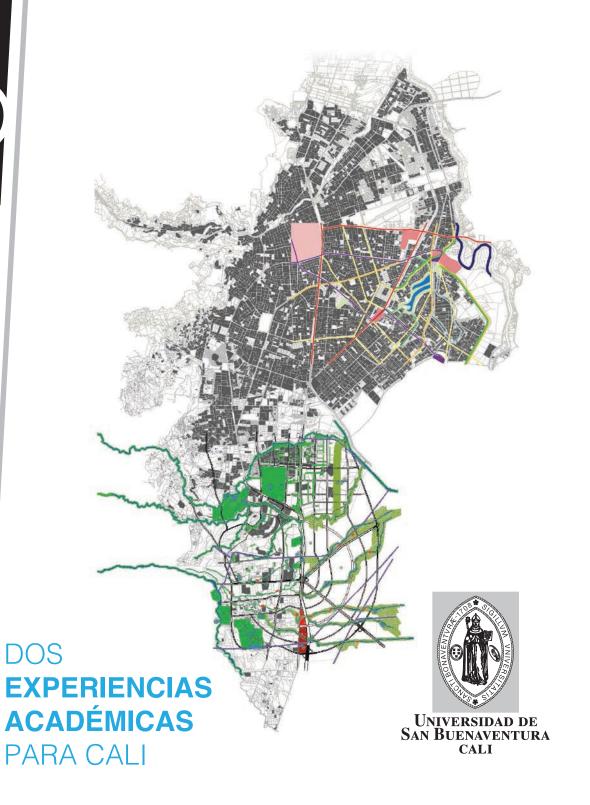
Marcela Esther Falla Gutiérrez

César Augusto Londoño Gómez

COMPILADORES



PROYECTO URBANO

Dos experiencias académicas para Cali

CRÉDITOS

A los docentes que acompañaron el programa durante sus tres ciclos académicos.

Docentes de la cohorte III y de la cohorte IV

Docentes de asignaturas teóricas que acompañaron el proceso de formación: Juan Carlos del Castillo Daza, Ramiro Bonilla Sandoval, José Salazar Ferro, Luz Ángela Mondragón Restrepo, Juan Carlos Vallecilla González, Alberto Saldarriaga Roa, Clemencia Escallón de Acevedo, Sandra Patricia Samacá Rojas, Luis Fernando Acebedo, Restrepo, Claudia Juliana Portillo Rubio, María Victoria Pinzón Botero, Vanessa Velasco Bernal, Fabián Alberto Díaz Cruz, Óscar Borrero Ochoa, Luz Stella Velásquez Barrero, Juan Felipe Pinilla Pineda, César Augusto Londoño Gómez, Ángela María Franco Calderón, Yolanda Oviedo Rojas, Júber Galeano Loaiza, Olga Lucía Monsalve Morales.

Docentes del taller de formulación de Proyecto Urbano I y II

César Augusto Londoño Gómez (Coordinador del taller), Marcela E. Falla Gutiérrez, Ángela María Franco Calderón, Jaime Beltrán Venegas, José Salazar Ferro, Liliana Bonilla Otoya, Luz Stella Velásquez Barrero, Júber Galeano Loaiza, Matilde Lozano Gómez, Juan Felipe Pinilla Pineda, Esperanza Cruz Martínez, Olga Lucía Monsalve Morales, Claudia Lucía Ramírez Gómez.

Par evaluador invitado: Arquitecta urbanista Liliana Bonilla.

Marcela Esther Falla Gutiérrez

César Augusto Londoño Gómez

COMPILADORES

2016



Proyecto urbano. Dos experiencias académicas para Cali

Proyecto urbano. Dos experiencias académicas para Cali / Compiladores Marcela Esther Falla Gutiérrez ; César Augusto Londoño Gómez.--Cali : Editorial Bonaventuriana, 2016

63 p.

ISBN: 978-958-8785-78-3

1. Urbanismo - Cali (Colombia) 2. Crecimiento urbano - Cali (Colombia) 3. Arquitectura urbana 4. Arquitectura-Santiago de Cali 5. Planificación urbana 6. Proyectos urbanos 7. Diseño urbano 8. Desarrollo urbano 9. Urbanismo - Aspectos ambientales I. Tít.

711.4092 (D 23) P969p

PROYECTO URBANO. DOS EXPERIENCIAS ACADÉMICAS PARA CALI

© Compiladores: Marcela Esther Falla Gutiérrez César Augusto Londoño Gómez UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CALI

Rector: Fray Ernesto Londoño Orozco, OFM Secretario: Fray Jorge Botero Pineda, OFM

Vicerrector Evangelización de las Culturas: Fray Antonio José Grisales Arias, OFM

Vicerrector Académico: Juan Carlos Flórez Buriticá

Vicerrector Administrativo y Financiero: Rodolfo Barón Castrillón

Decano Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño: Juan Marco Duque Recio

Edición y diagramación: Ángela María Jiménez Avilés

Portada: César Augusto Londoño Gómez

Fotos: docentes y estudiantes de la Especialización en Proyecto Urbano.

Aviso legal

Los autores son responsables del contenido de la presente obra. Prohibida la reproducción total o parcial de este libro por cualquier medio, sin permiso escrito de la Editorial Bonaventuriana. Derechos reservados de la Universidad de San Buenaventura.

ISBN: 978-958-8785-78-3 Tiraje: 150 ejemplares

Depósito legal: se da cumplimiento a lo estipulado en la ley 44 de 1993,

decreto 460 de 1995 y decreto 358 de 2000. Impreso en Colombia – Printed in Colombia.

2016



PROYECTO URBANO Dos experiencias académicas para Cali

Programa de Especialización en Proyecto Urbano Faculta de Arquitectura, Arte y Diseño Universidad de San Buenaventura Cali

Tabla de contenido

Presentación
COHORTE III Zona oriental de Cali Proyecto urbano de reestructuración y mejoramiento integral
Trabajo de campo
Proyecto de renovación urbana en el barrio Belalcázar
Proyecto de renovación urbana, barrio Villanueva
Proyecto Parque Interactivo Villahermosa
Renovación y complementación de la centralidad de El Pondaje
Reestructuración del barrio El Poblado II
Reestructuración ambiental y urbana del área de influencia de las lagunas El Pondaje y Charco Azul
Reestructuración ambiental y urbana del área de influencia de las lagunas El Pondaje y Charco Azul
Reestructuración urbana barrio Cintalarga

COHORTE IV

Plan zonal pieza sur de Cali

Proyecto urbano de consolidación y desarrollo	36
Trabajo de campo	14
Proyecto urbano estratégico Lili sur	16
Proyecto urbano industrial de nueva tecnología Diego Fabián Bolaños Sarria	18
Proyecto estratégico estación intermodal	50
Proyecto urbano estratégico Andalucía	52
Proyecto urbano estratégico Nuevo Jardín	54
Proyecto urbano estratégico parcelaciones	56
Proyecto urbano estratégico parque habitacional	58
Proyectos urbano estratégico zona 10	30
Bibliografía 6	32

Presentación

El programa de Especialización en Proyecto Urbano forma parte de la propuesta formativa que ofrece la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad de San Buenaventura de Cali. Centra su actuación en una escala intermedia de intervención de la ciudad, entre el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la arquitectura puntual, buscando con ello una reflexión crítica sobre la construcción de la ciudad y las estrategias para su intervención, transformación y gestión de sus distintas etapas de desarrollo, aspecto este que posiciona el programa en enfoques de intervención urbana de gran relevancia internacional y de una enorme pertinencia en el contexto local. Su implementación surge en el año 2001 y a la fecha cuenta con cuatro cohortes terminadas: cohorte I (2001-2002), cohorte II (2007-2008), cohorte III (2009-2010) y cohorte IV (2011-2012). En cada una de estas promociones se ha reflexionado sobre diferentes modalidades de intervención urbana con el fin de hallar la mejor solución a través de la formulación de proyectos urbanos, particularmente en el contexto de la ciudad de Cali.

Los enfoques estratégicos de las intervenciones han sido variados y de gran interés contextual, tanto en las soluciones urbanas como en los instrumentos para su implementación: en la cohorte I se trabajaron proyectos asociados a intervenciones de renovación urbana, reestructuración y mejoramiento integral en la Comuna 4; en la cohorte II se apostó por una reflexión profunda sobre el potencial urbanístico y el papel que debe desempeñar el centro global en el

contexto urbano y metropolitano de la ciudad; el tema principal fue la renovación urbana. En la cohorte III, el macroproyecto del sistema integral de transporte masivo (MIO), se ve como una gran oportunidad para mejorar las condiciones de habitabilidad urbana del sector oriental de Cali a partir de un proyecto urbano de reestructuración y mejoramiento que resolvería demandas de movilidad colectiva, de espacio público, equipamientos dotacionales de escala zona y urbana, oferta de nueva vivienda y calidad ambiental, entre otras. Finalmente, la cohorte IV apunta a una propuesta de planeación zonal sobre la pieza sur de Cali, que oriente y ofrezca determinantes de intervención a proyectos urbanos bajo la premisa de un modelo de ocupación con calidad ambiental y eficiencia energética, apoyado en la oferta de instrumentos de planeación jurídicos y económico-financieros planteados por la Ley 388 de 1997 y regulaciones posteriores.

El contenido de cada uno de los talleres tiene una estructura que permite trabajar la formulación de proyectos urbanos con miras a su implementación. Es así como el componente gestión es transversal a todas las etapas del proceso y por tanto se diseñan los instrumentos que posibilitan su concreción y su factibilidad.

El espacio académico del taller permite la síntesis interdisciplinaria del proyecto urbano en tres escalas de desarrollo: zonal, de proyecto estratégico y de proyecto piloto.

La escala zonal propone un modelo y una estrategia de ocupación a partir de la definición de los grandes sistemas estructurantes, como son el ambiental, de espacio público y equipamientos colectivos, de infraestructura vial, transporte y movilidad, de comunicaciones y servicios públicos y de patrimonio. La escala de proyecto estratégico implica la articulación con las determinantes de escala zonal, la apuesta urbanística general, la propuesta de sistemas estructurantes con sus indicadores correspondientes en la escala propia del proyecto estratégico, la propuesta de aprovechamiento (usos y edificabilidad), alturas, ocupaciones, tipologías, mezclas, etc., y los resultados de la simulación urbanística y financiera general del proyecto estratégico. La escala del proyecto piloto permite prefigurar al detalle al menos una unidad de actuación, de gestión o etapa de proyecto, como mecanismo necesario para desarrollar un proyecto urbano en todas sus fases y componentes. En esta escala se propone una espacialización urbano-arquitectónica de una parte del proyecto urbano, llegando así a resultados urbanísticos de detalle y de viabilidad económica y financiera y de reparto equitativo de cargas y beneficios, que harán viable el proyecto urbano en su conjunto una vez se desarrollen en este detalle todas sus fases.

Las etapas que alimentan el proceso de formulación se retroalimentan permanentemente:

- La planeación del proceso.

- El diagnóstico del área de estudio que se va a intervenir.
- La visión o prospección: escenario actual, escenario deseado, escenario posible.
- El diseño del espacio urbano: modelo de ocupación.
- La implementación: aprobación, ejecución, control y seguimiento.
- La gestión: actividad permanente dentro del proceso que relaciona las diferentes etapas y actividades.

Esta publicación detalla la experiencia académica y las reflexiones teórica, metodológica e instrumental que apoyaron los talleres de formulación de proyectos urbanos de las cohortes III y IV.

El taller de formulación de proyecto urbano de la cohorte III tuvo como propósito fundamental la reflexión sobre las potencialidades urbanísticas que ofrece la zona oriental de la ciudad de Cali, dadas sus condiciones socioeconómicas y espaciales y las nuevas dinámicas que se generarán con la puesta en marcha del Sistema Integrado de Transporte Masivo (MIO), con presencia en el sector objeto de estudio de dos troncales: la Carrera 15 y la de Aguablanca, y varias pretroncales. Igualmente, el taller busca hacer aportes en términos de exploración y propuestas de transformación, enmarcados en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal de Cali vigentes, tanto con el desarrollo y modelación de proyectos previstos que no se han llevado a cabo, como con nuevas propuestas que pueden complementar la orientación estratégica y coordinada de los instrumentos de planeamiento del municipio.

El taller de formulación de proyecto urbano de la cohorte IV se centra en la reflexión crítica y propositiva del área que integra la pieza sur de Cali, que incluye suelos urbanos y de expansión delimitados en el POT de Cali (Acuerdo 069/2000), y se conforma por las siguientes zonas: la Comuna 22, parte de la Comuna 17 y la zona de expansión del corredor regional Cali-Jamundí. Este territorio es la zona de mayor aptitud que aún se conserva en el municipio de Cali para el planteamiento de desarrollos urbanísticos de mediana y gran escala. Sus ventajas de localización cercana a zonas dotacionales y de centralidad, han generado la construcción de un polo sur en la ciudad y le confieren un lugar relevante en las preferencias de localización del grueso de los proyectos inmobiliarios de Cali que en los últimos años se han desarrollado en el ángulo suroriental de la Comuna 17 (sectores El Caney y Valle del Lili).

Estas dos grandes zonas de la ciudad devienen en un gran potencial de desarrollo para la ciudad y una apuesta por disminuir déficit y mejorar significativamente los estándares de calidad de vida urbana para sus habitantes. Con tales determinaciones, se establecen las condiciones para que la administración municipal se haga con unos referentes académicos serios que le permitan adelantar una gestión más eficiente del territorio tanto de la pieza oriental como de la pieza sur de la ciudad y se garantice la coordinación de empresas, dependencias públicas y actores del planeamiento en general que tengan que ver con su desarrollo.



Laguna El Pondaje. Fuente: Humedales del municipio de Santiago de Cali – Experiencia de Trabajo. CVC. 2002. Estudiantes cohorte III.



Barrio Cinta Larga. Fuente: estudiantes cohorte III. Arg. Sandra Sirley Mena R.



Barrios del oriente de Cali. Fuente: estudiantes cohorte III.

COMPILADORES

Marcela Esther Falla Gutiérrez Coordinadora Académica Especialización en Proyecto Urbano Universidad de San Buenaventura Cali CÉSAR AUGUSTO LONDOÑO GÓMEZ Coordinador del Taller de Proyecto Urbano Especialización en Proyecto Urbano Universidad de San Buenaventura Cali



COHORTE III

Estudiantes de la Especialización en Proyecto Urbano de la Universidad San Buenaventura Cali, 2009-2010.

ZONA ORIENTAL DE CALI

Proyecto urbano de reestructuración y mejoramiento integral

Introducción

El Taller de Formulación de Proyecto Urbano de la tercera cohorte de la Especialización, tiene como propósito fundamental la reflexión sobre las potencialidades urbanísticas que ofrece la zona oriental de la ciudad de Santiago de Cali, dadas sus condiciones socioeconómicas y espaciales y las nuevas dinámicas que se generarán con la puesta en marcha del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM-MIO), con presencia en el sector objeto de estudio de dos troncales y varias pretroncales. Igualmente, el taller busca hacer aportes en términos de exploración y propuestas de transformación, enmarcados en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal vigentes, bien sea con el desarrollo y modelación de proyectos previstos que no se han llevado a cabo o como nuevas propuestas que pueden complementar la orientación estratégica y coordinada de los instrumentos de planeamiento del municipio.

Objetivo de formación

El Taller de Formulación del Proyecto Urbano es un ejercicio teórico-práctico que busca desarrollar en el estudiante la comprensión, las habilidades y las destrezas requeridas para abordar un proyecto de escala sectorial, desde el planteamiento del problema hasta la formulación del proyecto propiamente dicho, y abarca el desarrollo de instrumentos de gestión que viabilicen su factibilidad. La complejidad del desarrollo del proyecto urbano acomete los componentes urbanísticos, jurídicos, económicos, administrativos y de seguimiento y control, necesarios para su implementación.

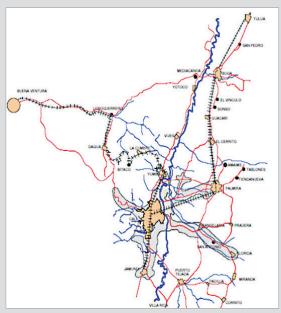
Temáticas del taller

Con base en la complejidad del proyecto urbano y la diversidad de situaciones presentes en la ciudad, el taller aborda paralelamente diferentes temáticas que permitirán comprender el desarrollo urbano desde varios puntos de vista a partir de los proyectos propuestos. Los tres ejes que orientan las intervenciones son: renovación urbana, consolidación y mejoramiento integral de barrios, los cuales, en conjunto, pueden promover acciones integrales de reestructuración zonal.

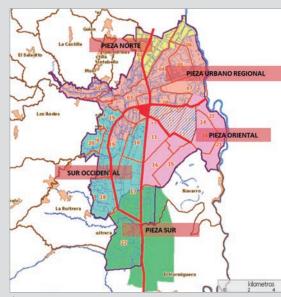
La estrategia de desarrollo

Con el fin de llevar a cabo un desarrollo armónico de los proyectos, la metodología utilizada abarcó las siguientes fases de desarrollo:

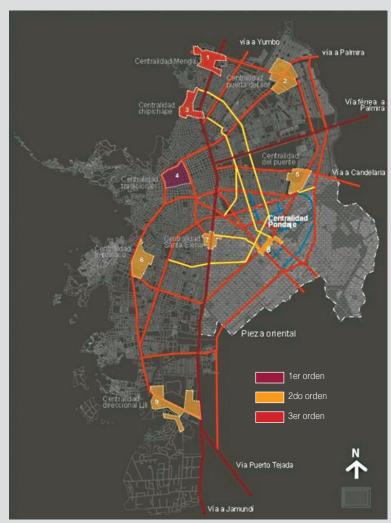
- 1. Síntesis sobre las bases del proyecto urbano.
- 2. El proyecto urbano general.
- 3. El proyecto piloto.



Contexto subregional. Fuente: POT. Acuerdo 069/2000.



Área de estudio. Piezas urbanas del municipio de Cali. Fuente: POT - 2000.



Condiciones de la estructura urbana: las centralidades urbanas propuestas por el POT de Cali. 2000.

Fuente: POT. Acuerdo 069/2000.

Síntesis sobre las bases del proyecto urbano

- Legales y procedimentales.
- Conceptuales urbanísticas, paisajísticas y arquitectónicas.
- Conceptuales de intervención social y ambiental.
- Conceptuales de economía urbana y de instrumentos de gestión.
- Ejemplos comparables.

El proyecto urbano general

- La realidad general por estudiar y proyectar; diagnóstico zonal y del área objeto del proyecto urbanístico general.
- Directrices estratégicas zonales; modalidades de intervención (todo el taller).
- La apuesta del proyecto urbanístico general (cada grupo).
- Desarrollo por sistemas estructurantes y apuestas de aprovechamiento.
- Proyectos estructurantes.
- Operaciones urbanas integrales.
- Enfoques normativos.
- Enfoques de gestión.

El proyecto urbano piloto (trabajo individual)

- Delimitación y conocimiento pleno del estado actual.
- Contribución del piloto en el proyecto urbanístico general.
- Diseño urbanístico.
- Modelación urbanística del proyecto.
- Modelación económica y viabilidad financiera.
- Estrategias de ejecución, gestión y financiación.
- Cronogramas de desarrollo.

Área de estudio inicial. Marco zonal

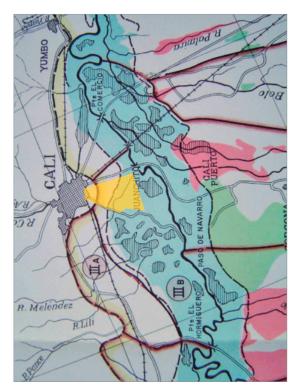
Espacio existente entre la troncal de la Carrera 15 y la futura troncal de Aguablanca, desde el par vial calles 25 y 26 hasta la Avenida Ciudad de Cali, incluidos ambos costados de las vías.

Enmarcación ambiental e histórica

A partir de 1948 se dieron los primeros asentamientos ilegales en las zonas pantanosas del Distrito de Aguablanca, a partir de la línea del ferrocarril.

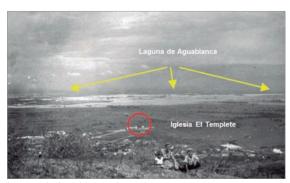
Síntesis diagnóstica

Los equipamientos de la zona son fundamentalmente locales y aquellos de escala urbana no representan espacios de encuentro o de calidad para el entorno. Se debe dar prioridad a las intervenciones de espacio público, tanto de ampliación de la cobertura como de mejora de la calidad y de la accesibilidad.

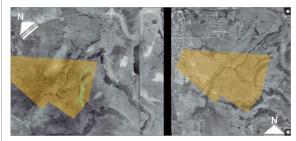


Enmarcación ambiental e histórica.

Fuente: documento la gestión de riesgos en el ordenamiento territorial: Inundaciones en Cali, la CVC y el fenómeno Enso. 2004.



Laguna de Aguablanca. Años cincuenta. Fuente: Gobernación del Valle, 2000.



Sector de El Pondaje en 1943 (izq.) y 1957 (der). Fuente: Gobernación del Valle, 2000.

A pesar de contar con elementos de la estructura vial de todas las jerarquías y en todas direcciones, existen problemas de articulación entre sistemas y los tejidos urbanos son resultantes de crecimiento que no atienden patrones de estructuración urbana de conjunto.

Los elementos ambientales (lagunas, cinturones ambientales y de protección) del sector, han sido fraccionados y desarticulados y no cumplen la función de elementos de estructuración urbana ni prestan servicios ambientales de calidad.

Las altas densidades del sector y los bajos indicadores de espacio público evidencian formas de ocupación del suelo ineficientes y de baja calidad ambiental y urbana.

La escasa vegetación urbana, el déficit de espacio público y el deterioro de los elementos ambientales principales, generan condiciones microclimáticas extremas (mayor calor).

Las problemáticas de servicios públicos están más relacionadas con el sistema de canales y la regulación de las lagunas, que con las coberturas de los servicios en hogares particulares. Proyectos como las troncales, las estaciones intermedias y de cabecera, las megaobras, la salida de la cárcel del sector y el desarrollo de otras infraestructuras, constituyen oportunidades contundentes para su reestructuración.

Por el tipo de suelo que cruza, su valor y su precario desarrollo previo, la troncal de Aguablanca constituye una clara oportunidad para promover la renovación de una franja aferente.

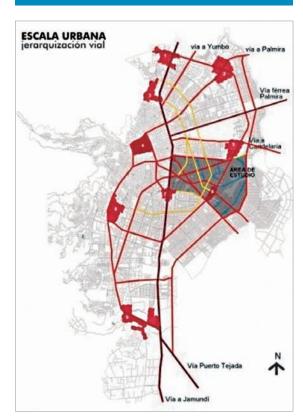
Las oportunidades de infraestructura y nuevos proyectos deben dar prioridad a la transformación de un ambiente urbano de calidad y seguridad para la población actual.

Datos generales área de estudio

- Superficie: 1.129 ha. Población: 288.874 hab.
- No. de viviendas: 65.726. No. de hogares: 76.821.
- Promedio hab/viv. 4.4. Promedio hab/hog.
 3.8
- Densidad poblacional: 256 hab/ha.
- Densidad vivienda: 56 viv/ha.
- Demanda de nueva vivienda:11.095.

Datos generales

Fuente: elaboración propia con base en el sistema de información Redatam del DANE, censo 2005.



Localización del área de estudio.

Fuente: elaboración propia con base en información de la página www.cali.gov.co



Demanda de vivienda.

Fuente: elaboración propia con base en el sistema de información Redatam del DANE, censo 2005.



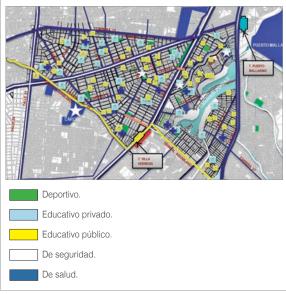
Densidad poblacional.

Fuente: elaboración propia con base en el sistema de información Redatam del DANE, censo 2005.



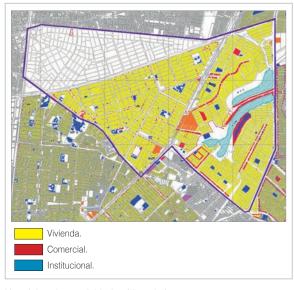
Densidad de vivienda.

Fuente: elaboración propia con base en el sistema de información Redatam del DANE, censo 2005.



Equipamientos y dotaciones.

Fuente: elaboración propia con base en información de la página www.cali.gov.co. 2009-2010.



Uso del suelo y actividades (derecha).

Fuente: elaboración propia con base en información de la página www.cali.gov.co. 2009-2010.

Indicadores socioeconómicos y urbanos

- El indicador de espacio público por habitante está entre cero y un metro cuadrado por habitante.
- La densidad promedio de habitantes por hectárea es de 271 hab/ha., en tanto que la de viviendas es de 63 viv/ha.
- El promedio de viviendas por número de predios es de 1,5 viviendas por predio, lo que indica el predominio de tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- La cobertura de servicios públicos básicos (energía, acueducto y alcantarillado) está por encima del 97 %; sólo el 0,6 % no cuentan con ninguno de estos servicios básicos, mientras que el 68 % y el 81 % cuentan con servicios de gas domiciliario y de teléfono fijo respectivamente.

Condicionantes normativas

Artículo 228, POT CALI - 2000. Programas y proyectos en las piezas urbanas

Para el cumplimiento o ejecución de la ciudad consolidada, de conformidad con el modelo propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial 2000, los programas de gobierno considerarán los proyectos de las piezas urbanas. A continuación los programas y proyectos de la pieza de la ciudad oriental:

- Programa: adecuación del SITM-MIO.
- Programa: consolidación urbana y mejoramiento de vivienda.
- Proyecto: edificación de los vacíos urbanos existentes, mejoramiento Integral de vivienda, centralidad de segundo orden.
- Programa: equipamiento colectivo.
- Proyecto: construcción del complejo del oriente (terminal cementerio- centro de abastecimiento).
- Adquisición de predios para dotar de zonas verdes al sector oriental de la ciudad.

Marco zonal. Delimitación final

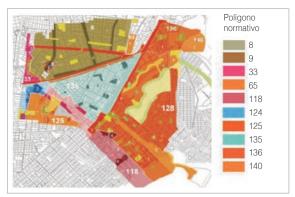
Espacio existente entre la troncal de la Carrera 15 y la futura troncal de Aguablanca, desde el límite del denominado centro global hasta la Avenida Ciudad de Cali, incluidos ambos costados de las vías y los hechos urbanos destacados en sus bordes.

Propuesta de intervención zonal

Reestructurar espacial, ambiental y funcionalmente el sector a partir del aprovechamiento de las intervenciones de infraestructura (lagunas, MIO, megaobras y propuestas Emcali), de las iniciativas privadas propiciadas por el SITM-MIO y de la complementación con intervenciones y operaciones a escalas de sector y local, de tal forma que se equilibre el sector con el desarrollo de la ciudad y se dé una integración armónica con los sectores circundantes.

Acciones sobre la estructura urbana

- Recuperación y complementación del sistema ambiental de tal forma que se garantice su continuidad y sostenibilidad.
- Generación de espacios públicos emblemáticos de escala zonal y urbana permeables y accesibles.
- Dotación de equipamientos de escala sectorial y urbana que atiendan la población local y se complementen como detonantes de centralidad.
- Recomposición de la movilidad sectorial a partir del ordenamiento de los accesos y de la prelación que deben tener el transporte público y la articulación urbana multimodal.

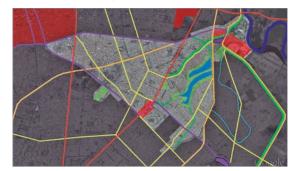


Polígonos normativos

Fuente: elaboración propia con base en información de www. cali.gov.co. POT-2000, Santiago de Cali.



Morfología urbana y tipologías de la edificación Fuente: elaboración propia.



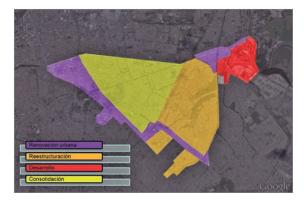
Propuesta zonal, la estructura urbana Fuente: elaboración propia con base en google maps 2007

Acciones sobre el tejido y las actividades

- Renovación urbana en áreas de oportunidad que permitan la recuperación de inversiones y procesos de densificación de calidad.
- Reestructuración de tejidos urbanos según los proyectos de recuperación ambiental y urbana.
- Aprovechamiento de espacios vacantes a partir de proyectos que incluyan actividades generadoras de centralidad y permitan la recomposición funcional y espacial del sector.
- Consolidación de sectores para evitar procesos de densificación predio a predio.
- Atender de forma prioritaria la demanda de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).

Instrumentos de gestión

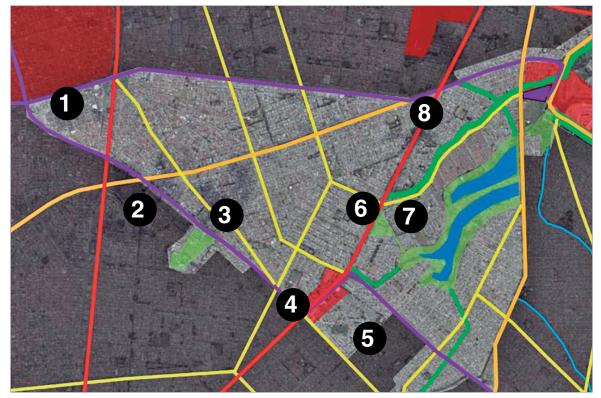
- Determinación de cargas zonales que faculten el abordaje de instrumentos de escala general en el plan sectorial y definir obligaciones para operaciones locales.
- Determinación y desarrollo de áreas y operaciones estratégicas que permitan la concreción de la reestructuración zonal.
- Propuestas de mapas de actores para la gestión de proyectos según tipo.



Propuesta zonal, intervención del tejido. Fuente: elaboración propia con base en google maps 2007.



Propuesta de intervención zonal. Fuente: elaboración propia con base en google maps 2007.



Intervenciones y proyectos estratégicos. Fuente: elaboración propia con base en imagen de google maps 2007.

Trabajo de campo. Cohorte III











Imágenes: Grupo de egresados de la cohorte III y recorrido por el río Cauca con el grupo de estudiantes y docentes, el primero de mayo de 2009. Fuente: fotografías de Marcela Falla G.









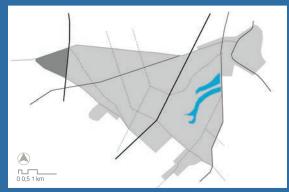


Proyecto de renovación urbana en el barrio Belalcázar

Autores

Rodrigo Osvaldo Díaz Rico John Geyner Muñoz Gutiérrez

Datos del proyecto estratégico Área: 29,9 ha. Densidad: 200 hab/ha. Modalidad: renovación urbana Instrumento de gestión: plan parcial



Localización general. Fuente: elaboración propia



Zonas de intervención y localización del proyecto piloto Fuente: elaboración propia

Estrategia

A partir del proceso de renovación urbana se plantea implementar un conjunto de acciones de planeación y gestión cuyo propósito es conservar, fortalecer y privilegiar las actividades y la población del barrio Belalcázar, a fin de buscar mejores condiciones de habitabilidad. Se recualificará física y espacialmente el sector para obtener una mejor conexión con la ciudad –particularmente con su principal centralidad— donde el espacio público sea actor principal de soporte de actividades sociales y urbanas.

Se busca mantener la condición residencial tradicional del barrio Belalcázar mediante la cualificación de espacios públicos y privados para potenciar su utilización aprovechando los centros de manzana y la densificación en altura. Asimismo, se pretende mitigar el efecto de confinamiento vial actual para controlar su impacto negativo y su vocación marcadamente comercial hacia el mercado del automotor involucrando los propietarios como socios activos, quienes se verán favorecidos con los beneficios económicos que se generen con la revitalización del sector.

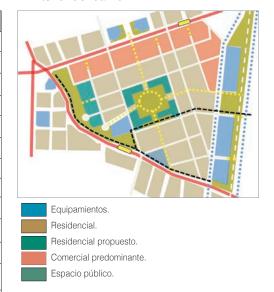
Variable	Antes	Después	Aumento %	
Habitantes	4.976	10.675	114,53	
Viviendas	1.237	3.050	146,56	
Hogares	1.400	3.355	139,64	
Densidad (viv/ha)	41	102	146,56	
Equipamientos (m²)	5.534	8.651	56,32	
Espacio público/ (m²)	0,5	3,0	501,5	
Espacio público (ha)	1,40	3,21	129,3	
Normativa				
Edificabilidad	3,2	4,8	50,0	
Índice de ocupación	0,6	0,6	-	
Usos predominantes				
Vivienda (m²)	77.597	180.707	132,88	
Comercio (m²)	53.511	151.288	182,73	

Apuestas

- Integración del sector con el centro global de Cali.
- Manejo diferenciado de bordes.
- Cualificación de tejidos y oferta residencial.

Objetivos

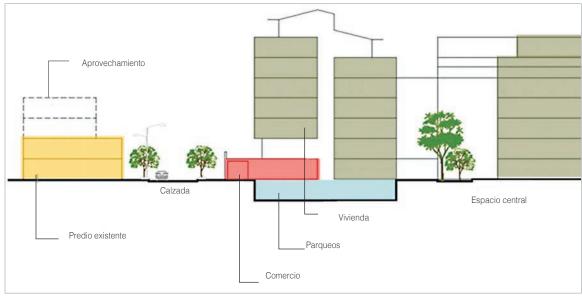
- Conservar sus características relevantes como barrio predominantemente residencial y mejorar las más deterioradas.
- Mitigar el impacto de las problemáticas generadas por la cercanía al centro.
- Controlar los efectos del confinamiento generado por dos vías troncales del SITM-MIO y la vía férrea,
- Articular el barrio con sus vecinos mediante elementos de borde, como equipamientos y espacio público orientados hacia el interior del barrio.



Usos del suelo. Fuente: elaboración propia.



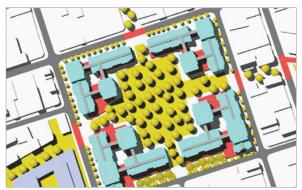
Modelo de ocupación. Simulación volumétrica y proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



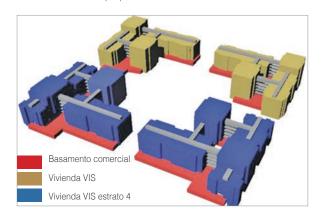
Proyecto piloto. Sección esquema. Fuente: elaboración propia.

Proyecto piloto

Mediante la utilización de la vivienda como elemento de vitalidad del sector, se propone en estas manzanas reforzar el carácter residencial, aumentar la densidad en los predios, recuperar el centro de las manzanas y convocar nuevos habitantes que por el hecho de vivir cerca al centro, puedan hacer suyo un ideal de habitabilidad distinto del comercial impuesto por la industria inmobiliaria. Familias unipersonales, estudiantes universitarios provenientes de otras ciudades, parejas de recién casados sin ánimo de aumentar la densidad demográfica, son los potenciales usuarios de estas intervenciones.



Planta proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



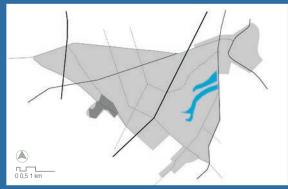
Zonificación propuesta proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Proyecto de renovación urbana, barrio Villanueva

Autoras

Ana Milena Valencia Marín María Elena Zapata Valencia

Datos del proyecto estratégico Área: 28,4 ha. Densidad: 300 hab/ha. Modalidad: renovación e inserción urbana Instrumento de gestión: plan parcial y macroproyecto urbano



Localización general. Fuente: elaboración propia.



Estrategia

Proyecto de renovación urbana del barrio Villanueva e inserción urbana de un equipamiento colectivo y espacio público en un gran vacío urbano de doce hectáreas, producto de la reubicación de la cárcel de Villahermosa de Cali.

Objetivos del proyecto

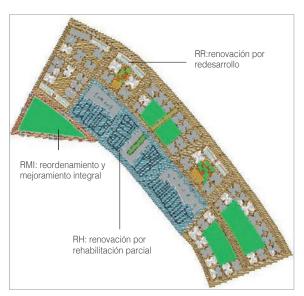
- Brindar a la ciudad un equipamiento colectivo y un espacio público de escala zonal.
- Articular el nuevo equipamiento colectivo a la troncal del Sistema Integral de Transporte Masivo (SITM-MIO) y a los barrios aledaños.
- Renovar el barrio Villanueva mediante una nueva oferta de vivienda multifamiliar con diferentes usos y actividades.

Apuestas

- Generación de espacio público y equipamientos de impacto urbano.
- Oferta de vivienda de interés social de calidad.
- Reconfiguración de la movilidad y las actividades aprovechando la troncal y los nuevos sistemas.



Modelo de ocupación y estrategias de intervención. Fuente: elaboración propia.





Tratamientos urbanísticos proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Zonificación usos del suelo proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Modelo de ocupación. Simulación volumétrica. Fuente: elaboración propia.

Proyecto piloto.

Proyecto 3: plan parcial de renovación urbana del barrio Villanueva.

Comprendido por trece manzanas que conforman trece unidades de actuación urbanistica (UAU), del barrio Villanueva, donde se llevará a cabo:

- Renovación por redesarrollo de diez nuevas manzanas mediante bloques de vivienda VIP y VIS para estratos socioeconómicos 2 y 3, con posibilidad de viviendas productivas, locales comerciales, equipamientos para la junta de acción local (JAL) y parqueaderos.
- Mejoramiento de tres manzanas ubicadas hacia el interior del barrio, con poco deterioro y renovadas predio a predio por sus propietarios. Se intervienen parcialmente.
- El proyecto propone tres tipologías de vivienda: VIS de 128 SMMLV, tipo 1, con tres alcobas de 62 m²; VIS de 128 SMMLV, tipo 2, en dúplex de 64 m² y VIP de 70 SMMLV, con dos alcobas de 52 m². La población pasa de 2.190 a 4.100 habitantes; la vivienda de 333 a 1.139 unidades; el indicador de espacio público de escala barrial alcanza los 3,6 m²/hab. y se proponen equipamientos de escala barrial y sectorial: sede de la JAL, comedores comunitarios, guardería, salón comunitario y sede deportiva.
- Intervención del parque el cual ha sido invadido; reubicación de hogares y reordenamiento de dicho espacio público.
- Mejoramiento integral de andenes, vías nuevas, espacios públicos efectivos (tres parques nuevos) y plazoletas interiores en algunas manzanas.
- Mejoramiento y adecuación de la red de servicios públicos para abastecer la nueva demanda.

Proyecto parque interactivo Villahermosa

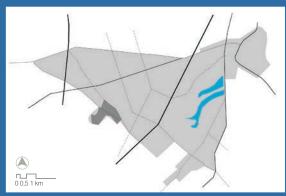
Autor

Julián Andrés Mendoza Tobar

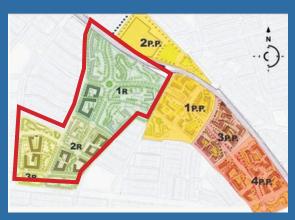
Datos del proyecto estratégico Área: 28.4 ha.

Densidad: 300 hab/ha.

Modalidad: renovación e inserción urbana Instrumento: plan parcial y macroproyecto.



Localización general. Fuente: elaboración propia.



Delimitación de zonas de intervención y localización plan piloto. Fuente: elaboración propia.

Estrategia

Renovación urbana de un sector consolidado de la pieza de la ciudad oriental que presenta deterioro paulatino de sus edificaciones, para generar un nuevo nodo de equipamiento social y educativo. Esto, junto a la producción de espacio público efectivo de calidad que recualifique y estructure el sector del barrio Villanueva y el predio de la cárcel de Villahermosa.

Objetivos

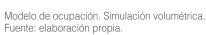
- Renovar el sector del barrio Villanueva y redefinir su morfología urbana, densidad, uso y tratamiento.
- Reordenar el gran predio de la cárcel Villahermosa y convertir para la ciudad dos tercios de su área neta en espacio público efectivo y equipamientos que lo transformen en un nodo cultural y social a nivel sectorial y urbano.

 Generar movilidad peatonal eficiente con circuitos y ciclorrutas que estructuren el sistema de comunicación y mejoren el sistema de movilidad dentro de la pieza urbana oriental y su relación con la pieza urbana regional.

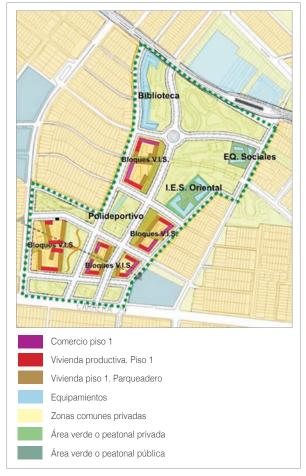
Apuestas

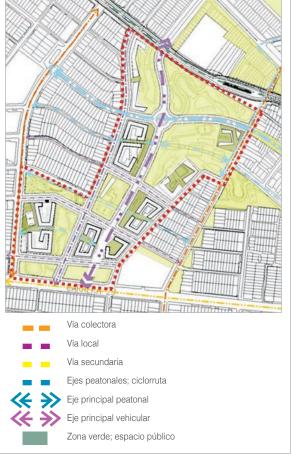
- Utilizar el instrumento de plan parcial para la renovación urbana del barrio Villanueva y el plan de reordenamiento para la totalidad del predio de la cárcel.
- El sistema estructurante principal será el sistema de espacio público.
- La operación urbana iniciará su estrategia piloto en el predio de la cárcel.
- La propuesta de un nuevo perfil y trazado urbano diferente del usado en este territorio, con densidades mayores a las actuales, espacio público de calidad y equipamientos sociales y culturales de calidad.





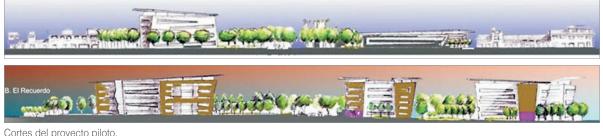






Usos propuestos del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Propuesta de movilidad del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Cortes del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Propuesta del proyecto piloto

El proyecto piloto es el comienzo de la operación de renovación urbana sustentado en las posibilidades que brinda el bien de la cárcel Villahermosa (propiedad de la Gobernación del Valle). Este bien fiscal está considerado, además, como un vacío urbano con grandes posibilidades urbano-ambientales en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adoptado por la ciudad de Cali en el año 2000.

Para el plan de reordenamiento de la gran manzana de la cárcel de Villahermosa se propone, como instrumento financiero, el reparto equitativo de cargas y beneficios y el anuncio del proyecto. Como instrumento de gestión y planificación, unidades de gestión urbanística, sobre la base de que la totalidad del bien pertenece a un único actor, pero cuyas condiciones de ocupación determinan la conformación de más de una unidad de gestión, pues hay la necesidad de concertar con los habitantes del sector de Las Malvinas, que aunque ocupantes del bien inmueble no lo poseen y deben negociar su reubicación transitoria y final, ya sea dentro del nuevo proyecto o fuera de él.

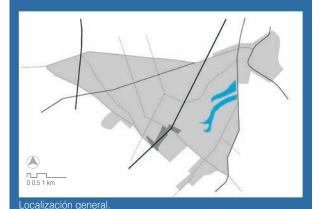
Los aprovechamientos que se definieron según los usos son especial institucional y residencial predominante, con tipologías intensivas como multifamiliares de vivienda y espacio público. Se propone un aprovechamiento de hasta tres pisos o diez metros contados a partir del nivel de acceso para los especiales institucionales, y cinco pisos o quince metros contados a partir del nivel de acceso para las unidades de vivienda. En síntesis, esto define usos y áreas de actividad similares a las preexistentes pero con índices de construcción y ocupación distintos y variación en los porcentajes de especial institucional sobre área de espacio público. Igualmente, el porcentaje de residencial predominante y las tipologías edificatorias de ocupación aumentan.

Renovación y complementación de la centralidad de El Pondaje

Autores

Diego Alberto Bustamante Cedeño Diego Alejandro Amaya Tenorio Diego Valencia García

Datos del proyecto estratégico Área: 22.35 ha. Densidad: 350 hab/ha. Modalidad: renovación y complementación de la centralidad de El Pondaje Instrumento de gestión: plan parcial



Fuente: elaboración personal



Áreas de intervención, propuesta de espacio público y localización de proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Estrategia

Hacer de la centralidad El Pondaje (denominada por el POT de 2000 como de tercer orden), una centralidad de segundo orden, aprovechando para ello las ventajas comparativas que brindan las decisiones de ordenamiento tomadas por Metrocali, de localizar en este punto una terminal intermedia del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO. Se cumple así la estrategia del POT de fortalecer y desarrollar las centralidades existentes para ordenar el territorio de manera equilibrada y funcional y dotar la pieza oriental de usos, actividades y equipamientos que le permita a la población gozar de la mayor autonomía, en cuanto a servicios y dotaciones colectivas.

Apuestas

- Aprovechamiento de la terminal intermedia del MIO.
- Enlace e integración de las dinámicas y flujos zonales y urbanos a partir de soluciones multimodales y multiniveles.
- Oferta de nuevas actividades económicas y de proyectos residenciales de calidad.



Propuesta de conexiones con referentes urbanos. Fuente: elaboración propia.

Indicadores					
Sistema Indicador actual Estado actual Propuesta Indicador final					
Ciclorrutas	0,031 ml/hb	400 ml.	2.624 ml	0.2 ml/hab.	
Árboles	0,03 arb/hb	421 arb.	991 arb.	0.07 arb/ hab.	
Espacio público	0.5 m²/hb	6.223 m ²	22.460 m ²	1.78 m²/hab.	

Proyecto piloto. Usos del suelo primer piso. Fuente: elaboración propia.

Proyecto piloto. Usos del suelo pisos 2 al 8. Fuente: elaboración propia.



Propuesta proyecto piloto. Simulación volumétrica. Fuente: elaboración propia.

Proyecto piloto

El proyecto piloto se considera el polígono más importante y estratégico, dado que es el corazón de la centralidad de El Pondaje por estar directamente ligado a la estación intermedia del SITM. Lo anterior le garantiza un flujo constante y permanente de peatones y usuarios del sistema, que deberá traducirse en un aprovechamiento al máximo del suelo. Posee, por una parte, los predios localizados en el costado oeste de la Calle 70, donde existe un vacío urbano de propiedad de Almacenes Éxito, doscientos catorce predios localizados en seis manzanas y un predio de propiedad de Metrocali que será destinado a espacio público complementario a la estación intermedia. De otra parte, al costado este de la Calle 70 se encuentra el conjunto de servicios que se ofrecen en el edificio de propiedad de Comfandi, que por considerarse un hecho urbano consolidado, no será objeto de intervención urbana. Se propone establecer un uso comercial intensivo con la localización de un equipamiento de carácter urbano que brinde grandes beneficios al sector, complementado con el uso residencial y vivienda con calidades urbanas y arquitectónicas superiores a las actuales.



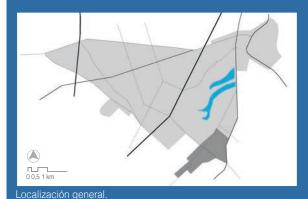
Simulación volumétrica de la propuesta. Fuente: elaboración propia.

Reestructuración del barrio El Poblado II

Autores

Javier Enrique Portocarrero Torres Juan Carlos López Truque Edinson Christofer Angulo Angulo

Datos del proyecto estratégico Área: 55 ha. Densidad: 460 hab/ha. Modalidad: reestructuración del barrio El Poblado II Instrumento de gestión: plan parcial





Estrategia

Con motivo de la inserción de tres megaproyectos de la administración municipal en el barrio El Poblado II, como son, la troncal de Aguablanca que albergará el Sistema de Transporte Masivo (MIO), el parque longitudinal de la Calle 72-W y la ciudadela educativa de Aguablanca, se plantea como estrategia general la integración de dichas propuestas mediante un proyecto urbano integral para el barrio, que mitigue los impactos que generarán estos proyectos gracias a nuevas propuestas tipológicas y morfológicas y al mejoramiento de preexistencias consolidadas en el sector

Objetivos

 Reordenamiento del área central de equipamiento colectivo, mediante la ampliación de las instalaciones y la dotación de espacio público



Proyecto general. Fuente: elaboración propia.

- efectivo. Apertura de vías barriales que mejoren la accesibilidad y la conectividad entre espacios públicos existentes y nuevos proyectos.
- Usos y tipologías edificatorias que eleve los aprovechamientos sobre los ejes que recibirán las transformaciones, generando con ello una oferta importante de vivienda a partir de segundos pisos y actividades de comercio y servicios en primeros pisos.

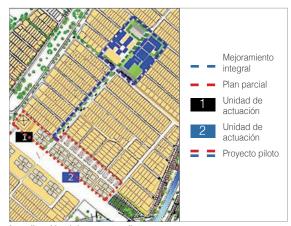
Apuestas

- Complementación e integración de las obras de escala urbana con proyectos locales y zonales.
- Aprovechamiento de bordes y corredores para orientar cambios morfológicos y de estructura de actividades.
- Oferta de proyectos residenciales de vivienda de interés social (VIS).



Propuesta de usos del suelo. Fuente: elaboración propia.

Fuente: elaboración propia



Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Imagen del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Edificabilidad según productos inmobiliarios					
UAU Comercio (m²) Bodegas (m²) Parqueaderos (m²) Vivienda Total ed					Total edificabilidad
1	656	0	381	2.048	3.085
2	1.024	0	2.400	8.192	11.616
Total	1.680	0	2.781	10.240	14.701
Edificabilidad	11.427,79	0	18.917,	69.655	100

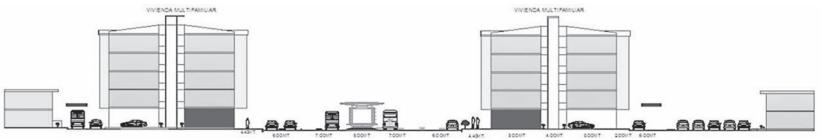
Edificabilidad según productos inmobiliarios						
UAU Ventas Egresos Utilidad Excede						
1	4.498.300.000,00	4.115.944.500,00	382.355.500,00	23 %		
2	15.056.000.000,00	13.776.240.000,00	1.279.760.000,00	77 %		
Total	19.554.300.000,00	17.892.184.500,00	1.662.115.500,00	100 %		

Proyecto piloto

Se busca un reordenamiento del área central de equipamiento colectivo, mediante la ampliación de las instalaciones y la dotación de espacio público efectivo con áreas verdes, arborización y zonas duras. El proyecto piloto comprende la ampliación de las vías conectoras del equipamiento colectivo y el espacio público, como son:

- Ampliación de la Carrera 28-3 entre el canal de aguas lluvias (ciudadela educativa) y la Calle 72-W.
- Ampliación de la Calle 72-Y entre Carreras 28-3 y 28-D.
- Generación de mayor espacio libre para dotación de circulación peatonal, zonas verdes y estacionamientos.
- Regularización de manzanas para mejorar la estructura del área.
- Mejoramiento de la conectividad interior (jerarquización vial).
- Mayores aprovechamientos en la edificabilidad.

Aprovechamientos					
UAU 1 2 Total					
Área útil (m²)	1.546	4.615	6.161		
I.C.	1,9	1,9			
Edificabilidad (m²)	3.085	11.616	14.701		
Porcentaje	21 %	79 %	100 %		
Área vendible	2.468,00	9.292,80	11.760,80		



Sección de Troncal de Aguablanca y de vivienda propuesta. Fuente: elaboración propia.

Reestructuración ambiental y urbana del área de influencia de las lagunas El Pondaje y Charco Azul

Autor Rafael Villegas Puyo

Datos del proyecto estratégico Área: 336 ha.

Densidad: 460 hab/ha.

Modalidad: macroproyecto de reestructuración

ambiental y urbana.

Instrumento: macroproyecto y plan parcial.





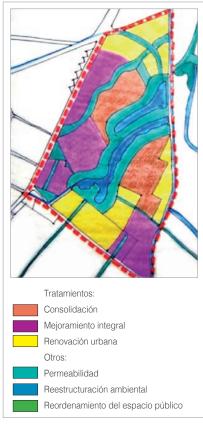
Estrategia

El macroproyecto de renovación urbana Comuna 13, tiene dentro de sus prioridades la reestructuración ambiental para recuperar el área de protección de cien metros de las lagunas de Charco Azul y El Pondaje, con el propósito de conservar e incrementar sus especies arbóreas, crear un solo ecosistema y tratar los canales de aguas pluviales para el saneamiento de sus aguas (canal Cañaveralejo, canal Autopista Sur y canal de avenamiento u oriental). Estos elementos se relacionarán con los Farallones, el río Meléndez, el río Cali, el cinturón ecológico, el

río Cauca y el sistema de madres viejas, antiguos cauces y canales que conforman este sector.

Apuestas

- Accesibilidad e integración sectorial y urbana como espacio público.
- Recuperación funcional y ambiental de las lagunas y canales.
- Reasentamiento, reubicación y reestructuración de barrios.

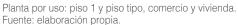


Valoración urbana y arquitectónica. Fuente: elaboración propia en base a las visitas de campo.

Macroproyecto de reestructuración urbana y ambiental de las áreas de influencia de las lagunas El Pondaje y Charco Azul					
Permeabilidad	Reestructuración ambiental	Reordenamiento del espacio público	Tratamiento de barrios		
Sistema de plazoletas relacionadas con: SITM -EquipamientosEspacio público.	Saneamiento de las lagunas de Charco Azul y El Pondaje.	Reubicación de los asentamientos informales situados sobre los cuerpos lagunares, sus áreas de protección y la cinta larga.	Consolidación.		
Sistema de espacio público organizador y conector entre lo público y lo privado: -Sendas -Alamedas -Parques	Tratamiento de los canales pluviales.	Parque urbano- regional.	Mejoramiento integral de barrios.		
Mejoramiento y construcción de andenes.		Liberación y recuperación de Cinta Larga.	Renovación urbana.		

Fuente: elaboración propia.







Perspectiva del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Estrategias urbanas del plan parcial

Recuperación del área de protección

Dentro de la delimitación del plan parcial se encuentran 192 predios correspondientes al asentamiento informal Florida, que ocupan un área de 17.894 m² sobre suelo de protección. Estos serán reubicados en vivienda de interés social (VIS), que generará el plan parcial con recursos del municipio.

Se pretende generar un nuevo modelo de ocupación que permita:

- Generar 56.311 m² de espacio público.
- Generar dos equipamientos colectivos.
- Ofrecer 17.527 m² equivalentes a 1,7 hectáreas, para la actividad comercial, en la planta pública.
- Reasentar 552 predios de los actuales ocupantes del barrio Comuneros II, equivalentes a 52.854 m², correspondientes al 48 % de la edificabilidad total del plan parcial.
- Reubicar 250 familias o 192 predios del asentamiento informal Florida.
- Generar 356 nuevas viviendas estrato 3 para la venta –con integración de algún promotor constructor– equivalentes a 17.771 m² en altura.
- Destinar 9.450 m² para el parqueo público y privado.



Perspectiva hacia el nororiente del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Reestructuración ambiental y urbana del área de influencia de las lagunas El Pondaje y Charco Azul

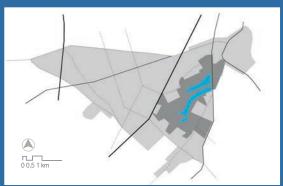
Autores

Adriana Jaramillo Botero Andrés Felipe López Torres

Datos del proyecto estratégico Área: 151 ha.

Densidad: 460 hab/ha.

Modalidad: reordenamiento y mejoramiento Instrumento de gestión: macroproyecto urbano



Localización. Fuente. elaboración propia



Estrategia

Consiste en la consolidación de un espacio público de escala urbana con nodos de equipamiento de carácter sectorial y zonal, que restablezca la relación de la ciudad con las lagunas de regulación El Pondaje y Charco Azul.

Objetivo

Servir como detonador para iniciar un proceso de regeneración y recuperación urbano-ambiental en cuanto a los asentamientos humanos de desarrollo incompleto, los espejos lagunares y el mejoramiento de su área inmediata, con la generación de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS).

Apuestas

- Accesibilidad e integración sectorial y urbana como espacio público.
- Recuperación funcional y ambiental de las lagunas y canales.
- Reasentamiento, reubicación y reestructuración de barrios.



Estrategias de intervención Fuente: elaboración propia



Propuesta de usos del suelo Fuente: elaboración propia





Áreas de intervención proyecto piloto Fuente: elaboración propia



Planta del proyecto piloto Fuente: elaboración propia

Prefactibilidad económica. Resumen por etapas						
Etapas	Ventas (\$)	Egresos (\$)	Utilidad (\$)	Excedente (%)		
1	6.403.261.216,80	6.447.557.878,54	-44.296.661,74	-0,16 %		
2	3.841.956.730,08	4.386.546.149.94	-544.589.419,86	-1,93 %		
3	9.284.729.741,28	8.310.353.249,06	974.376.492,22	3,45 %		
4	8.739.168.000,00	6.702.221.261,84	2.036.946.738,16	7,21 %		
Total	28.269.115.688,16	25.846.678.539,38	2.422.237.148,78	8,75 %		



Sistema de agrupación de vivienda propuesta. Fuente: elaboración propia



Vista hacia el suroccidente Fuente: elaboración propia

Proyecto piloto

El Proyecto Urbanístico Integral Sardi (PUIS) se localiza en un área con potencial para desarrollar vivienda de interés social y prioritaria, espacio público, equipamientos con relación directa a la centralidad de Puerto Mallarino y la terminal de cabecera del MIO. Se articula a la morfología de las lagunas y potencializa su relación visual hacia ellas.

El PUIS propone una morfología de ordenamiento tipo campus, abierta y permeable hacia los bordes de la laguna, que evita que se forme una masa edificada en la franja de los setenta metros donde se implanta el proyecto. El PUIS se desarrollará en cuatro etapas que contarán con usos de vivienda prioritaria y de interés social, comercio, espacio público y equipamiento colectivo.

La modelación del proyecto piloto sobre la prefactibilidad financiera, indica que para ser viables las cargas y beneficios se tienen que aplicar a la totalidad del proyecto piloto, con la posibilidad de ser ejecutado por etapas. El desarrollo de las cuatro etapas obedece a la necesidad de permitir el reasentamiento de los habitantes del sector, quienes no tendrán que abandonar la zona, ni el proyecto incurrir en gastos de subsidios por arrendamiento para estas personas.

Reestructuración urbana del barrio Cintalarga

Autores

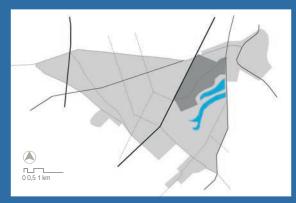
Sandra Shirley Mena Rentería

Datos del proyecto estratégico Área: 86.7 ha.

Densidad: 460 hab/ha.

Modalidad: regularización y generación de espacio público

Instrumento de gestión: enajenación voluntaria, por vía administrativa; compensaciones.



Localización general. Fuente: elaboración propia.



Estrategia

Consiste en la liberación del antiguo cauce del río Cañaveralejo y un posterior reordenamiento del sector por intervenir a partir de la reestructuración del espacio público ubicado en el eje urbano cinta verde. Para llevar a cabo esta propuesta es necesario implementar programas de intervención social que permitan el reasentamiento progresivo de la población actual instalada sobre el antiquo cauce (barrio Cinta Larga), la recualificación del suelo liberado y la subsiguiente construcción del eje o parque urbano Cinta Verde. Actualmente esta zona se encuentra ocupada con construcciones ilegales e informales en suelos que además de ser bienes no prescriptibles son considerados por el POT y las fichas normativas de la ciudad como área de riesgo no mitigable debido a su suelo con propensión a la licuación en caso de sismos. Con el tratamiento de mejoramiento integral de barrios que se plantea para la zona de los barrios Charco Azul, Lleras Restrepo y Ulpiano Lloreda, se busca

la adquisición de suelo a partir de la cooperación entre los propietarios actuales para la construcción de bloques de vivienda y espacios complementarios para reasentar y legalizar la población actualmente ubicada en el barrio Cinta Larga. Esta propuesta además de lograr que la población de Cinta Larga se quede en la misma zona, contribuye al mejoramiento de las características urbanas del sector y de la población aquí asentada.

Apuestas

- 1. Liberación de la antigua ronda del río Cañaveralejo como espacio público.
- 2. Aprovechamiento de los barrios y sus sistemas como elementos de integración y enlace.
- 3. Oferta de suelo reordenado para asumir reubicaciones del sector y resolver condiciones de riesgo y vulnerabilidad.
- 4. Reestructuración de usos y normas a partir de la nueva estructura urbana.



Zonificación de usos y áreas de actividad. Fuente: elaboración propia.



Tratamientos y propuestas estructurantes. Fuente: elaboración propia.



Proyecto urbano piloto. Fuente: elaboración propia.



Propuesta Arquitectónica Vivienda de interés social. Fuente: elaboración propia.

Propuesta VIS Piloto				
Barrio	Número de viviendas	Área viviendas		
Ulpiano Lloreda	160	60 m ²		
Charco Azul	160	60 m ²		
Total	320			

Proyecto piloto

La propuesta se estructura a partir del eje urbano Parque Cinta Verde que se desarrolla a partir de la liberación de la ronda del río Cañaveralejo, la cual permitirá estructurar las conexiones de movilidad, el espacio público, la vivienda y los equipamientos propuestos; con el fin de mejorar la calidad urbana y paisajística del sector, y por ende la calidad de vida de la población.

Intervenciones y apuestas urbanísticas proyecto piloto

- 1. Construcción del parque Cinta Verde.
- 2. Construcción de vías peatonales, vehiculares y de ciclorruta.
- 3. Construcción del equipamiento cultural.
- 4. Recuperación de la ronda del canal Cañaveralejo.
- 5. Construcción de bloques de vivienda de interés social.

Modelación urbanística. Propuesta piloto					
Datos demográficos		Estructura funcional del espacio			
Variables		Variables	Actual	Propuesta	
Total población	1.268	Área de intervención (ha)	3,8	3,8	
Densidad (hab/ha)	333,68	Elementos naturales (canal c. m²)	1.880,71	1.880,71	
Población por reasentar (barrio Cinta Larga)	540	Vías (ml)	1.579,69	20.332,53	
Viviendas por reasentar	100	Ciclorruta (ml)	-	320,92 ML	
Predios que se van a adquirir para el reasentamiento	170	Espacio público efectivo (m²)	-	10.182,42	
Total de viviendas por reasentar	270	Índice de espacio público (m²)	-	0,31	
N° de hogares	317	Equipamientos culturales (und)	-	1	
Promedio de hogares por vivienda	1,1	Número de viviendas (vis, und)	-	320	
Estratificación social (estrato moda)	1	Parqueaderos (und)	-	90	
		Locales comerciales (m²)	-	981,44	



COHORTE IV

Estudiantes de la Especialización en Proyecto Urbano de la Universidad de San Buenaventura Cali, 2011-2012.

PLAN ZONAL PIEZA SUR DE CALI

Proyecto urbano de consolidación y desarrollo

Área de estudio

El área que integra la pieza sur incluye suelos urbanos y de expansión delimitados en el POT de Cali (Acuerdo 069/2000) y está conformada por las siguientes zonas: Comuna 22, parte de la Comuna 17 y la zona de expansión del corredor regional Cali-Jamundí (ver plano, derecha).

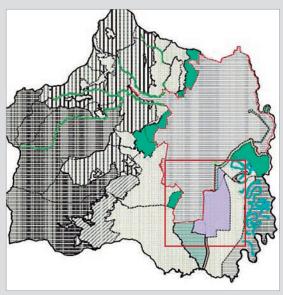
El territorio de la pieza sur es, actualmente, la zona de mayor aptitud del municipio de Cali para desarrollos urbanísticos de mediana y gran escala y sus ventajas de localización (cercanía a zonas dotacionales y de centralidad) han generado la construcción de un polo sur en la ciudad y le confieren un lugar relevante en las preferencias de localización del grueso de los proyectos inmobiliarios de Cali que se han plasmado en los últimos años en el ángulo suroriental de la Comuna 17 (sectores El Caney y Valle del Lili).

La figura del plan zonal se concibe en el ejercicio académico del posgrado como un instrumento alternativo de planificación intermedio entre el plan de ordenamiento territorial y los planes parciales no considerados en el POT de Cali a pesar de la extensión del área de expansión urbana sur, que tendría como finalidad determinar, para el área previamente delimitada, una aproximación conceptual general para el desarrollo de la zona y la implantación de políticas y estrategias claras que permitan un ordenamiento efectivo de esta importante pieza de territorio, complementando y detallando de esta manera el modelo de ocupación definido en el POT. De igual manera, se buscó establecer un marco normativo y de gestión para la adopción de los instrumentos de planeamiento de detalle que se desarrollen en su ámbito (licencias, planes parciales, planes de implantación, proyectos de infraestructura e intervenciones ambientales, entre otros) y el establecimiento de mecanismos para la actuación de los diferentes actores (públicos y privados) que forman parte de las operaciones urbanas, participan de los aprovechamientos urbanísticos y a la vez aporten para la dotación de la infraestructura necesaria para su desarrollo. Con tales determinaciones, se establecen las condiciones para que la administración adelante una gestión más eficiente del territorio de la pieza y se garantice la coordinación de empresas y dependencias públicas relacionadas con su desarrollo.

Hacia un modelo de ocupación con calidad ambiental y eficiencia energética

El planteamiento urbanístico propuesto para la pieza sur busca establecer condiciones de máxima calidad ambiental, para lo cual fija la presencia de los elementos que constituyen la estructura ecológica principal y un sistema de movilidad que integre el tren metropolitano y los espacios óptimos para la movilidad alternativa y conecten la pieza con la ciudad, su área metropolitana y la región suroccidental de Colombia. De la mano con los corredores ecológicos, se establecen acciones para el saneamiento hídrico integral y se definen medidas para el uso y drenaje natural de las aguas superficiales, disminuyendo así los riesgos de inundación e integrando los espacios ecológicos con los recreativos. Las formas de ocupación persiguen la optimización y el aprovechamiento del paisaje y las condiciones climáticas del lugar.

En líneas generales el modelo propone:



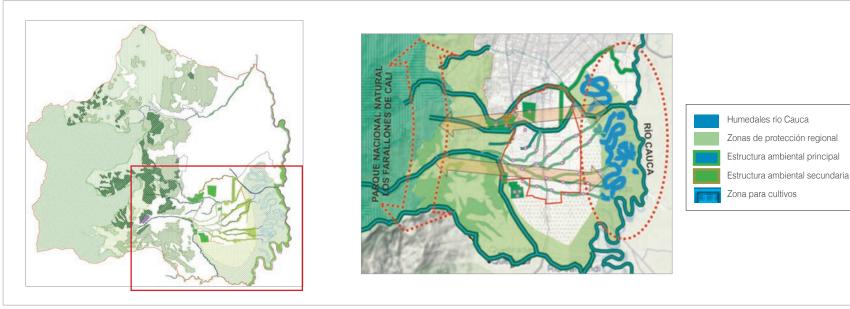
Clasificación del suelo del municipio de Cali. Fuente: POT Acuerdo 069/2000.



Suelo de expansión, corredor Cali - Jamundí. Fuente: POT Acuerdo 069/2000.

Clasificación del suelo	Área aprox. (Ha.)		
Suelo de expansión urbana	1.635		
Suelo urbano	1.667		
Total área bruta pieza sur	3.386		

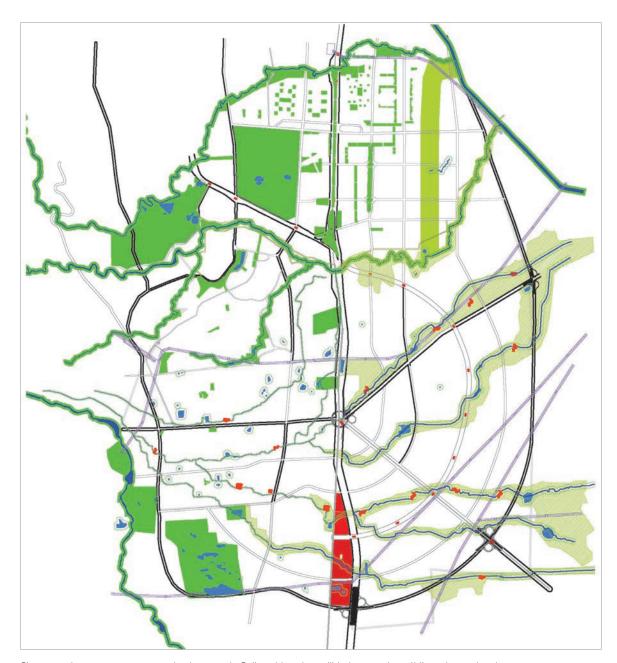
Superficies del área de la pieza sur de Cali.



Corredores ambientales definidos para la pieza sur. Arriba, localización. Fuente: elaboración propia.

- El fortalecimiento de la vocación educativa y la creación del clúster CIT (ciencia, innovación y tecnología) para integrarlo a la zona de industria limpia establecida en el POT y desarrollada y complementada en la pieza sur:
 - a. La centralidad de integración regional pieza sur y Jamundí, orientada a proveer servicios para integrar la ciudad con el área metropolitana hacia el sur.
 - b. Un área de industria limpia de carácter empresarial, localizada en el cruce de la vía a Puerto Tejada y la Carrera 26 o vía a Jamundí.
- 2. La conformación de una estructura integral de espacio público para la pieza sur, que aproveche las alamedas y las cesiones para zonas verdes como elementos de articulación con los componentes ambientales y paisajísticos presentes en la zona (franjas de conexión ecológica y zonas de manejo

- y protección de cuerpos hídricos), con el fin de cumplir la meta de quince metros cuadrados de espacio público por habitante y garantizar la continuidad ecológica entre los cerros y el río Cauca que se ha perdido en la franja de ocupación urbana de Cali donde solo se ha conservado el curso natural del río Cali.
- 3. La construcción de una red vial arterial continua, eficiente y de fácil acceso, que cumpla con su función primaria de movilidad (descongestión de la Avenida Pasoancho con el cruce de la Carrera 100, el ingreso a la Comuna 22 por la Avenida Cañasgordas) e incorpore elementos técnicos para mantener unas condiciones paisajísticas, peatonales y ambientales que articulan la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público de la pieza sur, así como ciclorutas con todas las calidades técnicas y paisajísticas.
- Promover los sistemas de transporte masivo y de integración regional, como la estación intermodal, el tren de cercanías y la articulación al sistema de buses articulados.
- 5. La conformación de extensas zonas de vivienda que conjuguen diversos productos inmobiliarios y estratos socioeconómicos, favoreciendo así la localización de VIS y VIP. Estas zonas se estructuran como núcleos compactos de alta densidad, con zonas de espacio público y comercio de escala local que permiten conformar áreas residenciales completas y funcionales.
- 6. La construcción de equipamientos de escala regional, urbana y zonal complementarios a las necesidades de la pieza sur y la ciudad en general. A escala regional-metropolitana, se plantean la estación intermodal, la central de abastos del sur y el puerto de carga de productos del río Cauca.



Sistemas urbanos propuestos para la pieza sur de Cali: ambiental, movilidad y espacios públicos de escala urbana. Fuente: elaboración propia.



Corredor ambiental de referencia.

Fuente: presentación "Infraestructura de servicios, redes matrices de acueducto y alcantarillado, fideicomiso Las Vegas, Ciudad Meléndez, Valle del Lili Oriental". Hidro-occidente S.A. Marzo de 2009.



Esquema de integración urbana y metropolitana de la pieza sur. Fuente: elaboración propia.

El ejercicio del grupo se formula a partir de una postura clara frente a la no pertinencia de ocupar zonas de desarrollo diferido o concertado según las clasificaciones del POT de Cali, donde se encuentran zonas como Navarro. En tal sentido, la línea investigativa y conceptual del proyecto urbano que sustenta la especialización, explora las distintas posibilidades de renovación urbana en las zonas consolidadas en áreas aún vacantes del perímetro urbano y en las zonas de desarrollo inmediatas a la ciudad, consolidadas, con mayor proximidad a las infraestructuras y con mayor aptitud urbana, etc. Con los ejercicios académicos se exploran las posibilidades de llevar a cabo procesos de compactación y aumento de densidad que eviten la extensión ilimitada de las áreas urbanizadas, lo que hacia el futuro permitirá la complementación de infraestructuras y sistemas urbanos necesarios, mayor eficiencia en los sistemas de transporte masivo MIO y tren metropolitano y una progresiva adecuación de la ciudad con espacios públicos de calidad que den cabida a modos de transporte alternativos (bicicleta y a pie) y a zonas recreativas de escala urbana y metropolitana.

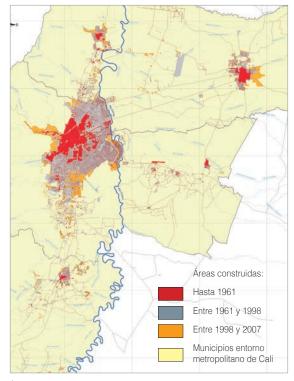
Modelo de ocupación como mecanismo para prever y mitigar impactos del crecimiento del área metropolitana

Las investigaciones recientes sobre el entorno metropolitano de Cali¹ desarrolladas en el marco de la línea de proyecto urbano de la Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad San Buenaventura Cali, evidencian los procesos de crecimiento disperso (tanto en vivienda como en otros usos) de los municipios del entorno inmediato a Cali, los cuales se

explican por la presencia de una ciudad de la talla urbana de la capital vallecaucana. En tal sentido, el argumento central del ejercicio de la cohorte IV opta por el aprovechamiento racional y sostenible de un enorme territorio de oportunidad que puede albergar una población de 700.000 habitantes² en las mejores condiciones de dotación urbana, servicios complementarios, infraestructura y accesibilidad a la ciudad, al entorno metropolitano y a la región, todo ello acompañado de zonas de empleo y producción que respalden el modelo de centralidades urbanas previsto en el POT. El desarrollo factible de una planificación zonal como la formulada, podría mitigar los efectos territoriales nocivos de un crecimiento metropolitano disperso y fraccionado, con alto consumo de suelos de alta calidad agrológica y sin las suficientes dotaciones urbanas v servicios complementarios que garanticen entornos de calidad.

Los instrumentos para el desarrollo de cargas urbanísticas generales y zonales

La estructura del POT de Cali establece dos niveles de cargas urbanísticas, a saber, generales y locales, alineadas con los instrumentos de gestión y financiación que consideró en sus contenidos.³ Sin embargo, el plan no tuvo en cuenta el desarrollo de infraestructuras secundarias o intermedias de forma conjunta entre los propietarios de la zona de expansión del corredor Cali-Jamundí, donde según los estudios de Ingesam⁴ se asentaría una población de 700.000 habitantes y las infraestructuras generales de dicha escala están más enfocadas hacia



Áreas construidas en el entorno metropolitano de Cali. Fuente: Patrones de desarrollo espacial en el entorno metropolitano de Cali, 2012.

 [&]quot;Patrones de desarrollo espacial en el entorno Metropolitano de Cali". Investigador principal: Júber Galeano. Investigación culminada en noviembre de 2012; "Segregación residencial en Cali e impactos sobre la forma urbana". Investigador principal: Júber Galeano. Investigación en proceso en marzo de 2013.

^{2.} Proceso de crecimiento histórico del entorno metropolitano de Cali. Fuente: Investigación "Patrones de desarrollo espacial en el entorno metropolitano de Cali". USB Cali, 2010-2011.

^{3.} El Acuerdo 069 de 2000 considera instrumentos de financiación la valorización o proyectos de obra pública para el desarrollo de las cargas generales e instrumentos de reparto entre los propietarios y desarrolladores para las cargas locales de los suelos de desarrollo, tanto en el suelo urbano como el de expansión urbana. Para este último, considera la figura del plan parcial como mecanismo que enmarca la gestión de dichas cargas y para los primeros las licencias urbanísticas, con las obligaciones establecidas en el POT para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano.

^{4.} Emcali. Estudios técnicos para la proyección y dotación de infraestructuras en la zona de expansión corredor Cali-Jamundí.

la habilitación y desarrollo del suelo disponible para el crecimiento urbano, que hacia la complementación de infraestructuras para la ciudad construida.

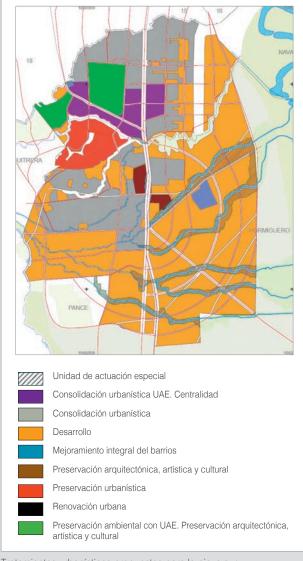
La formulación del plan zonal pieza sur incorporó como uno de sus ejes principales el despliegue de mecanismos de gestión y financiación de escala zonal necesarios para asumir los costos de las cargas urbanísticas intermedias requeridas para la dotación y habilitación del suelo, los cuales incluyen los corredores ambientales y de servicios, los espacios públicos de escala urbana y zonal, el suelo requerido para equipamientos de escala zonal, la infraestructura de movilidad y de servicios públicos de escalas urbana y secundaria necesaria para la urbanización y desarrollo de los suelos y los sistemas complementarios requeridos para la densificación de suelos urbanos desarrollados baio patrones urbanos de baja intensidad u ocupación, entre otros.

Las áreas para el desarrollo de proyectos urbanos e instrumentos específicos

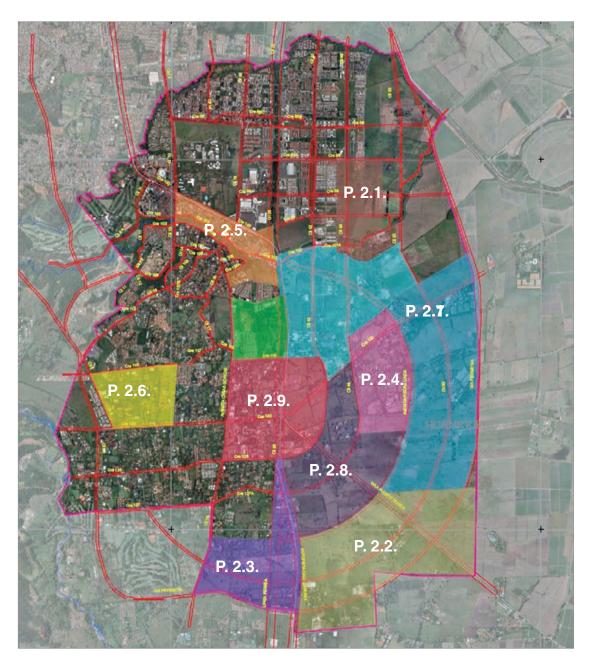
La propuesta del plan zonal incluye la delimitación de áreas para la implementación de instrumentos de gestión y planificación de detalle que permiten el desarrollo cualificado y amplio de ejercicios académicos inscritos en la prácti-

ca del proyecto urbano. Para ello, se partió de la delineación de tratamientos urbanísticos y áreas de actividad en la totalidad del área del plan zonal y la delimitación de once polígonos de actuación que atienden distintas combinaciones de tratamiento y uso (plano página 43).

- Polígonos de desarrollo:
 - Residencial a mediana escala (P.2.1.Lili Sur-Llanos de Lili).
 - Residencial a gran escala (P.2.7. Parque habitacional).
 - Mixto a gran escala (P.2.8. Zona 10. PUP. IN- P.2.3. Estación intermodal).
 - Industrial a gran escala (P.2.2. Industria de nuevas tecnologías).
- Polígonos de consolidación con cambio de patrón:
 - En zona de parcelaciones Pance (P.2.6 parcelaciones Pance).
 - En zona urbana de unifamiliares (P.2.5 Nuevo Jardín).
- Polígonos mixtos:
 - De consolidación y desarrollo: (P.2.4. Andalucía).
 - De conservación y desarrollo: (P.2.9. Hacienda Cañasgordas. Centralidad Hacienda Piedragrande).



Tratamientos urbanísticos propuestos para la pieza sur. Fuente: elaboración propia del grupo de estudiantes de la cohorte IV.



Localización de proyectos urbanos estratégicos. Fuente: elaboración propia del grupo de estudiantes de la cohorte IV sobre ortofotomapa de Cali, 2010.

TRABAJO DE CAMPO. COHORTE IV



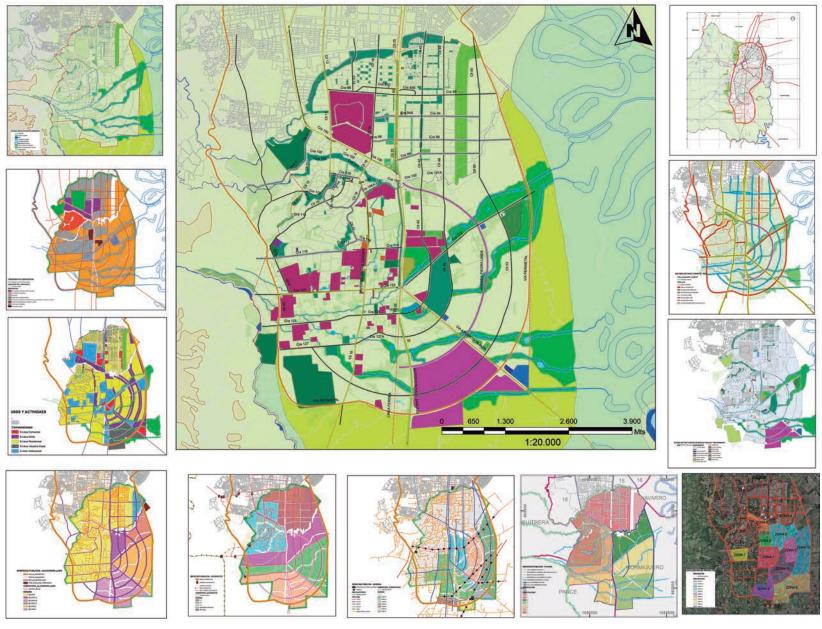






Imágenes: grupo de estudiantes y docentes de la cohorte IV y de la Pieza sur de Cali. Fuente: fotografías de Marcela Falla G. y estudiantes de la cohorte IV.

PLANO SÍNTESIS. PLAN ZONAL PIEZA CIUDAD SUR



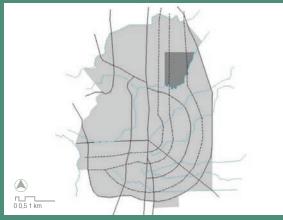
Fuente: elaboración propia del grupo de estudiantes de la cohorte IV.

Proyecto urbano estratégico Lili sur

AutoraMartha Lía Núñez Maldonado

Datos del proyecto estratégico Área bruta: 102,48 hab. Área neta urbanizable: 55,26 ha. Densidad bruta: 159 hab/ha. Densidad neta: 295 hab/ha.

Modalidad: desarrollo residencial de mediana escala Instrumento de gestión: UAU-UG



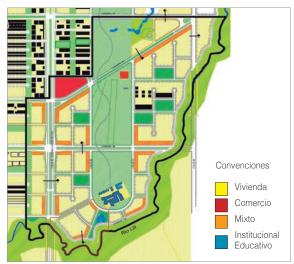
Localización general. Fuente: elaboración propia.



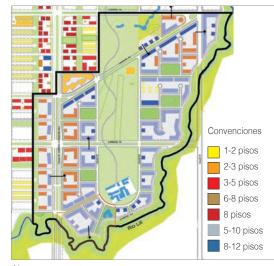
Consideraciones generales

El plan zonal de la pieza sur de Cali busca generar una oferta habitacional según un modelo de ocupación territorial sostenible, que brinde a sus habitantes oportunidades laborales, culturales y recreativas a partir de la creación de una nueva centralidad de servicios de escala urbana metropolitana y del desarrollo industrial basado en la ciencia, la innovación y la tecnología limpia, en armonía con la oferta ambiental, paisajística, educativa, recreativa y patrimonial que posee este significativo sector de Cali.

En tal sentido, la propuesta para el desarrollo urbano del nuevo sector Lili sur gira en torno a un gran parque urbano, razón por la cual estaría asociada a la estructuración prevalente del espacio público en distintas escalas, a la malla vial arterial integradora de la pieza con la ciudad y la región, a la implementación de nuevos modos de transporte y a la dotación de nuevos equipamientos que sobrepasen niveles de cobertura local y consoliden las tipologías destinadas al uso educativo. Así mismo, se persigue conformar los aprovechamientos (usos y edificación) para activar económicamente la zona, generar centralidades de escala urbana y loca, y consolidar el sector con tipologías de vivienda en altura mediante la mezcla de lo residencial con usos de comercio y servicios que den animación urbana y vitalidad al sector.



Usos del suelo. Fuente: elaboración propia.



Alturas propuestas. Fuente: elaboración propia.



Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Propuesta urbanística general de primer piso, proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Imagen aérea de la unidad de actuación piloto desde el occidente. Fuente: elaboración propia.

Proyecto urbano piloto

Este proyecto se centra en la unidad de actuación No.1 del plan parcial Lili sur, localizada frente al río Lili. Esta unidad desarrolla una propuesta habitacional sostenible a partir de la implantación de sus edificaciones, el recorrido de las vías, el respeto por el medioambiente, la potencialización de las condiciones paisajísticas del lugar, el aprovechamiento de las edificaciones construidas en suelo destinado a uso público (como equipamientos para el servicio local y zonal) y la relación de las edificaciones privadas y públicas con la calle, la plaza y el parque. Todo ello para generar calidades espaciales y bioclimáticas que propicien el disfrute de este lugar privilegiado en cuanto al paisaje y mejorar con ello la calidad de vida de sus habitantes.



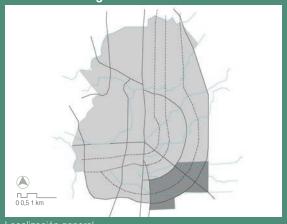
Imagen desde la esquina occidental de la unidad piloto. Fuente: elaboración propia.

Proyecto urbano industrial de nueva tecnología

Autor

Diego Fabián Bolaños Sarria

Datos del proyecto estratégico Área bruta: 159,28 ha. Área neta urbanizable: 112,49 ha. Densidad bruta: proyecto de otros usos Densidad neta: proyecto de otros usos Modalidad: desarrollo industrial de gran escala Instrumento de gestión: UAU-UG

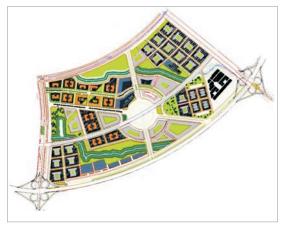




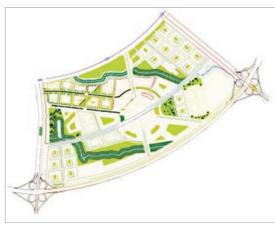
Objetivo general

Desarrollar un proyecto urbano estratégico mediante la creación, organización y definición de usos y actividades industriales y tecnológicas, a partir del esquema conceptual y urbano establecido como determinante en la propuesta del plan zonal pieza sur, ciudad sustentable.

El proyecto propone la inserción de equipamientos recreativos, de educación y abastecimiento complementarios a la vocación principal industrial. Se tienen en cuenta los niveles de cobertura requeridos, razón por la cual la formulación de la propuesta se planifica de forma tal que los equipamientos y espacios públicos sean complementarios y articuladores urbanos a los corredores viales locales y una zona en particular de localización de áreas de equipamientos en la zona oeste.



Proyecto estratégico. Fuente: elaboración propia.

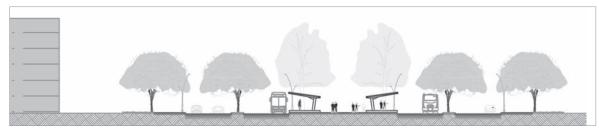


Sistema de espacio público. Fuente: elaboración propia.



Imagen general del proyecto estratégico. Fuente: elaboración propia..

Planta proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Perfil vial para transporte público. Fuente: elaboración propia.



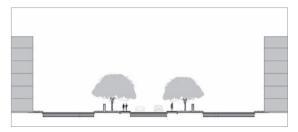


Proyecto urbano piloto

Busca racionalizar y establecer las intervenciones necesarias sobre el territorio con actividades industriales, en conformidad espacial con las zonas determinadas en el plan zonal como franjas de protección y aislamiento sobre la estructura ecológica principal, la cual teje en gran medida el desarrollo del conjunto del proyecto urbano industrial. Ello permitirá orientar el desarrollo y la obtención de un beneficio sostenible, además del aprovechamiento urbanístico requerido en el proyecto piloto.

Oferta inmobiliaria pública diversificada

El proyecto piloto propone dar acogida tanto a microempresas como a grandes firmas industriales y empresariales que requieran apoyo logístico luego de su proceso de producción.



Perfil vial local. Fuente: elaboración propia.



Proyecto estratégico estación intermodal

Autor

Francisco Javier Gazia Echeverri

Datos del proyecto estratégico Área bruta: 190,88 ha.

Área neta urbanizable: 112,39 ha. Densidad bruta: 292 hab/ha. Densidad neta: 495 hab/ha.

Modalidad: desarrollo de mediana escala Instrumento de gestión: UAU-UG, norma



Localización general. Fuente: elaboración propia.



Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Objetivo del proyecto

Desarrollar un área de servicios de escala urbana metropolitana con influencia en las poblaciones y corregimientos de la zona metropolitana del sur de la ciudad de Cali, a partir del proyecto de la estación intermodal del sur. Igualmente, generar una oferta habitacional de acuerdo con un modelo de ocupación territorial sostenible y densificada.



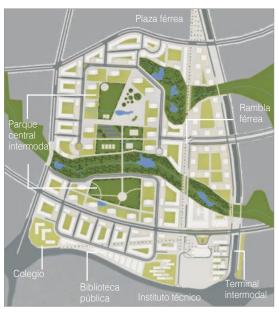
Propuesta urbana general y de implantación. Fuente: elaboración propia.



Vista urbana del parque central propuesto. Fuente: elaboración propia.

Tratamientos urbanísticos

El proyecto estratégico estación intermodal identifica dos tipos de tratamiento urbanístico en su área, ya que la zona en su totalidad es de expansión y se delimita como tratamiento de desarrollo. Sin embargo, debido a la presencia de preexistencias consolidadas se definió un segundo tratamiento consistente en consolidación con cambio de patrón.



Equipamientos y espacio público. Fuente: elaboración propia.

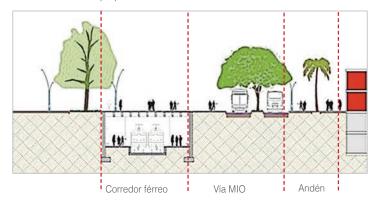


Imagen general del Proyecto estratégico estación intermodal. Fuente: elaboración propia.

Planta urbana del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Andén Vía Rambla Vía soterrada Corredor Cali - Jamundí

Detalle de sección del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Detalle de sección del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

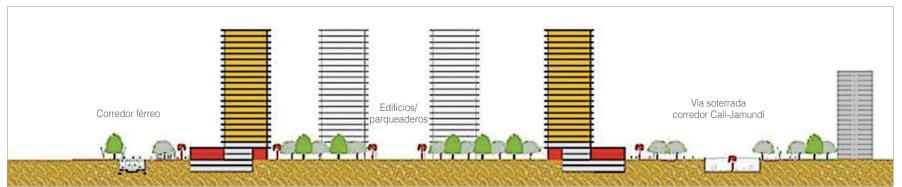
Proyecto piloto estación intermodal

Motivación de la función del plan urbano estratégico

El proyecto piloto de la estación intermodal se concibe como articulador de la movilidad urbano-regional de la ciudad de Cali, fomentando así la intermodalidad y la sostenibilidad. Cumple la función de proyecto detonante de desarrollo urbano del sector y por sus características genera una zona que favorece los usos comerciales, de servicios e institucionales del área metropolitana del sur de Cali y su relación con el municipio de Jamundí.



Perspectiva estación intermodal. Fuente: elaboración propia.



Sección del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

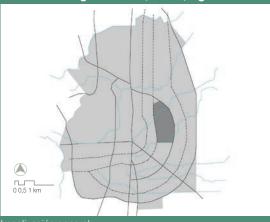
Proyecto urbano estratégico Andalucía

Autora

Lorena Amézquita Castro

Datos del proyecto estratégico: Área bruta: 93,54 ha. Área neta urbanizable: 46,95 ha. Densidad bruta: 139 hab/ha. Densidad neta: 276 hab/ha.

Modalidad: desarrollo de pequeña escala Instrumento de gestión: UAU, norma, regularización



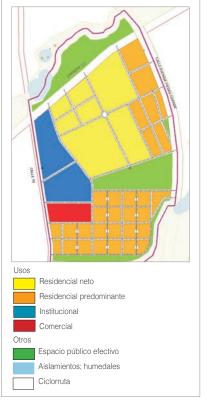


Enfoque general

De acuerdo con los lineamientos dispuestos en el POT de Santiago de Cali y con lo establecido en la propuesta general del plan zonal pieza sur, el área objeto de estudio se desarrollará por medio de planes parciales según su clasificación como suelo de expansión, cuyo tratamiento es el de desarrollo. Sin embargo, dentro del área de proyecto se encuentra la parcelación Andalucía, que da nombre al proyecto, con formas de ocupación consolidadas que serán de difícil transformación y gestión en el corto y mediano plazo. Por tanto, para este tipo de preexistencias se propone su consolidación y mantener los patrones edificatorios que le dieron origen para evitar la transformación del sector, con la influencia que tendrá en el área de desarrollo de sus alrededores.

El proyecto cuenta con dos corredores ecológicos que constituyen la estructura ambiental secundaria definida en el plan zonal pieza ciudad sur, conformada por las acequias principales del río Pance y los humedales alimentados por estas, cuya labor es el drenaje de aguas pluviales de forma natural. Trabajan en conjunto con los canales artificiales (sentido norte-sur) que conducen las aguas lluvias.

Zonificación		
	UAU 1 Subárea C	Desarrollo de vienda tipo VIS, en sistema de agrupación horizontal o vertical, con tipología edificatoria multifamiliar. Uso comercial permitido en primeros pisos. Altura máxima: nueve pisos
	UAU 1 Subárea D	Desarrollo de vivienda no VIS, sistema de agrupación horizontal o vertical, con tipología edificatoria multifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. Uso comercial permitido en primeros pisos. Altura máxima: diez pisos
	UAU 2 Subárea D	Desarrollo de vivienda no VIS, sistema de agrupación horizontal o vertical, con tipología edificatoria multifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. Uso comercial permitido en primeros pisos. Altura máxima: cinco pisos.
	UAU 3 Subárea D	Desarrollo de vivienda tipo no VIS, sistema de agrupación horizontal o vertical y con tipología edificatoria multifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.Uso comercial permitido en primeros pisos. Altura máxima: tres pisos.
	UAU 4 Subárea E	Desarrollo de comercio de gran superficie. Altura permitida tres pisos.
	UAU 5 Subárea F	Preexistencias. Se prevén para el largo plazo cambios previos al desarrollo del plan parcial, para la unidad de actuación respectiva.
	UAU 6 Subárea B	Se localizan desarrollos mixtos de equipamiento y servicios comunitarios.



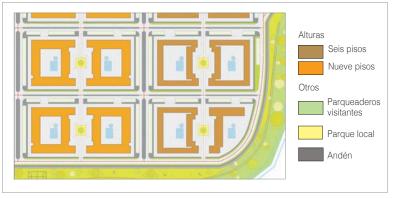
Usos del suelo.

Fuente: elaboración propia.



Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Indicadores			
Indicador	Existente	Propuesto	
Habitantes	300	14.873	
Indicador espacio público/habitante	0	9,8	
Oferta de vivienda	214	3.893	



Proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Imagen urbana de la carrera estructurante de la unidad. Fuente: elaboración propia.

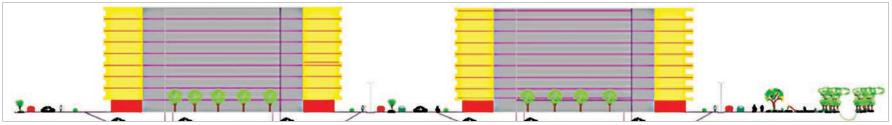
Propuesta proyecto urbano piloto

El proyecto se centra en la oferta de un nuevo concepto residencial para la zona, que permita un uso más eficiente del sector y se integre mediante los elementos públicos del proyecto estratégico a las preexistencias y demás unidades de actuación.

Con la implementación del nuevo modelo urbano se evidencian el incremento de la oferta de espacio público para el sector, la construcción y la densificación del uso residencial, tal como se observa en el cuadro comparativo del modelo actual y el propuesto para el sector.



Vista aérea del conjunto urbano propuesto. Fuente: elaboración propia.



Perfil del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Proyecto urbano estratégico Nuevo Jardín

Autora

Hellen Dayana Cabezas Ortiz

Datos del proyecto estratégico

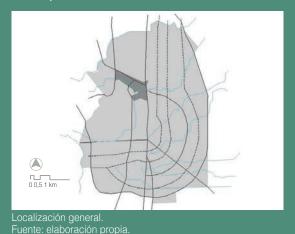
Área bruta: 78,46 ha.

Área neta urbanizable: 28,04 ha. Densidad bruta: 102 hab/ha.

Densidad neta: 285 hab/ha.

Modalidad: consolidación con cambio de patrón Instrumento de gestión: fondos de áreas de

cesión; norma



Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia

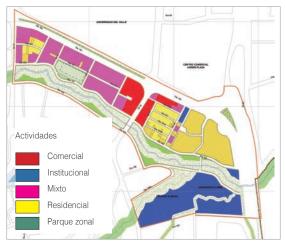
Enfoque general

El objetivo principal es formular las condiciones normativas y de gestión necesarias para lograr una transformación armónica y coherente –según las características de cada lugar– que minimice los efectos urbanos producidos por los cambios progresivos de actividades, las tipologías arquitectónicas y las densidades, buscando con ello el bienestar de los ciudadanos. Esto median-

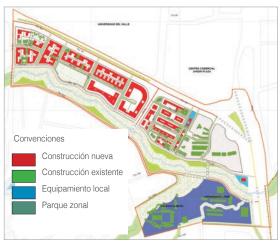
te parámetros claros y equitativos que rijan las construcciones y desarrollos en este sector de la Comuna 22.

Tratamientos urbanísticos

Dentro del área del proyecto se incluyen específicamente dos tratamientos definidos por el plan zonal: consolidación con cambio de patrón y consolidación urbanística. De acuerdo con las diferencias en la conformación de estas zonas, se definirán procedimientos diferentes para su desarrollo. Así, para las zonas de consolidación con cambio de patrón se debe tener en cuenta la nueva propuesta normativa que orientará su transformación, y para la ejecución de proyectos en suelos de consolidación urbanística, no se considerarán aumentos de sus áreas construidas.



Zonificación propuesta para los usos del suelo y actividades. Fuente: elaboración propia.



Propuesta morfológica. Fuente: elaboración propia.



Modelación. Fuente: elaboración propia.



Imagen del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Alturas del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Proyecto urbano piloto

Con el ánimo de contribuir a la visión del futuro para la pieza y la ciudad, que busca la consolidación de la ciudad construida y el uso óptimo en esquemas de mayor densidad de los suelos por desarrollar, el proyecto urbano piloto tendrá como propósito:

- Aplicar la propuesta normativa en detalle con el fin de entender con claridad cómo los cambios normativos mejoran las calidades de los elementos que conforman el tejido urbano, de acuerdo con las condicionantes del lugar: predialidad, estructura urbana, integración con los espacios públicos del entorno, etc.
- Lograr una distribución equilibrada de actividades.
- La adecuación, complementación y armonía del sistema ambiental.







Vistas del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Proyecto urbano estratégico parcelaciones

Autor

Edwin E. Certuche Barreiro

Datos del proyecto estratégico

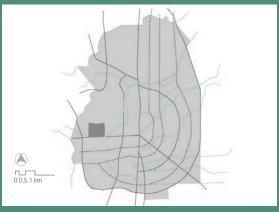
Área bruta: 86,99 ha.

Área neta urbanizable: 30,25 ha.

Densidad bruta: 72 hab/ha. Densidad neta: 208 hab/ha.

Modalidad: consolidación con cambio de patrón Instrumento de gestión: fondos de áreas de cesión;

norma



Localización general. Fuente: elaboración propia.



Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Enfoque general

Con la propuesta se busca crear las condiciones urbanísticas, jurídicas, técnicas y económicas básicas para producir un cambio de patrón urbanístico, en un área urbana de Cali previamente ocupada como parcelación rural, para superar los déficits de servicios públicos y de movilidad del sector y mejorar las calidades urbanísticas, con base en el predominio del espacio público y la implementación de tipologías arquitectónicas en altura que se integran a los equipamientos educativos regionales que se localizan en el sector.

Estrategias territoriales específicas

 Producir un cambio de patrón urbanístico que permita un mejor aprovechamiento y densifica-

- ción del sector, mejorando las infraestructuras existentes.
- Desarrollar un sistema de espacio público en función del sistema estructurante ambiental, tanto de escala sectorial como de orden barrial.
- Reestructurar una red de servicios públicos integrada al modelo de la ciudad existente.
- Adelantar gestiones que posibiliten la conexión vial y la mejora del sistema de movilidad existente en la pieza sur, basadas en el dimensionamiento y la adecuación de calzadas en función de las actividades generadas y la población del sector.
- Consolidar y regularizar los equipamientos de gran escala del sector.



Modelación en tres dimensiones de la propuesta urbana. Fuente: elaboración propia.



Usos del suelo. Fuente: elaboración propia.



Tratamientos. Fuente: elaboración propia.



Implantación y desarrollo tipológico del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Modelación propuesta del proyecto piloto Fuente: elaboración propia.



Modelo del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Modelación propuesta del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.



Perfil proyecto urbano. Fuente: elaboración propia.

Proyecto piloto

El proyecto tiene como objeto mostrar en detalle la modelación del cambio normativo propuesto en el proyecto estratégico, mediante la simulación del cambio de patrón en detalle en una manzana, de tal forma que se demuestre el logro del incremento de la densidad del sector por medio del crecimiento en altura; pero a su vez, garantizando la ampliación y cualificación del espacio público, la relación armonizada con las actividades desarrolladas y presentes en el sector y su conexión con el modelo de ciudad existente y consolidado.

El cambio normativo planteado para el área del proyecto piloto conserva en gran parte la estructura predial existente, hecho que hace posible adelantar la gestión del proyecto mediante el sistema de cooperación entre partícipes y garantiza que las cargas y beneficios de su desarrollo sean repartidas de forma equitativa entre sus propietarios, asegurando con ello la cesión de terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes.

El modelo de ocupación del suelo propuesto sobre las parcelas preexistentes se concreta con lotes de 5.000 m² en promedio, de suerte que al garantizar el cumplimiento de las cargas se puedan adelantar los desarrollos inmobiliarios de forma individual y ejecutar una parte de las cesiones para espacio público por fuera del área de intervención. Esta figura permite adquirir el suelo necesario para espacio público y hacer frente a la densificación formulada.

Proyecto urbano estratégico parque habitacional

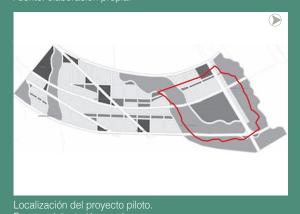
Autor

Hérbert Ospina Londoño

Datos del proyecto estratégico Área bruta: 377,34 ha. Área neta urbanizable: 135,3 ha. Densidad bruta: 325 hab/ha. Densidad neta: 907 hab/ha. Modalidad: desarrollo a gran escala Instrumento de gestión: UAU



Localización general.

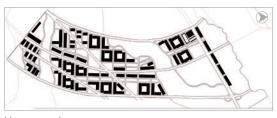


Apuesta general

Se busca desarrollar en todo su sentido un sector urbano de alta densidad con predominio de la actividad residencial, que comprenda en su totalidad las condiciones de vida en comunidad y cuente con los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras necesarios para su desarrollo, de tal manera que se constituya como referente de calidad urbana para propuestas de vivienda de interés social y prioritario en Cali y la región.



Modelación. Fuente: elaboración propia.



Llenos y vacíos. Fuente: elaboración propia.



Modelación. Fuente: elaboración propia.



Usos del suelo. Fuente: elaboración propia.



Propuesta urbana. Fuente: elaboración propia.



Propuesta general ciudadela Calivida. Fuente: elaboración propia.

Esquema de ocupación de la manzana para vivienda. Fuente: elaboración propia.

Vista aérea. Fuente: elaboración propia.

Proyecto urbano piloto ciudadela Calivida

La unidad habitacional planteada es de 70 m² para vivienda de interés social y 35 m² para vivienda de interés prioritario, con base en un esquema de edificación que permita combinar los tipos de vivienda en las agrupaciones residenciales y posibilite el acceso desde la calle al primer piso, lo que igualmente daría cabida al comercio de escala local.

Dentro del parque habitacional se localizó un parque zonal de 22 hectáreas como uno de los elementos dotacionales, para cumplir con las políticas establecidas por el plan zonal pieza sur en cuanto a la convivencia ciudadana y el desarrollo sostenible, que integre a los ciudadanos con su espacio urbano en el territorio.



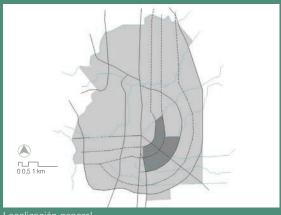
Relación corredor ambiental-vía-edificios. Fuente: elaboración propia.

Proyectos urbano estratégico zona 10

Autor

Edgar Enrique Aguirre Flórez

Datos del proyecto estratégico Área bruta: 201,14 ha. Área neta urbanizable: 137,54 ha. Densidad bruta: 150 hab/ha. Densidad neta: 219 hab/ha. Modalidad: desarrollo a gran escala Instrumento de gestión: UAU-UG



Localización general. Fuente: elaboración propia

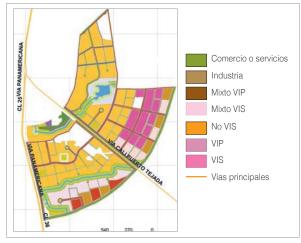


Localización del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Enfoque general de la propuesta

El proyecto se concibe como un sector urbano residencial y articulador, con los dos corredores interregionales Cali-Puerto Tejada y Cali-Jamundí. Abarca amplias zonas de protección ambiental y espacios públicos efectivos que articulados con los equipamientos, atenderán la oferta de vivienda y comercial y coadyuvará al desarrollo de nodos de desarrollo industrial de alta tecnología, a partir de esquemas de gestión mixta (público-privada).

En la propuesta urbana tienen gran protagonismo los corredores ambientales y los humedales, los cuales estructuran el espacio público y ofrecen calidad paisajística y ambiental a los desarrollos habitacionales, para lo cual los trazados urbanos locales confluyen hacia dichos elementos estructurantes del territorio.



Propuesta de usos del suelo. Fuente: elaboración propia.

Estrato	Área neta		Habitan- tes	Índice	Vivienda
VIP 1-2 mixto	15,02	430	6.459	4,50	1.435 - 18,26 %
VIS 3-4	23,65	390	9.224	4,00	2.306 - 29,30 %
No VIS 4,5,6	46,64	310	14.458	3,50	4.131 - 25,45 %
Total	85,31		30.141		7.872

Estimación poblacional

Fuente: elaboración propia con base en un estudio de Hidrooccidente Ltda., contratado por Emcali. Estudios técnicos para la proyección y dotación de infraestructuras en la zona de expansión corredor Cali-Jamundí.



Fotomontaje tridimensional sobre ortofoto de la propuesta urbana. Fuente: elaboración propia.



Planta urbana del PUP-INN. Fuente: elaboración propia.



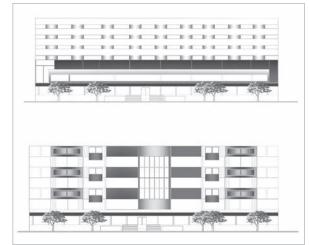
Alzados proyectos residenciales del proyecto piloto. Fuente: elaboración propia.

Proyecto urbano piloto PUP-INNOVA

El proyecto comprende un área total de 12.23 ha. Se emplaza en un lugar estratégico que colinda con la propuesta de nueva centralidad urbana prevista por el plan zonal, vecino al eje urbano de la estación intermodal y en la confluencia de los corredores interregionales.

El equipamiento y el edificio institucional serán los hitos arquitectónicos que realzarán la implantación a partir de la conformación de un gigantesco y nuevo espacio público de encuentro ciudadano y de gran valor ambiental, pues su espacialidad se focalizará hacia áreas de protección forestal de la corriente de agua que atraviesa los terrenos del PUP-INNOVA.

Se proponen seis proyectos de alto impacto que por su cercanía con la centralidad sur traerán consigo el desarrollo prioritario de la infraestructura de movilidad y la expansión de las redes matrices y locales de servicios públicos.



Alzados del Centro Regional del Pacífico y del SENA. Fuente: elaboración propia.

Bibliografía

Taller de proyecto urbano cohortes III y IV

- ALCALDÍA DE PEREIRA. Secretaría de Planeación Municipal. Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad Victoria. Pereira. 2003. Documento inédito.
- _____. Secretaría de Planeación Municipal. Macroproyecto de Vivienda Ciudadela Gonzalo Vallejo R. Pereira, 2008. Documento inédito.
- ALCALDÍA DE MEDELLÍN. Departamento Administrativo de Planeación. Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de SIMESA Z5-RED 7. Medellín, 2006. Documento inédito.
- APRILE-GNISET, Jacques. "La ciudad colombiana. Siglo XIX y Siglo XX". Bogotá: Biblioteca Banco Popular, 1991.
- BONILLA, Liliana y GALEANO, Júber. Application of New Land Value Capture Instruments in Colombia (Working paper). Desepaz Case Study – Cali. Junio de 2006.
- CAMACOL. ENCUESTA DE CAMACOL VALLE 2007. "Estudio de oferta y demanda en Santiago de Cali y su área de influencia 2007".
- CÁMARA DE COMERCIO DE CALI CCC OB-SERVATORIO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL VA-LLE DEL CAUCA. "Atlas empresarial y elementos estructurantes del desarrollo de Cali y el Valle del Cauca. Abril de 2008.

- MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI. Plan de Ordenamiento Territorial de Cali - Acuerdo 069 de 2000.
- _____. Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011 "Para vivir la vida dignamente".
- _____. Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011 -Diagnóstico de las comunas de Cali. 2008.
- _____. ACUERDO 0232 DE 2007. "Por medio del cual se adopta el Plan Especial de Protección del Patrimonio urbano-arquitectónico del municipio de Santiago de Cali".
- CONSTRUDATA año 2010.
- CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA (CVC). "Metodología para incorporar la variable poblacional en los procesos de ordenamiento territorial. Cali, 2009.
- DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ. "Plan de Ordenamiento Territorial". Libros y cuadernillos del Plan. Bogotá. 2000.
- EMCALI. Estudios técnicos para la proyección y dotación de infraestructuras en la zona de expansión corredor Cali-Jamundí. Años 1997, 1999, 2005 y 2006.
- EMPRESA DE DESARROLLO URBANO. "Proyecto Consolidación Habitacional y Recuperación Am-

- biental en la Quebrada Juan Bobo". Medellín, Colombia. Revista Escala No. 216. 2010.
- FRANCO CALDERÓN, Ángela María (compiladora). "Desarrollos prácticos en ordenamiento territorial. La experiencia de Tuluá". Universidad del Valle. Editorial Escala, Bogotá, 2007.
- GALEANO, Juber (investigador principal), FALLA, Marcela (coinvestigadora) "Patrones de desarrollo espacial en el entorno metropolitano de Cali".
 Documento inédito. Investigación culminada año 2012. USB Cali.
- GARCÍA VÁZQUEZ, Carlos. "Ciudad hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI". Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona, España. 2004.
- GARCÍA-BELLIDO, Javier. "Perspectivas del nuevo urbanismo colombiano: un análisis de estructura". Artículo de "Desarrollo urbano en cifras No. 5". Junio-agosto 1998. Centro de Estudios de la Construcción y Desarrollo Urbano Regional (CENAC). Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. ImpreAndes Presencia S.A. Bogotá, Colombia. 1998.
- LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY, UNIVER-SIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS. "Evaluación de políticas de suelo en Bogotá: Análisis de la movilización de recursos públicos en las áreas sujetas a los planes zonales de Usme y Norte".

- DEL CAUCA. "Estudio del valor del suelo urbano en Cali". 2010.
- MALDONADO, María Mercedes. "La Ley 388 de 1997 en Colombia: algunos puntos de tensión en el proceso de su implementación", en Revista Arquitectura, Ciudad y Entorno (ACE). Número VII, Junio de 2008.
- . y otros. "Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano: Capítulo 3: La gestión asociada y el reparto equitativo de cargas y beneficios en la formulación de un plan parcial". Lincoln Institute of Land Policy. Ed. Panamericana formas e impresos, S.A. Bogotá, Colombia. 2006.
- MINISTERIO DE AMBIENTE. VIVIENDA Y DESA-RROLLO TERRITORIAL (DNP-DDUPA). "Lineamientos para la consolidación de la política de mejoramiento integral de barrios (MIB).".Documento CONPES No. 3604. Santafé de Bogotá. Agosto 24 de 2009.
- MINISTERIO DE DESARROLLO. Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388/97. "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".
- . DNP- UPRU. Ciudades y ciudadanía. La política urbana del salto social". Documento Conpes No. 2808. Bogotá, septiembre 20 de 1995.
- MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI. "Plan Integral de Movilidad Urbana", Decreto 0615 de 2008.
- .Plan Maestro de Servicios Públicos.
- . Anuario Estadístico Cali en cifras versión 2008 y 2010. Publicado y editado por DAPM. Cali, años respectivos.
- AÑOS 1942 A 1993.

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI y VALLE . CATASTRO. "Ortofotografía de la pieza sur de Cali 2010".
 - CATASTRO, CARTAS CATASTRALES DE LA COMUNA 22.
 - .DAGMA-INGEOMINAS. "Estudio de microzonificación sísmica para Cali". 2006 (sin adopción).
 - . DAGMA Y ARQUITECTURA DE JARDI-NES. "Plan Paisajístico para Santiago de Cali". 2000. Versión en medio magnético. (Sin adopción).
 - . DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN. "Estudio Plan urbanístico Comuna 22. Diagnóstico accesibilidad, conectividad y movilidad". Cali, Agosto 2008.
 - -----. Últimos desarrollos del proceso de ajuste del POT, particularmente los realizados por el equipo ambiental y de integración urbano-regional. Cali, 2010.
 - MORALES, Carlos. "El debate por reformas del suelo urbano en América Latina", en Reforma Urbana y Desarrollo Territorial. Experiencias y Perspectivas de aplicación de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997. Bogotá 2003.
 - OBSERVATORIO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL VALLE DEL CAUCA. "Atlas empresarial y elementos estructurantes del desarrollo en Cali y el Valle del Cauca". Santiago de Cali, 2008, 2009 y 2010.
 - PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA. "Del ideal de Ciudad Jardín al caótico suburbio urbano de élite. Caracterización socioespacial y demográfica de la Comuna 22 de Santiago de Cali". Cali, 2008.
 - CARTOGRAFÍA ANTIGUA DE CALI. ROJAS, Eduardo. "Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales". BID, 2004.

- SCA-PLANEACIÓN MUNICIPAL y SCA-USB Cali. "Plan especial de espacio público y equipamiento colectivo de Santiago de Cali". 2001 y ajustes siguientes (sin adopción).
- UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA. INSTI-TUTO DE ESTUDIOS URBANOS. "Debate de gobierno urbano. Usme: ciudad futuro.
- VILLEGAS, Catalina y PINILLA, Juan F. "Las alternativas del derecho urbano colombiano para la obtención pública de suelo: entre las formas expropiatorias tradicionales y las nuevas formas de gestión del suelo". En Revisitando o instituto da desapropriacao Edesio Fernandes e Betania Alfonsin (orgs) Editora Forum. 2009.

Webgrafía

- www.bestpractices.org
- http://habitat.ag.upm.es "Premio Internacional de Dubai sobre Mejores Prácticas para transformar las Condiciones de Vida".
- http://www.cali.gov.co "Cali Cultural y Turística: Historia de la Comuna 22".
- www.calicomovamos.org.con; www.ccc.org.co PROGRAMA CALLCÓMO VAMOS, ENCUESTA DE PERCEPCION CALI COMO VAMOS 2007.
- www.dnp.gov.co DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. SISBEN. Encuesta de caracterización socioeconómica 2007
- www.dane.gov.co DEPARTAMENTO ADMINIS-TRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA - DANE. Censo de Población y Vivienda 2005 y proyecciones. Base REDATAM.
- . ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES DANE (TERCER TRIMESTRE 2006).

Esta publicación detalla la experiencia académica y las reflexiones teóricas, metodológicas e instrumentales que apoyaron los talleres de formulación de proyectos urbanos de la cohorte III (2009 y 2010) y de la cohorte IV (2011-2012).

El taller de formulación de proyecto urbano de la cohorte III tuvo como propósito fundamental la reflexión sobre las potencialidades urbanísticas que ofrece la zona oriental de la ciudad de Cali, dadas sus condiciones socioeconómicas y espaciales y las nuevas dinámicas que se generarán con la puesta en marcha del Sistema Integrado de Transporte Masivo (MIO) y la presencia en el sector objeto de estudio de dos troncales: la Carrera 15 y la de Aquablanca, así como varias pretroncales. Igualmente, el taller busca hacer aportes en términos de exploración y propuestas de transformación, enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal de Cali vigentes, tanto con el desarrollo y modelación de proyectos previstos que no se han llevado a cabo, como con nuevas propuestas que pueden complementar la orientación estratégica y coordinada de los instrumentos de planeamiento del municipio.

El taller de formulación del proyecto urbano de la cohorte IV se centra en la reflexión crítica y propositiva del área que integra la pieza sur de Cali, la cual incluye suelos urbanos y de expansión delimitados en el POT de Cali (Acuerdo 069/2000), y se conforma por las siguientes zonas: la Comuna 22, parte de la Comuna 17 y la zona de expansión del corredor regional Cali-Jamundí. Este territorio es la zona de mayor aptitud que aún se conserva en el municipio de Cali para el planteamiento de desarrollos urbanísticos de mediana y gran escala. Sus ventajas de localización concretadas en su cercanía a zonas dotacionales y de centralidad, han generado la construcción de un polo sur en la ciudad y le confieren un lugar relevante en las preferencias de localización del grueso de los proyectos inmobiliarios de Cali que en los últimos años se han desarrollado en el ángulo suroriental de la Comuna 17 (sectores El Caney y Valle del Lili).











EditorialBonaventuriana



www.editorialbonaventuriana.usb.edu.co



