



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



INFORME DE GESTIÓN SUBSECRETARÍA DE RENOVACIÓN URBANA

MARCO ANÍBAL ZAMBRANO
Secretario de Vivienda Social

GERMÁN LIBREROS SÁNCHEZ
Subsecretario de Renovación Urbana y
Proyectos Especiales
(SRUPE)

Abril - 2010



La Secretaría de Vivienda Social promueve instrumentos de Renovación Urbana como los **Planes Parciales**, para impulsar el desarrollo y renovación de sectores urbanos deteriorados y/o subutilizados del suelo urbano y de expansión.

NORMATIVIDAD PLANES PARCIALES **Ley 388 del 1997, Art. 19 Y 27**

“Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana...”

DECRETOS REGLAMENTARIOS

- 2181 DE 2006
- 4300 DE 2007

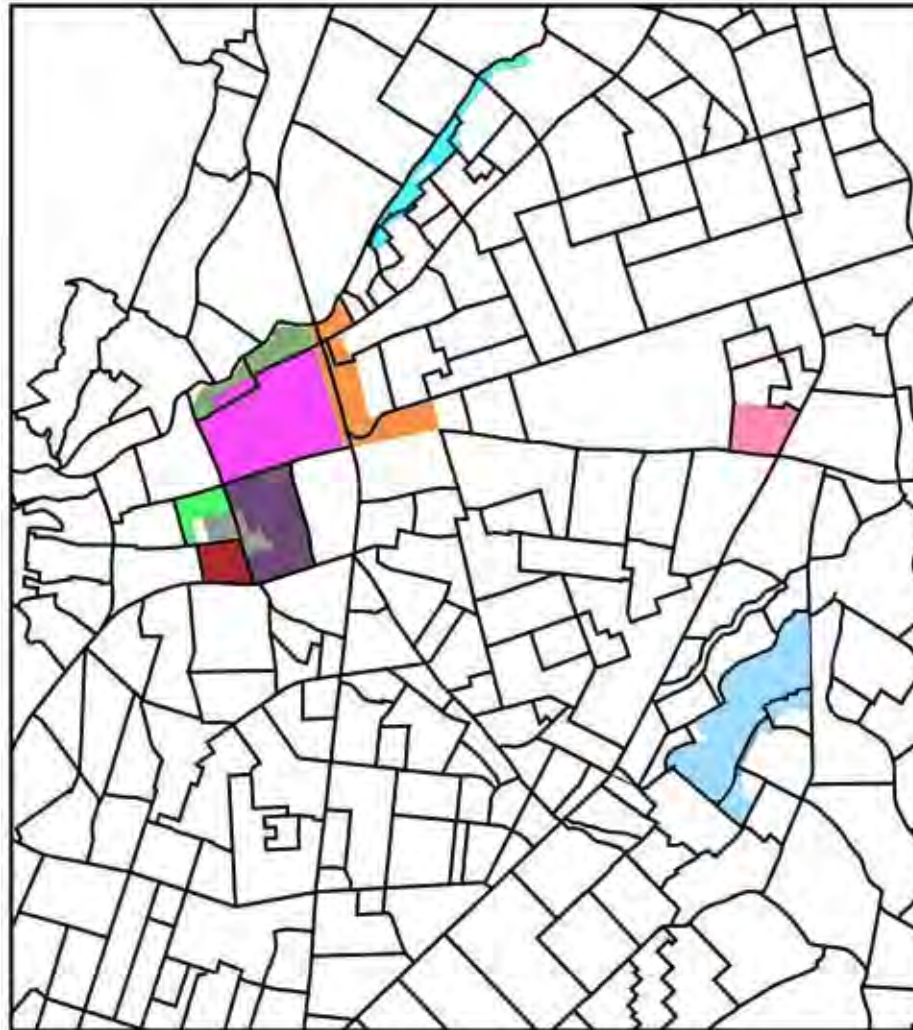
PROGRAMA
CALI ES MI CASA

MACROPROYECTO
CALI RENUEVA

EJE DEL PLAN
**INTERVENCIÓN DE
RENOVACIÓN URBANA**

ACTIVIDAD
**FORMULACIÓN DE
PLANES PARCIALES**

PLANES PARCIALES



Hoyo - Piloto

San Nicolás

Sucre II

Calvario II

San Pascual

La Isla – Camilo Torres

El Porvenir

Talleres del Municipio

Calvario – Sucre I

Lagunas El Pondaje
y Charco Azul



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



SECTOR DEL CENTRO

- SAN NICOLÁS
- SAN PASCUAL
- CALVARIO – SUCRE I
- CALVARIO – SUCRE II
- EL PORVENIR
- HOYO - PILOTO EL PORVENIR



SECTOR NORTE



**PUERTO CHONTADURO, ISLA
Y CAMILO TORRES**

SECTOR ORIENTE



TALLERES DEL MUNICIPIO



**LAGUNAS DEL PONDAJE
Y CHARCO AZUL**

PLANES PARCIALES ADOPTADOS

| PLANES PARCIALES ADOPTADOS | ESTADO | PROYECTO | AREA DE PLANIFICACIÓN | VIS | No. VIS | TOTAL DE VIV. | M2/VIV | DECRETO ADOPCION |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------|------------|------------------|--------|--|
| | ADOPTADOS PARA EJECUCIÓN | TALLERES DEL MUNICIPIO | 13.96 | 700 | | 700 | 46-64 | Dec. 444 24/08/2004 Dec. 411.20.0981 31712/2007 |
| | | CALVARIO – SUCRE 1 | 10.04HA | 345 | 0 | 345 | 64 | Dec. 411.20-0828 Dic-2007 Dec. 411.20-0868 Dic-2007 |
| | | HOYO - PILOTO | 23.53 ha. | 2.092 | 630 | 2.722 | 60 | Dec.411.20-867 Dic-2007 |

PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO

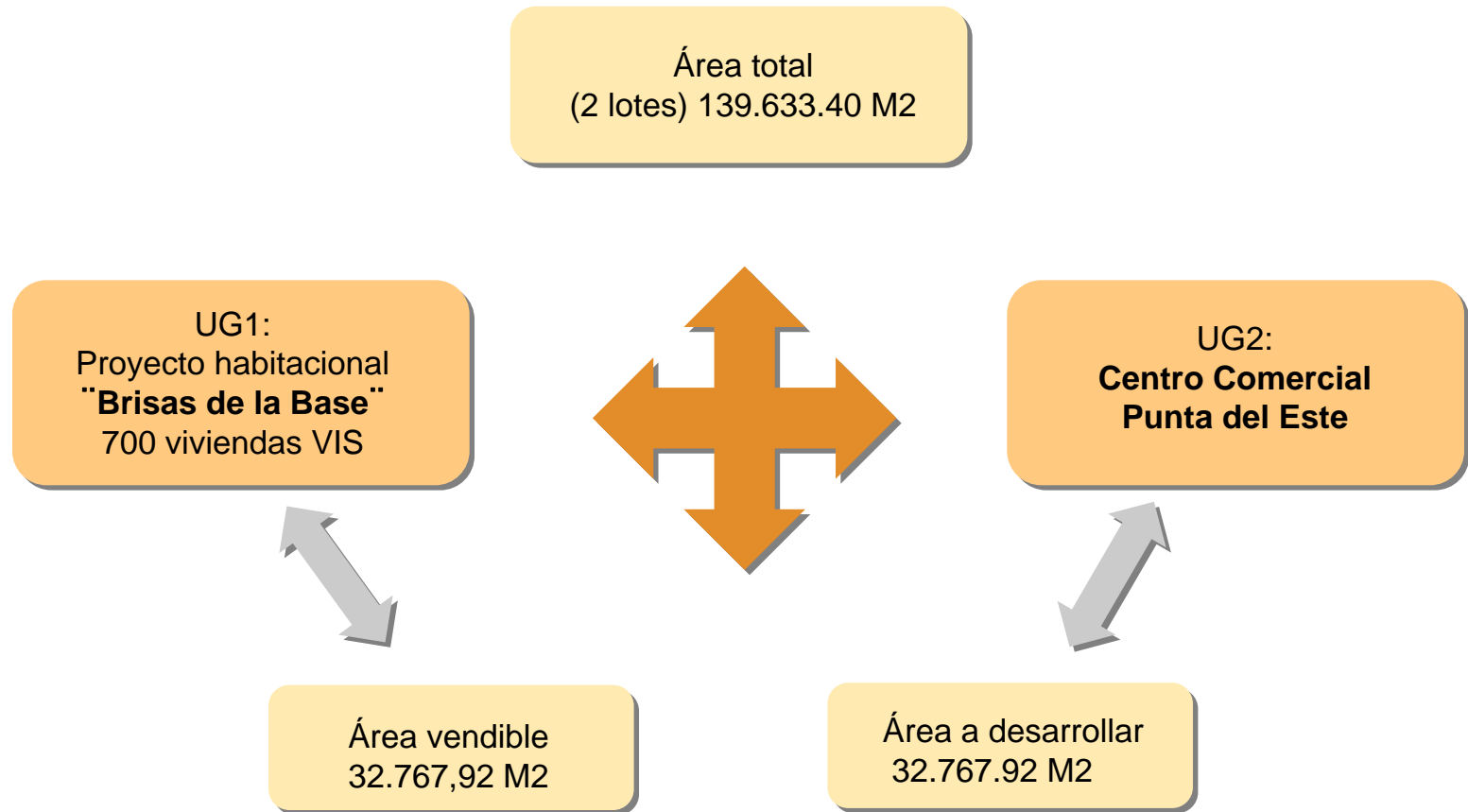


Centro Comercial "Punta del Este"



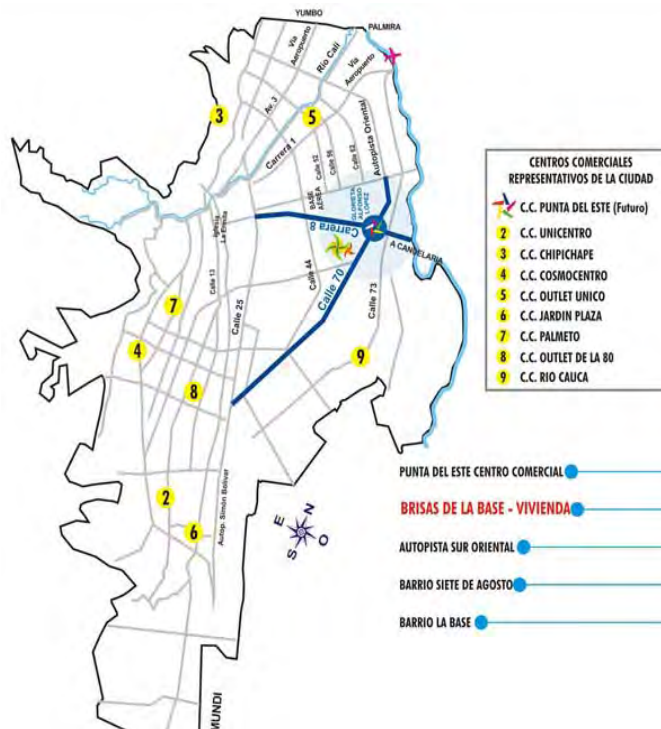
Proyecto Habitacional
"Brisas de la Base"

PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO



PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO

Punta del Este Centro Comercial y Urbanización **Brisas de la Base** Unidad Residencial, conforman el moderno proyecto de redensificación urbana como solución a las crecientes necesidades de vivienda, entretenimiento y comercio del oriente de la ciudad de Cali.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



CALI, UN NUEVO LATIR

PLAN PARCIAL CALVARIO SUCRE I

El mal estado de las edificaciones y del sistema ambiental con déficit de espacio público en el interior del Centro Global, en especial de los barrios Calvario y Sucre, son un indicador de la necesidad imperativa de Intervenir el sector para corregir esta dinámica de baja vida urbana y deterioro latente en el corazón del sector.



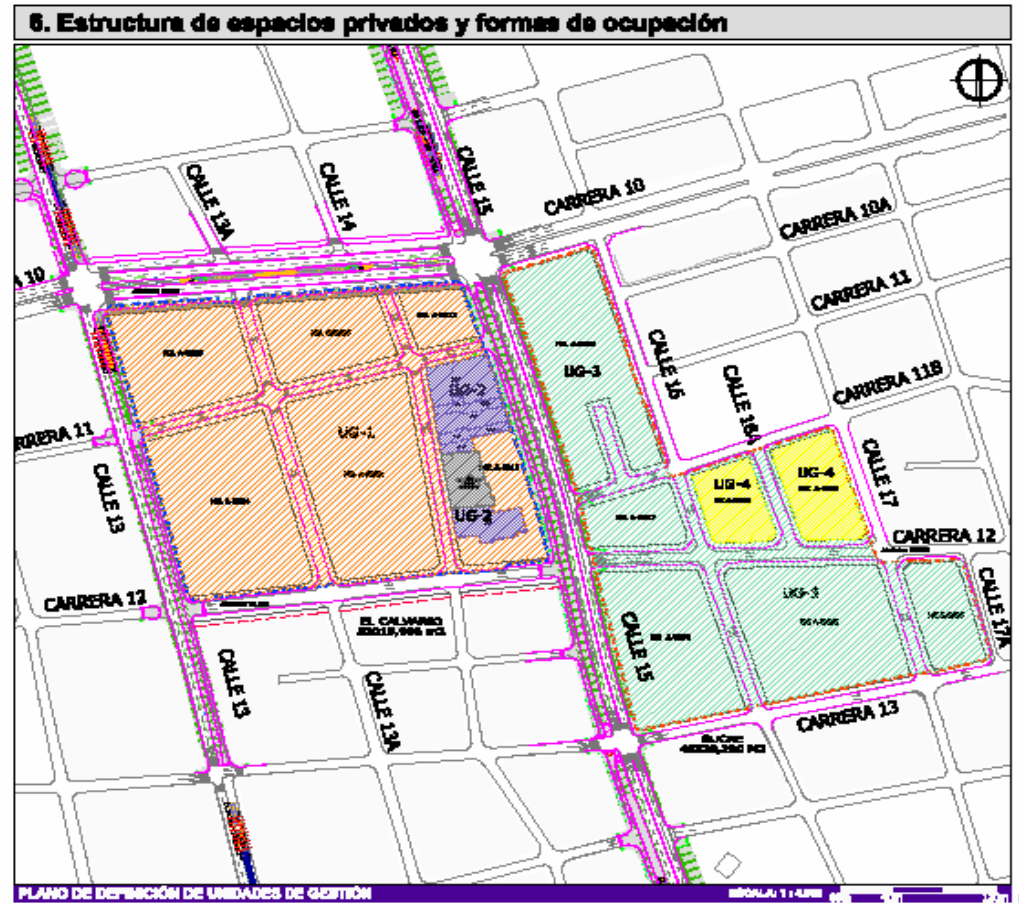
Área de Planificación= 10,78 Has.

PLAN PARCIAL CALVARIO SUCRE I

•Propuesta de Usos :

- Comercial** (Centros Comerciales comercio al detal; Almacén por departamento)
- Vivienda** (109 Soluciones aprox.)
- Servicios** (Oficinas)
- Espacio Público** (Plaza Cívica en la Calle 10 Entre Carrera 13 y 15)
- Equipamientos Públicos**

- Relocalización de usos Actuales restringidos (Recicladores) y recuperación social, ambiental y económica del área.
- Renovación Urbana alterna al Sistema Integrado de Transporte Masivo



Eje principal del Proyecto Ciudad Paraíso

PLAN PARCIAL EL HOYO - PILOTO

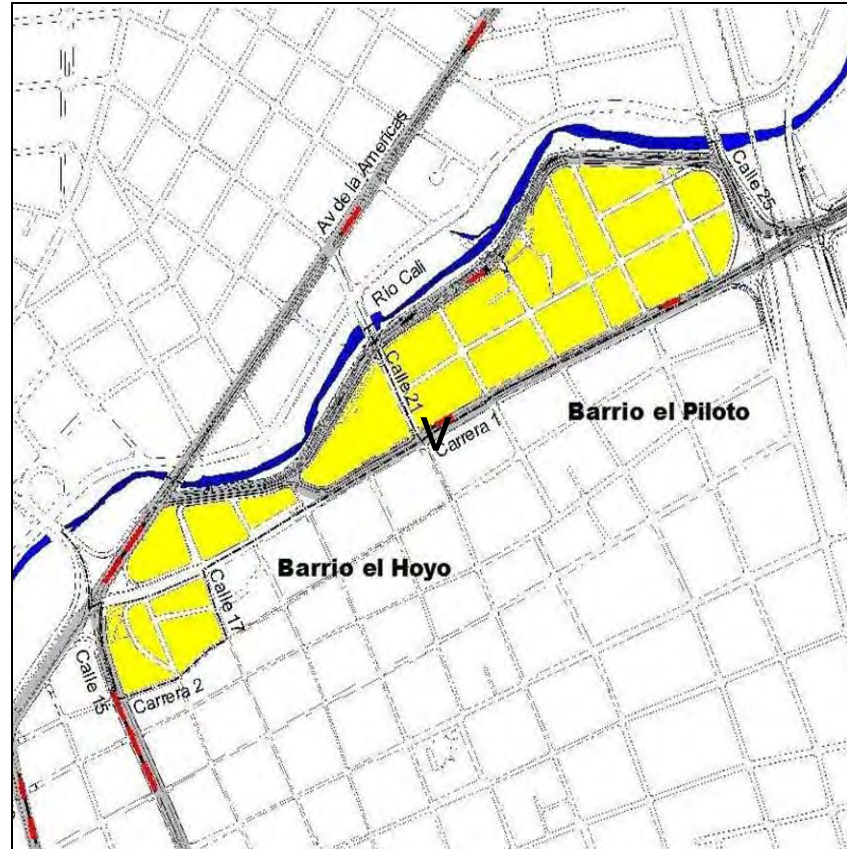
Área de Planificación

Comprendida entre:

- Carrera 1 (Avenida Uribe Uribe) entre la Calle 15 y la Calle 25.
- Carrera 4 Norte, entre Calle 15 y Calle 25
- Calle 15 entre Carrera 2 y Carrera 4 Norte
- Calle 17 entre Carrera 1 y Carrera 2

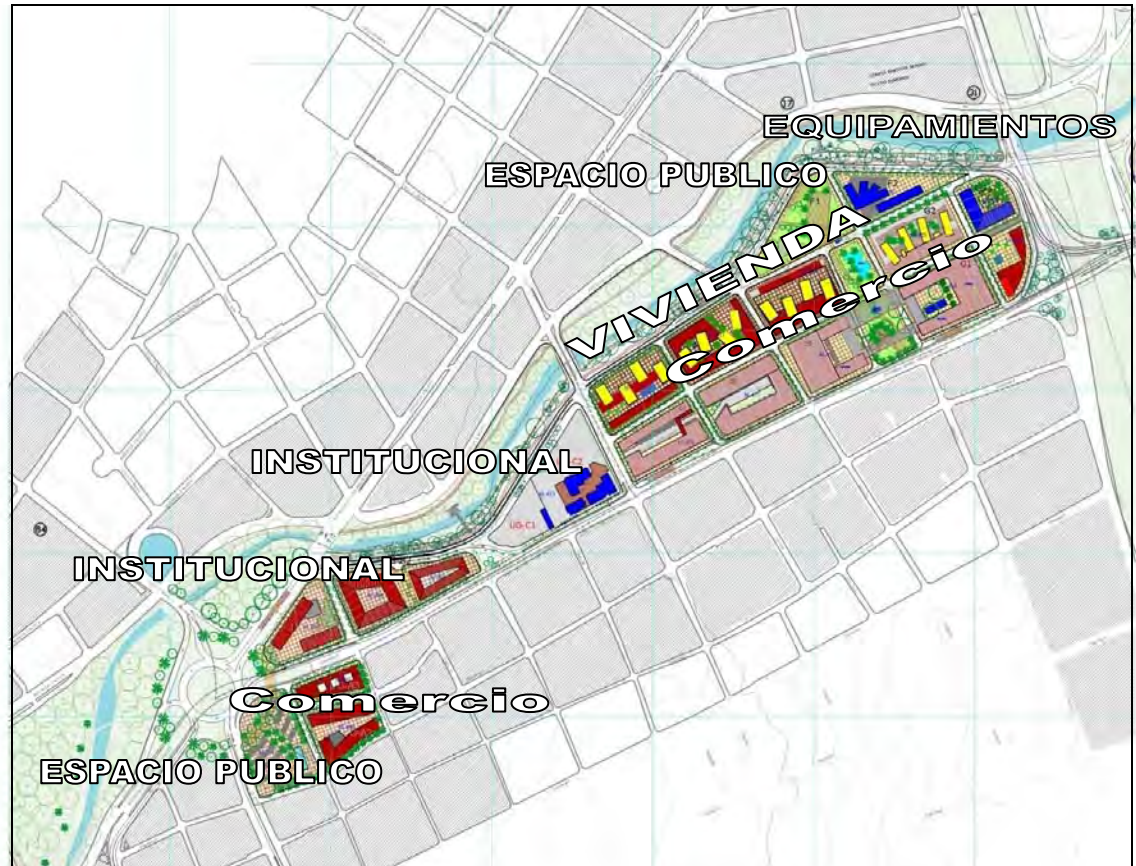
Barrio El Piloto= 14 Has.

Barrio El Hoyo= 9,53 Has.



PLAN PARCIAL EL HOYO - PILOTO

- Potenciar la actividad comercial y complementarla con vivienda para así lograr un constante uso de los lugares públicos.
- La construcción de un equipamiento de salud o educativo que complemente los existentes en la periferia.
- Se estimula la aparición de los usos principales, pero no se limita a ellos, solamente se prohíben las actividades industriales y que generen impactos negativos en el Área.
- Edificios mixtos, con uso comercial en los primeros pisos y aprovechamiento de los pisos superiores con vivienda para generar más actividades y más vida al lugar.
- Regularización de andenes.
- Parquederos públicos.
- Puentes peatonales.
- Conservación del manzaneo y la predialidad actual.
- Peatonalización de calles.
- Plazuelas arborizadas o cubiertas para los vendedores callejeros .



PLAN PARCIAL EL HOYO - PILOTO



PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA INTERVENCIÓN DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO

| | % | M2 | % |
|--|----|----------|-----|
| AREA DE PLANIFICACIÓN | | 235037,2 | |
| AREA BRUTA DE UNIDADES DE GESTION | | 158884,9 | 68 |
| AREA NETA DE INTERVENCIÓN | 43 | 101594,5 | |
| AREA DE VIAS EXISTENTES | | 99154,72 | 42 |
| AREA DE ESPACIO PUBLICO EXISTENTE | | 133442,7 | 57 |
| AREA DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO EXISTENTE | | 34287,98 | 15 |
| AREA DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES | | | |
| | | | 100 |

PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN

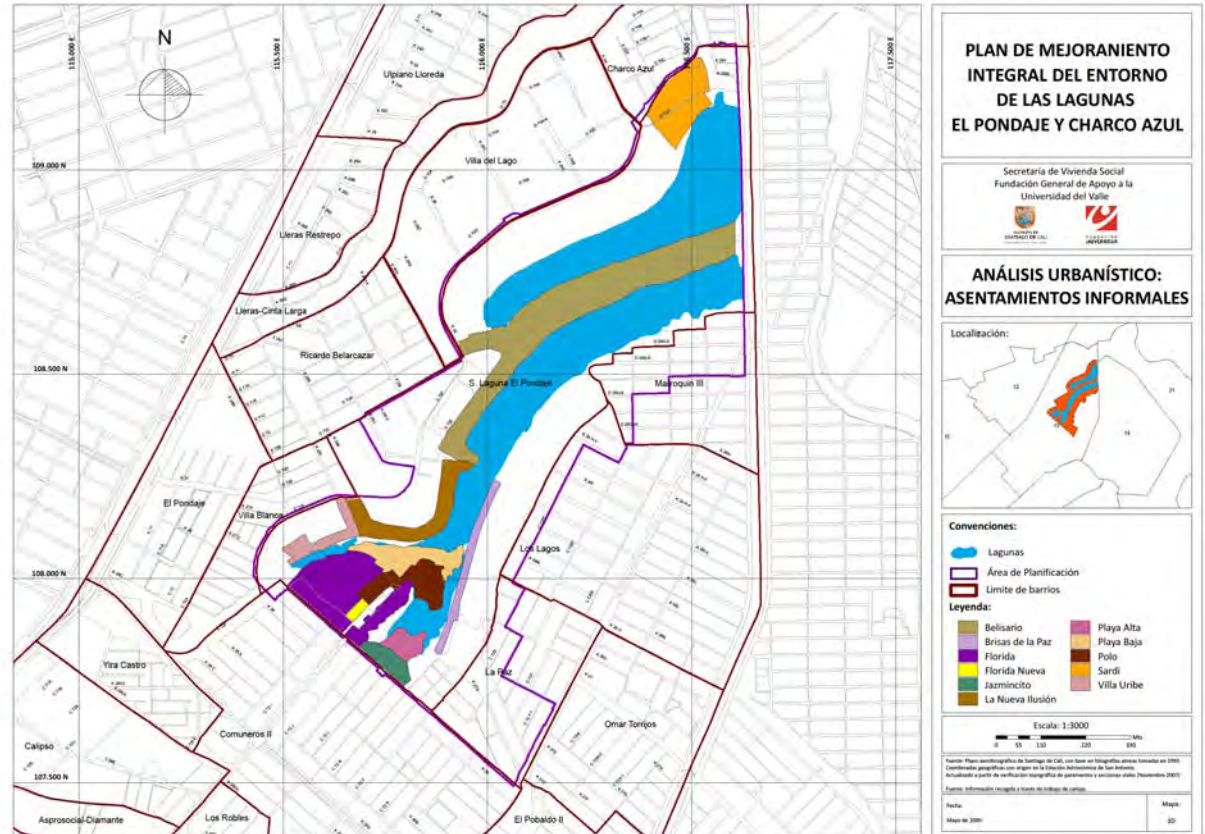
| PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN | ESTADO | PROYECTO | AREA NETA | VIP | NO VIS | TOTAL DE VIV. | M2/VIV. | TOTAL M2 CONSTRUIDO S |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------|-------|--------|------------------|---------|-----------------------------|
| | EN REVISIÓN Y FORMULACIÓN | SAN PASCUAL | 12 ha. | 500 | | 500 | 55 M2 | 27.500 |
| | | SAN NICOLAS | 81.7 ha. | 1.000 | 4.000 | 5.000 | 55 M2 | 275.000 |
| | | CALVARIO -SUCRE (SECTOR II) | 53 ha. | 500 | 4.879 | 5.379 | 52 M2 | 279.708 |
| | EN EL DAPM PROXIMO A SU ADOPCIÓN – CON ANUNCIÓ DE CONVOCATORIA PUBLICA | PONDAJE Y CHARCO AZUL | 26,12 ha. | 3.230 | 0 | 3.230 | 52 M2 | 167.955 |

PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS LAGUNAS EL PONDAJE Y CHARCO AZUL



PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN

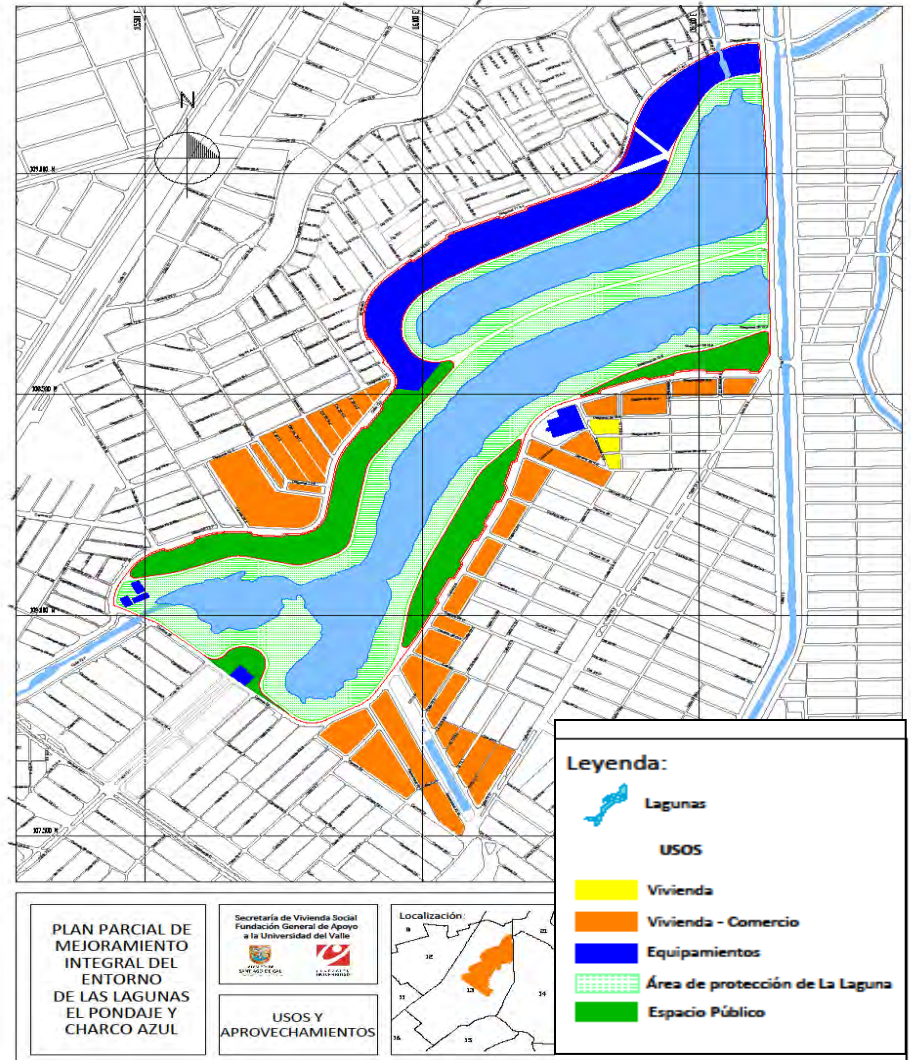
PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS LAGUNAS EL PONDAJE Y CHARCO AZUL



PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN

PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS LAGUNAS EL PONDAJE Y CHARCO AZUL

- Construcción de 3.230 soluciones de vivienda y reubicación de 1878 familias en condiciones de marginalidad.
- Recuperación de 60.5 has de espacio público así:
 - 25 has. de espejo de agua.
 - 33 has. de zonas verdes.
 - 2,5 has. de equipamientos nuevos.
- Recuperación de la función hidráulica de las lagunas y reducción del riesgo de inundaciones en el Oriente de la ciudad.
- Construcción de la plataforma físico espacial para la inclusión económica y social de las comunidades reubicadas.



PLAN PARCIAL CALVARIO SUCRE II

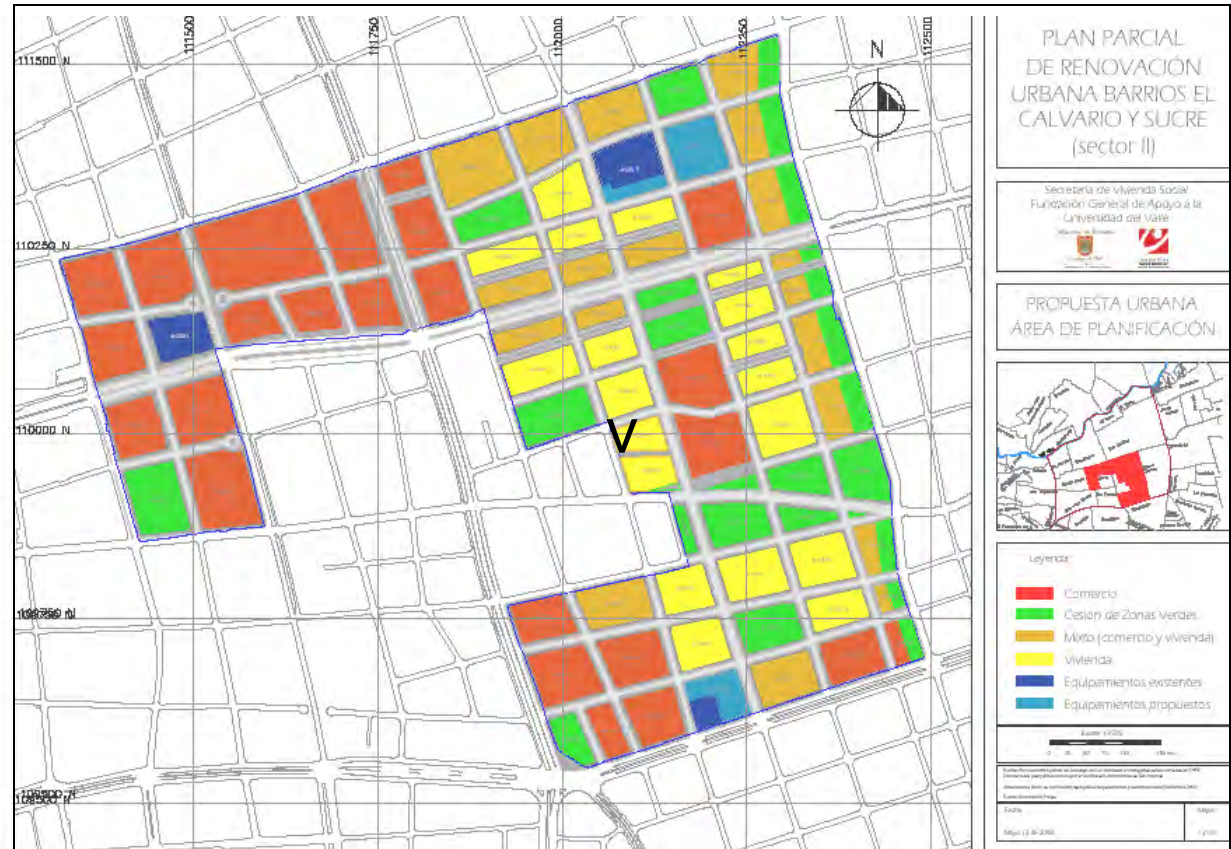


| PLAN PARCIAL SUCRE II CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD | ÁREA | |
|--|----------------|-------|
| | m ² | Ha |
| Área Bruta de Planificación (AB) | 541.971 | 54,20 |
| Afectación | 58.374 | 5,84 |
| Área Neta Urbanizable (ANU) | 483.597 | 48,36 |
| Vías | 111.069 | 11,11 |
| Área Cesiones (Zona Verde + Equipamiento) | 97.555 | 9,76 |
| Área Útil (AU) | 274.973 | 27,50 |
| Áreas No Construibles | 82.492 | 8,25 |
| Áreas de Conservación | 14.785 | 1,48 |
| Área Neta de Ocupación | 177.696 | 17,77 |

PLAN PARCIAL CALVARIO SUCRE II



Se plantea la renovación urbana de este sector de manera integral, desarrollando sus 52,45 hectáreas, en el marco de la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y la competitividad urbana.

El sistema de movilidad local vehicular en el Plan Parcial de los Barrios El Calvario y Sucre II, propone la creación de una Red de Movilidad Local



PLAN PARCIAL CALVARIO SUCRE II

La propuesta de usos para el barrio San Pascual, en sus 15 manzanas, contiene áreas comerciales en edificaciones de 3 pisos y edificaciones de 8 pisos de uso mixto en donde se combinan comercio y servicios como usos compatibles a la vivienda, compartiéndose en un primer piso para estas actividades comerciales y los 7 pisos siguientes para albergar vivienda en propiedad horizontal. La manzana A-171 corresponde a uso institucional de equipamiento colectivo.

-  Comercio primer piso, vivienda en pisos superiores
-  Comercio
-  Polígono de planificación
-  Zona verde
-  Equipamiento, edificio Fray Damián Gonzales.



PLAN PARCIAL SAN NICOLÁS

El Plan Parcial es la figura de planificación, gestión y financiación que hará posible que el tradicional barrio San Nicolás reordene sus actividades comerciales, industriales, institucionales y residenciales.

La Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali viene adelantando la formulación de Planes Parciales localizados en el área del “Centro Global” con el propósito de contribuir a ordenar y recualificar las áreas que históricamente han sufrido procesos que derivan en la degradación del espacio físico y social del sector.



PLAN PARCIAL SAN NICOLÁS



| Componentes | Estado Actual | | | Plan Parcial | | |
|-----------------------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | m2 | Área Construida | % Área Bruta | m2 | Área Construida | % Área Bruta |
| Área Bruta | 817.000 | | 100% | 817.000 | | 100% |
| Calzadas | 113.258 | | 14% | 110.515 | | 14% |
| Andenes | 96.014 | | 12% | 117.997 | | 14% |
| Área Neta | 607.727 | | 74% | 588.488 | | 72% |
| Espacio Público Efectivo | 6.980 | | 1% | 131.682 | | 16% |
| Total Equipamiento | 22.779 | 42.474 | 3% | 39.101 | 76.979 | 5% |
| Equipamiento Público | 12.796 | 20.660 | 2% | 29.896 | 56.450 | 4% |
| Equipamiento Privado | 9.983 | 21.814 | 1% | 9.205 | 20.529 | 1% |
| Área Útil | 577.968 | | 71% | 417.705 | | 51% |
| Comercio | 315.667 | | 39% | 202.739 | | 25% |
| Vivienda | 47.632 | | 6% | 41.862 | | 5% |
| Mixto (Vivienda Comercio) | 56.145 | | 7% | 63.177 | | 8% |
| Industria | 92.388 | | 11% | 24.771 | | 3% |
| Industria Gráfica | | | | 25.072 | | 3% |
| Mixto (Comercio Servicios) | | | | 60.262 | | 7% |
| Otros | 66.136 | | 8% | 0 | | 0% |

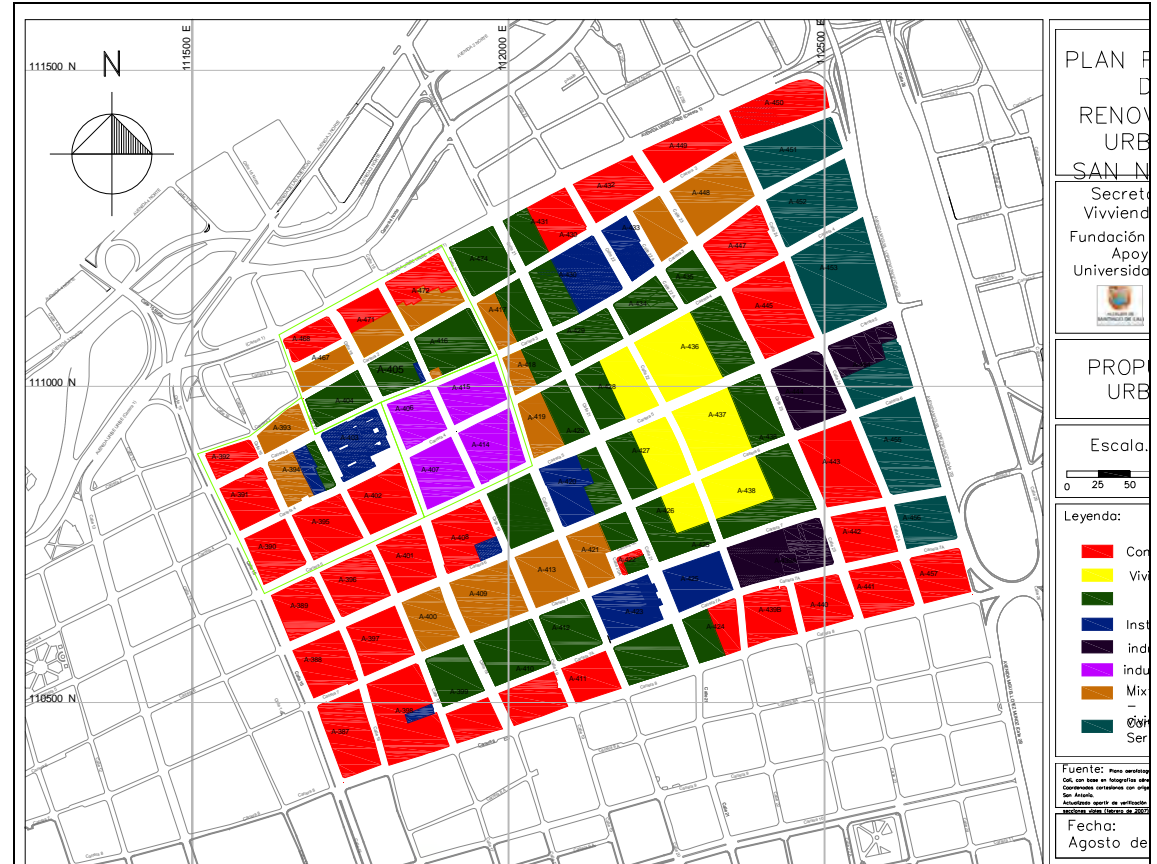


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



CALI, UN NUEVO LATIR

PLAN PARCIAL SAN NICOLÁS



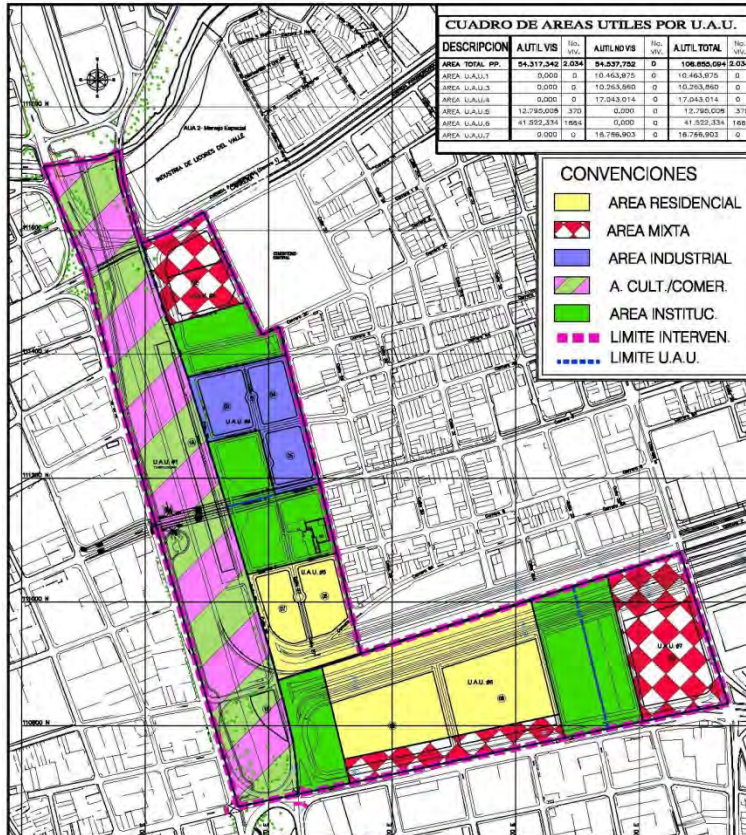
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



CALI, UN NUEVO LATIR

PLAN PARCIAL EL PORVENIR

ÁREAS DE ACTIVIDAD



| | |
|------------------------|-------------|
| Estado | Formulación |
| Área Bruta | 47.3 Ha |
| Área Total de Vivienda | 9.46 Ha |
| Unidad de Vivienda | 2.160 |



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



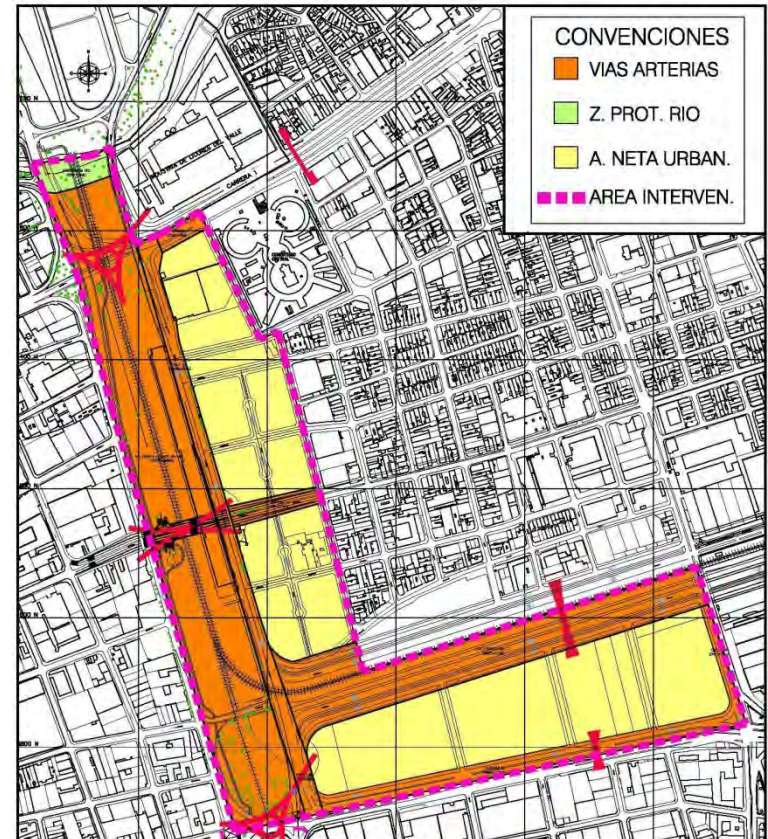
CALI, UN NUEVO LATIR

PLAN PARCIAL EL PORVENIR

ÍNDICE MÍNIMO Y MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Área Neta Urbanizable | 172.836.865 m ² |
| Índice de Construcción | 3.20 |
| Área Total de Construcción | 553.077.968 m ² |
| Área de Intervención del Plan Parcial | 384.649.479 m ² |
| Índice de Área Útil | 0.26 |
| Área Útil Resultante | 100.008.864 m ² |
| Menos 15% por Vías Locales | 85.007.534 m ² |

ÁREA NETA URBANIZABLE



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

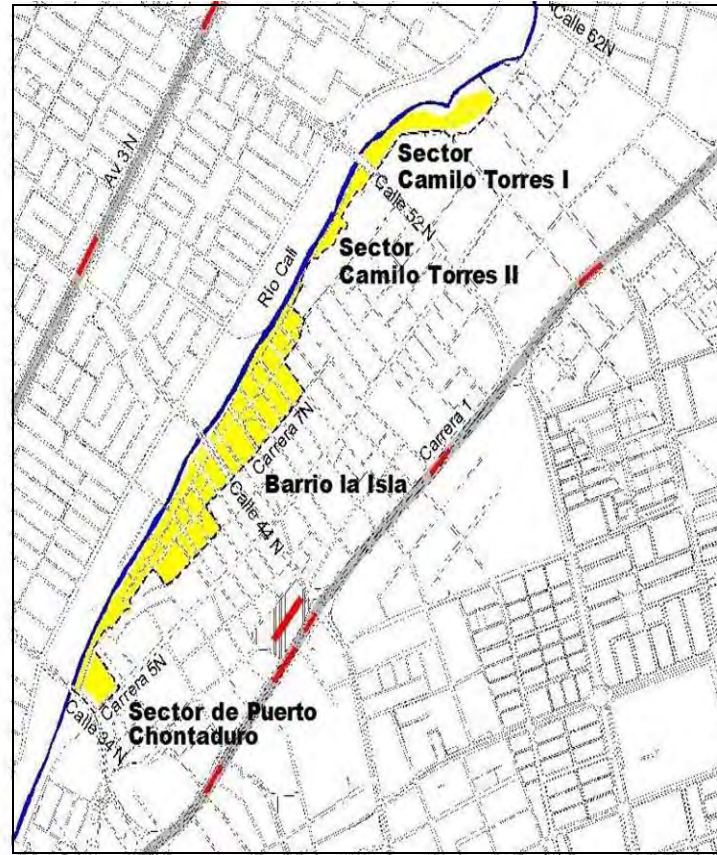


CALI, UN NUEVO LATIR

PLAN PARCIAL PUERTO CHONTADURO, LA ISLA Y CAMILO TORRES

SE PROPONE:

- * Recuperación del Área Forestal Protectora mediante la relocalización de la población allí asentada.
- * Recuperación y adecuación del sector de Puerto Chontaduro (área comercial y cancha de fútbol barrio Bueno Madrid) como la nueva Plaza del Chontaduro.
- * Generación de espacio público local en el Área de Mejoramiento Integral, que comprende la adecuación, recuperación y generación de andenes, ampliación y regularización vial.



Área de Planificación: 22,66 Has.




PLAN PARCIAL PUERTO CHONTADURO, LA ISLA Y CAMILO TORRES


PROPUESTA


Total de Hogares a Reubicar= 1002

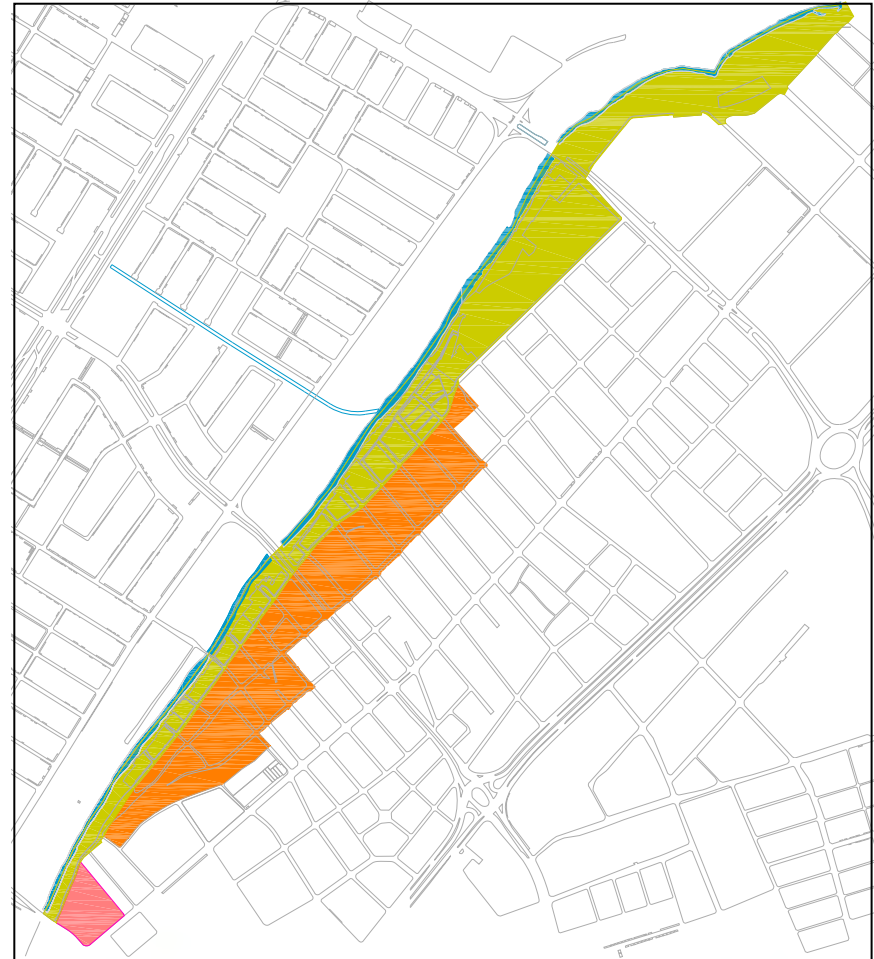
Soluciones de Viviendas Ofrecidas = 1014

Total Locales a Reubicar = 40

 Áreas de Renovación por Redesarrollo para la Recuperación del Área Forestal Protectora del río Cali.

 Área de Manejo Especial por Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria, relocalización de población para la recomposición urbanística, generación de espacio público, regularización vial y definición de los lineamientos normativos para evitar el deterioro

 Área de Renovación por Redesarrollo para la Adecuación del Parque del Chontaduro, adecuación como espacio público con un área comercial que remplace la existente



PLAN PARCIAL PUERTO CHONTADURO, LA ISLA Y CAMILO TORRES



| CLASE DE SUELO | ECOSISTEMA ESTRATÉGICO | UNIDAD | ZONAS | AREA | |
|----------------|-----------------------------------|--------|--|--------|--------|
| | | | | HA. | % |
| Protección | Manejo Especial | P1 | Conservación y Mejoramiento de ronda del río Cali | 9,96 | 2,81 |
| | | P2 | Recuperación Área Forestal Protectora río Cali | 11,62 | 3,28 |
| | | P3 | Espacio Público Compatible | 17,25 | 4,87 |
| Uso Urbano | Desarrollo Urbanístico Sostenible | U1 | Vivienda Multifamiliar. Estratos 4 y 5 | 44,42 | 12,55 |
| | | U2 | Vivienda Unifamiliar en 2 pisos. Estratos 4 y 5 | 88,29 | 24,95 |
| | | U3 | Asentamientos de origen subnormal, con muy alta densidad poblacional. Estratos 1 y 2 | 13,97 | 3,95 |
| | | U4 | Vivienda Multifamiliar en bloque urbano. Estrato 3 | 6,15 | 1,74 |
| | | U5 | Vivienda Unifamiliar en 2 pisos. Estratos 2 y 3 | 114,67 | 32,40 |
| | | U6 | Industria y Bodegas | 42,95 | 12,14 |
| | | U7 | Asentamientos de origen subnormal, con muy alta densidad poblacional. Estrato 1 | 4,59 | 1,30 |
| TOTAL | | | | 353,87 | 100.00 |

CENTRO DE CALI



PROPUESTA URBANISTICA

Ciudad Paraíso está ubicado en el corazón de la ciudad Cali, donde se concentran las principales actividades administrativas, comerciales, institucionales y financieras, convirtiéndolo en un centro de carácter regional que atiende la demanda del suroccidente colombiano.

El proyecto involucra parte del barrio El Calvario y Sucre, y la totalidad del barrio San Pascual.

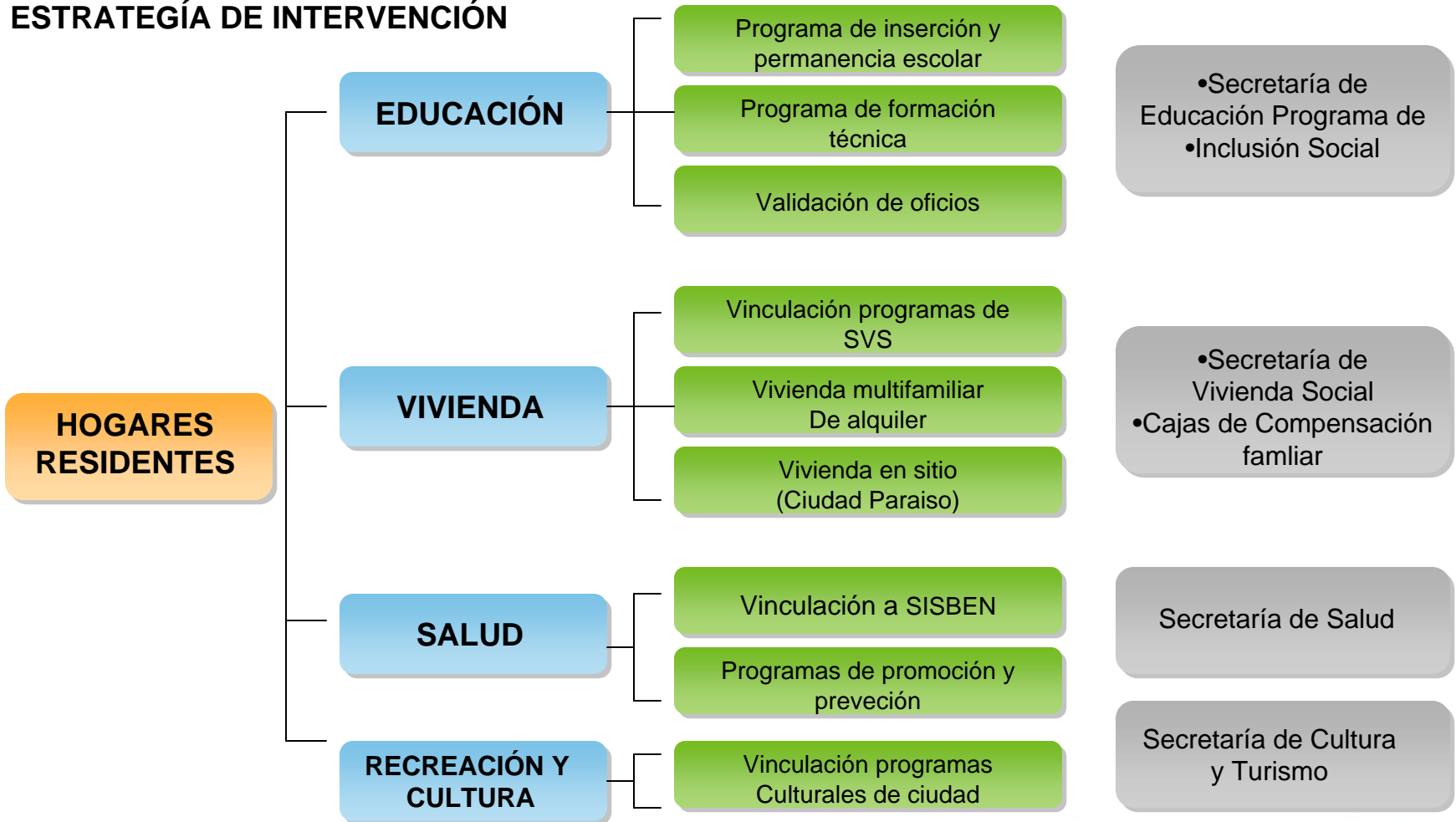


FASES DEL PROYECTO

1. Fiscalía y Calvario
2. San Pascual
3. Sucre



ESTRATEGÍA DE INTERVENCIÓN



RECONOCIMIENTO DEL SECTOR



GESTIÓN DE IMPLEMENTACIÓN

Revisión de avalúos,
Verificación y ajuste de área por parte
oficina de Catastro Municipal,
Análisis del daño emergente y el lucro
cesante,
Viabilidad jurídica para compra de predios
mediante Convenio EMRU-SVS,
Planificación zonal (proyecto de decreto y
propuesta urbana) aprobada en Comité de
Movilidad,
Reunión con cada uno de los propietarios,
Proyecto de acuerdo exenciones,
Proyecto acuerdo entrega predio Fiscalía,
Investigación pago impuestos y formalidad
de los comerciantes,
Plan de gestión social



Carrera 12 con calle 13



Barrio Sucre, Carrera 12 con calle 17

INFORME JURIDICO

ANTECEDENTES A LA NEGOCIACION DE PREDIOS

- * Confrontación de áreas, cabida y linderos de los predios de las manzanas 202 y 203, encontrando diferencias en las medidas con respecto a las registradas en la Oficina de Instrumentos Públicos.
- * Verificación de los levantamientos realizados por parte de un equipo catastral contratado.

DECLARACION DE CONDICIONES DE URGENCIA

- * Proyecto de Acuerdo del Concejo Municipal
- * Proyecto de Decreto del Alcalde
- * Proyecto de Resolución de la EMRU

ENAJENACION VOLUNTARIA – EXPROPIACION ADMINISTRATIVA

- * Revisión de los estudios de títulos de los predios de la Manzana 202.
- * Solicitud de correcciones al Colegio de Avaluadores de Camacol Valle en cuanto al precio ofertado para la Compra, que según la Ley 388, debe ser igual al valor comercial determinado por EL IGAC.
- * Elaboración del formato de oferta.

DEFINICION DE RECONOCIMIENTOS Y AUXILIOS ECONOMICOS DE REUBICACION

- * Elaboración de un proyecto de Decreto de Compensaciones como parte del Plan de Gestión Social, y mecanismo jurídico de mitigación de los posibles impactos negativos, dirigidos especialmente a la comunidad más vulnerable.

INFORME SOCIAL

2.1 ESTABLECIMIENTO PLATAFORMA ESTRATEGICA

- * Visitas de reconocimiento y acercamiento entre el quipo y los residentes y comerciantes
- * Información, comunicación y socialización del proyecto, con diferentes grupos de actores.
- * Atención y orientación permanente al público (32 arrendatarios atendidos).
- * Gestión y concertación en trabajo interinstitucional con la Secretaría de Bienestar Social - Programa del Adulto Mayor y Discapacitados, la Asociación de Mujeres Cabeza de Familia y la Secretaría de Salud Municipal con el Centro de Salud San Pascual.
- * Organización y participación ciudadana; con 35 entrevistas adelantadas a los propietarios de 60 predios, quedando pendientes 6 predios para la próxima semana.

2.2 ESTABLECIMIENTO LINEA DE BASE

- * Análisis de base de datos oficiales existentes.
- * Clasificación de las unidades productivas según la actividad comercial de los predios.
- * Existen 116 negocios, 56 de ellos (48%) con más de 10 años de funcionamiento y el 23% con menos de 3 años (almacenes de muebles).
- * Manzana 202:
 - Mayor porcentaje de los negocios más antiguos (Floristerías, comercializadoras de alimentos)
 - Con 256 personas laborando (46%).
- * Manzana 203:
 - Concentra el 46% de los establecimientos nuevos.
 - Sólo el 10% de los negocios funcionan en locales propios.
 - Hay 97 negocios que funcionan en locales arrendados.
 - Con 300 personas laborando (54%).

2.3 CARACTERIZACION DE ACTORES

- * Hay 66 predios en las manzanas A202 y A203.
- * Se totalizan 116 comerciantes y 81 hogares residentes con 226 personas (103 hombres y 123 mujeres).
- * El 49% de los habitantes están en edad productiva, y un 24% son niños y jóvenes.
- * 32 hogares unipersonales.
- * 22 hogares de 2 y 3 integrantes.
- * 27 hogares de familias grandes.
- * 159 personas residen en inquilinatos del sector.
- * Predomina el trabajo independiente. Los oficios más generalizados en los habitantes son la ebanistería y el comercio informal de alimentos.

2.4 CARACTERIZACION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- En la manzana 202 se encuentra el 62% de establecimientos de comercio.
- En la manzana 203 se encuentran 38% de establecimientos de comercio.
- Los negocios se concentran principalmente sobre la Carrera 10 y la Calle 13.
- Confecciones Éxito, Aliños Mac y Ferretería el Martillo generan 140 empleos.