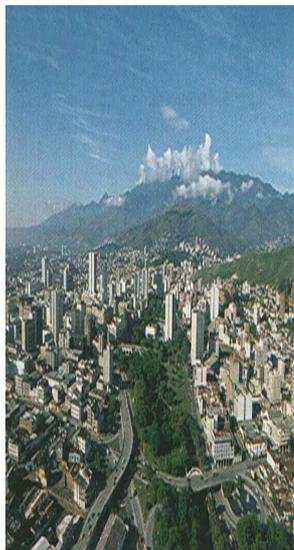




**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



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



CALI, UN NUEVO LATIR

PLAN DE DESARROLLO

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

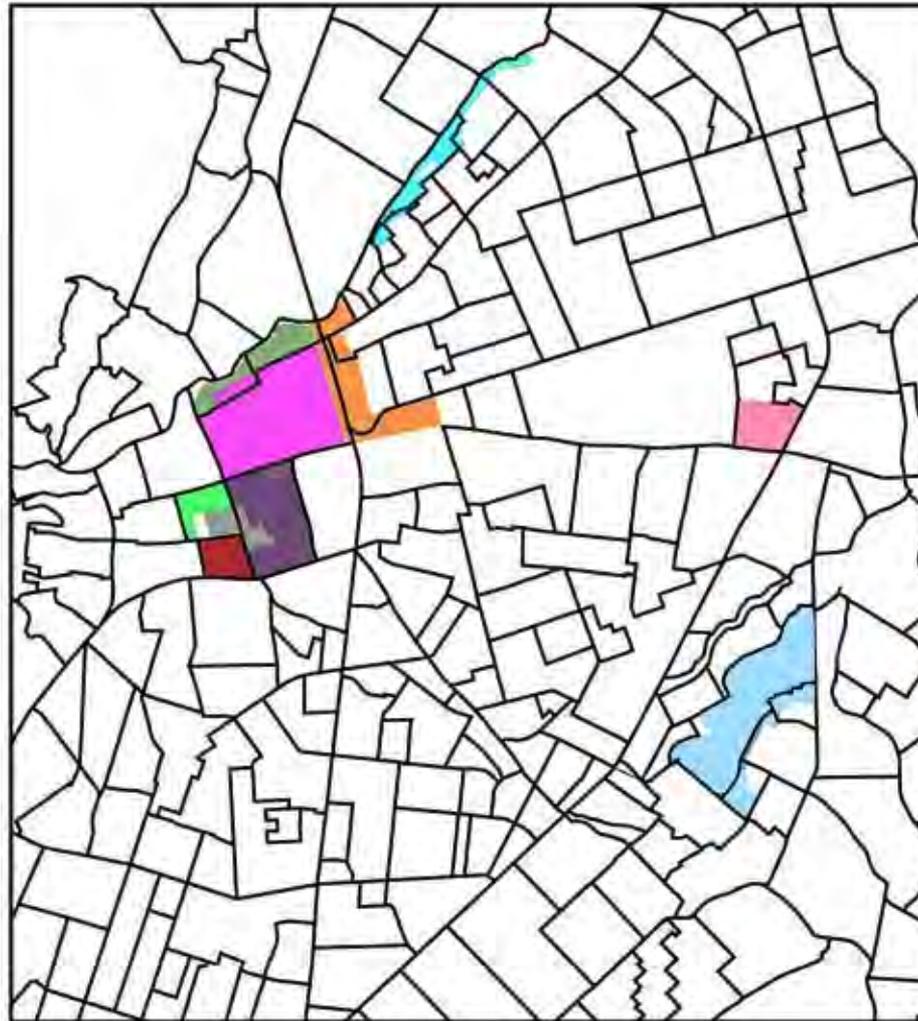
PROGRAMA
CALI ES MI CASA

MACROPROYECTO
CALI RENUEVA

EJE DEL PLAN
**INTERVENCIÓN DE
RENOVACIÓN URBANA**

ACTIVIDAD
**FORMULACIÓN DE
PLANES PARCIALES**

PLANES PARCIALES



La Isla – Camilo Torres

El Porvenir

Talleres del Municipio

Calvario – Sucre I

Lagunas El Pondaje
y Charco Azul

Hoyo - Piloto

San Nicolás

Sucre II

Calvario II

San Pascual



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



CALI, UN NUEVO LATIR

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

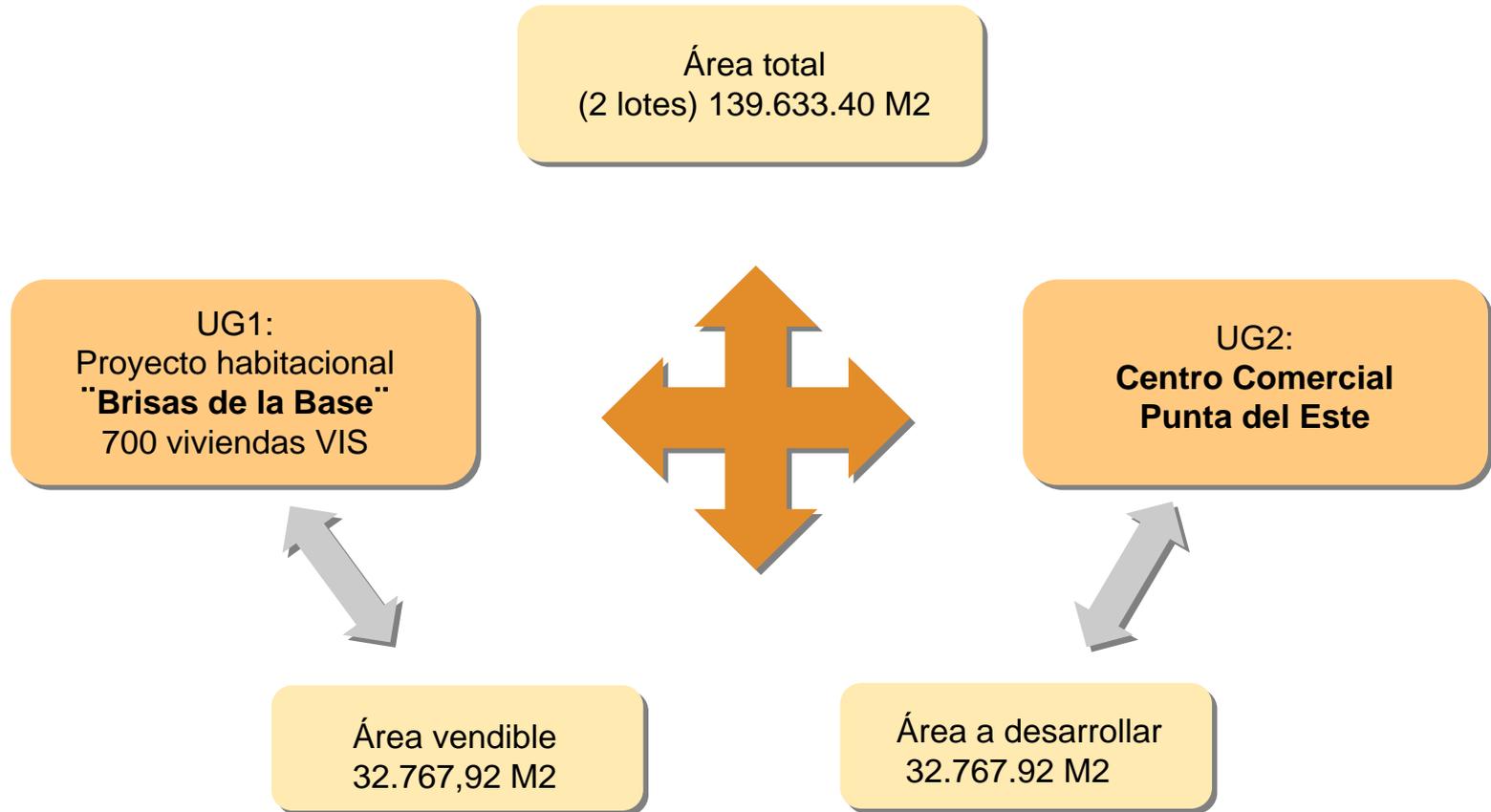


Centro Comercial "Punta del Este"



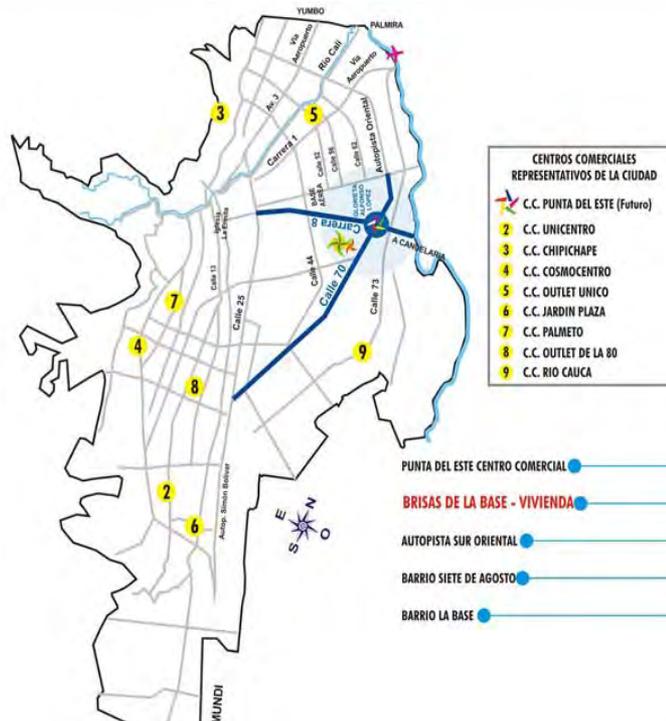
Proyecto Habitacional
"Brisas de la Base"

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.



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.

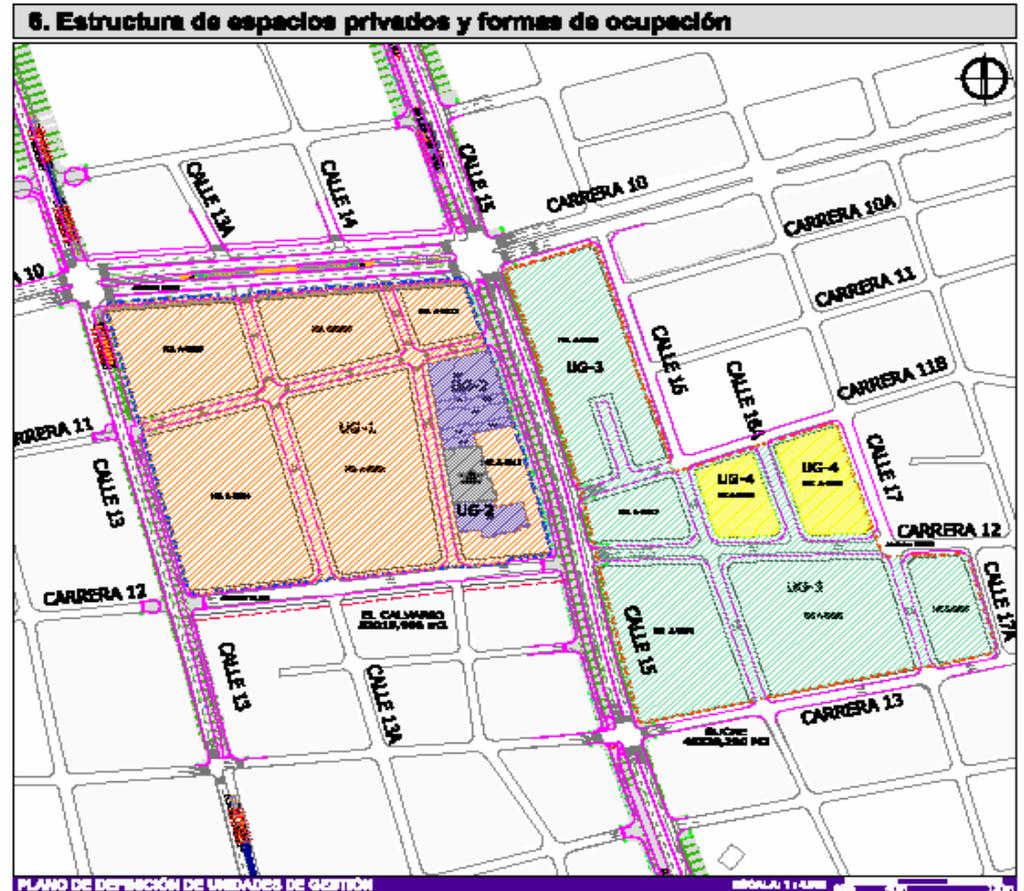
PLAN PARCIAL CALVARIO SUCRE I

•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

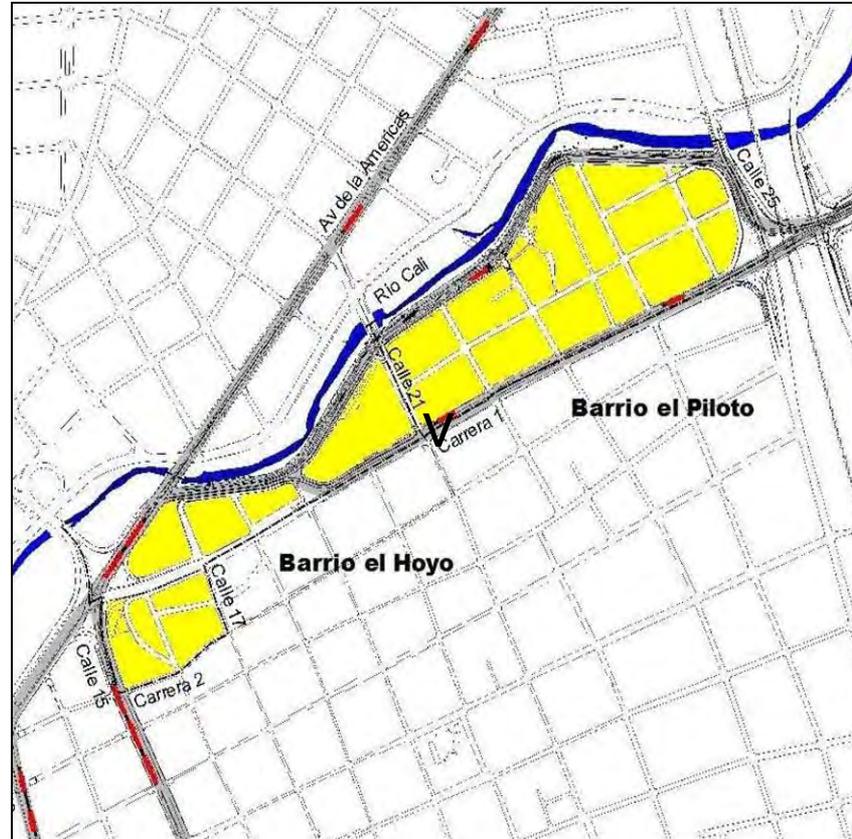
Área de Planificación

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

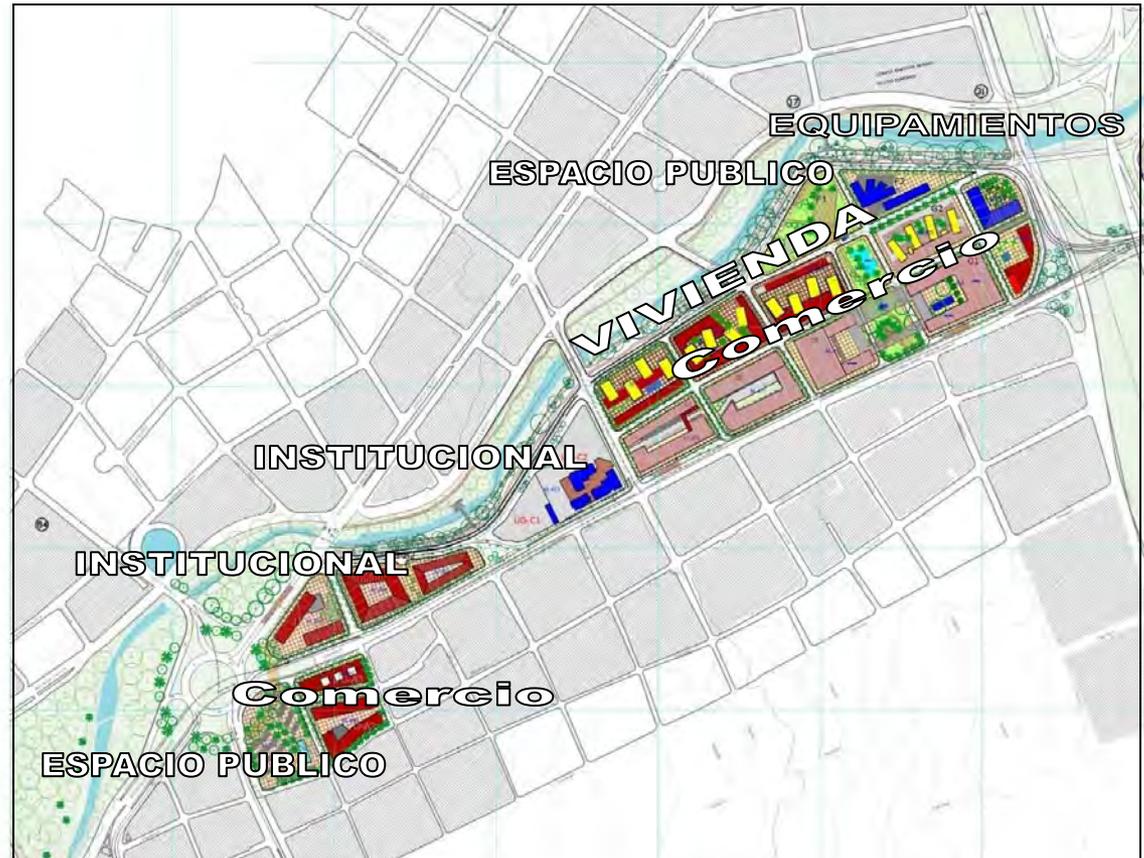
Barrio El Piloto= 14 Has.

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.
- Parqueaderos 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

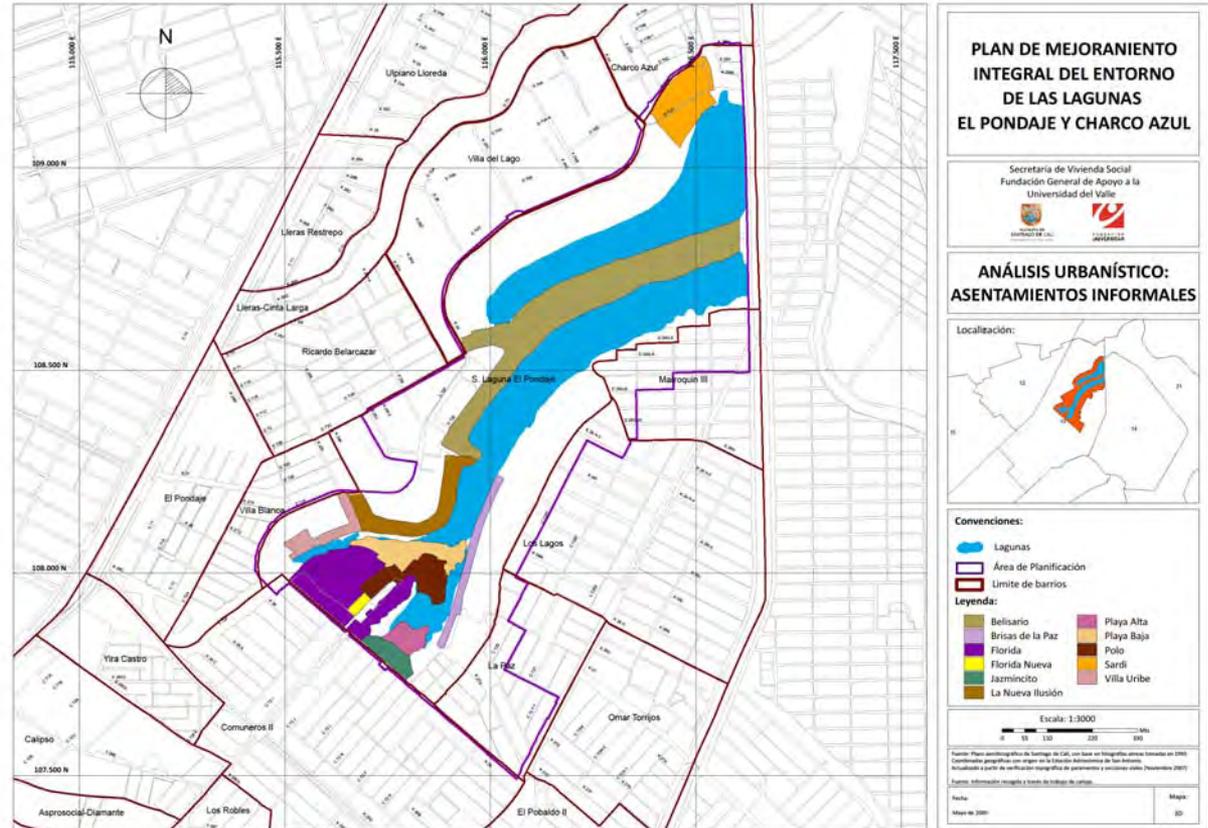
	ESTADO	PROYECTO	AREA NETA	VIP	NO VIS	TOTAL DE VIV.	M2/VIV.	TOTAL M2 CONSTRUIDOS
PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN	EN REVISIÓN Y FORMULACIÓN	SAN PASCUAL	12 ha.	500		500	55 M2	27.500
		SAN NICOLAS	81.7 ha.	1.000	4.000	5.000	55 M2	275.000
		CALVARIO -SUCRE (SECTOR II)	53 ha.	500	4.879	5.379	52 M2	279.708
	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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

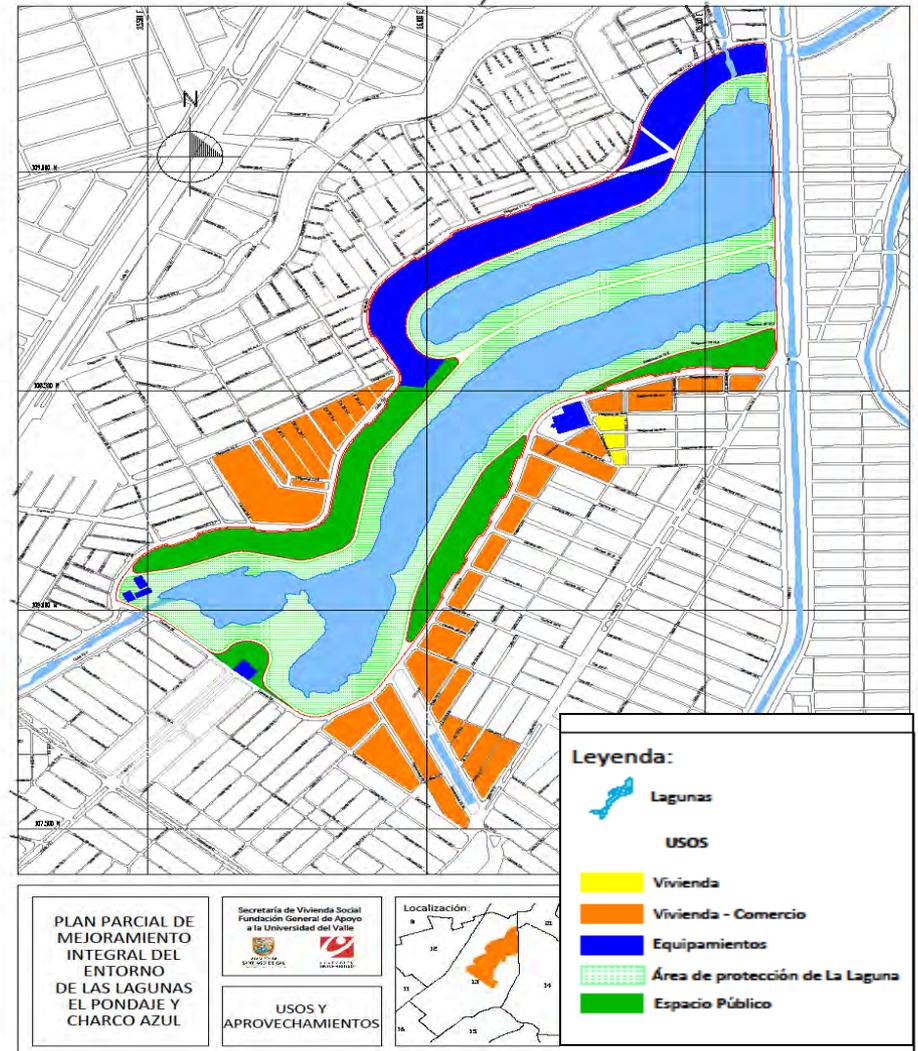


CALI, UN NUEVO LATIR

PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN

PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL ENTORNO 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

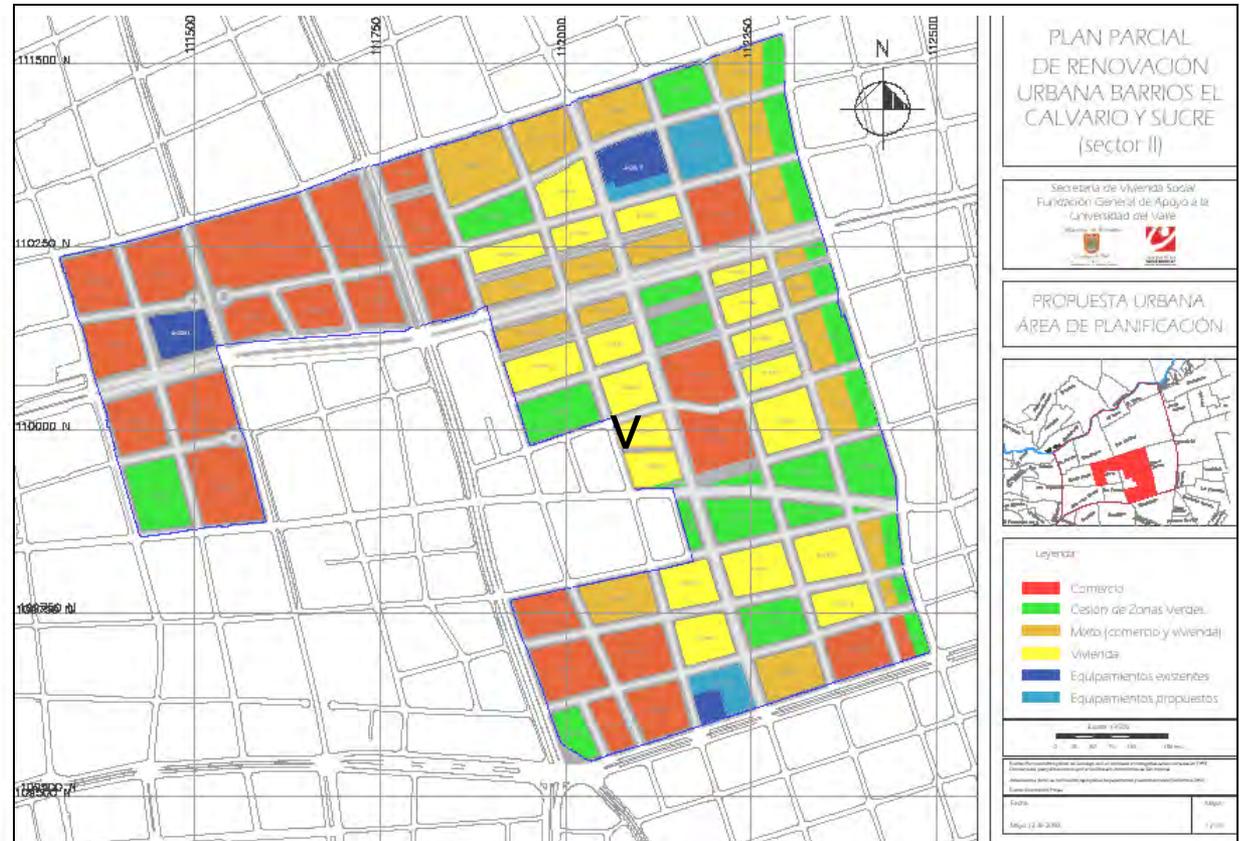


PLAN PARCIAL SUCRE II CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD	ÁREA	
	m ²	Ha
Área Bruta de Planificación (AB)	541.971	54,20
Afectación	58.374	5,84
Área Neta Urbanizable (ANU)	483.597	48,36
Vías	111.069	11,11
Área Cesiones (Zona Verde + Equipamiento)	97.555	9,76
Área Útil (AU)	274.973	27,50
Áreas No 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.



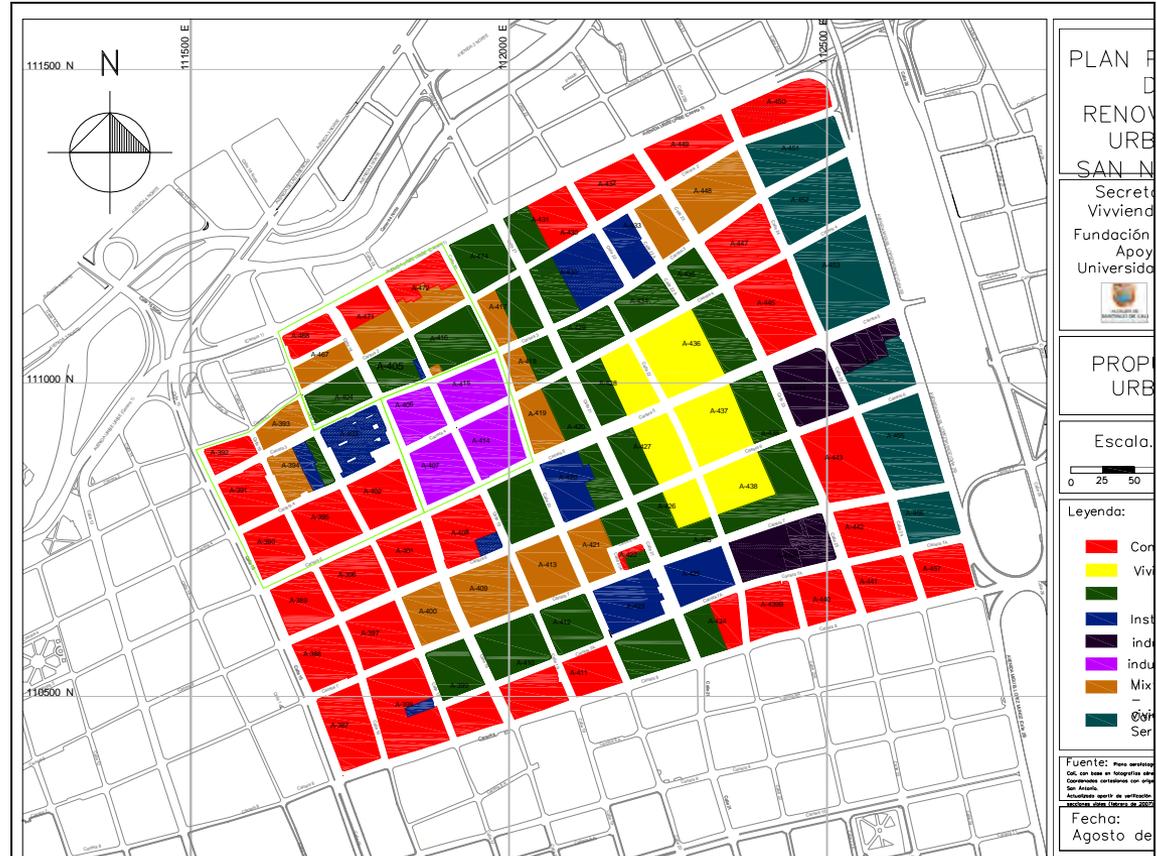
PLAN PARCIAL SAN NICOLÁS



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%

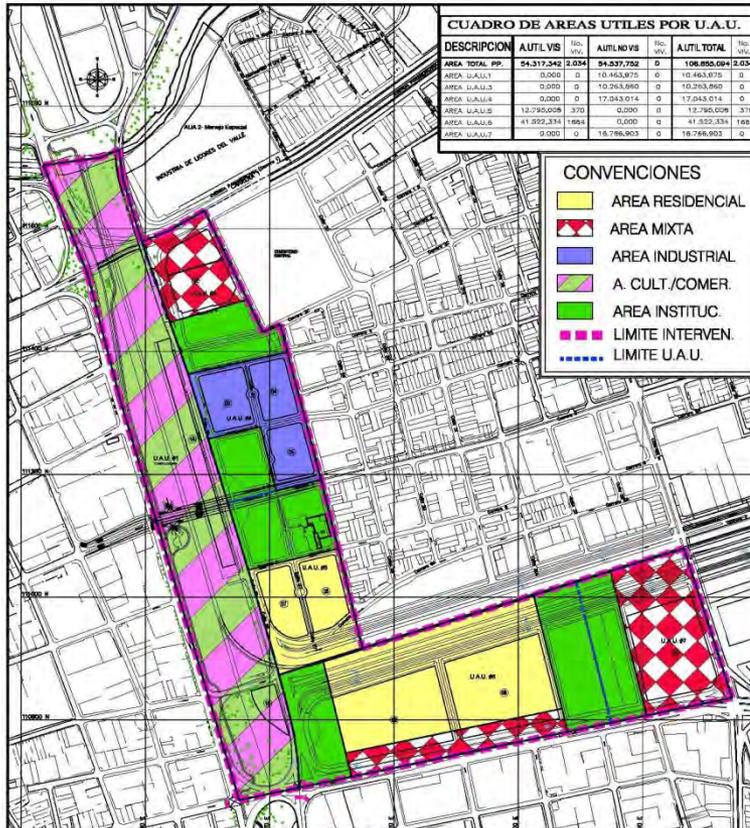


PLAN PARCIAL SAN NICOLÁS



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

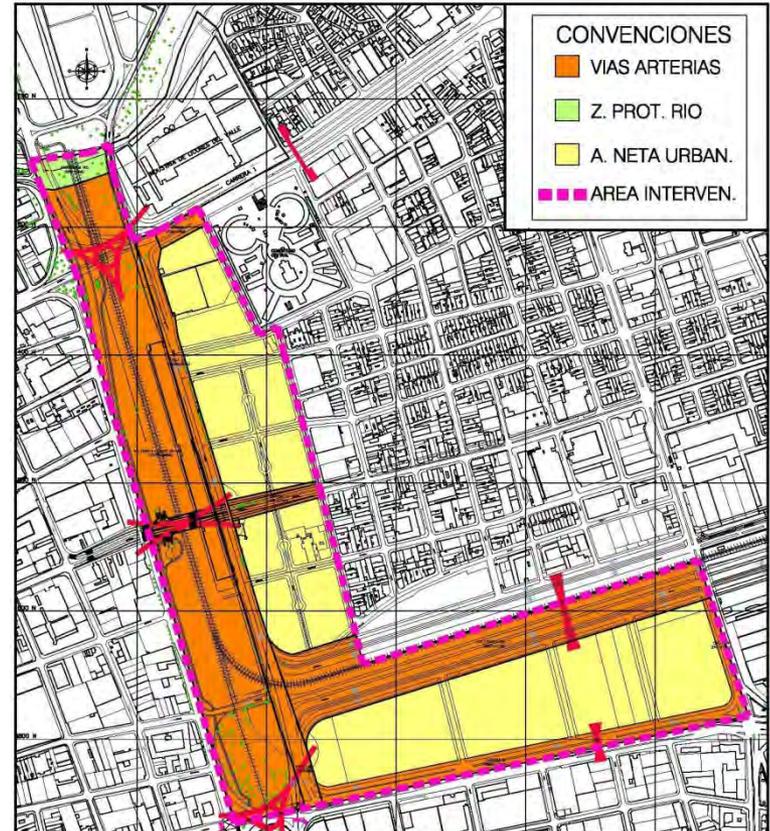


PLAN PARCIAL EL PORVENIR

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

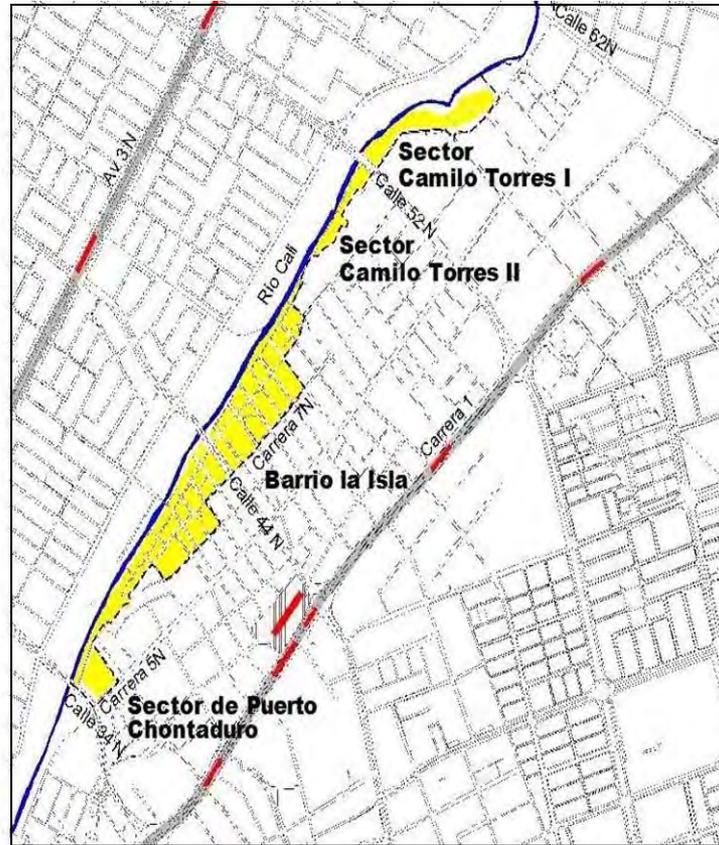
ÁREA NETA URBANIZABLE



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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



CALI, UN NUEVO LATIR

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 URBANÍSTICA

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.

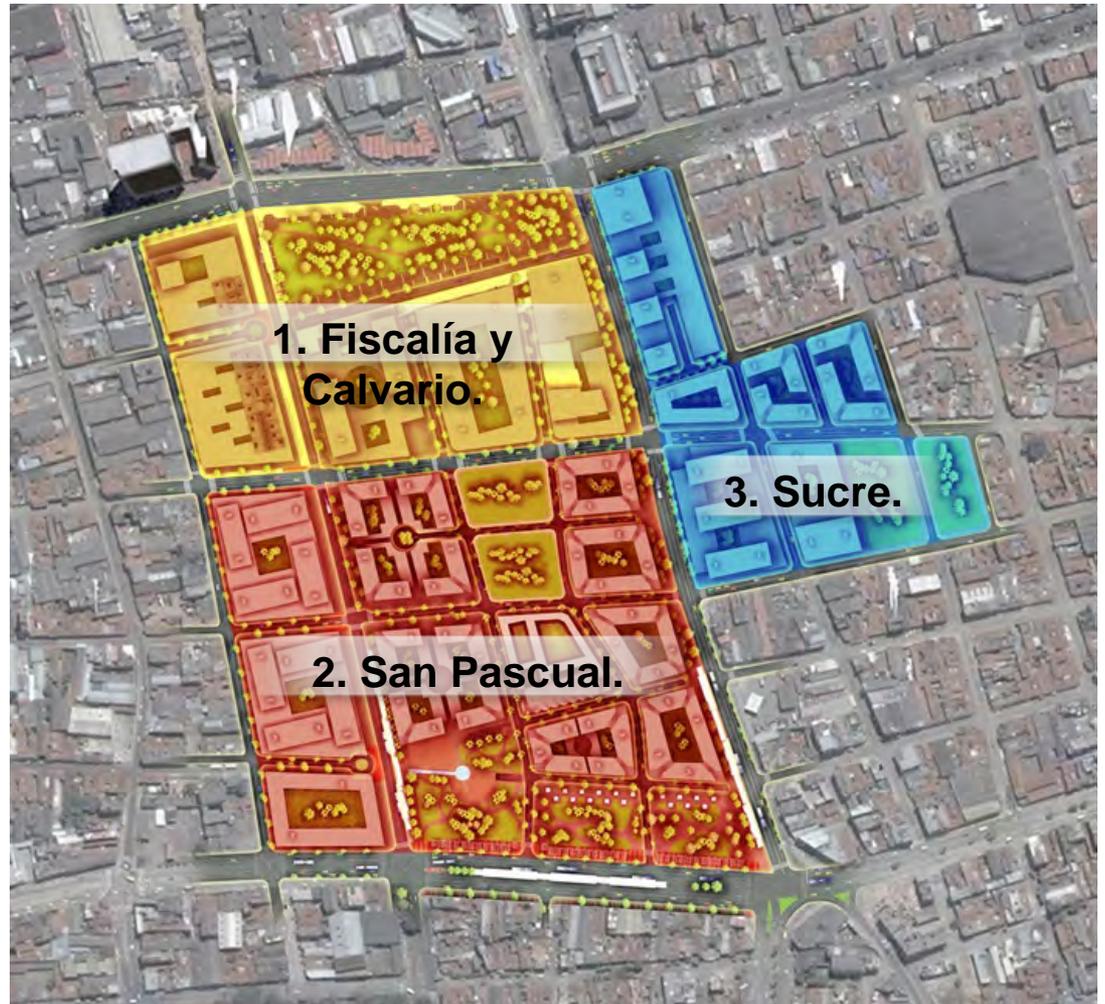
El proyecto involucra parte del barrio El Calvario y Sucre, y la totalidad del barrio San Pascual.

-  Institucional
-  Vivienda
-  Mixto | Comercio
Vivienda
-  Comercio
-  Troncales
del SITM MIO

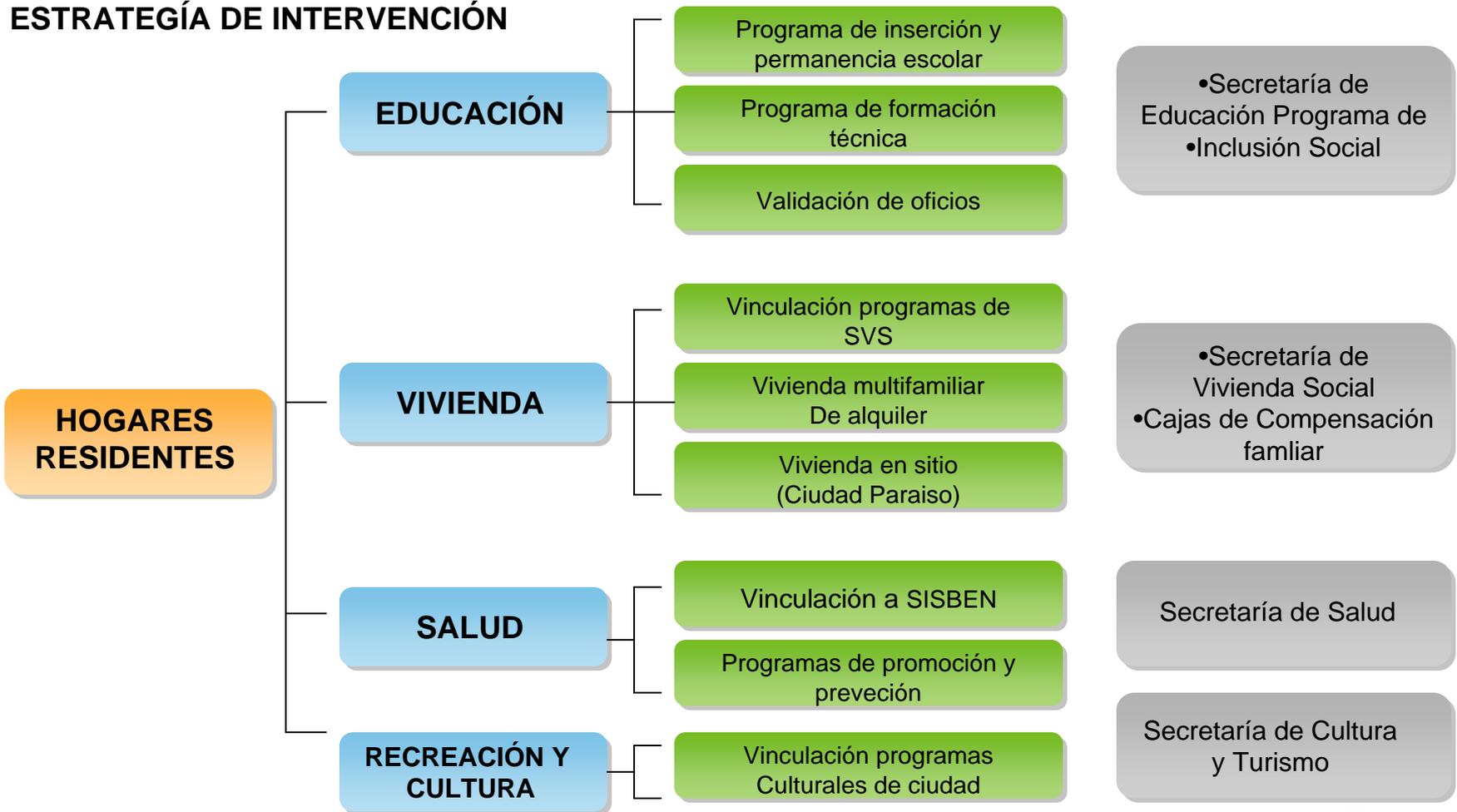


FASES DEL PROYECTO

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL



CALI, UN NUEVO LATIR



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.

