



**Plan de
Ordenamiento
Territorial**
Santiago de Cali

Nuestro Plan

COMPONENTE RURAL

Anexo Sustento técnico propuesta
suburbano.



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

1. Comparativo Propuesta -Acuerdo 0373 de 2014

El suelo suburbano de la pieza sur de Pance, se reconoce como un área estratégica dentro del modelo de ordenamiento territorial de Santiago de Cali, debido a su papel en la articulación entre el suelo urbano y rural, así como por su relevancia ambiental, paisajística y funcional en la estructura territorial del municipio. En este contexto, la propuesta actual parte del reconocimiento de las determinaciones adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, manteniendo la delimitación establecida en el Acuerdo 0373 de 2014, con el fin de garantizar la continuidad de los procesos de ocupación y desarrollo previamente consolidados. Adicionalmente, la propuesta incorpora ajustes orientados a responder a las dinámicas territoriales actuales, entre los cuales se destaca la ampliación del suelo suburbano hacia el margen sur del Río Pance y la inclusión del corredor vial suburbano de la vía Cañasgordas. Estas decisiones buscan fortalecer la conectividad territorial, consolidar un borde urbano-rural ordenado y orientar el crecimiento bajo criterios de sostenibilidad y control de la expansión dispersa, en coherencia con los principios del ordenamiento territorial.

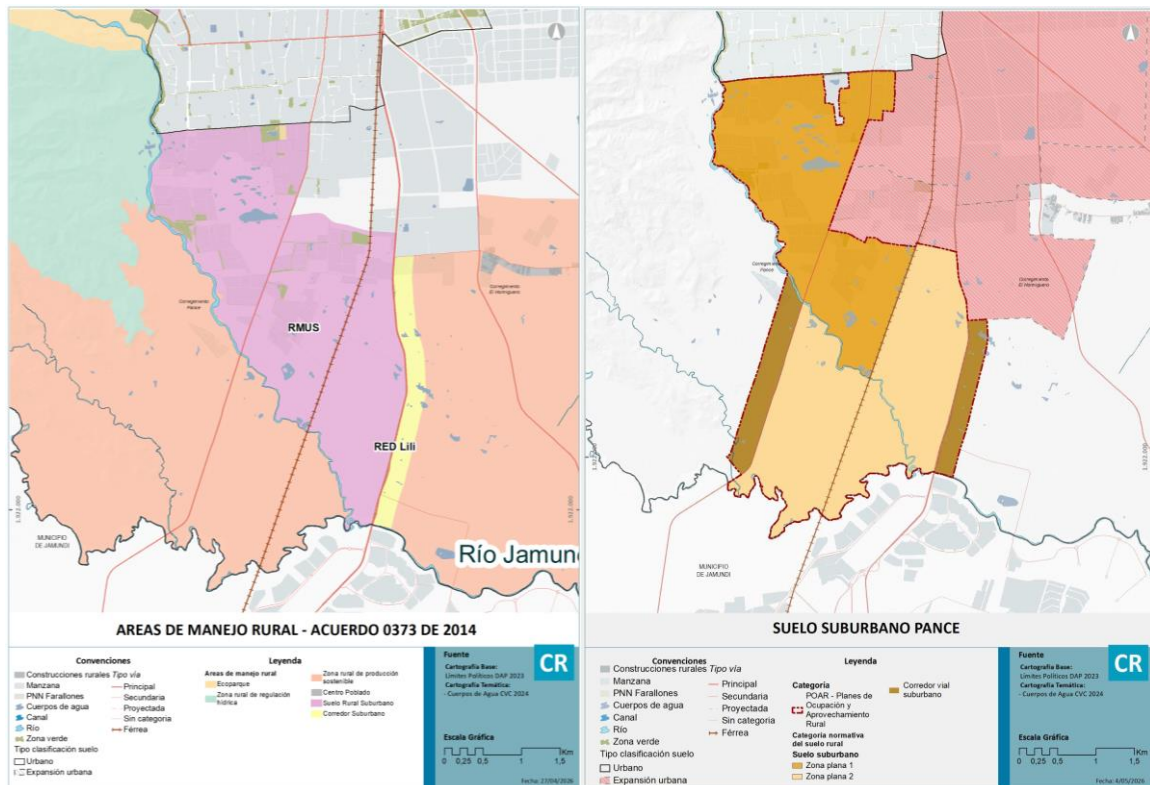
Es importante precisar que el suelo suburbano de Pance y el corredor vial Cali-Jamundí fueron concertados y adoptados mediante el Acuerdo 0373 de 2014. En este sentido, dichas áreas presentan preexistencias de ocupación y una dinámica territorial activa, con procesos de desarrollo en curso que deben ser reconocidos en la formulación de la propuesta actual. Por lo anterior, se opta por mantener sus delimitaciones originales, garantizando seguridad jurídica y coherencia con el modelo territorial previamente adoptado, y concentrando los ajustes en nuevas áreas que permiten una mejor articulación funcional y espacial del territorio.

Clasificación	Área 2014 (ha)	Área Propuesta (ha)	Observaciones
Zona plana 1	828,5	523,76	Presenta una disminución de área asociada a la ampliación del suelo de expansión.
Corredor vial Cali-Jamundí	89,865	51,76	Presenta una disminución de área asociada a la ampliación del suelo de expansión.
Zona plana 2	-	581,59	Corresponde a una nueva delimitación, incorporada como ampliación del suelo suburbano hacia el margen sur del río Pance, en respuesta a dinámicas de ocupación desde la integración metropolitana.
Corredor vial Cañasgordas	-	74,80	Propuesta de corredor vial suburbano sobre el margen occidental de la vía cañasgordas, definido como elemento estructurante para la conectividad del sector sur desde la integración metropolitana
Total	918,365	1.231,94	

Tabla 01. Comparativo Área 2014 -Propuesta RAPOT
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

**Áreas de manejo rural
Acuerdo 0373 de 2014**

**Propuesta reglamentación del
suelo rural**



Mapa 01. Comparativo POT 2014 VS. Propuesta RAPOT
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

1.1 Suelos Suburbano de Pance desde una integración metropolitana

Como se evidencia en los documentos de diagnóstico, el proceso de metropolización generado en torno a la aglomeración de Cali se ha intensificado en las últimas décadas, principalmente teniendo a Jamundí como protagonista de la expansión de vivienda, con un crecimiento de más del 40% de su mancha urbana en estos últimos cinco años aproximadamente, convirtiéndose en el motor inmobiliario que reorienta la urbanización hacia los entornos anteriormente rurales de manera separada al casco urbano consolidado y con una importante cercanía a los límites político-administrativos, habilitados a partir de acuerdos modificatorios del Plan de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, acerca el escenario a una conurbación física, con una continuidad espacial del suelo urbano construido, que termina por percibirse como una sola entidad y puede generar conflictos de regulación del uso del suelo, aumentar las demandas de servicios y desbordar las capacidades de gestión institucional.

Dadas estas circunstancias, es requerido mantener el distanciamiento por parte del Distrito en las áreas colindantes a las nuevas urbanizaciones urbanas de Jamundí, las cuales por su lado se vienen consolidando con el crecimiento de vivienda de ciudadelas como El Castillo y Sachamate, manteniendo las características rurales de baja densidad, disminuyendo la presión sobre estos suelos, que además cuentan con valores ambientales de ecosistemas estratégicos, fuentes hídricas y zonas de recarga.

Este fenómeno genera además por consecuencia dinámicas funcionales compartidas de interdependencia y complementariedad entre las entidades territoriales, tales como la conmutación laboral y la movilidad pendular diaria, dada la ausencia de servicios básicos próximos como el empleo, la educación, la salud e incluso el ocio. Por ello, es de vital importancia reconocer estos efectos y promover la diversificación de usos en estas áreas de interacción metropolitana.

Por lo anterior, generar norma suburbana, puede ser una herramienta eficaz no solo para evitar la conurbación física mediante la baja densidad característica del suelo rural, sino también para reducir los viajes pendulares asociados a este proceso de metropolización, implementando un enfoque de mezcla de usos para acercar a la vivienda el empleo, reduciendo la necesidad de que las personas viajen largas distancias diariamente para acceder a los servicios.

Ahora bien, esta pieza de interacción y amortiguación es además estratégica para fortalecer el rol de prestador de servicios especializados del Distrito frente a la subregión sur y el departamento y el valor productivo del Área Metropolitana del Suroccidente del país AMSO, por ello, debe tener complementariedad con elementos de gran escala como el Corredor de Conectividad Río Pance–Jamundí con el Parque Metropolitano del Sur y el Centro Cultural Metropolitano, y articularse con; el tramo del Tren de Cercanías del Valle, la red de movilidad férrea vía Cali - Jamundí, la Vía Cañasgordas, la Autopista Metropolitana Oriental, la plataforma empresarial y tecnológica de Zonamerica.

En este contexto, cobra especial importancia promover el desarrollo de actividades productivas, logísticas y de servicios en las zonas aledañas al corredor férreo en suelo rural, como estrategia para su activación y control territorial, evitando procesos de ocupación informal o invasión y garantizando su preservación como infraestructura estratégica de conectividad regional.

Fortaleciendo las interacciones y las dinámicas de competitividad de la AMSO, se plantea desde el Distrito, definir y fortalecer la principal estructura de conectividad metropolitana en donde gravitan las principales zonas de servicio. Mediante los corredores viales nacionales e interregionales, como la Puerto Tejada, la Panamericana y la Cañasgordas, manteniendo su clasificación suburbana con un enfoque productivo (comercio, servicio y agroindustrial), fomentando la llegada de inversiones, con cadenas globales de valor vinculadas a mercados nacionales e internacionales.

Elementos que componen la pieza metropolitana y subregional del sur:

Subpieza	Elementos
Sector vía Panamericana - vía Cali - Río Cauca	Corredor Férreo Avenida Bicentenario
Sector vía Panamericana - Cañasgordas	Parque Metropolitano del Sur Complejo Cultural Metropolitano Estación Sur del Tren de Cercanías
Transversal	Corredor de Conectividad Río Pance - Jamundí - conectado al Corredor Río Cauca con el Proyecto Turístico Especial del Frente de Agua. Autopista Metropolitana Oriental
Complementariedad	Plataforma empresarial y tecnológica de Zonamerica

Tabla 125. Elementos que componen la pieza subregional del sur

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

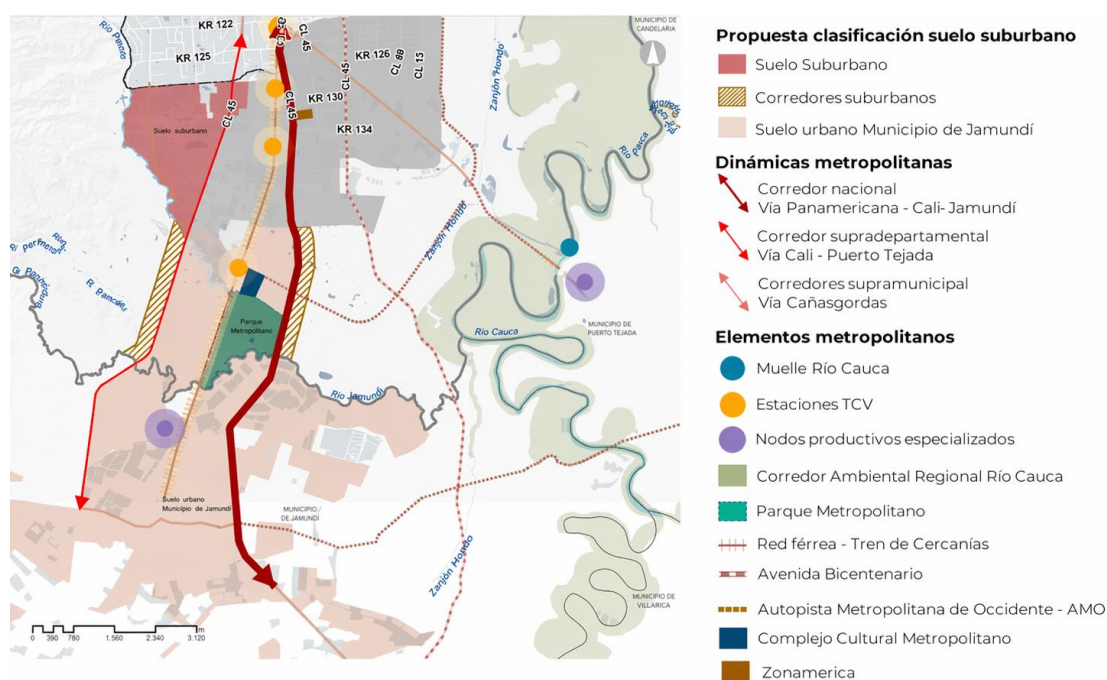


Ilustración 44. Pieza de Subregional del Sur

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

2. Preexistencias de Ocupación en Suelo Suburbano

El análisis de las preexistencias en la ocupación del suelo suburbano de Pance permite comprender las dinámicas reales de consolidación territorial existentes, las cuales constituyen un insumo fundamental para la formulación de la norma urbanística. A partir de la información cartográfica de ocupaciones actuales, se identifican patrones diferenciados de desarrollo asociados a las zonas planas y a los corredores viales suburbanos, evidenciando procesos tanto formales como dispersos de ocupación. Estas preexistencias reflejan una ocupación progresiva del territorio, influenciada por la accesibilidad, la cercanía a corredores viales estructurantes y las condiciones ambientales del entorno. En este sentido, el reconocimiento de dichas dinámicas permite ajustar los índices de ocupación,

definir áreas efectivamente transformables y establecer criterios de ordenamiento acordes con la realidad física del suelo suburbano. Las preexistencias se pueden visualizar en el siguiente mapa.

- **Ocupación en la Zona Plana 1**

La Zona Plana 1 presenta un nivel significativo de ocupación existente, caracterizado por el desarrollo de usos residenciales de baja densidad, asociados principalmente a vivienda en agrupaciones consolidadas. Esta ocupación se estructura en relación con la red vial secundaria y terciaria, evidenciando una configuración relativamente consolidada del territorio. Adicionalmente, se identifican áreas de protección ambiental que condicionan la ocupación, particularmente en relación con franjas forestales protectoras y elementos de la estructura ecológica. La coexistencia entre áreas ocupadas, zonas de protección y suelos disponibles para desarrollo evidencia un territorio en proceso de consolidación, que se encuentra vigente mediante el Acuerdo 0373 de 2014.

- **Ocupación en la Zona Plana 2**

La Zona Plana 2 presenta un menor grado de consolidación en comparación con la Zona Plana 1, con una ocupación existente más dispersa y de menor intensidad. Predominan usos asociados a vivienda campestre incipiente y algunas ocupaciones aisladas, lo que evidencia un territorio en transición hacia procesos de urbanización. Esta condición, sumada a la presencia de áreas de protección ambiental, justifica la aplicación de criterios más restrictivos en términos de ocupación, orientados a evitar procesos de suburbanización descontrolada. En este sentido, la zona se configura como un ámbito estratégico para la regulación anticipada del crecimiento, priorizando la conservación de sus valores ambientales y paisajísticos.

- **Ocupación en el Corredor Vial Suburbano Cali–Jamundí**

El corredor vial suburbano Cali–Jamundí presenta una ocupación asociada a su condición de eje estructurante de conectividad regional. A lo largo de este corredor se evidencian desarrollos comerciales y de servicios, configurando un frente de ocupación continuo con dinámicas urbanas más intensas que las zonas planas. La ocupación existente se organiza en función de la accesibilidad directa al corredor, lo que ha favorecido la localización de actividades de servicio. Esta condición implica la necesidad de mantener su delimitación y regular su desarrollo, garantizando la funcionalidad vial y evitando la saturación del corredor.

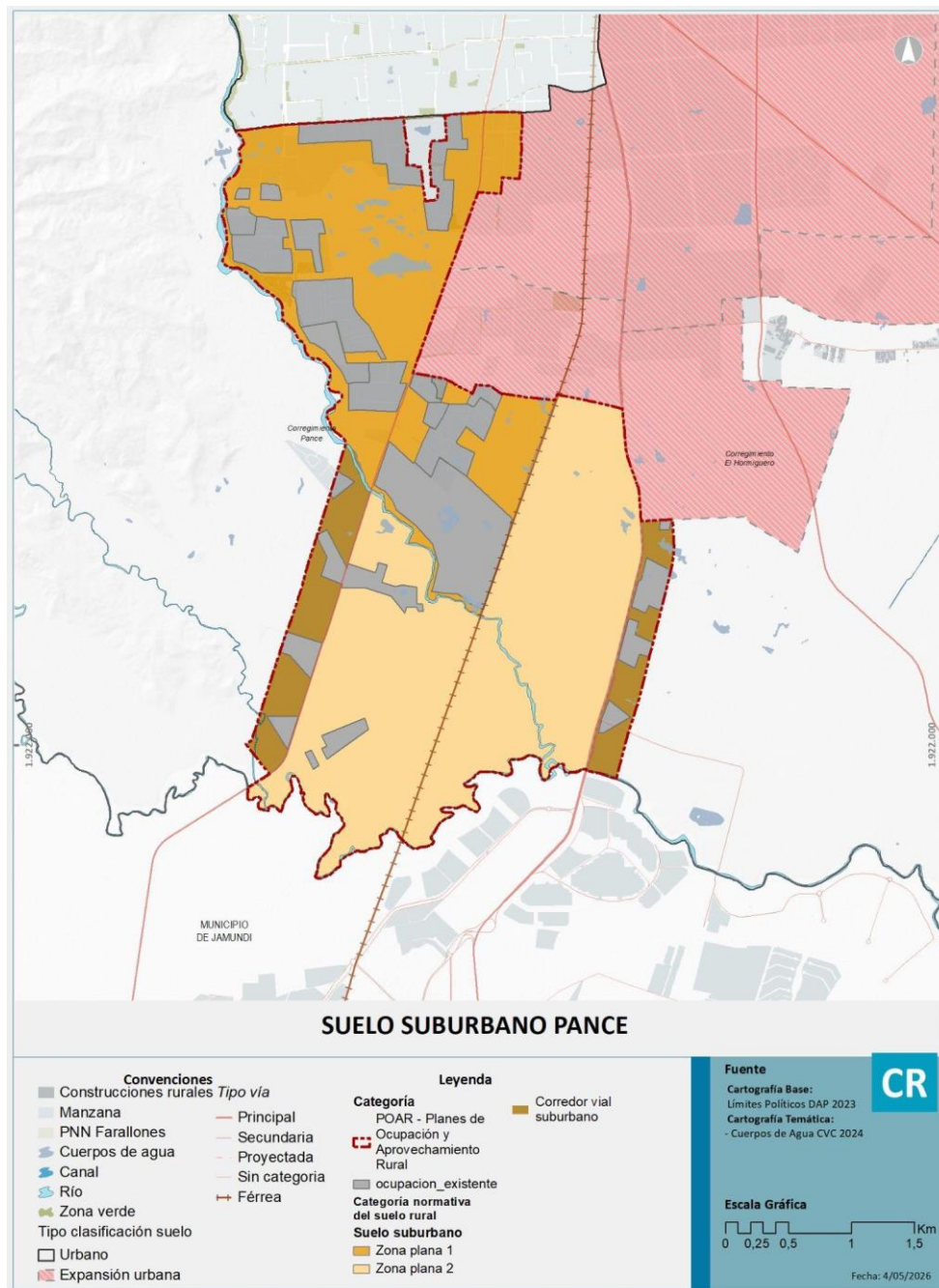
- **Ocupación en el Corredor Vial Suburbano Cañasgordas**

El corredor vial suburbano de Cañasgordas presenta una ocupación en proceso de consolidación, con presencia de comercio, servicios y equipamientos reconocidos como el Club Deportivo Luz Mary Tristan así como algunos usos complementarios. Su localización estratégica lo posiciona como un eje potencial de articulación entre

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

el suelo urbano y suburbano, así como la interacción entre Cali y Jamundí. Ahora bien, a diferencia del corredor Cali–Jamundí, la ocupación en Cañasgordas es menos continua, lo que evidencia oportunidades para orientar su desarrollo de manera planificada. En este sentido, la definición de este corredor como elemento estructurante permite organizar el crecimiento futuro, establecer condiciones de accesibilidad y regular la implantación de usos, evitando procesos de ocupación dispersa y desarticulada.



Mapa 02. Preexistencias en el Suelo suburbano Pance
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

3. Superposición de clases agrológicas en el Suelo Suburbano del Sur

El análisis de las clases agrológicas que se superponen con el suelo suburbano del sur en el sector de Pance constituye un insumo fundamental para comprender las limitaciones y condicionantes que enfrenta el desarrollo territorial, en este sentido se planteó un análisis detallado del estado de ocupación, el cual muestra que **del total de 1.231 ha de dicho suelo, sólo 500,24 ha presentan superposiciones de clases agrológicas II y III, pero una proporción de esa superposición corresponde a áreas con ocupación existente, evidenciando procesos de transformación que ya han modificado la vocación original del suelo.**

Este comportamiento demuestra que, aunque el conflicto inicial entre el suelo suburbano y clases agrológicas es significativo, la magnitud real del área efectivamente afectada es menor, dado que buena parte de los suelos clasificados con aptitud agrícola ya se encuentran ocupados con preexistencias, desarrollos en curso por la normativa vigente del Acuerdo 0373 de 2014 y tendencias de ocupación según la dinámica metropolitana.

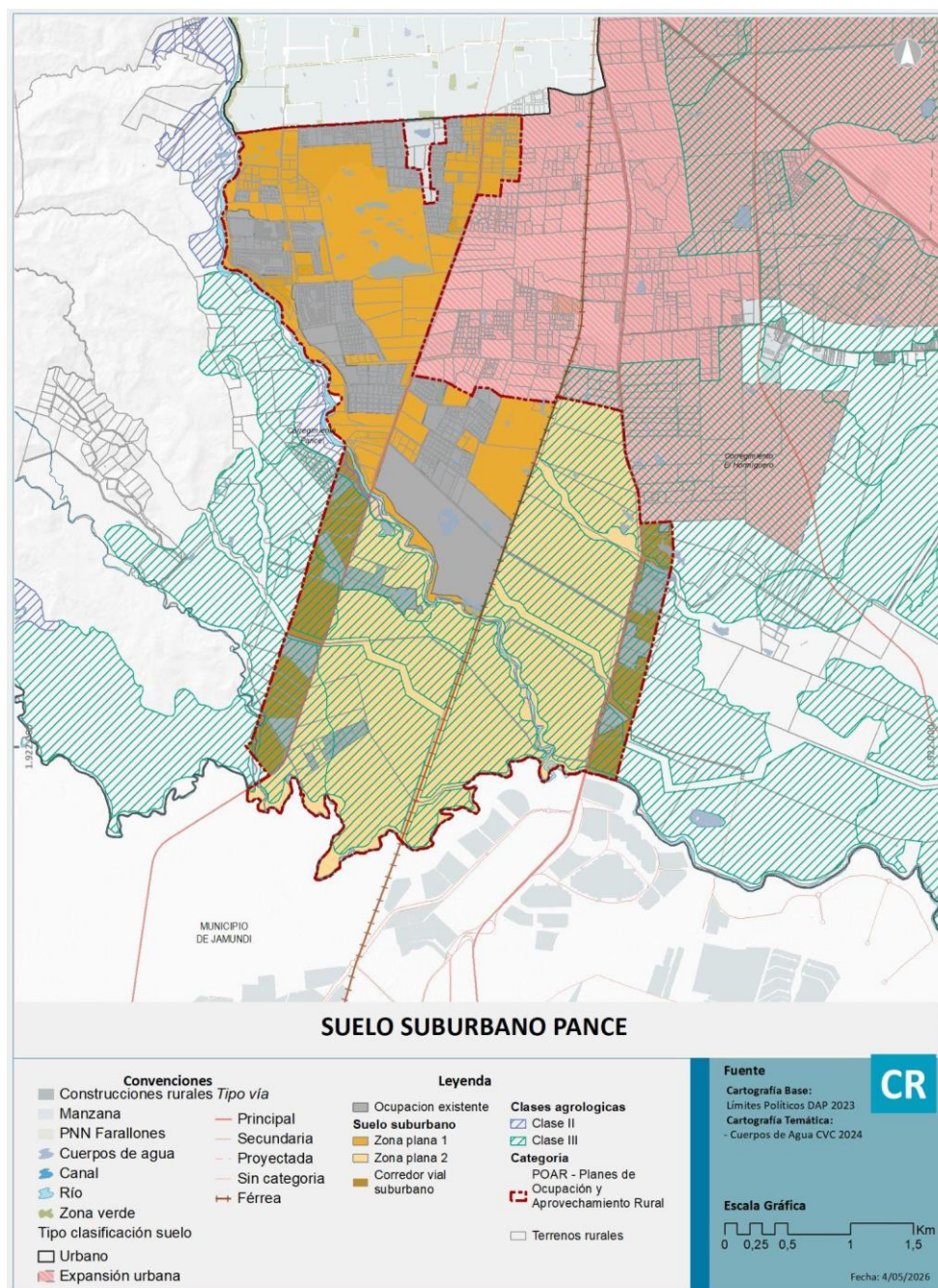
Antecedente	Tipo de Suelo	Clase agrológica	Área Ha	Observación
Adoptado mediante Acuerdo 0373 de 2014	Corredor Vial Suburbano Cali Jamundí	Clase III	46,40	Este corredor presenta preexistencias de ocupación y se encuentra adoptado desde el POT 2014
	Suelo Suburbano - Zona Plana 1	Clase III	0	Este suelo presenta una dinámica de desarrollos en curso al ser un suelo vigente desde POT 2014
Propuesta RAPOT	Corredor Vial Suburbano Cañasgordas	Clase II	2,39	Está área se encuentra dentro del Corredor Ambiental como Suelo de Protección
		Clase III	65,96	Este suelo presenta preexistencias de ocupaciones
	Suelo Suburbano - Zona Plana 2	Clase III	500,24	Este suelo presenta una superposición en su margen occidental donde se obtienen estudios de mayor detalle dónde dicho sector se encuentra en Clase IV. Ahora bien, Frente a la superposición al costado oriental, dicho suelo se encuentra contemplado dentro de la estructura ecológica como un suelo de protección y dentro del proyecto de Parque Metropolitano del Sur

Tabla 02. Superposición con clases agrológicas
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

El análisis de la superposición entre clases agrológicas y el suelo suburbano de pance evidencia que, aunque existe un volumen inicial importante de suelo con aptitud clase II y III dentro de dicha subunidad normativa, la mayor proporción corresponde a áreas ya ocupadas o en proceso de consolidadas, lo que reduce de manera sustancial el conflicto efectivo sobre la vocación del suelo del Distrito.

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial



Mapa 03. Clases Agrológicas en suelo suburbano de Pance
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

3.1 Suburbano Acuerdo 0373 de 2014

Los suelos rurales suburbanos vigentes, definidos en el marco del POT adoptado mediante el Acuerdo 0373 de 2014 y concertados con la autoridad ambiental, presentan actualmente superposición con áreas clasificadas bajo distintas clases agrológicas de protección. Es importante señalar que esta clasificación agrológica corresponde a estudios actualizados realizados con posterioridad a la adopción del

POT, por lo cual no hizo parte de las determinantes consideradas en la definición original de estos suelos. En este contexto, los ámbitos suburbanos han sido objeto de procesos de ocupación y desarrollo urbanístico previos y posteriores a la adopción del Acuerdo 0373 de 2014, consolidando dinámicas territoriales que han transformado las condiciones originales del suelo. A continuación se presentan los casos de superposición:

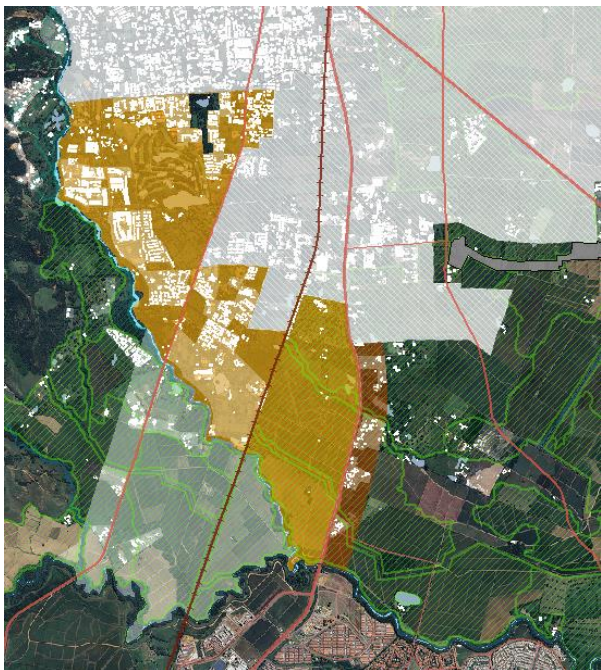
Casos de superposición de suelo suburbano vigente del Acuerdo 0373 de 2014 con Preexistencias de Ocupación	
	Tanto el suelo suburbano de la zona plana 1, como el corredor vial suburbano de la vía Cali Jamundí, presentan ocupaciones consolidadas y dinámicas económicas activas asociadas al eje de movilidad Cali-Jamundí, lo que ha generado la pérdida de la vocación agrológica. En este sentido, mantener dicha condición resulta improcedente frente a la realidad y presiones territoriales actuales. Se propone dejar el desarrollo de los suelos vacantes condicionado al estudio de detalle de suelos, con el fin de que, con ese resultado se adopten los suelos de protección de los suelos con clases II y III, y las áreas que adquieran otra condición puedan ser objeto de desarrollo.

Tabla 03. Suelos suburbanos Acuerdo 0373 de 2014 vs clases agrológicas

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

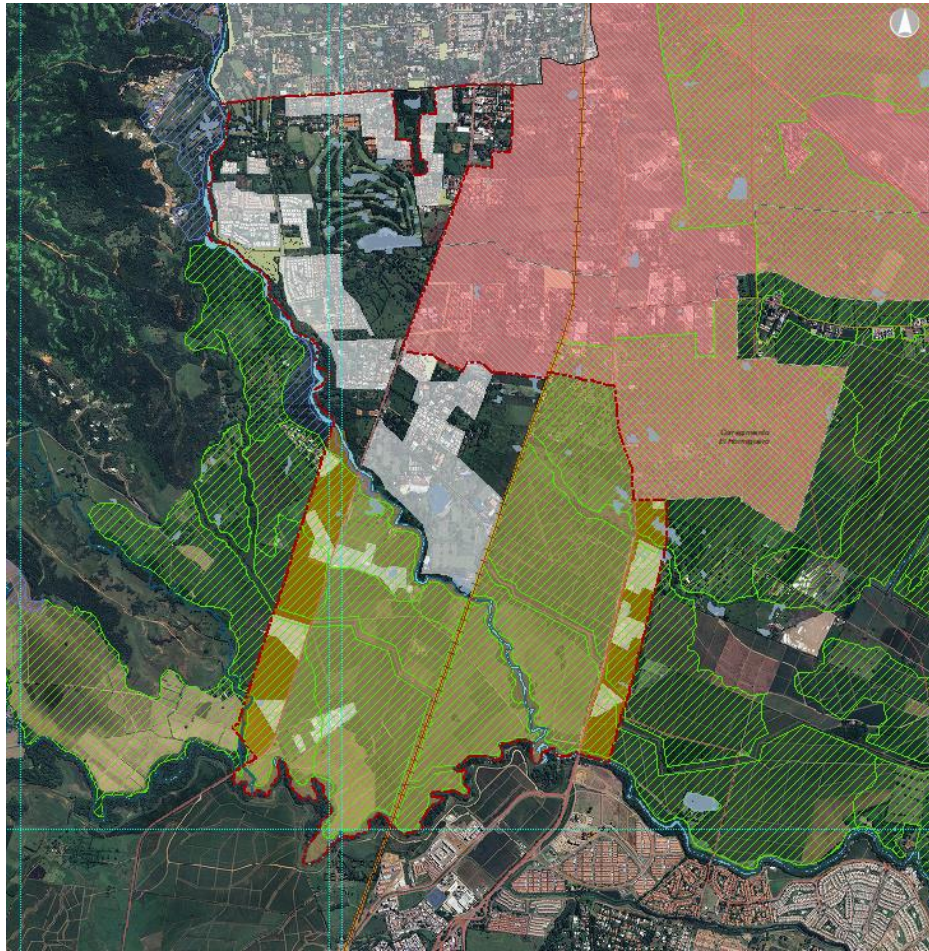
3.2. Superposición de clases agrológicas en propuesta de nuevos suelos suburbanos

A continuación, se presentan los casos de suelos suburbanos propuestos para futuros desarrollos, con el propósito de evidenciar las condiciones territoriales actuales y las dinámicas de transformación del suelo que enfrentan, particularmente en relación con la pérdida de la vocación asociada a las clases agrológicas.

Casos suelos suburbanos propuestos para futuros desarrollos

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial



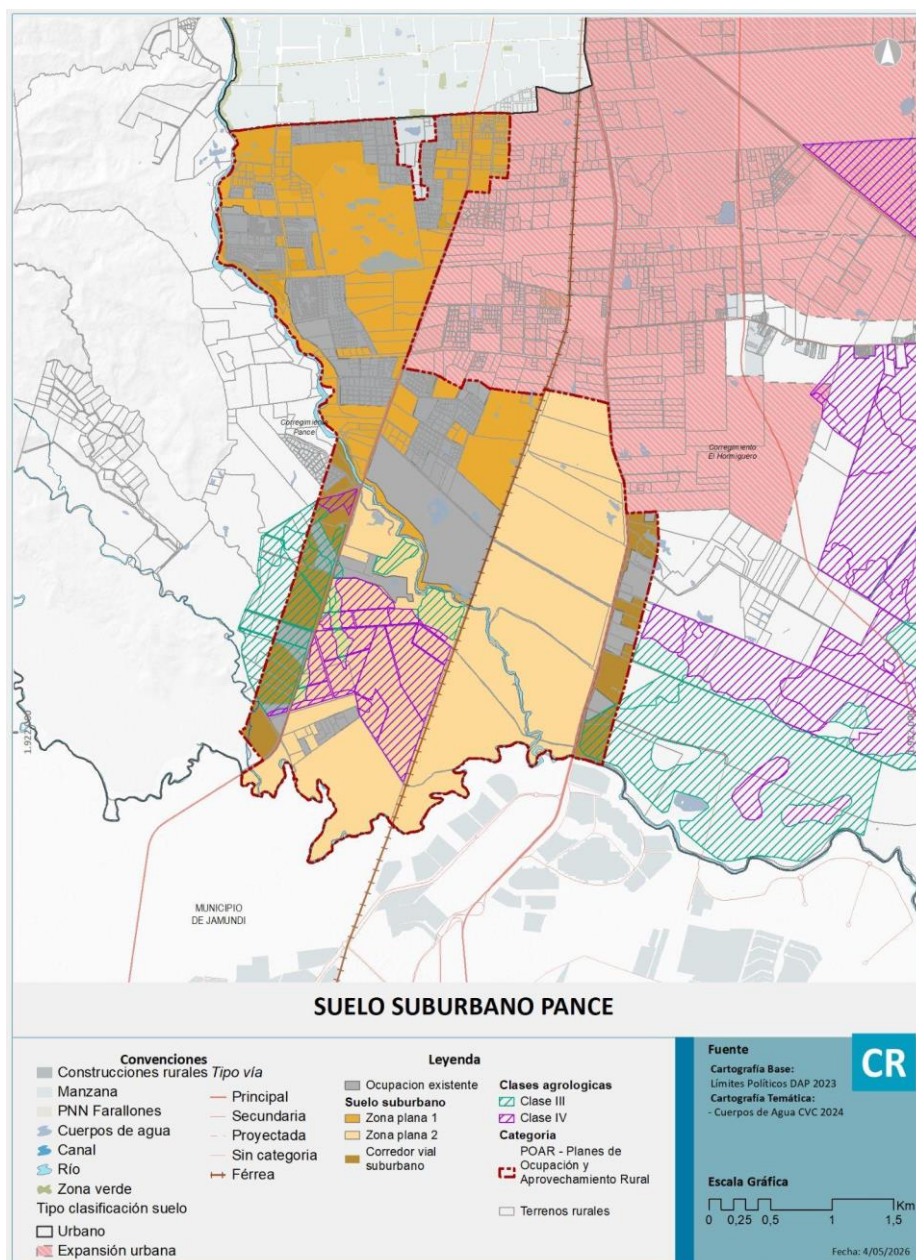
- El suelo suburbano propuesto de la zona plana 2, cumple un papel estratégico en el desarrollo del sur del Distrito gracias a su localización en dos infraestructuras estructurantes: el futuro corredor férreo del tren de cercanías y el corredor de movilidad de la Vía Cañasgordas. Esta condición la posiciona como un nodo clave de conectividad metropolitana, con fuertes presiones de desarrollo de alta densidad. Aunque en el sector se identifican clases agrológicas sin ocupación existente, la presencia de áreas ya consolidadas próximas y la alta presión de servicios territoriales, inducida por las infraestructuras viales refuerzan la necesidad de mantener su clasificación suburbana con baja densidad.
- Se propone dejar el desarrollo de los suelos vacantes condicionado al estudio de detalle de suelos, con el fin de que, con ese resultado se adopten los suelos de protección de los suelos con clases II y III, y las áreas que adquieran otra condición puedan ser objeto de desarrollo.

Tabla 04. Casos suelos suburbanos propuestos para futuros desarrollos vs clases agrológicas
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

Ahora bien, el análisis de la superposición entre las clases agrológicas y el suelo suburbano propuesto correspondiente a la Zona Plana 2 y al corredor vial suburbano de Cañasgordas se evidencia, en primera instancia, la presencia de áreas clasificadas como clase agrológica III, que de acuerdo con la cartografía base oficial del Levantamiento, Homologación, Extrapolación y Correlación semidetallada de Suelos, a escala 1:25.000 en las cuencas priorizadas en el Plan de Acción, CVC e IGAC. 2023. No obstante, con el fin de profundizar en la comprensión de las condiciones reales del suelo, se incorpora información de mayor nivel de detalle correspondiente a estudios técnicos desarrollados por Cenicaña, los cuales incluyen análisis edafológicos más precisos a escala local. Estos estudios detallados de suelos en el valle geográfico del río Cauca permiten una caracterización más

precisa de las propiedades y vocación del suelo frente a la cartografía general (Quintero et al.). En este sentido, el estudio evidencia que, para el ámbito analizado, los suelos corresponden predominantemente a clase agrológica IV, lo cual implica mayores limitaciones para el uso agrícola intensivo y, por tanto, una menor aptitud productiva. En este sentido, aunque la cartografía general (IGAC–CVC, 2023) identifica superposición con clase agrológica III, el análisis detallado basado en el estudio de Cenicaña (Quintero et al.) permite concluir que estos suelos presentan condiciones de vocación del suelo clase IV, lo que reduce el conflicto potencial frente a su incorporación en el modelo suburbano. En consecuencia, esta condición no constituye una limitante para su desarrollo bajo criterios de ocupación controlada.

Por otra parte, es importante precisar que el suelo correspondiente a la Zona Plana 2 que presenta superposición con clases agrológicas se encuentra asociado al área destinada para el Parque Metropolitano del Sur, el cual hace parte de la estructura ecológica principal. En este sentido, dichas áreas no están destinadas a procesos de urbanización ni transformación, sino a la conservación, protección ambiental y provisión de servicios ecosistémicos, tal como se desarrolla en el capítulo de análisis de la relación entre suelos suburbanos y estructura ecológica. De esta manera, la superposición identificada no implica una afectación al potencial agrícola estratégico del territorio ni genera conflictos con el modelo de ordenamiento propuesto



Mapa 04. Estudio de Mayor detalle

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025) con base en estudio Cenicaña

4. Régimen Normativo del Suelo Suburbano

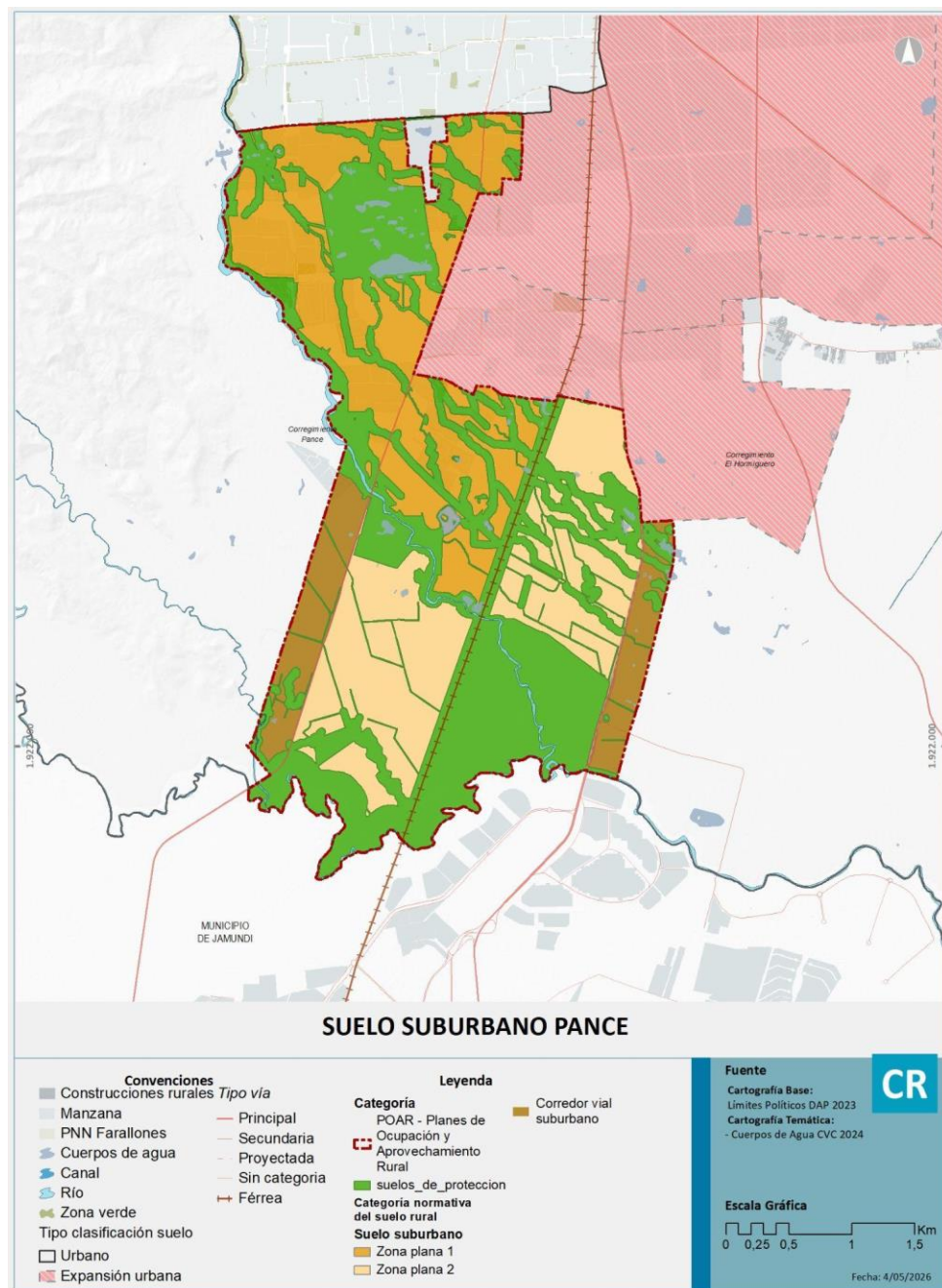
4.1 Suelos de Protección en el Suelo Suburbano

El análisis del suelo suburbano de Pance en relación con la estructura ecológica permite delimitar con claridad las áreas sujetas a protección ambiental y aquellas con potencial de desarrollo bajo condiciones de ocupación controlada. La superposición cartográfica evidencia que una proporción significativa del ámbito de estudio corresponde a suelos de protección, asociados principalmente a Corredores ambientales, franjas forestales protectoras, bosques y guaduales, entre

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

otros elementos de la estructura ecológica. Estas zonas, por su función ecosistémica, restringen la urbanización y deben preservarse como parte de la estructura ecológica principal. En consecuencia, aunque se localicen dentro del suelo suburbano, no son susceptibles de transformación urbanística y mantienen su destinación como suelos de protección conforme al modelo de ordenamiento territorial.



Mapa 05 Suelo suburbano Pance - Estructura ecológica.
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

En términos cuantitativos, el análisis permite identificar que aproximadamente el 41,9% del suelo suburbano se encuentra condicionado por la estructura ecológica,

consolidándose como suelo de protección. Esta proporción refleja la alta sensibilidad ambiental del sector y la necesidad de orientar su desarrollo bajo criterios de sostenibilidad y conservación.

4.2 Áreas de desarrollo en el Suelo Suburbano

De acuerdo con el análisis previo, y en coherencia con la norma urbanística planteada para el suelo suburbano de Pance, se establece que los suelos de protección asociados a la estructura ecológica no serán objeto de desarrollo urbanístico. Estas áreas, por su función ambiental y su papel dentro del sistema ecológico territorial, se incorporan dentro de la modelación urbanística como afectaciones ambientales, lo cual implica su exclusión de cualquier proceso de transformación o aprovechamiento urbanístico.

En este sentido, la delimitación de las áreas efectivamente desarrollables se realiza a partir de la exclusión de dos componentes fundamentales: (i) las áreas correspondientes a suelos de protección definidos por la estructura ecológica y (ii) las áreas con ocupación existente o preexistencias, las cuales ya han sido incorporadas en la dinámica territorial y no constituyen suelo disponible para nuevos desarrollos.

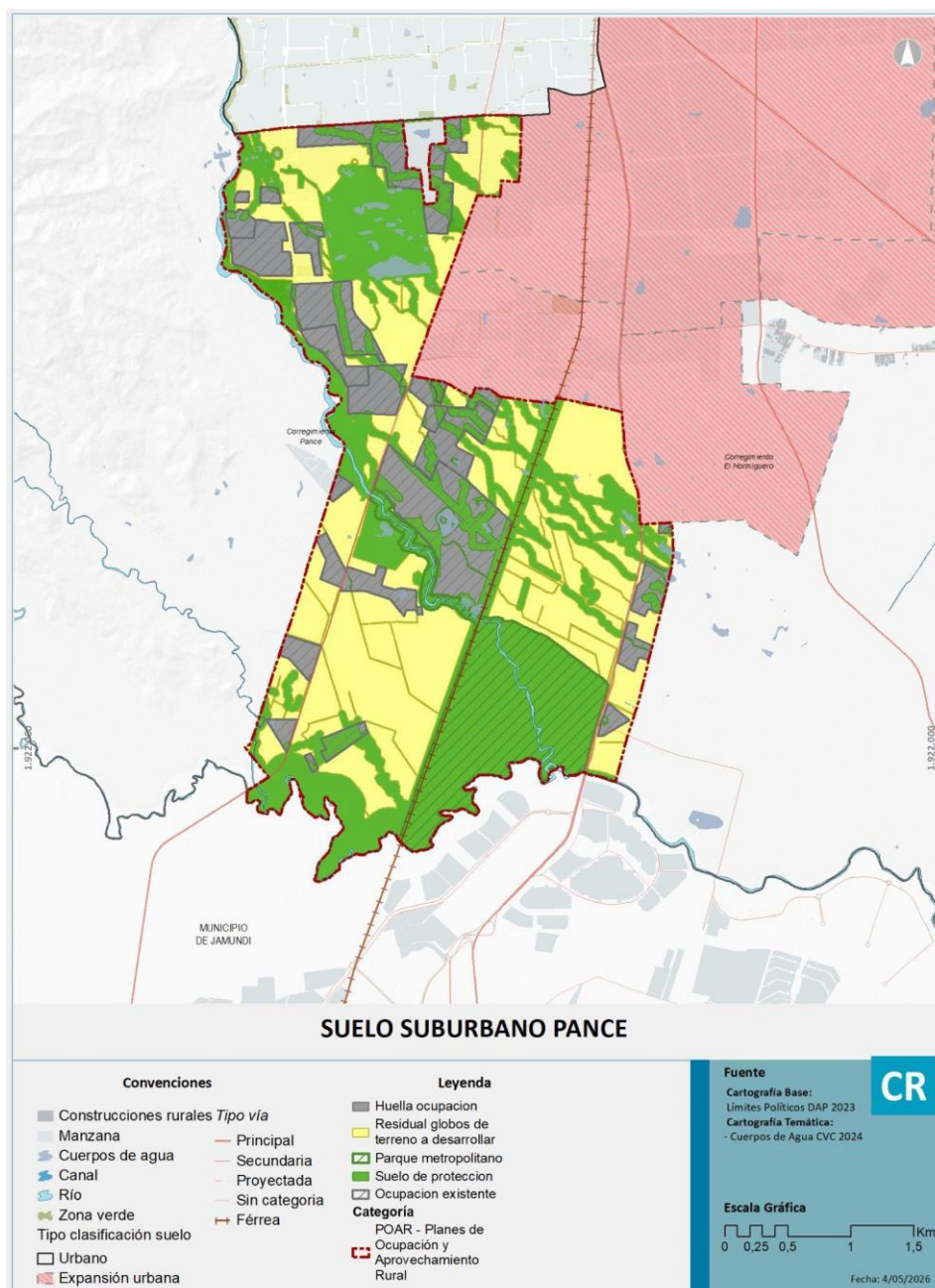
Como resultado de este ejercicio, las áreas susceptibles de desarrollo corresponden a aquellos sectores del suelo suburbano que presentan condiciones favorables desde el punto de vista normativo, ambiental y funcional, y que no se encuentran restringidos por determinantes de protección ni por procesos de ocupación previos.

Tal como se observa en el Mapa 06. Áreas de desarrollo en el suelo suburbano, estas áreas se distribuyen de manera selectiva dentro del territorio, principalmente en sectores de las zonas planas y en franjas asociadas a los corredores viales suburbanos, donde las condiciones de accesibilidad y menor restricción ambiental permiten orientar procesos de ocupación controlada.

Por su parte, la Tabla 05. Áreas de desarrollo en el suelo suburbano presentan la cuantificación de dichas áreas, consolidando el suelo efectivamente disponible para la aplicación de la norma urbanística. Este resultado constituye la base para la definición de los índices de ocupación, densidades y demás parámetros normativos, garantizando que el desarrollo propuesto se realice bajo criterios de sostenibilidad, control de la expansión y respeto por la estructura ecológica del territorio.

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial



Mapa 06. Suelo suburbano Pance - Estructura ecológica - Ocupación.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

El siguiente cuadro presenta la delimitación general del suelo suburbano en el sector Pance, identificando las diferentes subzonas que lo componen y su respectiva área bruta en hectáreas. Esta información permite dimensionar la magnitud del ámbito de estudio y entender la distribución territorial entre zonas planas y corredores viales suburbanos, constituyendo la base para la aplicación diferenciada de la norma urbanística

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

A continuación, se presenta el análisis del ámbito correspondiente a la Zona Plana 1, donde se desagrega el área total en función de sus condiciones de protección ambiental, ocupación existente y áreas disponibles para desarrollo. Este balance permite identificar el suelo efectivamente transformable y sirve como soporte para la definición de los índices de ocupación y las cargas urbanísticas aplicables.

Suburbano Pance Zona plana 1	
Item	Area Ha
Área bruta	523,77
Área suelo de protección	225,36
Área ocupación existente	152,44
Área globo terreno a desarrollar	145,97
Área útil de acuerdo al índice de ocupación	36,49

Tabla 05. Ámbito General.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

El siguiente cuadro desarrolla la caracterización del suelo suburbano en la Zona Plana 2, incorporando la diferenciación entre áreas de protección, ocupación existente y suelo disponible para nuevos desarrollos. Este análisis es fundamental para sustentar el carácter más restrictivo de esta subzona y la aplicación de un índice de ocupación controlado.

Suburbano Pance Zona plana 2	
Item	Area Ha
Área bruta	581,60
Área suelo de protección	305,88
Área ocupación existente	10,47
Área globo terreno a desarrollar	265,25
Área útil de acuerdo al índice de ocupación	66,31

Tabla 06. Suburbano Pance Zona Plana 2

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

Se presenta la tabla consolidada del suelo suburbano, en la cual se integran las diferentes subzonas analizadas, permitiendo una lectura global del territorio en términos de áreas de protección, ocupación actual y potencial de desarrollo. Esta síntesis facilita la comprensión del modelo territorial propuesto.

Tabla consolidada Suelo suburbano sur		
Item	Area Ha	%
Área bruta	1.231,94	100,0%
Área suelo de protección	557,88	45,3%
Área ocupación existente	193,17	15,7%
Área globo terreno a desarrollar	480,89	39,0%
Área útil de acuerdo al índice de ocupación	120,22	9,8%
Sobre total de globos de terreno a desarrollar		

Tabla 07. Consolidada Suelo suburbano sur.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

A continuación, se presenta la caracterización del corredor vial suburbano de Cañasgordas, en la cual se desagrega el área total del ámbito en función de sus componentes estructurales: áreas de protección, ocupación existente y suelo disponible para desarrollo. Este análisis permite entender el rol del corredor como eje de articulación territorial, así como las limitaciones y oportunidades para su consolidación bajo criterios de ordenamiento suburbano.

Corredor vial suburbano Cañasgordas	
Item	Area Ha
Área bruta	74,81
Área suelo de protección	15,77
Área ocupación existente	16,38
Área residual globo terreno a desarrollar	42,66
Área índice de ocupación (0.30 POAR)	12,80
Corredor vial suburbano Cali-Jamundi	

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

Item	Area Ha
Área bruta	51,77
Área suelo de protección	10,87
Área ocupación existente	13,88
Área residual globo terreno a desarrollar	27,02
Área índice de ocupación (0.30 POAR)	8,11

Tabla 08. Suburbano Pance Cañasgordas -Corredor vial Suburbano Cali - Jamundí
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

4.3 Norma Corredores Viales

La norma para los corredores viales suburbanos define las condiciones de ocupación y desarrollo aplicables a los ejes estructurantes del suelo suburbano, reconociendo su papel en la articulación territorial y la conectividad entre el suelo urbano, suburbano y rural. Estos corredores concentran dinámicas de accesibilidad y localización de actividades, por lo cual requieren una regulación específica que garantice su funcionalidad, evite procesos de ocupación desordenada y preserve su capacidad como elementos de integración metropolitana.

En este sentido, la normativa establece parámetros orientados a controlar la intensidad de uso, la ocupación del suelo y la configuración de los desarrollos, promoviendo implantaciones compatibles con el carácter suburbano del territorio. Así mismo, se busca evitar la consolidación de franjas continuas de urbanización que puedan afectar la movilidad, la seguridad vial y la estructura ecológica asociada a estos corredores.

SUBZONA	TIPO DE DESARROLLO	DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA	UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	ÁREA MÍN. LOTE (RESULTANTE)	I.O MÁXIMO	ÁREA MÁXIMA OCUPADA
Corredor Cali- Jamundí, Cañasgordas	Otros usos	N/A	20.000 m ²	10.000 m ²	0.10 / Área Útil	Resultante

Tabla 9. Norma base corredores viales
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

4.4 Norma Suburbano

La norma aplicable al suelo suburbano establece los criterios de ocupación, subdivisión y aprovechamiento del suelo en las diferentes subzonas definidas, en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial propuesto. Esta regulación reconoce las particularidades de cada ámbito, así como la necesidad de controlar

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

los procesos de suburbanización mediante parámetros que garanticen un desarrollo de baja densidad y adecuado a las condiciones ambientales del territorio. En este marco, se definen disposiciones diferenciadas según el tipo de desarrollo (vivienda individual, agrupación u otros usos), estableciendo áreas mínimas, densidades e índices de ocupación que permitan orientar el crecimiento de manera ordenada. La norma busca, además, equilibrar la ocupación del suelo con la protección de la estructura ecológica, evitando la fragmentación del territorio y promoviendo un modelo sostenible que articule las dinámicas rurales y urbanas.

SUBZONA	TIPO DE DESARROLLO	DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA	UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	ÁREA MÍN. LOTE (RESULTANTE)	I.O MÁXIMO	ÁREA MÁXIMA OCUPADA
Zona Ladera	Vivienda individual	Una (1) vivienda por predio	N/A	Existente	0.10 / Área Útil	Resultante
	Vivienda en agrupación	1 vivienda / Has	20.000 m ²	10.000 m ²	0.10 / Área Útil	Resultante
	Otros usos	N/A	20.000m ²	Resultante	0.10 / Área Útil	Resultante
Zona Plana - 1	Vivienda individual	Una (1) vivienda por predio	N/A	Existente	0.15 / Área útil	Resultante
	Vivienda en agrupación	2 vivienda / Has	20.000 m ²	5.000 m ²	0.15 / Área útil	Resultante
	Otros usos	N/A	20.000 m ²	Resultante	0.15 / Área útil	Resultante
Zona Plana - 2	Vivienda individual	Una (1) vivienda por predio	N/A	Existente	0.15 / Área útil	Resultante
	Vivienda en agrupación	2 vivienda / predio	20.000 m ²	5.000 m ²	0.15 / Área útil	Resultante
	Otros usos	N/A	20.000 m ²	Resultante	0.15 / Área útil	Resultante

Tabla 10. Norma base en suelo suburbano

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

4.6 Norma Instrumento POAR

Es un instrumento de planificación y gestión aplicable a algunas porciones del suelo rural suburbano con el que se busca regular las modalidades de desarrollo en este ámbito, estableciendo las condiciones para habilitar mayores aprovechamientos urbanísticos mediante un régimen de compensaciones.

Ahora bien, para el suelo suburbano se permite el instrumento POAR en Modalidad de Desarrollo, que tiene como objetivo orientar la estructuración de formas de ocupación rural que permitan consolidar actividades productivas, equipamientos y asentamientos compatibles con la vocación del territorio. En esta modalidad, los POAR deberán definir las condiciones de localización de usos,

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

densidades, infraestructuras y redes funcionales que garanticen un desarrollo equilibrado, articulado con los sistemas de movilidad, servicios públicos y centralidades rurales. Las intervenciones deberán promover el fortalecimiento económico rural, la integración territorial y la consolidación de dinámicas de ocupación que contribuyan al desarrollo sostenible y a la mejora de la calidad de vida en las áreas rurales del Distrito. Las normas urbanísticas aplicables a las áreas que se desarrollen a través del Plan de Ocupación y Aprovechamiento Rural serán las siguientes

INSTRUMENTO POAR EN MODALIDAD DE DESARROLLO							
SUBUNIDAD	ZONA	SUBZONA	DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA	ÁREA MÍNIMA DE PLANIFICACIÓN	ÁREA MÍNIMA DE LOTE RESULTANTE	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	COMPENSACIÓN HABILITANTE DEL POAR
SUELO SUBURBANO	Corredor Vial	Corredor Vial Cali-Jamundí Corredor Vial Cañasgordas	N/A	20.000 m ²	5.000 m ²	0,30 sobre área útil	Para vías: la resultante establecida en el instrumento "plano topográfico con afectaciones" Espacio público: Los desarrollos deberán compensar como espacios público el 30% del área neta, la cual deberá ser cancelada en su equivalente en dinero al Fondo de Espacio Público
	Vivienda Suburbana	Zona Plana 1	Resultante	Área existente de Lote	Resultante	0,25 sobre área útil	
		Zona Plana 2	Condicionado a concepto de autoridad ambiental	60.000 m ²	Resultante	0,25 sobre área útil	

Tabla 11. Norma del Instrumento POAR en suelo suburbano
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025)

5. Conclusión

De acuerdo con los análisis desarrollados, el suelo suburbano de la pieza Pance se consolida como un ámbito estratégico dentro del modelo de ordenamiento territorial a escala metropolitana, en tanto articula dinámicas urbanas, rurales y ambientales en el borde sur del Distrito de Santiago de Cali.

La evaluación integral del territorio, que incluye el reconocimiento de las preexistencias de ocupación, la superposición con clases agrológicas, la relación con la estructura ecológica y la delimitación de áreas efectivamente desarrollables. Permite concluir que este suelo no solo cumple una función de transición urbano-rural, sino que presenta condiciones de viabilidad para su desarrollo bajo criterios normativos controlados.

No resulta técnicamente consistente sustentar una restricción basada exclusivamente en la clasificación agrológica, cuando se evidencia que, al aumentar el nivel de detalle en la metodología de clasificación por parte de la misma autoridad (Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC), se presenta una

variación sustancial en los resultados, pasando de suelos clasificados como clase III en estudios publicados en 2023, a clase IV en evaluaciones más recientes. Esta situación no responde a una transformación real de las condiciones del suelo, sino a diferencias en cuanto al nivel de detalle en el desarrollo metodológico, lo que genera incertidumbre y duda razonable en torno a la aptitud real de estos suelos. En ese sentido, el estudio que sirve de fundamento para restringir la incorporación de suelos suburbanos debe ser analizado con reserva, dado que se cuenta con evidencia en torno a la condición de los suelos

Respecto a la capacidad de prestación de los servicios públicos para el suelo suburbano de Pance, se propone un esquema de autoprestación, considerando las restricciones existentes sobre la disponibilidad del recurso hídrico y las determinantes ambientales aplicables al territorio. En este sentido, y teniendo en cuenta que no es viable el otorgamiento de nuevas concesiones sobre el río Pance para atender procesos de suburbanización, conforme a las disposiciones establecidas en el PORH de la cuenca, el abastecimiento de agua deberá condicionarse a la obtención de los respectivos permisos ambientales y a la demostración de viabilidad técnica para el aprovechamiento de aguas subterráneas conforme a las disposiciones del acuerdo 003 de 2025.

De igual manera, en materia de saneamiento básico, se considera técnicamente viable la implementación de soluciones individuales o colectivas asociadas al reúso y/o recirculación de aguas residuales tratadas, en concordancia con lo establecido en la Resolución 1256 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, priorizando esquemas que minimicen la presión sobre las fuentes hídricas y reduzcan la generación de vertimientos directos a los cuerpos de agua de la cuenca.

En este sentido, la propuesta de ordenamiento garantiza que el desarrollo del suelo suburbano se realice de manera equilibrada, reconociendo las restricciones ambientales existentes, protegiendo los elementos de la estructura ecológica y orientando la ocupación hacia modelos de baja densidad y sostenibilidad territorial. Así mismo, se asegura la coherencia con las dinámicas territoriales actuales y con los procesos de consolidación ya presentes en el sector.

Por lo tanto, el suelo suburbano de Pance se configura como una pieza clave para la estructuración del borde sur del municipio, con capacidad de acoger desarrollos controlados que contribuyan a la consolidación del modelo territorial, sin comprometer los valores ambientales ni la funcionalidad del sistema ecológico.

Bibliografía.

DTS Componente Rural

Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial

Quintero Durán, R., García Sánchez, A., Cortés Lombana, A., Muñoz Arboleda, F., Torres Aguas, J. S., Carbonell González, J. A., & Osorio Murillo, C. A. Grupos homogéneos de suelos del área dedicada al cultivo de la caña de azúcar en el valle del río Cauca (segunda aproximación). Cenicaña.