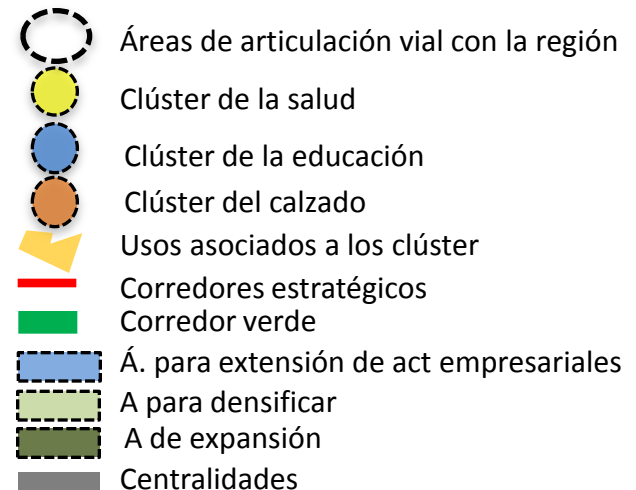


# Apuestas económicas

## - Contexto municipal



- Ciudad policéntrica - distribución de actividades equitativamente, mejorando calidad de vida  
Se promueven economías de escala, clústeres, a partir de identificación de potencial existente: centralidades y asignación de usos según sus vocaciones
- Cualificación del centro y centralidades aferentes como zona de importancia regional para localización de actividades financieras
- Cualificación del área industrial y San Nicolás-retención de empleo
- Articulación de diferentes medios de transporte (redes peatonales, ciclorutas, transporte público)
- Áreas óptima para viv asociadas al corredor verde
- Área de expansión planificada



# Elementos estratégicos E.S.

# Elementos estratégicos de la estructura socioeconómica

## CENTRALIDADES



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

## CORREDORES DE ACTIVIDAD



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

## ÁREAS PARA DENSIFICACIÓN



Áreas dedicadas a la densificación en vivienda.

## ÁREAS DE EXPANSIÓN



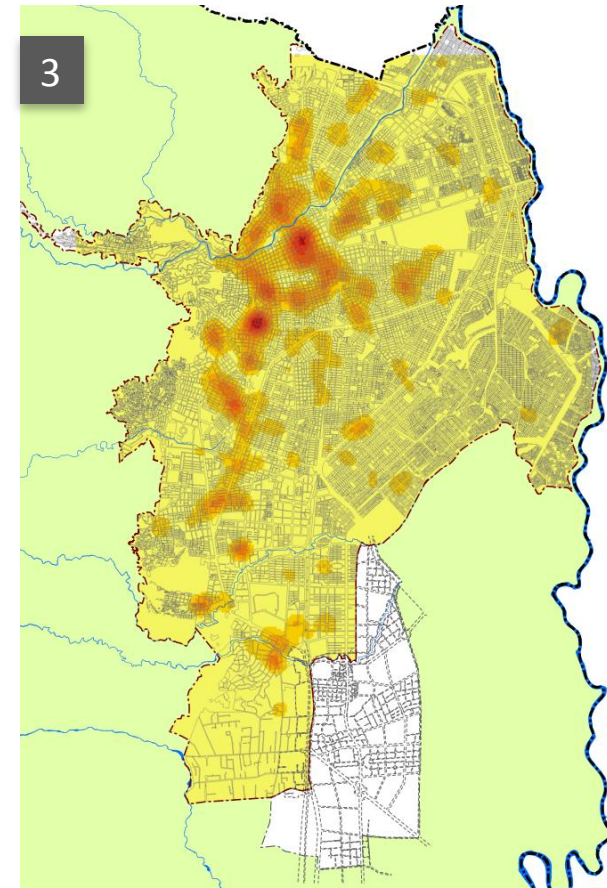
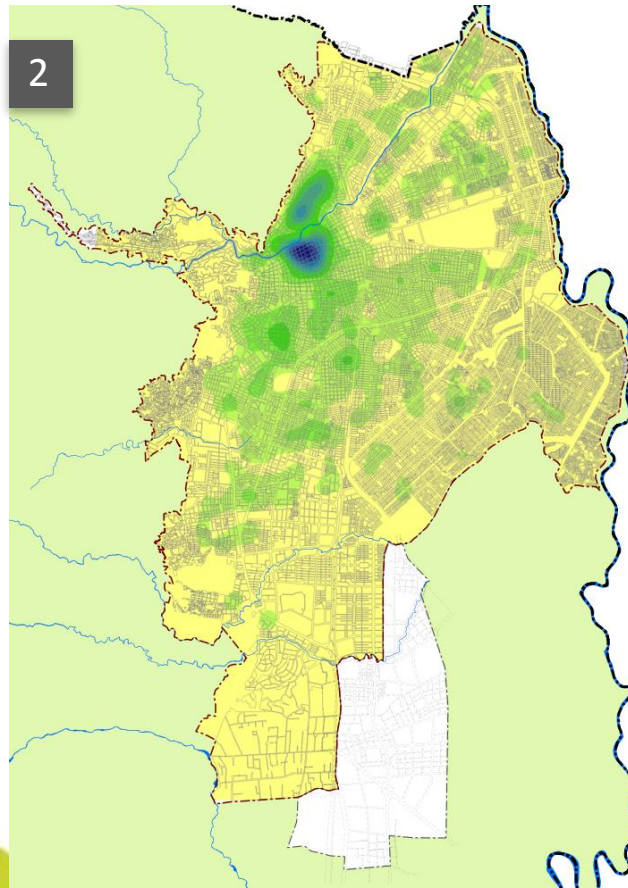
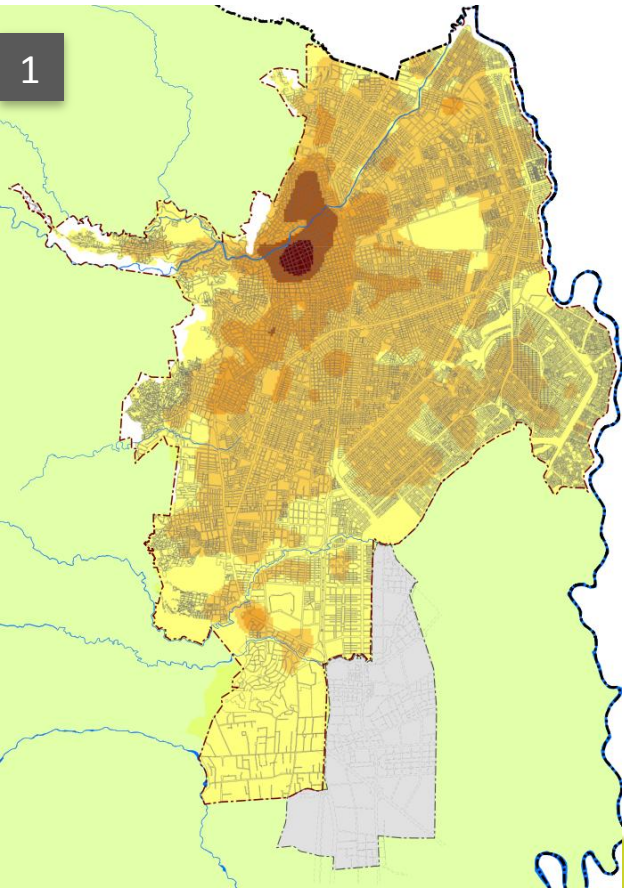
Áreas previstas para el crecimiento planificado y ordenado de la ciudad



# Centralidades y Corredores de Actividad

## CRITERIOS DE DEFINICIÓN:

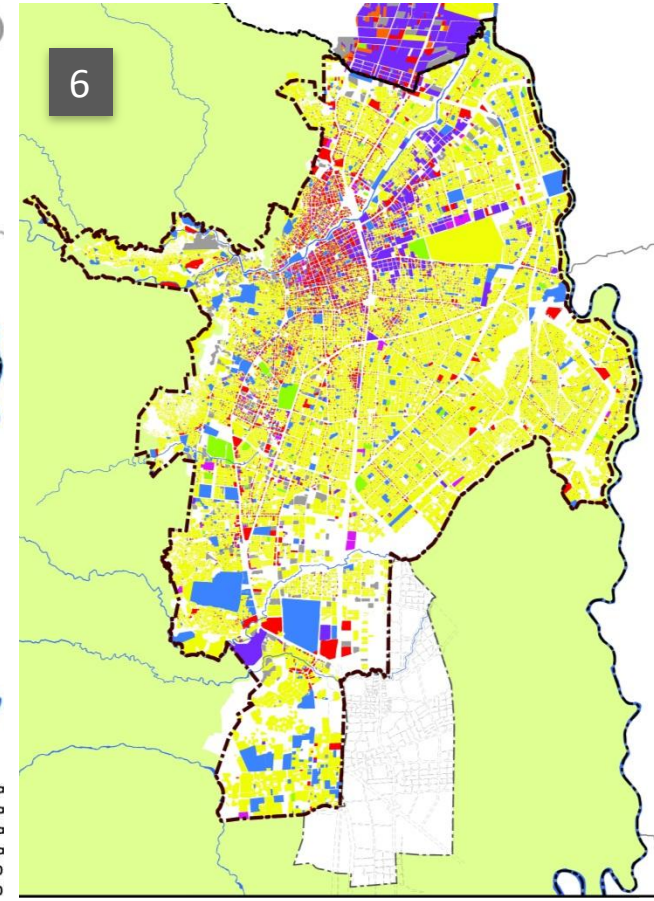
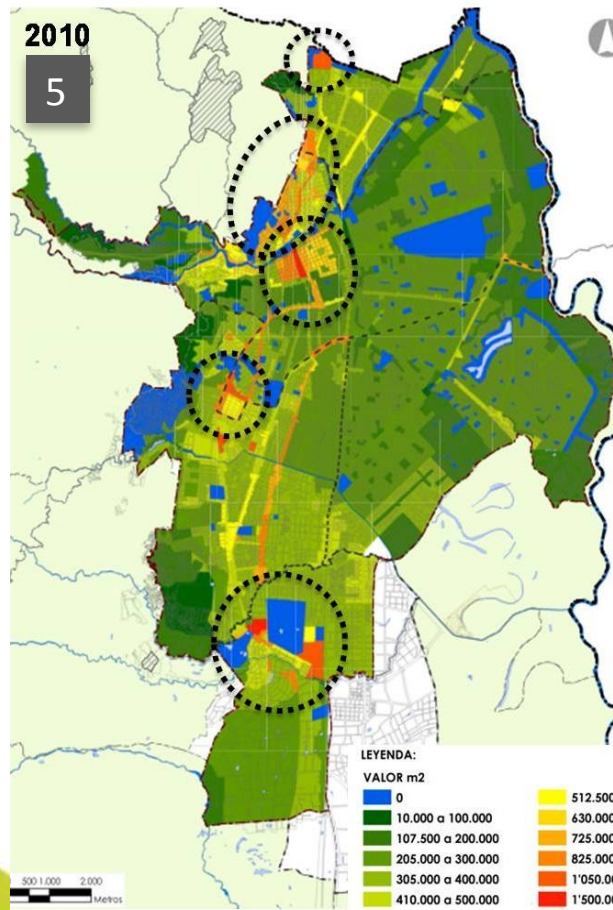
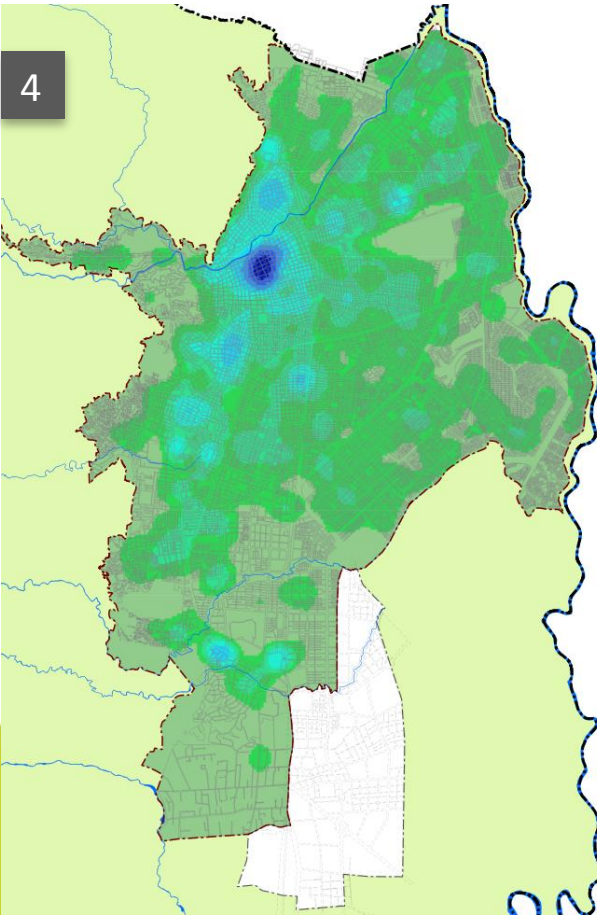
1. Concentración de empleos: fuente Cámara de Comercio de Cali
2. Concentración de actividades económicas: fuente Cámara de Comercio de Cali
3. Registro de dinámica edificatoria: licencias- curadurías



# Centralidades y Corredores de Actividad

## CRITERIOS DE DEFINICIÓN:

4. Concentración usos del suelo
5. Valores del suelo: Lonja de Propiedad Raíz
6. Destinos económicos





# Centralidades y Corredores de Actividad

- Actividad económica con alta concentración en el centro tradicional y centro expandido: congestión vial, saturación de infraestructuras, segregación, tiempos de viaje de poblaciones más vulnerables
- Corredores de actividad generadores de empleo concentrados en el occidente y norte de la ciudad: oriente con actividad local únicamente.
- Dinámica económica espontánea alrededor de las estaciones principales del MIO, no reguladas.



## **No sólo se reconocen las centralidades y corredores existentes, se definen nuevos focos de actividad:**

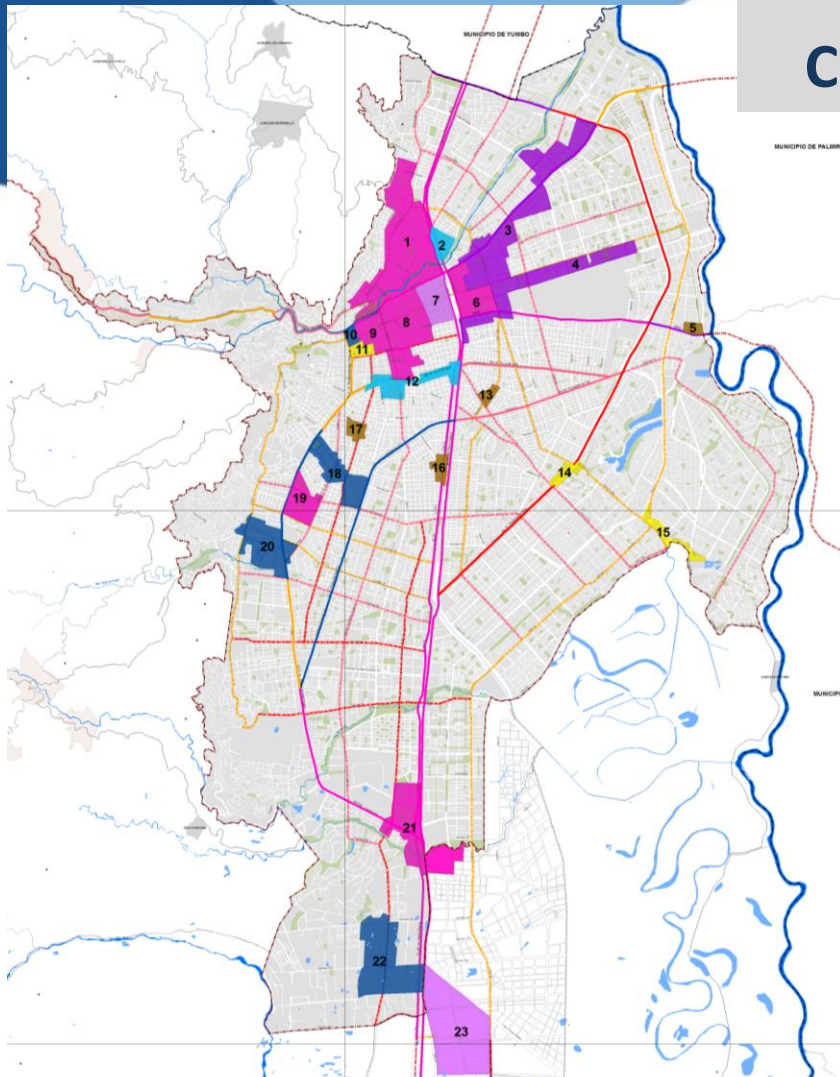
- Que contribuyan a concretar el modelo de ordenamiento
- Asociados a equipamientos de gran escala
- Asociados a estaciones intermedias o de cabecera del MIO
- Que den soporte a las áreas de expansión
- Que tengan posibilidades de concretarse
- Que puedan convertirse en espacios donde se concreten estrategias regionales, y estrategias del Plan de desarrollo, p.ej. Clústeres.
- Que atiendan diferentes escalas subregional, urbana y local



# Centralidades y Corredores de Actividad

## CONCENTRACIÓN Y EQUIDAD

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



### LEYENDA

#### VOCACIÓN DE LAS CENTRALIDADES

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

#### VOCACIÓN CORREDORES DE ACTIVIDAD JERÁRQUICOS

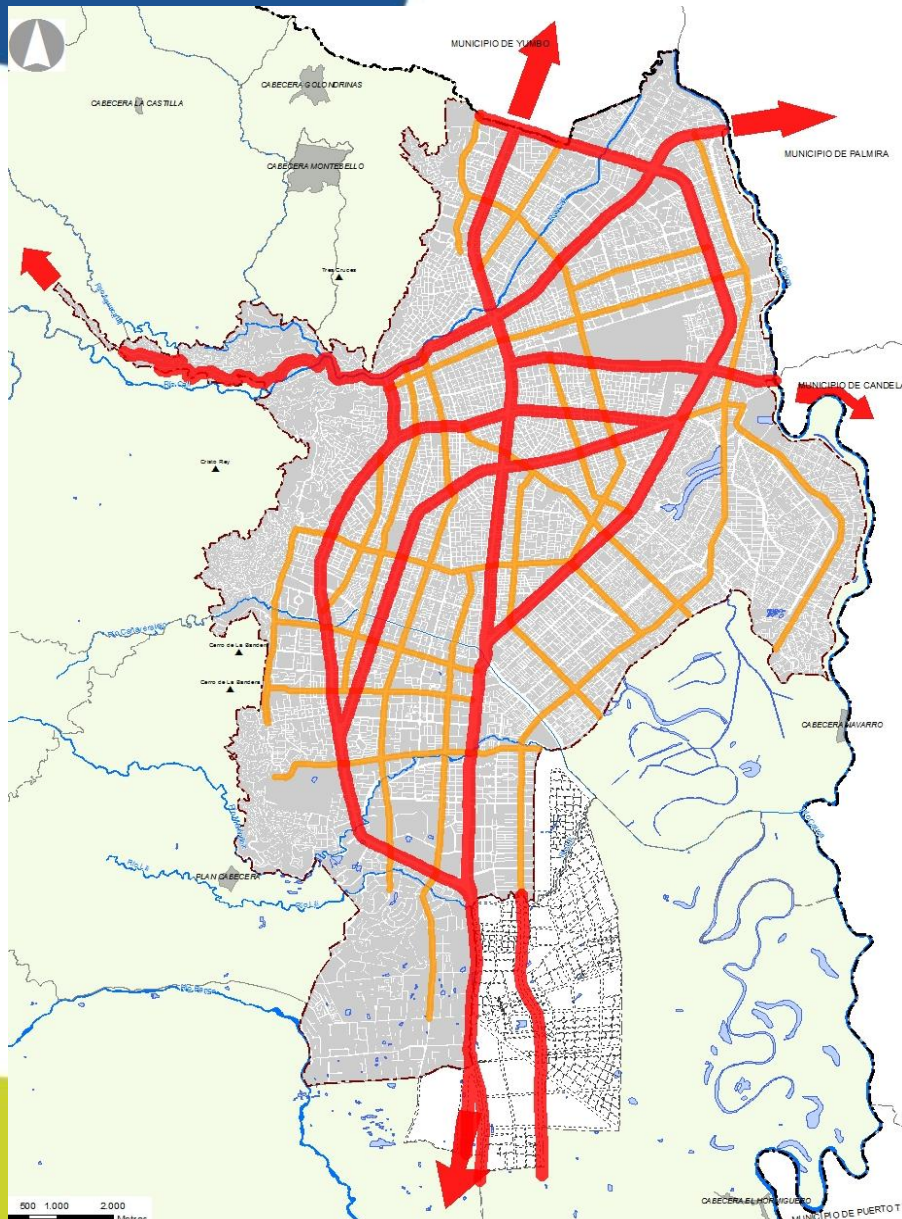
- USOS EMPRESARIALES
- USOS DE SERVICIOS AL AUTOMÓVIL
- USOS ASOCIADOS A EQUIPAMIENTOS
- USOS DE SERVICIOS INDUSTRIALES
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 1
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3

#### URBANOS

- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 1
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2
- USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3

#	NOMBRE DE CENTRALIDAD
1	DEL NORTE
2	TERMINAL
3	INDUSTRIAL
4	FERROCARRIL
5	ALFONSO LOPEZ
6	JORGE ISAACS
7	SAN NICOLAS
8	SAN JUAN DE DIOS
9	CENTRO TRADICIONAL
10	INSTITUCIONAL DEL CENTRO
11	SANTA ROSA
12	SAN BOSCO
13	FLORESTA
14	JULIO RINCÓN
15	AGUABLANCA
16	SANTA ELENA
17	ALAMEDA
18	PANAMERICANA
19	CIUDAD MEDICA
20	UNIDAD DEPORTIVA
21	LILI
22	UNIVERSIDADES
23	DISTRITO TECNOLÓGICO INDUSTRIA LIMPIA

# Corredores de Actividad



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

## 7 CORREDORES ESTRATÉGICOS:

- CALLE 5 / CALLE 1
- AUTOPISTA SUR ORIENTAL
- AUTOPISTA ORIENTAL
- CALLE 25/26 CORREDOR VERDE
- CARRERA 8
- VIA AL MAR
- CARRERA 15

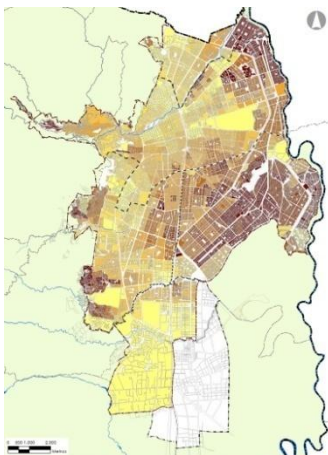
## 24 CORREDORES URBANOS

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

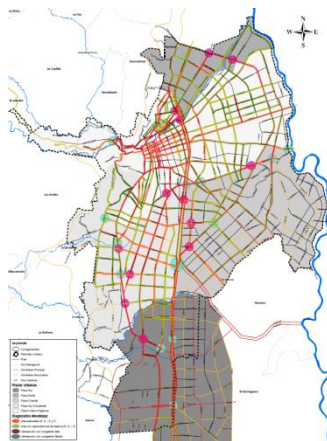


# Áreas para densificación

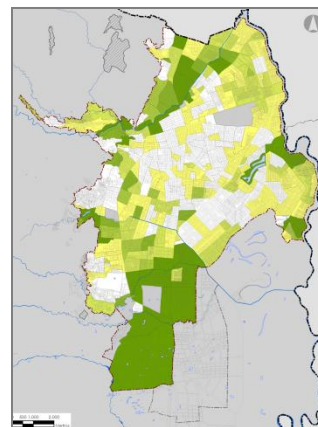
Identificación de capacidad para soportar mayores densidades manteniendo calidad de vida



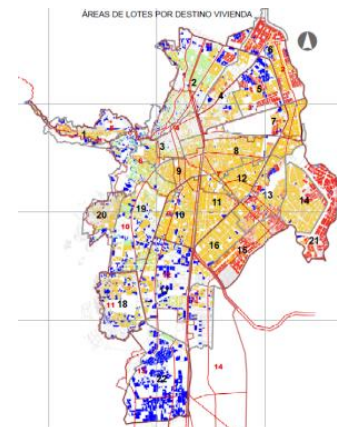
Densidad neta de  
Hab/ha



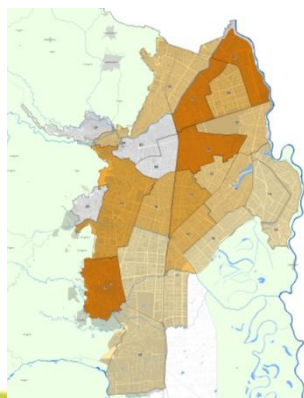
Vías



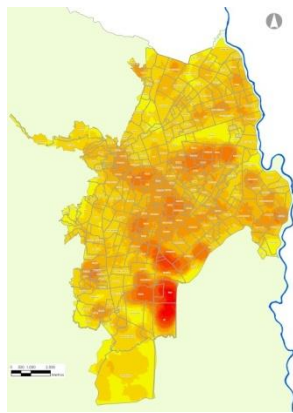
Espacio Público



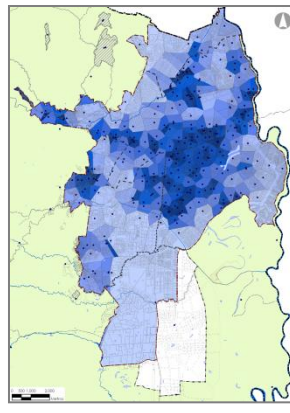
Tamaño de lotes



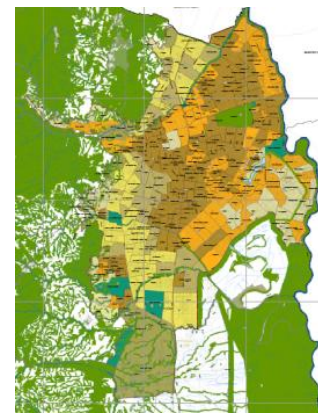
SSPP



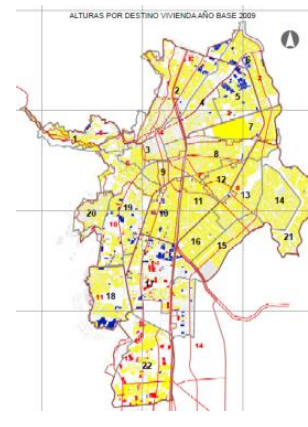
Construcción de  
licencias



Equipamientos



Estratos

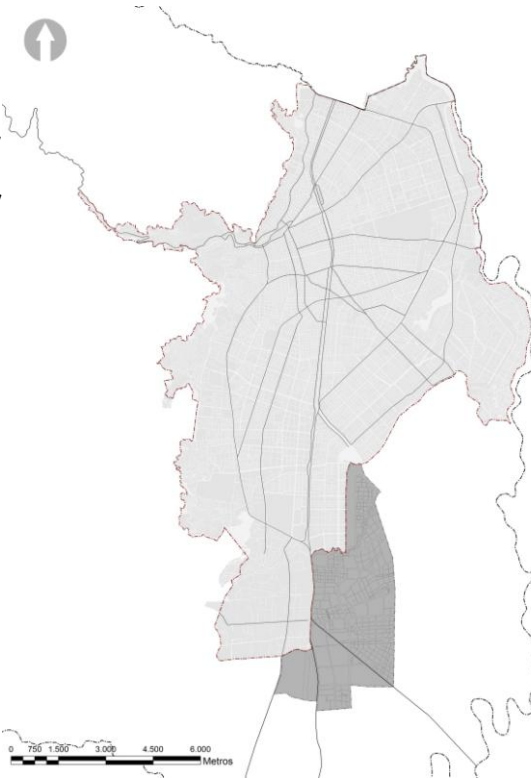


Alturas

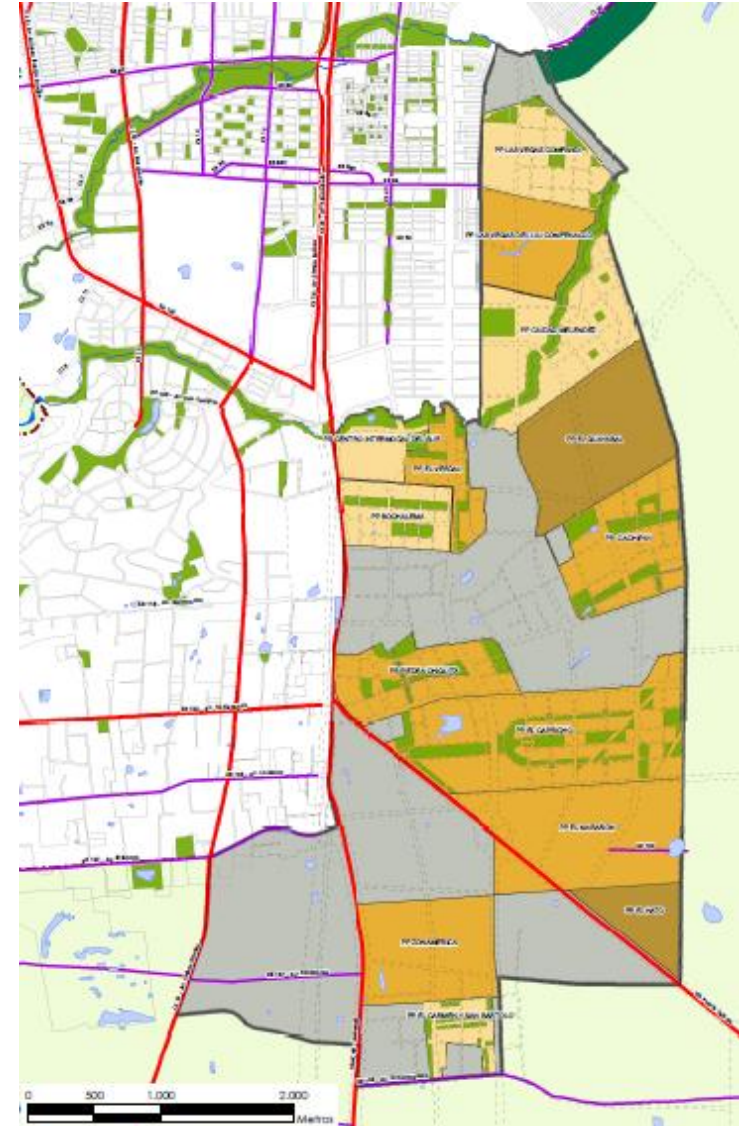
# Área de expansión

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

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



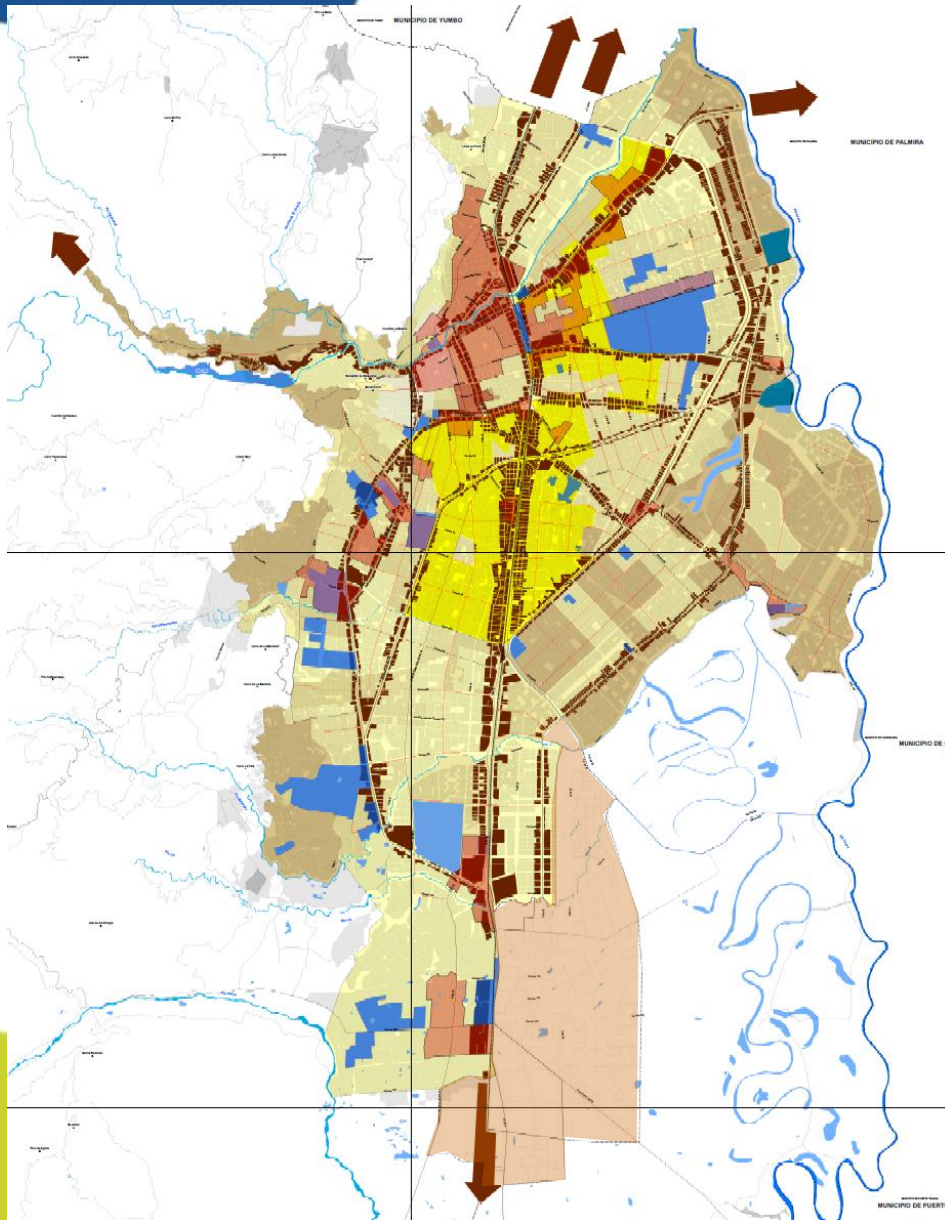
ZONA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ		
	ÁREA M2	ÁREA HA
ÁREA CON PLANES PARCIALES ADOPTADOS	3.203.544	320
ÁREA PLANES PARCIALES EN TRAMITE	7.462.211	746
ÁREA DISPONIBLES PARA PLANES PARCIALES FUTUROS	5.669.914	567
ÁREA TOTAL	16.335.669	1.634



# Elementos Normativos E.S.



# MODELO DE ORDENAMIENTO DE LA ES



## ELEMENTOS DE LA ESTRATEGIA

Corredores estratégicos

Centralidades

Áreas residenciales con diferentes situaciones

Área de expansión



**ARTICULACIÓN**



Tratamientos

Áreas de actividad

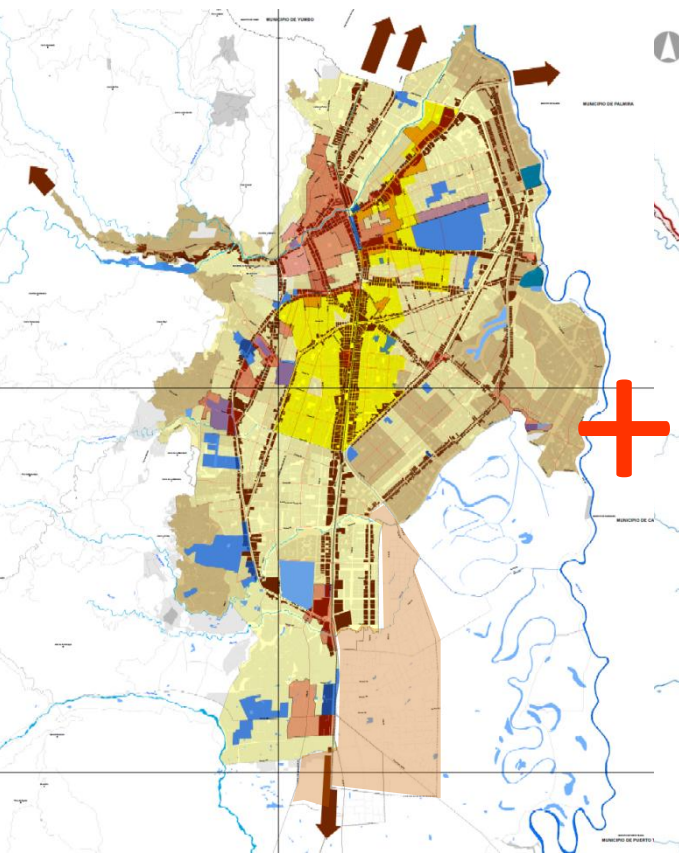
Índices de construcción

## ELEMENTOS DE LA NORMA

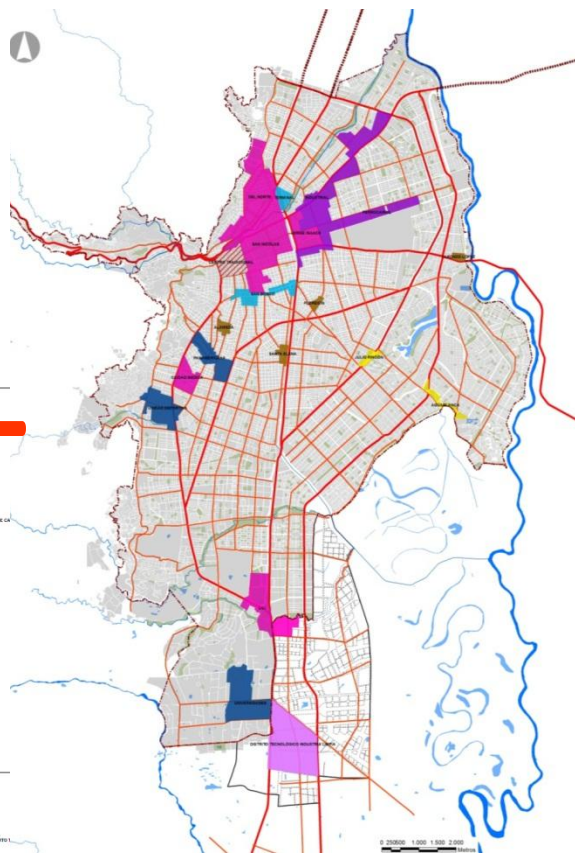


# Áreas de actividad y usos

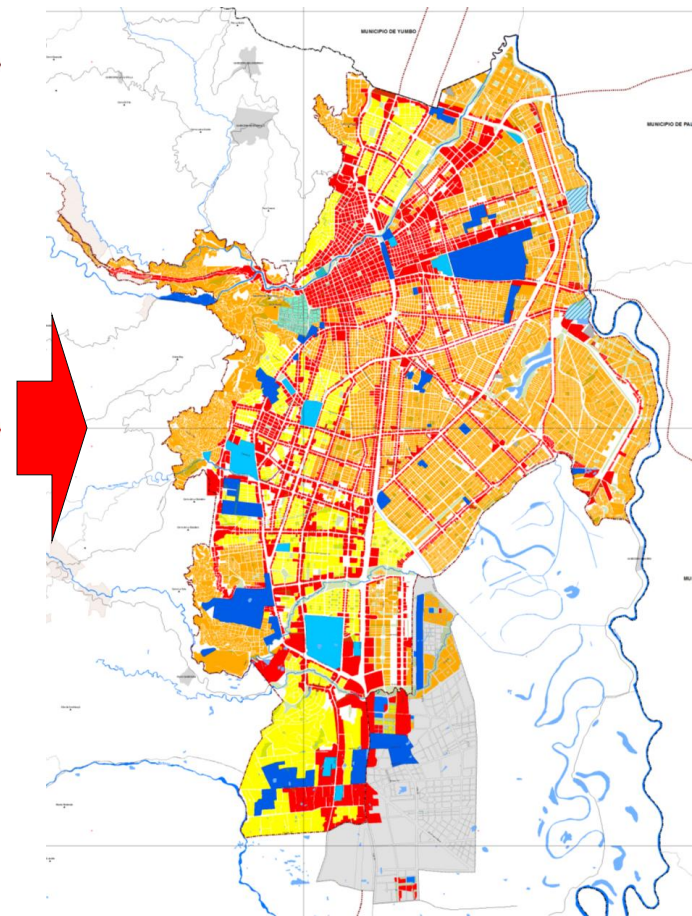
# Áreas de actividad



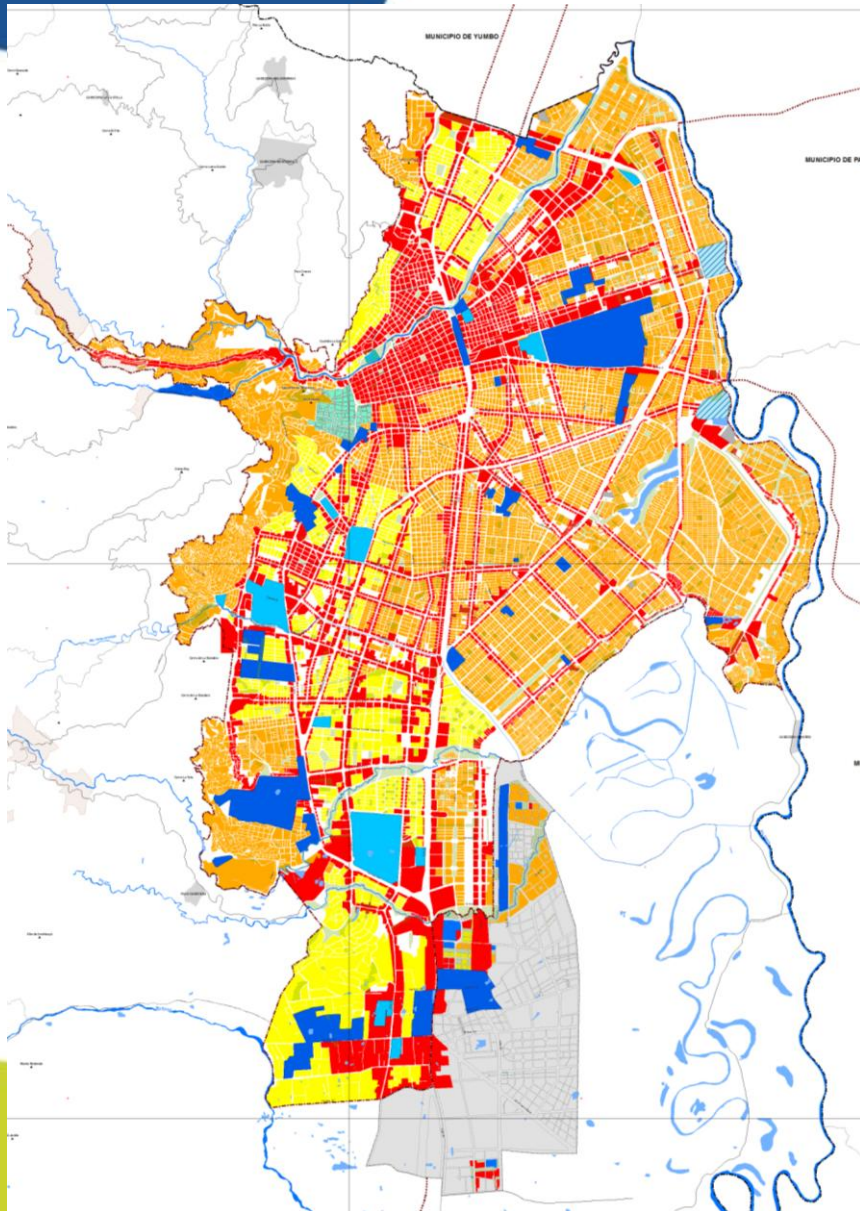
**Intención normativa**



**Centralidades y  
corredores de actividad**



# Áreas de actividad



## LEYENDA

### ÁREAS DE ACTIVIDAD

- MIXTA
- INDUSTRIAL
- RESIDENCIAL NETA
- RESIDENCIAL PREDOMINANTE

### DOTACIONALES URBANOS

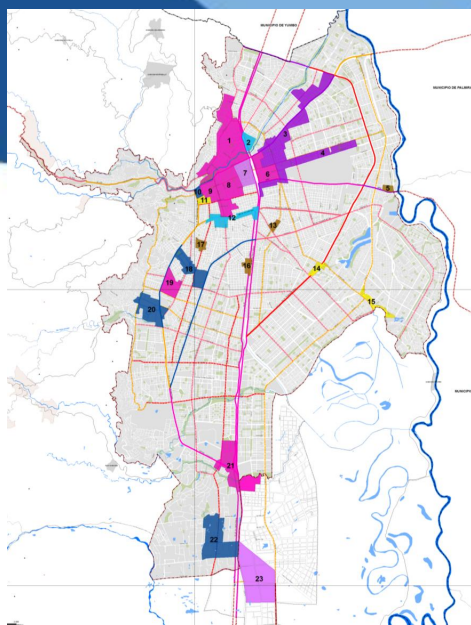
- NODOS DE EQUIPAMIENTOS
- EQUIPAMIENTOS DE GRAN ESCALA
- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
- ESPACIO PÚBLICO



# Usos del suelo

Se asigna de acuerdo a los elementos estratégicos

- Centralidades
- Corredores urbanos
- Corredores urbanos
- Áreas residenciales



CODIGO O CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Centralidades						Corredores Estratégicos *					Corredores Urbanos *			Áreas Residenciales				Condiciones de la asignación de los usos del suelo		
		Usos Asociados a la Vivienda	Usos de Abastecimiento	Usos Asociados a Equipamientos	Usos de Servicio al Automóvil	Usos de Servicios Industriales	Usos Industriales	Usos Empresariales	Usos Asociados a Equipamientos	Usos de Servicios Industriales	Usos Empresariales	Usos Comerciales y de Servicios 1	Usos Comerciales y de Servicios 2	Usos Comerciales y de Servicios 3	Usos Comerciales y de Servicios 1	Usos Comerciales y de Servicios 2	Usos Comerciales y de Servicios 3	Áreas de actividad Residencial Neta	Áreas de actividad Residencial Predominante		Usos en Corredores Zonales	Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales
0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)	P-3	P-4	-	-	-	-	-	-	-	P-3	P-4	P-4	P-3	P-3	P-3	-	-	P-3	-	-	-
0164	Tratamiento de semillas para propagación	-	-	-	-	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0510	Extracción de hulla (carbón de piedra)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0520	Extracción de carbón lignito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0610	Extracción de petróleo crudo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# Usos de alto Impacto

## 1. Industrial

Las actividades industriales sólo podrán localizarse en las áreas que se identifiquen para tal fin conforme lo establecido en “Matriz de clasificación de usos urbanos”.

## 2. Almacenamiento y depósito, actividades complementarias al transporte, manipulación de carga y Actividades postales nacionales

Las bodegas de reciclaje deberán cumplir con los lineamientos de implantación que defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal

## 3. Usos de mantenimiento y reparación de vehículos automotores; mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas; Centros de diagnóstico automotriz y Estaciones de servicio y Comercio de combustibles.

a. Deben ajustarse a lo establecido en el Decreto Municipal 4110.20.0410 de julio 21 de 2010

## 4. Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, Casinos, bingos, video bingos y esferódromos y Otras actividades recreativas y de esparcimiento.

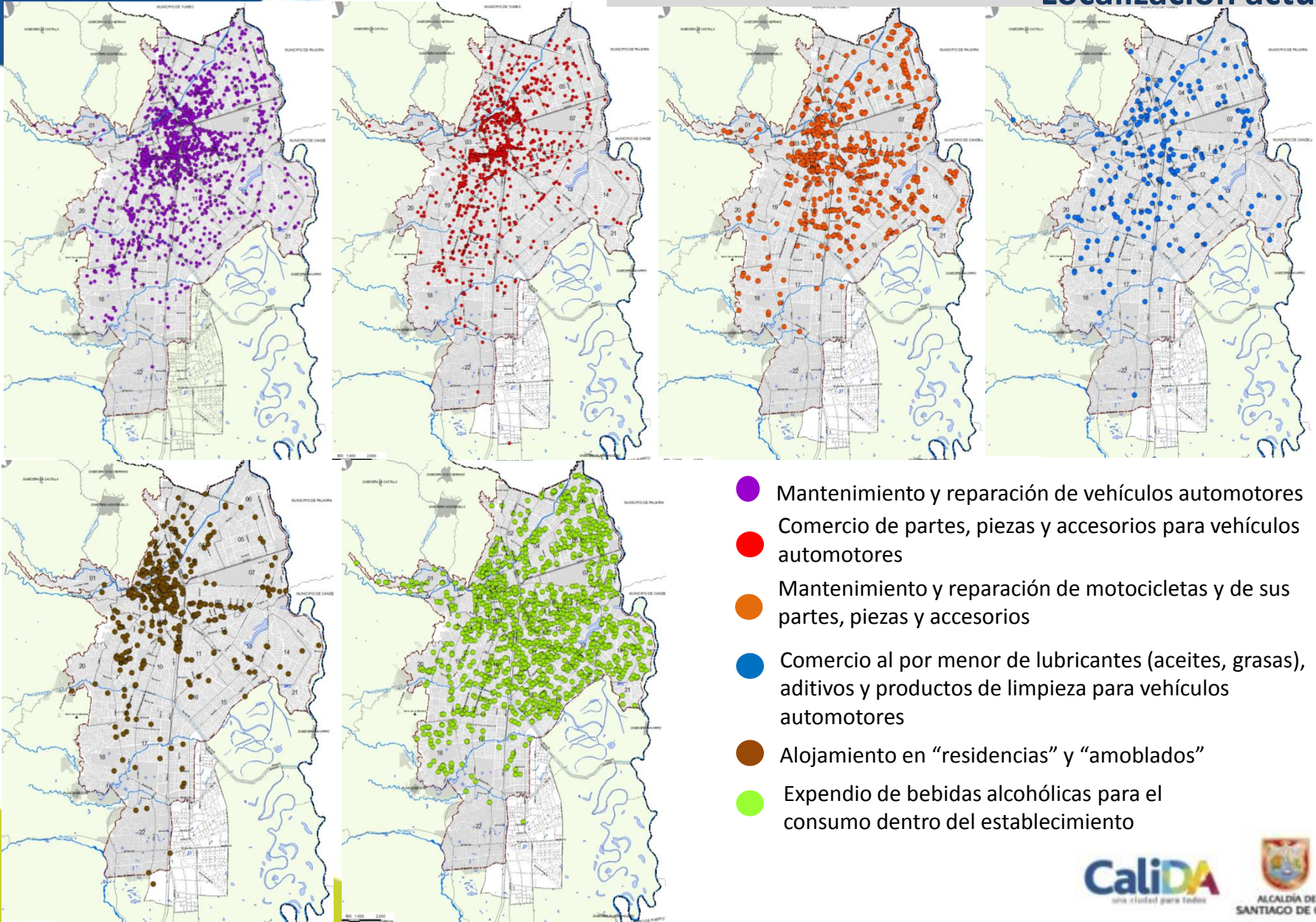
Deben contar con insonorización que garantice de manera permanente el cumplimiento de las normas vigentes sobre niveles máximos permisibles de ruido.

## 5. Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.

Se registrará por decreto 4002 del 2004 y demás normas reglamentarias

# Usos de alto impacto

## Localización actual





# Usos de alto impacto

Uso	Impacto	Propuesta
Comerciales y de servicios (incluyendo mixtos) desde 3000 m2; equipamientos de escala urbana y regional; centros de culto, centros de eventos; terminales de transporte, patios y parqueaderos del SITM MIO	Relacionado con afluencia de público: peatonal, vehicular	Plan de implantación que incluya: ocupación de los predios; estudios de tránsito y propuesta de espacio público para mitigación de impactos
Mantenimiento y reparación de vehículos automotores; mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y sus piezas; expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento, Industria de mediano y alto impacto; servicio de alojamiento por horas	Relacionado con ruido, emisiones atmosféricas, residuos sólidos y aguas residuales, estacionamientos, colindancia con uso residencial	Decreto Municipal 41110.20.0410 Definición de sectores donde pueden ser localizados: centralidades, sectores específicos en corredores de actividad
Bodegas e industria	Relacionado con congestión, ocupación del espacio público	Exigencia de áreas de cargue y descargue. Identificación de áreas donde se permite su localización
Expendio de bebidas alcohólicas	Relacionado con ruido	Exigencia de insonorización
Casas de lenocinio	Relacionado con colindancia con uso residencial y equipamientos de educación	Armonización con norma nacional: Ley 902 de 2004 y Decreto 4002 de 2004

# Estrategias para el desarrollo de vivienda

Priorizar en la agenda regional el desarrollo de proyectos VIS y VIP asociados a proyectos de movilidad y conectividad regional

Planear integralmente el área de expansión urbana a partir de los sistemas de SSPP domiciliarios, movilidad, equipamientos y espacio público, permitiendo un mayor aprovechamiento en proyectos VIS y VIP.

Aprovechar las áreas de la ciudad en las cuales es posible la densificación, mediante el ajuste de normas de edificabilidad y tratamientos urbanísticos

Establecer lineamientos claros para adelantar programas de mejoramiento integral, tanto en área urbana como rural

Definir áreas de manejo rural diferenciando los aprovechamientos urbanísticos permitidos en cada caso, acorde con las limitantes y potencialidades del territorio.

# Estrategias para el desarrollo de vivienda

## PLANIFICACIÓN DEL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA:

SSPP, movilidad, equipamientos y espacio público, predelimitación de planes parciales

Se establece una exigencia del 20% del área útil destinada a vivienda, como obligatoria VIP en áreas con tratamiento urbanístico de desarrollo. En todo caso no podrá ser menor al 15% del área útil total del área objeto de planificación.

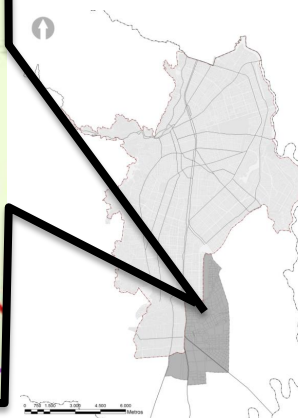
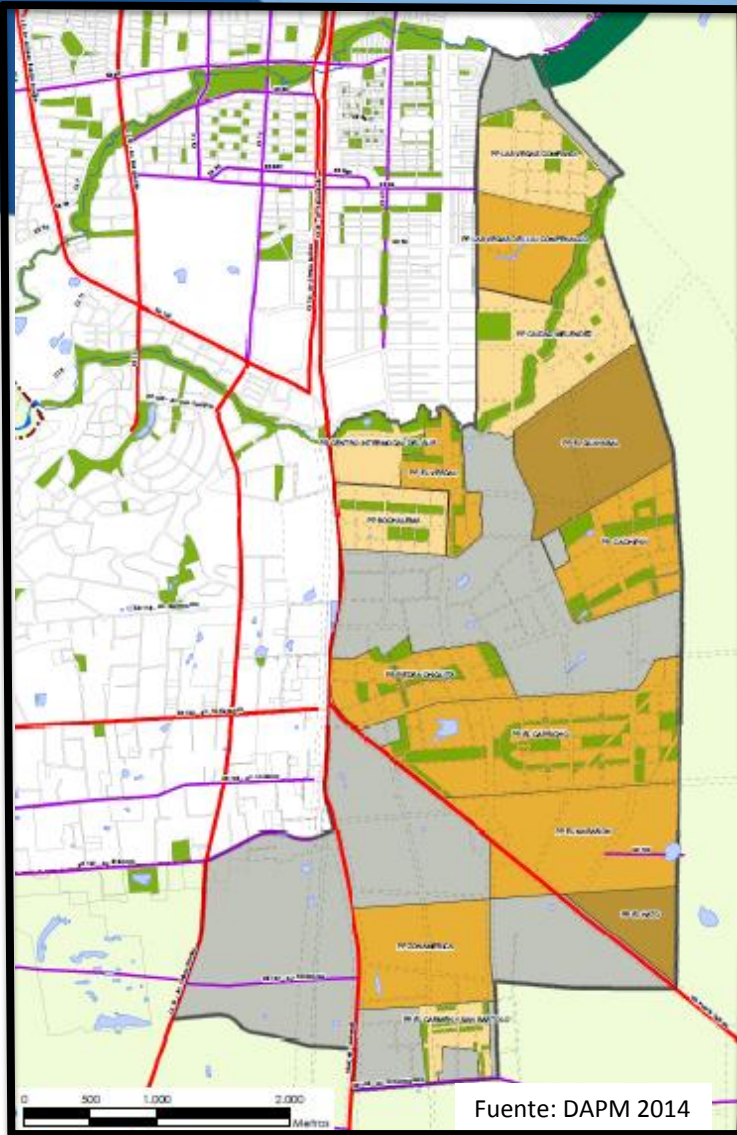
## Inclusión de norma para el desarrollo de vivienda VIS y VIP:

### Unifamiliar

- Altura máxima 3 pisos
- Ventilación e iluminación por patios de mínimo 6 m<sup>2</sup> y lado menor de 2m

### Multifamiliar

- Aislamiento posterior 3 m
- Localización únicamente sobre vías con un perfil de mínimo 15 ml



ZONA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

	ÁREA M2	ÁREA HA
ÁREA CON PLANES PARCIALES ADOPTADOS	3.203.544	320
ÁREA PLANES PARCIALES EN TRAMITE	7.462.211	746
ÁREA DISPONIBLES PARA PLANES PARCIALES FUTUROS	5.669.914	567
ÁREA TOTAL	16.335.669	1.634

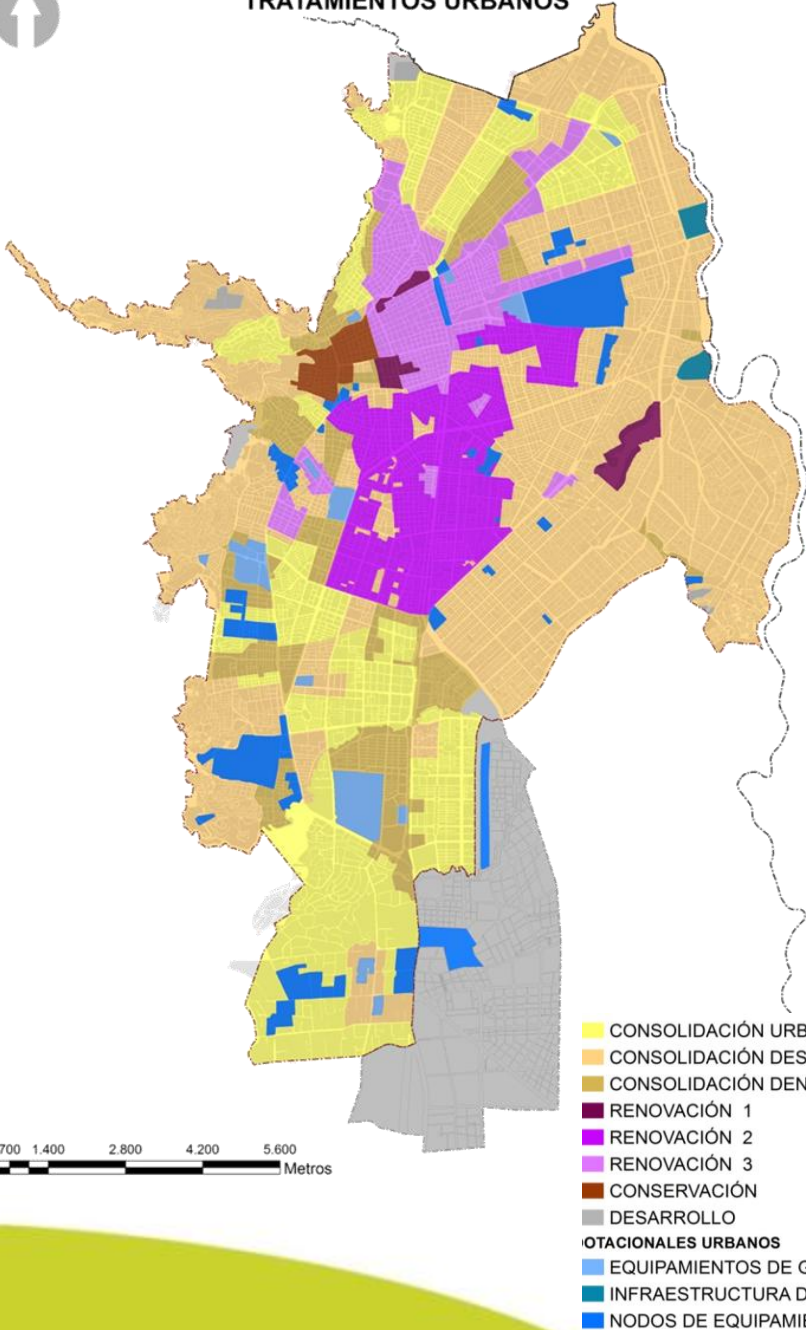


# Estrategias para el desarrollo de vivienda

## INCENTIVOS PARA EL DESARROLLO DE VIS Y VIP

Identificación de áreas objeto de densificación – R2:

- Exigencia de densidad mínima de vivienda, 120 viviendas por hectáreas Sólo se permiten proyectos multifamiliares
- Se marca como tratamiento urbanístico de renovación urbana, ofrece incentivos tributarios, e incentivos VIS (tope 175 SMMLV)
- Se ofrecen incentivos normativos para el desarrollo de proyectos de renovación urbana, que a su vez tiene incentivos para el desarrollo de VIS (mayor edificabilidad)
- En los proyectos de renovación urbana no se exige aporte por edificabilidad





# Estrategias para el desarrollo de vivienda

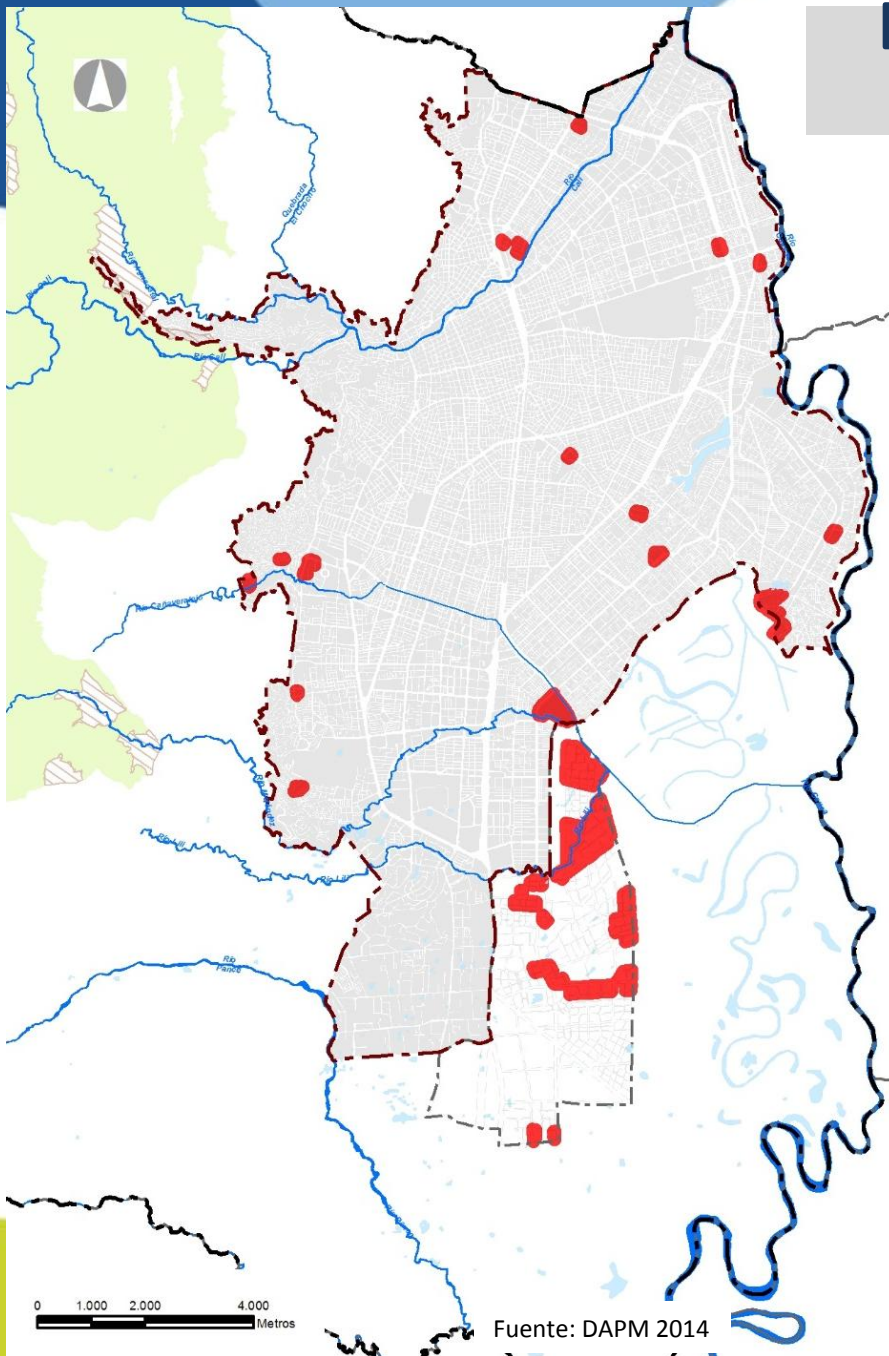
## IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS VIS Y VIP

Se señalan áreas para el desarrollo de vivienda de interés social, y prioritario (VIS y VIP)

Macroproyecto Ciudadela CaliDA (Ecociudad Navarro): área para el desarrollo de más de 6.000 viviendas VIS y VIP

Incentivos para el desarrollo de VIS y VIP:

- Exigencia de 15% del área útil para VIS en planes parciales de renovación urbana
- Mayor edificabilidad para proyectos de renovación urbana que incorporen VIS
- No se exige aporte por edificabilidad en proyectos VIP

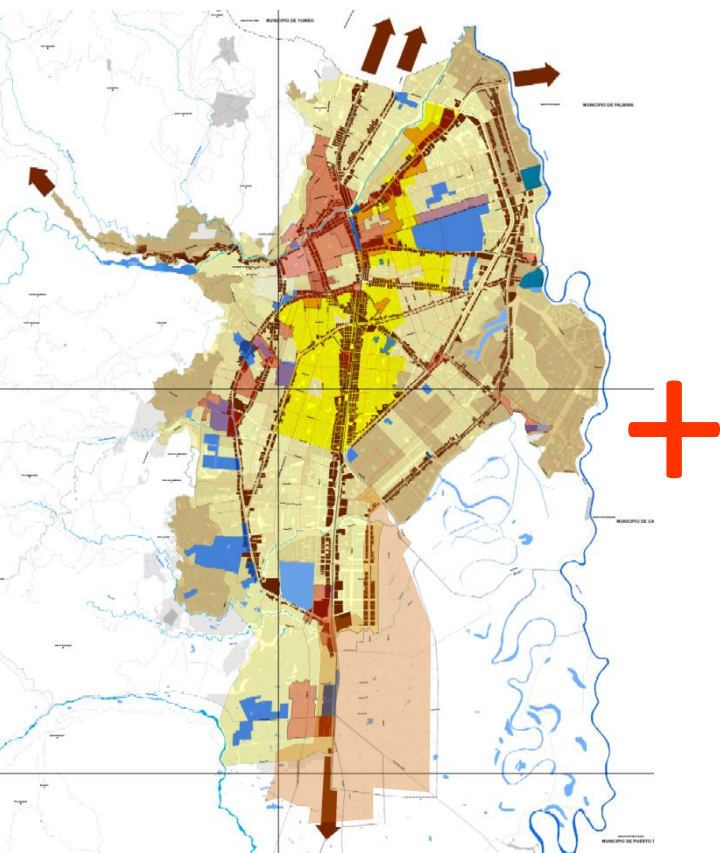


Fuente: DAPM 2014

# Tratamientos Urbanísticos



# Tratamientos urbanísticos



**Intención normativa**

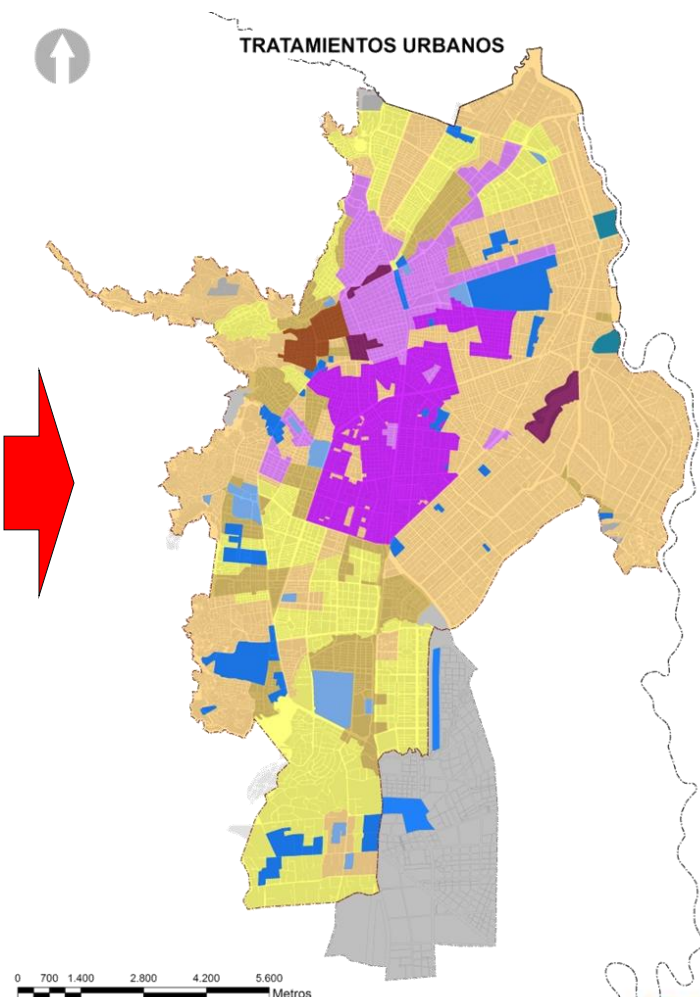


**Situaciones urbanas diferenciadas de acuerdo a:**

**Lo existente**

**La tendencia**

**La intención**

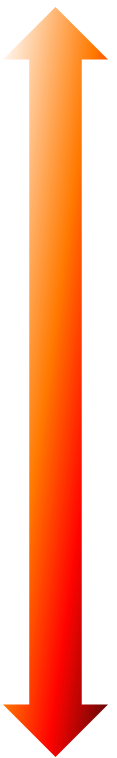


# Tratamientos Urbanísticos - Análisis

Alcance regulación normativa - privado	CONSERVACIÓN	DESARROLLO	RENOVACIÓN URBANA	MEJORAMIENTO INTEGRAL	CONSOLIDACIÓN
	Norma estricta	Norma que asegura el pago de cargas	Norma más flexible	-	Situaciones diversas , varias categorías
Alcance actuación pública	Programas y proyectos públicos muy importantes  Compensaciones	Definición condiciones para el desarrollo	Intervención pública en asocio con el sector privado	Programas y proyectos públicos muy importantes	

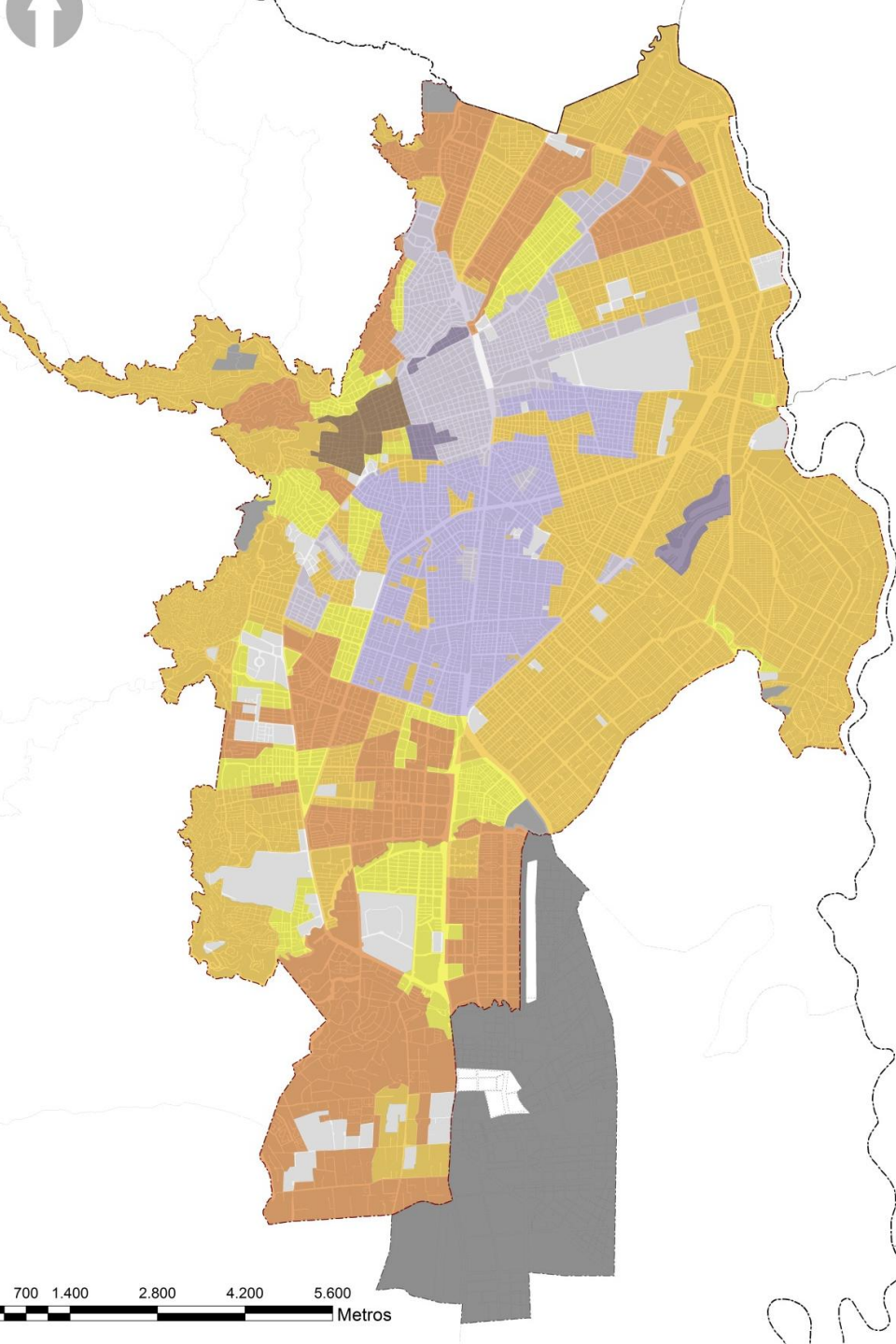
# Tratamientos Urbanísticos - Propuesta

## Situaciones urbanas

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







# Tratamientos urbanísticos

Diferentes formas de actuar a partir de las condiciones de cada área y de la intención del POT

## LEYENDA

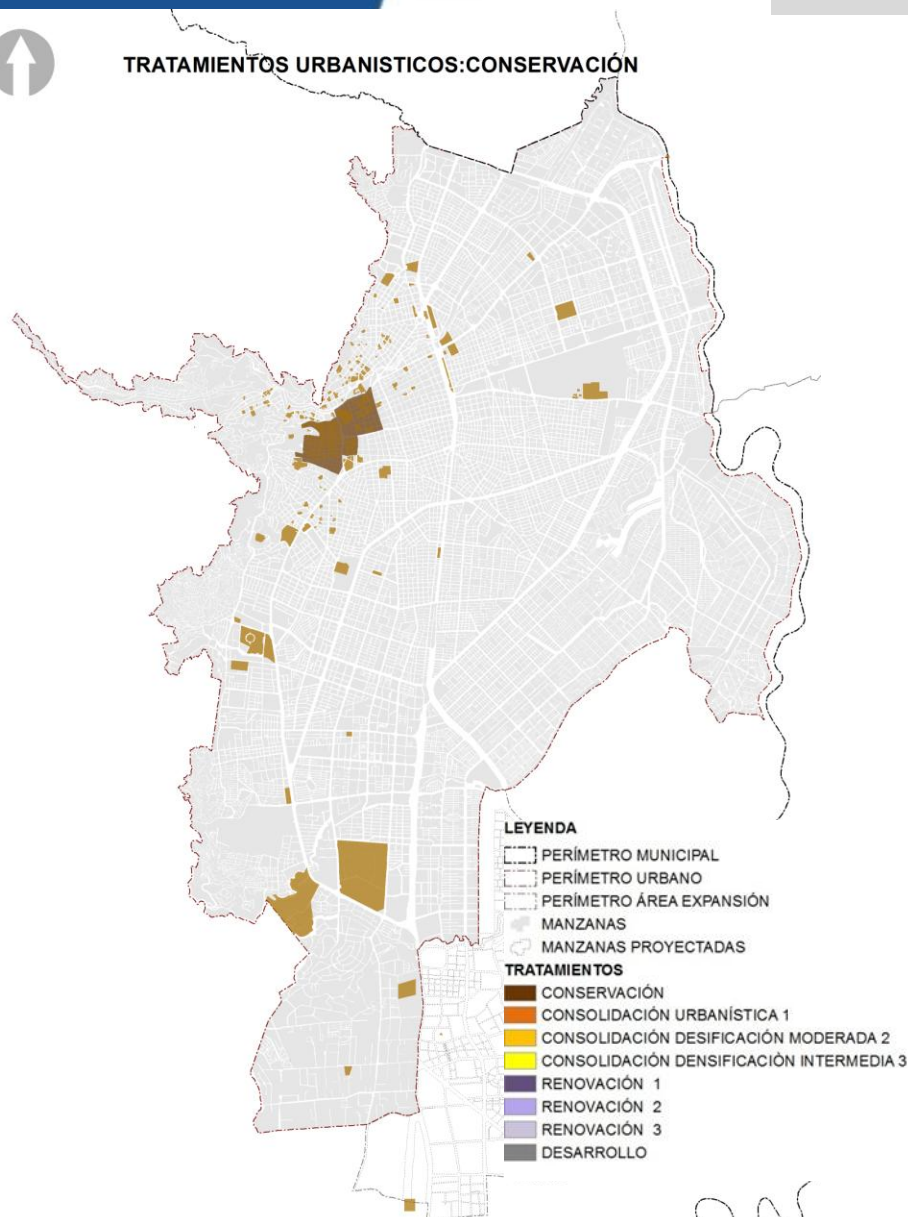
- PERÍMETRO MUNICIPAL
- PERÍMETRO URBANO
- PERÍMETRO ÁREA EXPANSIÓN
- MANZANAS
- MANZANAS PROYECTADAS

## TRATAMIENTOS

- CONSERVACIÓN
- CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA 1
- CONSOLIDACIÓN DESIFICACIÓN MODERADA 2
- CONSOLIDACIÓN DENSIFICACIÓN INTERMEDIA 3
- RENOVACIÓN 1
- RENOVACIÓN 2
- RENOVACIÓN 3
- DESARROLLO



## TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: CONSERVACIÓN



## CONSERVACIÓN INTEGRAL

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

## CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

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

## CONSERVACIÓN CONTEXTUAL

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

# Consolidación

## CONSOLIDACIÓN 1 (C1)

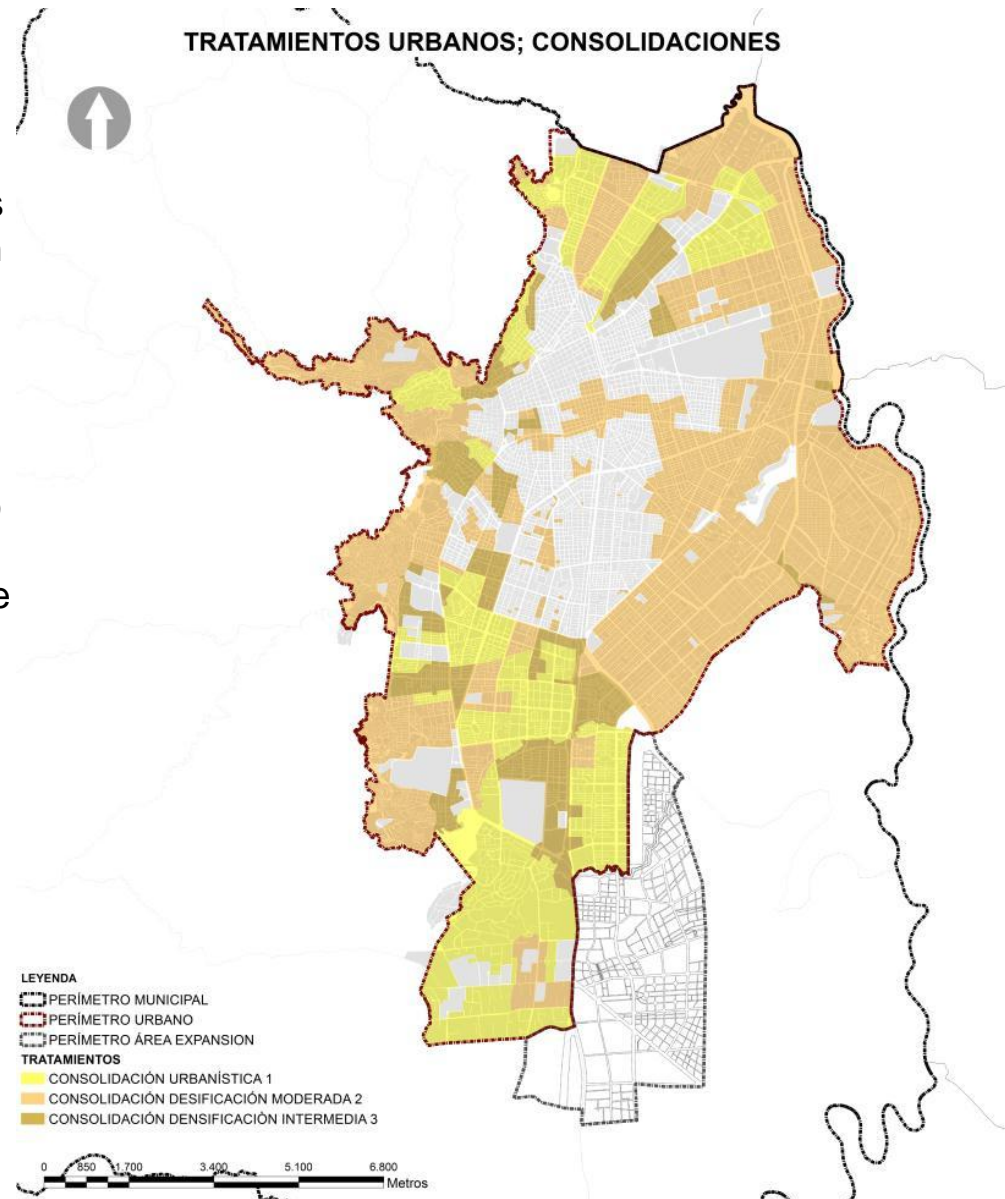
Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

## CONSOLIDACIÓN 2 (C2)

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

## CONSOLIDACIÓN 3 (C3)

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





# Tratamientos de Consolidación

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO				
Tratamiento	Plan parcial de R. urbana	Proyecto de R. Urbana	Densidades de viv para proyectos	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	N.A.	Se debe mantener jardines, antejardines, retrocesos existentes
C 2	Permitido, área mínima 30.000m2	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A.	N.A
C 3	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A.	Para uso residencial solo se permite proyectos multifamiliares

Tratamiento	INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL A BASE		
	En área residencial	En corredor estratégico	En centralidad
C 1	0.5	1,0	1,0
C 2	1.0	1.5	1.5
C 3	1.5	2.0	2.0

# Índice de Ocupación

## ÁREAS RESIDENCIALES NETAS

proyectos por usos tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Residencial	
	Unifamiliares	Multifamiliares
Hasta 80		0,8
81 - 250		0,8
251 - 600	0,7	0,7
601 - 1000	0,6	0,7
1001 - 3000	N.A.	0,6
3001 - 5000	N.A.	0,5
5001 - 10000	N.A.	0,3
10001 - 20000	N.A.	0,3
más de 20000	N.A.	0,24

## ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES

Proyectos por usos Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80		0,8		
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

## ÁREAS MIXTAS E INDUSTRIALES (CENTRALIDADES Y CORREDORES)

Proyectos por usos Tamaño de predios (m <sup>2</sup> )	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos	Industriales
	Unifamiliares	Multifamiliares			
Hasta 80			0,8		
81 - 250	0,7	0,7	0,75	0,8	0,8
251 - 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8	0,7
1001 - 3000		N.A.	0,6	0,7	0,7
3001 - 5000		N.A.	0,5	0,6	0,65
5001 - 10000		N.A.	0,5	0,5	0,65
10001 - 20000		N.A.	0,35	0,4	0,6
más de 20000		N.A.		0,3	

Tamaño de predio - Tipo de proyecto - Área donde se localiza

# Renovación urbana

## RENOVACIÓN 1 (R1) - Redesarrollo

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

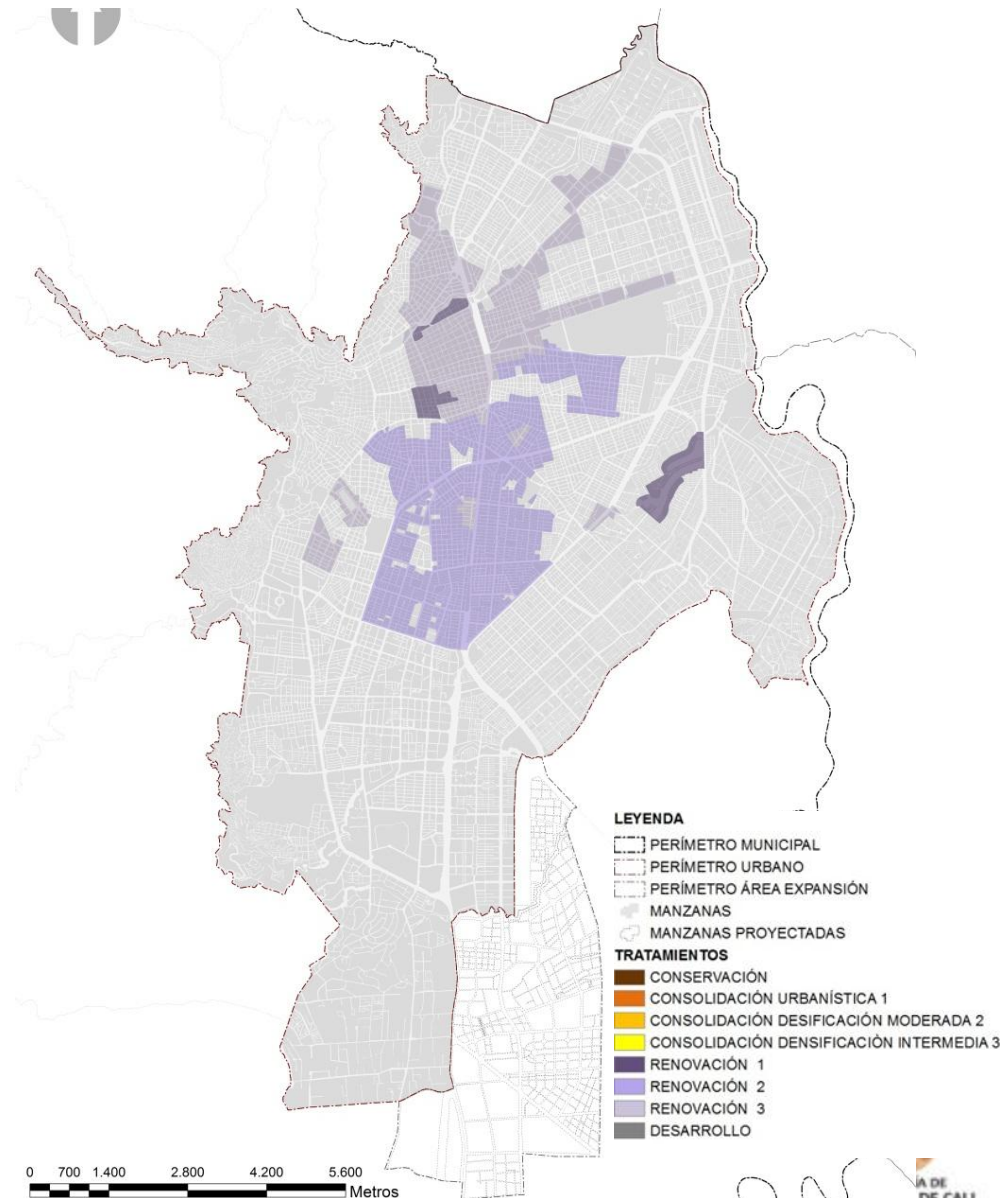
## RENOVACIÓN 2 (R2) - Reactivación

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

## RENOVACIÓN 3 (R3) -

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

**La nueva propuesta responde a los incentivos tributarios del tratamiento**





# Tratamientos de Renovación urbana

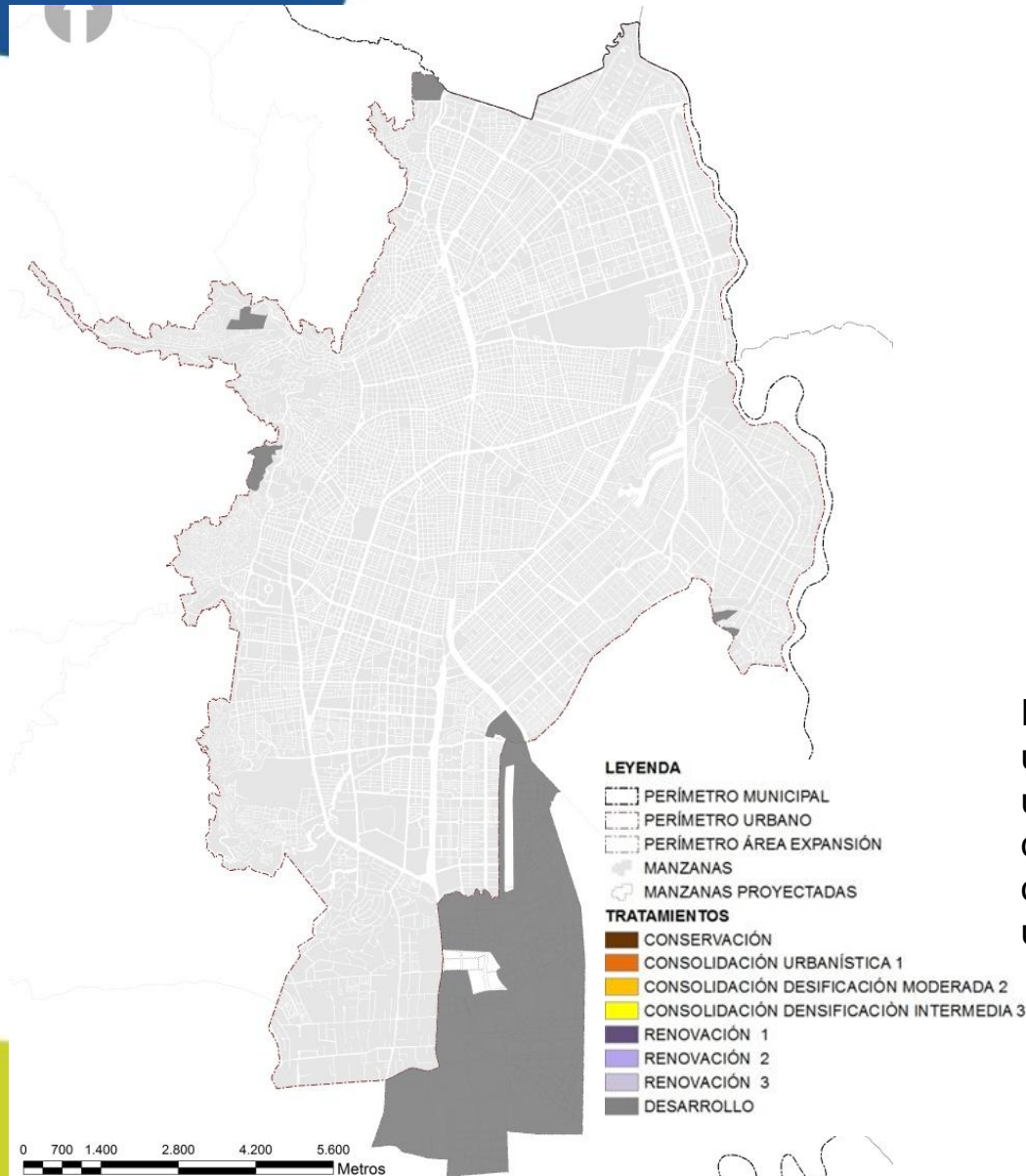
## PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN

- Permitido en la C2, R1, R2, R3
- Área mínima: según lo dispuesto en cada tratamiento
- 15% de área útil para VIS
- Área para cesión de EP y EQ : 10 % de ANU
- No puede modificar lo establecido en las áreas de actividad y usos del suelo
- Puede acceder a mayores edificabilidades establecidas en las normas del POT
- No hace aportes por edificabilidad

## PROYECTO DE RENOVACIÓN

- Permitido en la C2, C3, R2, R3
- Área mínima: según lo dispuesto en cada tratamiento
- Área para cesión de EP y EQ :

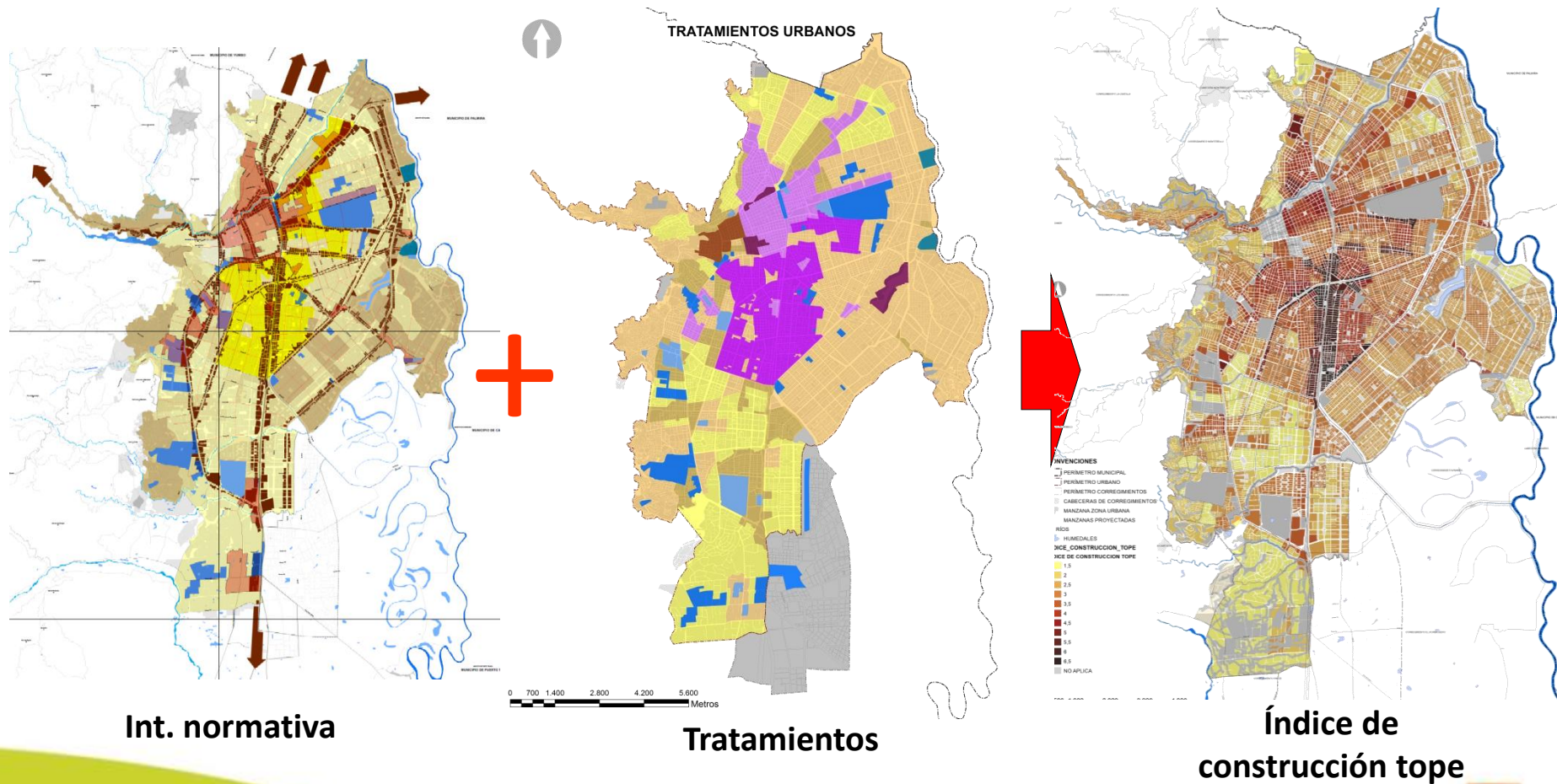
Trat	C. para EP sobre AU	Á privada de aprov público
<b>C 2</b>	11%	4%
<b>C 3</b>	8%	4%
<b>R 2</b>	4%	6%
<b>R 3</b>	5%	5%
- No puede modificar lo establecido en las áreas de actividad y usos del suelo
- Puede acceder a mayores edificabilidades establecidas en las normas del POT si incluye VIS
- No hace aportes por edificabilidad



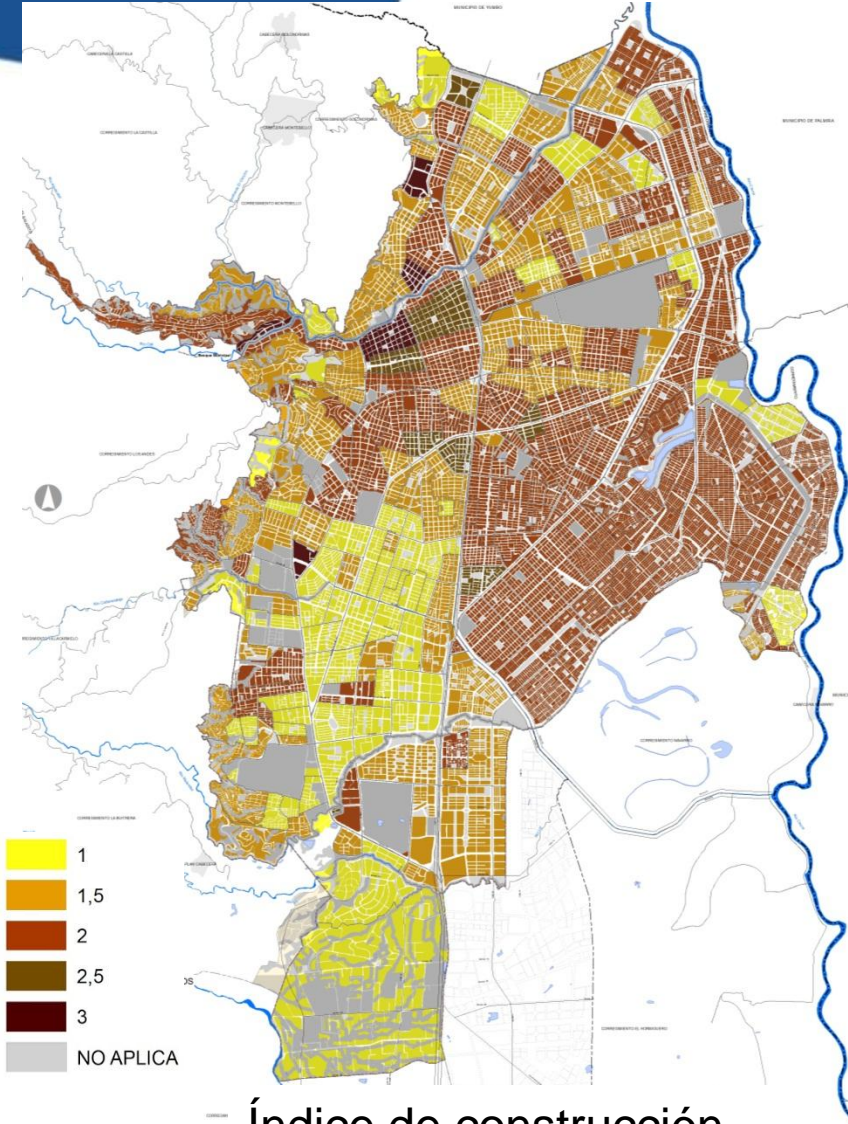
Regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana en concordancia con las normas previstas para cada área en cuanto al área de actividad, el uso y edificabilidad

# Edificabilidad

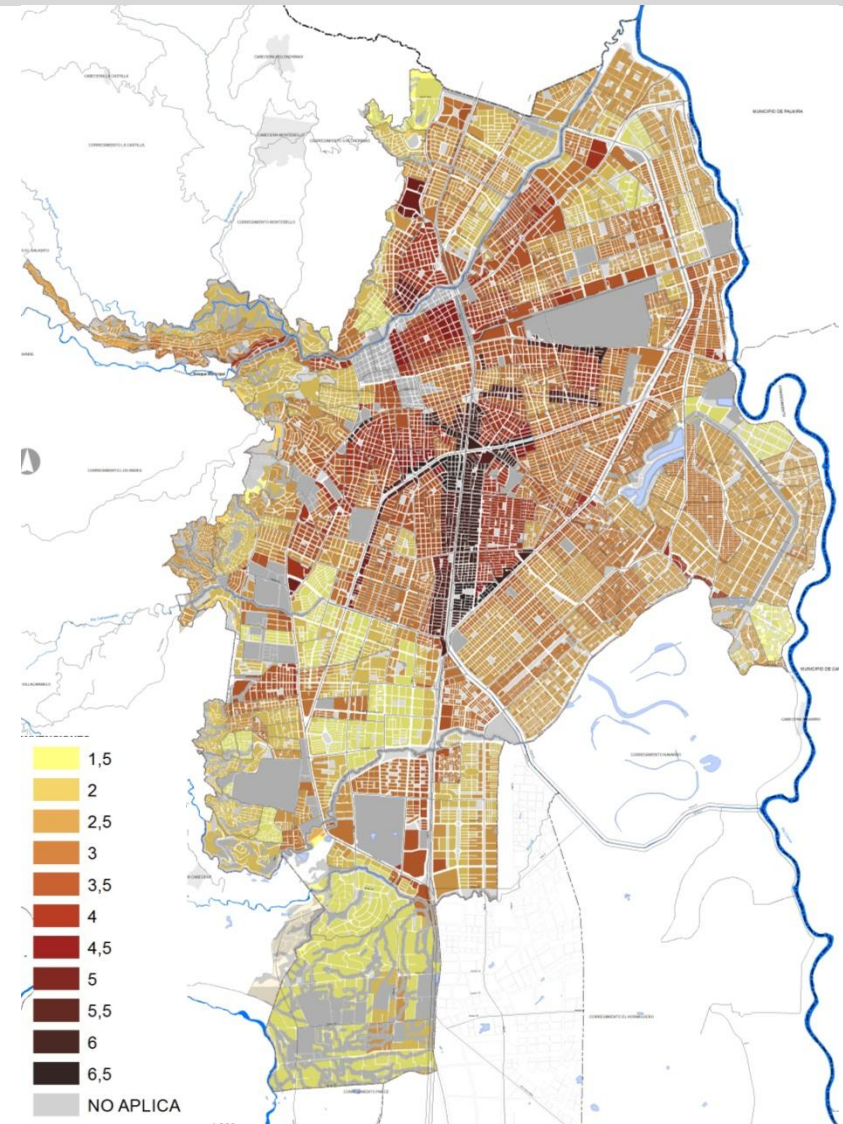




# Edificabilidad Propuesta



Índice de construcción  
base por barrio

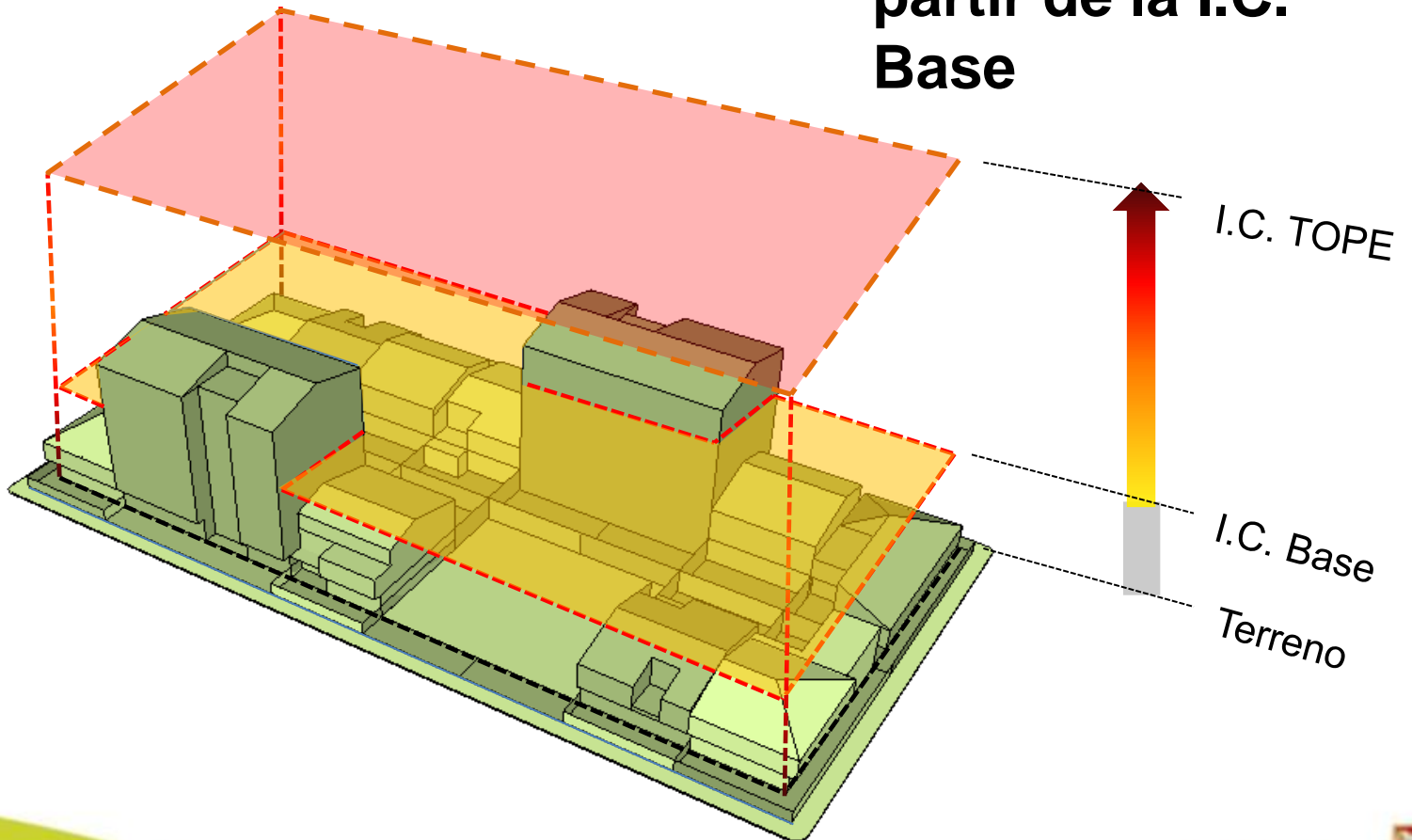


Índice de construcción Tope



# Edificabilidad - Aportes

1m<sup>2</sup> x cada **6** m<sup>2</sup> a  
partir de la I.C.  
Base



# Aportes por Edificabilidad

$$\text{I. C base actual por barrio} + \text{I.C adicional según tratamiento y elementos estratégicos (ejes centralidades, áreas residenciales)} = \text{I. C Tope}$$

Tratamiento	INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL AL BASE		
	En área residencial	En corredor estratégico y urbano	En centralidad
Conservación	N.A.	N.A	N.A.
Consolidación 1	0.5	1,0	1,0
Consolidación 2	1.0	1.5	1.5
Consolidación 3	1.5	2.0	2.0
Renovación Reactivación 2	2.0	4.0	4.0
Renovación C. de patrón 3	1.5	2.0	2.0
Renovación Redesarrollo 1	N.A	N.A.	N.A.
Desarrollo	N.A.	N.A	N.A

Cuadro anexo incluido en el articulado

## Ejemplo

$$\text{I.C base: 1.5 según el barrio} + \text{I.C: 2.0 en tratamiento de consolidación 3 y en centralidad} = \text{I.C tope: 3.5}$$



# Edificabilidad

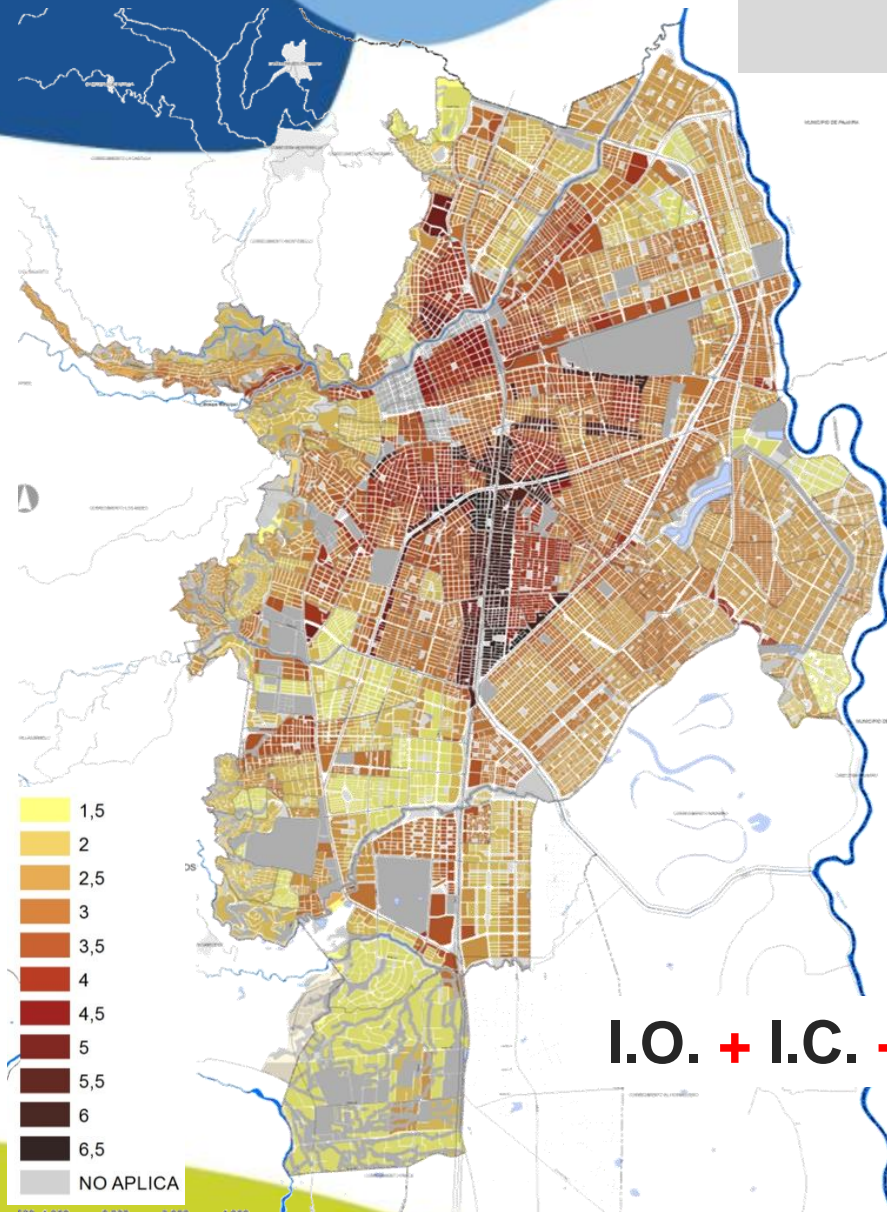
Mayor posibilidad de desarrollo sobre corredores de transporte masivo y en las zonas con mayor capacidad de espacio público, vías y servicios públicos

NORMA FLEXIBLE  
**ES UN GANA-GANA**

La ciudad me da y yo le doy

Sin restricción de alturas

**I.O. + I.C. + Norma Volumétrica = EDIFICABILIDAD**



# Aportes urbanísticos por edificabilidad

## 1. Premisas

- **Equidad en la contribución al desarrollo urbano**

Todos los suelos contribuyen

- **Eficiencia administrativa**

Parámetros objetivos en la liquidación

- **Esquema operativo reglado desde POT**

Liquidación automática de los aportes  
Fondo de aportes urbanísticos

- **Equilibrio en asignación de recursos**

Financiación de proyectos dirigidos y en  
zonas específicas

# Normas volumétricas

# Normas Volumétricas

## 1. Aislamiento Posterior.

DE 1 A 3 PISOS : 5 METROS  
DE 3 A 5 PISOS : 4, 5 METROS

## 2. Aislamiento contra predios vecinos.

DE 1 A 3 PISOS : 5 METROS  
DE 3 A 5 PISOS : 4, 5 METROS

## 3. Frente mínimo de lote según área del lote

Frente mínimo de lote	Área de lote
4,5	Menores a 72
6	Desde 72

## 4. Antejardín y retroceso contra espacio público

La dimensión mínima que corresponde a la que predomina en el costado de la manzana.

## 5. Voladizos.

La dimensión mínima de los voladizos se indican de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio



# Normas Volumétricas

## 6. Antejardín para edificabilidad superior a EB

Cuando la dimensión del antejardín predominante del costado la manzana sea menor o igual a cinco (5) metros, la dimensión exigida será de cinco (5) metros.

## 7. Sótanos.

Cuando un sótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos y depósitos, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del Índice de Construcción.

## 8. Semisótanos.

En terreno plano el nivel superior de la placa de cubierta del sótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del terreno.

## 9. Área comunal de uso privado en ciudad consolidada.

Conjuntos Htal y Vcal		No VIS
No. de viviendas	M2 exigidos por vivienda	
10 o más		10
menos de 10		100

## 10. Altura entrepiso.

Para usos residenciales y comerciales (2.40 m) entre piso fino y cielo raso  
Para usos industriales entre 2.4 y 3.5 m entre piso fino y cielo falso

# Normas Volumétricas

## 11. Muro de cerramiento linderos.

La altura de cerramiento entre linderos no puede ser menor a dos metros con cuarenta centímetros (2.4 m) ni superior a cuatro metros y medio (4.5 m) sobre el primer piso.

## 12. Culatas y empates volumétricos.

Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante

## 13. Pórticos.

Se deben desarrollar pórticos en los predios ubicados con frente sobre las siguientes vías: Avenida 2ª: - Avenida de Las Américas, Avenida sexta

## 14. Otras normas volumétricas ( Ventilación e iluminación VIS Y NO VIS)

se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación de acuerdo a las siguientes especificaciones entre otras:

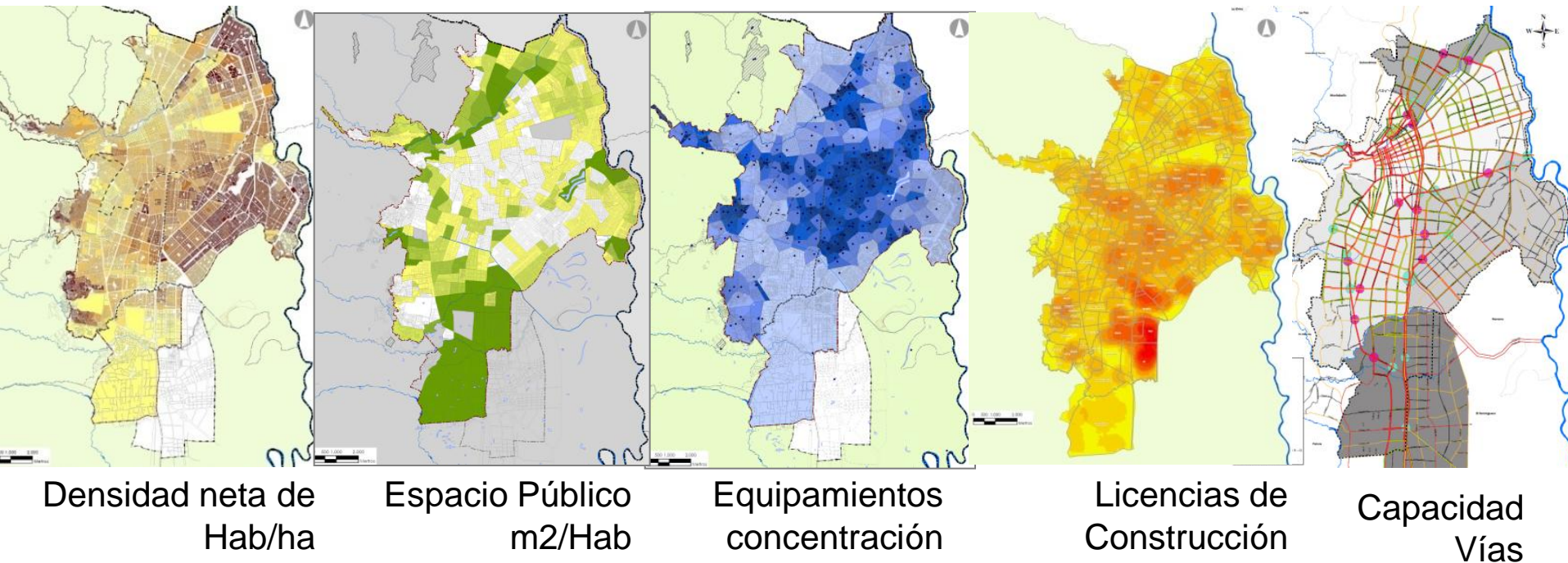
No. pisos : 1 a 2  
Lado mínimo (m) : 2  
Área mínima (m<sup>2</sup>) :6



# Componente Urbano

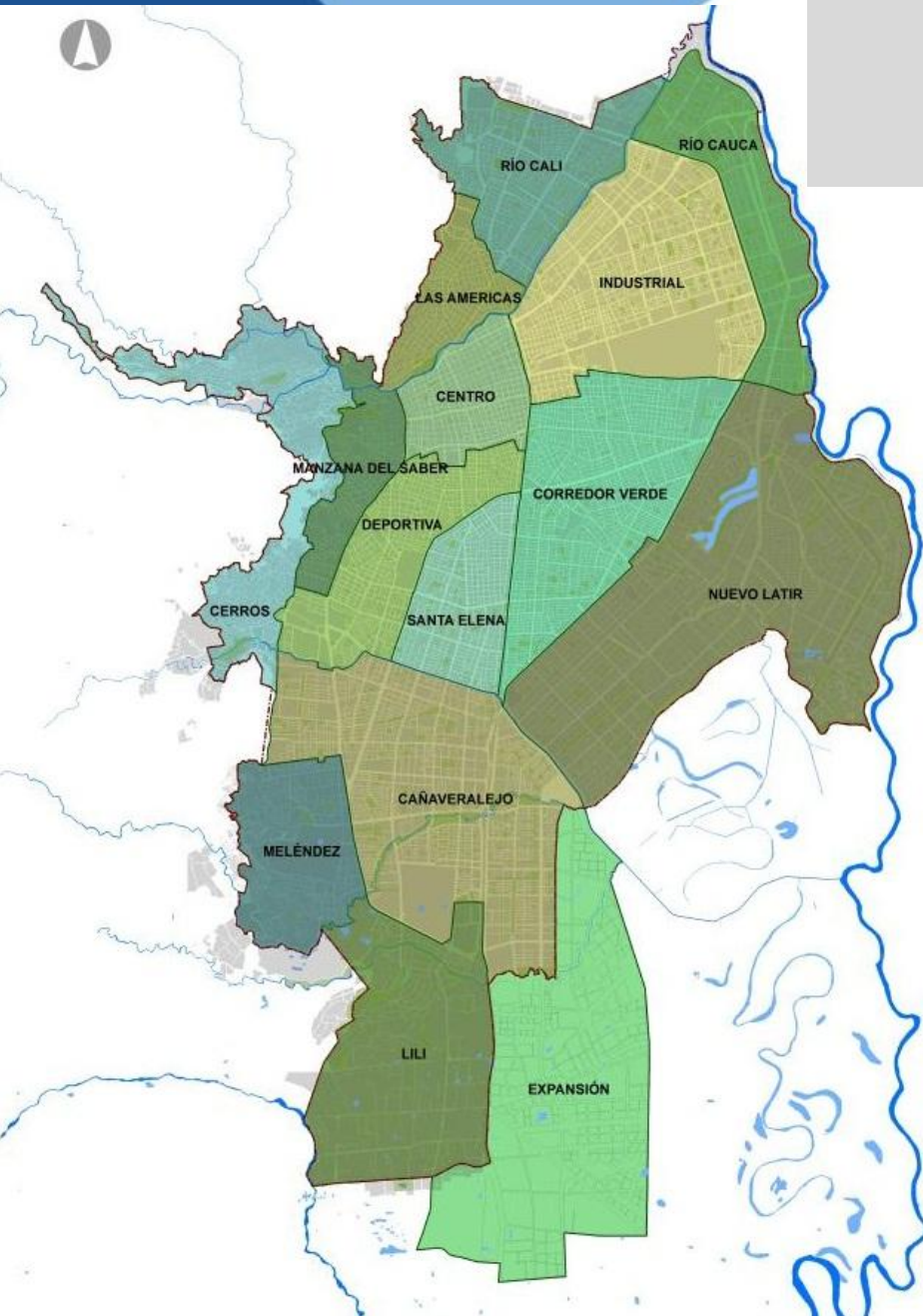
## ES – Unidades de planificación urbana

## CRITERIOS DELIMITACIÓN





# Unidades de Planificación Urbana (UPU)



## 15 ZONAS HOMOGÉNEAS

Condiciones y características morfológicas similares, y por ende potencial papel en el modelo homogéneo como criterio para la delimitación de cada Unidad de Planificación Urbana (UPU)



### **TELÉFONO**

668 91 00 EXT 170



### **CORREO**

Participa.revisionpotcali@gmail.com



### **FACEBOOK**

/RevisionPotCali



### **TWITTER**

@Revisionpotcali

