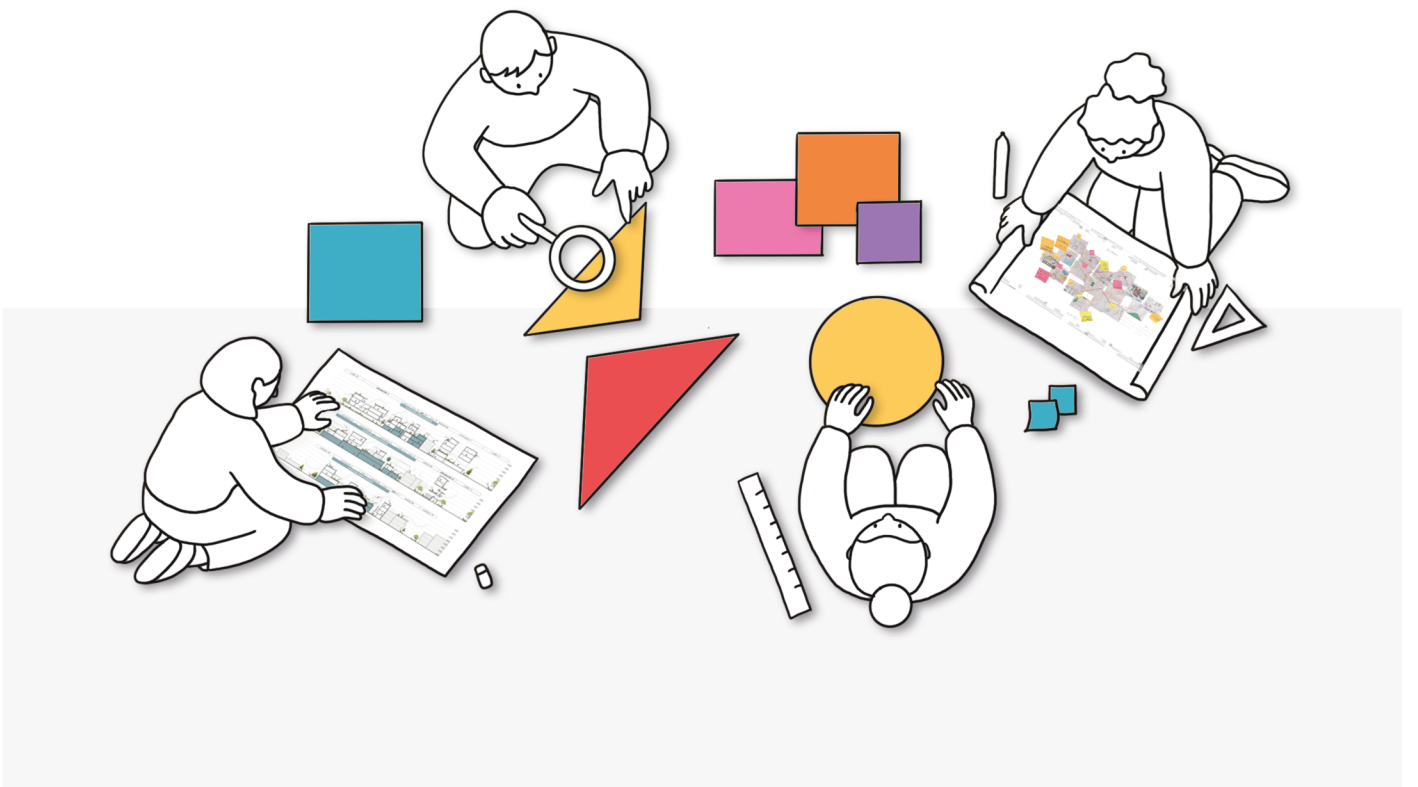
PERICENTRO DE OPORTUNIDADES

ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PERICENTRO SUR DE CALI



Laura Sofía Grueso.
Duván Andrés Vivas.

· Trabajo de grado ·

Universidad del Valle
Escuela de Arquitectura

Cali, Colombia
2025-2026

PERICENTRO DE OPORTUNIDADES

ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PERICENTRO SUR DE CALI

UNIVERSIDAD DEL VALLE.
Facultad de Artes Integradas
Escuela de Arquitectura

Cali, Colombia 2025 - 2026

Trabajo de grado.

Autores.
Laura Sofía Grueso Iglesias
Duván Andrés Vivas Rúa

Tutor.
Arq. Mg Juan Jacobo Sterling Sadovnik

Director.
Arq. Mg Pablo Buitrago Gómez

A Dios, por guiarnos a lo largo de este proceso; por darnos la fortaleza, la claridad y la perseverancia necesarias para afrontar cada reto, y por enseñarnos, a través del territorio y de su gente, el valor profundo de servir, aprender y construir con sentido humano.

Nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas e instituciones que contribuyeron de manera significativa a nuestro crecimiento personal, profesional y a la realización de este trabajo de grado.

A nuestras familias, por su amor, paciencia y apoyo incondicional en cada paso del camino, por sostenernos con su presencia constante y por ser el respaldo que hizo posible llegar hasta aquí.

A los docentes de la Universidad del Valle, quienes con su dedicación, conocimiento y compromiso, marcaron nuestra trayectoria académica y profesional; su ejemplo ha sido fundamental para alcanzar este objetivo.

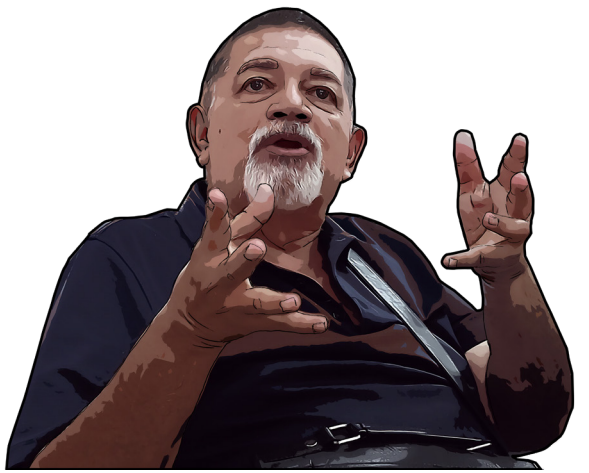
De manera especial, agradecemos a nuestros directores, Jacobo Sterling y Pablo Buitrago, por su apoyo, su invaluable retroalimentación y por orientarnos con paciencia y profesionalismo durante todo este proceso.

Finalmente, a la comunidad del Pericentro Sur de Cali; gracias por enseñarnos tanto, por confiar en nosotros y por permitirnos visibilizar su territorio lleno de oportunidades.

Cada uno de ustedes ha dejado una huella en nuestra vida y en este logro, que no habría sido posible sin su apoyo.

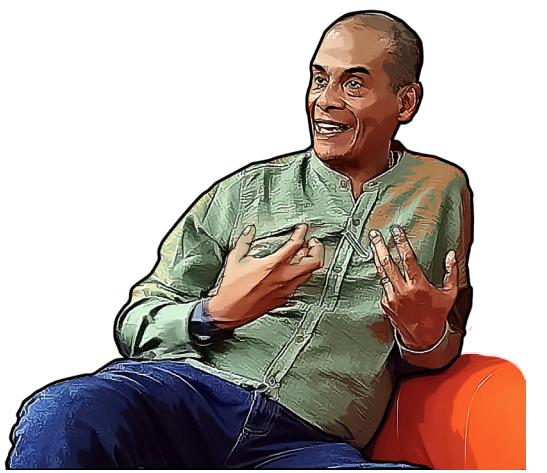
Con gratitud,
Laura Sofía Grueso y Duván Andrés Vivas.

“Nosotros no tenemos planeación; yo celebro mucho que ustedes como estudiantes de Arquitectura se interesen por estas situaciones, entonces necesitamos que más gente mire esto, que más gente venga a ver esta situación.”



Cesar Augusto del Corral; habitante del barrio Guayaquil.

“En estos entornos así, cuando no están las viviendas y está este tipo de inseguridad, creo que una de las tareas es despertar el arraigo territorial, el arraigo empieza a generarte el amor por el espacio en el que vas a estar... Mi sueño para el territorio es que esté habitado, que sea un ambiente muy bien pensado”



José Mauricio Arroyo; Ex-rector del instituto técnico Antonio José Camacho.

Las oportunidades son los retos de los Arquitectos.

¿Cómo se configura la ciudad? La pregunta no es para encontrar una respuesta operativa, sino para identificar las múltiples formas en que se puede gestionar el proceso urbano en relación con su condición físico espacial. ¿Cómo se transforma un barrio? ¿Cómo se estructura el espacio público, el espacio colectivo, el espacio privado?

Los arquitectos estamos abocados a encontrar respuestas a estas preguntas, puesto que esa es nuestra labor principal: la gestión del entorno urbano en todas sus escalas. Sin embargo, nos enfrentamos con tres situaciones no complementarias y en ocasiones en tensión: la normativa con su intención de constreñimiento hacia un orden; la gestión inmobiliaria de las grandes constructoras que configuran un panorama limitado en su visión de ciudad; y, la gestión popular espontánea, que durante décadas ha terminado dándole forma al setenta por ciento o más del espacio urbano.

El trabajo denominado "Pericentro de Oportunidades" define un sitio en la ciudad y un programa que conjuga las posibilidades que plantea la particular confluencia de las tensiones referidas: norma, desarrollo inmobiliario y autogestión. De este modo el proyecto presentado explora la capacidad de las intervenciones arquitectónicas de pequeña escala, dispersas pero cercanas, altamente inclusivas en relación con quienes están involucrados como población, en relación con las dinámicas urbanas a diferentes escalas, en relación con la oferta de espacios colectivos y espacios públicos y en relación con las áreas privadas que son la arquitectura misma.

Un proyecto de grado es la oportunidad de estudiantes para demostrar que pueden desarrollar un proceso completo y controlado. En este, las oportunidades creadas en el Pericentro de Cali, como ejercicio académico y como trabajo técnico, se han incorporado como objeto de estudio, un entorno en claro deterioro físico-espacial y funcional, y una comunidad participante capaz de confrontar el trabajo de los arquitectos. El nivel de complejidad del proyecto arquitectónico, con intervención en varias escalas, se ha estructurado mediante una estrategia arquitectónica multidimensional para lograr la mayor calidad en la configuración del espacio: de la casa, del edificio, de la calle, de la manzana, del barrio, que al final, hacen la ciudad.

Autor: **Arquitecto MG Pablo Buitrago Gómez.**
Profesor Asociado. Escuela de Arquitectura.
FAI. Universidad del Valle.

Don Carlos y Doña Maria tardeando afuera de su casa.

RESUMEN.

El crecimiento urbano descontrolado y la expansión de las ciudades hacia áreas periféricas han generado un modelo de desarrollo difuso, caracterizado por la subutilización y el deterioro de los pericentros urbanos. Estas áreas, a pesar de su potencial estratégico, enfrentan problemas de desintegración social, **homogeneización** y pérdida de identidad comunitaria. En este contexto, el presente trabajo desarrolla estrategias para la Revitalización sostenible de pericentros urbanos, tomando como caso de estudio el Pericentro Sur de Cali; y se desarrolla en tres etapas fundamentales: **los lineamientos, las simulaciones tipológicas y el imaginario urbano,** cada una de ellas con un componente de participación comunitaria transversal. A través de un enfoque metodológico mixto, este trabajo busca ofrecer soluciones que respondan a las dinámicas locales y fomenten un desarrollo urbano compacto, complejo y articulado que valore las necesidades y expectativas de las comunidades involucradas.

Palabras clave: Revitalización urbana, Pericentro, Compacidad, Densificación, Complejidad, Mezcla de usos del suelo, Cohesión, Participación ciudadana, Sostenibilidad.

ABSTRACT.

Uncontrolled urban growth and the expansion of cities toward peripheral areas have generated a diffuse development model, characterized by the underutilization and deterioration of urban pericenters. Despite their strategic potential, these areas face issues of social disintegration, **homogenization**, and the loss of community identity. In this context, the present study develops strategies for the sustainable revitalization of urban pericenters, taking the Southern Pericenter of Cali as a case study. The research is structured around three fundamental stages: **planning guidelines, typological simulations, and the urban imaginary**, each incorporating a transversal component of community participation. Through a mixed-methods methodological approach, this study seeks to provide solutions that respond to local dynamics and promote compact, complex, and articulated urban development, while valuing the needs and expectations of the communities involved.

Keywords: Urban revitalization, Pericenter, Compactness, Densification, Complexity, Mixed land use, Cohesion, Citizen participation, Sustainability.

GLOSARIO.

- **Pericentro**: La literatura anglosajona utiliza la noción de Inner Área, zone in transition (Chaline 1981), haciendo referencia a espacios intermedios que se presentan como anillos de crecimiento, propios del ciclo urbano de las grandes ciudades. Estas áreas no representan sólo una etapa más dentro de un proceso de expansión, sino que, además, se constituyen como potenciales fronteras interiores o áreas de sutura entre los tejidos urbanos del centro y la periferia.

- **Ciudad compacta:** Modelo urbano con alta densidad poblacional, uso eficiente del suelo y proximidad funcional. Fomenta la cohesión social, la sostenibilidad ambiental y el ahorro de recursos, integrando usos mixtos del suelo e infraestructura accesible (Rueda, 1995).

- **Ciudad difusa:** Modelo urbano de baja densidad, con expansión desordenada hacia la periferia y dependencia del automóvil. Fragmenta el tejido urbano y tiene efectos negativos sobre la sostenibilidad ambiental y social (Herce, 2013).

- **Ciudad com-fusa:** Término propuesto por Abramo (2012) para describir ciudades latinoamericanas con mezcla de características compactas y difusas. Surge de la interacción entre mercados formales e informales del suelo, generando una estructura urbana híbrida y desigual.

- **Insostenible:** Un desarrollo urbano es considerado insostenible cuando su modelo de crecimiento compromete los recursos naturales, genera desigualdad social y sobrecarga las infraestructuras urbanas, afectando la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras (Borja, 2003).

- **Sostenible:** La sostenibilidad urbana implica un desarrollo que satisface las necesidades actuales sin comprometer los recursos y oportunidades de las generaciones futuras, promoviendo un equilibrio entre las dimensiones ambiental, social y económica (Brundtland, 1987).

- **Renovación urbana:** "Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios". (POT, Santiago de Cali, 2014)

- **Renovación Urbana (R2) - Reactivación:** "Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística" (POT, Santiago de Cali, 2014)

- **Revitalización:** Proceso de transformación que procura restituir la vitalidad y la funcionalidad de un territorio, reconociendo y preservando sus valores históricos, sociales y culturales, mientras promueve mejoras en la calidad de vida de la población y fortalece la competitividad y sostenibilidad de la ciudad.

- **Densificación:** Es el proceso de aumentar la población y las actividades en áreas urbanas existentes, a través del desarrollo de edificaciones más compactas y

multifuncionales. Su objetivo es optimizar el uso del suelo, mejorar la eficiencia de los servicios y reducir la expansión urbana descontrolada (Sterling, 2021).

- **Mezcla de usos del suelo:** La mezcla de usos del suelo se refiere a la integración de diferentes actividades y funciones dentro de un mismo espacio urbano. Promueve una ciudad más funcional y viva, al reducir la necesidad de desplazamientos largos y al fomentar la interacción social y económica en las comunidades. Según Jacobs (1961), una mezcla adecuada de usos contribuye a la seguridad y vitalidad de los espacios públicos, favoreciendo la cohesión social. Además, estudios recientes sugieren que este enfoque mejora la sostenibilidad al optimizar recursos e infraestructuras existentes (Gehl, 2010).

- **Gestión social del hábitat:** Enfoque participativo en el que las comunidades intervienen activamente en la planificación y gestión de sus entornos. Fortalece la identidad local, y la sostenibilidad urbana, especialmente en contextos de renovación (Vázquez, 2001).

- **Compacidad:** Grado de concentración del desarrollo urbano. Las ciudades compactas tienen alta densidad edificatoria y reducen la expansión, favoreciendo el transporte sostenible y un uso más eficiente del suelo y los servicios.

- **Complejidad:** Es la capacidad de una ciudad para integrar una diversidad de funciones, escalas y relaciones dentro del tejido urbano. Implica una mezcla rica de usos del suelo, tipologías arquitectónicas, redes y dinámicas sociales que permiten una ciudad viva y adaptable.

- **Cohesión:** Nivel de integración física, funcional y social de la ciudad. Se traduce en conectividad entre barrios, acceso equitativo a servicios y espacios públicos, y vínculos comunitarios sólidos, promoviendo equidad e identidad colectiva.

- **Indicador:** Es una medida cuantitativa o cualitativa que se utiliza para describir, evaluar y monitorear una condición; En planeación urbana y arquitectura, sirve como herramienta para traducir información compleja en datos comprensibles, facilitando la toma de decisiones y la formulación de estrategias.

- **Modelo de Intervención:** Es un marco teórico-práctico o un enfoque estructurado que guía la acción para comprender, analizar y abordar problemas o situaciones complejas. Considera dimensiones físicas, sociales, económicas y ambientales para **establecer un conjunto de criterios y estrategias que orientan la manera en la que se actúa sobre un territorio determinado para transformarlo.**

SIGLAS.

- **C** = Contexto general.
- **O** = Objetivos.
- **MR** = Marco referencial.
- **M** = Metodología.
- **A** = Análisis.
- **L** = Lineamientos.
- **ST** = Simulaciones tipológicas.
- **U** = Imaginario urbano.
- **IE** = Indicador sistema estructurante.
- **IP** = Indicador percepción.
- **IM** = Indicador morfología.
- **IN** = Indicador normativa.
- **IU** = Indicador mezcla de usos.
- **IS** = Indicador mezcla social.
- **IEP** = Indicador espacio público.
- **IEQ** = Indicador equipamientos.
- **PCP** = Producto Compacidad.
- **PCM** = Producto Complejidad.
- **PCH** = Producto Cohesión.

CONTENIDO.

01

INTRODUCCIÓN.

Pág 13 - 14

C 02

CONTEXTO GENERAL.

Pág 15 - 22

- ¿Por qué vivienda social?
- ¿Por qué el Pericentro Sur de Cali?
- Planteamiento del problema y pregunta de investigación.

O 03

OBJETIVOS.

Pág 23 - 26

- Objetivo general.
- Objetivos específicos.
- Sostenibilidad y las líneas de trabajo.

MR 04

MARCO REFERENCIAL.

Pág 27 - 38

- Marco teórico.
- ¿Marco normativo?
- Homogéneo Vs. Heterogéneo.

M 05

CAPÍTULO I: METODOLOGÍA.

Pág 39 - 50

- Metodología de investigación.
- Plan de trabajo.
- Cronograma.
- Actores.
- Sistema de participación.

A 06

CAPÍTULO II: ANÁLISIS.

Pág 51 - 68

- Estado del arte:
  - Experiencia en Europa: Alemania.
  - Experiencia en Latinoamérica: Chile.
  - Experiencias nacionales: Colombia.
  - Experiencias desde la Escuela de Arquitectura de la Universidad del Valle: Pericentros de Cali.
  - Experiencias en el territorio: ¿Cómo la comunidad ha intervenido el Pericentro Sur de Cali?

- Diagnóstico poblacional:
  - Estadísticas oficiales.
  - Encuestas territoriales propias.

- Memorias del Pericentro.
- Una mirada desde lo social.
- Conclusiones del capítulo II.

L 07

CAPÍTULO III: LINEAMIENTOS.

Pág 69 - 126

- **COMPACIDAD:**
  - Indicadores.
  - Producto.
- **COMPLEJIDAD.**
  - Indicadores.
  - Producto.
- **COHESIÓN:**
  - Indicadores.
  - Producto.

- Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali.
- Encuesta de aceptación comunitaria al Modelo de Intervención.
- Conclusiones del capítulo III.

ST 08

CAPÍTULO IV: SIMULACIONES TIPOLÓGICAS.

Pág 127 - 142

- Parámetros de intervención Arq.
- Matriz de simulaciones tipológicas.
- Estrategia participativa.
- Simulaciones tipológicas.
- Conclusiones del capítulo IV.

U 09

CAPÍTULO V: IMAGINARIO URBANO.

Pág 143 - 154

- ¿Qué soñamos para el Pericentro Sur de Cali?
- Matriz de imaginario urbano.
- Fases.
- Conclusiones del capítulo V.

10

SOCIALIZACIÓN Y REFLEXIONES FINALES.

Pág 155 - 162

11

ANEXOS.

Pág 163 - 164

- Voces y Trazos: Bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali.
- Pericentro en Acción: Cartilla de estrategias para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali.
- Pericentro de Oportunidades: Video participativo.

12

BIBLIOGRAFÍA Y LISTA DE FIGURAS.

Pág 165 - 168

INTRODUCCIÓN.

Las ciudades latinoamericanas en su gran mayoría han sido desarrolladas bajo un modelo, descrito por Abramo (2012) como la "ciudad com-fusa". Este concepto refleja una estructura híbrida en la que coexisten características de la ciudad mediterránea la cual se configura de forma compacta, con un uso intensivo y planificado del suelo; por otro lado, tenemos a la ciudad anglosajona con una organización difusa, caracterizada por una expansión extensiva y descontrolada. Esta particularidad, alimentada por las dinámicas de mercados formales e informales del suelo, ha generado una fragmentación y desigualdad socioespacial que plantea desafíos para la sostenibilidad y equidad en las ciudades de la región.

En respuesta a estos retos, a nivel nacional e internacional se han promovido iniciativas que buscan mitigar los impactos de la expansión urbana descontrolada. En 2016, la Organización de las Naciones Unidas, durante la Conferencia Mundial Hábitat III, subrayó la importancia de fomentar la compacidad urbana para frenar el crecimiento difuso. En Colombia, la Ley 388 de 1997 introdujo mecanismos para promover un uso eficiente del suelo y garantizar su función social y ecológica. De manera complementaria, el Departamento Nacional de Planeación, a través del CONPES 3305 de 2004, estableció una política que impulsa ciudades sostenibles, equitativas y autosuficientes en su desarrollo. En el caso de Cali, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) revisado en 2014 incluyó lineamientos para consolidar la compacidad urbana, aunque su aplicación práctica ha enfrentado limitaciones significativas.

En este panorama, los pericentros urbanos, como señala Sterling (2021), hacen parte del segundo anillo de crecimiento de la ciudad y emergen como áreas estratégicas de transición entre el centro y la periferia que por su conectividad, infraestructura consolidada y diversidad de usos, tienen el potencial de convertirse en lugares de desarrollo sostenible. Sin embargo, su subutilización, la homogeneización de actividades y la pérdida de identidad comunitaria han llevado a su progresivo deterioro. Este abandono destaca la necesidad de revalorarlos como espacios clave para intervenciones urbanas que promuevan un modelo más equitativo y resiliente.

El presente trabajo propone estrategias para la Revitalización sostenible del Pericentro Sur de Cali y se desarrolla en tres etapas interrelacionadas: **Los lineamientos**, **las simulaciones tipológicas** y **el imaginario urbano**; cada una de ellas con un componente de participación comunitaria que le otorga legitimidad al proceso y a los resultados.

En el primer capítulo, se expone la metodología de investigación, de observación y de trabajo empleada; los actores del proceso y las estrategias para abordar a la comunidad con un enfoque integral que permita diseñar lo urbano y lo arquitectónico desde la escala más pequeña e importante: el ser humano.

En el segundo capítulo se desarrolla el análisis del estado del arte, experiencias que van desde lo internacional, pasando por la academia y terminando en el Pericentro Sur, esto para acercarse y comprender las decisiones, consecuencias y logros en los procesos de Revitalización y desarrollo que históricamente han acontecido. De igual manera en el capitulo II se hace el análisis de la población existente en el territorio, mediante estadísticas oficiales y encuestas propias que permiten un punto de partida para posteriores etapas.

En el tercer capítulo, **Los lineamientos**: **Compacidad**, **Complejidad** y **Cohesión**; cada uno de ellos busca darle respuesta urbana integral y sostenible a las necesidades

del territorio. **La densificación urbana**, por medio de la cual se busca optimizar el uso del suelo incrementando la población residente en estas áreas, respetando las capacidades físicas y sociales del entorno, y reduciendo la presión sobre las periferias. **La mezcla de usos del suelo**, que persigue la creación de entornos multifuncionales donde convivan actividades residenciales, comerciales, culturales, recreativas y de servicios, fortaleciendo la interacción social y la vitalidad económica. Por último, la articulación del territorio vista desde el **espacio público y los equipamientos** como elementos físicos que estimulan las interacciones humanas y el cuidado sobre el hábitat. Estos lineamientos componen el **Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali.**

El cuarto capitulo, **Las simulaciones tipológicas** que permiten verificar la pertinencia espacial y morfológica de las estrategias del Modelo de Intervención mediante representaciones volumétricas que ilustran la traducción de los lineamientos urbanos a la escala del edificio. Estas simulaciones no se conciben como soluciones genéricas o impuestas desde la técnica, sino como respuestas arquitectónicas contextualizadas, construidas con base en los saberes locales, las aspiraciones de los habitantes y las condiciones reales del entorno.

El quinto capítulo, explora **El imaginario urbano** como una construcción colectiva, entendida no sólo como una proyección futura del territorio, sino como un proceso simbólico que da sentido y pertenencia a quienes lo habitan. Aquí se recoge el trabajo de los capítulos anteriores, se consolidan las visiones, sueños y deseos expresados por la comunidad y se reconoce el poder transformador de lo simbólico, y cómo este puede orientar estrategias urbanas más sensibles y justas. En este sentido, el capítulo evidencia que la planificación urbana no debe partir exclusivamente de aspectos técnicos y teoricos de la arquitectura, sino tambien del conocimiento y los sueños compartidos que los habitantes tienen sobre su propio territorio.

Es importante mencionar que **con esta propuesta no se pretende invalidar la expansión de las ciudades que por características compartan este Modelo de ocupación; se busca mostrar alternativas y promover un modelo de ciudad compacta y sostenible, que valore la identidad de los habitantes y potencie los recursos existentes en los pericentros.** Este esfuerzo pretende no solo revitalizar estas áreas, sino también contribuir a un urbanismo más justo e inclusivo que parta siempre desde la mayor interrogante, la cuál es **¿Cómo debería de vivirse en las ciudades?**

C ¿POR QUÉ LA VIVIENDA?

La vivienda es mucho más que una solución habitacional: es la unidad mínima que estructura la ciudad, un reflejo de las dinámicas sociales y un derecho fundamental. Según la Declaración Universal de los Derechos Humanos, toda persona tiene derecho a una vivienda digna y adecuada. No obstante, este concepto ha evolucionado con el tiempo, entendiendo que la dignidad no se define únicamente por lo material, sino por la capacidad de la vivienda de propiciar pertenencia, identidad y bienestar colectivo.

En este sentido, trabajar desde la vivienda implica intervenir también en la base de la comunidad: en la forma en que se construyen los vínculos sociales, en cómo cada individuo configura su mundo, su seguridad y sus modos de habitar a distintas escalas. Las políticas públicas y los proyectos urbanos que priorizan la vivienda como eje de intervención tienen el potencial de incidir directamente en la equidad territorial, en la calidad del entorno construido y en el fortalecimiento del tejido social. En territorios como el Pericentro Sur de Cali, donde se evidencia una alta vulnerabilidad habitacional, la vivienda deja de ser solo una necesidad básica y se convierte en una plataforma de transformación integral.

Durante el siglo XX, numerosos arquitectos reflexionaron sobre esta relación profunda entre vivienda, ciudad y ser humano. Uno de los aportes más significativos vino de parte de Alison y Peter Smithson, quienes, cuestionando las rigideces de los modelos funcionalistas impulsados por los CIAM y la Carta de Atenas (1933), propusieron nuevas formas de estructuración urbana que tomaban al individuo y su comunidad como punto de partida. En su proyecto Urban Re-Identification Grid, y más específicamente en Golden Lane, los Smithson introducen la idea de que la vivienda no puede entenderse en abstracto, sino dentro de un contexto social, cultural y territorial específico. Plantearon una escala de asociación que iba desde la casa hasta la ciudad, considerando los niveles intermedios (la calle y el barrio) como esenciales en la construcción del hábitat.

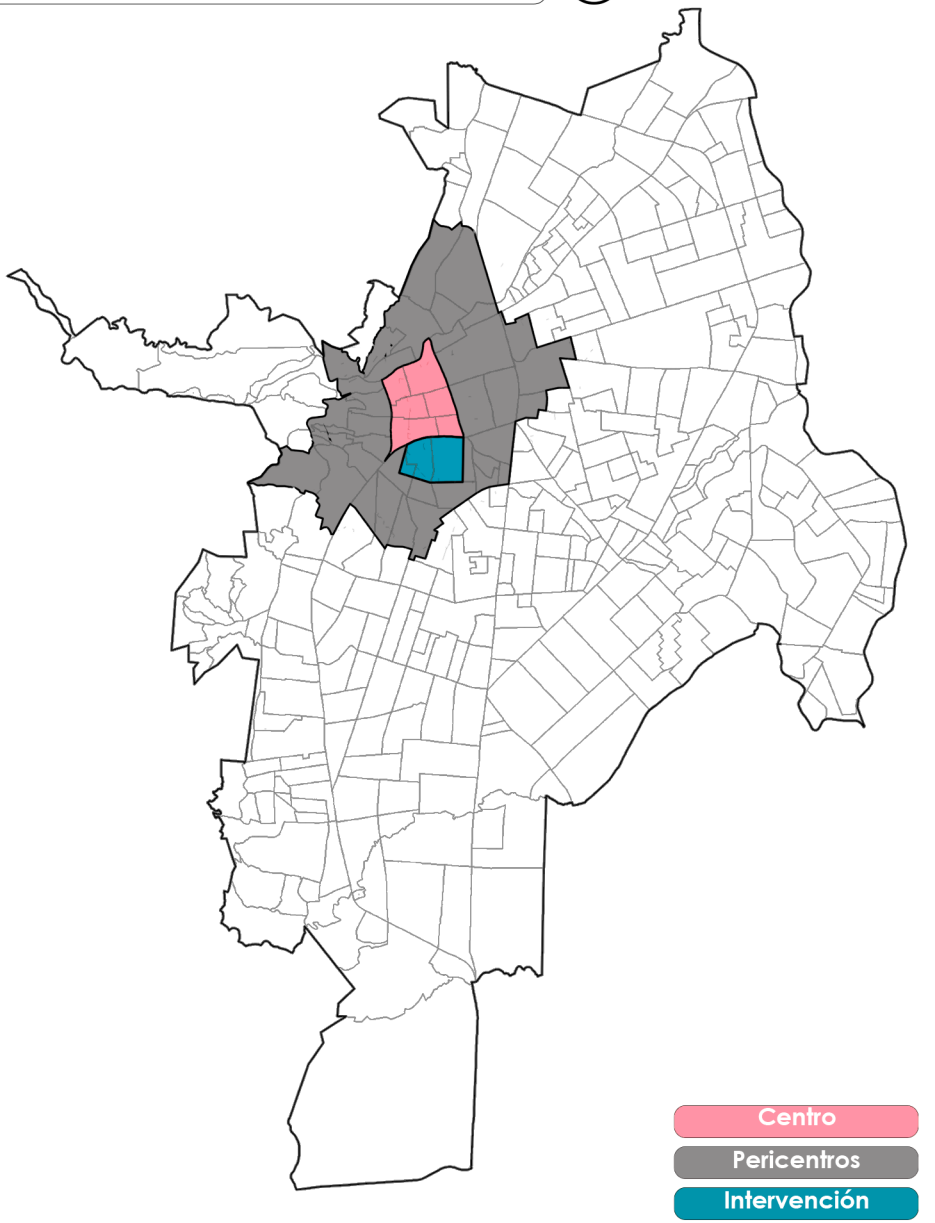
Este pensamiento es profundamente inspirador para el enfoque del trabajo Pericentro de Oportunidades, que entiende la vivienda no solo como respuesta a un déficit cuantitativo, sino como **catalizadora de procesos de Revitalización urbana**. Se retoma así la noción de hábitat como "la vivienda particular en un tipo de comunidad particular", reconociendo que no existen soluciones universales y que cada intervención debe responder a las especificidades del entorno, a las voces de sus habitantes y a las formas de vida que allí se tejen.

Además, al trabajar con la vivienda se abren posibilidades de articular múltiples escalas: desde lo doméstico y cotidiano, hasta lo barrial y urbano. Esto permite diseñar estrategias más integrales, que combinen soluciones arquitectónicas con procesos participativos, gestión comunitaria y planificación urbana sostenible. En el caso del Pericentro Sur, donde convergen distintas problemáticas sociales y urbanas, la vivienda se convierte en el punto de entrada para pensar la ciudad desde el cimiento, desde sus habitantes y desde sus modos de vida.

La elección de la vivienda como línea de trabajo no es únicamente una respuesta técnica o disciplinar, sino una postura frente al derecho a la ciudad. Es una apuesta por modelos y planes de revitalización que prioricen la vida digna, la identidad territorial y la construcción de comunidad. Desde este enfoque, la vivienda se convierte en una herramienta de justicia espacial y una oportunidad para transformar el Pericentro Sur en un territorio de oportunidades reales, inclusivas y sostenibles.

De acuerdo al Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos: "Las condiciones de habitabilidad de una vivienda determinan, en gran medida, la calidad de vida de las personas que residen en ella. Una vivienda adecuada se considera clave para promover el bienestar, aliviar la pobreza, impulsar la equidad, proteger la vida y la salud de sus ocupantes así como para brindar seguridad y protección física. Además, su ubicación puede contribuir a hacer efectivos otros derechos como el acceso a la educación, la salud y el trabajo y, en general, favorece el desarrollo y mejoramiento de las capacidades e intereses individuales y colectivos."

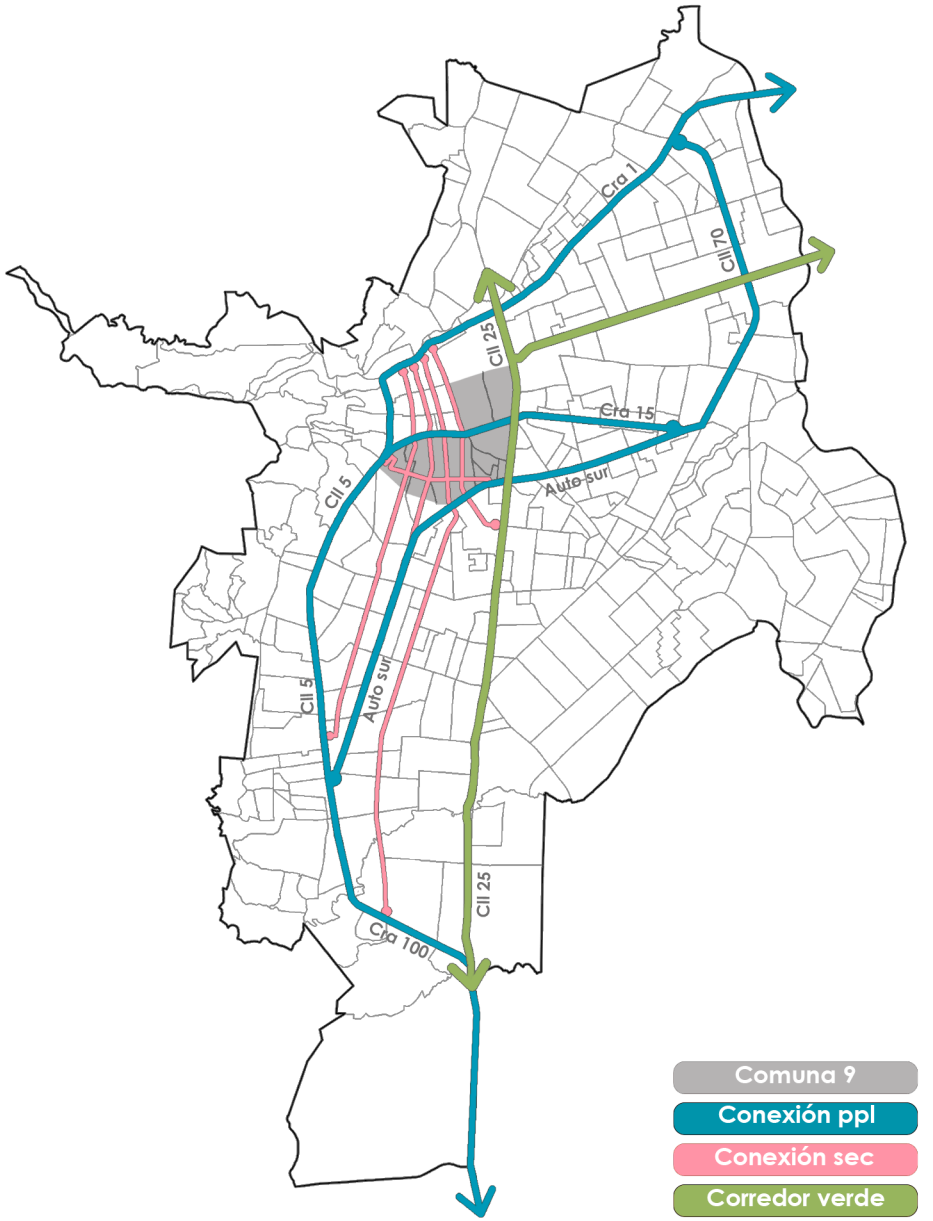
C ¿POR QUÉ EL PERICENTRO SUR?



Plano de Cali con identificación de pericentros. Elaboración propia.

El Pericentro Sur de Cali representa una zona estratégica dentro de la estructura urbana de la ciudad: es un nodo de transición entre sectores consolidados del centro histórico y áreas del Sur que aún presentan dinámicas de fragmentación espacial. A pesar de su ubicación privilegiada y del potencial que posee para convertirse en un conector urbano y una alternativa a la expansión, este territorio no ha sido foco de los procesos integrales de revitalización.

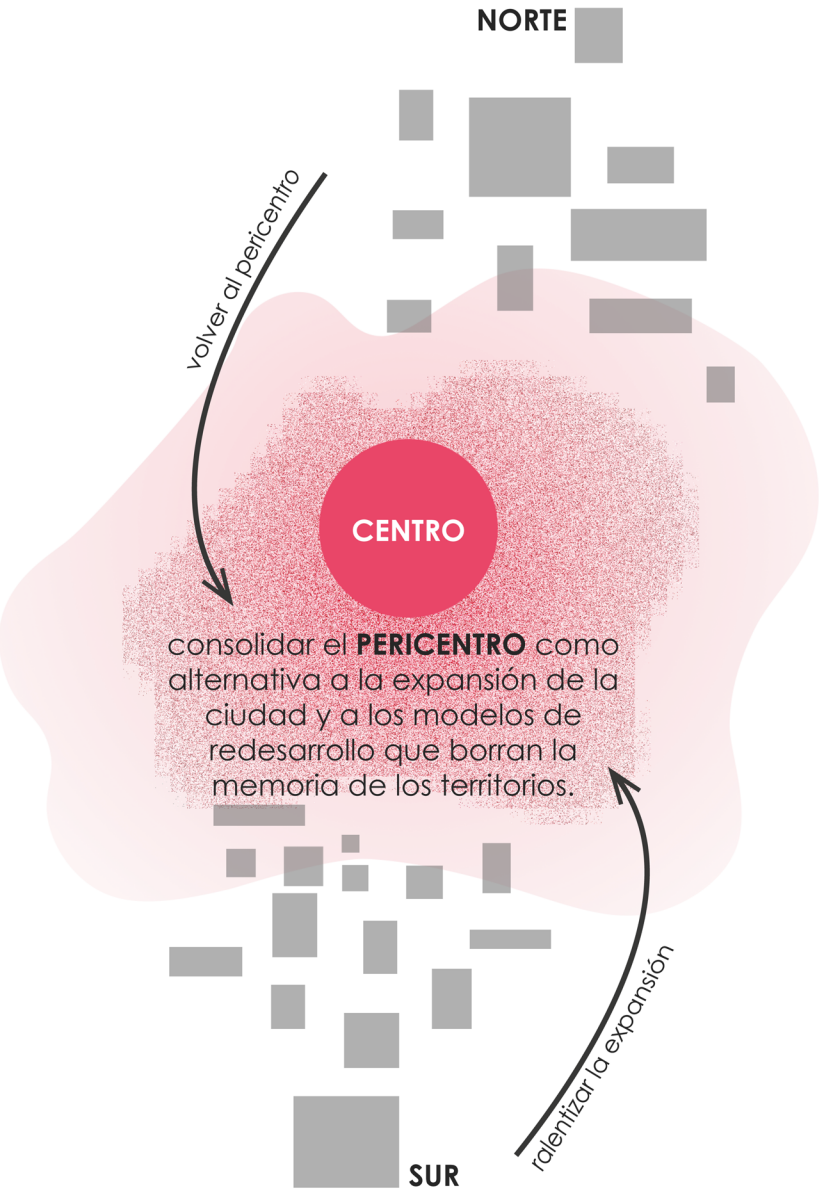
Escoger este lugar como territorio a intervenir responde a la necesidad urgente de revertir procesos de degradación urbana mediante acciones que reconozcan el valor de su localización, el arraigo comunitario existente y las oportunidades para densificación y mejoramiento integral. Además, el Pericentro Sur de Cali ha sido identificado en planes y normativas como un área prioritaria para intervenciones urbanas que promuevan mayor equidad territorial, sostenibilidad y cohesión social.



Plano de Cali con conexiones urbanas hacia el pericentro. Elaboración propia.

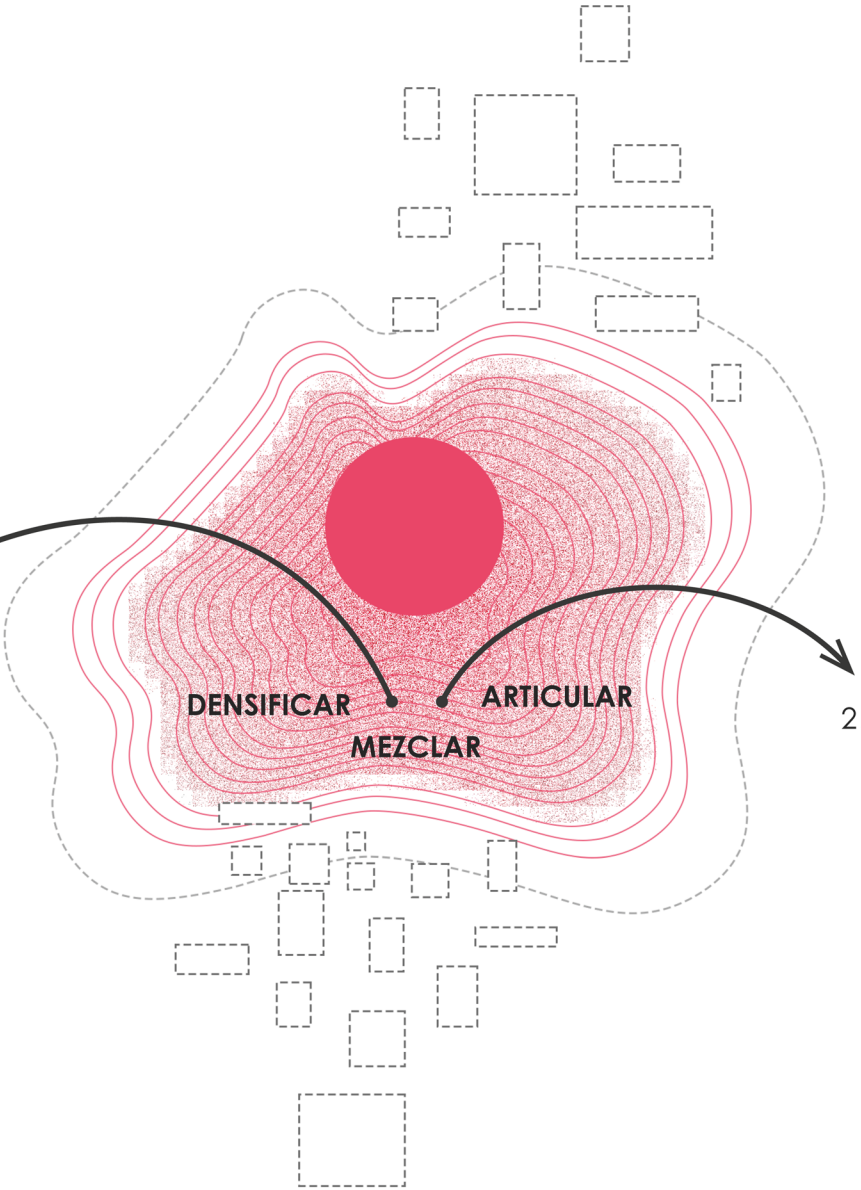
La propuesta busca posicionar al Pericentro no solo como un espacio físico susceptible de transformación, sino como un **símbolo de oportunidad para redefinir las formas de habitar, participar y construir ciudad de manera colectiva**; intervenirlo implica apostar por un Modelo de Revitalización urbana que reconozca a los ciudadanos como protagonistas y que articule dimensiones físicas y sociales del territorio.

¿ALTERNATIVA?



¿CÓMO?

1. Revitalizando el Pericentro Sur mediante tres líneas de acción que promueven un desarrollo urbano sostenible (alcance de este trabajo de grado).



2. Posteriormente, con la posibilidad de aumentar el área de implementación de este Modelo, la expansión urbana dejará de constituir la única alternativa de crecimiento, manifestándose solo cuando los anillos anteriores lleguen a sus fases más avanzadas de desarrollo.

Esquema el Pericentro como alternativa. Elaboración propia.

C PROBLEMA.

El modelo de ciudad difusa ha generado una progresiva subutilización de las áreas centrales y pericentrales, lo que ha resultado en la pérdida de su valor simbólico. Un ejemplo de esto es la disminución en la densidad poblacional de estas zonas, lo que ha derivado en su deterioro físico, y en la homogeneización del suelo y de ciertas capas sociales[1].

En el caso del Pericentro Sur de Cali, estas dinámicas han favorecido el crecimiento de actividades económicas monofuncionales que, aunque rentables, tienen un impacto negativo en el desarrollo social y en el aprovechamiento adecuado de las condiciones urbanas e infraestructurales existentes.

En el POT de Cali para el Tratamiento de Renovación Urbana (Artículo 314, Acuerdo 0373 de 2014) se definió lo siguiente: "Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios."

Sin embargo, poco se tiene en cuenta la experiencia y las necesidades de los habitantes de un sector en las decisiones urbanas para la planificación y desarrollo de las ciudades; es por ello por lo que **la planificación debe ser un instrumento que propenda por incorporar la variedad y no por crear falsas homogeneidades** (Jacobs, 1961). El problema que aborda este trabajo de grado es la ocupación insostenible del Pericentro Sur de Cali; y se sustenta en las siguientes líneas de trabajo[2] asociadas a la sostenibilidad:

Primeramente, las condiciones de habitabilidad deficientes que han sido producidas por los procesos de gentrificación de la renovación urbana en zonas céntricas y que han generado una disminución de la **densidad poblacional** en el Pericentro.

Adicional, la necesidad de los habitantes de los pericentros de generar rentabilidad sobre el suelo detona transformaciones descontroladas y desarrollo de **zonas monofuncionales** que confluyen en la perdida de vitalidad urbana en términos de seguridad y dinamismo urbano.

Finalmente, se evidencia el diseño inadecuado de las **redes urbanas de espacio públicos y equipamientos** que producen una desarticulación del tejido urbano y por ende de las formas de relacionarse y de apoyarse entre las personas que conforman la comunidad.

Estos hechos abren paso a entender que los modelos vigentes de planeación y ocupación del territorio no son coherentes con las dinámicas y necesidades urbanas, económicas, sociales y los modos de vida de las comunidades. La ausencia de **participación comunitaria** en estos procesos evidencia la poca visibilidad y la falta de valor a la estructura social.

Cabe resaltar que se han identificado otras causas del problema central relacionadas a lo financiero, generando consecuencias como la especulación del suelo y la gentrificación. Si bien estas causas y efectos tienen relevancia en los procesos de renovación, no serán abordados en esta investigación con profundidad debido a que se salen del alcance propuesto; sin embargo, se intentará evidenciar mecanismos alternativos, enfocados en la participación y gestión comunitaria que logren subsanar parte de

esas causas dentro de las estrategias para la Revitalización sostenible del Pericentro Sur de Cali.

A raíz de esta problemática y sus causas adyacentes, surge la siguiente pregunta de investigación: **¿De qué manera el diseño de estrategias integrales puede impulsar procesos de Revitalización urbana sostenible que fortalezcan en los habitantes el reconocimiento, la valoración y la apropiación del Pericentro Sur de Cali?**

Síntesis problemática. Elaboración propia.

1 "La fragmentación urbana, tanto social como espacial, es un elemento clave en la producción de exclusión y segregación social" (Jacobs, 1961).
2 El enfoque de las lineas de trabajo ha sido resaltado en **negrita** para facilitar su identificación y comprensión a lo largo del texto.

O OBJETIVO GENERAL.

Diseñar estrategias para la Revitalización sostenible del Pericentro Sur de Cali, orientadas a consolidarlo como un núcleo de oportunidades urbanas y sociales; a través de un Modelo de Intervención que articule lineamientos de densidad, mixtura, cohesión y se evalúe mediante simulaciones tipológicas co-diseñadas con la comunidad.

O OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

• Objetivo específico 1: Establecer **grados de densidad adecuados al contexto** que permitan el aumento de la densidad edilicia y poblacional sin comprometer la calidad de vida de la comunidad del Pericentro.

• Objetivo específico 2: Configurar **lineamientos para la micro-zonificación y para la consolidación de mapas de usuarios** que promuevan la heterogeneidad y el enriquecimiento de las oportunidades físicas, sociales y urbanas del territorio.

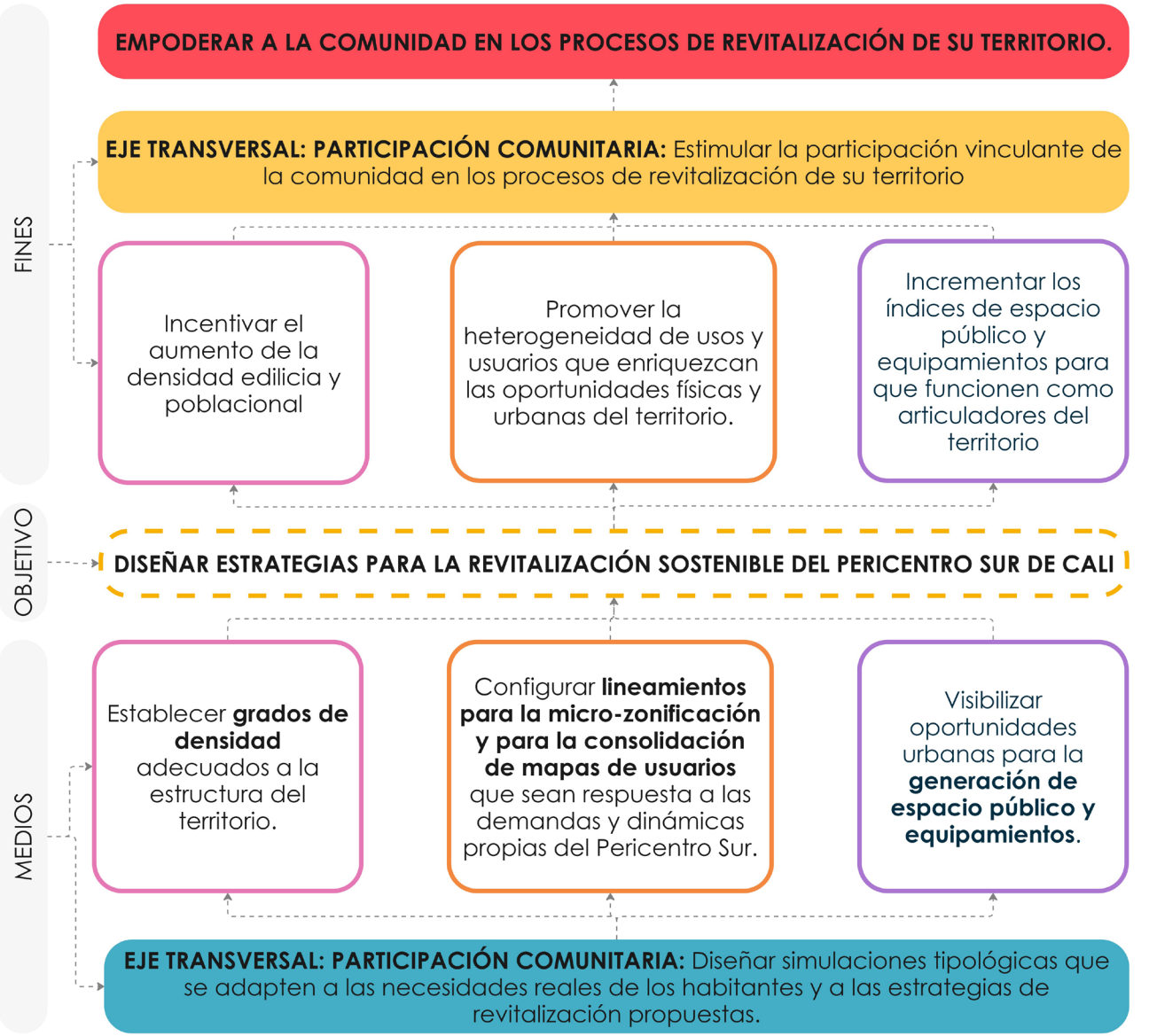
• Objetivo específico 3: Identificar y visibilizar oportunidades urbanas para la **generación y consolidación de espacio público y equipamientos colectivos** que actúen como articuladores del tejido urbano.

• Objetivo específico 4: Desarrollar **simulaciones tipológicas** como herramienta de exploración, diálogo y validación colectiva; que traduzcan los lineamientos del Modelo de Intervención y permitan evaluar su pertinencia y adaptabilidad.

Lineamientos y planeación colectiva: **MEDIO.**

Simulaciones tipológicas: **APLICACIÓN.**

Revitalización sostenible: **FIN.**



Síntesis objetivos. Elaboración propia.

O SOSTENIBILIDAD.

LA SOSTENIBILIDAD: Es la capacidad que se tiene de equilibrar entornos desarticulados como el Pericentro Sur de Cali, recuperando un uso eficiente de los recursos disponibles, para satisfacer las necesidades actuales sin comprometer la calidad de vida de las futuras generaciones. Esto implica conciliar el crecimiento económico, el cuidado del medioambiente y el bienestar social. Definición basada en el Informe Brundtland (1987).

Síntesis perspectiva de la sostenibilidad en el trabajo. Elaboración propia.

En el marco del trabajo Pericentro de Oportunidades, la sostenibilidad se concibe como un principio transversal y estructurador del proceso de Revitalización urbana propuesto. Sin embargo, más allá de una definición normativa, el trabajo adopta una visión integral de la sostenibilidad que articula dimensiones económicas, sociales, urbanas y ambientales, reconociendo que la transformación urbana sostenible no puede lograrse únicamente a través de soluciones físicas o tecnológicas, sino a partir de la construcción de comunidades resilientes, equitativas y cohesionadas.

Según Franco Calderón (2010), el desarrollo urbano sustentable es esencial para lograr un crecimiento urbano equilibrado. En este sentido, los pericentros ofrecen oportunidades para consolidar un hábitat sostenible mediante procesos de regeneración social, dinamización económica y cultural, y transformación urbana y arquitectónica. Para ello, es necesario adoptar una mirada integral que reconozca las múltiples dimensiones, actores e interacciones presentes en el territorio.

Este enfoque se conceptualiza a través del Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali, y de las simulaciones tipológicas que son la

aplicación del Modelo; el cual se sustenta en cuatro líneas fundamentales:

- Compacidad: Promueve una ocupación más densa y eficiente del suelo, haciendo del Pericentro una alternativa a la expansión urbana descontrolada y aprovechando la infraestructura que posee para contribuir a la sostenibilidad económica y ambiental.

- Complejidad: Busca fomentar una estructura urbana diversa y multifuncional, en la que convivan distintos usos, escalas y actividades. Esta complejidad permite dinamizar la economía local, enriquecer la vida urbana y fortalecer las interacciones sociales, construyendo una ciudad más viva y adaptable.

- Cohesión: Se refiere a la capacidad del trabajo para reforzar el tejido social y urbano, promoviendo la integración, la inclusión y la equidad. La Cohesión es clave para la sostenibilidad social, pues asegura que los procesos de transformación no generen desplazamientos ni fragmentaciones, sino que fortalezcan los vínculos comunitarios.

- Participación: La participación vinculante de los habitantes es entendida como un eje transversal que permea todo el Modelo. A través de las simulaciones tipológicas y los procesos participativos, se busca que la comunidad sea protagonista en la definición de las transformaciones, asegurando que estas respondan a sus necesidades, aspiraciones y formas de vida. La participación fortalece la apropiación del territorio y garantiza la sostenibilidad a largo plazo.

En síntesis, la sostenibilidad en el Pericentro de Oportunidades no se aborda únicamente como un objetivo ambiental, sino como una visión integral de desarrollo urbano que busca equilibrar el crecimiento económico, la cohesión social y el cuidado ambiental; desde la escala local y mediante procesos inclusivos, participativos y sensibles a un contexto existente.

MR MARCO TEÓRICO.

De acuerdo con Rueda, S (2005) existen dos modelos de ocupación bajo los cuales se han desarrollado las ciudades:

1. **La ciudad compacta**: Se caracteriza por una organización territorial concentrada, donde la proximidad física entre los diversos usos del suelo (viviendas, servicios, comercio y espacios públicos) facilita una integración funcional eficiente. En este tipo de ciudad, el espacio público tiene un papel central en la vida urbana, fomentando la interacción social y la accesibilidad. Además, promueve formas de movilidad sostenibles, como caminar, el uso de la bicicleta y el transporte público.
2. **La ciudad difusa o dispersa:** En contraste, se extiende de manera descontrolada, mezclando zonas urbanas y rurales sin una clara diferenciación. En este modelo predominan infraestructuras como autopistas y grandes centros comerciales, desplazando la vida ciudadana a núcleos privados como viviendas unifamiliares. La ciudad difusa depende fuertemente del automóvil, lo que incrementa problemas de congestión, contaminación y consumo energético.

Según Abramo, P (2012) "la producción de la estructura urbana en América Latina concilia las formas compacta y difusa de uso del suelo y, de esta forma, promueve una forma particular: la ciudad "com-fusa"". Es pues la **ciudad Com-fusa** el producto de dos lógicas de coordinación social, la del mercado y la del estado, sin embargo, existe una tercera que es la de la necesidad, la cual promueve una serie de acciones individuales y colectivas de ocupación, autoconstrucción, y autourbanización que conllevan a la producción de las ciudades populares.

Abramo, P (2012) defiende la necesidad de una acción pública renovada en la coordinación del uso del suelo urbano, criticando la delegación de decisiones a pocos bajo la lógica de la racionalidad instrumental. El autor aboga por una mayor participación popular en la toma de decisiones sobre el planeamiento urbano, en oposición a la preeminencia de las fuerzas de mercado.

Astica, J (2004) aborda la **renovación urbana**, destacando la importancia de este proceso para enfrentar el deterioro de muchas áreas urbanas. Aunque la renovación espontánea ha existido históricamente, el crecimiento rápido y la evolución actual de las ciudades exigen intervenciones más planificadas. Asimismo, Astica, J (2004) enfatiza que la renovación urbana beneficia a todos los ciudadanos, incluso a aquellos que no se ven directamente afectados, ya que el deterioro urbano impacta negativamente el funcionamiento social, económico y ambiental de la ciudad. Además, argumenta que los programas de renovación deben ser subsidiados y que los costos pueden recuperarse a través de contribuciones mayores derivadas del mejor uso del suelo en las áreas renovadas.

De acuerdo con la Nueva Carta de Atenas (2003), La **planificación urbana** debe promover un proceso que articule la ciudad en su totalidad con el contexto que la rodea. Este proceso debe involucrar de manera coordinada a la arquitectura, la planificación espacial y otras disciplinas afines, integrando tanto las áreas edificadas como los espacios libres, en conjunto con los valores culturales, las necesidades funcionales y el reconocimiento histórico de cada sector y sus características particulares.

Ese mismo manifiesto propone diez componentes de ciudad bajo la visión de ciudades conectadas que deberá entenderse como uno de los posibles puntos

de partida para pensar en la planificación urbana: 1. Una ciudad para todos (cohesión e inclusión); 2. La ciudad participativa (refuerza la identidad social, el sentido de pertenencia y la atmósfera humana); 3. La ciudad segura (áreas urbanas como zonas sin combate); 4. La ciudad saludable (mejora de la calidad del alojamiento y la mejora del entorno); 5. Ciudad productiva (trabajo local a los ciudadanos y reforzar la base económica del territorio); 6. La ciudad innovadora (capacidad de intercambiar valores culturales, ideas, conceptos y soluciones); 7. La ciudad del movimiento y accesos racionales (se debe proporcionar a los ciudadanos más posibilidades para satisfacer sus necesidades de desplazamiento); 8. La ciudad medioambiental (involucra la conservación y la gestión del medio natural, la contención de la suburbanización, la mejora de espacios urbanos abiertos y la regeneración de edificaciones existentes); 9. La ciudad de la cultura (Se debe fomentar el principio del uso mixto especialmente en los centros de la ciudad, con el objetivo de introducir más variedad y vitalidad en el tejido urbano); 10. La ciudad con continuidad de carácter (desarrollo de los elementos tradicionales, memorias compartidas y la identidad del entorno urbano que incluya las tradiciones locales, el carácter de las edificaciones).

En línea con esta idea, Murillo & Schweitzer (2011) afirman que el **urbanismo participativo** es un resultado del enfoque de derechos humanos aplicado al planeamiento urbano. Este enfoque implica la participación vinculante de los vecinos en la elaboración de normas que estimulen su desarrollo, evitando que queden relegados a un papel pasivo. Los habitantes se convierten en sujetos activos en las decisiones clave que afectan su entorno.

Una renovación urbana que sea ambiental y socialmente **sostenible** debe abordar los problemas existentes, aprovechando los recursos disponibles y las formas de organización comunitaria. Es crucial desarrollar estrategias conjuntas de mejora urbana que sean inclusivas y que refuercen la conexión entre las personas y su entorno. En este contexto, se deben considerar cinco elementos clave antes de intervenir: vivienda, infraestructuras, espacios públicos, organización social e identidad. Además, es fundamental que la renovación esté guiada por las necesidades de los residentes para garantizar su sostenibilidad tanto social como económica en el área. López & Ocaranza (2012).

Alison y Peter Smithson (1953) que hicieron parte del Team X y que cuestionaban el funcionalismo de la época para acercarse a aspectos más humanos de la arquitectura tales como los sentimientos de identidad, la pertenencia de la comunidad y los modelos de asociación; propusieron nuevos métodos de estructuración urbana que no dividían la ciudad en zonas funcionales sino que generaron cuatros niveles de relación: casa, calle, barrio y ciudad; una escala que tomaba como punto de referencia al i**ndividuo y la vivienda**.

En 2020, ONU-HÁBITAT propone una estrategia que coloca la **vivienda en el centro de la agenda urbana**, tanto en el ámbito de las políticas urbanas como en la planificación física de las ciudades. Se promueve un enfoque gradual de modernización de los barrios pobres, ofreciendo vivienda adecuada para los residentes urbanos de bajos ingresos. Esta estrategia tiene en cuenta las implicaciones sociales y espaciales de la "vivienda en el centro", vinculándola con estrategias más amplias de renovación urbana, satisfaciendo los requerimientos de densidad, diversidad y uso mixto.

Teniendo esto como referencia es importante entender la dinámica que existe actualmente

en el mercado de vivienda en las ciudades latinoamericanas, lo cual se explica muy bien en un artículo del Departamento de Estudios Empresariales de la Universidad Iberoamericana en donde se menciona que:

> "Siendo los costos de producción de las viviendas muy similares, cualquiera que sea su localización, la mejor forma de maximizar ganancias para los desarrolladores resultó ser el adquirir el insumo fundamental para la construcción, que es el suelo, al menor precio posible. En toda lógica, la tierra periférica de uso agrícola, o en todo caso no urbanizada, es la de menor costo, y así surgen los grandes conjuntos de vivienda social en la periferia de las ciudades (medias y grandes) en terrenos alejados de la mancha urbana." (Lara Pulido, et al; 2017, pág. 49)

Por ello, se considera de gran importancia, impulsar procesos en donde se propicie la **gestión social del hábitat**, que como lo expresa Enet, M (2022) se define como el enfoque participativo en la planificación y desarrollo de viviendas y entornos urbanos, en el que las comunidades locales intervienen activamente en la toma de decisiones. Busca que los habitantes sean protagonistas en la co-creación de soluciones habitacionales, fortaleciendo la organización social y respondiendo a sus necesidades y realidades locales. Este enfoque fomenta una producción de espacios más equitativa, inclusiva y sostenible, integrando el derecho a la vivienda digna y la mejora del entorno urbano.

3 Los conceptos clave dentro del marco teórico han sido resaltados en **negrita** para facilitar su identificación y comprensión a lo largo del texto.

MR ¿MARCO NORMATIVO?

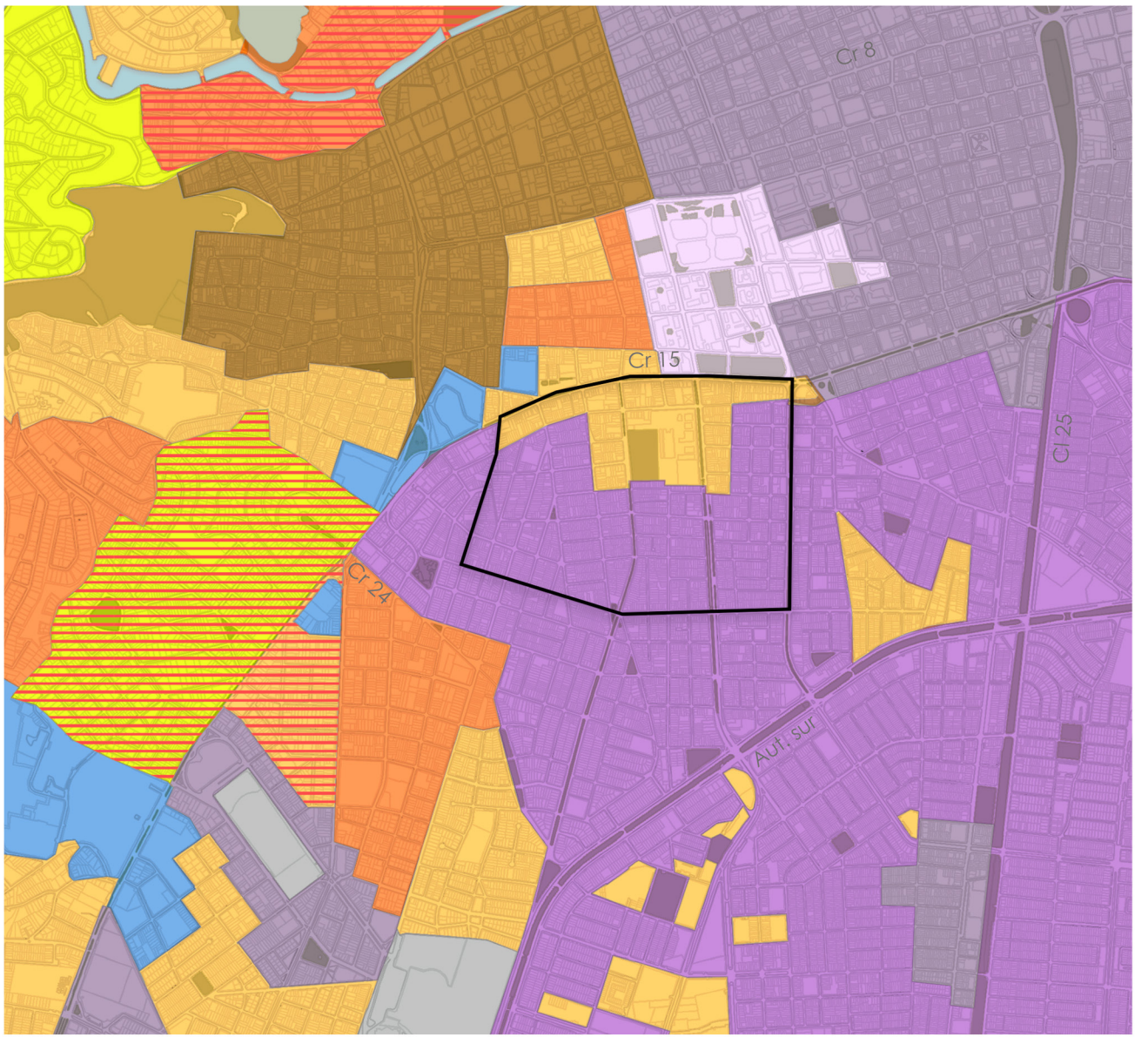
El desarrollo del trabajo Pericentro de Oportunidades, parte del reconocimiento de que las transformaciones urbanas no pueden entenderse únicamente desde los marcos normativos vigentes, sino desde la capacidad de estos para adaptarse a las particularidades del territorio. La normativa actual, construida sobre modelos de ciudad homogéneos, tiende a encasillar las dinámicas locales bajo parámetros genéricos de uso, ocupación y densificación, que muchas veces desconocen la complejidad social, espacial y cultural que caracteriza al Pericentro Sur.

Si bien los instrumentos de planificación territorial —como el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (POT 2014)— establecen lineamientos valiosos para la estructuración urbana; sus tratamientos urbanísticos, índices e instrumentos de gestión suelen operar de manera estandarizada, promoviendo transformaciones formales que no siempre responden a las realidades del tejido existente. En este contexto, el análisis normativo del trabajo no busca replicar los esquemas establecidos, sino reinterpretarlos críticamente desde las condiciones concretas del territorio.

El estudio de variables como la norma volumétrica, los índices de ocupación y construcción, o las áreas de densificación prioritaria se convierte entonces en un ejercicio de contraste: entre lo que la norma prescribe y lo que el territorio demanda. Este enfoque permite evidenciar cómo una regulación pensada para la homogeneidad urbana puede limitar la diversidad tipológica, la mixtura social y la adaptabilidad del espacio construido, factores esenciales para una revitalización coherente con los modos de habitar locales.

Así, más que un marco restrictivo, la normativa es aquí entendida como un punto de partida susceptible de reinterpretación y ajuste, orientado a habilitar nuevas formas de intervención urbana. El propósito es proyectar un Modelo de Revitalización que reconozca la especificidad del Pericentro Sur y que articule lo normativo con lo proyectual desde una mirada situada, flexible y crítica, capaz de recuperar el valor social, espacial y funcional de este territorio estratégico de la ciudad.

MR TRATAMIENTOS URB.



Plano tratamientos urbanos. Elaboración propia con información del POT 2014.

Articulo 301 del POT 2014. Definición de los tratamientos urbanísticos: "Atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana."

Los tipos de tratamiento que corresponden a la zona de intervención son:

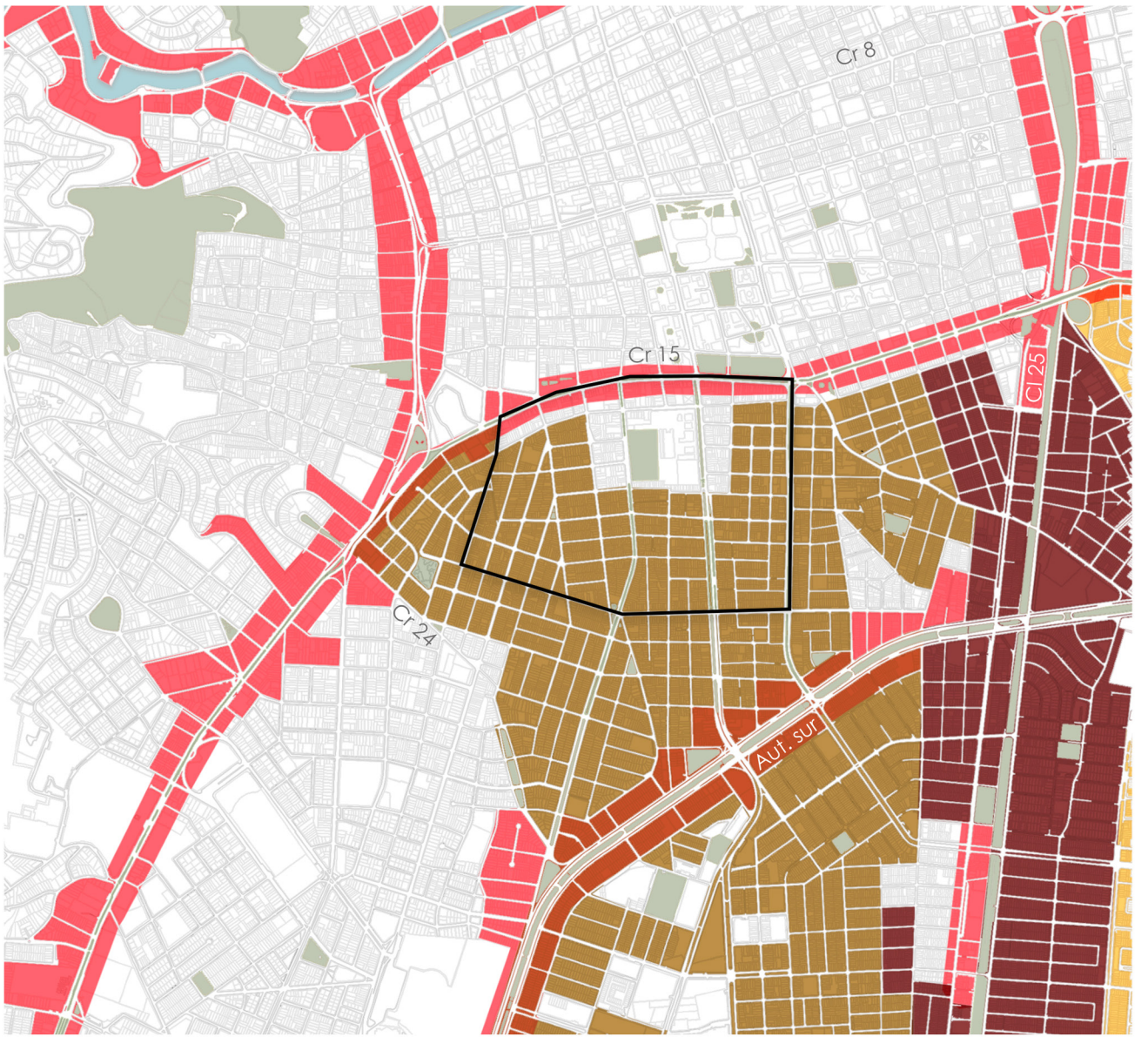
1. Consolidación 2: "Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes."

2. Renovación urbana 2 - Reactivación: "Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística."

Nodo equipa.
Equipa. gran escala
Conservación
Manejo especial
C1
C2
C3
R1
R2
R3

MR ÁREAS PARA REDENSIFICACIÓN.

0 210 420 840m



Plano áreas con soporte para redensificación. Elaboración propia con información del POT 2014.

DTS POT 2014: Áreas para redensificación en áreas peri-céntricas: "se hizo con base al análisis de las características actuales y las condiciones urbanas apropiadas para el desarrollo de futuros proyectos de vivienda para densificar áreas con bajas y medias densidades poblacionales.

Para la selección de estas áreas se tuvieron en cuenta factores relacionados con las densidades poblacional y habitacional, el precio del suelo, los déficit de espacio público y equipamientos, la accesibilidad y la vialidad, el tamaño de predios, las alturas y las dinámicas de construcción."

Es importante mencionar que otras áreas con soporte para redensificación son las que colindan a la red de SITM y coincide con los corredores estratégicos definidos en el POT 2014. El motivo de esta definición es la inversión municipal que se ha hecho para el mejoramiento del transporte público y el reemplazo de infraestructura de servicios públicos obsoletas, las cuales deben ser nutridas con proyectos de vivieda e incremento de las poblaciones residentes.

Red. Corredores
Red. Oriente
Red. Eje de la 25
Red. Calle 13

MR ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixto
Tamaño de predios (m2)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81-250	0,7	0,7	0,7	0,5
251-600	0,6	0,65	N.A	0,6
601-1000	N.A	0,65	N.A	0,5
1001-3000	N.A	0,60	N.A	0,4
3001-5000	N.A	0,50	N.A	N.A
5001-10000	N.A	0,35	N.A	N.A
10001-20000	N.A	0,35	N.A	N.A
más de 20000	N.A	0,24	N.A	N.A

Índices de ocupación para áreas residenciales predominantes. Elaboración propia con información del Articulo 352 - Acuerdo 0373 del 2014.

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixto
Tamaño de predios (m2)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81-250	0,7	0,7	0,75	0,8
251-1000	N.A	0,7	0,75	0,8
1001-3000	N.A		0,6	0,7
3001-5000	N.A		0,5	0,6
5001-10000	N.A		0,5	0,5
10001-20000	N.A		0,5	0,5
más de 20000	N.A		0,5	

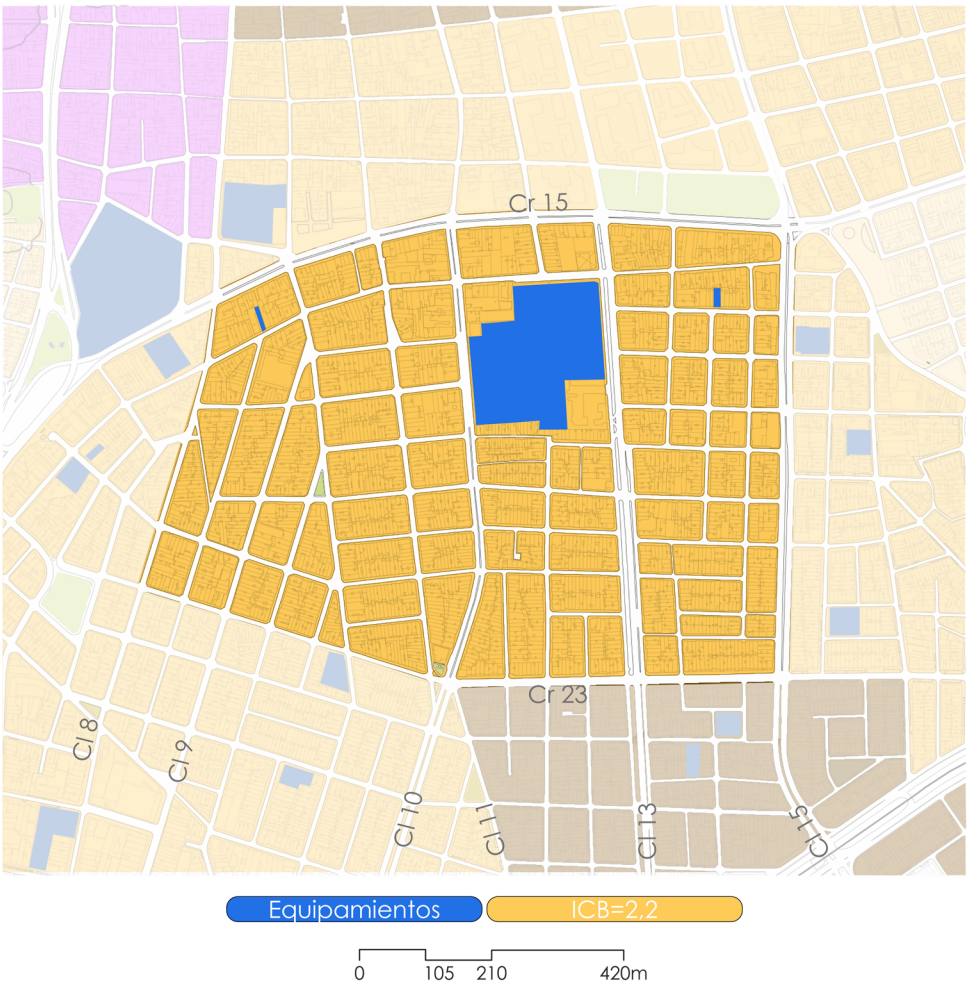
Índices de ocupación para áreas mixtas. Elaboración propia con información del Articulo 352 - Acuerdo 0373 del 2014.

"Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación: Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica. Parágrafo. Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, y otros usos tales como: comerciales, servicios, dotacionales o industria de bajo impacto." POT 2014.

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y la norma volumétrica, se realiza un análisis aplicado a las distintas morfologías de predio tipo que existen en el Pericentro Sur. Dicho análisis permite visualizar las oportunidades de densificación y aprovechamiento del suelo, ajustados a las condiciones específicas de los predios y a la norma vigente.

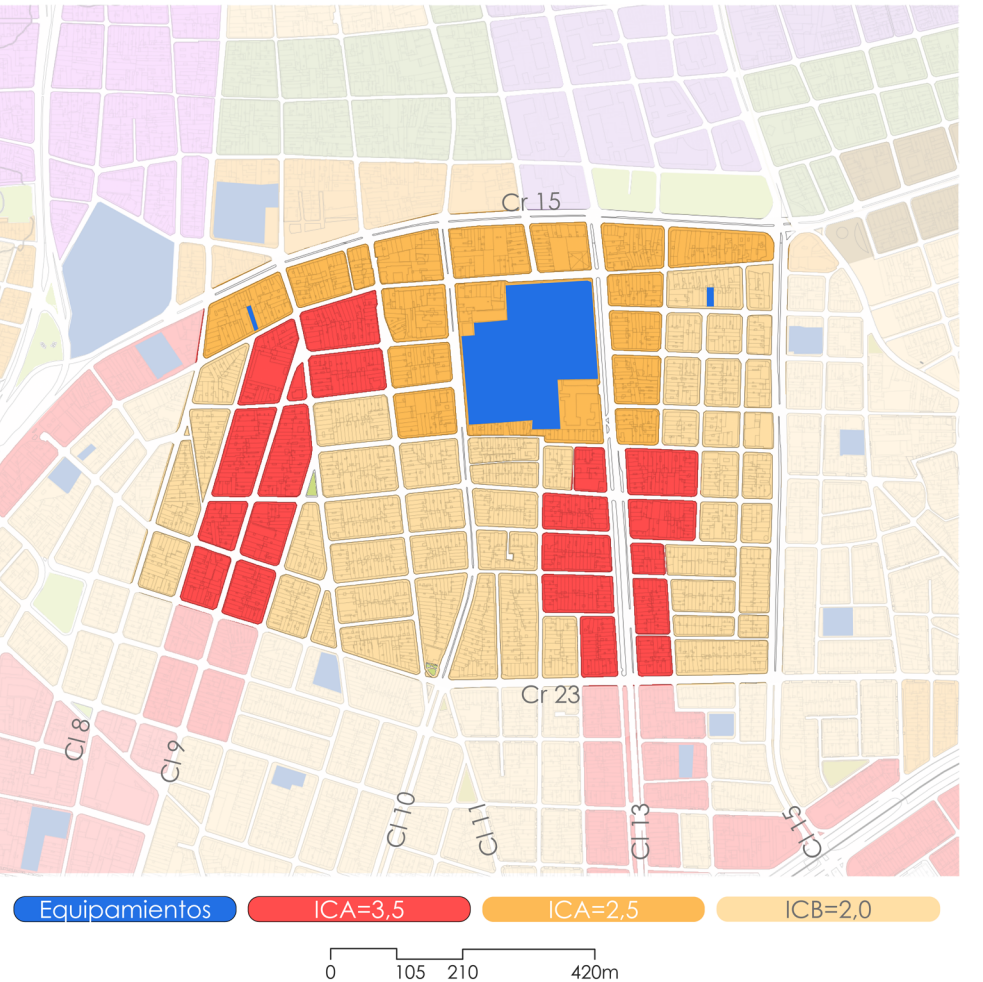
De los aspectos más relevantes es la modificación en aislamientos que determina la UPU 10: "Las normas de aislamiento se flexibilizan al punto de eliminarlos en edificaciones de hasta 5 pisos de altura para propiciar la densificación" DTS-UPU-10-Acuerdo 0423 del 2017; la cual permite mejores aprovechamientos en los predios tipo del Pericentro Sur de Cali.

MR ÍNDICE DE CONSTR. BASE.



Mapa índice de construcción base. Elaboración propia con información del POT 2014.

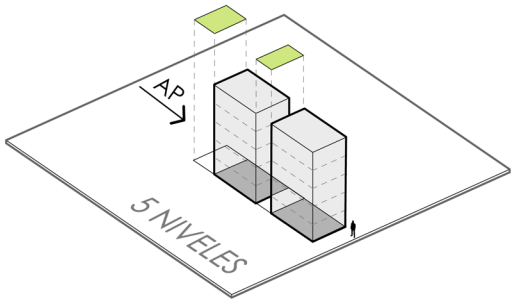
MR ÍNDICE DE CONSTR. ADICIONAL.



Mapa índice de construcción adicional. Elaboración propia con información del POT 2014.

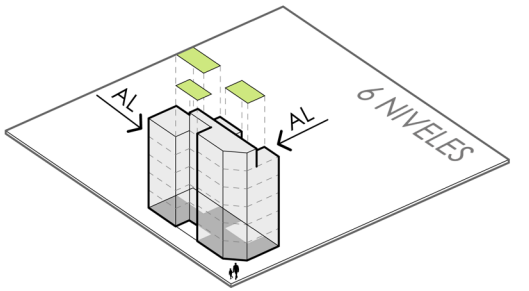
MR NORMAS VOLUMÉTRICAS.

Predio medianero uso multifamiliar



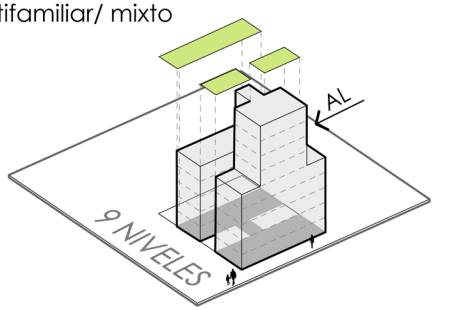
Índice de ocupación: 0,7 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): 1-2 pisos (3,0m) 3-5 pisos (4,5m)
Aislamiento Lateral (AL): 1- 5 (0m) 6-8 pisos (4,0m)
Área libre : 30%

Predio esquinero uso multifamiliar



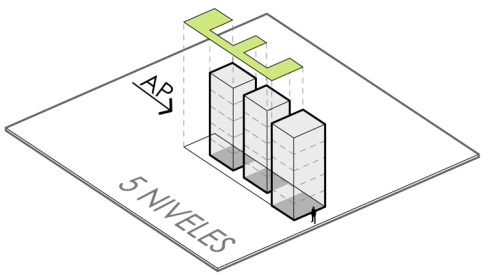
Índice de ocupación: 0,7 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): N.A
Aislamiento Lateral (AL): 1- 5 (0m) 6-8 pisos (4,0m)
Área libre : 30%

Predio englobe 2-3 predios medianero uso multifamiliar/ mixto



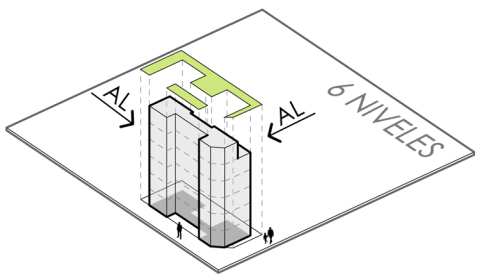
Índice de ocupación: 0,65-0,6 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): 1-2 pisos (3,0m)
3-5 pisos (4,5m) 6-8 pisos (6,0m)
Aislamiento Lateral (AL): 1- 5 (0m) 6-8 pisos (4,0m)
Área libre : 35 - 40%

Predio medianero uso mixto



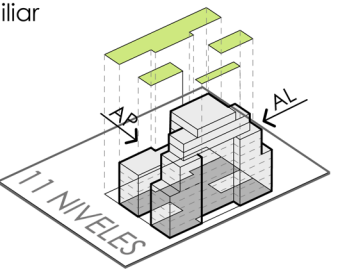
Índice de ocupación: 0,5 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): 1-2 pisos (3,0m) 3-5 pisos (4,5m)
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
Área libre : 50%

Predio esquinero mixto



Índice de ocupación: 0,5 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): N.A
Aislamiento Lateral (AL): 1- 5 (0m) 6-8 pisos (4,0m)
Área libre : 50%

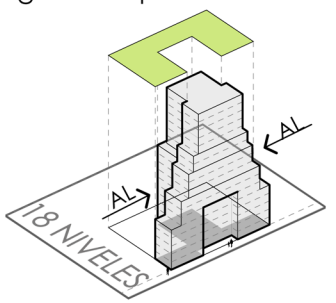
Predio englobe >3 predios medianero uso multifamiliar



Índice de ocupación: 0,6 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): 1-2 pisos (3,0m)
3-5 pisos (4,5m) 6-8 pisos (6,0m) 9-10 pisos (7,5m)
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
9-11 pisos (7,0m)
Área libre : 40%

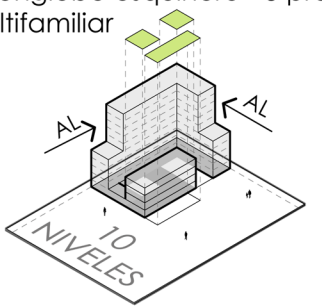
Aplicación norma volumétrica. Elaboración propia.

Predio englobe >3 predios medianero uso mixto



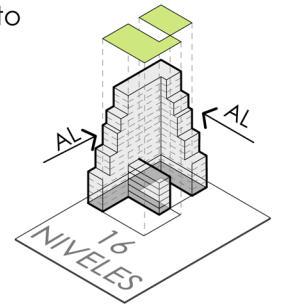
Índice de ocupación: 0,40 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): 16-8 pisos (6,0m)
9-10 pisos (7,5m) 11-12 pisos (10m) >13 pisos (1/3 h)
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
9-11 pisos (7,0m)12-13 pisos (9,0m) >14 pisos (1/3 h)
Área libre : 60%

Predio englobe esquinero >3 predios uso multifamiliar



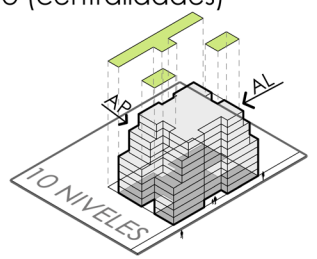
Índice de ocupación: 0,60 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): N.A
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
Área libre : 40%

Predio englobe esquinero >3 predios uso mixto



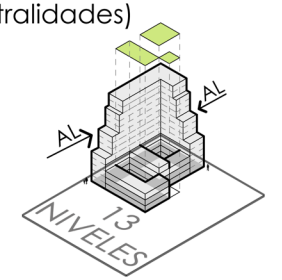
Índice de ocupación: 0,40 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): N.A
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
9-11 pisos (7,0m)12-13 pisos (9,0m) >14 pisos (1/3 h)
Área libre : 60%

Predio englobe >3 predios medianero uso mixto (centralidades)



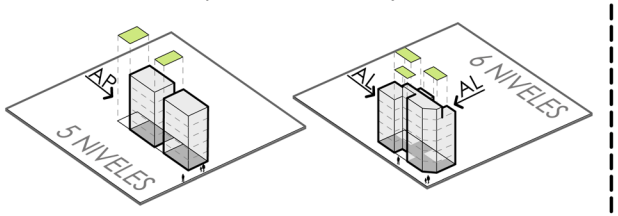
Índice de ocupación: 0,70 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): 16-8 pisos (6,0m)
9-10 pisos (7,5m) 11-12 pisos (10m) >13 pisos (1/3 h)
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
9-11 pisos (7,0m)12-13 pisos (9,0m) >14 pisos (1/3 h)
Área libre : 30%

Predio englobe >3 predios esquinero uso mixto (centralidades)



Índice de ocupación: 0,70 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): N.A
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
9-11 pisos (7,0m)12-13 pisos (9,0m) >14 pisos (1/3 h)
Área libre : 30%

Predio medianero y esquinero mixto (centralidades)



Índice de ocupación: 0,70 x área neta
Índice de construcción base: (2,2)
Índice de construc. adicional: (2,0)(2,5)(3,5)
(ver plano de índices)
Aislamiento Posterior(AP): pisos (3,0)
3-5 pisos (4,5)
Aislamiento Lateral (AL): 6-8 pisos (4,0m)
9-11 pisos (7,0m)12-13 pisos (9,0m) >14 pisos (1/3 h)
Área libre : 30%

Aplicación norma volumétrica. Elaboración propia.

HOMOGÉNEO

Pensar las ciudades desde la homogeneidad es, en nuestro contexto, un error que se vuelve doloroso. Cali, y en particular su Pericentro Sur, no es un territorio uniforme que pueda encajarse en moldes repetidos de vivienda, movilidad o espacio público. Allí conviven dinámicas barriales con historias distintas: comunidades tradicionales con un fuerte arraigo cultural, procesos migratorios que han tejido nuevas formas de habitar, y sectores marcados por la desigualdad y la exclusión, pero también por la resistencia y la organización social.

Cuando la planeación desconoce esta diversidad y se impone sin detallar las singularidades, lo que realmente hace es borrar memorias, invisibilizar economías populares y debilitar redes comunitarias que son el corazón del territorio. En el Pericentro Sur, esto significa profundizar la fractura entre una ciudad que avanza hacia grandes corredores de inversión y expansión y otra que se queda atrapada en la precariedad del día a día. Es la incoherencia de hablar de "desarrollo urbano" sin escuchar las voces que han sostenido la vida en medio de la carencia.

HETEROGÉNEO

Reconocer la heterogeneidad no es solo un gesto técnico: es un acto político y humano. Es aceptar que la ciudad no se construye únicamente con cemento y planos, sino con los afectos, los usos cotidianos y las memorias que las comunidades depositan en cada calle, cada esquina y cada vivienda. En el Pericentro Sur, diseñar desde la heterogeneidad significa entender que convertir las calles en espacio público, plantear vivienda sobre talleres de mecánica automotriz, generar nuevos espacios para el comercio y el encuentro barrial e incluso gestar proyectos de urbanismo táctico que empoderen a las comunidades en la transformación de su territorio; puede ser tan valioso como una gran obra de infraestructura.

El reto, entonces, no es imponer una imagen homogénea de ciudad, sino aprender a leer la complejidad de lo existente, a pensar desde las estructuras físicas y sociales del lugar y a diseñar desde la diferencia para potenciar las singularidades que ya habitan el territorio.

Solo así los lineamientos podrán ser coherentes con la realidad: no una herramienta de exclusión, sino una estrategia para dignificar la vida urbana, reconociendo que la riqueza de nuestra ciudad está justamente en su diversidad.

M CAPÍTULO I: METODOLOGÍA.

Para alcanzar el objetivo de este trabajo de grado, se emplea un enfoque mixto, utilizando el método de marco lógico y diversos instrumentos de recolección de datos que garantizan un análisis integral de las dinámicas urbanas en el área de estudio.

A. Enfoque metodológico.

El enfoque mixto, combina herramientas cualitativas y cuantitativas para abarcar las distintas dimensiones del fenómeno urbano:

- Cualitativo: Permite analizar aspectos contextuales, normativos y sociales del Pericentro Sur de Cali. Este enfoque es fundamental para explorar las percepciones de la comunidad, los retos de implementación y las condiciones normativas locales.
- Cuantitativo: Se utiliza para realizar mediciones precisas de variables como índices de sistemas estructurantes, capacidad de carga urbana, grados de densificación y proporción de usos para generar criterios objetivos para la propuesta de Revitalización.

B. Metodología de observación.

El método del marco lógico estructura el proceso de observación y propuesta en cuatro etapas principales:

- Análisis: Estudio del contexto del Pericentro Sur de Cali, caracterización de las problemáticas con enfoque participativo, análisis de la normativa vigente y análisis del estado de arte.
- Lineamientos: Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali, desarrollado a partir de: propuesta de grados de densificación (Compacidad); propuesta de mezcla de usos del suelo y mapa de usuarios (Complejidad); propuestas de espacios públicos y equipamientos con sus conexiones (Cohesión).
- Aplicación teórica: Validación de las estrategias del Modelo de Intervención a través del co-diseño de simulaciones tipológicas que ilustran la traducción de los lineamientos urbanos en la escala de los edificios.
- Proyección: A través de la construcción colectiva del imaginario urbano, se visibiliza el impacto futuro del Modelo de Intervención con sus tres lineamientos (Compacidad, Complejidad, Cohesión). Este capítulo pretende ser un mecanismo de empoderamiento para la comunidad.

C. Instrumentos de recolección de datos.

Para garantizar la rigurosidad de la metodología, se emplean múltiples fuentes de información:

- Primarias: Entrevistas semiestructuradas con actores clave como trabajadores sociales, líderes comunitarios y funcionarios públicos. Encuestas dirigidas a los habitantes del área de estudio para identificar necesidades y prioridades. Análisis de archivos y prensa local para comprender el contexto histórico y los cambios recientes en la urbanización del área.
- Secundarias: Revisión de investigaciones previas, tesis académicas y estudios relacionados con renovación urbana. Análisis de documentos normativos vigentes y del POT 2014.

D. Componentes específicos de los lineamientos.

El desarrollo del Modelo de Intervención para la Revitalización incluye los siguientes lineamientos que podrían ser tomados en consideración como punto de partida para el diseño de intervenciones en territorios con características semejantes:

- **Compacidad** (redensificación): Parte del análisis de la capacidad de carga urbana, la cual permite definir parte de los criterios para densificar sin sobrecargar los recursos físicos existentes, o en su defecto; permite establecer y justificar la necesidad de incrementar la capacidad

de infraestructura y servicios. Adicional a ello, se considera en el mismo nivel de importancia, el análisis de la morfología del contexto de la intervención y las regulaciones vigentes, para generar niveles óptimos de densificación y así lograr suplir la demanda de vivienda dentro de las áreas urbanas de la ciudad de Cali.

● Para diseñar las propuestas de **Complejidad** (mezcla de usos del suelo y mezcla social): Se toma como base la revisión de la normativa vigente sobre zonificación y áreas de actividad para diseñar criterios que permitan el reconocimiento y la coexistencia de usos del suelo mixtos (vivienda, comercio, oficinas, pequeña industria, espacio público, entre otros), de igual manera se le otorga protagonismo al patrimonio inmaterial que para este caso se refleja en los saberes, artes y oficios propios de los habitantes del territorio y que abren paso a entender la existencia de mezcla social que posteriormente será reforzada con el mapa de usuarios que los identifica, y caracteriza sus expectativas urbanas y arquitectónicas.

● Para la estructuración del Modelo de Intervención, se hace indispensable hablar de **Cohesión** (abordada desde el espacio público y los equipamientos): Debido a que la capacidad de carga de estos sistemas ya se abordó en la fase de Compacidad; aquí se profundizará en aspectos perceptuales como las islas de calor, la función y redefinición de la calle como espacio público y de conexiones comunitarias, el potencial que tienen algunas vías para mutar a espacios peatonales y se analizarán cartografías participativas que mapeen las necesidades y oportunidades que los habitantes reconocen en materia de equipamientos y espacios públicos en su territorio.

E. Validación de los lineamientos.

● Evaluación del lineamiento de Compacidad: Se centra en determinar si las estrategias propuestas permiten una redensificación sostenible en el Pericentro Sur de Cali. Los criterios incluyen:

1. Capacidad de carga urbana en los sistemas estructurantes: Análisis comparativo entre la demanda de servicios generada por la densificación y la capacidad de infraestructura existente (espacio público, equipamientos, movilidad, servicios públicos).
2. Morfología urbana: Verificación de la integración de los criterios de densificación con las características del contexto urbano, como la altura de los edificios, y la conservación del tejido urbano. Evaluación de la adecuación de las estrategias al marco normativo vigente, promoviendo ajustes normativos si es necesario.
3. Percepción del lugar: A través de talleres participativos con la comunidad se recoge la opinión de los habitantes sobre la calidad del espacio urbano. Este criterio busca identificar si la intención de densificar responde a las expectativas y necesidades de quienes habitan el territorio, asegurando que la estrategia no solo sea viable desde lo técnico y normativo, sino también desde la aceptación social.

Resultados esperados: Una propuesta de grados de densidad que garantice que el incremento en la oferta de vivienda y de la población residente del Pericentro Sur está acorde a las capacidades del territorio y que no compromete la calidad de vida ni la funcionalidad urbana.

● Evaluación del lineamiento de Complejidad: Se centra en validar la coexistencia de usos del suelo mixtos como herramienta para promover ciudades multifuncionales y

flexibles; todo esto sin dejar de lado la mixtura social que por consecuencia se generaría. Los aspectos clave a evaluar son:

1. Mezcla de usos: Revisión de las áreas de actividad y de la proporción por cada uso actual en el territorio; análisis de los corredores de actividad y centralidades, adicional de la evaluación del patrimonio de saberes, artes y oficios, todo esto enfocado en la normativa actual y la incorporación de nuevos lineamientos para usos mixtos, verificando su coherencia con las necesidades del contexto.
2. Mezcla social: Análisis sociodemográfico de fuentes primarias y secundarias para entender aspectos y necesidades comunitarias. El tema del habitante de calle, para este caso específico se revisa desde estadísticas oficiales y se visibiliza a través de metodologías interdisciplinarias con trabadores sociales, sin embargo por los objetivos y el alcance del trabajo, este tema no se aborda en etapas proyectuales.

Resultados esperados: Regulación y balance en la actividad económica local, mejora en la accesibilidad a servicios diversos mediante una propuesta de mezcla de usos del suelo y un mapa de usuarios que permite visibilizar a los habitantes actuales y futuros con sus necesidades y expectativas.

- Evaluación del lineamiento de Cohesión: Se centra en la vinculación comunitaria a partir de la generación o adecuación de elementos físicos urbanos:

1. Espacio público: Identificación de islas de calor urbana, visibilización de las oportunidades para habitar la calle como espacio público y espacio para la vida.
2. Equipamientos: A partir de la revisión de déficit y superávit de la infraestructura de equipamientos en el territorio se abren espacios participativos para conocer las necesidades y aspiraciones de la comunidad sobre este aspecto y a partir de eso, desarrollar proyectos que respondan a su contexto y sus deseos.

Resultados esperados: Fortalecimiento del tejido social, mediante propuestas para la generación de espacio público, equipamientos y las conexiones urbanas entre ellos para que funcionen como articuladores físicos del territorio y estimulen las interacciones humanas.

- Evaluación del Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali: Concluido el desarrollo de los tres lineamientos del Modelo, se evalúa su pertinencia, adaptabilidad y viabilidad:

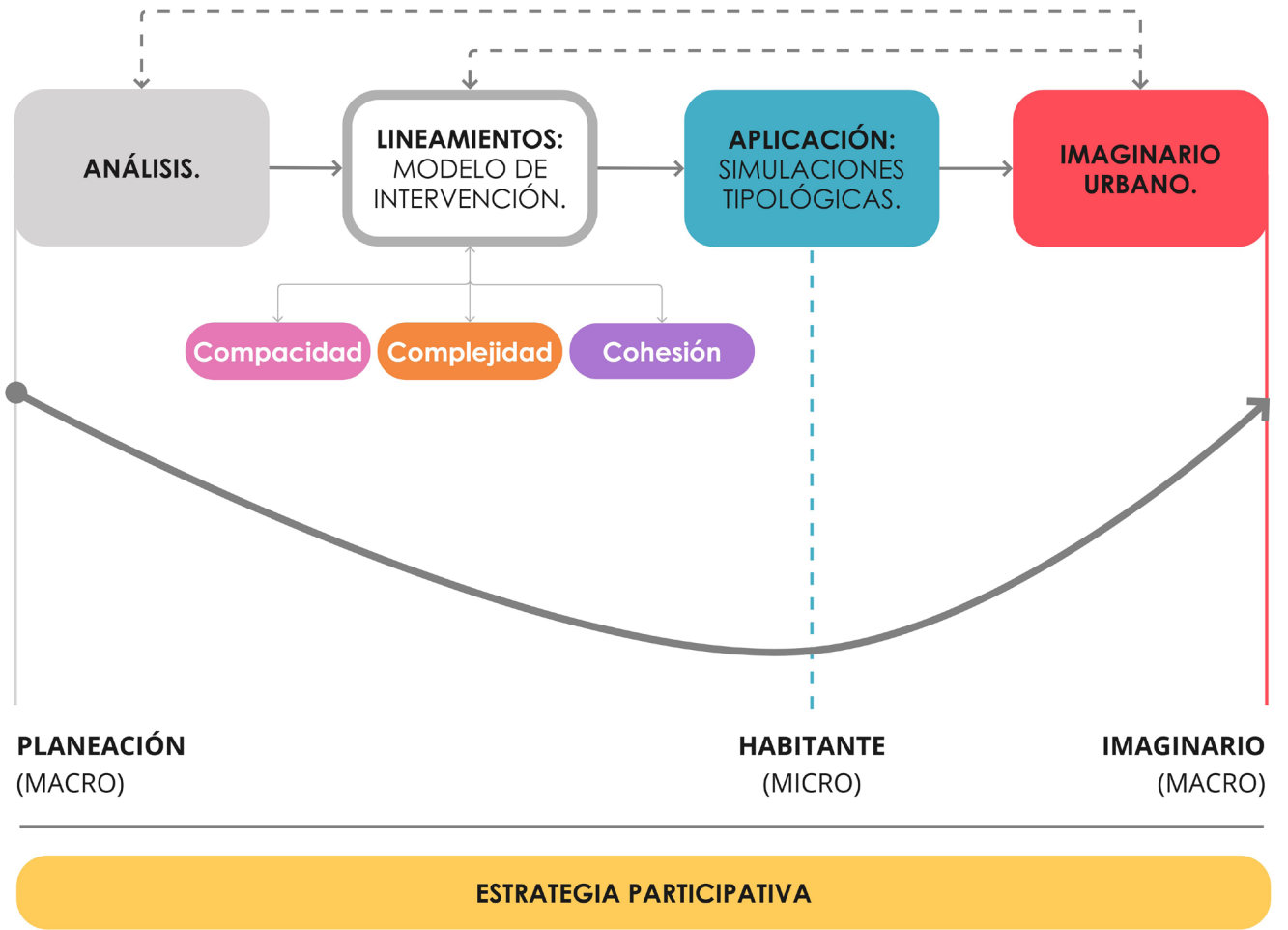
1. Encuesta de aceptación comunitaria al Modelo de Intervención: Permite conocer el nivel de aceptación comunitaria frente a la transformación de vías vehiculares en espacios públicos efectivos, acción clave para la viabilidad de las demás estrategias del Modelo.
2. Simulaciones tipológicas: Permiten verificar la coherencia entre las estrategias urbanas del Modelo y la forma edificada.
3. Imaginario urbano: Herramienta para proyectar posibles escenarios futuros, permitiendo anticipar la manera en que las intervenciones serán percibidas y apropiadas por la comunidad.

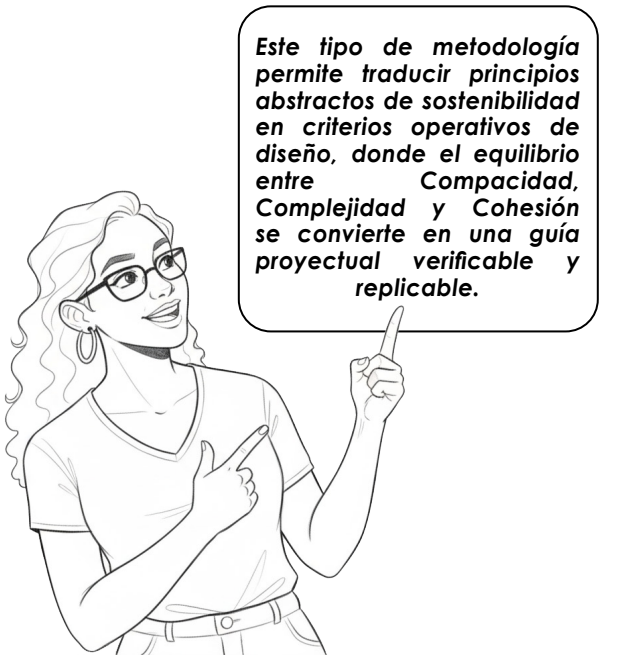
El éxito no debe medirse solamente en función de una ejecución del proyecto según las etapas previstas, sino sobre la durabilidad que le confiere el hecho de que los habitantes hayan sido incluidos en las decisiones, lográndose así su conformidad y su identificación con el trabajo.

F. Contribución general esperada.

El trabajo busca contribuir a la Revitalización sostenible del Pericentro Sur de Cali, ofreciendo una metodología que podría ser replicada en pericentros de otras ciudades con características similares. Las estrategias desarrolladas a partir de esta metodología permitirán redensificar, generar mixtura, apropiación y mejorar la calidad de vida de las comunidades involucradas.

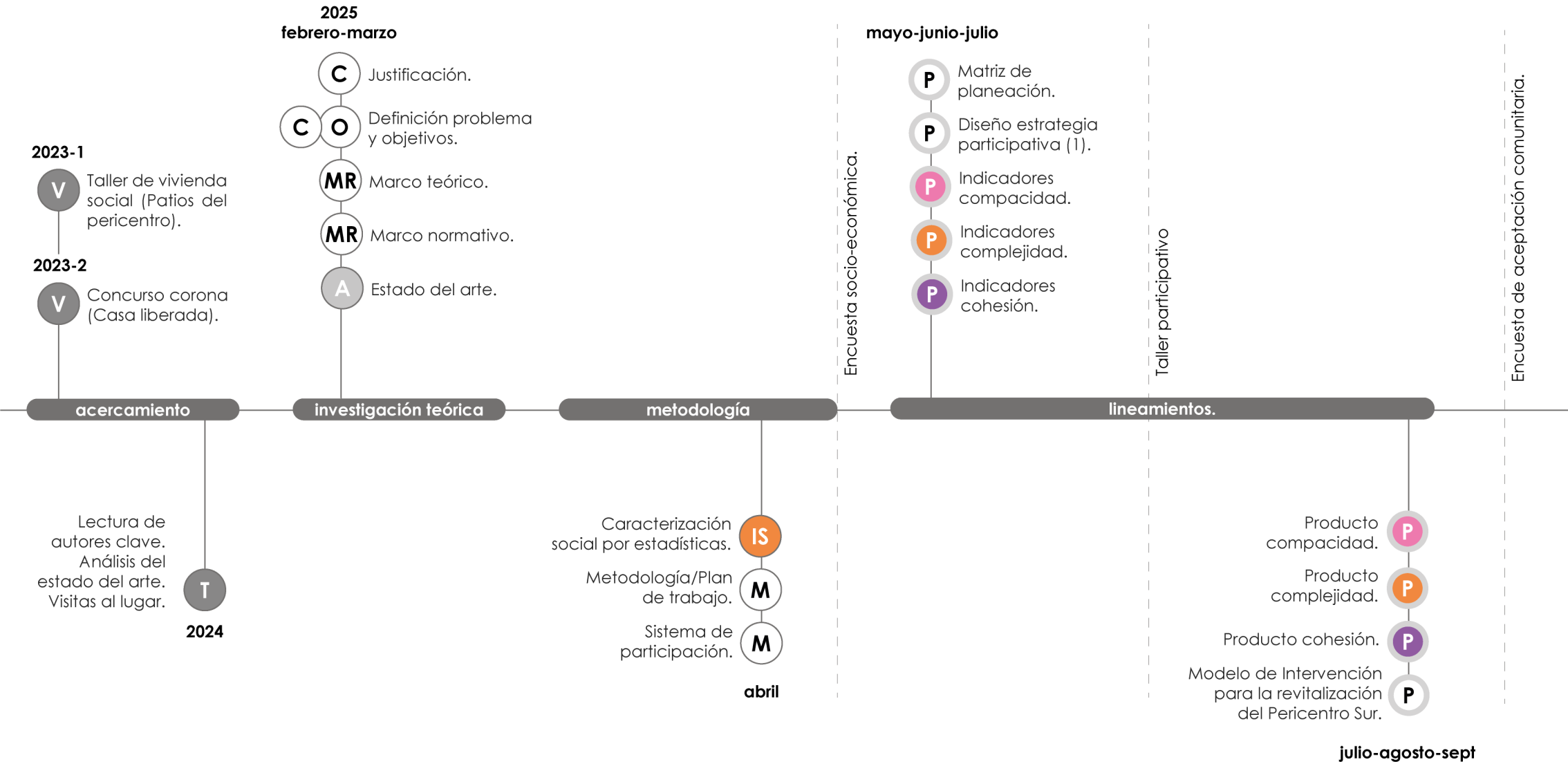
M PLAN DE TRABAJO

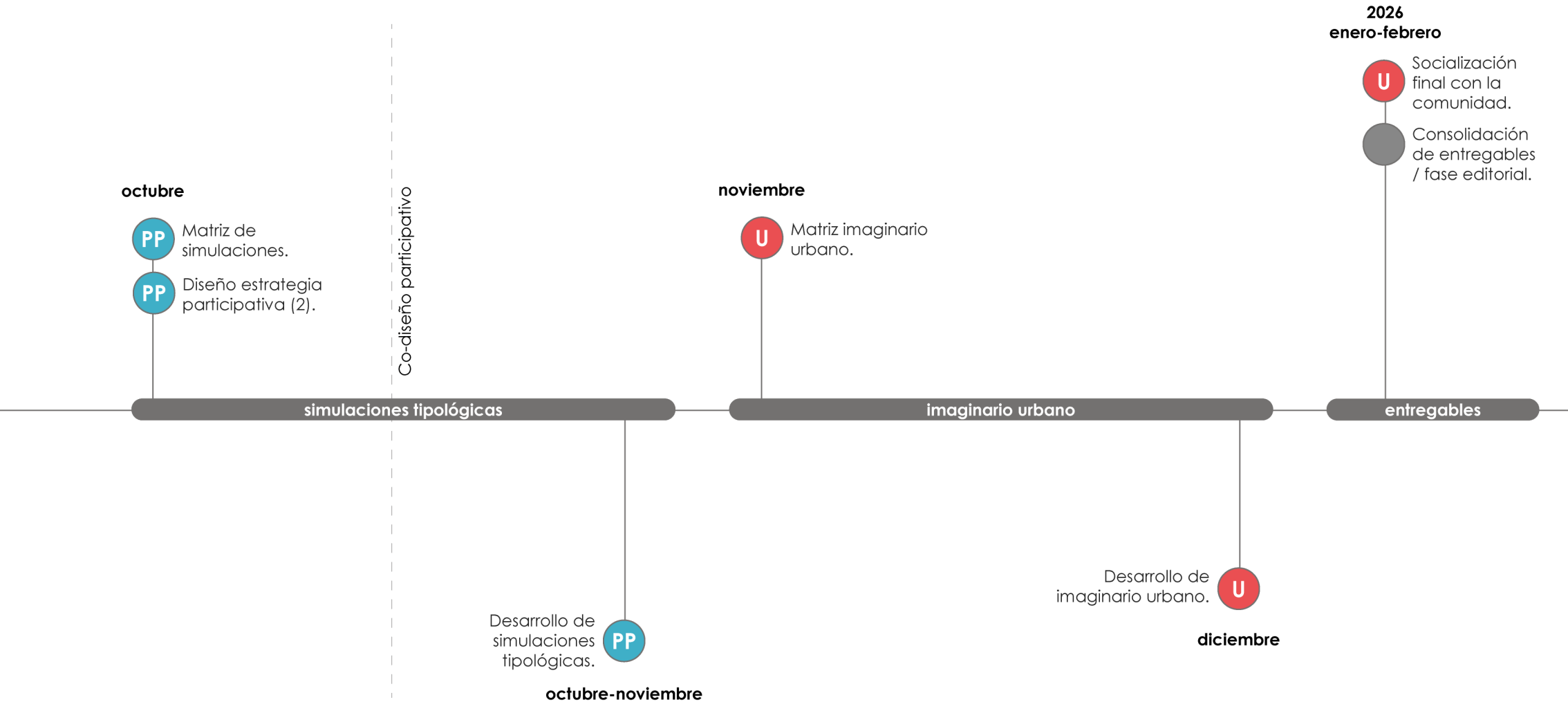




Esquema plan de trabajo. Elaboración propia.

M CRONOGRAMA.





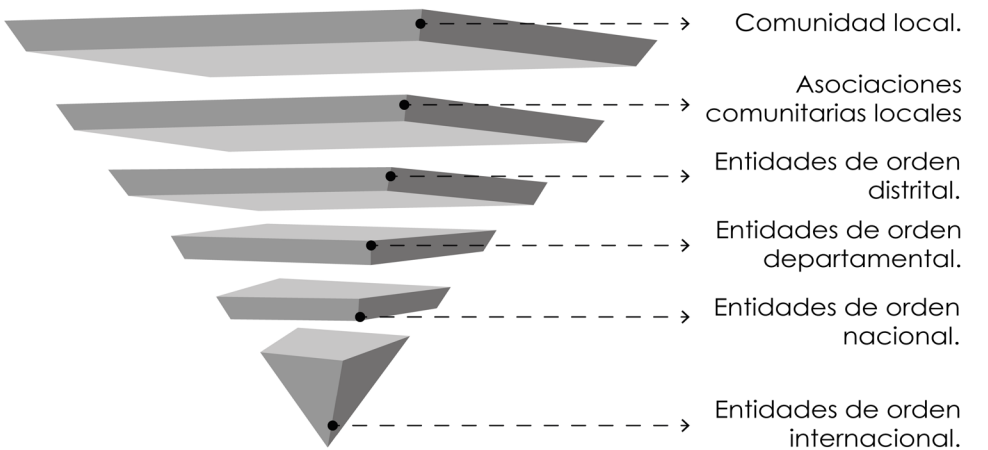
Cronograma de trabajo. Elaboración propia.

M MAPA DE ACTORES.

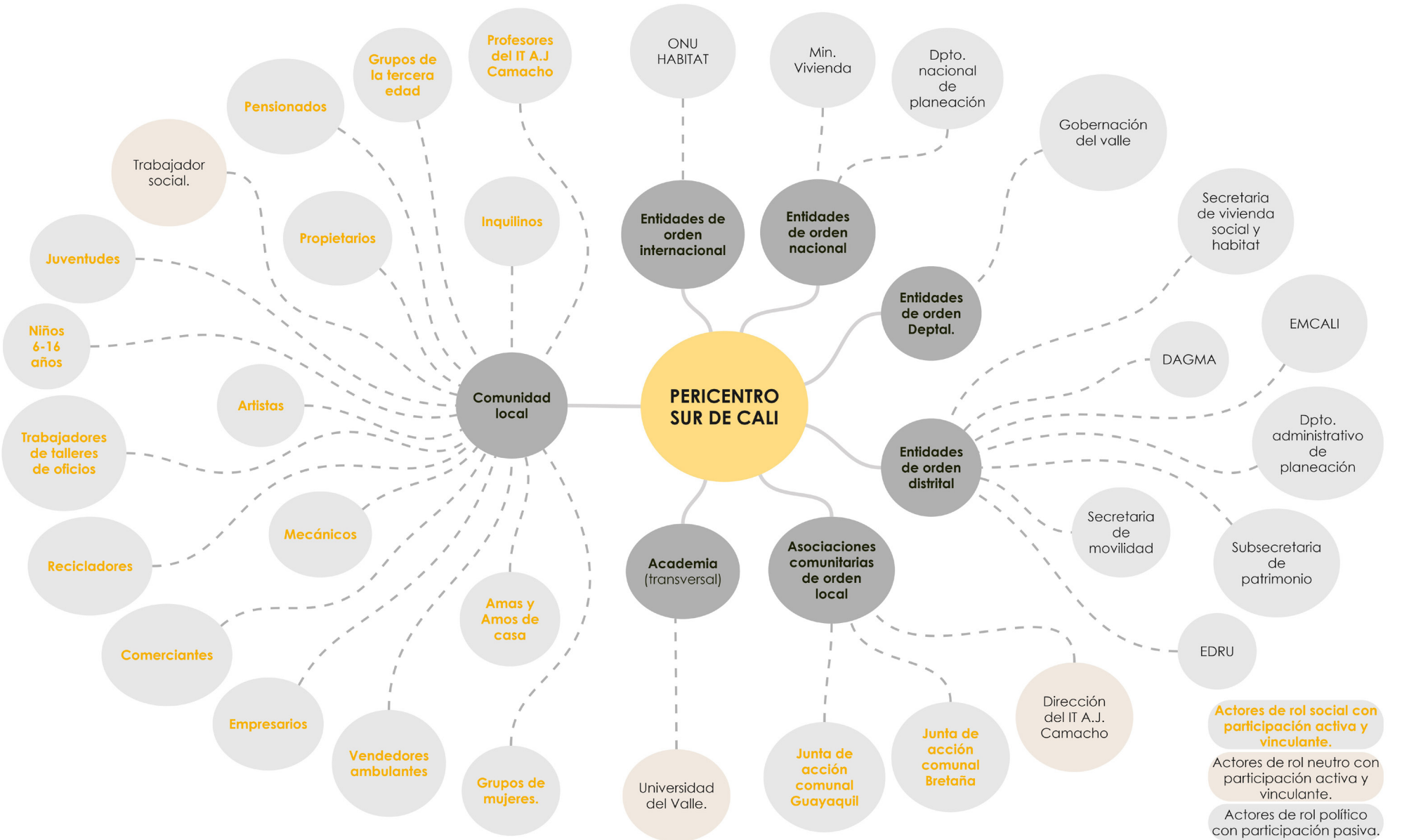
Reconocer y dar visibilidad al tejido social resulta fundamental para que las prioridades y expectativas de la comunidad sean incluidas en la formulación y desarrollo de proyectos urbanos. En este sentido, la participación ciudadana no es un complemento, sino una condición que permite asumir colectivamente las decisiones, garantizando una planificación más coherente y equitativa.

En ciertos procesos de renovación urbana, las personas que habitan el territorio (propietarios o inquilinos) suelen quedar en desventaja, limitando su rol a la negociación por la adquisición del suelo, lo cual muchas veces conduce a su desplazamiento. Esta situación responde a la percepción de que alcanzar acuerdos con múltiples actores es una barrera para los tiempos y objetivos de los proyectos. Una alternativa a esta lógica es incorporar a los propietarios como parte del proceso: ellos no solo aportarían sus predios, sino que también participarían en la toma de decisiones, la ejecución del proyecto y el aprovechamiento de los beneficios urbanos y económicos derivados.

Es por todos estos motivos que se ha construido un mapa de actores como herramienta clave para comprender quiénes habitan, usan o inciden en el territorio, y cuáles son sus intereses, roles y relaciones. Esta identificación permite diseñar procesos de planificación que involucra la participación vinculante desde las primeras etapas del trabajo. Solo reconociendo la diversidad de voces presentes en el territorio es posible construir propuestas que respondan a las realidades locales y generen beneficios compartidos.



Pirámide de actores. Elaboración propia.



Mapa de actores. Elaboración propia.

M SISTEMA DE PARTICIPACIÓN

¿POR QUÉ?	¿PARA QUÉ?	¿CÓMO?	¿PARA QUIÉN?
Porque la comunidad local otorga legitimidad a las decisiones que configuran la revitalización de su territorio.	Para garantizar la apropiación de la comunidad con la intervención y su permanencia en el tiempo.	Validando el conocimiento del habitante sobre su propia realidad.	Para la comunidad que habita el Pericentro Sur de Cali.

SOCIALIZAR

ETAPA	INTENCIONES:	DISPOSITIVOS DE PARTICIPACIÓN:	GRUPOS FOCALES:
IDENTIFICAR → ANÁLISIS	Caracterización socio-económica.	Encuestas masivas digitales.	1. Población general y flotante de los barrios Guayaquil y Bretaña.

Sistema de participación para etapa de análisis. Elaboración propia.

Incorporar dispositivos de participación diferenciados por etapa permite que las estrategias respondan de forma situada, evitando generalizaciones y asegurando que las propuestas urbanas se construyan desde una lectura fina del territorio y sus múltiples actores.

ETAPA	INTENCIONES:	DISPOSITIVOS DE PARTICIPACIÓN:	GRUPOS FOCALES:
COMPACIDAD	Conocer la percepción del lugar desde los actores que habitan el territorio.	1. Cartografía: percepción urbana. 2. Entrevistas semiestructuradas sobre la percepción del territorio.	Comunidad local.
COMPLEJIDAD	1. Identificar los principales sectores productivos, sus fortalezas y problemáticas. 2.Analizar cómo el diseño del espacio urbano influye en la actividad económica. 3. Levantamiento de información sobre los talleres existentes, sus actividades, sus necesidades de infraestructura y su potencial.	Entrevistas semiestructuradas.	Trabajador social.
		1. Mapeo colectivo: dinámicas económicas 2. Entrevistas semiestructuradas.	Comunidad local.
COHESIÓN	1. Conocer las opiniones y criterios de expertos en el tema. 2. Identificar lo que la comunidad de expertos consideran espacios urbanos de oportunidad y problema.	Entrevistas semiestructuradas.	Trabajador social.
	Entender las necesidades y anhelos de grupos representativos de la comunidad.	1. Entrevistas semiestructuradas. 2. Cartografía: necesidades y oportunidades.	Comunidad local.
	Conocer las vocaciones soñadas de los habitantes del futuro para los espacios de cohesión.	Dibujo prospectivo: cómo los habitantes del futuro sueñan su territorio.	1. Niños 6-13 años. 2. Juventudes.

ALINEAR

Academia (actor transversal): Convertir el conocimiento en un instrumento activo de transformación territorial, capaz de articular investigación, formación y acción social.

Sistema de participación para etapa de planeación. Elaboración propia.

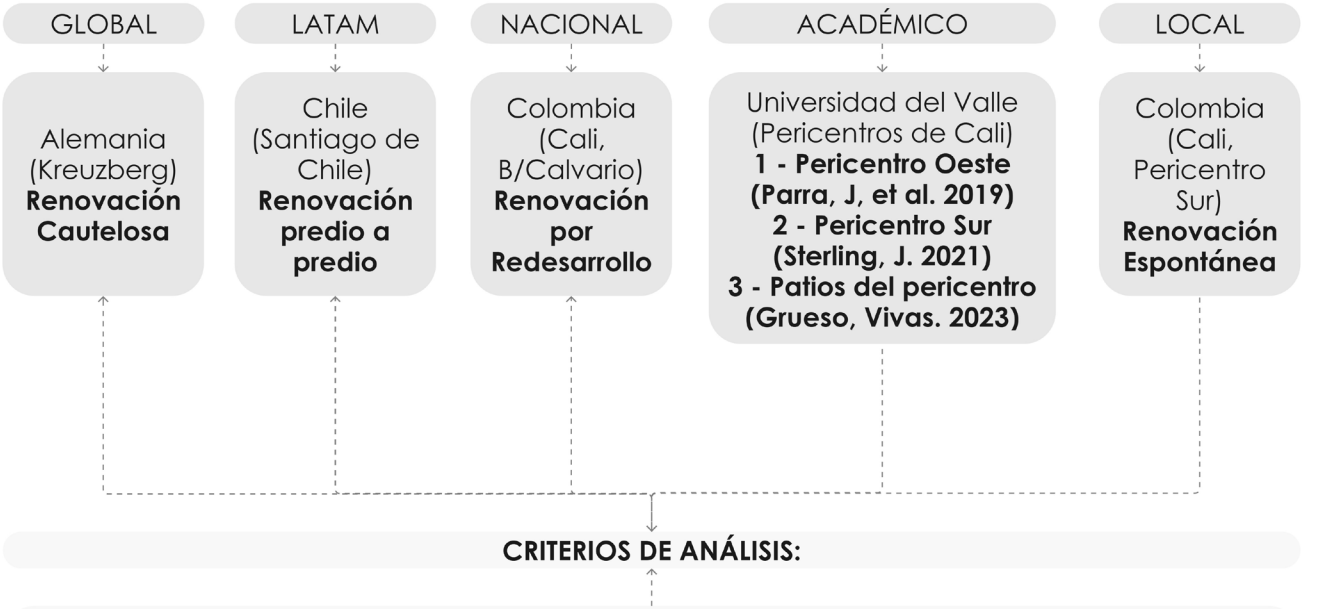
ETAPA		INTENCIONES:	DISPOSITIVOS DE PARTICIPACIÓN:	GRUPOS FOCALES:
APLICAR	SIMULACIONES TIPOLÓGICAS	Evaluar la percepción social, funcional y estética de las simulaciones tipológicas propuestas, entendiendo cómo la forma arquitectónica influye en los imaginarios, la identidad y el sentido de pertenencia de los habitantes del territorio.	Laboratorio de interpretación y verificación del impacto visual y simbólico.	1. Inquilinos. 2. Propietarios. 3. Población flotante interesada en habitar el Pericentro. 4. Actores específicos de las etapas anteriores.
VISIONAR	IMAGINARIO URBANO	Empoderar a la comunidad a través de la visualización de las posibles transformaciones que tendría el territorio hasta alcanzar los objetivos del modelo de intervención.	El resultado de todos los dispositivos implementados en las etapas anteriores.	N/A

Academia (actor transversal): Generar pensamiento crítico e implementar metodologías que permitan comprender las dinámicas del territorio desde múltiples escalas y traducirlas en propuestas contextualizadas y colectivamente construidas. Desde la academia, la revitalización deja de ser un ejercicio exclusivamente técnico para convertirse en un laboratorio vivo de aprendizaje, co-creación de conocimiento y escenarios urbanos alternativos.

Sistema de participación para etapa de simulaciones tipológicas e imaginario urbano. Elaboración propia.

Primer taller participativo con la comunidad del Pericentro Sur.

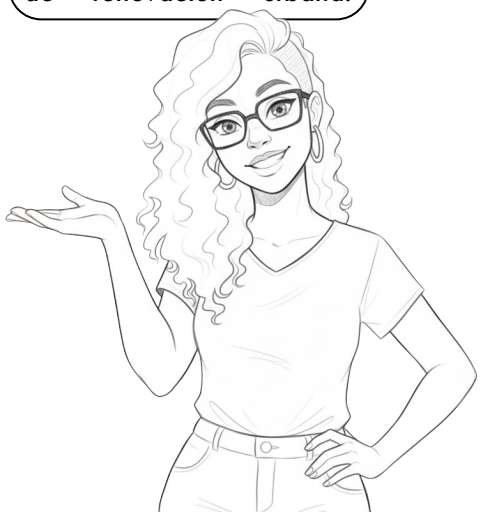
A CAPÍTULO II: ANÁLISIS.



Matriz de análisis para el estado del arte. Elaboración propia.

Se diseña una matriz de análisis para los proyectos que conforman el estado del arte, de esta manera se pueden realizar comparativas fiables entre ellos e identificar pros y contras de cada tipo de proceso.

Reconocer los vacíos en experiencias previas permite construir estrategias que no solo integren variables físicas y normativas, sino también las dimensiones comunitarias que suelen quedar al margen en los procesos de renovación urbana.



A EA. GLOBAL. BARRIO KREUZBERG - ALEMANIA.

1 ¿Cuáles son las condiciones del entorno?

Deterioro urbano, deficit de servicios y conflictos sociales.

2 ¿Cuál es el enfoque de la renovación / regeneración?

Rehabilitación. Participación.

3 ¿Desde qué escala se aborda el proyecto? ¿Macro o micro?

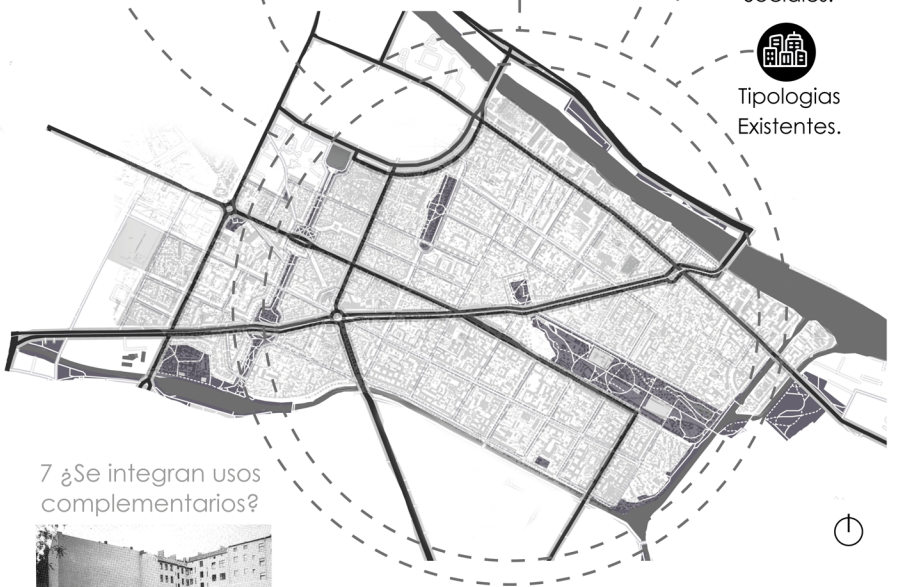
Se abordó una escala micro, interviniendo en manzanas específicas.

4 ¿Qué se analiza?

Tejido urbano.

Necesidades Sociales.

Tipologias Existentes.



5 ¿Qué tipologías urbanas y arquitectónicas se proponen?

Se proponen edificios de mediana altura que respetan la escala y el carácter del entorno.

6 ¿Bajo qué parámetros se densifica?

Mínima intervención, rehabilitando y construyendo en zonas con potencial, adaptandose al contexto.

7 ¿Se integran usos complementarios?

Industria, comercio y equipamientos públicos (guarderias, escuelas, entre otros).

8 ¿Qué decisiones se toman sobre el espacio público?

Creación y rehabilitación de plazas, calles y áreas verdes en centros de manzana.

9 ¿Se contempla al habitante en el proceso?

Se promovió la participación de los residentes y su empoderamiento.

¿QUÉ SE LOGRA CON LA RENOVACIÓN?

Se mejoró la calidad de vida, la integración social, se conservó el patrimonio Urbano-Arquitectónico impulsando un modelo de desarrollo urbano sostenible.

Análisis estado del arte global. Elaboración propia.

El proyecto de renovación urbana de Kreuzberg en Berlín, llevado a cabo por la IBA (International Bauausstellung), se enfocó en la rehabilitación cautelosa de un barrio deteriorado, caracterizado por la diversidad social, la mezcla de usos (vivienda, industria y comercio) y un déficit de servicios e infraestructura.

La IBA implementó un enfoque de microescala, interviniendo en manzanas específicas con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de los residentes, conservar el patrimonio urbano y arquitectónico, y promover la integración social.

El proyecto se destacó por la participación vinculante de la comunidad en las decisiones de diseño y planificación, a través de comisiones de asesoramiento y consultas públicas.

El proyecto de renovación de Kreuzberg se convirtió en un modelo de desarrollo urbano sostenible, basado en la rehabilitación, la eficiencia energética, la participación ciudadana y la integración social.

Año de inicio: 1979
Año de finalización: 1987

A EA. LATAM. SANTIAGO CENTRO - CHILE.

1 ¿Cuáles son las condiciones del entorno?

Deterioro físico y urbano, cambios de usos de suelo, inseguridad, y contaminación.

2 ¿Cuál es el enfoque de la renovación / regeneración?

Conservar la población residente e impulsar la llegada de nuevos habitantes.

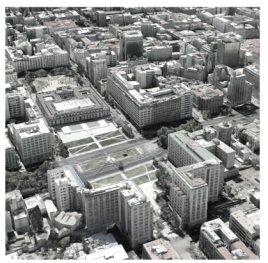
3 ¿Desde qué escala se aborda el proyecto? ¿Macro o micro?

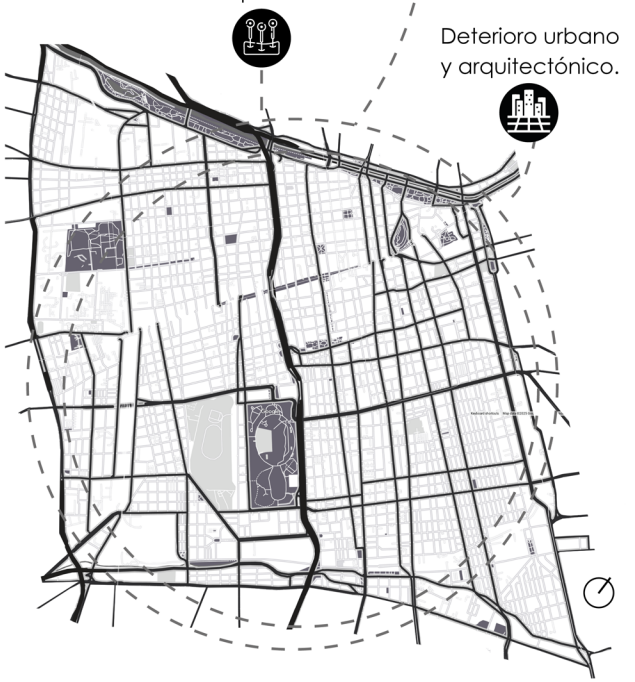
Se abordó una escala micro, interviniendo en manzanas específicas.

4 ¿Qué se analiza?

Decrecimiento poblacional.

Deterioro urbano y arquitectónico.





5 ¿Qué tipologías urbanas y arquitectónicas se proponen?

Edificios residenciales de mediana y alta densidad que se adaptan al entorno.

6 ¿Bajo qué parámetros se densifica?

Integración social y habitat residencial para habitantes de diferentes rangos socioeconómicos y culturales.

7 ¿Se integran usos complementarios?

Se conservan usos mixtos, (comercio, servicios) y equipamientos públicos.

8 ¿Qué decisiones se toman sobre el espacio público?

Rehabilitación de plazas, y creación de nuevas áreas verdes.

9 ¿Se contempla al habitante en el proceso?

Si se contempla, lo hicieron a través de cabildos vecinales y comités.

¿QUÉ SE LOGRA CON LA RENOVACIÓN?

Se logra el repoblamiento del centro de Santiago conservando la población residente, mejorando sus condiciones de vida revitalizando el sector.

Análisis estado del arte Latam. Elaboración propia.

El proyecto de Renovación del Centro de Santiago de Chile buscó conservar a la población residente e impulsar la llegada de nuevos habitantes al área central. A partir de la segunda mitad del siglo XX, el centro experimentó un despoblamiento significativo debido a la migración hacia la periferia en busca de viviendas de menor densidad.

Entre 1940 y 1992, mientras la población de la ciudad creció un 400%, la del centro se redujo casi a la mitad. Sin embargo, no fue hasta la década de 1990 que el gobierno implementó un plan de repoblamiento y recuperación urbana.

Entre 2001 y 2006, los principales logros fueron:

- Renovación de 16.058 viviendas y 222 edificios.
- Peatonalización de cinco vías y recuperación de equipamientos urbanos.
- Implementación del programa "Microcentro" para mejorar la imagen urbana.
- Regulación del comercio informal y actividades contaminantes.

Año de inicio: 1990
Año de finalización: 2007

A EA. NACIONAL. BARRIO EL CALVARIO - CALI.

1 ¿Cuáles son las condiciones del entorno?

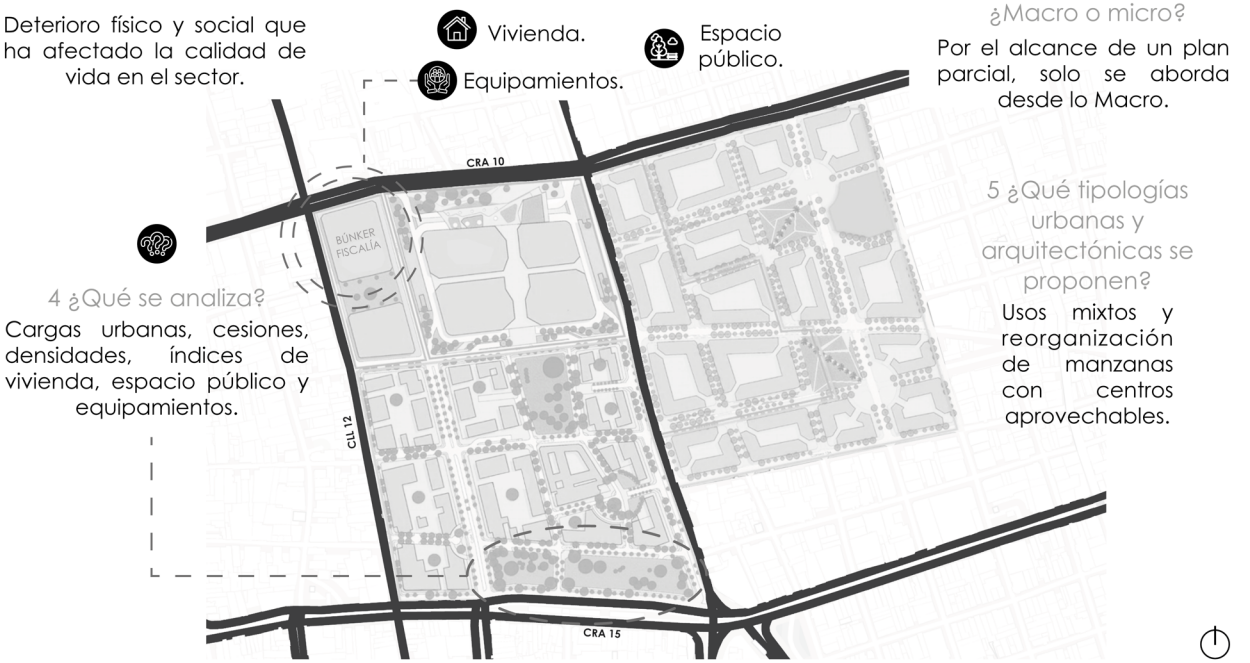
Deterioro físico y social que ha afectado la calidad de vida en el sector.

2 ¿Cuál es el enfoque de la renovación / regeneración?

Vivienda. Espacio público. Equipamientos.

3 ¿Desde qué escala se aborda el proyecto? ¿Macro o micro?

Por el alcance de un plan parcial, solo se aborda desde lo Macro.

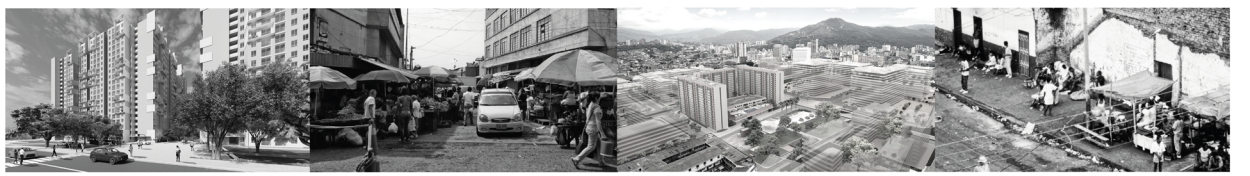


4 ¿Qué se analiza?

Cargas urbanas, cesiones, densidades, índices de vivienda, espacio público y equipamientos.

5 ¿Qué tipologías urbanas y arquitectónicas se proponen?

Usos mixtos y reorganización de manzanas con centros aprovechables.



6 ¿Bajo qué parámetros se densifica?

Torres de vivienda de 20 pisos para optimizar el uso del suelo.

7 ¿Se integran usos complementarios?

Comercio Servicios Equipamiento

8 ¿Qué decisiones se toman sobre el espacio público?

Es un elemento estructurante se proponen 28,162 m²

9 ¿Se contempla al habitante en el proceso?

No, se desalojaron a los habitantes originales.

¿QUÉ SE LOGRA CON LA RENOVACIÓN?

Se busca transformar el centro de Cali en un área más atractiva y funcional; sin embargo, la efectividad del proyecto ha sido cuestionada por el desalojo de la población.

Análisis estado del arte nacional. Elaboración propia.

El barrio El Calvario ha sido un espacio central en la historia urbana de Cali, con un desarrollo marcado por fuertes contrastes. Desde sus orígenes, ha estado vinculado a las dinámicas de migración, principalmente de campesinos y trabajadores urbanos, desde el siglo XIX.

Sin embargo, en las últimas décadas, el barrio experimentó un progresivo deterioro físico y social, con una alta presencia de inquilinatos, comercio informal y reciclaje, además de problemas de inseguridad y vulnerabilidad socioeconómica.

En la actualidad, El Calvario es parte del Plan Parcial Ciudad Paraíso, que busca su transformación total. La renovación incluye la demolición del barrio y su conversión en una zona de usos mixtos con vivienda nueva, comercio y equipamientos urbanos.

No obstante, este proceso ha generado preocupaciones sobre el desalojo de la comunidad original. Además, la demolición de espacios históricos que ha representado una pérdida de memoria y tejido social; traducida en procesos de gentrificación y desplazamiento.

Fecha de la renovación: 2010 – actualidad.

A EA. ESPECÍFICO. PERICENTRO OESTE - J. PARRA, J. MARTINEZ, J MEJÍA.

1 ¿Cuáles son las condiciones del entorno?

Edificaciones en mal estado, subutilización de la infraestructura existente y baja densidad poblacional.

2 ¿Cuál es el enfoque de la renovación / regeneración?

Condición territorial, Accesibilidad fundamental, eficiencia del hábitat e identidad cultural.

3 ¿Desde qué escala se aborda el proyecto? ¿Macro o micro?

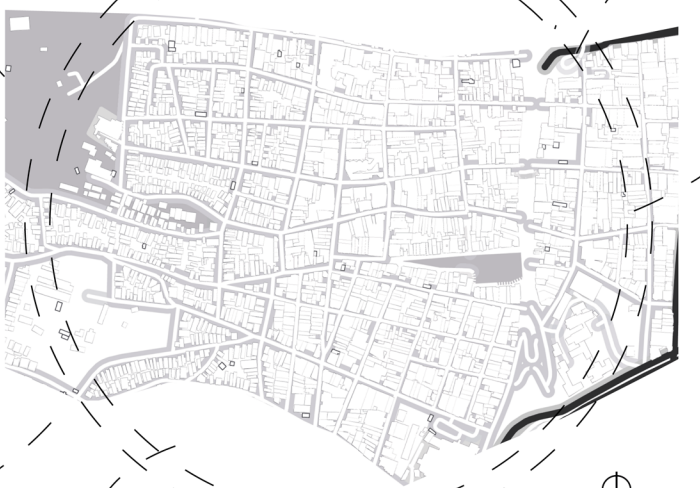
El proyecto se aborda desde una escala urbana.

4 ¿Qué se analiza?

POT 2014.

Sistemas estructurantes.

Morfología Urbana.



5 ¿Qué tipologías urbanas y arquitectónicas se proponen?

Vivienda multifamiliar de mediana escala con espacios colectivos y centros de mazana.

6 ¿Bajo qué parámetros se densifica?

Se crean englobes prediales, se determinan índices de ocupación y construcción.

7 ¿Se integran usos complementarios?

Si, se propone mixtura de usos en las plantas bajas de las tipologías arquitectónicas.

8 ¿Qué decisiones se toman sobre el espacio público?

Se activan los centros de manzana.

9 ¿Se contempla al habitante en el proceso?

No se contempla al habitante en el proceso.

¿QUÉ SE LOGRA CON LA PROPUESTA?

Se crea un prototipo de vivienda por medio del cual se puede redensificar sectores del pericentro con potencial urbano.

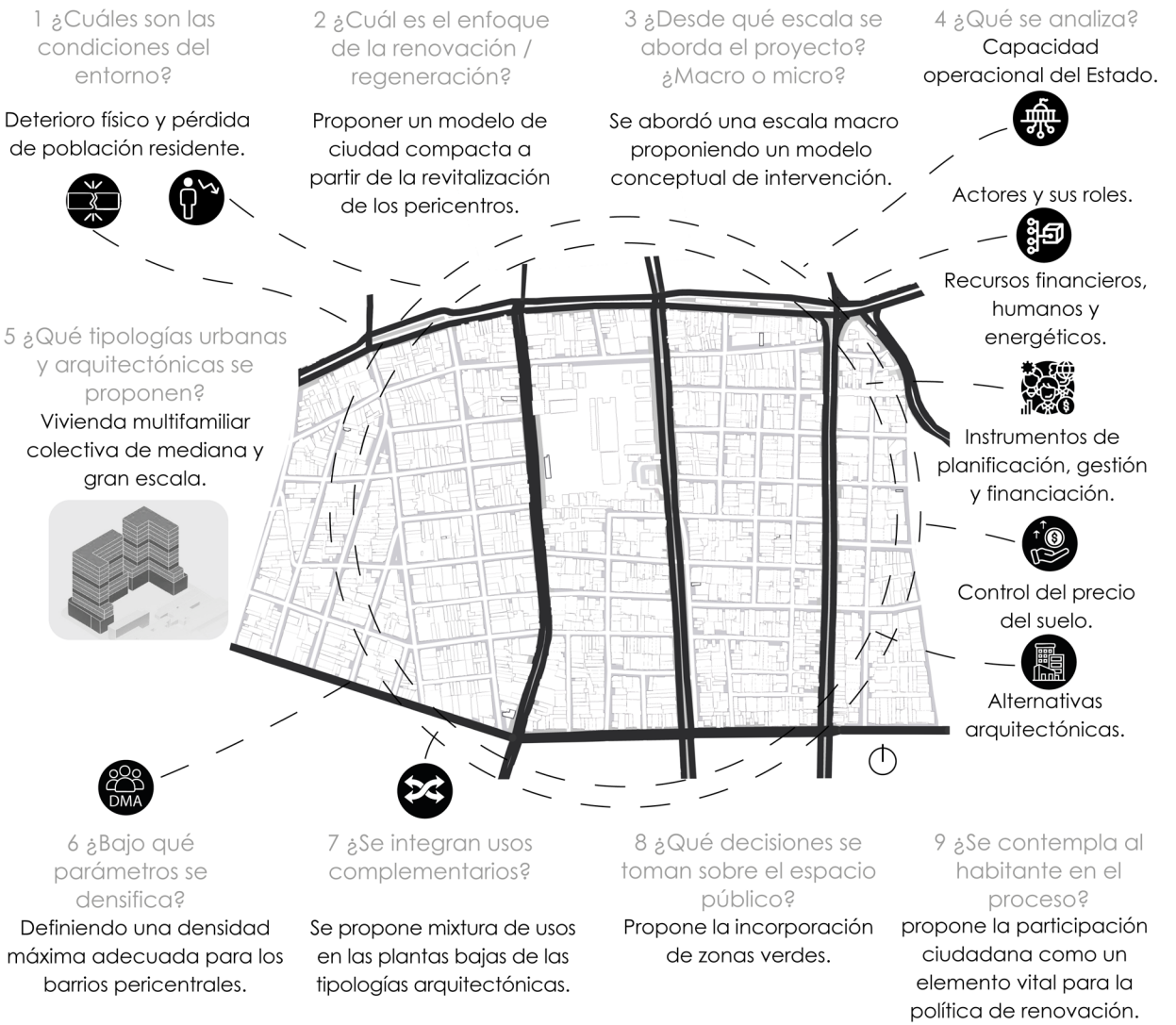
Análisis estado del arte específico 1. Elaboración propia.

El proyecto analiza las dinámicas y estructuras de una zona específica del pericentro oeste de Cali, con el objetivo de proponer intervenciones que permitan la regeneración del entorno.

Uno de los elementos clave del proyecto es la matriz de intervención, una herramienta metodológica que ayuda a definir estrategias concretas para mejorar el espacio urbano. Dentro de este análisis, se ha realizado una selección de manzana como caso de estudio para desarrollar prototipos de vivienda que redensifiquen.

El concepto de "re-habitar" en el que se enmarca el proyecto ayuda a comprender que se busca revitalizar y dar un nuevo uso a los espacios existentes, mejorando su funcionalidad y adaptándolos a las necesidades actuales. Esto puede implicar la rehabilitación de edificaciones, la reorganización del espacio público o la integración de nuevos elementos arquitectónicos y urbanos.

A EA. ESPECÍFICO. PERICENTRO SUR - J.J. STERLING SADOVNIK.



¿QUÉ SE LOGRA CON LA PROPUESTA?

Establece un modelo teórico y conceptual por medio del cual se puedan gestionar y rehabilitar los pericentros.

Análisis estado del arte específico 2. Elaboración propia.

El arquitecto Juan Jacobo Sterling Sadovnik, propone un modelo conceptual para la renovación urbana de las áreas pericentrales de la ciudad de Cali. Estas zonas han experimentado deterioro físico y pérdida de población debido a la expansión urbana y la falta de incentivos para su regeneración.

El estudio identifica tres pilares fundamentales para la renovación:

1. Política pública: Define la necesidad de fortalecer la capacidad operacional del estado y establecer mecanismos concretos para incentivar la renovación.
2. Mercado del suelo: Explora herramientas para el control del costo del suelo y estrategias para evitar la especulación inmobiliaria.
3. Alternativas arquitectónicas: Plantea propuestas para la densificación y revitalización del pericentro.

La propuesta busca generar una estrategia integral de renovación, basada en un desarrollo físico-espacial progresivo y sostenible. Se enfatiza la importancia de la participación ciudadana y la planificación urbana en la transformación de estos espacios.

Año de publicación: 2021.

A EA. ESPECÍFICO. PATIOS DEL PERICENTRO - L. GRUESO, D. VIVAS.

1 ¿Cuáles son las condiciones del entorno?
El lugar presenta un deterioro físico y una baja densidad poblacional.

2 ¿Cuál es el enfoque de la renovación / regeneración?
Desarrollar, Activar e Incrementar.

3 ¿Desde qué escala se aborda el proyecto? ¿Macro o micro?
El proyecto se aborda desde una escala urbana.

4 ¿Qué se analiza?
Unidades de Planificación urbana 10 y 11.

Sistemas estructurantes.

Morfología urbana.

Imagen del sector.

Historia.

Estadisticas DANE.

5 ¿Qué tipologías urbanas y arquitectónicas se proponen?
Vivienda multifamiliar de mediana escala con espacios colectivos y centros de mazana activos.

6 ¿Bajo qué parámetros se densifica?
Definiendo una densidad máxima adecuada y teniendo en cuenta la morfología.

7 ¿Se integran usos complementarios?
Si, se propone mixtura de usos en las plantas bajas de las tipologías arquitectónicas.

8 ¿Qué decisiones se toman sobre el espacio público?
Propuesta de espacio público efectivo en el instituto técnico Antonio José Camacho.

9 ¿Se contempla al habitante en el proceso?
No se contempla al habitante en el proceso.

¿QUÉ SE LOGRA CON LA PROPUESTA?

Sentar un precedente para reconocer la importancia de la participación ciudadana en los procecos de desarrollo y construcción de un territorio.

Análisis estado del arte específico 3. Elaboración propia.

El proyecto fue desarrollado en el marco del Taller de Vivienda Social de la Universidad del Valle en el año 2023. Su enfoque se centra en la revitalización del Pericentro Sur de Cali, específicamente en los barrios Guayaquil y Bretaña, sectores que han experimentado deterioro físico, pérdida de su vocación residencial y una disminución de la población. La propuesta se aborda desde tres líneas:

1. Redesarrollar (Restablecer o reanudar una cosa que se había interrumpido): Predios netamente comerciales, en deterioro, en desuso y de muy baja densidad.

2. Reactivar (Dar a algo nueva vida o actividad, especialmente después de un período de deterioro o inactividad): Frentes de manzana con poca o nula actividad.

3. Incrementar (Hacer que algo sea mayor en cantidad, tamaño, intensidad e importancia): Espacio público efectivo.

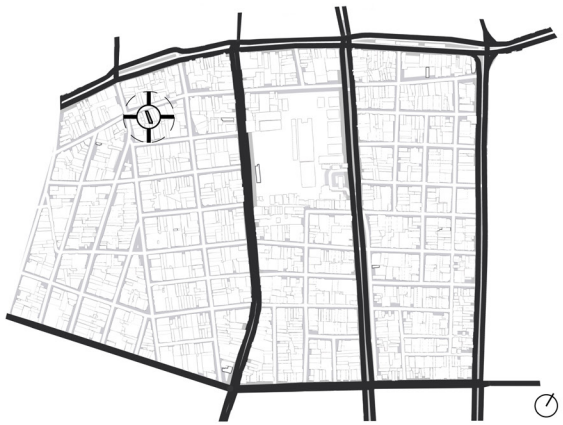
La propuesta desarrollada permitió no solo identificar oportunidades concretas de mejora en el sector estudiado, sino también poner en evidencia la urgencia de integrar la participación ciudadana como un eje estructural y transversal en los procesos de planificación urbana. A través del análisis territorial y la interacción con los actores locales, se constató que las decisiones sobre el uso, ocupación y transformación del suelo no pueden continuar tomándose de forma centralizada o desde perspectivas técnicas aisladas, sin tener en cuenta las realidades cotidianas, las aspiraciones y las necesidades de quienes habitan el territorio.

En este sentido, se reconoció que cualquier intento de intervención urbana, especialmente en contextos vulnerables o con procesos históricos de exclusión, debe ir acompañado de mecanismos efectivos que garanticen la inclusión de la voz comunitaria. Esta inclusión no debe limitarse a instancias consultivas, sino que debe traducirse en una participación vinculante, incidente y sostenida a lo largo de todas las fases del proceso urbano, desde el diagnóstico hasta la implementación y seguimiento de las acciones.

A partir de esta comprensión, el trabajo sienta las bases conceptuales y metodológicas para avanzar hacia modelos de revitalización urbana más integrales, sensibles al contexto y adaptados a las dinámicas locales. Se plantea, entonces, una forma de actuar sobre la ciudad que no solo busca transformar el espacio físico, sino también fortalecer el tejido social, fomentar el sentido de pertenencia y promover la corresponsabilidad en la construcción del hábitat. Este enfoque permite repensar el rol de los ciudadanos como protagonistas activos de la transformación urbana, consolidando procesos más democráticos, sostenibles y con mayor legitimidad social.

A EA. LOCAL. CASO 1 - CR 16 ENTRE CLL 9 Y 10 BARRIO BRETAÑA.

Evolución en el tiempo.



1. ¿Cómo dialoga el edificio con su entorno inmediato?

Se integra como una tipología muy común en el sector, siendo un predio medianero de baja densidad.

2. ¿Qué usos predominan en el edificio?

Uso mixto, con locales de servicio automotriz en la planta baja y viviendas en los pisos superiores.

3. ¿Cuáles son sus características volumétricas y formales?

Volumen rectangular de tres niveles, con materiales expuestos (bloque de arcilla y concreto), vanos amplios con rejas y una cubierta liviana de teja metálica.

4. ¿Existen espacios de transición entre el edificio y el espacio urbano?

No hay elementos de transición evidentes, la fachada es completamente abierta en el primer nivel, permitiendo una conexión directa con la calle.

5. ¿El edificio ha sufrido modificaciones en el tiempo?

Se observan ampliaciones en los niveles superiores, sin acabados y aberturas improvisadas, indicando una construcción progresiva.

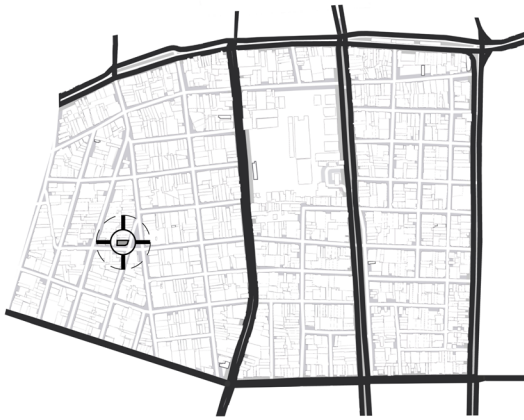
7. ¿Se observa un adecuado aprovechamiento del suelo y de los espacios construidos?

Si, términos de uso, pero la construcción no maximiza su potencial arquitectónico ni de confort.

Análisis estado del arte local 1. Elaboración propia.

A EA. LOCAL. CASO 2 - C

Emplazamiento.



3. ¿Cuáles son sus características volumétricas y formales?

Volumen compacto con una esquina redondeada que suaviza su impacto urbano. ventanas agrupadas sobresalen y generan un ritmo visual distintivo, su cubierta le otorga un carácter particular.

5. ¿El edificio ha sufrido modificaciones en el tiempo?

Se observan adecuaciones en la primera planta.

4. ¿Existen e
transición entre
espacio

Los balcones
conexión entre
exterior, pero no
zonas intermedia
la relación con e

7. ¿Se observa
aprovechamien
los espacios

Se ocupa con
predio, no se pe
espaci

CLL 9A CON CRA 20 BARRIO BRETAÑA.

1. ¿Cómo dialoga el edificio con su entorno inmediato?

Interviene el andén con alcohorques y vegetación, se alinea con la calle y compone la esquina. Su imagen robusta y materiales de concreto visto lo diferencian de edificaciones cercanas.

2. ¿Qué usos predominan en el edificio?

Se observa un uso mixto. La planta baja parece destinada a comercio o servicios, mientras que los niveles superiores albergan viviendas.

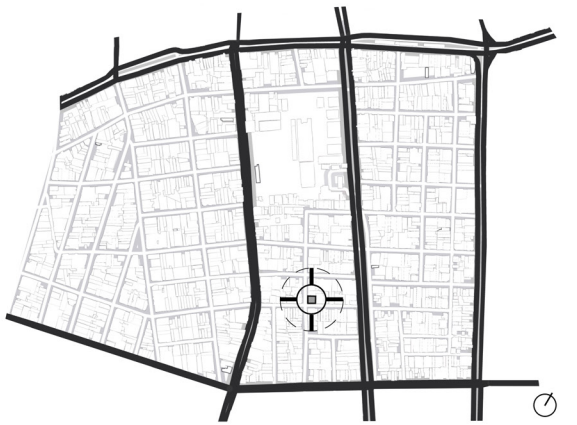
espacios de
e el edificio y el
urbano?
aportan cierta
e el interior y el
hay retrocesos ni
s que amortigüen
l espacio urbano.

a un adecuado
nto del suelo y de
s construidos?
mpletamente el
erciben vacíos ni
os libres

Análisis estado del arte local 2. Elaboración propia.

A EA. LOCAL. CASO 3 - CLL 12 CON CRA 22 BARRIO GUAYAQUIL.

Evolución en el tiempo.



1. ¿Cómo dialoga el edificio con su entorno inmediato?

Tiene una escala similar a las edificaciones vecinas, con una volumetría más dominante por su ubicación y cubierta. Su lenguaje es contemporáneo en comparación con otras edificaciones del sector.

2. ¿Qué usos predominan en el edificio?

Uso mixto: comercio en el primer nivel (farmacia) parqueaderos y en los niveles superiores vivienda.

3. ¿Cuáles son sus características volumétricas y formales?

Volumen compacto de 4 niveles con aleros sobresalientes y balcones curvos que rompen la rigidez del volumen, sus grandes ventanales favorecen la iluminación y ventilación.

4. ¿Existen espacios de transición entre el edificio y el espacio urbano?

El voladizo sobre la esquina y el chaflán generan un acceso comercial mas cómodo.

5. ¿El edificio ha sufrido modificaciones en el tiempo?

El edificio fue construido progresivamente con el paso de los años hasta lograr su estado actual.

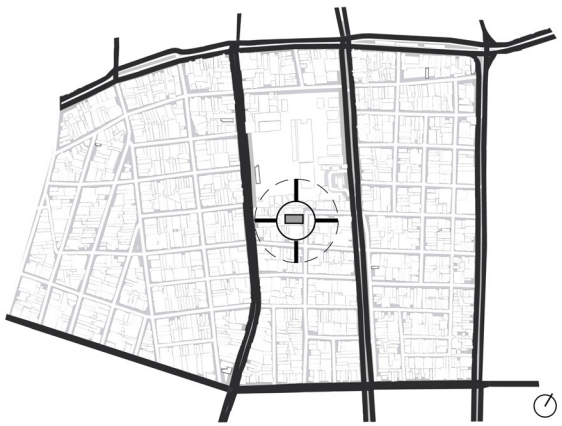
7. ¿Se observa un adecuado aprovechamiento del suelo y de los espacios construidos?

Se ocupa el predio en su totalidad, no se aprecian vacíos ni aislamientos que aporten a un mejor confort climático.

Análisis estado del arte local 3. Elaboración propia.

A EA. LOCAL. CASO 4 - CLL 12 CON KR 19A BARRIO GUAYAQUIL.

Emplazamiento.



1. ¿Cómo dialoga el edificio con su entorno inmediato?

Su volumetría sobria, fachada ordenada y materiales neutros permiten una integración equilibrada. Aunque no busca destacarse agresivamente, algunos elementos como el uso del color aportan identidad visual y favorecen su reconocimiento en el sector

2. ¿Qué usos predominan en el edificio?

Se identifica un uso residencial en sus tres niveles, con parqueaderos en primer nivel para las unidades de vivienda y tal vez para el público.

3. ¿Cuáles son sus características volumétricas y formales?

El edificio presenta una volumetría ortogonal y compacta, con fachadas moduladas y un lenguaje racional. Las formas son sencillas, con predominio de líneas rectas y vanos regulares.

4. ¿Existen espacios de transición entre el edificio y el espacio urbano?

Sí, el edificio presenta voladizos, rampas y accesos semiabiertos que facilitan una conexión gradual y accesible con la calle.

5. ¿El edificio ha sufrido modificaciones en el tiempo?

Si, originalmente el predio tenia un uso de parquedero descubierto y luego, sin perder ese uso, se edificó vivienda multifamiliar.

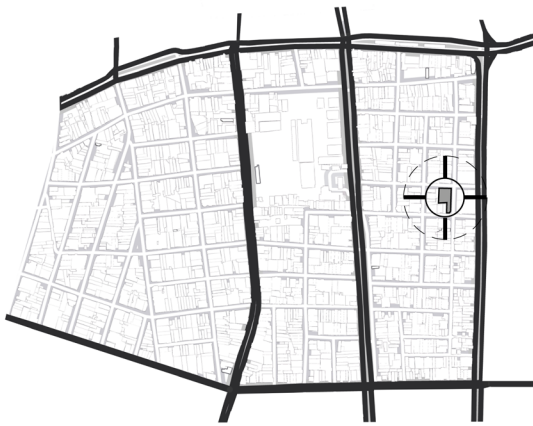
7. ¿Se observa un adecuado aprovechamiento del suelo y de los espacios construidos?

Se aprecian espacios vacíos y dilataciones entre fachada que iluminan y ventilan las distintas unidades habitacionales.

Análisis estado del arte local 4. Elaboración propia.

A EA. LOCAL. CASO 5 - C

Emplazamiento.



3. ¿Cuáles son sus características volumétricas y formales?

Volumen compacto de 5 niveles de altura con semisótano, geometría sencilla, donde destacan los balcones y retranqueos en esquinas.

4. ¿Existen e transición entre espacio

Los balcones conexión entre exterior, pero no zonas intermedias la relación con el

5. ¿El edificio ha sufrido modificaciones en el tiempo?

No se aprecian modificaciones en el edificio.

7. ¿Se observa aprovechamien los espacios

Se edifica tod combina comer interior espac vacíos que ilun

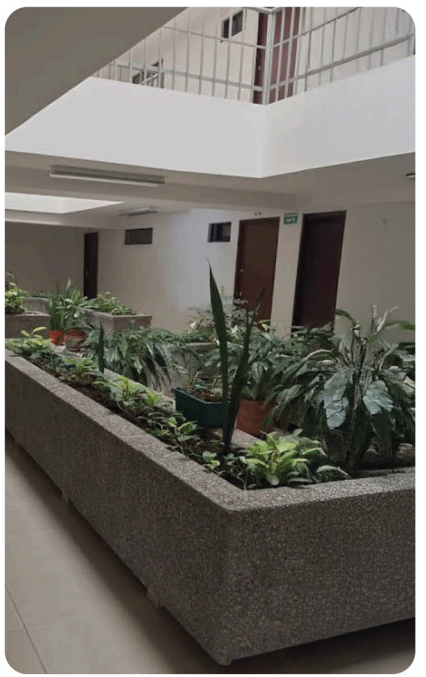
LL 14 ENTRE CRA 18A Y 19 BARRIO GUAYAQUIL.

1. ¿Cómo dialoga el edificio con su entorno inmediato?

El edificio se integra con su contexto ocupando todo el frente de la cuadra alineandose con la calle, la esquina presenta un chaflán, gesto caracteristico de las edificaciones del sector.

2. ¿Qué usos predominan en el edificio?

Se identifica un uso mixto, locales comerciales en la planta baja, viviendas en los niveles superiores, lo que permite una dinámica urbana constante.



espacios de
e el edificio y el
urbano?
aportan cierta
e el interior y el
hay retrocesos ni
s que amortigüen
espacio urbano.

a un adecuado
nto del suelo y de
construidos?
a la cuadra, se
cio y vivienda, al
ios comunes y
minan y ventilan.

Análisis estado del arte local 5. Elaboración propia.

El sector ha experimentado un deterioro físico progresivo a lo largo de los años, en gran parte debido a los cambios desmedidos en el uso del suelo. Estas transformaciones han propiciado la concentración de diversos gremios, generando la pérdida de su vocación residencial. Como consecuencia, han surgido problemas de inseguridad después de ciertas horas cuando algunas actividades terminan, lo que provoca calles con poca vitalidad y un desarraigo de la población con su entorno.

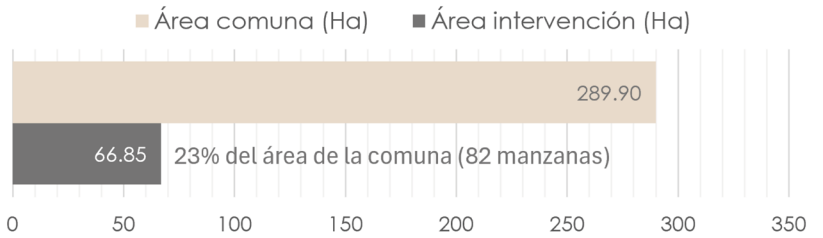
A pesar de este panorama, el sector muestra un gran potencial, reflejado en los desarrollos arquitectónicos espontáneos impulsados por una constante: la necesidad. Lo que ha generado intervenciones de pequeña escala de predio a predio, dando lugar a un crecimiento progresivo que ha transformado el barrio con el tiempo.

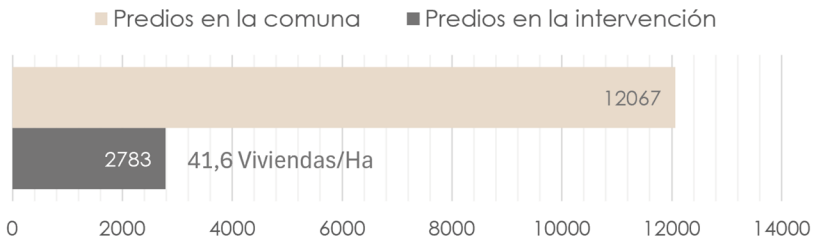
El paisaje urbano es testigo de esta metamorfosis: viviendas de uno, dos o tres niveles conviven con englobes prediales donde emergen edificios de cuatro y hasta cinco pisos, con ocupaciones que alcanzan el 100% del lote. La diversidad constructiva es evidente: edificaciones regulares e irregulares, algunas ajustadas a la normativa y otras con voladizos fuera de reglamentación, estructuras de dudosa seguridad con acabados o inconclusas.

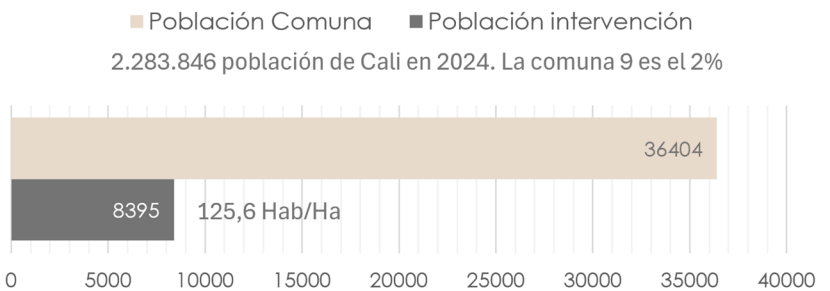
Es posible encontrar variedad de usos en ciertos lugares, lo cual enriquece y aporta a la vida de la calle en prolongadas horas del día, también es posible ver manzanas con una vocación netamente residencial en donde las dinámicas cambian. El espacio público y la vegetación son bastante carentes, marcado en algunas zonas más que en otras. Asimismo, el lugar cuenta con infraestructuras existentes que proveen múltiples servicios a la comunidad, sin embargo muchas se encuentran en mal estado y carecen de conexiones urbanas que las potencien, muchas otras con un superávit o hacen parte de un déficit que llama a la reflexión.

El principal motor de los cambios en el territorio es la comunidad. A pesar de que muchos factores externos influyen en su transformación, son los propios habitantes quienes toman decisiones sobre sus propiedades y su entorno, generando un crecimiento progresivo de las edificaciones y una evolución constante del paisaje urbano.

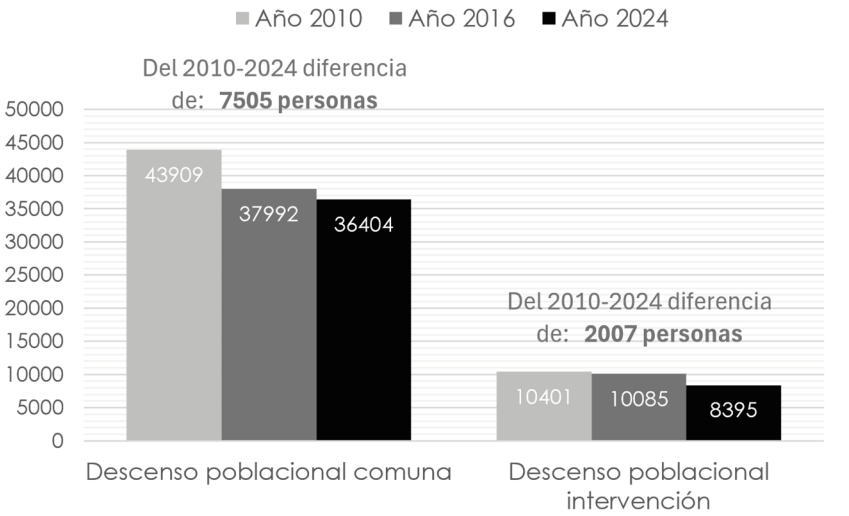
A CARACTERIZACIÓN POBLACIONAL. ESTADÍSTICAS OFICIALES.



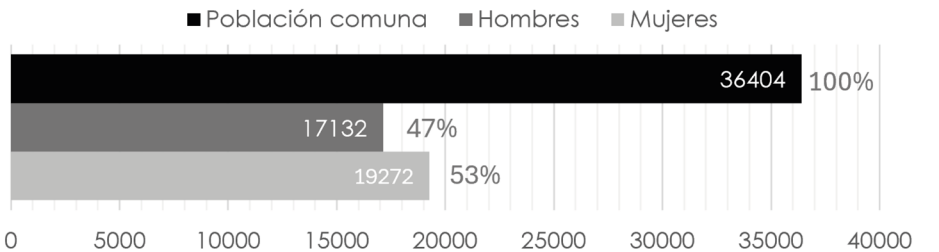




Es importante anotar que la densidad mayor entre todas las comunas de Cali, es de 347.9 para la comuna 13 y la de menor es la comuna 22 con una densidad de 24.5 habitantes por hectárea.



En menos de quince años, el Pericentro Sur de Cali ha experimentado un descenso poblacional como resultado de la presión ejercida por los procesos de gentrificación en su entorno inmediato, especialmente en Ciudad Paraíso, anteriormente conocido como El Calvario.



< 14 años	6.662 personas	18.3%
15-65 años	26.065 personas	71.6%
>65 años	3.677 personas	10.1%

Estrato moda → Tres (3)

Habitantes de calle Censados Cali 2020 = 4.749 → 1. Comuna 3 = 1.339 (28.2%) **2. Comuna 9 = 542 (11.4%)**

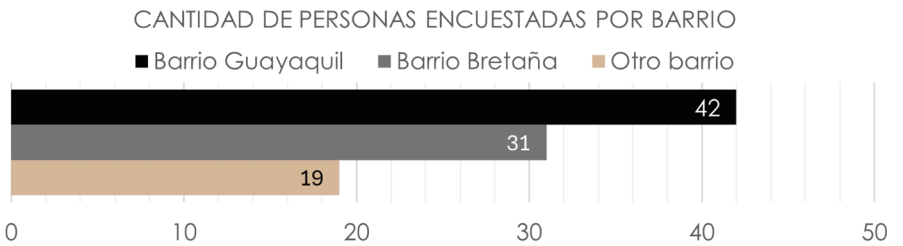
Tasa de motorización 2017 vehículos / cada mil habitantes → 260.52 vehículos/mil hab **= 2.187 vehículos en la intervención**

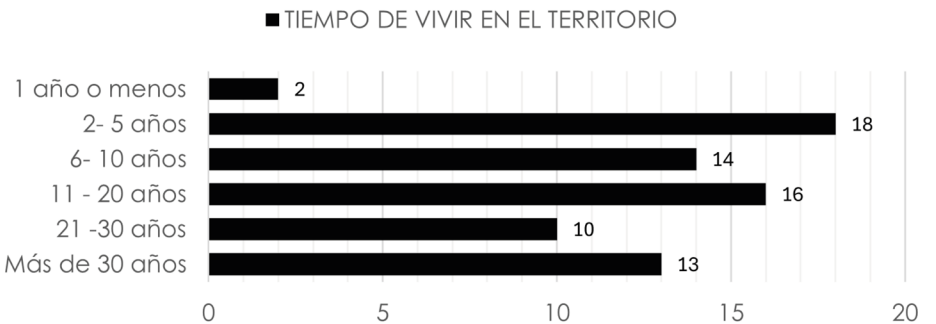
Gráficos caracterización poblacional. Elaboración propia con información de Cali en cifras 2023, Planeación, y Alcaldía de Santiago de Cali.

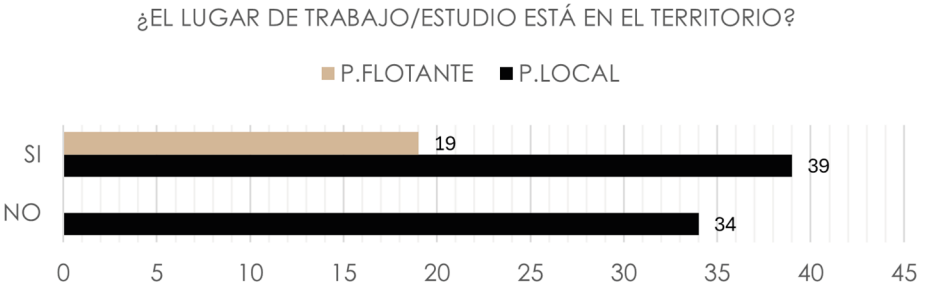
A CARACTERIZACIÓN POBLACIONAL. ENCUESTA PROPIA.

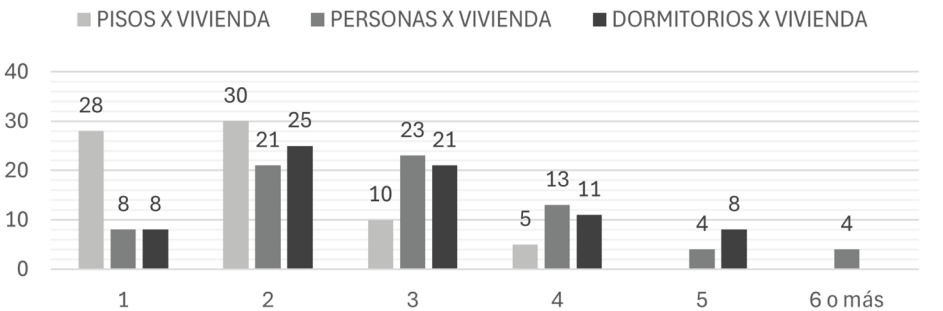
Se realizó una encuesta virtual a través de la plataforma KoboToolbox para obtener una caracterización socio-económica de la población general del Pericentro Sur de Cali. La muestra fue de 92 personas.

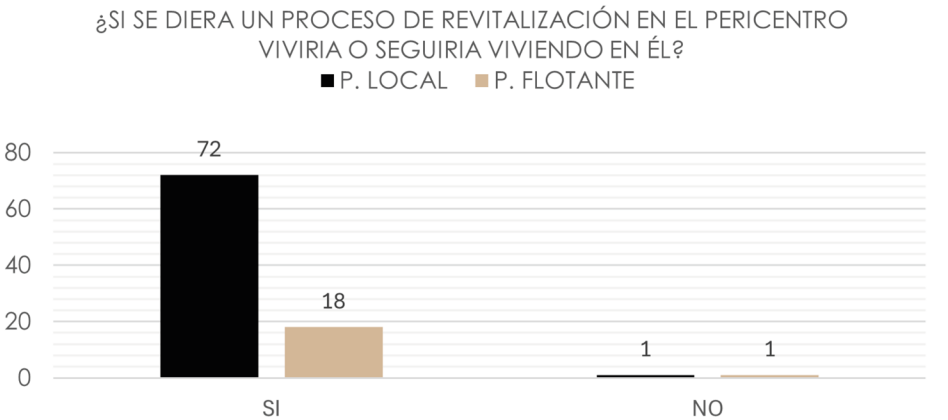
Ver el informe completo en el anexo "Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali."











Gráficos caracterización poblacional por encuesta propia. Elaboración propia.

A MEMORIAS DEL PERICENTRO.

MIGRACIÓN ECUATORIANA

Se asentó en lo que para su tiempo era el barrio Obrero, lo que genera el nacimiento de barrios como Guayaquil, Junín, Aranjuez, Sucre.

ANTIGUA SEDE CONSEJO MUNICIPAL

"En la actual biblioteca del colegio sesionó el consejo municipal y la asamblea departamental, para que esas cosas hayan sesionado aquí, entonces también es muy importante considerar que esto era un espacio muy, muy central para ciertas cosas."
Arroyo (2025).

EL CAMACHO

"El Antonio José Camacho (antigua escuela de artes y oficios) se convierte por su importancia en un referente de ciudad y para todo se empezó a pensar en el Camacho."
Arroyo (2025).

EL ALMUERZO COMUNITARIO

"Siempre los días de la madre se preparaba un almuerzo comunitario, una olla grande, porque siempre se pensaba en el vecino que iba a llegar, la puerta no se cerraba, siempre estaba abierta todo el día."
Vargas (2025).

ANTIGUO MATADERO

Tras su reubicación se sitúa sobre la calle 13 con carrera 16, en el predio en donde actualmente se encuentra el Instituto Antonio José Camacho.

QUEBRADA LA SARDINERA

Descendía desde la colina de San Antonio atravesaba el sector sobre las calles 9,10 y 11 sobre el predio del camacho en su camino hacia Navarro.

EL IDEMA

El Instituto de Mercadeo Agropecuario se ubica sobre la carrera 16 entre calles 12 y 13, en el barrio Guayaquil, fue de gran relevancia para la región, el edificio que aún se mantiene en pie es la huella histórica en el territorio de lo que por muchos años fue una zona de intercambios comerciales y diversas dinámicas sociales en torno a su actividad.

LA VIDA EN LA CALLE

"Yo llegue muy joven, había más niños, más jóvenes, salíamos a jugar rayuela, escondite, que la lleva con la pelota, uno veía a los amigos jugar futbol en la calle, la comida comunitaria, las navidades, las familias nos sentábamos juntas a compartir un cumpleaños."
Vargas (2025).

Memorias del Pericentro Sur. Elaboración propia.

A UNA MIRADA DESDE LO SOCIAL.

POTENCIAR LO EXISTENTE

"No solo llevando el super proyecto, sino también trabajando con lo que hay. Que sé yo, el bailar salsa, el deporte, la oferta académica, la beca, para que desde las dinámicas que existen en estos lugares de ciudad, pueda haber de algún modo u otro, progreso." Sanchez, 2025.

SEGREGACIÓN ESPACIAL

"Si usted analiza los puentes de la ciudad, va a encontrar que muchos de ellos tienen piedras, no es solamente para que vea bonito, ubicadas verticalmente en forma de punta, eso también tiene una estrategia y un sentido." Sanchez, 2025.

EL PROGRESO

"El desarrollo no es solamente de cemento, uno no puede pensar que solamente construyendo y edificando va a traer desarrollo a las ciudades." Sanchez, 2025.

GENTRIFICACIÓN

"Uno en aras de promover el desarrollo, progreso para la ciudad, indirectamente puede estar promoviendo lo opuesto, más desigualdad, segregación espacial, estigmatización, y de algún modo el efecto contrario." Sanchez, 2025.

INCLUSIÓN

Hay una crisis social muy grande, esa realidad debe ser tenidas en cuenta, creo que la forma en la que pueden ser exitosos los proyectos es brindando otras posibilidades, que estas personas que siempre han estado aquí sean también tenidas en cuenta en el debate institucional, para que puedan acceder a estas ofertas.

EXCLUSIÓN

La población sistemáticamente siempre está siendo expulsada de donde está, es un fenómeno muy complejo, que hoy en día no obedece simplemente al consumo de sustancias psicoactivas.

OFERTA

Cali necesita una oferta institucional robusta para abordar no solamente la población habitante de calle, sino poblaciones vulnerables que también están inmersas en sectores de ciudad donde debe de haber o donde va a haber un determinado proyecto de vivienda, un determinado equipamiento u oferta de servicios.

POLITICAS PÚBLICAS

"sí o sí tiene que ser desde la parte institucional y, cuando no hay un programa de ciudad robusto para atender a la población, cuando de algún modo u otro no hay una oferta institucional constante es muy complejo" Sanchez, 2025.

Una mirada desde lo social. Elaboración propia.

A CONCLUSIONES CAPÍTULO II: ANÁLISIS.

En síntesis, el capítulo de análisis ha permitido articular de manera rigurosa cuatro líneas de conocimiento (el estado del arte, las condiciones socioeconómicas, las memorias históricas construidas con la comunidad y la visión profesional aportada por un trabajador social) para entender el territorio de forma interdisciplinar y articulada.

La construcción de una matriz comparativa del estado del arte facilitó la identificación de vacíos en procesos de renovación urbana previos y destacó la necesidad de incorporar no solo variables físicas y normativas, sino también las dimensiones comunitarias que suelen quedar al margen en estos proyectos.

El análisis de las condiciones socio -económicas reveló la heterogeneidad de dinámicas físicas, económicas y sociales en el Pericentro Sur, pero también el potencial latente que emana de intervenciones espontáneas de los propios habitantes y de su capacidad de gestión, simultáneamente en esta etapa se logró medir la necesidad de la comunidad por alcanzar la Revitalización de su territorio y su deseo por articularse a ella.

Al mismo tiempo, recoger parte de las memorias históricas de la comunidad y las percepciones clave del trabajador social consolidó una visión centrada en el habitante como motor de transformación y en la participación vinculante como requisito indispensable para la sostenibilidad de cualquier propuesta.

El fenómeno del habitante de calle constituye una problemática social compleja que requiere de políticas públicas integrales, programas de atención especializada e infraestructura de apoyo diseñada para su atención, rehabilitación e inclusión. Su abordaje implica la articulación de múltiples sectores (social, de salud, jurídico y urbanístico), así como la ejecución de estrategias a largo plazo por parte de las autoridades competentes.

En el marco del Pericentro de Oportunidades, este tema se reconoce como parte del contexto urbano y social del área de estudio; sin embargo, por los alcances definidos, no será objeto de desarrollo en la fase proyectual. Esta decisión no responde a un desconocimiento de su existencia o relevancia, sino a la necesidad de centrar los esfuerzos que se alinean directamente con los objetivos y el enfoque de Revitalización urbana propuestos.

Así, este capítulo no solo delimita el diagnóstico territorial y social del Pericentro de oportunidades, sino que establece un sustento sólido para las acciones posteriores.

El análisis integra variables que permiten comprender el funcionamiento del Pericentro Sur más allá de su forma física. Reconocer las dinámicas del suelo y las transformaciones espontáneas permite proyectar una Revitalización que dialogue con lo existente, evitando soluciones genéricas o descontextualizadas. Además permite acercarse a realidades sociales y las memorias del lugar para construir propuestas que realmente respondan a quienes lo habitan; se debe construir con la comunidad, no sobre ellos.

Parque el triángulo; único parque dentro del polígono de intervención.

L CAPÍTULO III: LINEAMIENTOS.

La definición de lineamientos para el espacio es vital para orientar un desarrollo sostenible. Sin embargo, establecerlos no debería ser un ejercicio de repetir fórmulas, sino de repensar constantemente cómo habitamos y cómo queremos habitar.

Trazar lineamientos urbanos hoy exige ir más allá de los esquemas rígidos que, durante décadas, han dominado la conceptualización de la ciudad. El espacio, recurso finito y cada vez más presionado por demandas crecientes, requiere una gestión inteligente y sensible que priorice la calidad de vida de las comunidades sobre las fórmulas heredadas. Esto implica repensar la ciudad como un sistema vivo, donde la Compacidad, la Complejidad y la Cohesión no son simples categorías técnicas, sino principios activos que orientan un Modelo de Intervención hacia una Revitalización sostenible.

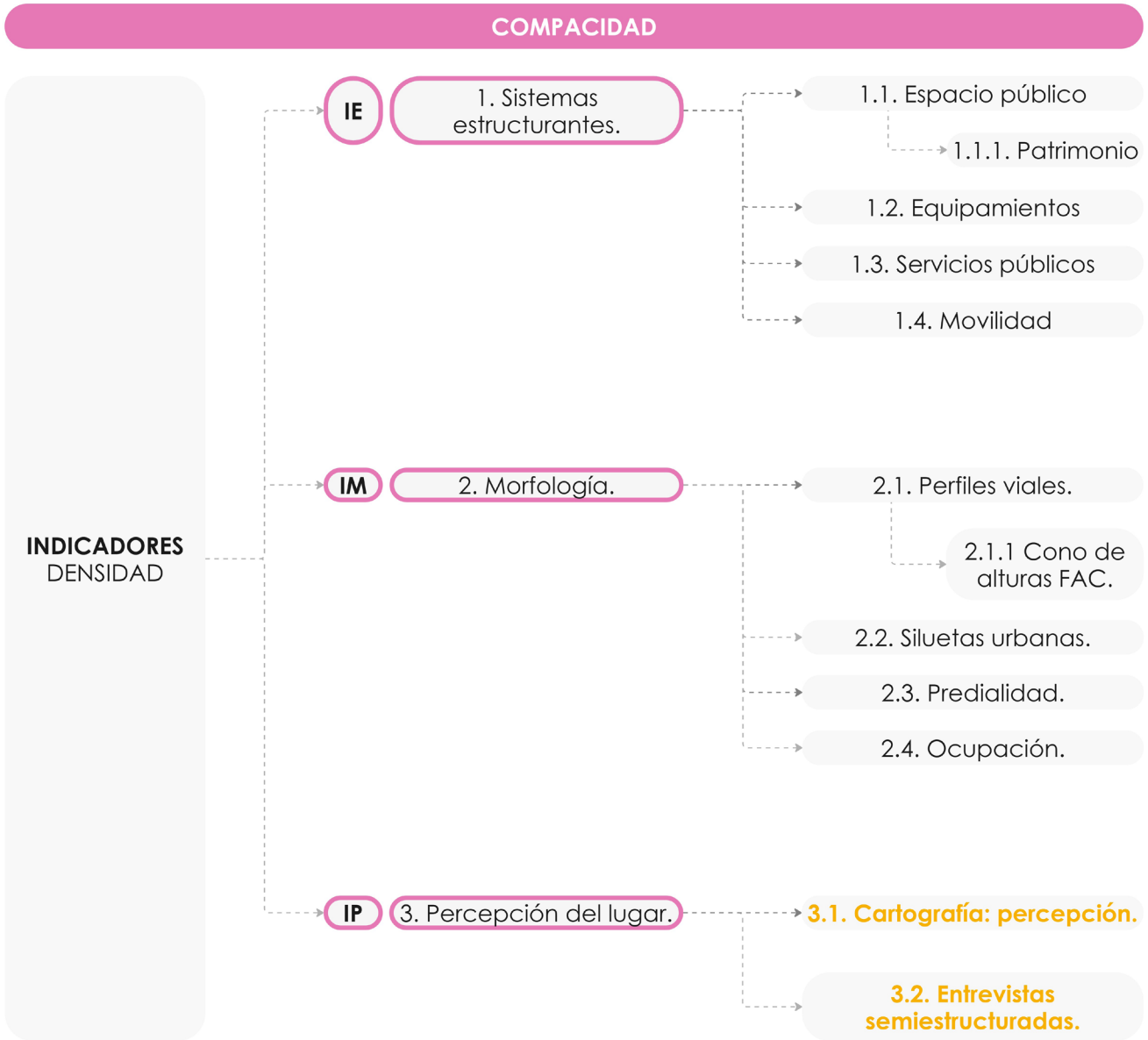
El urbanismo contemporáneo demanda un trabajo interdisciplinar que conecte escalas, tiempos y realidades sociales, respetando el patrimonio cultural y natural, pero sin dejar de innovar en la forma de habitar el territorio. Definir lineamientos no debería limitarse a trazar planos, sino a interpretar cada contexto con sus problemáticas y oportunidades, para traducirlo en acciones espaciales que respondan a sus necesidades reales. Esto implica reconocer que el patrimonio, la identidad y la historia no son lastres que frenan el cambio, sino capitales que deben ser integrados en estrategias urbanas adaptables y abiertas. Modelos como la "ciudad de los quince minutos" muestran que la proximidad urbana puede ser una vía para reconciliar sustentabilidad, economía y bienestar, pero solo si se adapta a las realidades locales y se construye desde la participación vinculante de sus habitantes.

Los lineamientos del futuro deben surgir como un acto de escucha y co-creación. Este enfoque exige flexibilidad metodológica: no copiar y pegar modelos, sino adaptarlos, reinterpretarlos y enriquecerlos con la práctica y la experiencia de quienes habitan el territorio. Así, más que diseñar ciudades, estaremos diseñando vínculos que sostengan comunidades vivas, resilientes y diversas.

"Creen lugares para autos y tendrán autos; creen lugares para la gente y tendrán gente"

-Fred Kent

L MATRIZ LINEAMIENTO.



Matriz de Lineamiento Compacidad. Elaboración propia.

La matriz organiza los indicadores para el lineamiento de Compacidad, estructurándolos en tres grandes ejes que permiten evaluar, diagnosticar y proyectar intervenciones sobre el territorio.

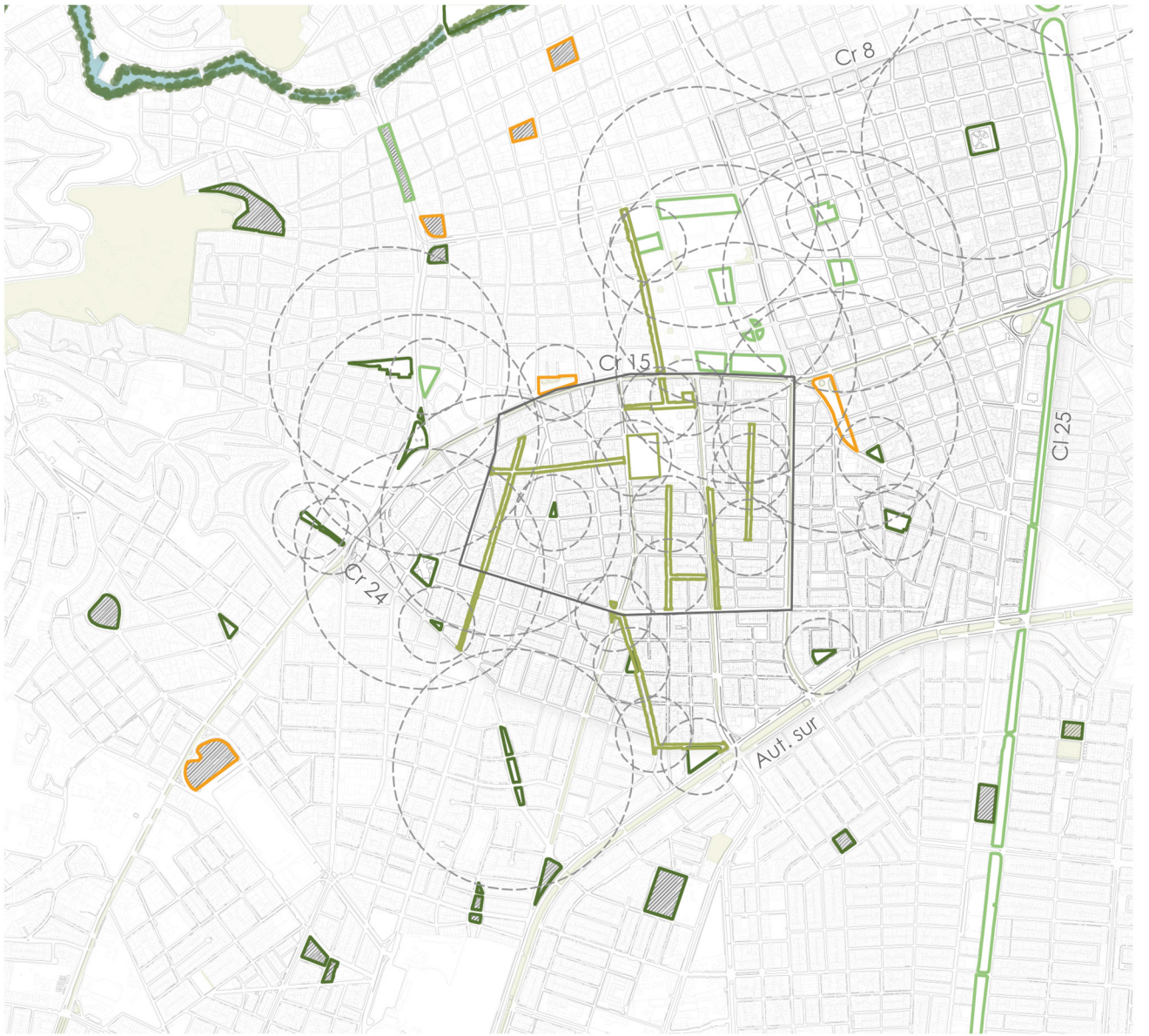
En primer lugar, se encuentran los Sistemas estructurantes (IE), que miden la capacidad de carga del territorio y abarcan elementos clave para la articulación del espacio urbano.

En segundo lugar, la Morfología (IM) analiza la configuración física y volumétrica de la ciudad. Este conjunto de indicadores permite comprender cómo la forma urbana influye en la densidad, la habitabilidad y la integración de los espacios.

Por último, la Percepción del lugar (IP) introduce la dimensión subjetiva y social de la Compacidad. Estos instrumentos recogen la experiencia y las valoraciones de los habitantes, garantizando que el lineamiento incorpore no solo datos técnicos, sino también la voz de quienes viven el territorio.

IE ESPACIO PÚBLICO.

0 210 420 840m



Plano sistema espacio público. Elaboración propia con información del POT 2014 y UPU 10.

El análisis de espacio público se hizo considerando los m^2 que tienen influencia sobre la comuna 9. Se clasifican en espacios existentes, espacios proyectados por planes urbanos aprobados y espacios públicos potenciales que se identificaron en este trabajo; los cuales se configuran en vías de bajo flujo vehicular con la posibilidad de convertirse en parques lineales o alamedas que mejoren la calidad del hábitat y que permitan alcanzar la meta del POT 2014, $6m^2$ de espacio público por habitante.

ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO QUE TIENE IMPACTO EN LA COMUNA 9:

EP existente = **1.87m2/hab actuales**

EP existente + proyectado + propuesta propia = **8.0 m2/hab actuales**

Es decir; se podrían tener: **13.100 habitantes nuevos** y mantener el índice de espacio público en 6m2/hab (meta del POT 2014)
Nueva densidad en el área de intervención: 321 Hab/Ha

EP Regional (>10Ha).

EP Urbano (>5Ha y <10Ha) = 537m radio cobertura.

EP Zonal (>5000m2 y <5Ha) = 380m radio cobertura.

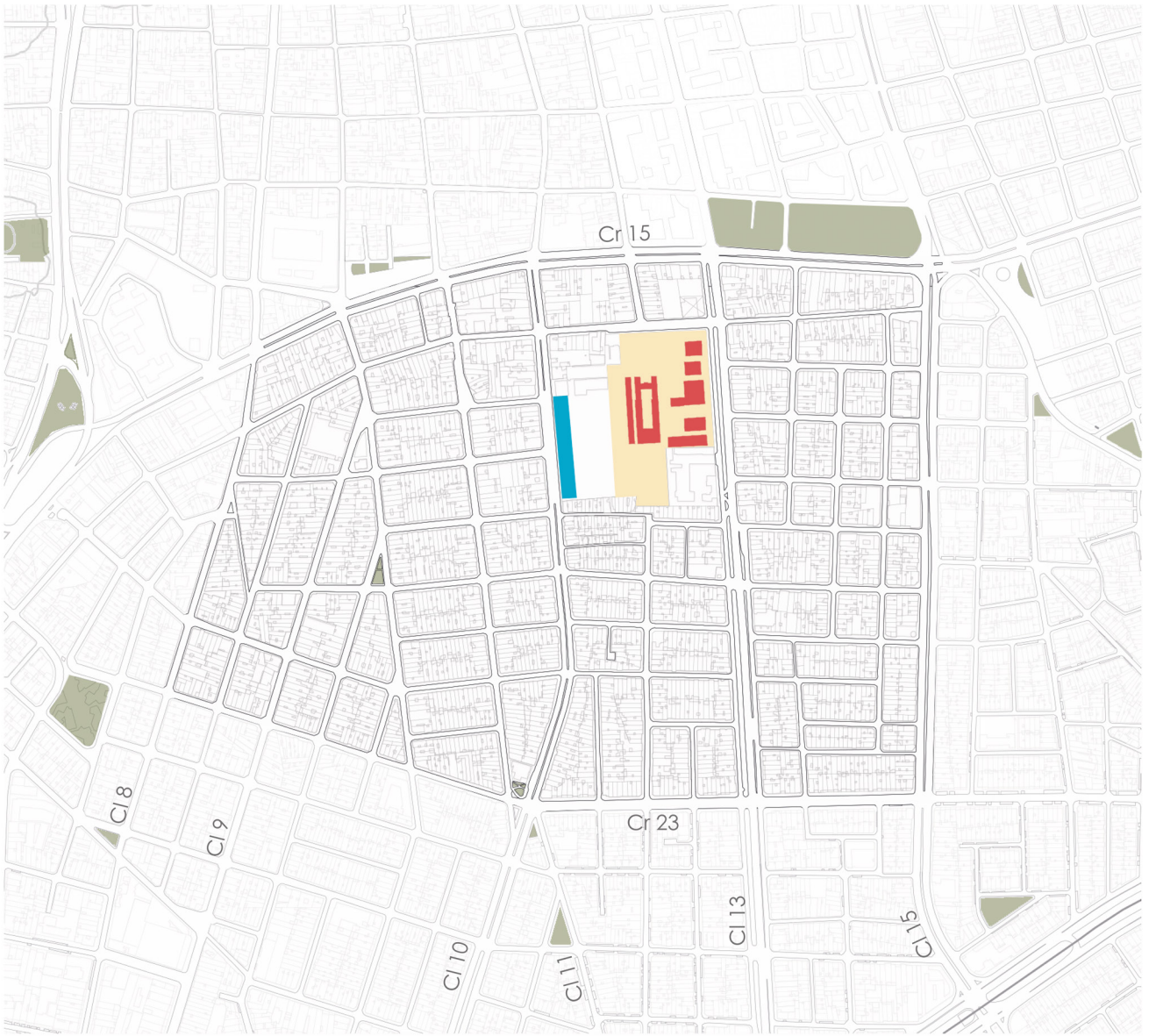
EP Local (<5000m2) = 120m radio cobertura

EP a 15 minutos de la comuna = 1250m radio cobertura

Zonas Verdes. E.P existente. Plazas.

E.P propuesta propia. E.P proyectado.

IE PATRIMONIO.



Plano BICM1-58. Elaboración propia con información del POT 2014 y de la ficha patrimonial BICM1-58.

El gráfico presenta el patrimonio reconocido dentro del polígono de intervención, destacando el Instituto Técnico Industrial Antonio José Camacho (BICM1-58) y su zona de influencia patrimonial según la ficha oficial y el POT 2014. Este inmueble, catalogado como Bien de Interés Cultural de ámbito municipal, constituye un referente arquitectónico y urbano del sector, no solo por su valor histórico y constructivo, sino también por su relación con el tejido barrial circundante.

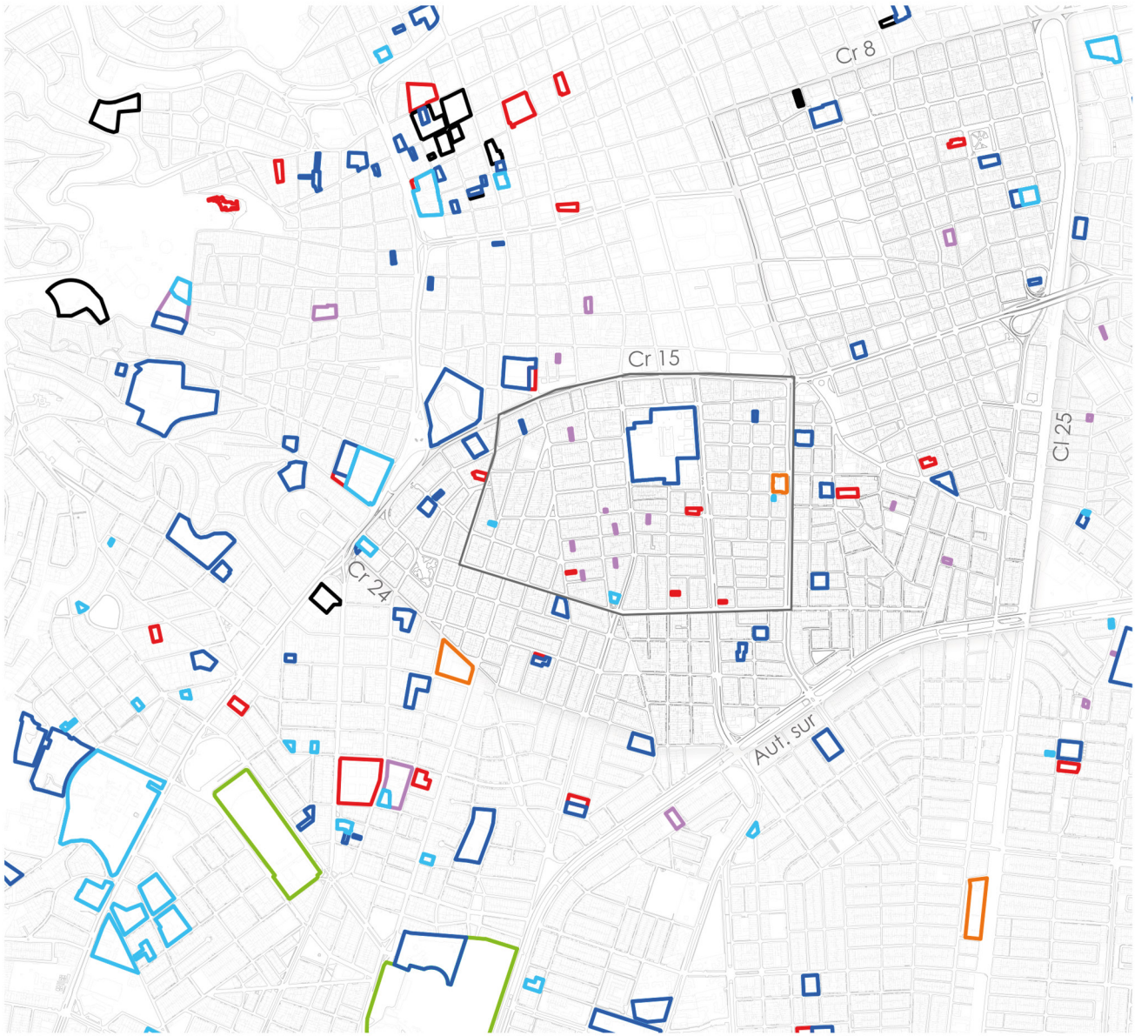
La propuesta plantea aprovechar este valor patrimonial como un detonante de integración urbana, mediante la transformación de uno de los bordes del colegio en un espacio público abierto y articulador. Esta acción busca reforzar el vínculo entre la comunidad y el bien patrimonial, permitiendo que su presencia trascienda el uso educativo y se convierta en un espacio intermedio; punto de encuentro, interacción y apropiación ciudadana, fortaleciendo así la identidad y la vitalidad del sector.

UPU 10 Adecuación del cerramiento del IT A.J.Camacho

IT A.J.Camacho BICM1-58 Zona de influencia BIC

IE EQUIPAMIENTOS.

0 210 420 840m



Plano sistema equipamientos. Elaboración propia con información del POT 2014 y UPU 10.

01 ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO QUE TIENE IMPACTO EN LA COMUNA 9

02 IPAR: ÍNDICE PROMEDIO ACTUAL REFERENTE

03 **Nueva densidad para el área de intervención según la capacidad de carga.**

Cultura.					
01	0.36 m2/hab	**02**	0.07 m2/hab	**03**	882 Hab/Ha

Educación.					
01	5.51 m2/hab	**02**	0.91 m2/hab	**03**	759 Hab/Ha

Salud.					
01	1.25 m2/hab	**02**	0.41 m2/hab	**03**	432 Hab/Ha

Bienestar social.					
01	0.54 m2/hab	**02**	0.14 m2/hab	**03**	488 Hab/ha

Deporte.					
01	0.10 m2/hab	**02**	0.14 m2/hab	**03**	no se puede aumentar.

Culto.					
01	1.53 m2/hab	**02**	0.10 m2/hab	**03**	1910 Hab/Ha

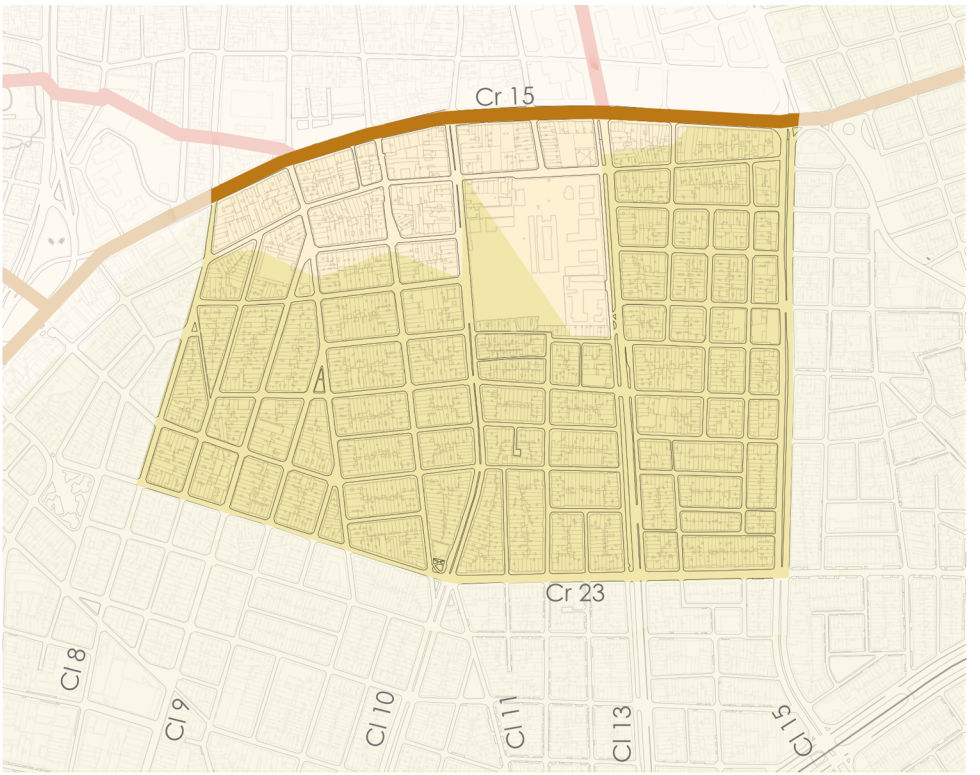
Abastecimiento.					
01	0.56 m2/hab	**02**	N/A	**03**	N/A

Recreación.					
01	0.00 m2/hab	**02**	0.52 m2/hab	**03**	no se puede aumentar.

IE ACUEDUCTO.

0 105 210 420m

Se determina que para el caso del Pericentro Sur de Cali, debido a su proximidad, se puede tomar como referencia el estudio de factibilidad de servicios del Plan Parcial El Calvario - Ciudad Paraíso ubicado en las Cll 13-15 entre Cra 10-12, el cual tiene un área de 5,8 Ha, de las cuales 20.000 m^2 son comerciales. El estudio aprueba el diseño de redes para una densidad de **942 Hab/Ha** y adicionalmente establece unos lineamientos para acueducto: se debe hacer la reposición de

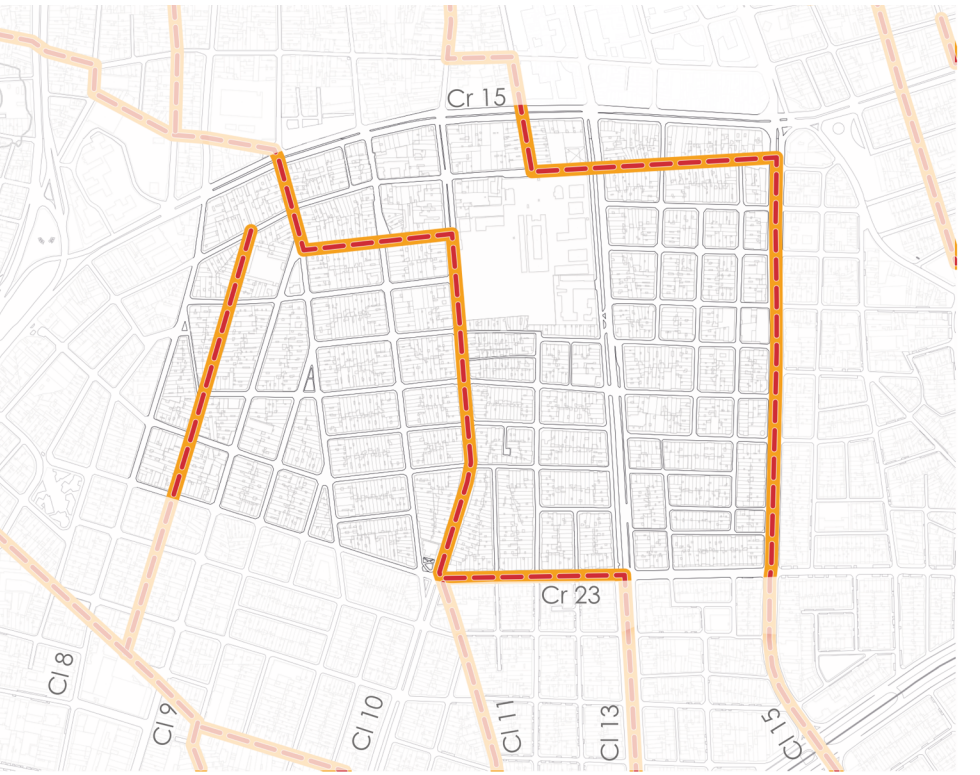


Tubería de conducción | Salida Sur -Río Cauca- | Red alta | Red baja

Plano red acueducto. Elaboración propia con información del POT 2014 y del IDESC.

IE ALCANTARILLADO.

tuberías en los casos en los que se modifiquen las calzadas, la tubería sea de asbesto cemento o hierro fundido y cuando tengan más de 30 años. Para alcantarillado: se debe conservar las capacidad hidráulica, chequear la capacidad de los conductores existentes, las condiciones en los puntos de entrega al alcantarillado existente, chequeo de represamiento y definir su optimización o reposición según sea el caso.



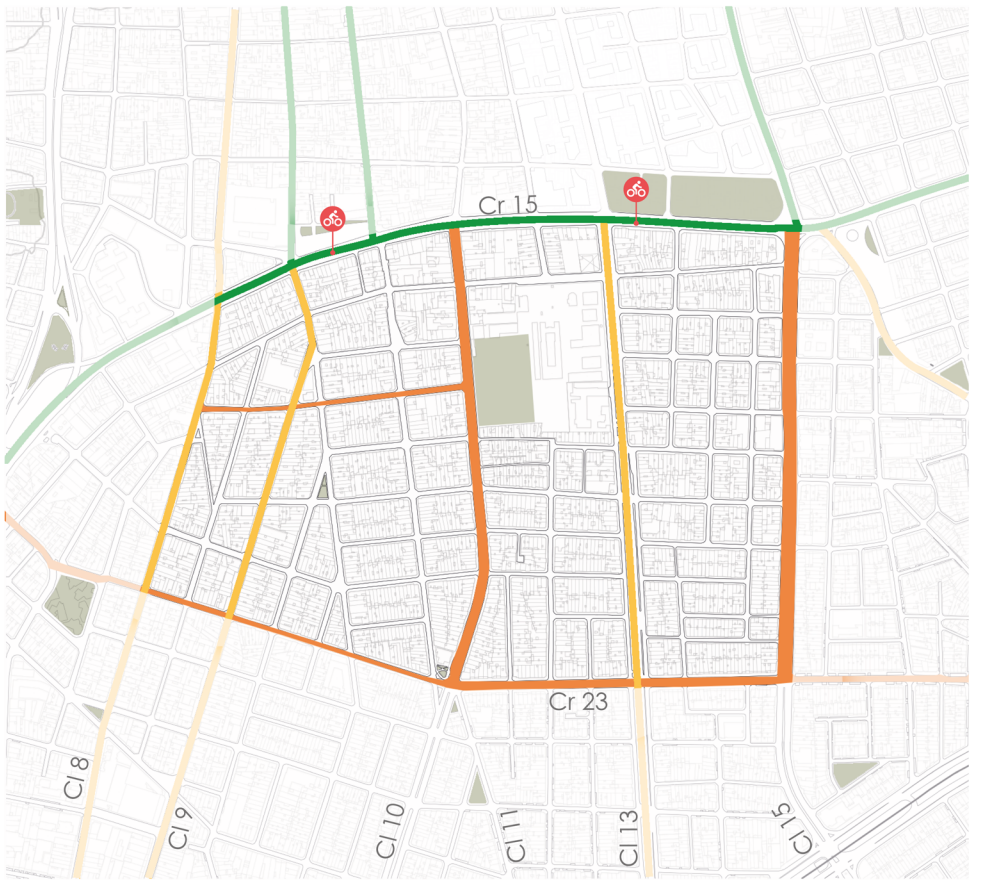
Tubería Colector | Alcantarillado Combinado

Plano red alcantarillado. Elaboración propia con información del POT 2014 y del IDESC.

IE RED CICLORUTAS.

0 105 210 420m

A partir de la red existente y la propuesta en el POT 2014, se evidencia una cobertura que permite la articulación del sector con el resto de la ciudad a través de las vías principales. No obstante, se considera necesario fortalecer esta estrategia con el fin de incentivar este tipo de movilidad alternativa al interior del polígono de intervención.



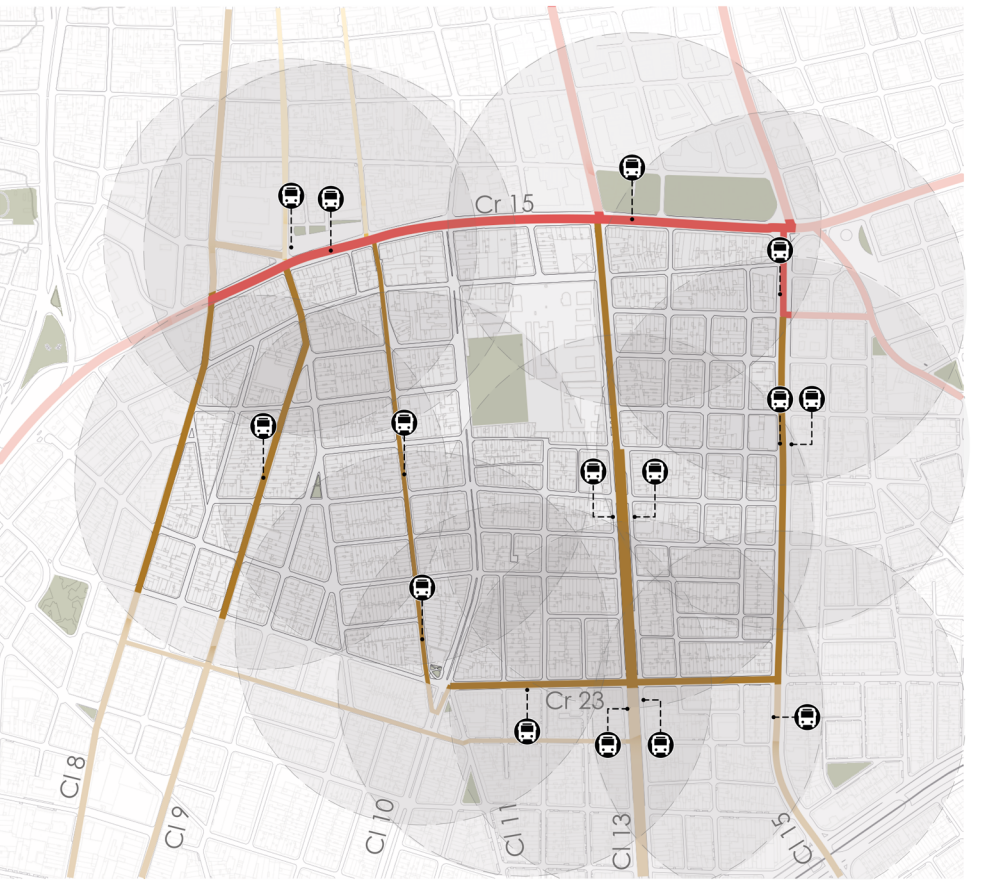
Ciclorutas propuestas | Ciclorutas Existentes | Cicloparqueaderos propuestos | Ciclorutas propuesta propia

Plano ciclorutas. Elaboración propia con información del POT 2014.

IE SISTEMA TRANSPORTE MASIVO.

La eficiencia del transporte público depende de un uso intensivo para reducir costos por pasajero-kilómetro y optimizar la operación; en el mismo sentido una alta ocupación reduce la necesidad de subsidios elevados y los hace más sostenibles a largo plazo. **MAYOR POBLACIÓN = MAYOR EFICIENCIA DEL SITM.**

Fuente: BID; UN-Hábitat; World Bank.



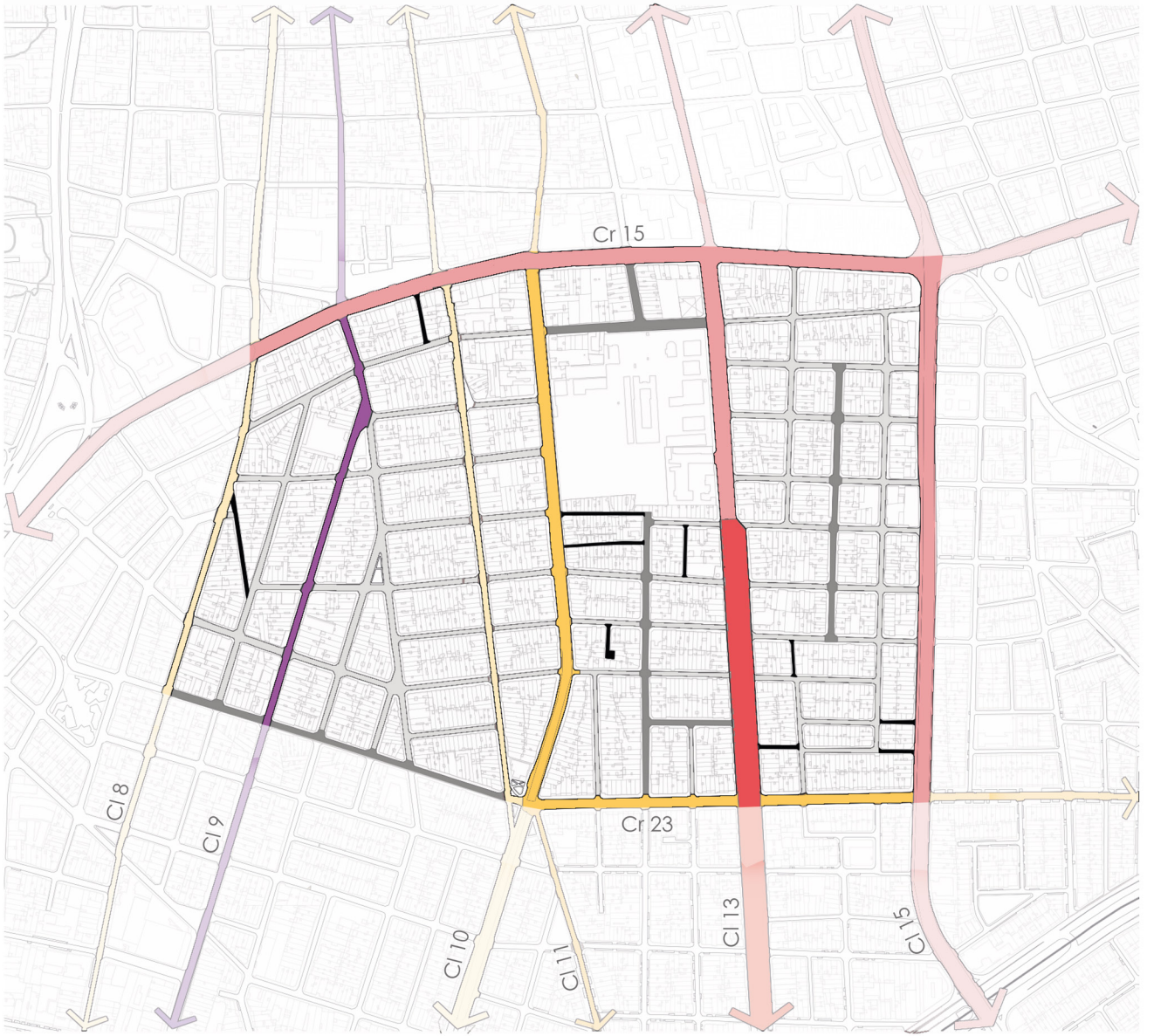
Paradas | Rutas Troncales | Rutas Pretroncales | Rutas Troncales

300 metros de radio de cobertura de paradas y estaciones.

Plano SITM. Elaboración propia con información del POT 2014 y de la UPU 10.

IE JERARQUIZACIÓN VIAL.

0 105 210 420m



Plano análisis de la jerarquización vial. Elaboración propia con información del POT 2014.

El factor diferencial para tipificar los perfiles es >=3m en el ancho del perfil

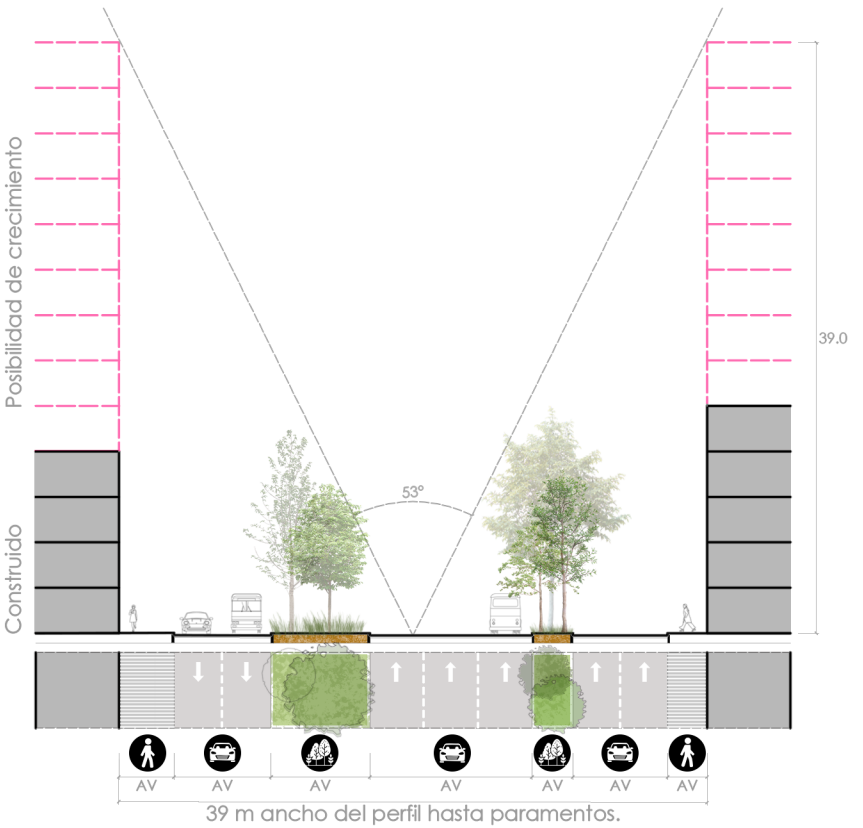
Arteria Principal.		
Tipo 1	Calle 13	Perfil a paramentos: 39m
Tipo 2	Carrera 15 Calle 13 Calle 15	Perfil a paramentos: 28-30m
Colectora		
Tipo 3	Calle 11 Carrra 23	Perfil a paramentos: 22-24m
Tipo 5	Calle 8 Calle 10	Perfil a paramentos: 14m
Arteria Secundaria		
Tipo 5	Calle 9	Perfil a paramentos: 13m
Vía Local		
Tipo 4	Carreras 16, 22A, 23, Calle 12, 13B.	Perfil a paramentos: 15-17m
Tipo 5	Carreras 16,17,18, 19, 20, 21, 22, 22A,22B. Calle 8A,9A,9B,9C, 9E,11A,12A, 13A,14.	Perfil a paramentos: 12-14m
Tipo 6	Carreras 19, 19A, 22A, 22B. Trans 8. Calle 9A, 11A, 12A, 13A.	Perfil a paramentos: 4-6m

IM PERFILES VIALES.

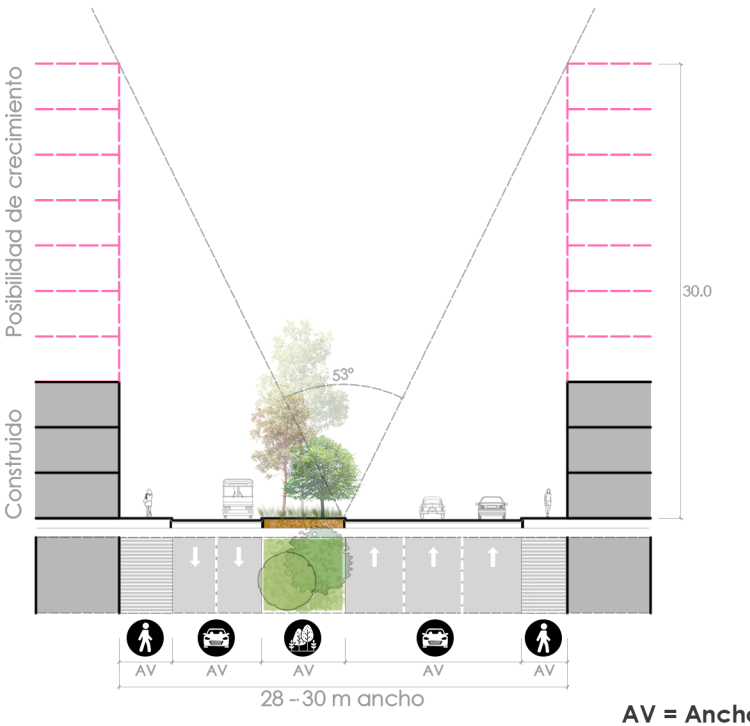
Con base en la jerarquización y la tipificación de las vías; se elaboran unos perfiles existentes que proyectan según el ángulo de apertura la densidad edificatoria máxima que soportan. "Se considera una proporción suficiente cuando la calle tiene un ángulo de apertura al cielo entre 30° y 53°. Tramos de calle con menos de 30° de apertura, supone una mala visualización de la bóveda del cielo" Salvador Rueda (2017).

Conociendo la restricción por el cono de alturas de la Fuerza aérea, se usa el concepto de alturas para Planes Parciales que asignó la FAC para el proyecto que nos colinda "Ciudad Paraíso": 45-65m de altura; por lo cual el cono de aproximación de la base aérea no es limitante en este caso. Fuente: Informe de rendición de cuentas septiembre 2019 EMRU.

Tipo 1 13 Niveles.



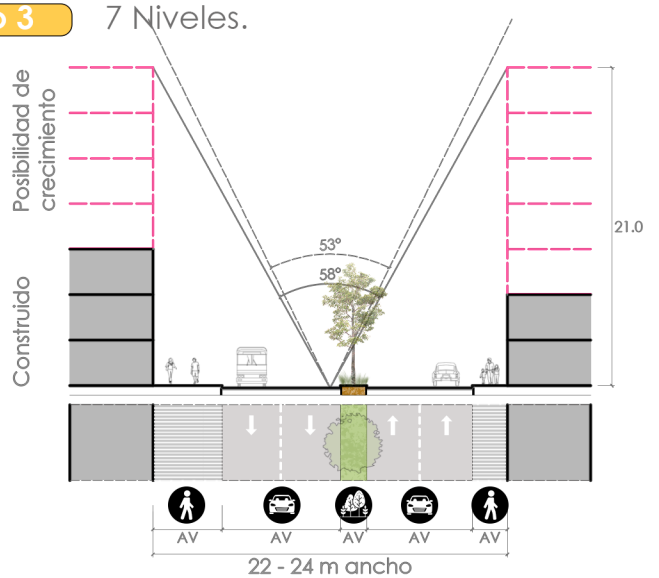
Tipo 2 10 Niveles.



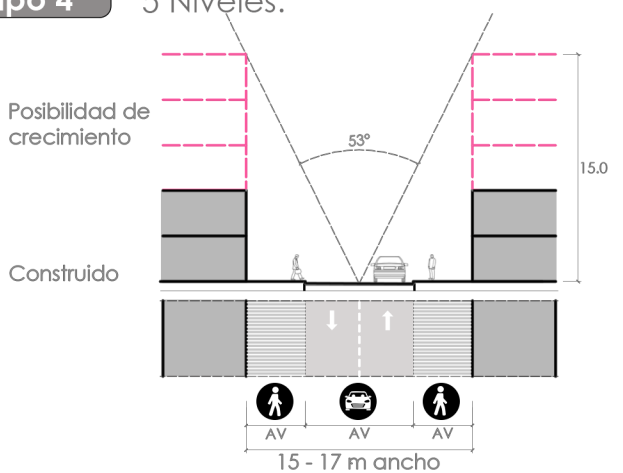
AV = Ancho Variable

Perfiles viales con énfasis morfológico. Elaboración propia.

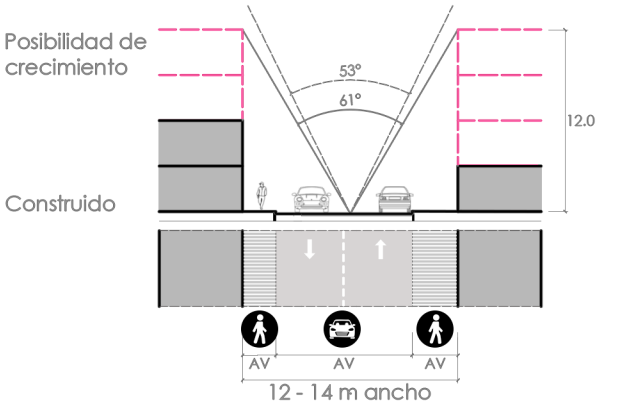
Tipo 3 7 Niveles.



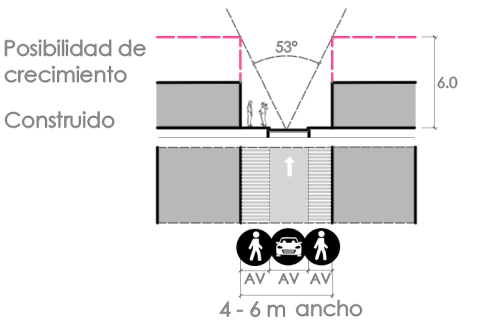
Tipo 4 5 Niveles.



Tipo 5 4 Niveles.



Tipo 6 2 Niveles.



AV = Ancho Variable

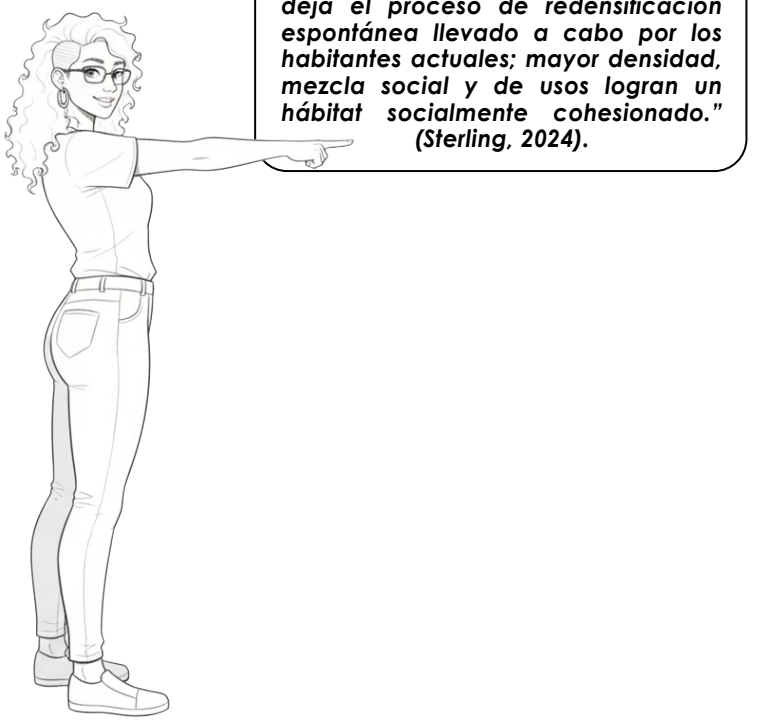
Perfiles viales con énfasis morfológico. Elaboración propia.

El indicador de sistemas estructurantes permite definir las capacidades de carga urbana y de esa forma obtener datos cuantitativos para la nueva densidad poblacional (Hab/Ha) que hacen parte de la búsqueda de la densidad máxima adecuada al territorio.

El sistema de espacio público se entiende como el principal catalizador de las relaciones vecinales y los encuentros ciudadanos. Por ello, debe responder a las necesidades de toda la población, fomentando una vida urbana agradable, dinámica y socialmente diversa. La calidad del espacio público, ya sea buena o deficiente influye de manera decisiva en la vida de un barrio y de sus habitantes. En este caso, se hace necesario diseñar estrategias que incrementen el índice de m^2 de espacio público por habitante.

En cuanto al sistema de equipamientos colectivos se ha adoptado el índice parcial referente IPAR, desarrollado por el Plan de Ordenamiento Territorial en Cali (2014), el cual define una referencia de los m^2 por habitante óptimos para cada tipo de equipamiento, esto permite hacer un uso eficiente de los beneficios representados en los equipamientos y, así, garantizar una mayor equidad en la distribución de estas infraestructuras en la ciudad.

El sistema de movilidad se analiza en coordinación con la morfología de los perfiles viales para obtener rangos máximos de altura edilicia que se adaptan o modifican según sea la distancia entre paramentos, garantizando así densidades acorde a las formas urbanas.



IM SILUETAS URBANAS.

Las siluetas urbanas del Pericentro Sur de Cali constituyen un recurso de lectura territorial que permite comprender la compleja relación entre forma construida, vida cotidiana y cultura popular. A través de la representación de siluetas, es posible identificar cómo la vivienda de baja densidad, producto de la autoconstrucción, evoluciona hacia tipologías más compactas mediante procesos de crecimiento progresivo. Este fenómeno, que a menudo transgrede la normativa urbanística, es expresión de apropiación del espacio, sentido de pertenencia y capacidad de adaptación del barrio tradicional, integrando actividades económicas, sociales y residenciales en un mismo tejido.

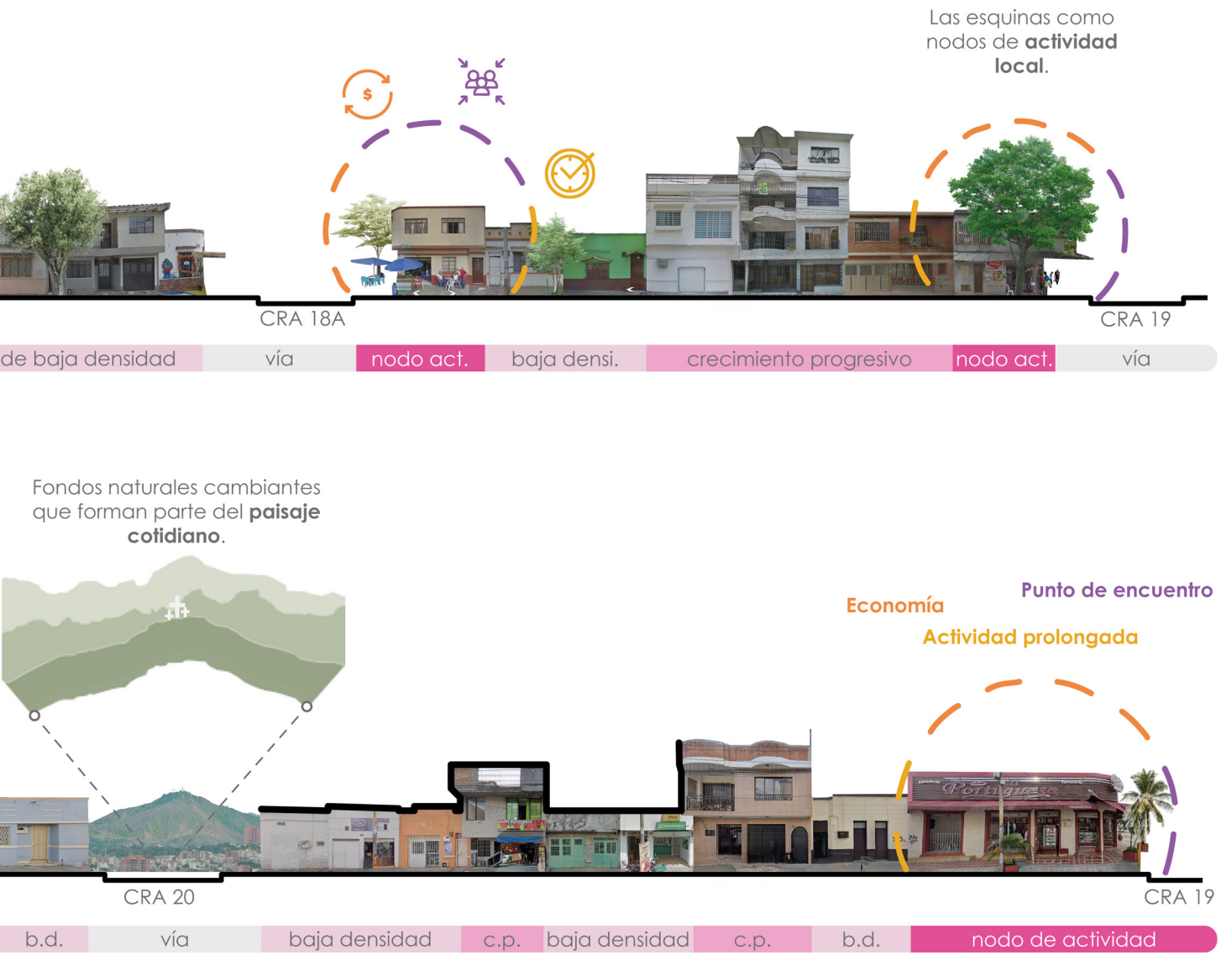
Tal como plantea Arango (2004), el hábitat popular no puede entenderse únicamente desde sus carencias técnicas o jurídicas, sino como un "rico y cambiante universo en construcción" en el que la estética social que resulta de prácticas de habitar, tradiciones e imaginarios colectivos, se materializa en elementos como balcones, andenes, escaleras y esquinas activas, que fortalecen el vínculo entre lo privado y lo público. En las imágenes, estos elementos se reconocen como "ojos en la calle", nodos de actividad y fachadas abiertas, generando un espacio urbano vivo, participativo y de constante interacción.

Carrera 19 entre calle 11 y 12; Pueblo de Lata.

Siluetas viales 1. Elaboración propia.

Calle 13B entre carrera 17 y 19.

Calle 10 entre carrera 22 y 19.

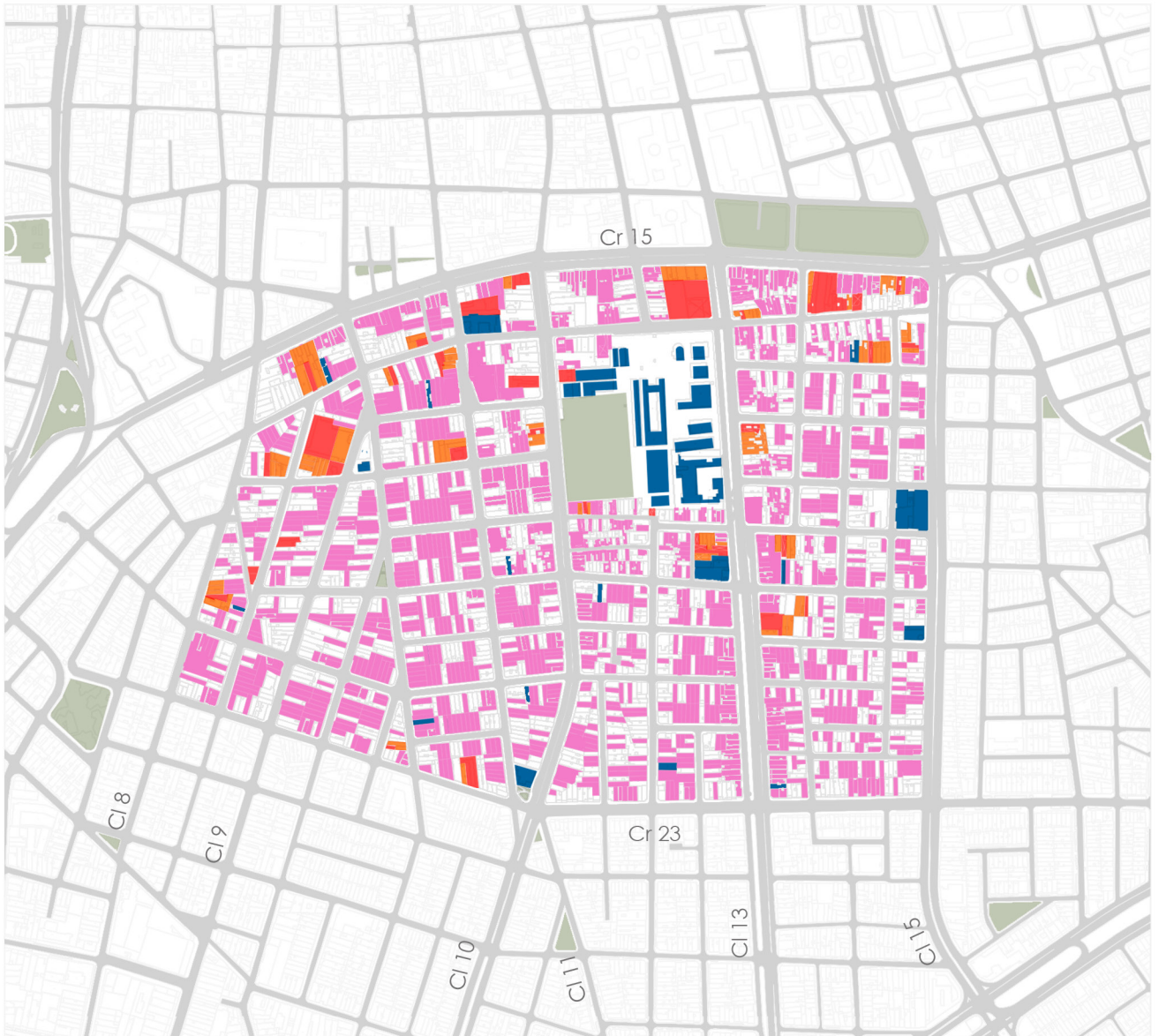


Siluetas viales 2. Elaboración propia.

El análisis de estas siluetas permite visibilizar el **lenguaje heterogéneo** y el crecimiento espontáneo que no solo producen arquitecturas fuera de norma, sino que también revela la capacidad del territorio para densificar su mezcla social y funcional, configurando un paisaje urbano singular que dialoga con la memoria, la creatividad constructiva y la economía local. Así, estos registros gráficos se convierten en herramientas para reconocer el valor cultural y proyectual de la arquitectura popular, y para explorar estrategias que integren su lenguaje a visiones contemporáneas de ciudad más inclusivas y coherentes con la realidad del territorio.

IM PREDIALIDAD.

0 105 210 420m



Plano predialidad. Elaboración propia.

El tipo de intervención adecuado al Pericentro Sur es el **predio a predio** y se divide en intervenciones de: **predios individuales**, **englobes predefinidos** por situación de deterioro o desuso y **oportunidades o posibilidades de englobe** de los predios individuales que colindan entre si; este ultimo tipo no se predefine sino que se deja como una opción para los actores del territorio.

Esta lectura permite reconocer patrones de ocupación y oportunidades de consolidación predial que favorezcan procesos de Revitalización urbana más eficientes y coherentes con el contexto.

Dos (2) tipos de predio:

Medianero	**Esquinero**
6 x 26m (1 : 4.5) ≈	8 x 20m (1 : 2.5) ≈

Predios consolidados: predios con 1 o 2 niveles de diferencia del nivel soportado por el perfil.

Equipamientos y servicios.

Tipos de intervención: **PREDIO A PREDIO.**

Predio individual: predios de 1 nivel.

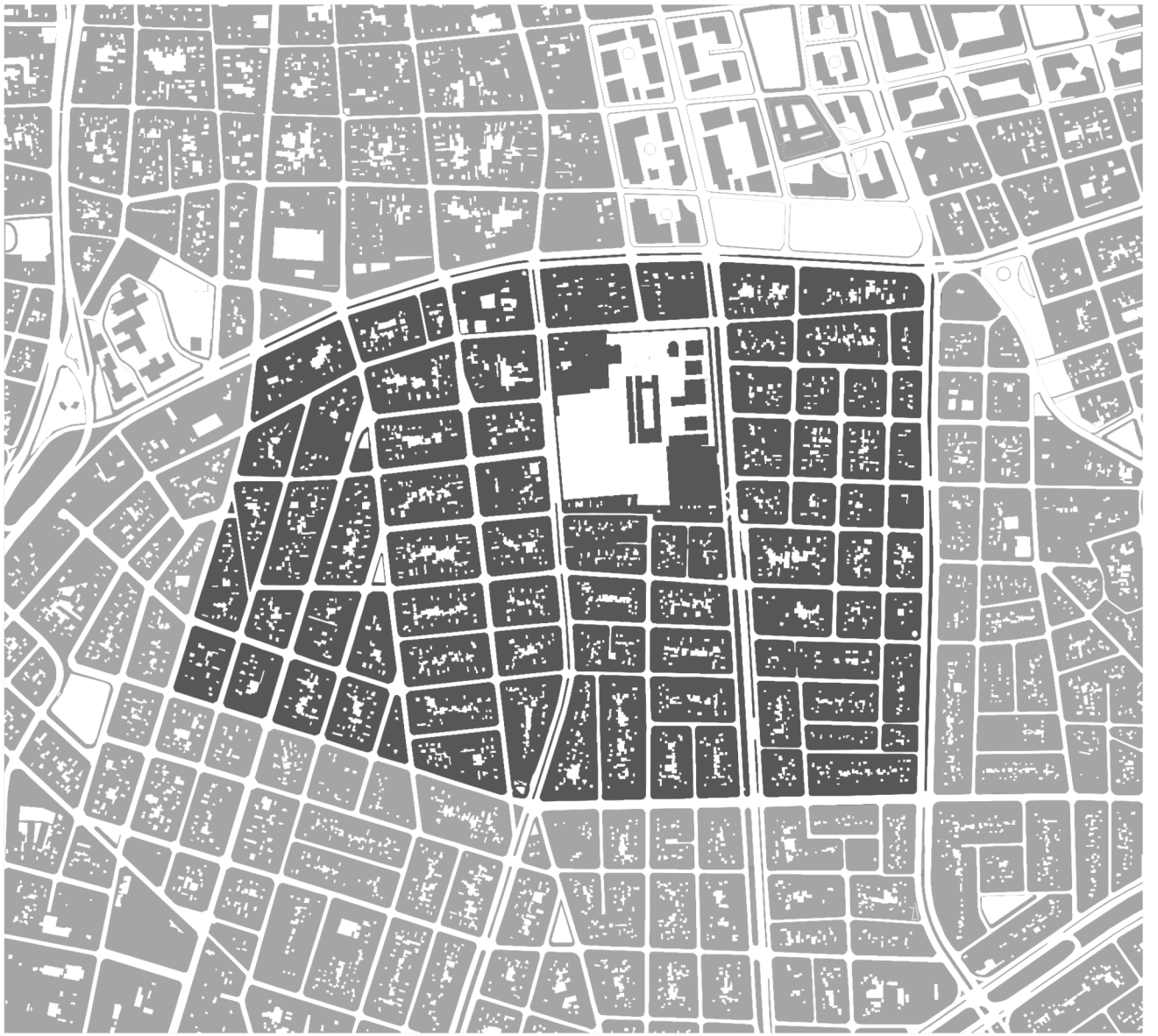
Englobe predefinido: predios en deterioro o desuso.

Predios de 1 nivel que colindan con predios en deterioro o desuso.

Oportunidad de engloble: predios que se caracterizan como predio individual, pero que colindan entre ellos y podrian englobarse.

IM OCUPACIÓN.

0 105 210 420m



Plano de llenos y vacíos (nolli). Elaboración propia.

El gráfico corresponde a un plano Nolli que representa la relación entre áreas construidas (llenos) y áreas libres (vacíos. La lectura evidencia una alta ocupación de las manzanas, con una baja presencia de espacios vacíos que puedan favorecer la ventilación natural, la permeabilidad del suelo y el confort climático urbano.

Se observa que, al incluir el área del Camacho, el porcentaje de vacíos aumenta a 14,6%, lo que resalta la relevancia de este predio como reserva de espacio libre en el sector.

Se considera que la definición normativa en materia de ocupación de los predios es acertada en la búsqueda de tener áreas libres en el territorio; **la meta es entonces conseguir que esos espacios no ocupados sean de calidad y estén en función de alcanzar una mejor calidad en el hábitat.**

Área total del polígono de intervención: **66,85 Ha**

Porcentaje vacío sin el área del Camacho: **7.3%**

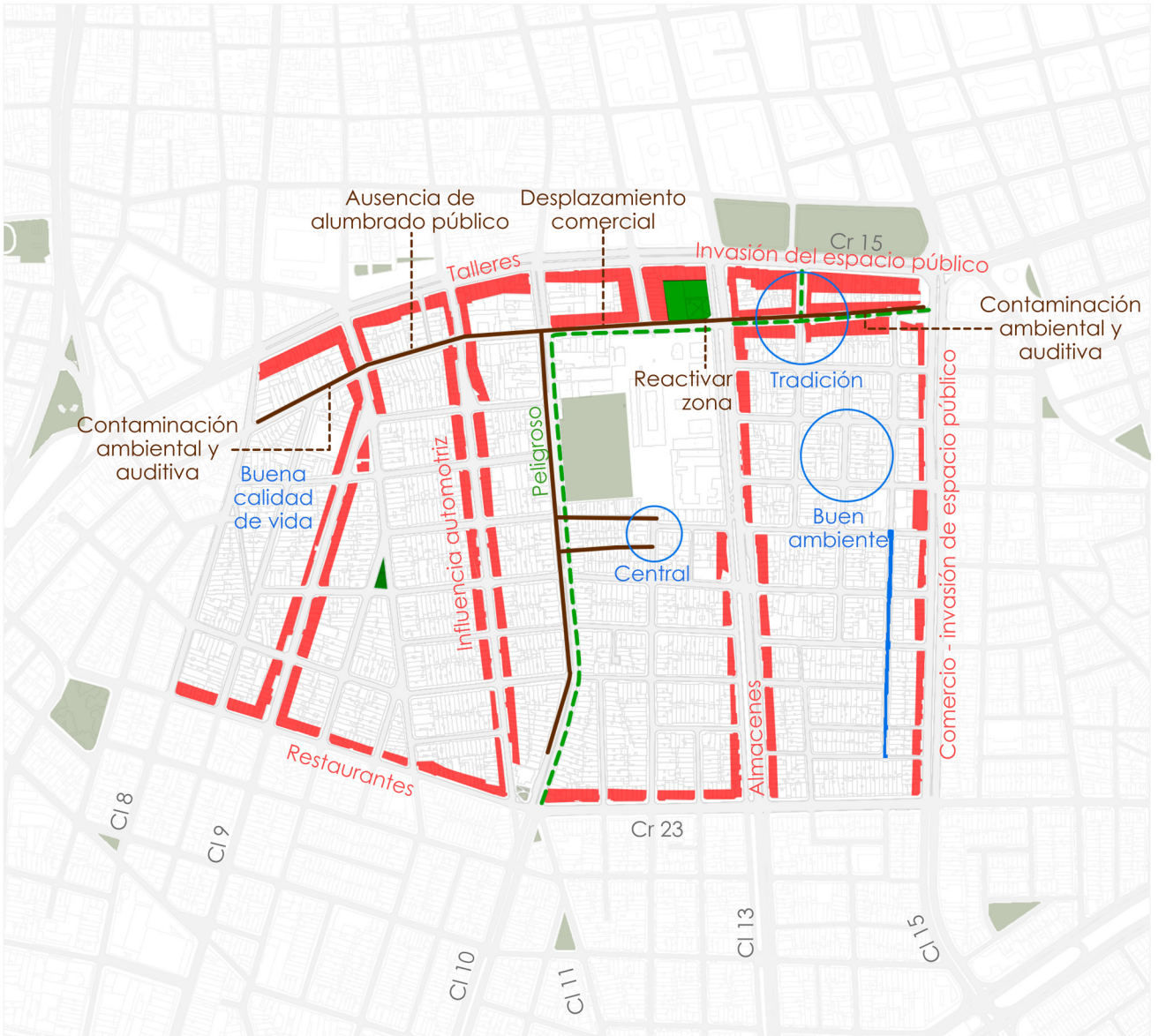
Área ocupada:	Área vacía:
441.657 m2	**32.422 m2**

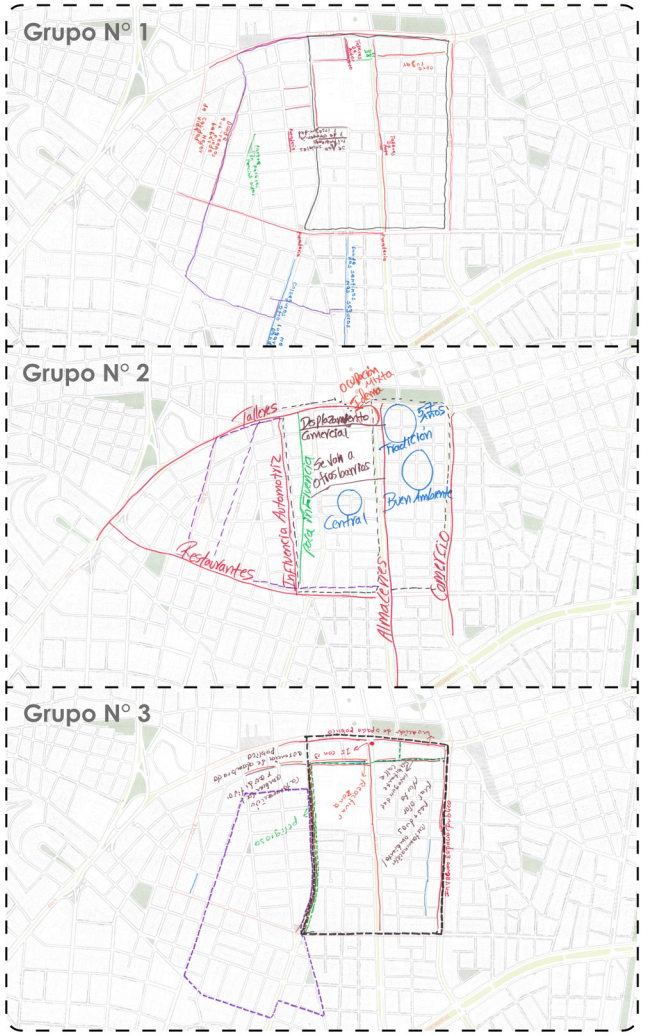
Porcentaje vacío con el área del Camacho: **14.6%**

Área ocupada:	Área vacía:
441.657 m2	**64.426 m2**

IP CARTOGRAFÍA: PERCEPCIÓN.

0 105 210 420m





Ver anexo "Voces y trazos."

Zonas muy saturadas de actividad

Zonas poco saturadas de actividad

Zonas con mayor preferencia para vivir

Zonas con poco número de habitantes

Plano síntesis taller participativo lineamiento Compacidad. Elaboración propia.

IP ENTREVISTAS.

Síntesis taller participativo lineamiento Compacidad. Elaboración propia

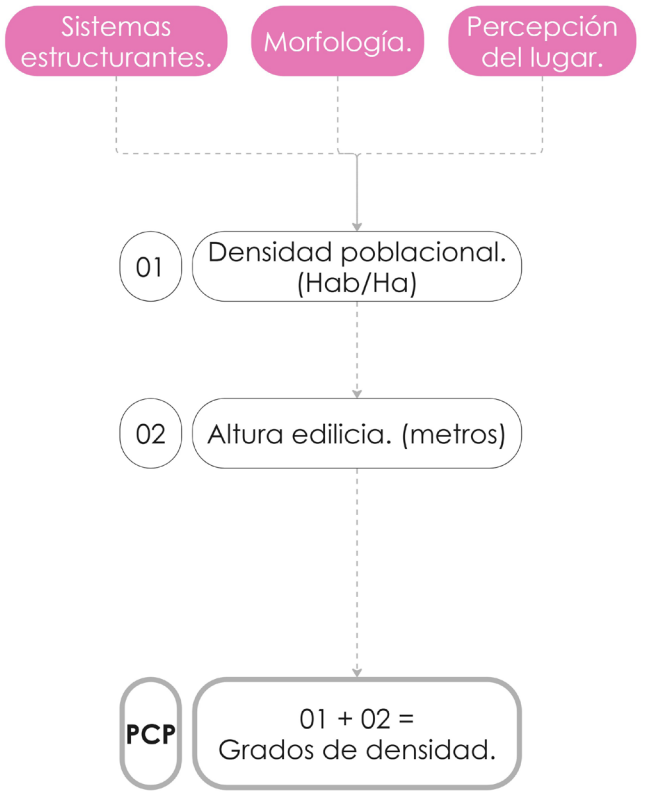
El gráfico sintetiza las percepciones y propuestas recogidas durante el taller participativo sobre el lineamiento de Compacidad, evidenciando las preocupaciones y aspiraciones de los habitantes del sector. Entre los temas más relevantes se destacan la necesidad de atraer nueva población, aprovechar lotes vacíos para generar vivienda en altura, garantizar el acceso a espacios públicos, y promover un desarrollo urbano que priorice el bienestar colectivo sobre el interés individual.

Estas entrevistas reflejan que la comunidad reconoce los retos que enfrenta su territorio (desde el envejecimiento poblacional hasta el deterioro de predios), pero también identifica oportunidades para revitalizar el barrio mediante la densificación, el aprovechamiento de espacios subutilizados y el fortalecimiento de la vida comunitaria.

Este ejercicio confirma que la definición de lineamientos para la Revitalización urbana no puede desligarse de la voz ciudadana. La participación comunitaria no solo aporta información valiosa sobre el contexto real, sino que también genera sentido de pertenencia y corresponsabilidad, elementos esenciales para que las propuestas urbanas se sostengan y evolucionen a largo plazo.

L PRODUCTOS LINEAMIENTO.

COMPACIDAD



Matriz de productos lineamiento Compacidad . Elaboración propia.

Los productos del lineamiento Compacidad, surgen de un proceso que integra indicadores cuantitativos y cualitativos para entender cómo se configura y habita el territorio. El primer producto es la densidad poblacional (habitantes por hectárea), que permite dimensionar la capacidad de carga urbana y proyectar escenarios acordes con las condiciones de los sistemas estructurantes y la disponibilidad de servicios.

Posteriormente, se determina la altura edilicia (metros), producto que traduce la morfología urbana en datos precisos y facilita relacionar la forma construida con la intensidad de uso del suelo. La combinación de estos dos parámetros (densidad poblacional y altura edilicia) genera los **grados de densidad**, herramienta clave para orientar la Revitalización.

Los grados de densidad hacen referencia a la distribución de la densidad poblacional de manera adecuada a lo largo del territorio, entendiendo que por factores morfológicos (altura edilicia), **el territorio no es homogéneo** y las decisiones que se tomen sobre él tampoco deben serlo. Los grados de densidad se miden en hab/ha **promedio**, ya que la obtención de ellos, se basa en los bordes viales que delimitan cuatro zonas definidas para el territorio; entonces puntualmente sobre esos bordes se proyectan las mayores densidades de cada zona y al interior de la misma se establecen densidades medias y mínimas que deben responder a las alturas edilicias propuestas.

El objetivo final de esta línea es determinar una **densidad adecuada al contexto**, es decir, una proporción equilibrada entre población, edificaciones, infraestructura y espacio público; **sin destruir la estructura física, morfológica y social del territorio.**

El lineamiento de Compacidad con este enfoque permite optimizar recursos, garantizar habitabilidad, reforzar la identidad urbana y asegurar un desarrollo sostenible que se adapte a las realidades y potencialidades de cada lugar.

PCP DENSIDADES.

DENSIDAD POBLACIONAL ADECUADA AL CONTEXTO				
SÍNTESIS INDICADORES POR SISTEMAS ESTRUCTURANTES (IE)	**DENSIDAD POR SISTEMA (HAB/HA)**	**DENSIDAD PROMEDIO POR SISTEMA (HAB/HA)**	**DENSIDAD FINAL**	
Espacio público	321	321	**321 HAB/HA**	**107 VIV/HA**
EQ. Cultura	882	559	NOTA: Se trabaja con la menor densidad analizada en esta síntesis; ya que asegura el cumplimiento en calidad de hábitat para los demás indicadores.	
EQ. Educación	759			
EQ. Salud	432			
EQ. Bienestar	488			
EQ. Deporte	0			
EQ. Culto	1910			
EQ. Abasteci.	N/A			
EQ. Recreación	0			
Servicios públicos	942	942		

* Una (1) unidad de vivienda tiene 3,01 personas en promedio. Fuente: Datos estadísticos recolectados en el "capítulo II: Análisis: Caracterización poblacional" de este mismo documento.

*** Con una densidad de 321Hab/Ha y 66.85 Ha de intervención, tendríamos una población final de 21459 personas.**

ALTURA EDILICIA EN PERFIL VIAL TIPO 1					
PREDIALIDAD	**N° DE PREDIOS**	**FRENTE MÍNIMO (m)**	**ALTURA (m)**	**CRITERIO PARA ALTURA**	**ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
Medianero multifamiliar o mixto	1	>5	15	Morfología predial	0.65
Esquinero multifamiliar o mixto	1	3-7	15	Morfología predial	0.65
	1	>8	18	Morfología predial	0.65
Englobe medianero multifamiliar o mixto	2-4	>12	27	Morfología predial	0.55
	>5	>15	39	Ángulo apertura	0.50
Englobe esquinero multifamiliar o mixto	2-4	>15	39	Ángulo apertura	0.50
	>5	>15	39	Ángulo apertura	0.50

*Después de 15m de altura se requiere retroceder la fachada 3m desde el paramento para privilegiar la escala del peatón.
*Se conservan los aislamientos posteriores y laterales de la normativa vigente POT 2014.

ALTURA EDILICIA EN PERFIL VIAL TIPO 2					
PREDIALIDAD	**N° DE PREDIOS**	**FRENTE MÍNIMO (m)**	**ALTURA (m)**	**CRITERIO PARA ALTURA**	**ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
Medianero multifamiliar o mixto	1	>5	15	Morfología predial	0.65
Esquinero multifamiliar o mixto	1	3-7	15	Morfología predial	0.65
	1	>8	18	Morfología predial	0.65
Englobe medianero multifamiliar o mixto	2-4	>12	27	Morfología predial	0.55
	>5	>15	30	Ángulo apertura	0.50
Englobe esquinero multifamiliar o mixto	2-4	>15	30	Ángulo apertura	0.50
	>5	>15	30	Ángulo apertura	0.50

ALTURA EDILICIA EN PERFIL VIAL TIPO 3					
PREDIALIDAD	**N° DE PREDIOS**	**FRENTE MÍNIMO (m)**	**ALTURA (m)**	**CRITERIO PARA ALTURA**	**ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
Medianero multifamiliar o mixto	1	>5	15	Morfología predial	0.65
Esquinero multifamiliar o mixto	1	3-7	15	Morfología predial	0.65
	1	>8	18	Morfología predial	0.65
Englobe medianero multifamiliar o mixto	2-4	>12	21	Ángulo apertura	0.60
	>5	>15	21	Ángulo apertura	0.60
Englobe esquinero multifamiliar o mixto	2-4	>15	21	Ángulo apertura	0.60
	>5	>15	21	Ángulo apertura	0.60

ALTURA EDILICIA EN PERFIL VIAL TIPO 4					
PREDIALIDAD	**N° DE PREDIOS**	**FRENTE MÍNIMO (m)**	**ALTURA (m)**	**CRITERIO PARA ALTURA**	**ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
Medianero multifamiliar o mixto	1	3-4	12	Morfología predial	0.70
TODAS LAS DEMÁS*	N/A	mínimo 5	15	Ángulo apertura	0.65

ALTURA EDILICIA EN PERFIL VIAL TIPO 5					
PREDIALIDAD	**N° DE PREDIOS**	**FRENTE MÍNIMO (m)**	**ALTURA (m)**	**CRITERIO PARA ALTURA**	**ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
TODAS*	N/A	mínimo 3	12	Ángulo apertura	0.70

ALTURA EDILICIA EN PERFIL VIAL TIPO 6					
PREDIALIDAD	**N° DE PREDIOS**	**FRENTE MÍNIMO (m)**	**ALTURA (m)**	**CRITERIO PARA ALTURA**	**ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
TODAS*	N/A	mínimo 3	6	Ángulo apertura	0.70

Densidades poblacional y edilicias para el Pericentro Sur de Cali. Elaboración propia.

PCP GRADOS DE DENSIDAD.

0 105 210 420m

ZONA 1	CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA		
	(TIPO DE PERFIL VIAL EN BORDES)	(N° DE PISOS PROMEDIO POR PERFIL)	(SUMATORIA (Σ) N° DE PISOS)
ÁREA (HA) 7.7	TIPO 5 / TIPO 5	4 / 4	8
	DENSIDAD FINAL (sumatoria pisos x constante)		**POBLACIÓN**
	(HAB/HA)	(VIV/HA)	(HAB)
	194	64	1500

ZONA 2			
	(TIPO DE PERFIL VIAL EN BORDES)	(N° DE PISOS PROMEDIO POR PERFIL)	(SUMATORIA (Σ) N° DE PISOS)
ÁREA (HA) 20.9	TIPO 5 / TIPO 3	4 / 6	10
	DENSIDAD FINAL (sumatoria pisos x constante)		**POBLACIÓN**
	(HAB/HA)	(VIV/HA)	(HAB)
	243	81	5059

ZONA 3			
	(TIPO DE PERFIL VIAL EN BORDES)	(N° DE PISOS PROMEDIO POR PERFIL)	(SUMATORIA (Σ) N° DE PISOS)
ÁREA (HA) 18.3	TIPO 3 / (TIPO 1 y 2)	6 / 9	15
	DENSIDAD FINAL (sumatoria pisos x constante)		**POBLACIÓN**
	(HAB/HA)	(VIV/HA)	(HAB)
	364	121	6646

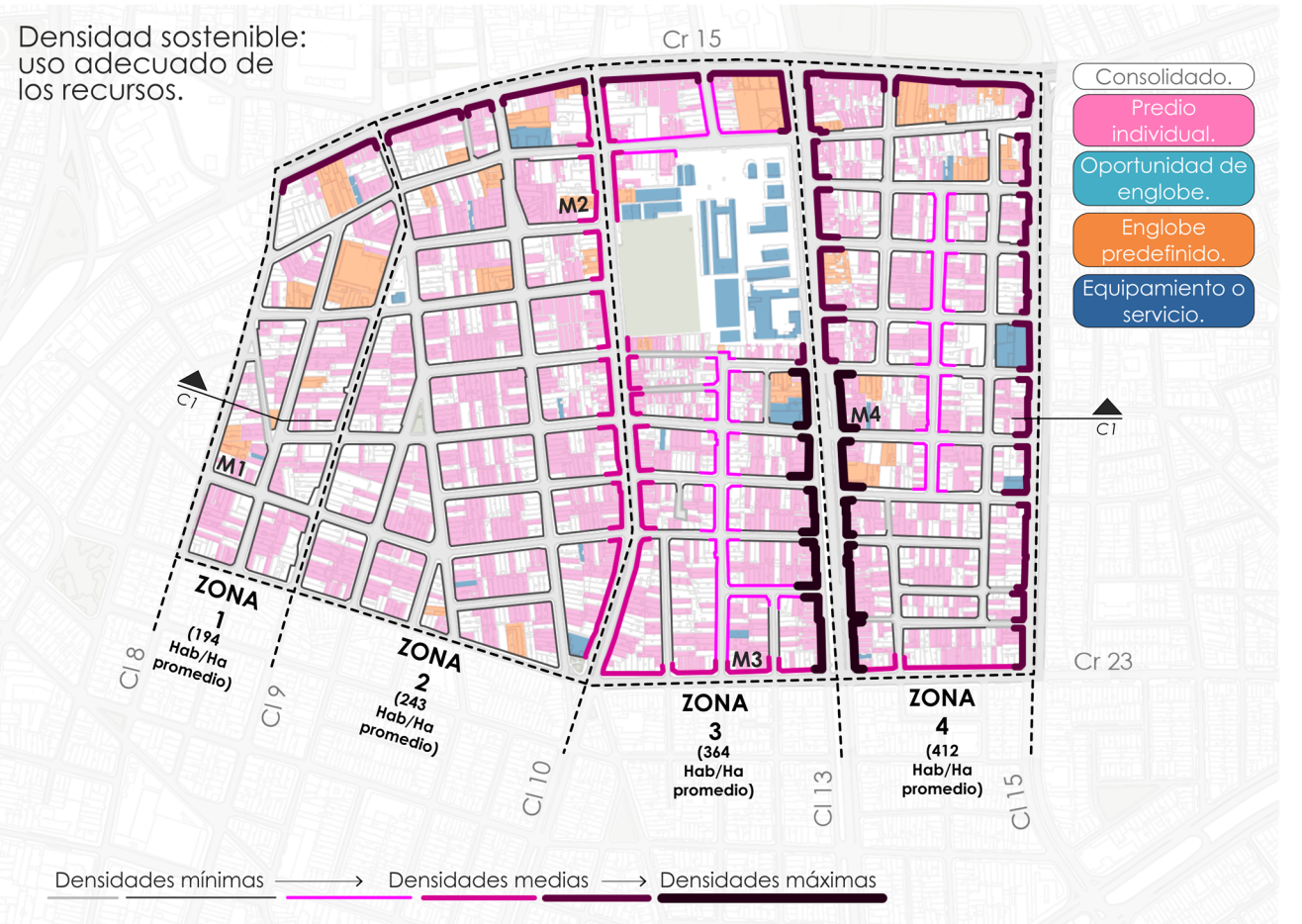
ZONA 4			
	(TIPO DE PERFIL VIAL EN BORDES)	(N° DE PISOS PROMEDIO POR PERFIL)	(SUMATORIA (Σ) N° DE PISOS)
ÁREA (HA) 20.0	(TIPO 1 y 2) / TIPO 2	9 / 8	17
	DENSIDAD FINAL (sumatoria pisos x constante)		**POBLACIÓN**
	(HAB/HA)	(VIV/HA)	(HAB)
	412	137	8254

* Para este caso la **CONSTANTE** se mide en **Hab/Ha por Piso** y se calcula de la siguiente manera :

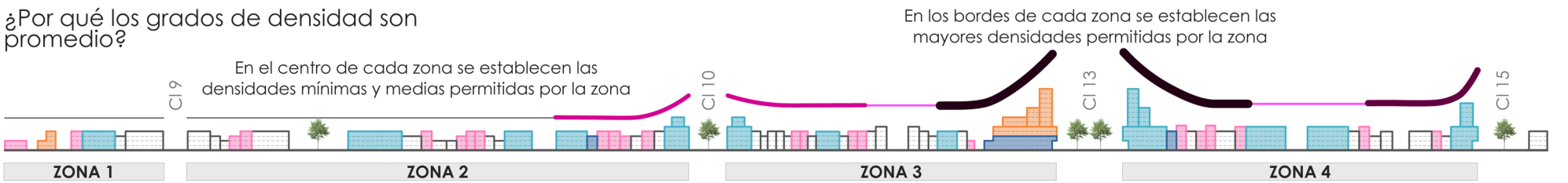
$$= \frac{\text{población total}}{(\sum \text{n° de pisos zona 1} \times \text{área zona 1}) + (\sum \text{n° de pisos zona 2} \times \text{área zona 2}) \ldots}$$

$$\text{constante} = \frac{21459}{(8 \times 7.73) + (10 \times 20.85) + (15 \times 18.26) + (17 \times 20.01)}$$

$$\text{constante} = 24.263633 \text{ Hab/Ha} \times \text{piso}$$



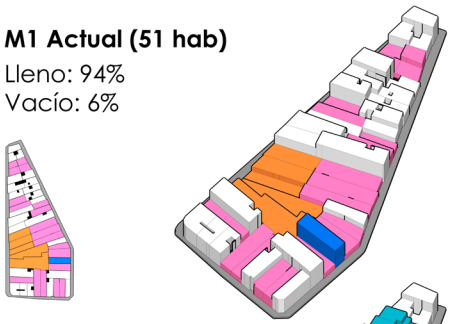
¿Por qué los grados de densidad son promedio?



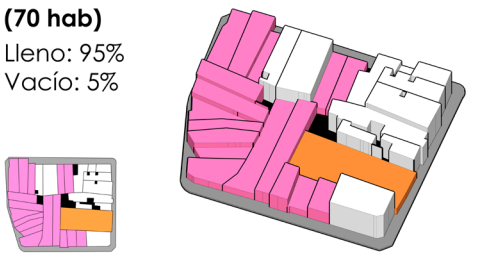
Grados de densidad para el Pericentro Sur de Cali. Elaboración propia.

Las posibilidades y oportunidades son múltiples. Permitir que las estrategias de densificación se adapten a las diversas formas de gestión o de asociación que tiene la comunidad; democratiza la Revitalización.

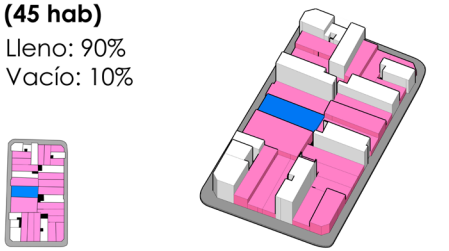
M1 Actual (51 hab)
Lleno: 94%
Vacío: 6%



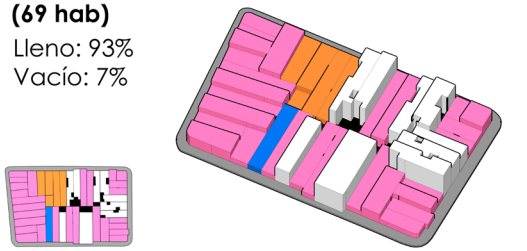
M2 Actual (70 hab)
Lleno: 95%
Vacío: 5%



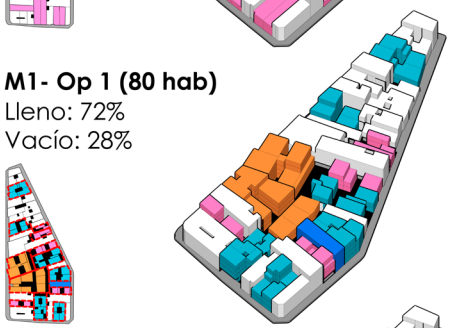
M3 Actual (45 hab)
Lleno: 90%
Vacío: 10%



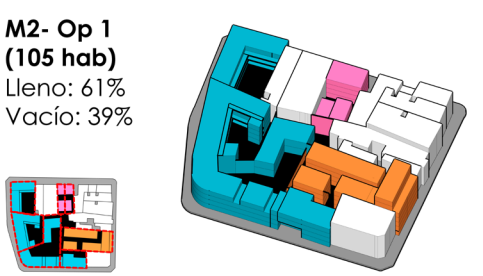
M4 Actual (69 hab)
Lleno: 93%
Vacío: 7%



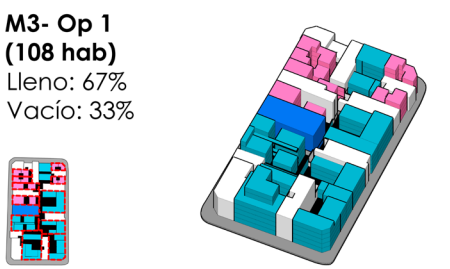
M1- Op 1 (80 hab)
Lleno: 72%
Vacío: 28%



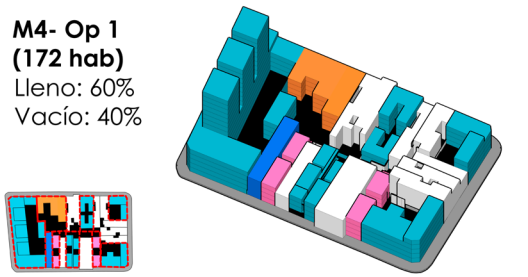
M2- Op 1 (105 hab)
Lleno: 61%
Vacío: 39%



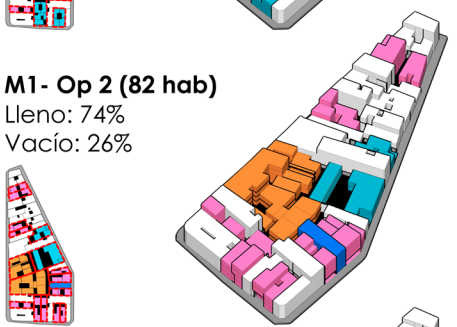
M3- Op 1 (108 hab)
Lleno: 67%
Vacío: 33%



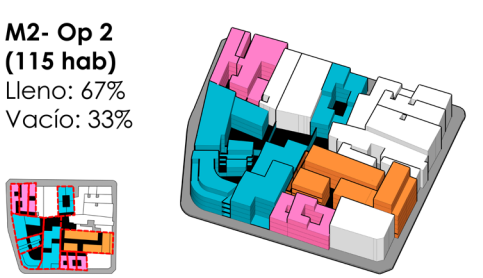
M4- Op 1 (172 hab)
Lleno: 60%
Vacío: 40%



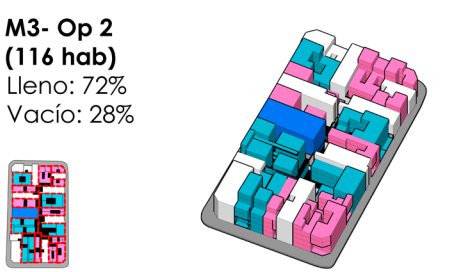
M1- Op 2 (82 hab)
Lleno: 74%
Vacío: 26%



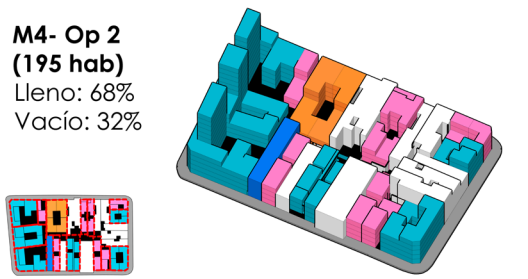
M2- Op 2 (115 hab)
Lleno: 67%
Vacío: 33%



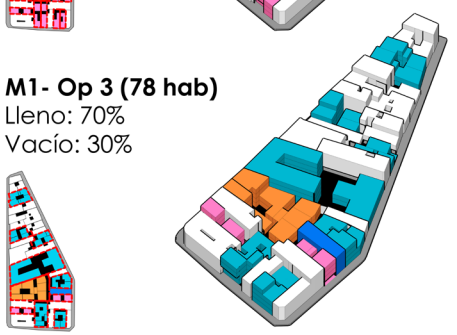
M3- Op 2 (116 hab)
Lleno: 72%
Vacío: 28%



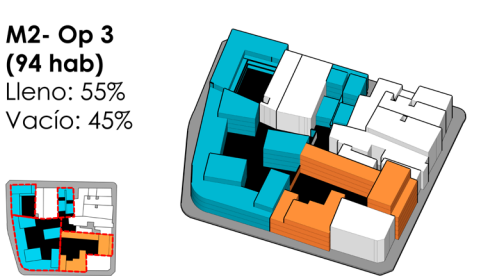
M4- Op 2 (195 hab)
Lleno: 68%
Vacío: 32%



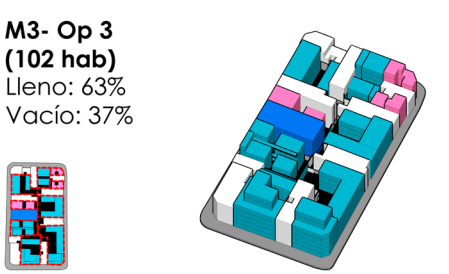
M1- Op 3 (78 hab)
Lleno: 70%
Vacío: 30%



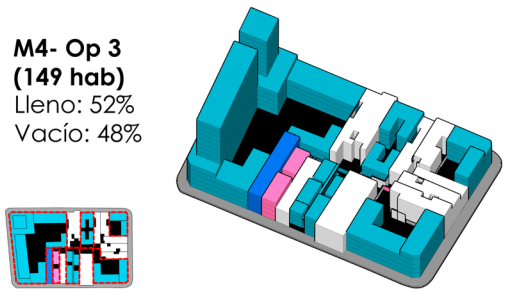
M2- Op 3 (94 hab)
Lleno: 55%
Vacío: 45%



M3- Op 3 (102 hab)
Lleno: 63%
Vacío: 37%

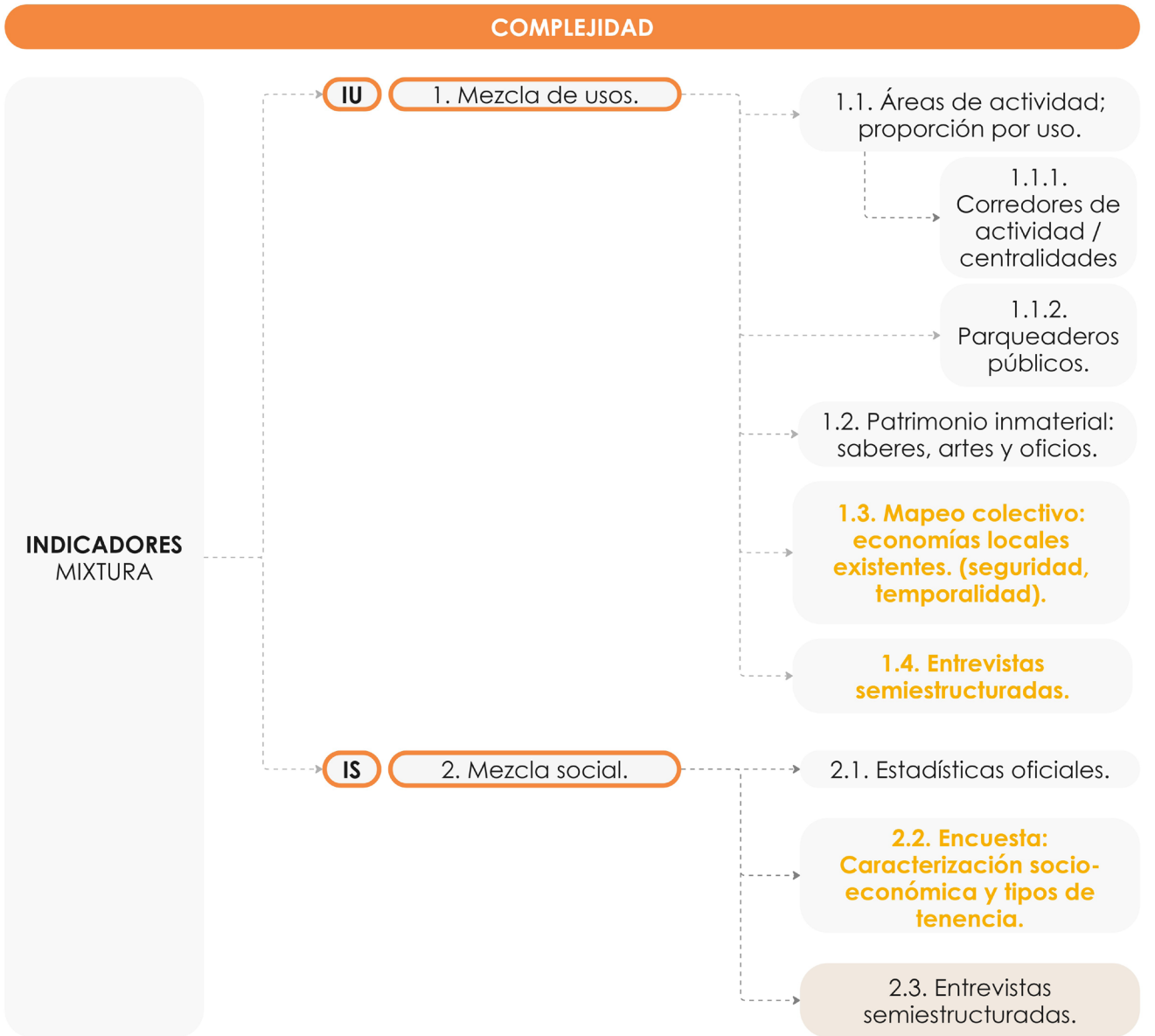


M4- Op 3 (149 hab)
Lleno: 52%
Vacío: 48%



Implementación de los grados de densidad en el Pericentro Sur de Cali. Elaboración propia.

L MATRIZ LINEAMIENTO.



Matriz de lineamiento Complejidad. Elaboración propia.

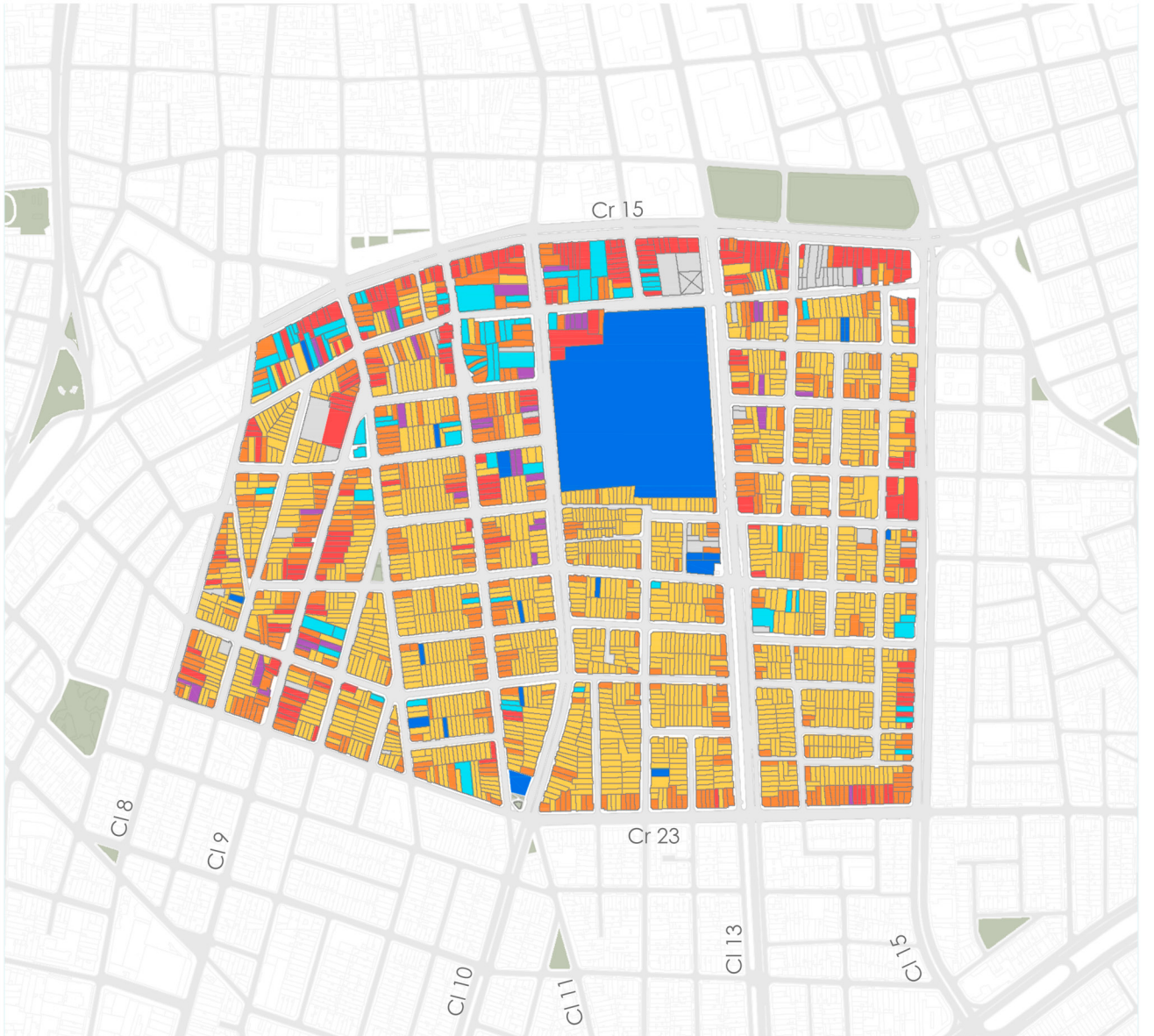
La matriz de indicadores para la Complejidad organiza el análisis del territorio a partir de dos dimensiones complementarias.

La primera, Mezcla de usos (IU), examina la diversidad funcional del espacio urbano a través del mapeo de actividades existentes, los corredores y centralidades reconocidas por instrumentos como el POT, el patrimonio inmaterial asociado a saberes, artes y oficios, la necesidad de parqueaderos públicos y privados en la que el indicador muestra alternativas que se pueden ejecutar y el mapeo participativo de economías.

La segunda, Mezcla social (IS), se enfoca en la diversidad y composición de la población mediante estadísticas oficiales, encuestas de caracterización socioeconómica desarrolladas a través de la plataforma de KoboToolBox y entrevistas semiestructuradas en talleres participativos con la comunidad general del Pericentro Sur de Cali.

En conjunto, esta matriz permite entender la Complejidad urbana como la interacción entre funciones, actividades y grupos sociales, aportando insumos clave para un Modelo de Intervención que reconozca la riqueza y dinamismo del territorio.

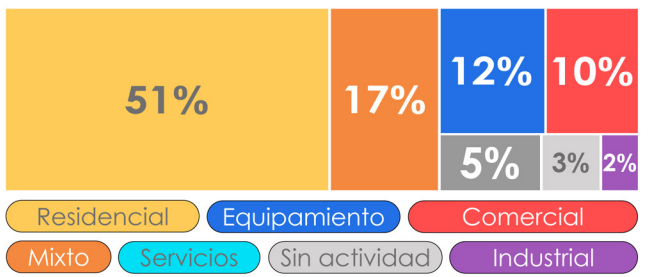
IU ÁREAS DE ACTIVIDAD



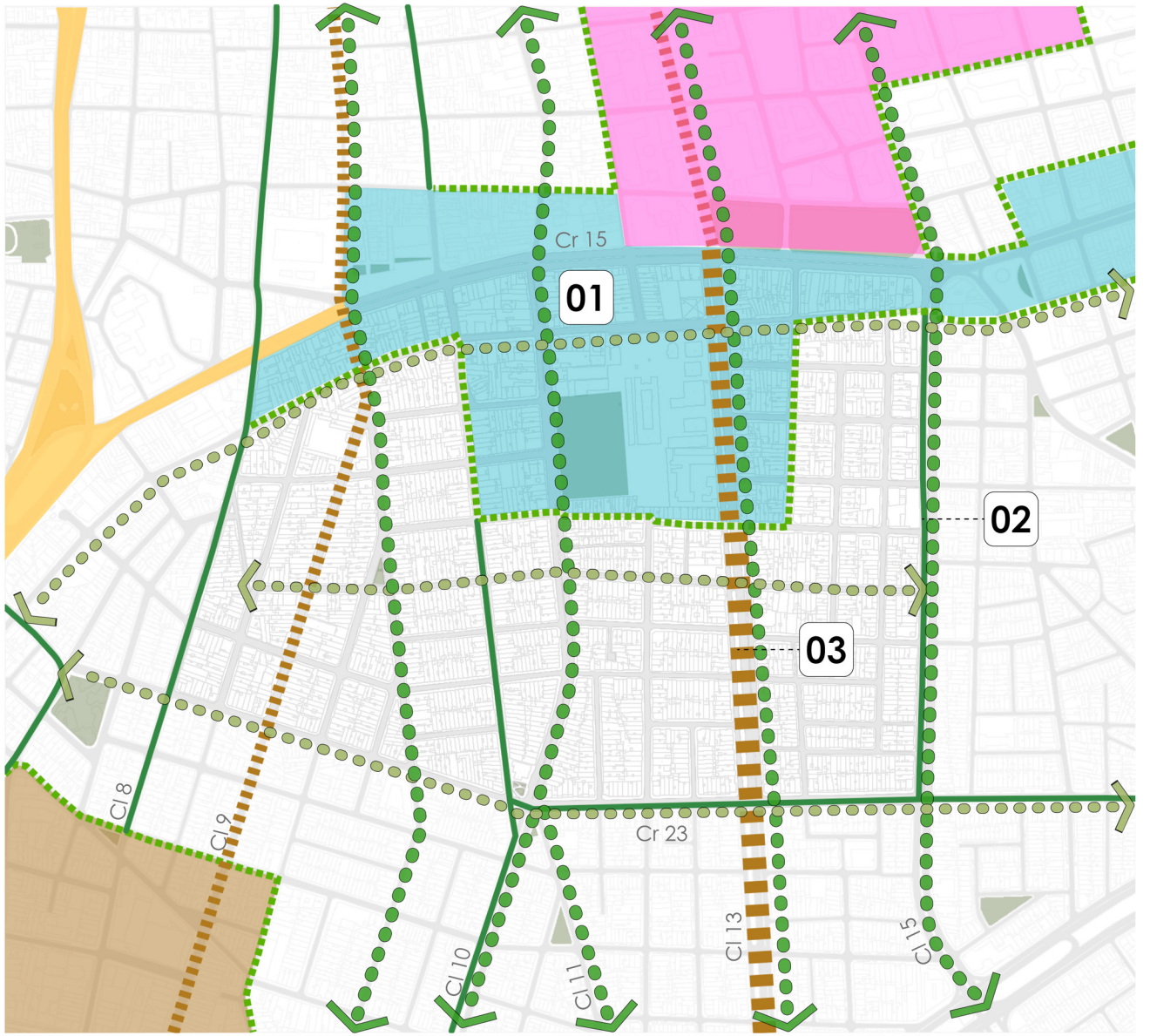
Áreas de actividad. Elaboración propia.

Este gráfico representa el mapeo de actividades en el territorio, identificando y clasificando los usos del suelo presentes en el área de estudio. La cartografía permite visualizar la distribución espacial de siete categorías: residencial, mixto, equipamiento, comercial, servicios, sin actividad e industrial. A través del análisis, se determina que el uso predominante es el residencial (51%), seguido por el mixto (17%), que combina vivienda con actividades económicas. El equipamiento (12%) concentra funciones institucionales o comunitarias, mientras que el comercial (10%) se distribuye principalmente en corredores estratégicos. Los servicios (5%), las áreas sin actividad (3%) y la industrial (2%) tienen menor presencia.

Este diagnóstico permite comprender la estructura funcional del territorio y orientar estrategias que integren los distintos usos de manera equilibrada y coherente con las necesidades locales.



IU CORREDORES Y CENTRALIDADES.



Corredores de actividad y centralidades. Elaboración propia con información del POT

Este gráfico muestra la identificación de corredores de actividad y centralidades en el territorio, según la clasificación del POT 2014. Los corredores urbanos de actividad se definen como ejes donde se desarrollan actividades económicas orientadas a atender necesidades urbanas, articulando los ejes jerárquicos de actividades y acercando el empleo a las áreas residenciales.

De igual manera se incluye en esta cartografía la red ambiental existente a potencializar y de propuesta propia como mecanismo para fortalecer el tejido ambiental de la ciudad.

La cartografía permite comprender cómo estos elementos articulan la movilidad, la actividad económica y la distribución de servicios, identificando tramos estratégicos para fortalecer la integración funcional y el equilibrio en el territorio.

Red ambiental existente a potencializar

Red ambiental propuesta propia

Centralidades empresariales

Corredor Zonal frente a centralidades

Centralidad de Servicio al automovil

Corredor Zonal (comercio y servicios)

Centralidades de Abastecimiento

Corredor Urbano (Comercio servicios 2)

Corredor (Comercio y servicios 1)

DIAGNÓSTICO

-Invasión de andenes y falta de apropiación para el cuidado del espacio urbano.

-Comercio y servicio neto, lo que genera calles sin vida al terminar las actividades asociadas.

-Actividad mixta, pero con tipologías edificatorias de fachadas cerradas que generan inseguridad.

ALTERNATIVA

-Al combinar la actividad de servicio junto con la vivienda, se mejoran las condiciones del entorno.

-La vivienda y los usos compatibles a ella, estimulan la extensión de las actividades y la vida en la calle.

-Actividad mixta, pero con tipologías edificatoria que se abren al entorno urbano generando seguridad.

Este gráfico presenta un ejercicio comparativo entre diagnóstico y alternativa para distintos escenarios urbanos identificados en el territorio, con el fin de mostrar problemáticas actuales y evidenciar posibilidades de mejora dentro del mismo lugar.

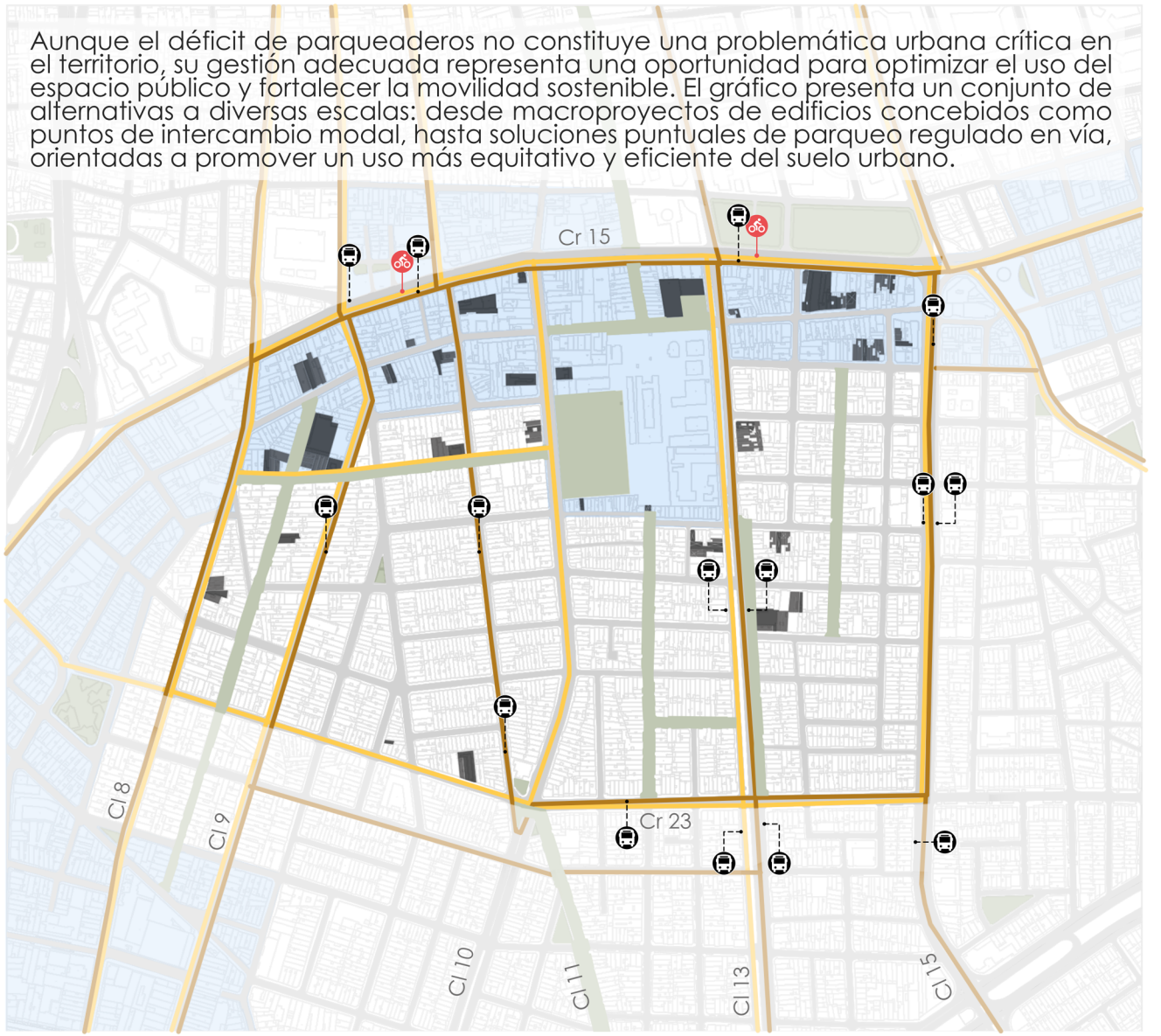
Se resalta problemas como la invasión de andenes, calles sin vida tras el cierre comercial o fachadas cerradas pueden mejorar al integrar vivienda con usos compatibles y tipologías abiertas al entorno.

Estas estrategias fomentan la vitalidad, la seguridad y la apropiación del espacio urbano.

IU PARQUEADEROS PÚBLICOS.

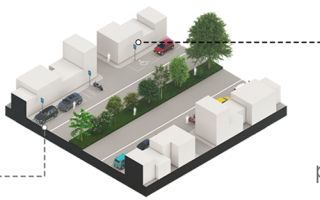
0 105 210 420m

Aunque el déficit de parqueaderos no constituye una problemática urbana crítica en el territorio, su gestión adecuada representa una oportunidad para optimizar el uso del espacio público y fortalecer la movilidad sostenible. El gráfico presenta un conjunto de alternativas a diversas escalas: desde macroproyectos de edificios concebidos como puntos de intercambio modal, hasta soluciones puntuales de parqueo regulado en vía, orientadas a promover un uso más equitativo y eficiente del suelo urbano.



ALTERNATIVAS

ZONAS DE PARQUEO REGULADO

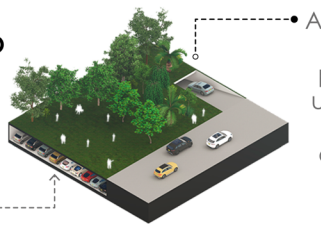


UPU 10

Oferta para población flotante.

PARQUEO SUBTERRÁNEO

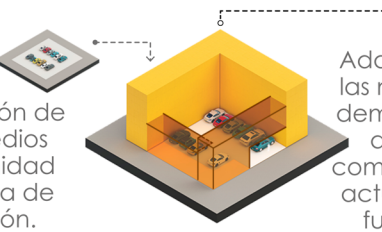
En espacios públicos y zonas verdes.



Aprovechar el suelo y promover un entorno urbano amigable con el peatón.

EDIFICIO MIXTO

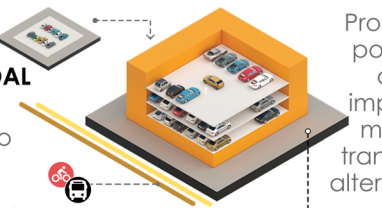
Reconversión de usos en predios de oportunidad como forma de Revitalización.



Adaptar a las nuevas demandas de la comunidad actual y a futuro.

EDIFICIO MIXTO + INTER. MODAL

Puntos de intercambio modal en predios de oportunidad.



Promover políticas que impulsen modos transporte alternativos.

Sostenibilidad.

Zonas estacionamiento regulado - UPU10

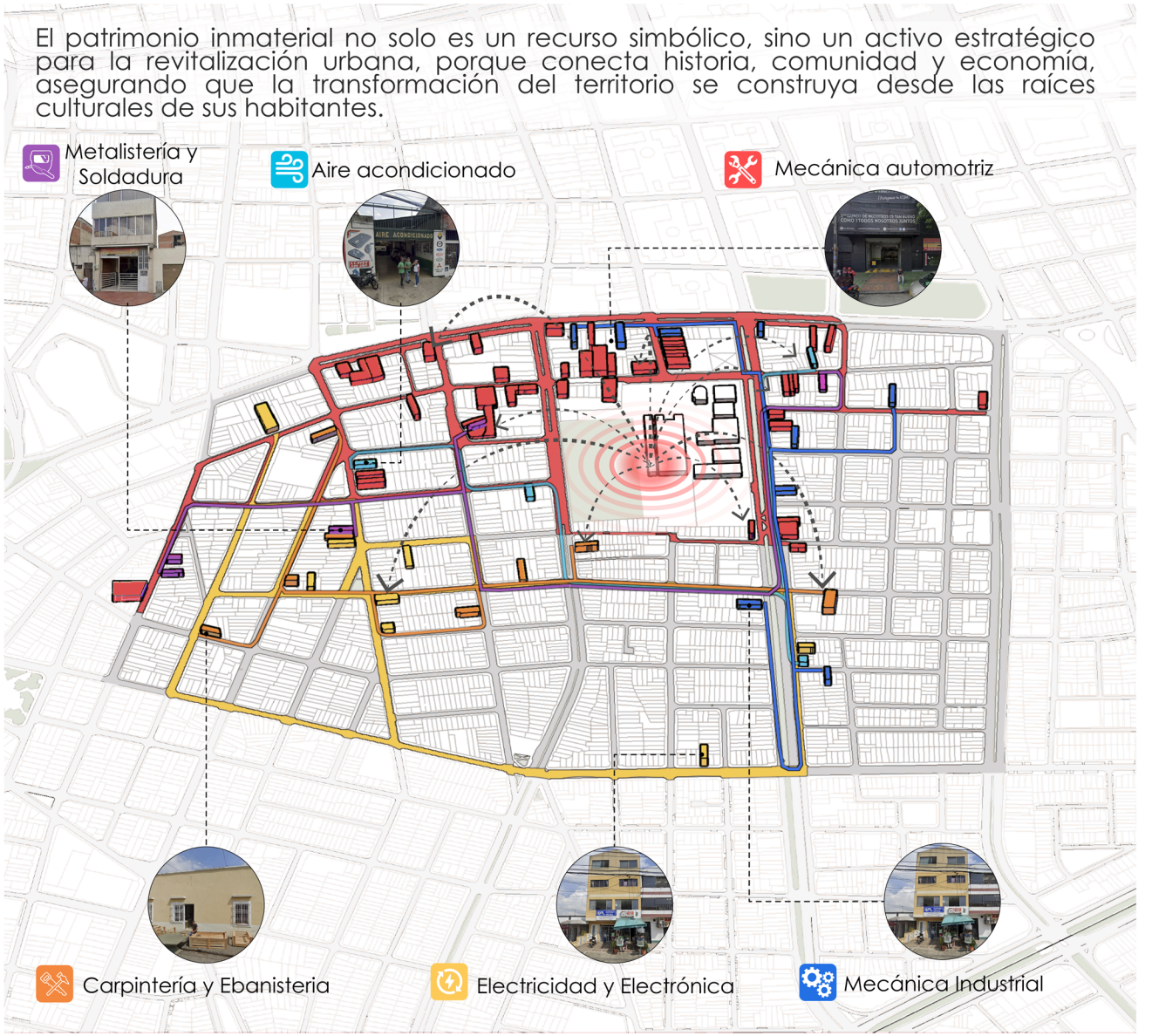
Predios de oportunidad | Esp. público / zonas verdes

SITM | Paradas | Ciclorutas | Cicloparqueos

Estrategias para parqueaderos públicos. Elaboración propia.

IU PATRIMONIO INMATERIAL / SABERES, ARTES Y OFICIOS

El patrimonio inmaterial no solo es un recurso simbólico, sino un activo estratégico para la revitalización urbana, porque conecta historia, comunidad y economía, asegurando que la transformación del territorio se construya desde las raíces culturales de sus habitantes.



Mecánica automotriz. 50%

1-Taller Automotriz Eivar M.
2-Autotec-in
3-Yesid autos del valle
4-Amortiguadores, frenos y servicios ARNOL
5-Moto repuestos Zuñiga
6-Integrauto
7-El aguila
8-Moto japonesa
9-Motocentury
10-Motos Cali
11-Servi Auteco
12-Motosport la 15
13-Taller Arturo
14-Motocross
15-Jhonny Motos
16-Motos Wey
17-Team Grisales
18-Super motos la 13
19-Motos Maguiver
20-Diagnosticentro Diego Veintinilla
21-Dinámica Automotriz
22-Taller Torque
23-Serviautos LFA
24-Castimotos
25-Eurotaller
26-Taller El Consce-cionario
27-Reparautos J.J

Mecánica Industrial. 15%

1-Rectificadora el Rolo
2-Recti-torno Villamil
3-Rectificadora Cali
4-Taller industrial y de Rectificación Ltda
5-Team Racing
6-Taler Industrial
7-Rectificadora Italia
8-Taller industrial Bretaña Ltda

Electricidad y Electrónica. 13%

1-Servi todo electrónica
2-Servicio técnico electrónico
3-Electrónica cristo rey
4-Electrónica Guarnizo
5-Preyco S.A.S
6-Electricidad y materiales
7-Unitrónica SAS

Carpintería y Ebanistería. 7%

1-Carpintería y restauraciónes
2-Muebles pacífico
3-Carpintería y restauraciónes JM
4-MP Carpintería Arquitectónica

Aire Acondicionado. 7%

1-Coolways
2-Conaires
3-Refricenter
4-Aire Acondicionado

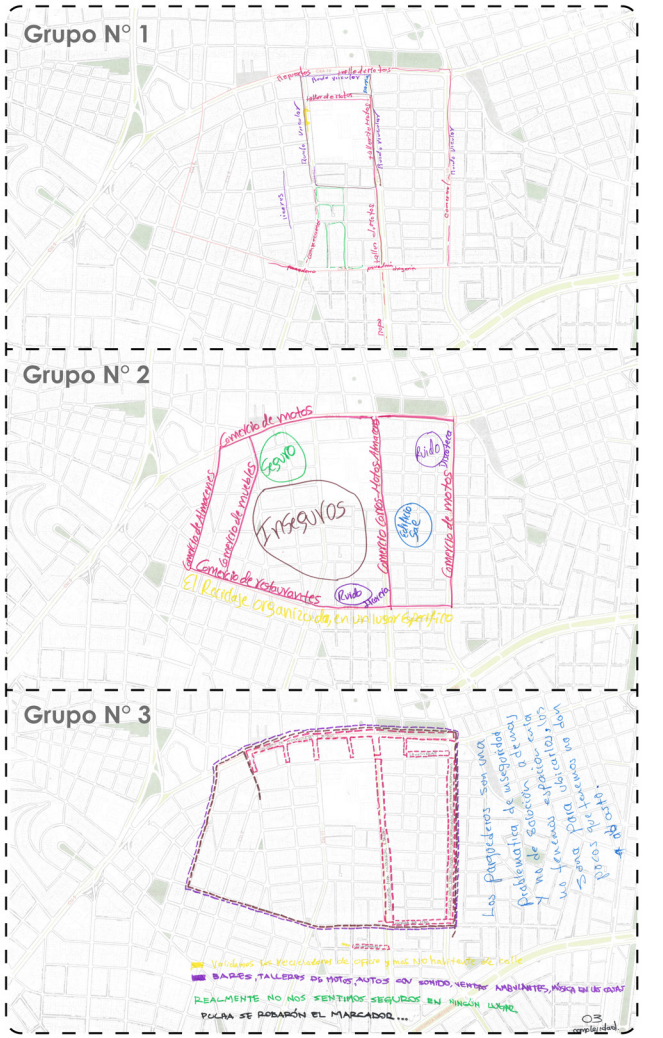
Metalistería y Soldadura. 7%

1-Taller de forja y cerrajería byp
2-Muebles pacífico
3-Coraceros del Valle
4-Acervicosnt Cali

Reconocimiento del patrimonio inmaterial: saberes, artes y oficios. Elaboración propia.

IU MAPEO COLECTIVO: ECONOMIAS.

0 105 210 420m



Ver anexo "Voces y trazos."

Gremios económicos | Problemas orden y ruido
Ubicación reciclaje | Lugares seguros
Ubicación parqueaderos | Lugares inseguros

Plano síntesis taller participativo para la sublinea de complejidad. Elaboración propia.

IU ENTREVISTAS.

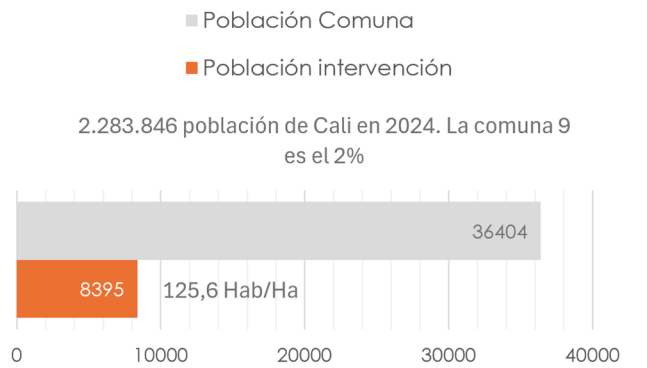
Sintesis taller participativo lineamiento Complejidad. Elaboración propia

Este gráfico presenta la síntesis de entrevistas realizadas a líderes sociales, residentes y trabajadores del sector, como parte de un taller participativo enfocado en el lineamiento de Complejidad. Las voces recogidas reflejan preocupaciones comunes sobre la transformación del barrio por el crecimiento del comercio, la industria y los talleres, lo que ha reducido los espacios peatonales, afectado la convivencia y generado problemas como ruido, acumulación de basura y pérdida del carácter residencial.

Las opiniones resaltan la necesidad de organizar mejor las actividades económicas, diferenciando o controlando los usos industriales, comerciales y de vivienda; también potenciando iniciativas locales como el reciclaje comunitario.

En conjunto, las entrevistas muestran la percepción ciudadana sobre los cambios en el territorio y orientan posibles acciones para lograr un equilibrio entre desarrollo económico y bienestar social.

IS CARACTERIZACIÓN SOCIAL.

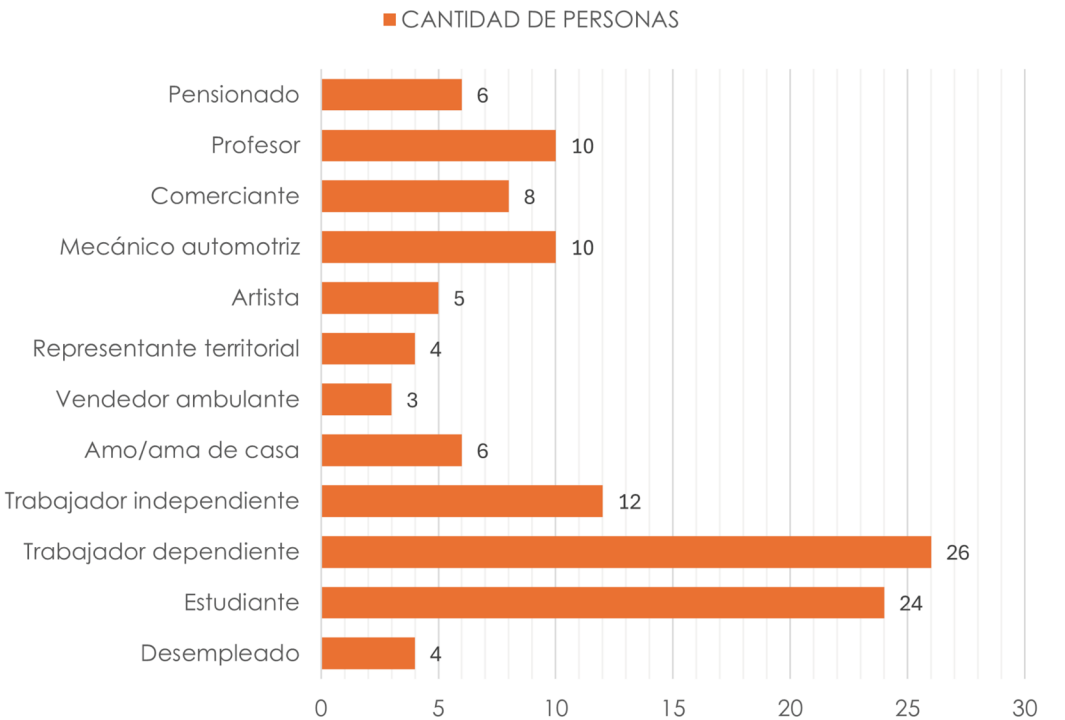


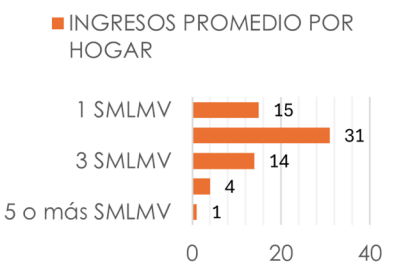
mujeres: 19.272

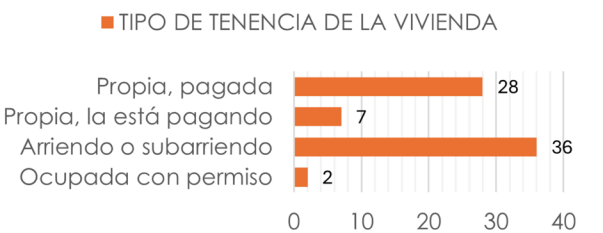
hombres: 17.132

Estrato moda → Tres (3)

Habitantes de calle
Censados Cali 2020 = 4.749 → **Comuna 9 = 542 (11.4%)**







Ver el informe completo en el anexo "Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali."

Caracterización social. Elaboración propia con información de fuentes primarias y secundarias.

L PRODUCTOS LINEAMIENTO.

COMPLEJIDAD

Matriz de productos lineamiento Complejidad . Elaboración propia.

El producto del lineamiento de Complejidad que se presenta en esta matriz es el resultado de un análisis detallado de indicadores orientados a comprender la diversidad funcional y social del territorio. El primer producto es la propuesta de usos mixtos del suelo mediante micro-zonificación, con el fin de potenciar la vitalidad urbana y optimizar el aprovechamiento del territorio.

En simultáneo, el producto de mapa de usuarios actuales y futuros, que reconoce sus necesidades y expectativas; esta mirada permite entender que el desarrollo urbano no es únicamente físico, sino que depende de la interacción de quienes lo habitan.

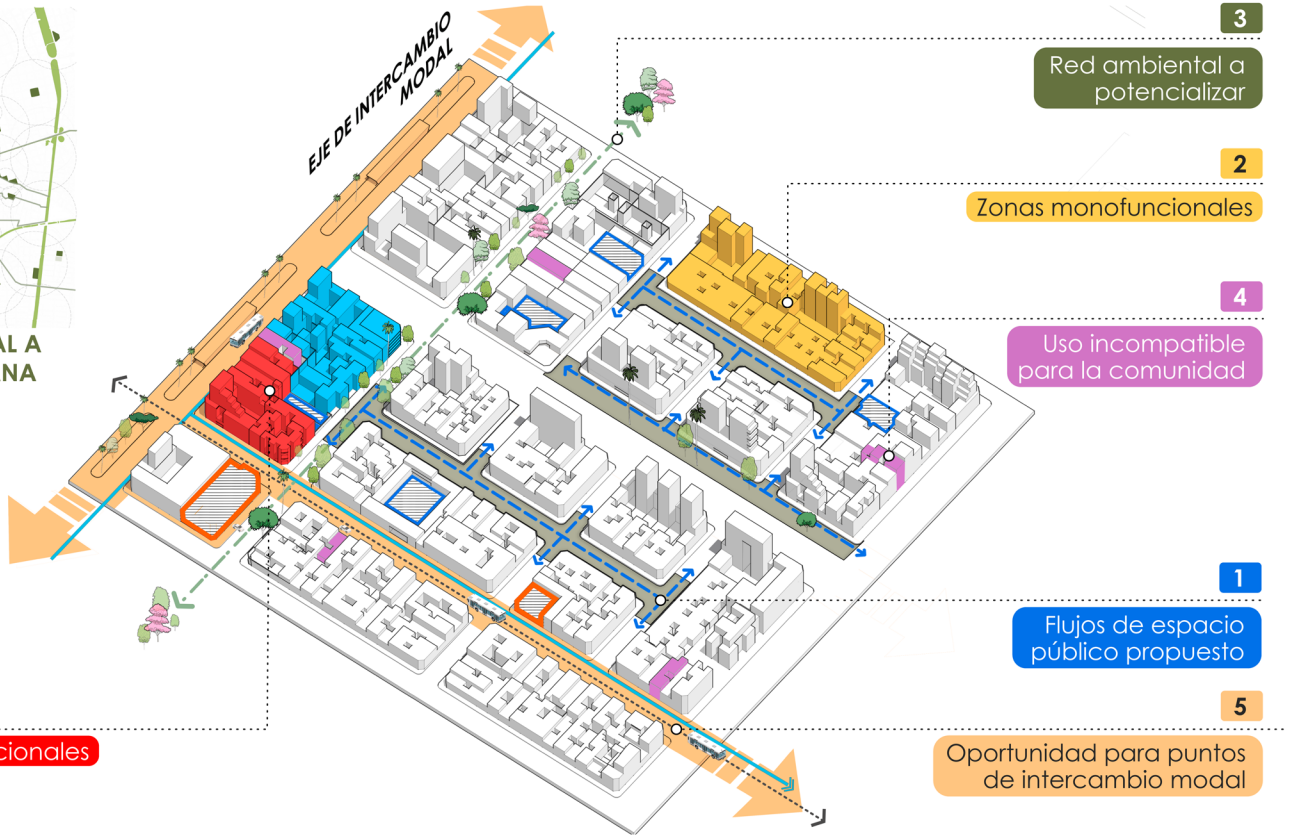
La importancia de este lineamiento radica en que la Complejidad es clave para construir ciudades resilientes, inclusivas y dinámicas, que parten incluso de aspectos existentes, como es el caso del reconocimiento del patrimonio inmaterial: saberes, artes y oficios.

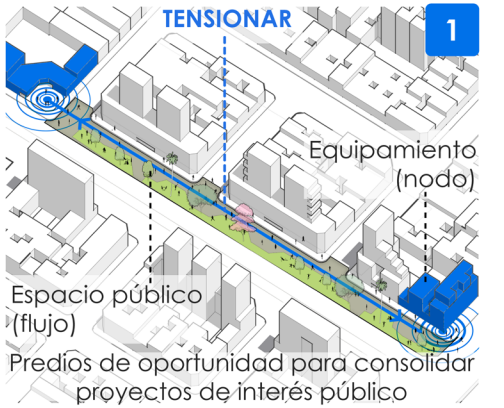
Un territorio con diversidad de usos y de perfiles humanos favorece la interacción, la seguridad, la sostenibilidad económica y la apropiación colectiva de los espacios.

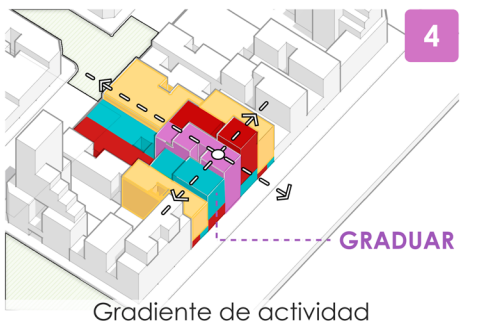
Pensar la ciudad considerando la Complejidad permite diseñar entornos donde la mezcla de funciones y comunidades se convierta en motor de innovación y equilibrio urbano.

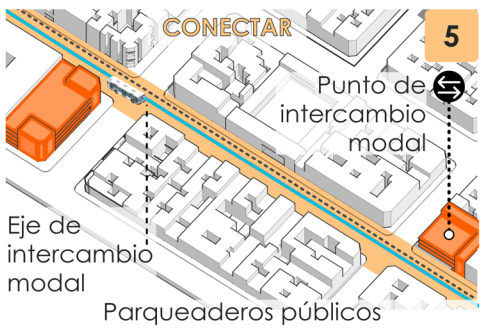
PCM USOS.

RED AMBIENTAL A ESCALA URBANA









Estrategias para la mezcla de usos. Elaboración propia.

0 105 210 420m

1.1 Comercio urbano
-Centros comerciales
-Grandes superficies de comercio
-Comercio especializado (muebles, tecnología, autos)
-Restaurantes de gran formato

1.2 Comercio Zonal
-Supermercados, tiendas ancla)
- Galerías comerciales
- Restaurantes y cafés barriales
- Ferreterías, insumos básicos
- Comercio asociado a educación y salud

1.3 Comercio local
- Tiendas de barrio
- Panaderías
- Droguerías
- Tiendas de abarrotes
- Papelerías

2.1 Servicio urbano
-Hoteles
-Oficinas de gran escala
- Centros empresariales
-Centros financieros
-Talleres automotrices
-Centros de convenciones

2.2 Servicio Zonal
-Oficinas medianas y coworkings
-Consultorios médicos
-Centros de atención al cliente
-Consultoría técnica
-Centros de estética
-Gimnasios de cadena

2.3 Servicio local
- Consultorios médicos
- Talleres de oficios
- Guarderías / hogares comunitarios
- Gimnasios de barrio

3.1 Equipamientos existente

3.2 Equipamiento propuesto

4 Talleres artes y oficios existentes

5 Industria existente

6 Vivienda

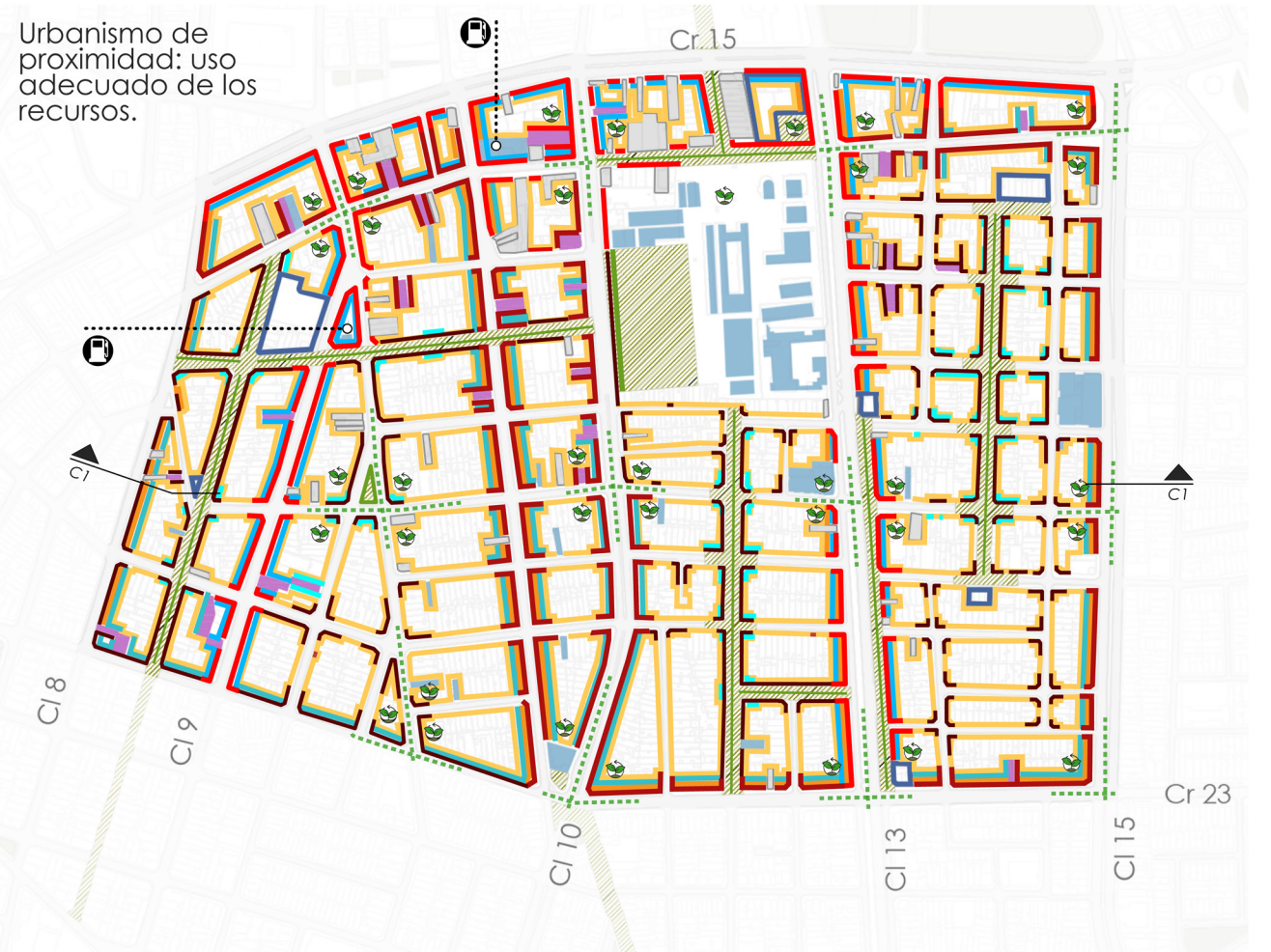
7 Espacio público propuesto

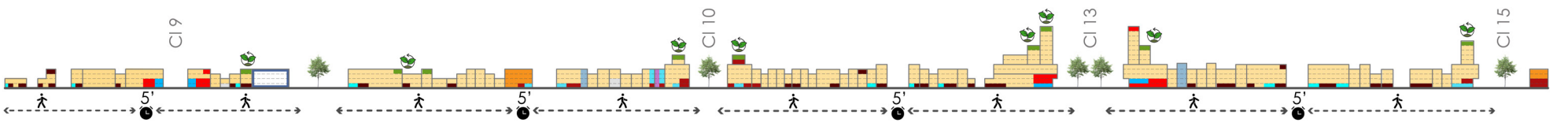
8.1 Agricultura urbana en espacio público

8.2 Agricultura en patios y terrazas.

9 Parqueo público

Estaciones de servicio





Propuesta de micro-zonificación / usos mixtos del suelo. Elaboración propia.

PCM USUARIOS.

¿Qué ofrece el Pericentro Sur de Cali? ¿A quiénes atrae el territorio?

Comercios y servicios urbano.

Ejes metropolitanos de alta conectividad y flujo constante con grandes superficies, restaurantes y transporte activo.

Espacio denso y dinámico que atrae a jóvenes trabajadores y parejas con vidas móviles y ritmos acelerados.

Comercios y servicios zonales.

Corredores barriales mixtos con talleres, tiendas y transporte local.Espacios de borde activo, andenes anchos y de relaciones vecinales.

Trabajadores de oficios como mecánica o carpintería y familias que integran vivienda y trabajo. El taller es extensión del hogar y del barrio.

Comercios y servicios locales.

Tramas interiores con comercio a pequeña escala: tiendas de barrio y servicios cotidianos. Espacio cercano, denso y habitado.

Mujeres cabeza de hogar, familias extendidas y jóvenes que viven y trabajan en el mismo lugar. La casa une lo privado y lo público.

Equipa. educativos, culturales, deportivos y de bienestar social.

Presencia de instituciones, espacios recreativos, culturales y de salud comunitaria. Alta actividad diaria y mezcla generacional.

Estudiantes, docentes, artistas, familias con niños y trabajadores informales conforman una comunidad diversa que aprende y se cuida.

Esp

Tramas con amplias mobiliario Alta ap

Familias trabajador la calle hogar. La e

Los que habitan el Pericentro Sur: modos de vida, vivienda y territorio.

Usuario urbano móvil.
joven trabajador, estudiante o pareja sin hijos con alta rotación residencial:

Vivienda para alquiler o colectiva, compacta, flexible, zonas comunes, terrazas o cubiertas activas.

Usuario productivo barrial.
trabajadores o familias que combinan vivienda y oficio:

Vivienda con talleres o locales integrados, frentes abiertos y espacios de transición.

Usuario doméstico.
personas solas o familias en donde alguno es ama/amo de casa y/o produce desde el hogar:

Vivienda con espacios delanteros que puedan abrirse al exterior para usos comerciales, crecimientos progresivos.

Usuario intergeneracional activo.
familias que reúnen distintas edades y combinan cuidado, ocio y convivencia:

Vivienda colectiva con terrazas, espacios comunes amplios y flexibles, relaciones directas a los espacios públicos y equipamientos.

Usuario autosuficiente.
jovenes y adultos que trabajan de forma independiente o informal:

Viviendas con umbrales habitables, balcones y zaguanes; espacios semipúblicos que permitan socializar, cuidar y descansar.

acio público.

nsolidadas con aceras
, sombra vegetal y
según su vocación.
propiación social.

, adultos mayores y
es informales habitan
como extensión del
vida cotidiana ocurre
n el umbral.

Agricultura urbana.

Red verde con huertos comunitarios, terrazas y patios cultivables. Mejora el microclima, fortalece la cooperación y reconecta vivienda y paisaje.

Adultos mayores, jóvenes y familias extendidas que cultivan de manera comunitaria. Mantienen redes de ayuda y cuidado a través de la producción del suelo.

Usuario agro-comunitario.
intergeneracional con prácticas agrícolas colectivas:

Vivienda con balcones, patios y terrazas cultivables, áreas de compostaje y estrategias pasivas como recolección de agua lluvia.

Usuario asistido o en transición.
Adultos mayores o personas que requieren asistencia o buscan vivir acompañados:

Vivienda con accesibilidad universal, espacios adaptables, posibilidad de integrar cuartos para cuidadores y relación a la calle.

Propuesta de mapa de usuarios. Elaboración propia.

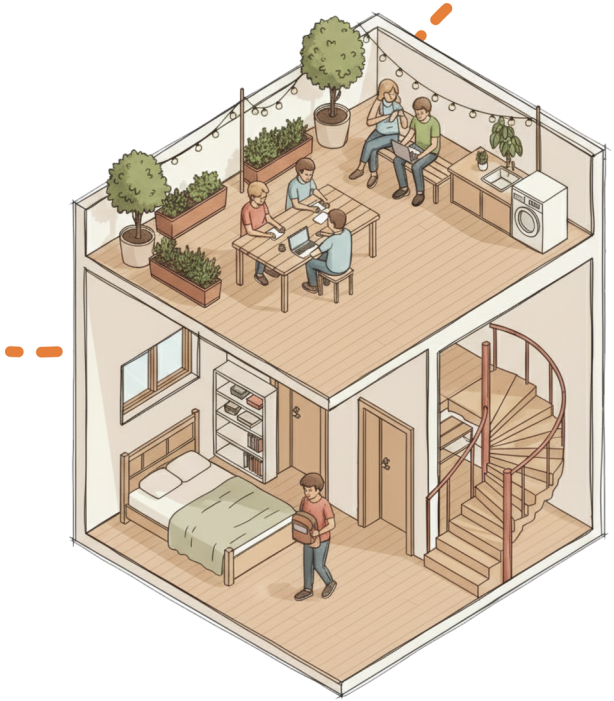
El Pericentro Sur de Cali se revela como un tejido que no se comprende por sus límites administrativos, sino por la manera en que sus habitantes lo atraviesan, lo usan y lo reinventan. Allí, en los intersticios de barrios tradicionales y equipamientos metropolitanos, emergen múltiples formas de habitar que tejen una vida colectiva densa, cargada de memorias y resistencias. No se trata solo de un territorio en transformación: es un sistema vivo donde cada usuario, desde su escala cotidiana, se convierte en actor del cambio.

Aquí, la vivienda se vuelve más que un refugio: es el punto de partida de la transformación urbana. Desde ella se irradia la vida económica, social y ambiental que sostiene el Pericentro. Cada casa, cada habitación compartida o taller de oficios, es una semilla de desarrollo, un gesto que reorganiza las dinámicas del suelo, la movilidad y el espacio público. **Reconocer estas formas de habitar es reconocer el potencial del territorio para reinventarse desde adentro: desde la vida cotidiana, desde la vivienda como acto de ciudad.**

El Pericentro Sur, leído desde sus usuarios, no es periferia ni centro: es una zona de oportunidad, un espacio en donde la ciudad se redescubre a sí misma a través de las prácticas de su gente.

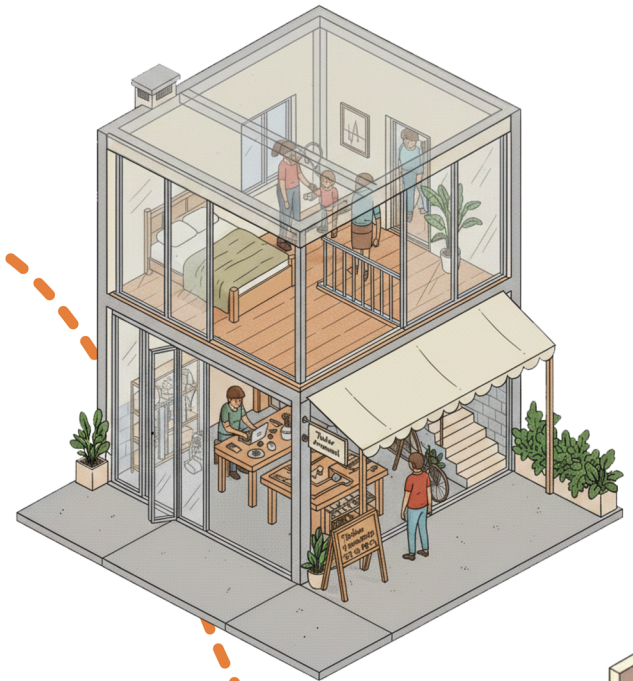
Este mapa no busca clasificar, sino escuchar: reconocer en cada modo de vida una forma distinta de construir ciudad. **En la suma de todas esas voces (las que trabajan, las que cuidan, las que cultivan, las que sueñan) se dibuja el verdadero rostro del territorio.**

El mapa de usuarios permite consolidar los perfiles de quienes habitan el territorio, con el fin de definir tipologías acordes a sus características y modos de vida. No se trata de una zonificación de los usuarios, sino de una estrategia para visibilizar las condiciones y oportunidades que ofrece el territorio, y en consecuencia, fundamentar la base y el arraigo de sus habitantes.



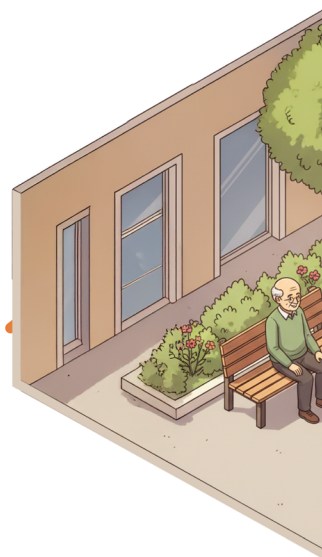
Usuario urbano móvil.

Usuario productivo barrial.

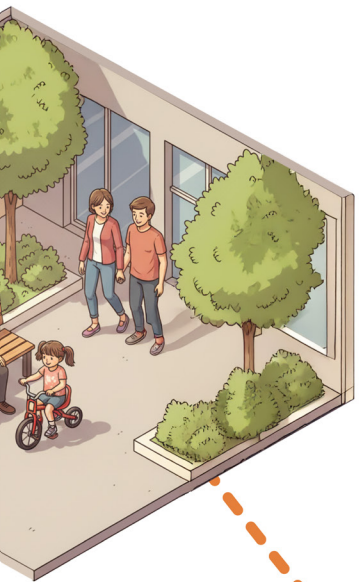


Usuario doméstico.

Usuario interge



eneracional activo.



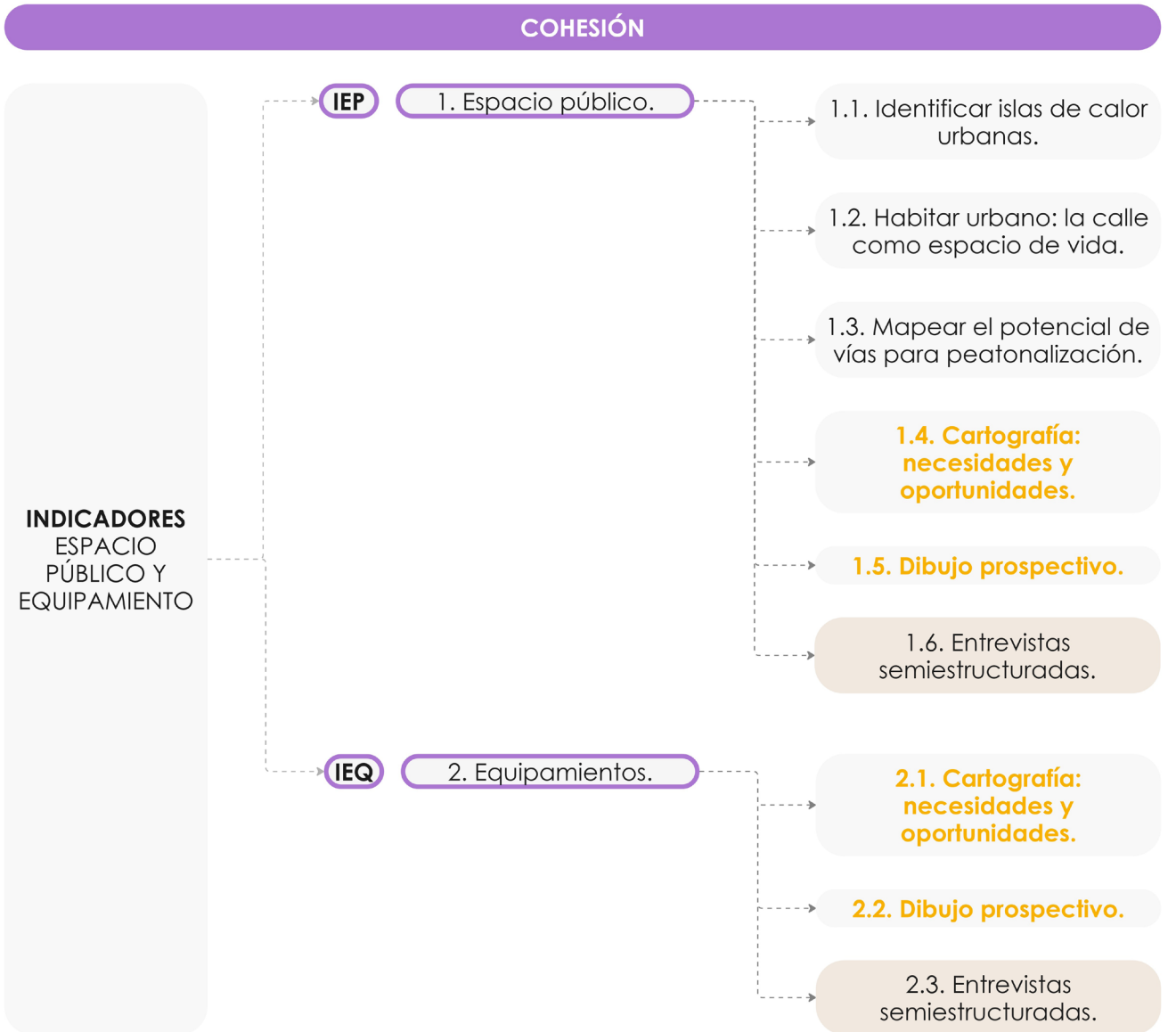
Usuario autosuficiente.

Usuario agro-comunitario.

Usuario asistido o en transición.

Imaginarios: modos de vida, vivienda y territorio. Elaboración propia con apoyo de IA.

L MATRIZ LINEAMIENTO.



Matriz de lineamiento Cohesión. Elaboración propia.

La matriz de indicadores para el lineamiento de Cohesión orienta el análisis hacia la relación entre el espacio público, los equipamientos y su capacidad para fortalecer vínculos comunitarios.

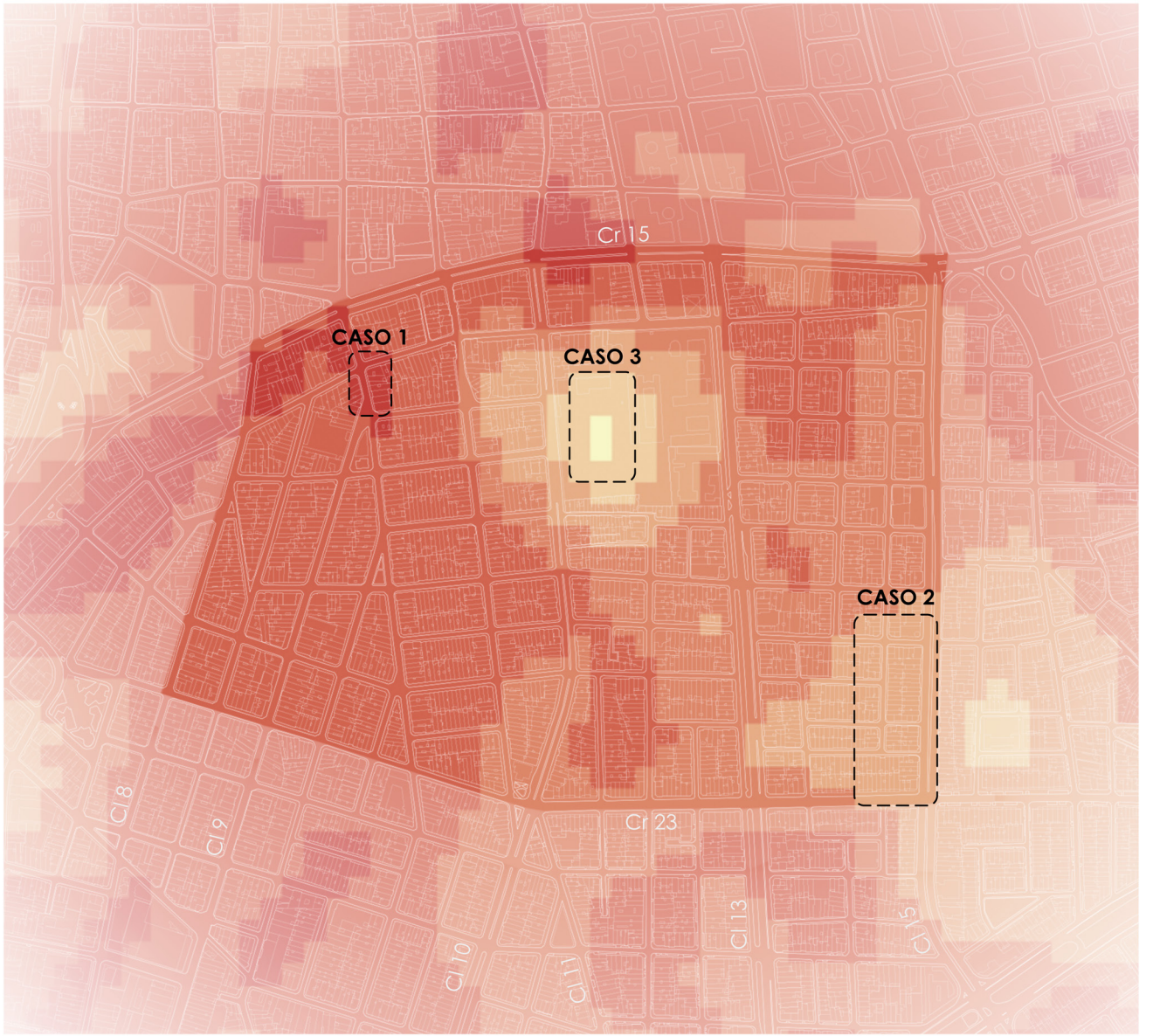
El primer indicador, Espacio público (IEP), considera la identificación de islas de calor urbanas, la valoración de la calle como espacio de vida y el mapeo del potencial de vías para peatonalización. A esto se suman herramientas participativas como la cartografía de necesidades y oportunidades y las entrevistas semiestructuradas, que permiten incorporar las percepciones y demandas de la comunidad.

El segundo indicador, Equipamientos (IEQ), integra la localización y análisis de infraestructuras colectivas mediante cartografía participativa y entrevistas, identificando carencias y posibilidades de mejora.

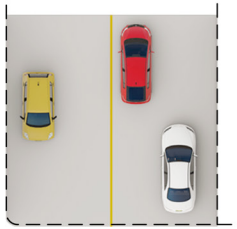
En conjunto, esta matriz busca comprender cómo el diseño, uso y gestión de espacios públicos y equipamientos pueden potenciar la cohesión del hábitat, promover la equidad territorial y generar entornos más habitables y resilientes.

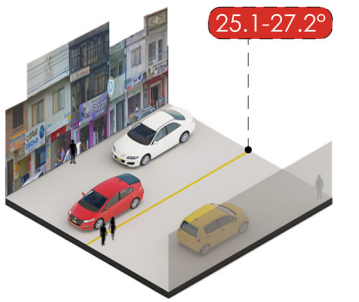
IEP ISLAS DE CALOR URBANA.

0 105 210 420m



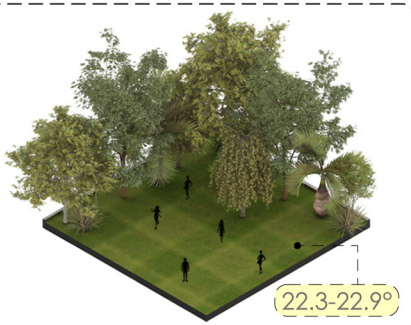
CASO 1
Predominancia de zonas duras.





CASO 2
Transición hacia zonas blandas.

CASO 3
Pulmones verdes; espacio público.

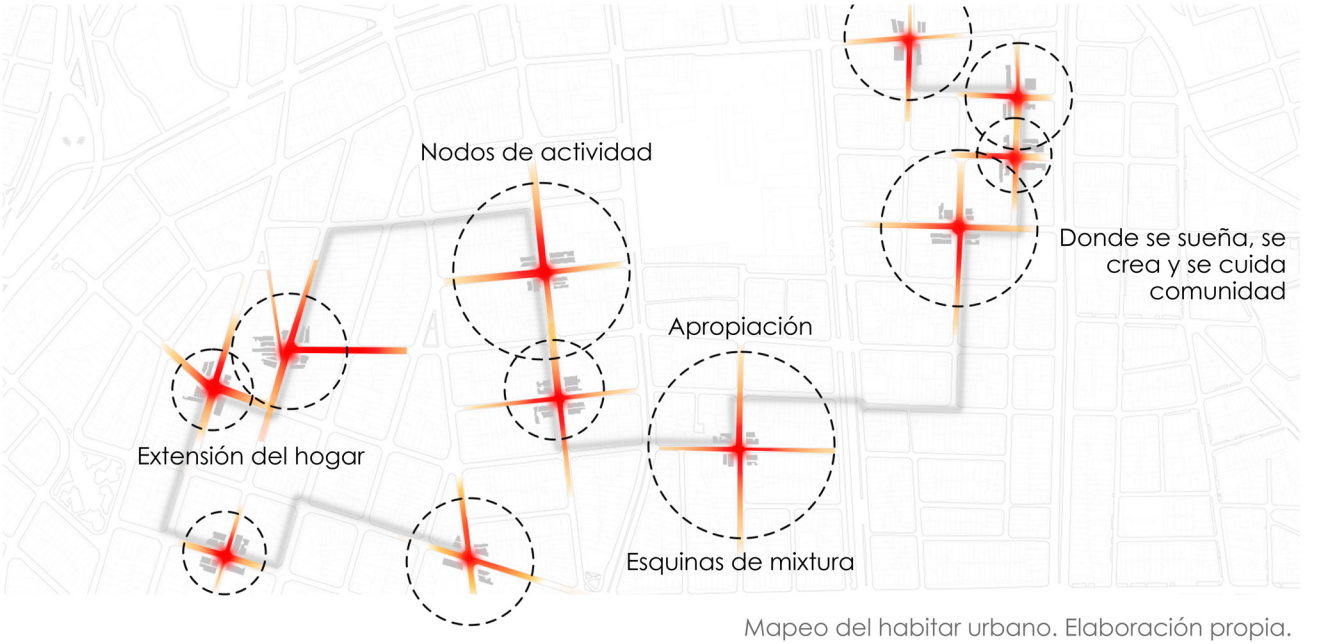


Temperatura superficial en grados centigrados.

22.3 - 22.9°	22.9 - 23.5°	23.5 - 24.1°
24.1 - 24.5°	24.5 - 25.1°	25.1 - 27.2°

Islas de calor urbana. Elaboración propia con información del IDESC.

IEP HABITAR URBANO: LA CALLE COMO ESPACIO DE VIDA.



Mapeo del habitar urbano. Elaboración propia.

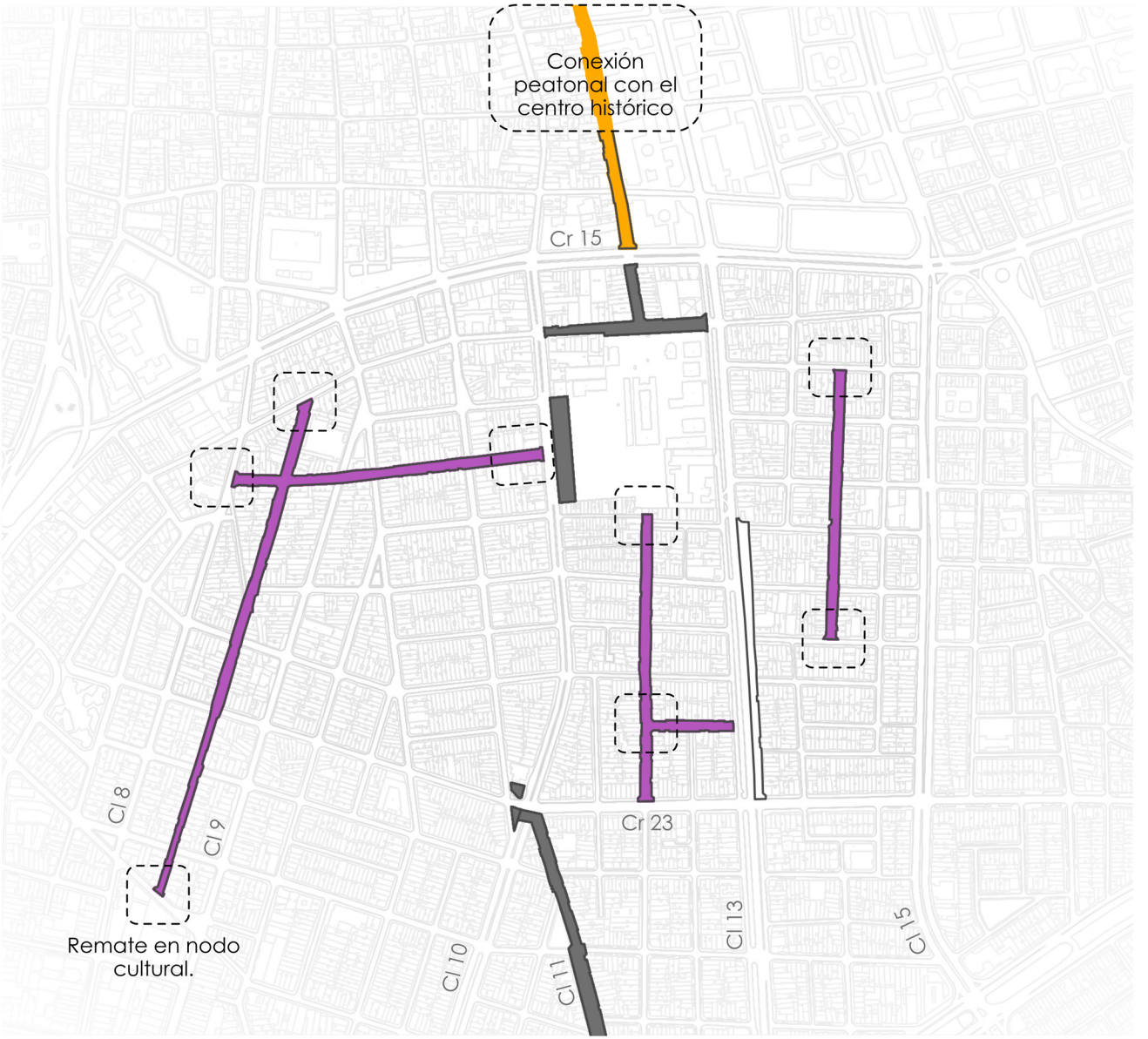
Este gráfico ilustra la idea de la calle como espacio de vida, mapeando puntos estratégicos donde se generan dinámicas comunitarias: nodos de actividad, esquinas de mezcla, lugares de apropiación y espacios donde la vida doméstica se extiende al espacio público. Estos puntos son esenciales para entender cómo las relaciones vecinales, la construcción de identidad y la interacción cotidiana tejen la vida urbana.

La perspectiva coincide con las ideas de Jane Jacobs, quien defendía que las calles activas y diversas, con "ojos sobre la calle", son el corazón de la seguridad, la cohesión social y la vitalidad urbana.

Collage del habitar urbano. Elaboración propia.

IEP POTENCIAL DE PEATONALIZACIÓN.

0 105 210 420m



Mapeo potencial de vias para peatonalización. Elaboración propia con información de la UPU 10.

La necesidad de incrementar el espacio público como medio para fomentar las interacciones humanas y urbanas; impulsa la búsqueda de oportunidades que invitan a replantear el significado de los espacios, incorporando propuestas complementarias y alternativas al desarrollo existente.

Las actividades mixtas, la presencia constante de personas y la interacción espontánea entre vecinos contribuyen a crear entornos más seguros, atractivos y resilientes.

El objetivo es promover un sistema de calles vivas que fortalezcan la cohesión social, mejoren la calidad ambiental y generen continuidad peatonal entre sectores clave de la ciudad. Así, la calle deja de ser solo un espacio de tránsito para convertirse en el escenario principal de la vida comunitaria.

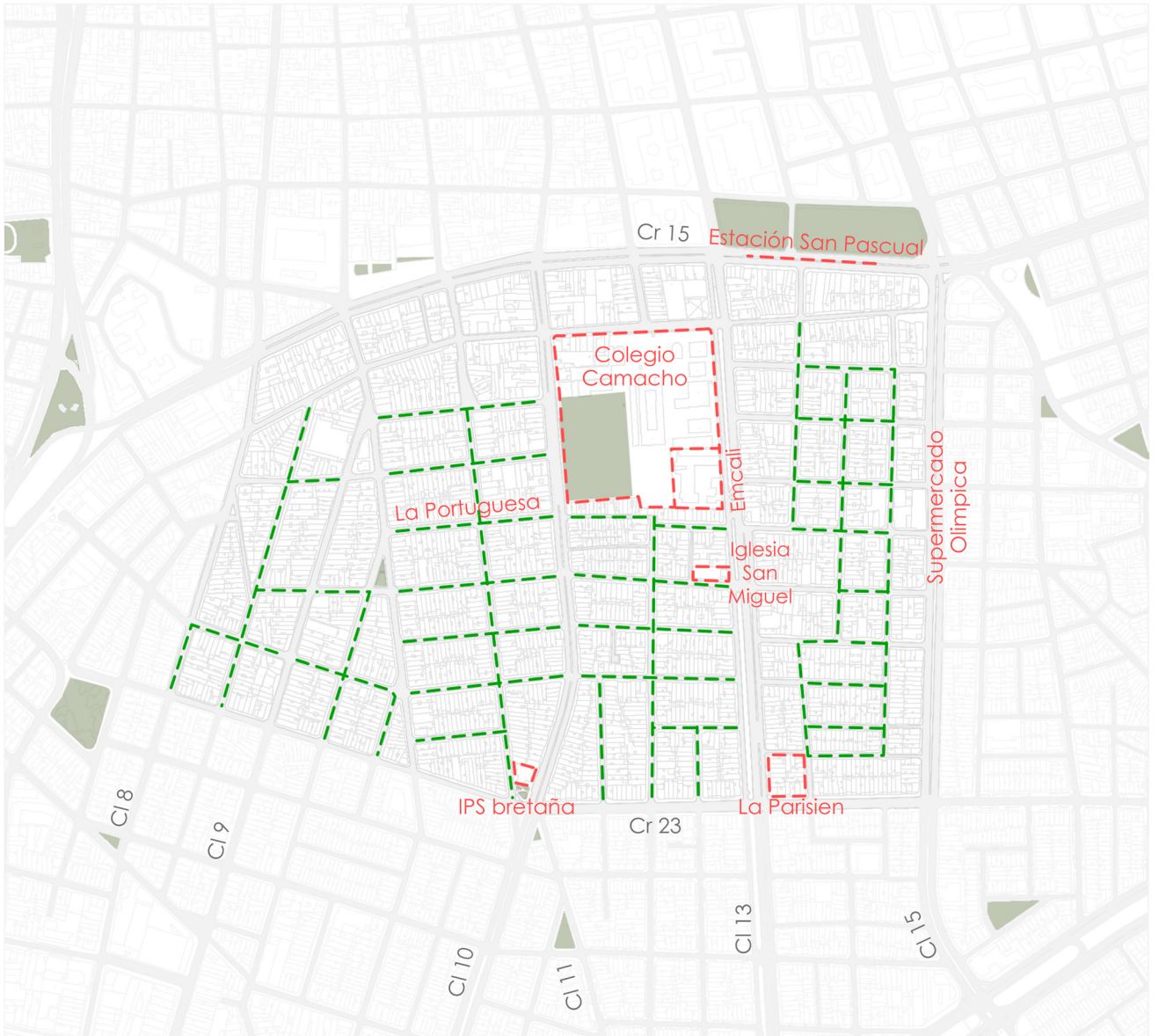
propuestas UPU 10

calles sin continuidad y bajo flujo vehicular

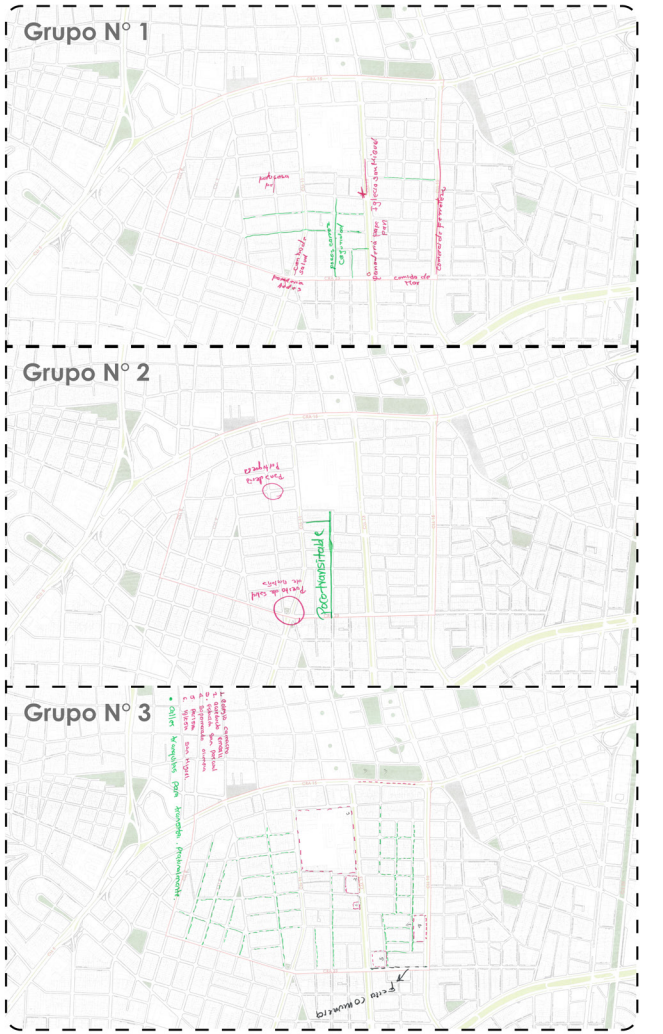
carril extra

calle de bajo flujo vehicular

IEP IEQ CARTOGRAFÍA: NECESIDADES Y OPORTUNIDADES.



Plano síntesis taller participativo lineamiento Cohesión. Elaboración propia.



Ver anexo "Voces y trazos."

Lugares o hitos de ubicación

Vías con baja actividad vehicular

IEP IEQ ENTREVISTAS.

Sintesis taller participativo líneamiento Cohesión. Elaboración propia

Este gráfico presenta la síntesis del taller participativo desarrollado para el lineamiento de Cohesión, en el cual diferentes habitantes del sector expresaron sus percepciones, necesidades y problemáticas sobre los espacios públicos, colectivos y la calidad de vida en el barrio.

Las entrevistas evidencian una preocupación común por la falta de zonas verdes y espacios de recreación, el deterioro o pérdida de áreas peatonales y la ausencia de parques que permitan el encuentro comunitario. También se mencionan las consecuencias sociales de esta carencia: disminución de la integración social, pérdida de la solidaridad y reducción de oportunidades para el diálogo y la convivencia.

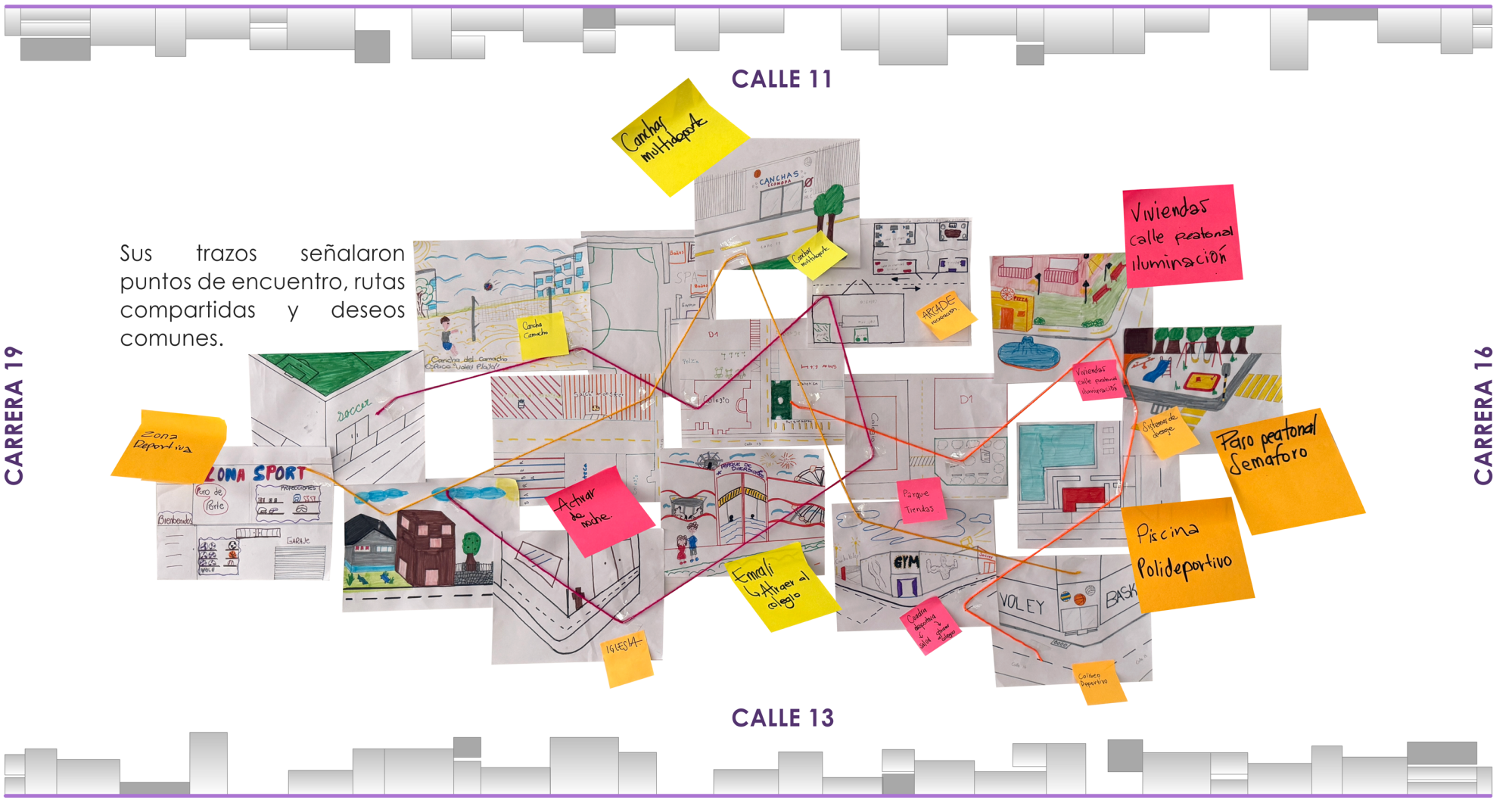
El conjunto de voces recogidas en este ejercicio ofrece un panorama directo de las demandas ciudadanas, que se orientan hacia la recuperación y cualificación de espacios públicos, equipamientos, la generación de entornos seguros y la construcción de un hábitat cohesionado a través del diseño urbano inclusivo y participativo.

IEP IEQ DIBUJO PROSPECTIVO.

Ver fotografías en el anexo "Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali."

Lo que sueñan los jóvenes es un reflejo de la heterogenidad del territorio que habitan. Sueñan con un barrio más conectado y solidario.

Sus trazos señalaron puntos de encuentro, rutas compartidas y deseos comunes.



Construimos en colectivo una idea de ciudad; la cual es resultado de las visiones individuales de los jóvenes.

Síntesis elaboración dibujos prospectivos. Elaboración propia.

L PRODUCTOS LINEAMIENTO.

COHESIÓN

Espacio público.

PCH	Propuestas de espacio público que funcionan como flujos que conectan.

Equipamientos.

PCH	Propuestas de equipamientos urbanos que funcionan como nodos y tensores.

Matriz de productos lineamiento Cohesión.
Elaboración propia.

El producto del lineamiento de Cohesión que se presenta en esta matriz es el resultado de un proceso de desarrollo de indicadores enfocados en comprender y fortalecer las relaciones físicas y funcionales entre los diferentes elementos de la ciudad. Este trabajo parte de la evaluación del espacio público, identificando su calidad y las oportunidades existentes en el territorio, para luego formular propuestas de espacio público y sus conexiones urbanas. Estas propuestas buscan no solo mejorar e incrementar la dotación existente, sino también garantizar que los espacios estén interconectados y respondan a las dinámicas de movilidad y encuentro social.

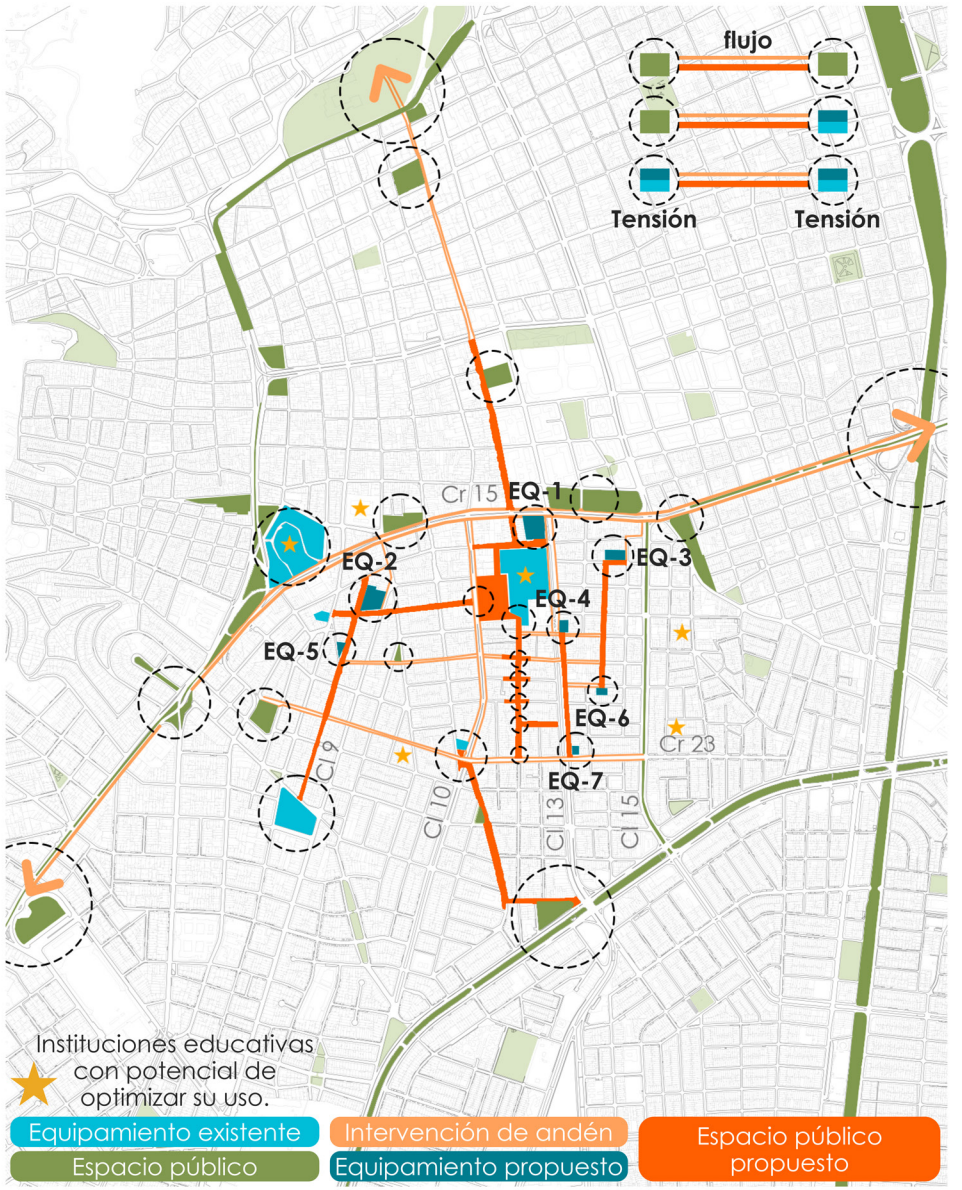
De manera complementaria, se estudian los equipamientos urbanos, con un enfoque participativo, desde las necesidades, anhelos y alternativas que visibiliza la comunidad, con el fin de plantear propuestas de equipamientos y sus conexiones que aseguren una red coherente y eficiente. La combinación de estos dos componentes permite proyectar una estructura urbana integrada y funcional.

La importancia de este lineamiento radica en que la Cohesión es esencial para consolidar una ciudad inclusiva y equitativa. Un territorio cohesionado conecta personas, servicios y oportunidades, favorece la integración social y territorial, y potencia el sentido de pertenencia.

Pensar la ciudad con base en esta lógica permite construir sistemas de espacios y equipamientos que funcionen como articuladores del tejido urbano, reduciendo desigualdades, promoviendo la interacción entre comunidades y **revitalizando un territorio que sea reconocible para sus habitantes**.

PCH EQUIPAMIENTOS.

0 420m 840m 1260m



Plano de flujos y tensiones. Elaboración propia.

PERICENTRO SUR DE CALI

Tiene dos condiciones

★ SUPERÁVIT: Equipamientos educativos existentes.

Los cuales tienen

grandes áreas de zonas verdes, canchas para deportes y piscinas.

Estos equipamientos tienen un horario de uso: lunes a viernes de 7am a 4pm.

DÉFICIT: Equipamientos deportivos y recreativos.

Adicionalmente hay

una ausencia de área para desarrollar equipamientos de gran escala de este tipo.

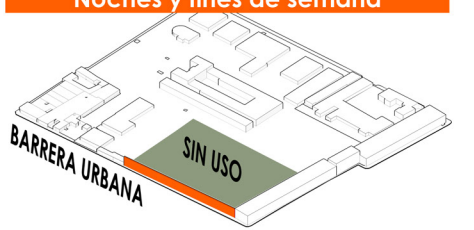
Estos equipamientos tienen una frecuencia de uso: fines de semana.

Identificar en los entornos urbanos edificios que puedan activarse.
ESTRATEGIA: ACTIVAR: Mediante la apertura regulada de las áreas deportivas y recreativas de las instituciones educativas para el uso de la comunidad en horarios definidos:

Mantener activo el uso de las instituciones educativas por fuera del horario escolar.

Suplir parte de la demanda de equipamientos deportivos y recreativos que tiene el territorio.

Noches y fines de semana



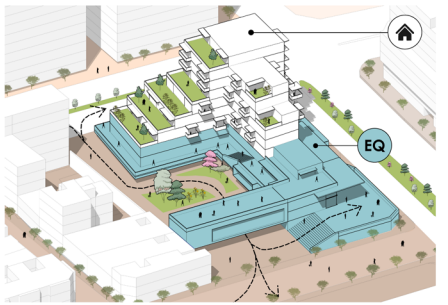
Noches y fines de semana

32.400 m2 extras de equipamiento de deporte y reacreación

Propuesta de optimización del uso de los espacios. Elaboración propia.

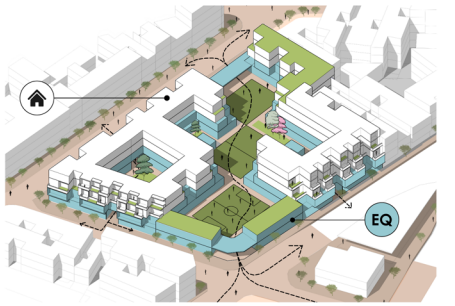
EQ - 1: Nodo de apropiación cultural/histórica y encuentro comunitario.

Área: 3030 m2
Uso: cultural y recreativo

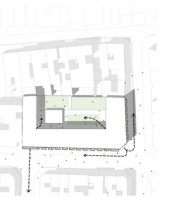


EQ - 2: Nodo de cohesión que invitan al encuentro mediante deporte y recreación.

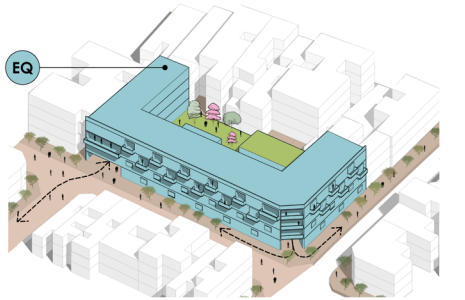
Área: 4132 m2
Uso: deportivo y recreativo



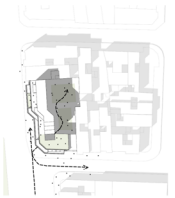
EQ - 3: Nodo de acompañamiento a niños neurodivergentes (potencialización del uso actual).



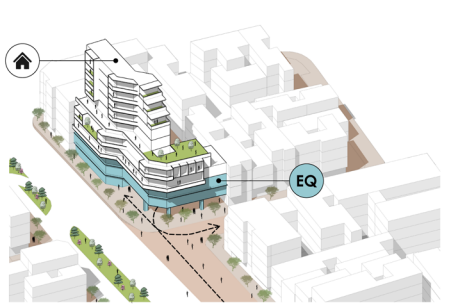
Área: 1800 m2
Uso: bienestar social



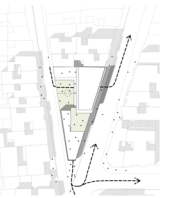
EQ - 4: Nodo ambiental y pedagógico que enseña sobre sostenibilidad y convivencia con la naturaleza.



Área: 443 m2
Uso: eco-recreativo



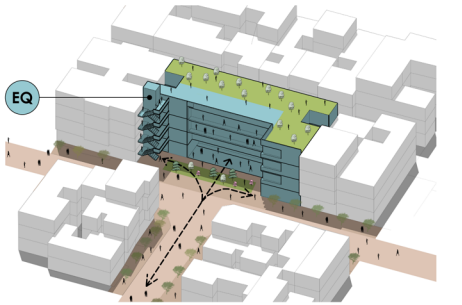
EQ - 5: Nodo de activación social y estructurador del espacio que promueve la salud y la cohesión.



Área: 645 m2
Uso: deportivo

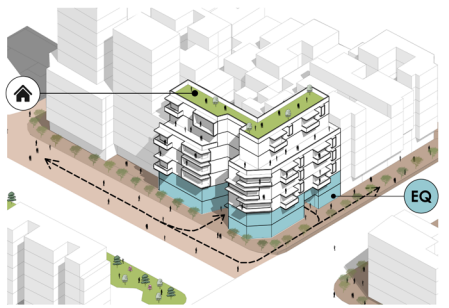
EQ - 6: Nodo articulador de programas de infancia, adultos mayores y emprendimiento.

Área: 692 m2
Uso: bienestar social



EQ - 7: Nodo de encuentro ecológico y comunitario que refuerza la continuidad verde del sistema.

Área: 587 m2
Uso: eco-recreativo

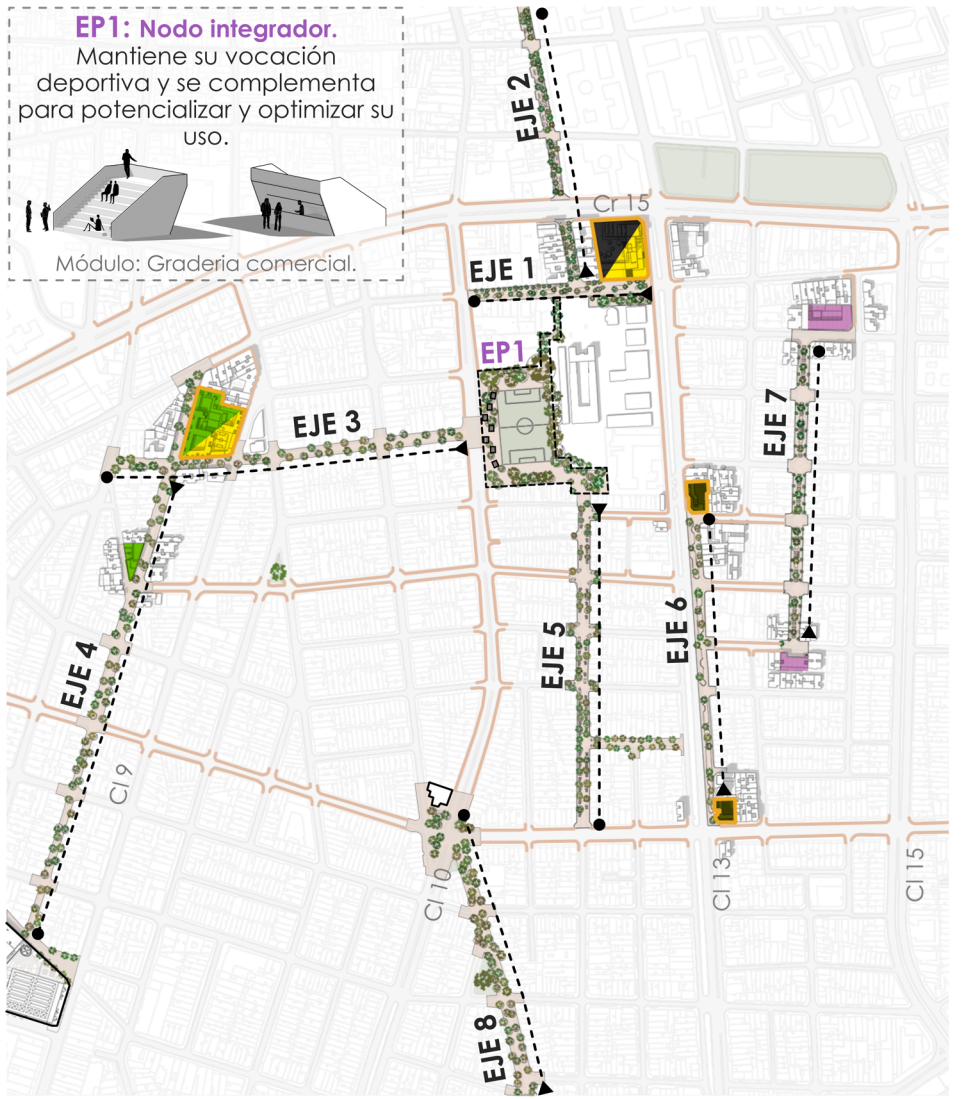


CULTURA	BIENESTAR SOCIAL	DEPORTE	RECREACIÓN
Índice con la población actual **0.36m2/hab**	Índice con la población actual **0.54m2/hab**	Índice con la población actual **0.10m2/hab**	Índice con la población actual **0.00m2/hab**
IPAR **0.07m2/hab**	IPAR **0.14m2/hab**	IPAR **0.14m2/hab**	IPAR **0.52m2/hab**
Índice con la nueva población y la propuesta de EQ **0.33m2/hab**	Índice con la nueva población y la propuesta de EQ **0.45m2/hab**	Índice con la nueva población y la propuesta de EQ **0.20m2/hab**	Índice con la nueva población y la propuesta de EQ **0.54m2/hab**

Propuesta de equipamientos. Elaboración propia.

PCH ESPACIO PÚBLICO.

0 105 210 420m



EJE 1

I.E Antonio José Cam. — *EQ1 Recreativo/cultural*

Corredor educativo-cultural: Eje de aprendizaje activo donde la calle se convierte en extensión del aula y los muros cuentan historias del barrio y su gente.

EJE 2

Centro histórico — *EQ1 Recreativo/cultural*

Corredor patrimonial y de activación cultural: Espacio de conexión entre la memoria urbana y las nuevas dinámicas recreativas.

EJE 3

EQ2 Deportivo/recreat. — *EP 1*

Corredor deportivo-cívico: Articulador con vocación de encuentro barrial, donde el cuerpo, el juego y el deporte construyen comunidad.

EJE 4

Galería Alameda — *EQ2 Deportivo/recreat.*

Corredor comercial-recreativo: Espacio de paso y estancia que mezcla comercio tradicional con usos deportivos y gastronómicos.

EJE 5

Comercios locales — *I.E Antonio José Cam.*

Corredor de emprendimiento y educación: Espacio intermedio entre la escuela y la economía popular. Se teje el conocimiento, trabajo y futuro.

EJE 6

EQ4 Eco-recreativo — *EQ7 Eco-recreativo*

Corredor ambiental: Camino verde que conecta equipamientos en donde se recrea y se educa sobre el medio ambiente y su conservación.

EJE 7

EQ3 Bienestar social — *EQ6 Bienestar social*

Corredor del cuidado: Donde la ciudad abraza, cuida y acompaña desde lo cotidiano; promoviendo la movilidad activa entre los servicios sociales.

EJE 8

IPS Bretaña — *Parque Junín*

Corredor de la recuperación: Trayecto que acompaña la sanación física y emocional del cuerpo; se conecta la atención médica con el esparcimiento verde.

Propuesta de vocaciones del espacio público. Elaboración propia.

Conectividad peatonal verde: cada eje funciona como corredor biocultural, drenaje sostenible, y punto de reutilización de residuos de construcción y demolición; que en conjunto favorece la movilidad peatonal y la reconexión entre las comunidades y su entorno natural.

EJE 1: Mobiliario didáctico urbano; zonas de lectura al aire libre; jardines pedagógicos; iluminación para recorridos nocturnos seguros.

EJE 2: Galería urbana a la memoria del territorio y de la ciudad; vegetación de sombra, mobiliario de permanencia y señalética histórica.

EJE 3: Ciclorutas y franjas de trote; módulos deportivos ligeros; áreas verdes para amortiguar el ruido; mobiliario integrador y flexible.

EJE 4: Ciclorutas; zonas/módulos de alimentación saludable; estancias sombreadas; comercios itinerantes de arte y artesanias; mobiliario flexible.

EJE 5: Plataformas cubiertas; mobiliario de sociabilidad que invita a comer, conversar, negociar; **estaciones de reciclaje.**

EJE 6: Mobiliarios ecológicos; jardines de polinizadores; **módulos de reciclaje y compostaje vecinal**; huertas comunitarias; iluminación baja.

EJE 7: Estaciones de descanso; jardines aromáticos; pérgolas como refugios urbanos integrados al tránsito peatonal.

EJE 8: Circuito de caminata; jardines con vegetación medicinal; estaciones de ejercicio pasivo; espacios de encuentro intergeneracional.

Propuesta de espacio público. Elaboración propia con apoyo de IA.

L PRODUCTOS LINEAMIENTOS.

COMPACIDAD

+

COMPLEJIDAD

+

COHESIÓN

=

CIUDAD INTEGRADA:
Próxima, Vital, Conectada.

MODELO DE INTERVENCIÓN PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PERICENTRO SUR DE CALI.

Matriz de productos lineamientos . Elaboración propia.

Planeamos lo colectivo y ofrecemos oportunidades y alternativas para lo individual. *Proyectar aquí es más que diseñar espacios: es construir la posibilidad de un encuentro, de una vida compartida que se sostiene en lo cotidiano. En estos lineamientos, la Cohesión nos guía para construir lo común, pensamos el espacio público y los equipamientos como los lugares de soporte donde la comunidad se reconoce y se fortalece. La Compacidad y la Complejidad, nos abre camino para imaginar viviendas que crecen con sus habitantes, que permiten adaptarse, transformar y permanecer.*

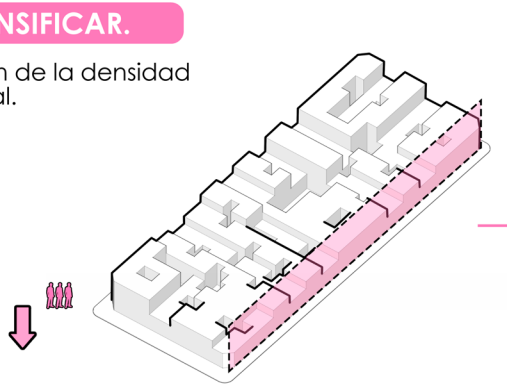
Estos tres lineamientos (Compacidad, Complejidad y Cohesión) se entrelazan como base del Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali. Un Modelo que no impone formas únicas, sino que propone relaciones: entre lo común y lo privado, entre la escala doméstica y la urbana, entre el habitar y el transformar.

Metas de la implementación del Modelo de Intervención para la Revitalización. Elaboración propia.

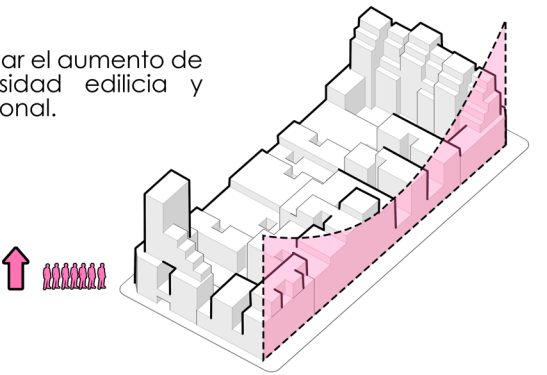
L SÍNTESIS DE LOS LINEAMIENTOS.

1- DENSIFICAR.

Disminución de la densidad poblacional.

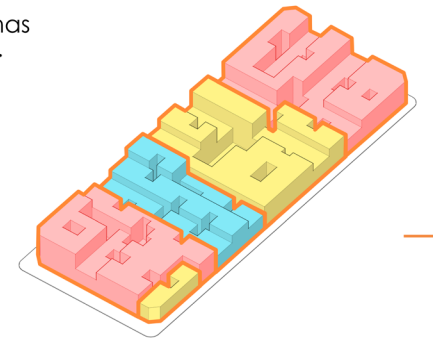


Incentivar el aumento de la densidad edilicia y poblacional.

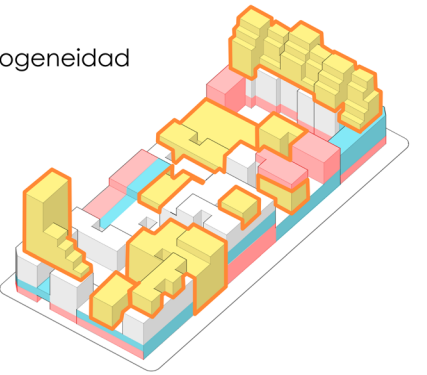


2- MEZCLAR.

Desarrollo de zonas monofuncionales.

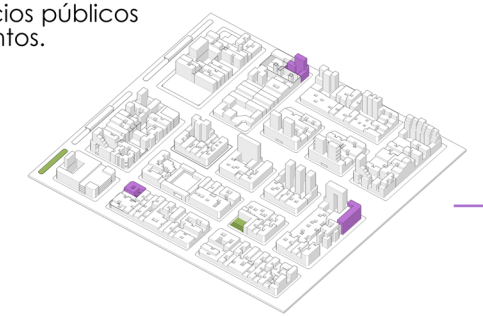


Promover la heterogeneidad de usos y usuarios.

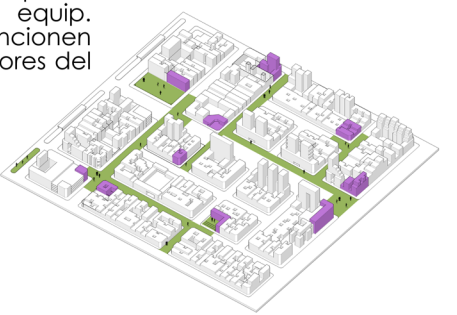


3- ARTICULAR.

Diseño inadecuado de la red de espacios públicos y equipamientos.



Incrementar el espacio público y los equip. para que funcionen como articuladores del territorio.



Área de intervención: **66.85 Hectáreas**

Población actual en el polígono:

8.395 personas.
125.6 hab/Ha.

Población total con la propuesta:

21.459 personas.
321.0 hab/Ha.

Número de manzanas en el polígono:
82 manzanas.

Unidades habitacionales actuales:

2.783 unidades.

Unidades habitacionales total con la propuesta:

7.114 unidades.

Espacio público actual:

1.87 m2/hab.

Espacio público total con la propuesta:

6.0 m2/hab.

Equipamientos actual:

46.860 m2.

Equipamientos total con la propuesta:

59.600 m2.

Síntesis PROBLEMA VS. OBJETIVO. Elaboración propia.

LÍNEAS	ACCIONES	ACTORES INVOLUCRADOS
Compacidad (redensificar)	- Redensificación adecuada al contexto - Rehabilitación de predios subutilizados para incorporar nuevas unidades habitacionales. -Definición de predios de interés público para proyectos comunitarios.	-Secretaría de Vivienda Social y Hábitat (SVSH). -Planeación Municipal. -Propietarios y residentes del Pericentro Sur. -Academia.
Complejidad (mezclar usos y dinámicas sociales)	- Diseño de micro-zonificación que promueva la mezcla funcional. - Diseño de tipologías habitacionales que responden a las formas de vida locales - Reactivación de frentes de manzana inactivos mediante incentivos a la economía barrial/popular.	-Secretaría de Desarrollo Económico. -Secretaría de Cultura. -Asociaciones de comerciantes y microempresarios locales. -Líderes comunitarios.
Cohesión (espacio público y equip. para articular el territorio)	- Creación y mejoramiento de corredores peatonales, andenes y calles habitables. - Incorporación de parques lineales, huertos urbanos y espacios de encuentro comunitario. - Construcción y adecuación de equipamientos de escala urbana, zonal y local.	-Planeación Municipal. -DAGMA. -Secretarías de educación, cultura, desarrollo territorial, bienestar social y deporte/recreación. -Comunidades barriales y JAC.
Gestión y participación	- Implementación de procesos participativos de co-diseño urbano. - Impulso progresivo para la conformación de mesas interinstitucionales y comunitarias que le den seguimiento al proyecto.	-Universidad del Valle y red académica local. -Alcaldía de Santiago de Cali. -Organizaciones comunitarias del Pericentro Sur.

Síntesis de la etapa de planeación. Elaboración propia.

La academia cumple un papel esencial dentro del Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali, actuando como un mediador constante entre el conocimiento técnico, la realidad social del territorio y que además sostiene los procesos con una mirada a largo plazo. Desde este trabajo se inicia una relación que trasciende lo académico, en la que la universidad debería de posicionarse como acompañante constante de la comunidad, promoviendo la apropiación del territorio y fortaleciendo sus capacidades de gestión.

Su presencia otorga continuidad a los procesos, asegurando que el conocimiento y las experiencias acumuladas sigan nutriendo nuevas etapas de transformación.

A diferencia de otros actores cuya participación puede variar en el tiempo, la academia mantiene su compromiso con la formación, la investigación y la acción social, **tejiendo un vínculo duradero que articula lo técnico, lo humano y lo colectivo.**

L ENCUESTA DE ACEPTACIÓN COMUNITARIA AL MODELO.

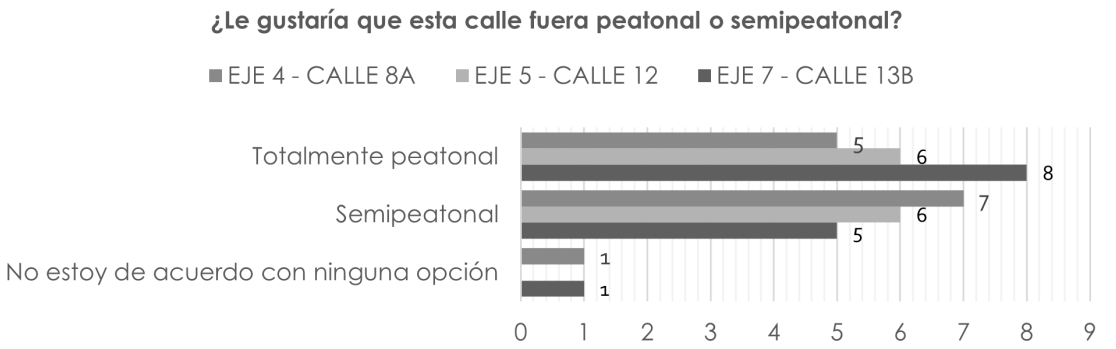
Concluido el desarrollo del Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali, se propone una encuesta de aceptación comunitaria como mecanismo de validación social del proceso. Esta herramienta busca contrastar las estrategias proyectuales con la percepción y disposición de la comunidad frente a los cambios propuestos, especialmente en relación con la transformación del espacio público y la peatonalización de algunas vías, acciones consideradas detonantes para la implementación de las demás estrategias urbanas vinculadas a la Compacidad y la Complejidad.

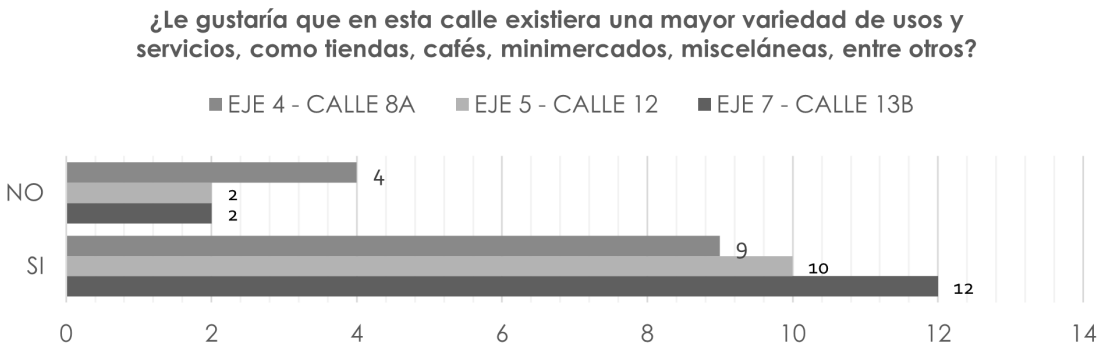
Esta encuesta se dirige a una muestra poblacional distinta a la de los taller participativos previos, con el propósito de ampliar la representatividad social y recoger percepciones diversas sobre el Modelo ya consolidado y sus componentes gráficos. La consulta se realiza a partir de material visual que facilita la comprensión de las propuestas, permitiendo a los habitantes proyectar cómo se verían y habitarían los nuevos espacios.

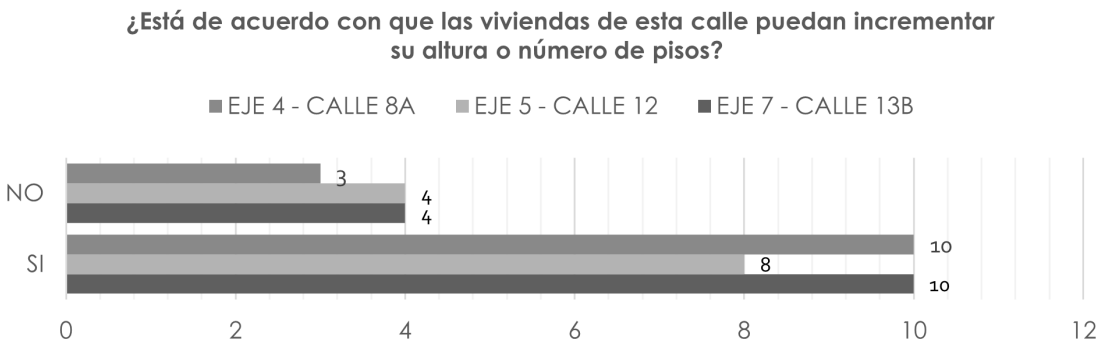
El propósito de esta encuesta es valorar el nivel de aceptación y la disposición de la comunidad hacia las transformaciones planteadas, entendiendo que la sostenibilidad de cualquier modelo urbano depende también de su legitimidad social.

De esta manera, el ejercicio de validación reafirma el carácter participativo del trabajo y fortalece el vínculo entre los lineamientos y el reconocimiento ciudadano, consolidando un Modelo de Intervención coherente con las aspiraciones colectivas y el derecho a habitar dignamente el Pericentro Sur.

Ver el informe completo en el anexo "Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali."







Resultados encuesta aceptación comunitaria. Elaboración propia.

Validar el Modelo con la comunidad no es un trámite, es un acto de responsabilidad profesional. Saber que las propuestas proyectadas encuentran eco en quienes habitan el territorio le da sentido a todo el proceso. La técnica puede ordenar el espacio, pero solo la aceptación colectiva lo convierte en ciudad.

L CONCLUSIONES CAPÍTULO III: LINEAMIENTOS.

Definir los lineamientos para el Pericentro Sur de Cali significó más que ordenar un territorio, fue aprender a leerlo. Los lineamientos se convirtieron en un ejercicio de interpretación, una práctica de escucha que permitió comprender cómo lo físico, lo social y lo simbólico se entrelazan en un sistema vivo. En este proceso, el trabajo reconoció que la ciudad no puede entenderse desde la homogeneidad (como si todos los lugares y comunidades respondieran a una misma lógica), sino desde la heterogeneidad que define su identidad. La diversidad de escalas, de historias y de modos de habitar no es un obstáculo para los lineamientos, sino su punto de partida.

Pensar las ciudades desde lo homogéneo ha significado, históricamente, borrar las particularidades del territorio, aplicar recetas que desdibujan la memoria y debilitan las redes sociales que sostienen la vida barrial. Por eso, el Modelo que aquí se plantea reivindica la diferencia como condición de proyecto. Formular lineamientos desde lo heterogéneo implica aceptar que el desarrollo no se impone, se construye a partir de las formas de habitar existentes; reconociendo que el taller, el zaguán, el andén o la esquina son tan valiosos como una gran infraestructura. De esta manera, los tres lineamientos definidos orientan la Revitalización. La Compacidad no busca la densificación ciega, sino una densidad adecuada al contexto, aquella que equilibra población, servicios, infraestructura y calidad ambiental sin romper el tejido social. Los indicadores construidos en este lineamiento permitieron traducir la morfología y las percepciones del lugar en datos que fundamentan decisiones espaciales más justas, capaces de optimizar el suelo y mejorar la habitabilidad.

La Complejidad propone mirar la ciudad como un entramado de funciones, actores y tiempos. Reconocer la mezcla social y funcional del Pericentro Sur es entender que la vitalidad urbana surge precisamente de esa superposición de usos y memorias. Este lineamiento permitió visibilizar las economías locales, las prácticas cotidianas y los saberes populares como componentes estructurantes del territorio. Los lineamientos, entonces, se vuelven un acto de mediación, donde se coordina lo diverso sin uniformarlo, y se potencia lo formal y lo espontáneo como valor proyectual.

Por su parte, la Cohesión dio sentido colectivo al Modelo. Desde la participación comunitaria y la lectura del espacio público, se identificaron los lugares donde la vida barrial se hace visible: calles, esquinas, parques y equipamientos que son soporte de la convivencia y la identidad. La propuesta de red de espacios públicos y equipamientos parte de reconocer estos puntos como nodos y flujos que tejen el territorio, fortaleciendo los vínculos entre personas, servicios y oportunidades. La Cohesión no se mide solo en metros cuadrados, sino en la capacidad del espacio de convocar y sostener relaciones.

En conjunto, estos tres lineamientos conforman un Modelo de Intervención para la Revitalización que entiende los lineamientos como un proceso abierto, flexible y adaptativo. No se trata de fijar una imagen acabada de ciudad, sino de activar un marco de relaciones capaz de evolucionar con sus habitantes. El Pericentro Sur aparece así como un laboratorio urbano donde se cruzan lo técnico y lo humano, lo normativo y lo cotidiano, lo individual y lo común.

El Modelo de Intervención propuesto se proyecta como una herramienta viva para orientar futuras transformaciones, recordando que los verdaderos lineamientos no buscan imponer formas homogéneas, sino diseñar condiciones para que cada lugar exprese su singularidad y cada comunidad pueda seguir construyendo su propia manera de habitar.

El Pericentro Sur, su contexto inmediato y su paisaje lejano.

ST CAPÍTULO IV: SIMULACIONES TIPOLÓGICAS - LABORATORIO DE VIVIENDA.

Las simulaciones tipológicas constituyen la aplicación del Modelo de Intervención para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali. En ellas, las estrategias de Compacidad, Complejidad y Cohesión se traducen en forma construida, explorando cómo la arquitectura puede materializar los lineamientos urbanos de las etapas previas. El objetivo esencial de este capítulo es: **Definir parámetros de los cuales se pueda apropiar la comunidad para revitalizar el Pericentro un predio a la vez.**

Más que ejercicios formales, las simulaciones son herramientas de mediación entre la técnica y la comunidad. Buscan probar y ajustar los lineamientos del Modelo desde las formas de habitar, reconociendo los modos de vida que dan identidad al Pericentro. Cada simulación traduce un fragmento de esa vida cotidiana, permitiendo que los habitantes se reconozcan en los espacios proyectados.

El propósito no es imponer un nuevo lenguaje, sino dialogar con el lenguaje popular del barrio, con su escala y su manera de ocupar el territorio. **Se plantea que múltiples arquitectos puedan intervenir el Pericentro desde diversas visiones estéticas y funcionales, manteniendo siempre los principios y criterios del Modelo.**

Así, la vivienda se consolida como unidad mínima de calidad urbana y punto de partida para construir ciudad con identidad.

Intervenir en el Pericentro Sur de Cali implica trabajar sobre un tejido urbano existente; no se trata de borrar ni de empezar de cero, sino de reconocer y potenciar las tramas, tradiciones y memorias que ya existen. La ciudad no se edifica sobre un terreno neutro: cada lote y cada calle son depósitos de historias y significados que orientan el diseño.

Finalmente, esta etapa se apoya en una estrategia participativa que convierte las simulaciones en instrumentos de diálogo comunitario. A través de espacios colaborativos, la población podrá reconocer, reinterpretar y ajustar las ideas espaciales que representan las estrategias del Modelo, fortaleciendo el vínculo entre planificación, arquitectura y vida cotidiana.

De este modo, las simulaciones tipológicas se consolidan como el puente entre los lineamientos y la acción, entre lo urbano y lo arquitectónico, entre la técnica y lo humano.

Son una forma CONCEPTUAL de ensayar la ciudad posible: aquella donde el desarrollo no destruye la memoria, sino que la transforma en futuro compartido.

¿Cómo hacer para que se ejecuten las estrategias planteadas por el Modelo de Intervención, en situaciones reales, diversas y socialmente validadas? :

A través del co-diseño de simulaciones tipológicas que promuevan la materialización de esos lineamientos urbanos desde la escala arquitectónica.

1. **Compacidad**: Edificar acorde a los grados de densidad y alturas adecuados al contexto.

2. **Complejidad**: Diseñar respondiendo a la mezcla de usos y usuarios que componen el territorio.

3. **Transición**: Diseñar espacios intermedios entre lo público y lo privado que desdibujen sus límites.

4. **Progresividad**: Diseñar con posibilidad de crecimientos progresivos.

5. **Eficiencia**: Diseñar ciclos cerrados.

6. **Catalizadores sociales**: Proveer de espacios colectivos para el encuentro, el juego y la conversa entre las personas.

7. **Intimidad habitacional**: Garantizar que cada vivienda sea un espacio propio, seguro y acogedor, base emocional del habitar urbano.

Parámetros de intervención arquitectónica. Elaboración propia.

ST MATRIZ SIMULACIONES TIPOLÓGICAS.

VARIABLES DEL MODELO DE INTERVENCIÓN PARA DEFINICIÓN DE LAS SIMULACIONES TIPOLÓGICAS.

COMPACIDAD.

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3
- ZONA 4

- Predios medianeros
- Predios esquineros
- Englobes medianeros
- Englobes esquineros

COMPLEJIDAD.

- Comercios y servicios urbanos
- Comercios y servicios zonales
- Comercios y servicios locales
- Agricultura urbana
- Industria

- Usuario productivo barrial
- Usuario autosuficiente
- Usuario urbano móvil
- Usuario doméstico
- Usuario agro-comunitario
- Usuario asistido/transición
- Usuario intergeneracional activo

COHESIÓN.

- Equipamientos
- Espacio público

COMBINACIONES EXPLORATORIAS — EJERCICIO PARA ESTE TRABAJO DE GRADO.

SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 1 **(ST-1)**	SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 2 **(ST-2)**	SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 3 **(ST-3)**	SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 4 **(ST-4)**
Usuario productivo barrial y usuario urbano móvil.	Usuario asistido y usuario intergeneracional.	Usuario agro, usuario doméstico y usuario autosuficiente.	Usuarios varios.
Comercios y servicios zonales	Espacio público	Agricultura urbana	Industria
Predio medianero	Predio esquinero	Predio medianero	Predio medianero

Matriz de simulaciones tipológicas. Elaboración propia.

Las simulaciones son una forma de aproximarse al lugar. Son un ejercicio ajustado a la realidad del Pericentro que fortalece el arraigo y la sinergia de los procesos sociales.

Las simulaciones son un ejercicio sensible e interpretativo de las necesidades de la comunidad. Las combinaciones propuestas NO son especulativas; son pertinentes a algunas formas de habitar identificadas y una respuesta a la idea de ciudad que soñamos colectivamente.

ST ESTRATEGIA PARTICIPATIVA.

Ver fotografías en el anexo "Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali."

Objetivo:
Transformar las simulaciones tipológicas en herramientas de diálogo comunitario, donde la población pueda reconocer, reinterpretar y ajustar las ideas espaciales que traducen las estrategias del Modelo de Intervención.

ETAPA	INTENCIONES:	DISPOSITIVOS DE PARTICIPACIÓN:	GRUPOS FOCALES:
Laboratorio de interpretación y verificación del impacto visual y simbólico.	Evaluar la percepción social, funcional y estética de las simulaciones tipológicas propuestas, entendiendo cómo la forma arquitectónica influye en los imaginarios, la identidad y el sentido de pertenencia de los habitantes del territorio.	1. Con herramientas digitales (recorridos 3D o renders en pantallas), se invita a los vecinos a "recorrer" las simulaciones. 2. Se registran percepciones sobre escala humana, visibilidad, seguridad y pertenencia.	**Habitantes antiguos y población flotante interesada:** Contrastar visiones sobre permanencia y transformación.

Resultados esperados:
1. Validación social y simbólica de las simulaciones tipológicas, basada en la percepción ciudadana del entorno proyectado.
2. Ajustes y recomendaciones sobre volumetría, escala y lenguaje arquitectónico, derivados de las observaciones comunitarias.
3. Fortalecimiento del vínculo entre comunidad y planeación, generando confianza y sentido de pertenencia frente al proceso urbano.

Estrategia participativa para simulaciones tipológicas. Elaboración propia.

Desarrollo de la estrategia participativa para las simulaciones.

Este laboratorio se consolidó como uno de los momentos más significativos del proceso participativo. Más allá de validar decisiones formales o volumétricas, este espacio permitió contrastar las simulaciones con las percepciones, memorias y expectativas de quienes habitan el territorio, convirtiendo las imágenes en detonantes de diálogo, reflexión y apropiación colectiva.

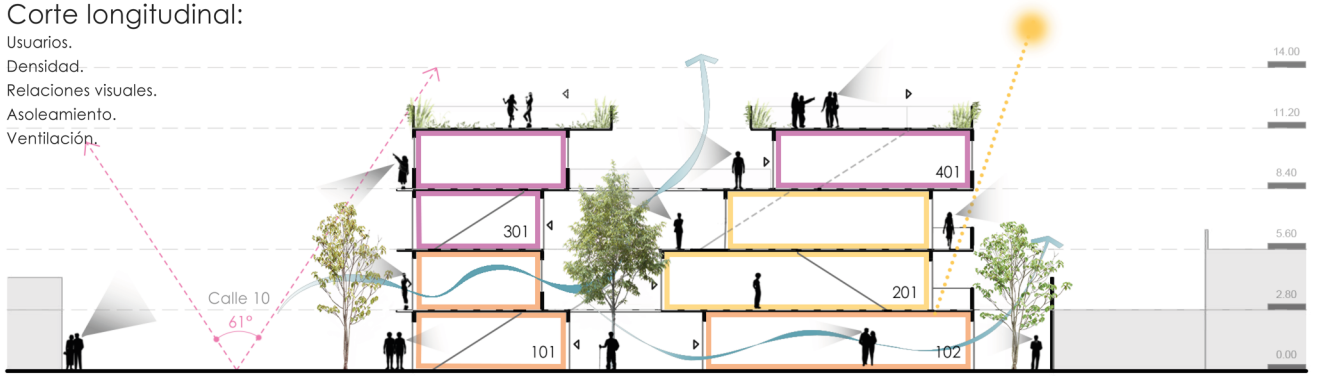
Fue especialmente significativo evidenciar cómo las personas lograron identificarse con el trabajo, apropiarse de las ideas y entusiasmarse con las propuestas, al punto de imaginar la materialización real de muchas de ellas. Este reconocimiento validó no solo la pertinencia espacial de las tipologías, sino también su carga simbólica y su capacidad de resonar con los imaginarios locales.

Este ejercicio cobró aún mayor relevancia al tratarse de propuestas no convencionales, que se distancian de las formas tradicionales de intervenir. Sin embargo, las simulaciones fueron comprendidas como una alternativa y una evolución respetuosa de sus necesidades, deseos e historia, demostrando que Revitalizar no implica borrar, sino reinterpretar y potenciar lo existente.

ST SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 1. UMBRAL PRODUCTIVO.

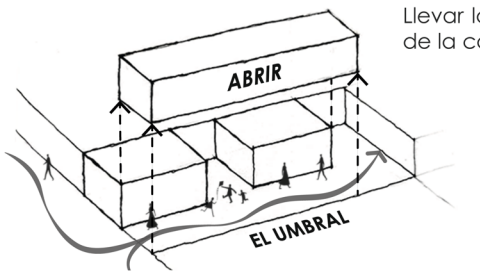
Corte longitudinal:

Usuarios.
Densidad.
Relaciones visuales.
Asoleamiento.
Ventilación.

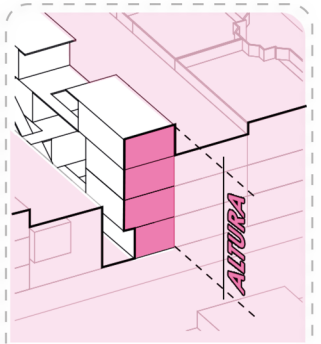


Productivo barrial. *Urbano Móvil.* *Doméstico.*

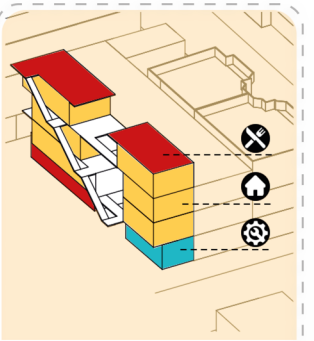
Concepto 1.



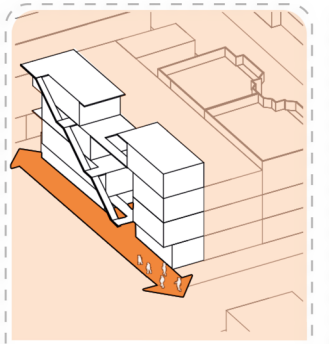
Llevar las dinámicas de la calle al interior del predio.



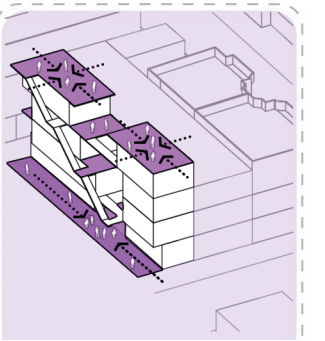
Compacidad.



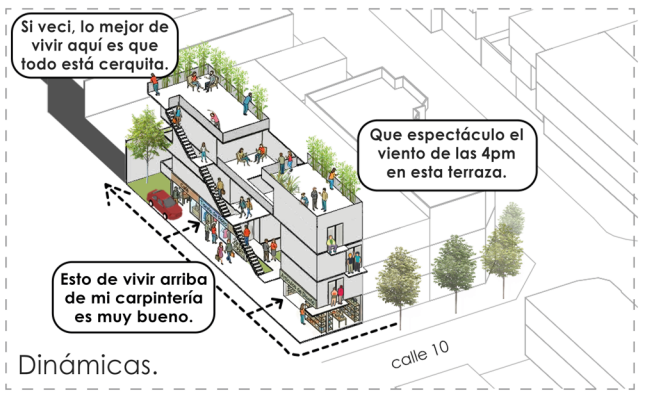
Complejidad.



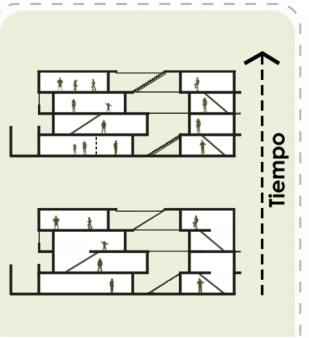
Transición.



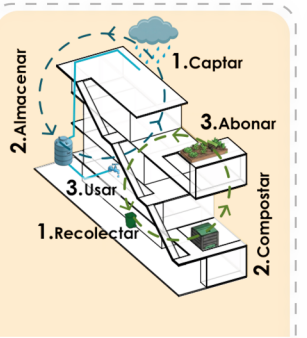
Catalizador social.



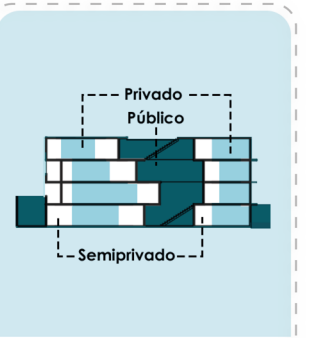
Dinámicas.



Progresividad.



Eficiencia.



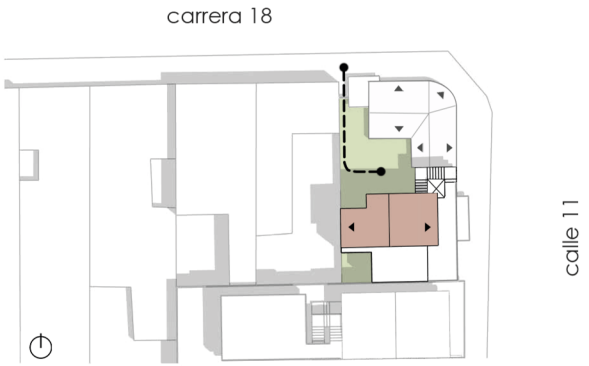
Intimidad.

Vivienda: **247.0 m2**
Comercio: **46.1 m2**
Servicio: **26.1 m2**
Catalizadores: **152.7 m2**

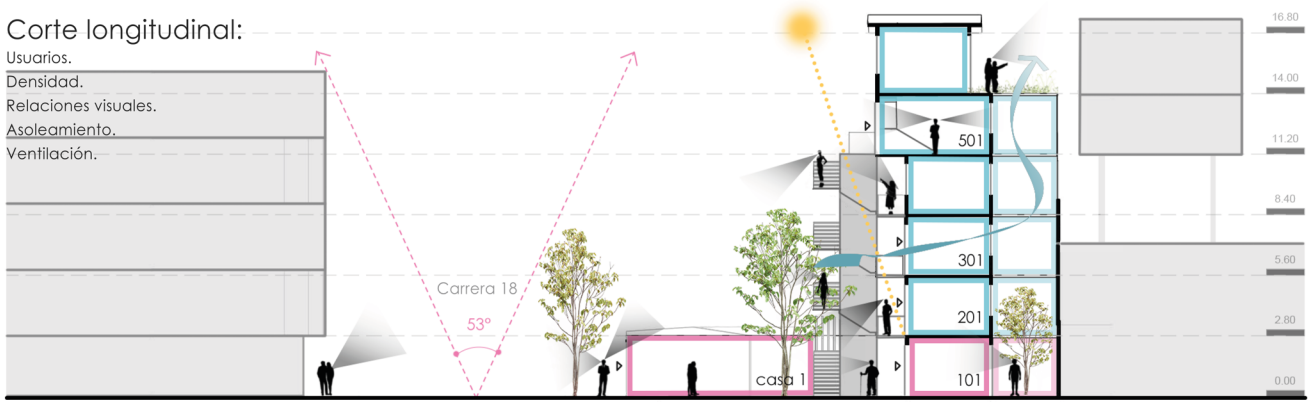
Habitantes actuales: 4
Habitantes propuesta: 12

ST-1: Umbral productivo. Elaboración propia.

ST SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 2. PATIO INTERGENERACIONAL.

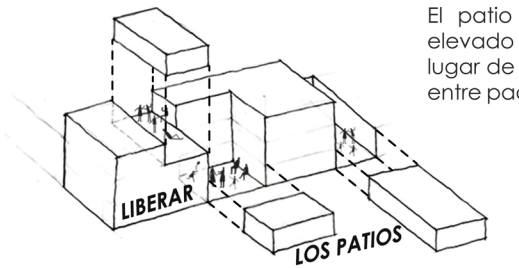


Corte longitudinal:



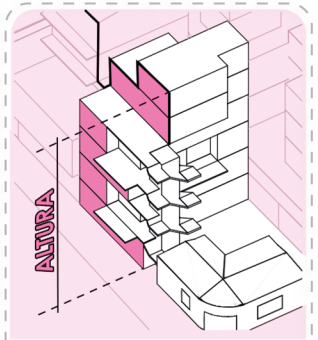
Asistido o en transición. *Intergeneracional.*

Concepto 2.

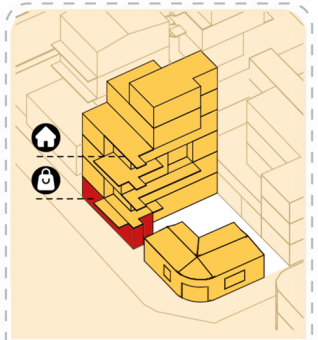


El patio a nivel y elevado como el lugar de encuentro entre padres, hijos y abuelos.

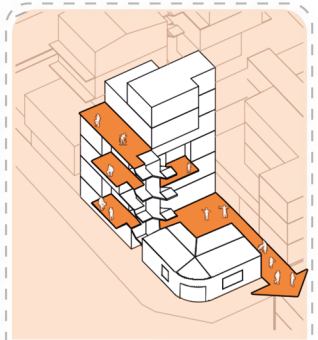
Dinámicas.



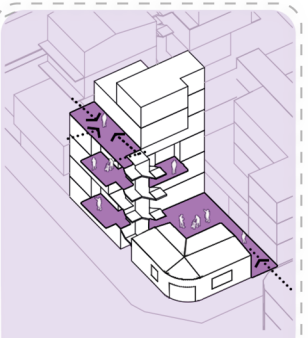
Compacidad.



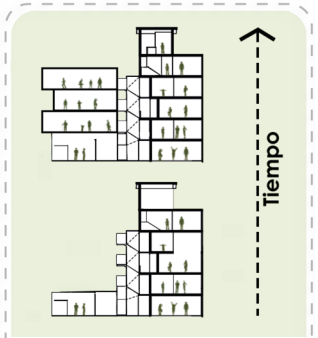
Complejidad.



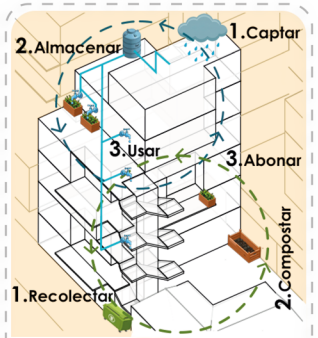
Transición.



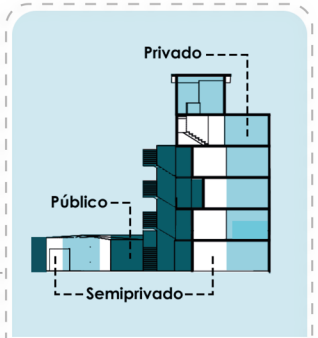
Catalizador social.



Progresividad.



Eficiencia.



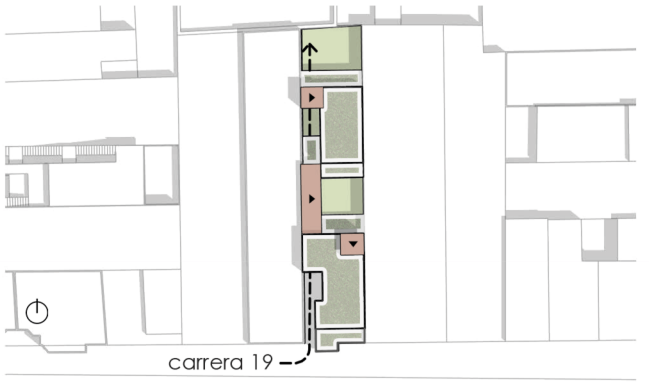
Intimidad.

Vivienda: **399.9 m2**
Comercio: **35.0 m2**
Catalizadores: **145.5 m2**

Habitantes actuales: 2
Habitantes propuesta: 13

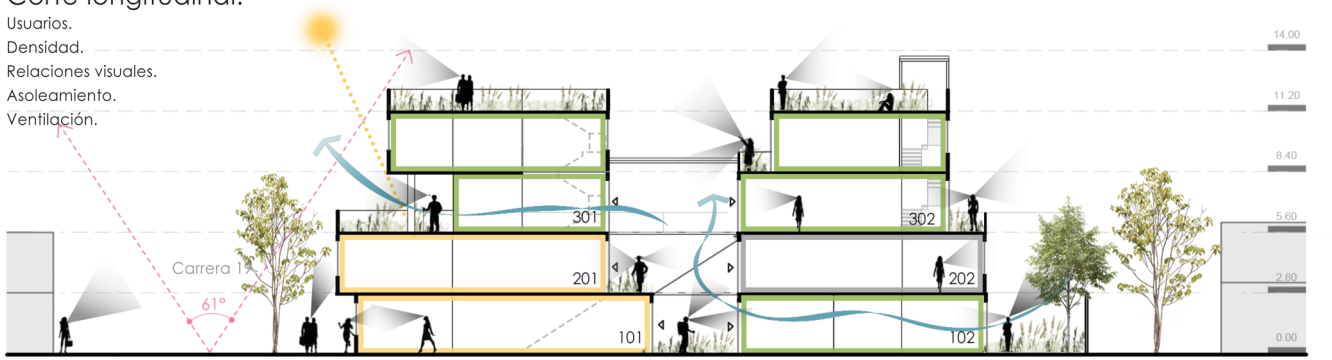
ST-2: Patio intergeneracional. Elaboración propia.

ST SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 3. AGROTERRAZA.



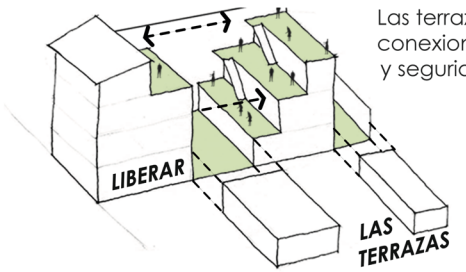
Corte longitudinal:

Usuarios.
Densidad.
Relaciones visuales.
Asoleamiento.
Ventilación.

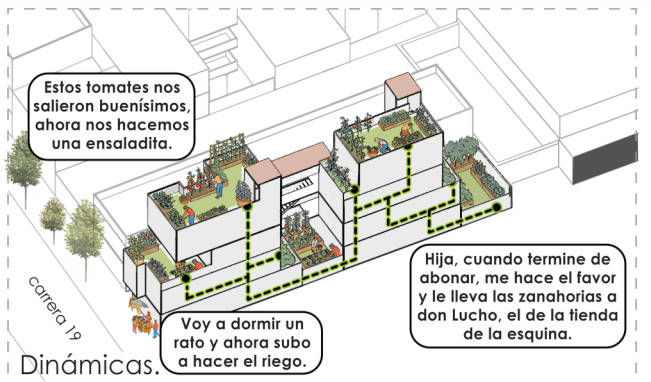


Agro-Comunitario. *Auto-Suficiente.* *Doméstico.*

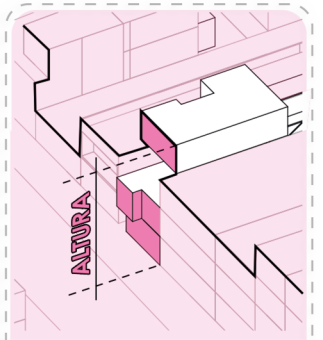
Concepto 3.



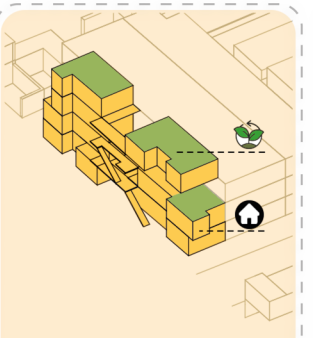
Las terrazas productivas: conexiones ambientales y seguridad alimentaria.



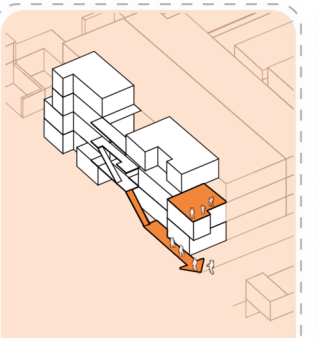
Dinámicas.



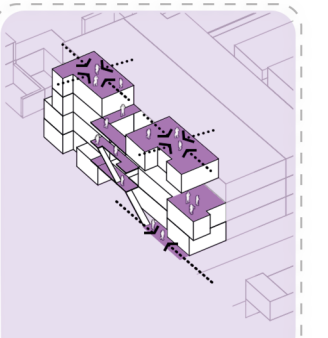
Compacidad.



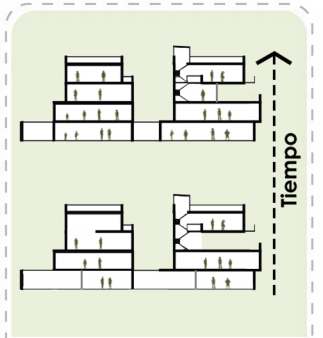
Complejidad.



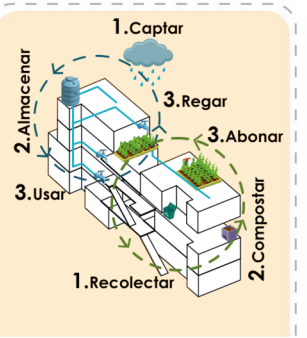
Transición.



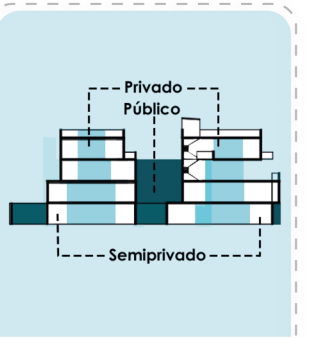
Catalizador social.



Progresividad.



Eficiencia.



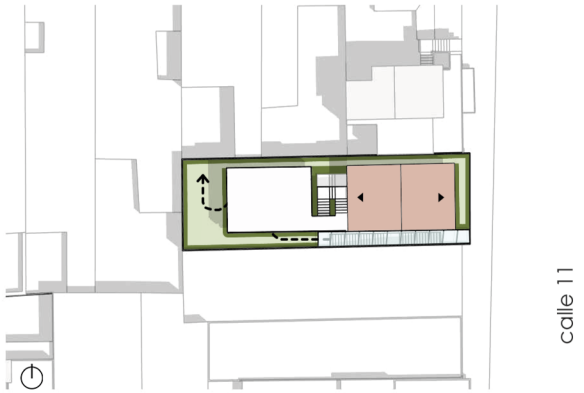
Intimidad.

Vivienda: **480.0 m2**
Catalizadores: **61.0 m2**
Cultivos: **148.2 m2**

Habitantes actuales: 5
Habitantes propuesta: 17

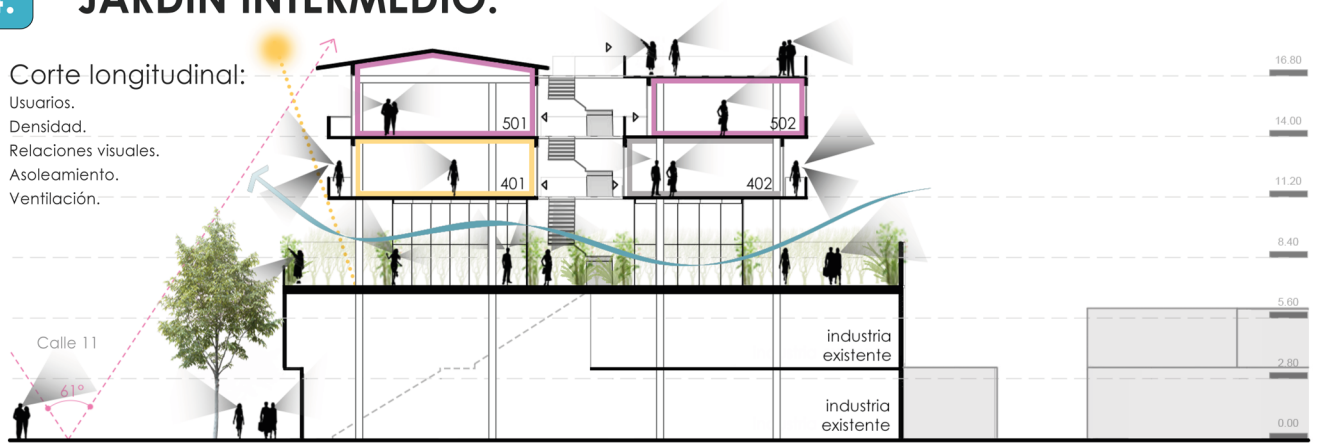
ST-3: Agroterraza. Elaboración propia.

ST SIMULACIÓN TIPOLÓGICA 4. JARDÍN INTERMEDIO.



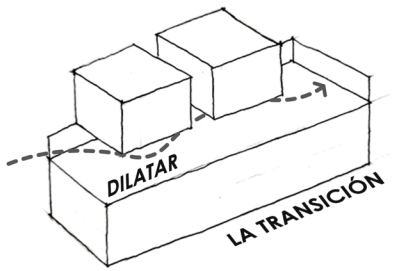
Corte longitudinal:

Usuarios.
Densidad.
Relaciones visuales.
Asoleamiento.
Ventilación.

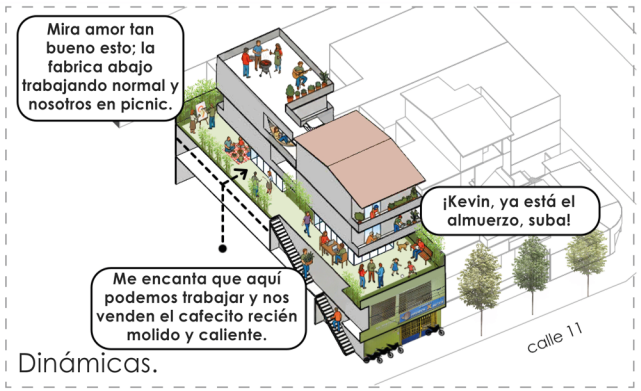


Auto-Suficiente. *Urbano Móvil.* *Doméstico.*

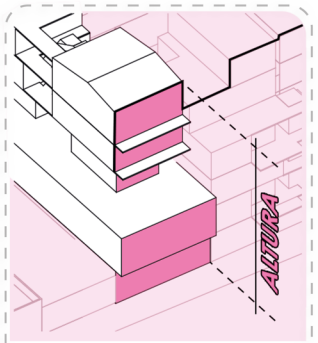
Concepto 4.



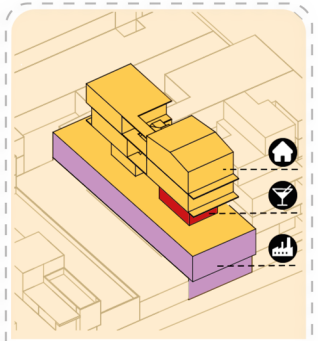
Transición de usos que se convierte en catalizador de las relaciones sociales.



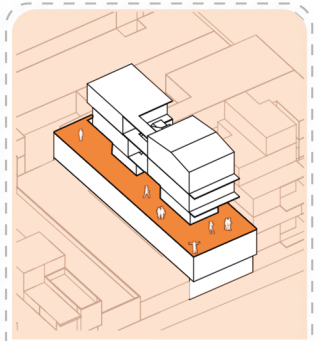
Dinámicas.



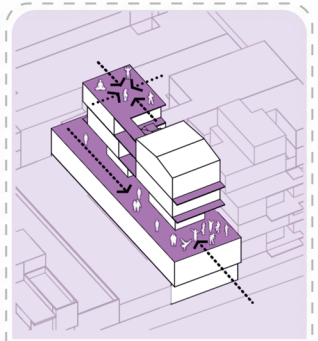
Compacidad.



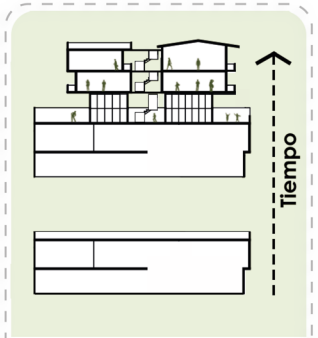
Complejidad.



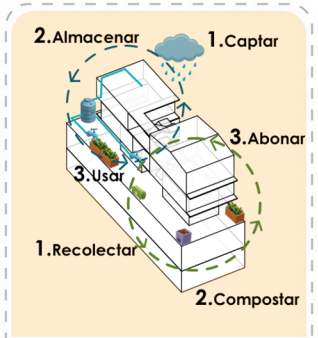
Transición.



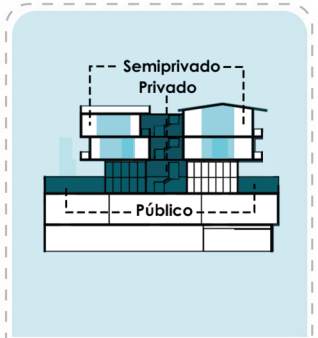
Catalizador social.



Progresividad.



Eficiencia.



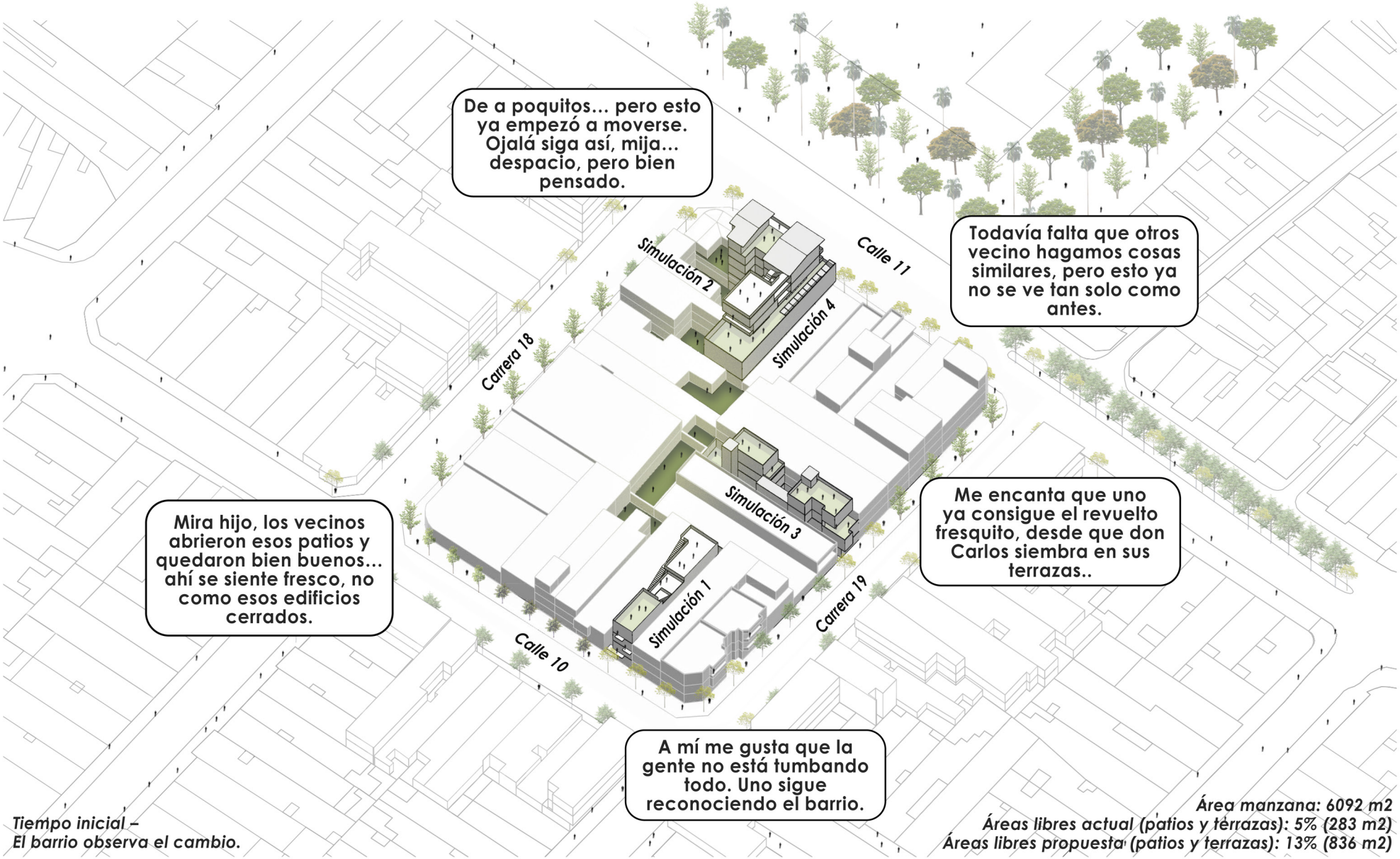
Intimidad.

Vivienda: **256.4 m2**
Industria existente: **488.8 m2**
Catalizadores: **196.0 m2**
Comercio: **25.6 m2**

Habitantes actuales: 0
Habitantes propuesta: 9

ST-4: Jardín intermedio. Elaboración propia.

ST MANZANA CON LAS CUATRO SIMULACIONES.

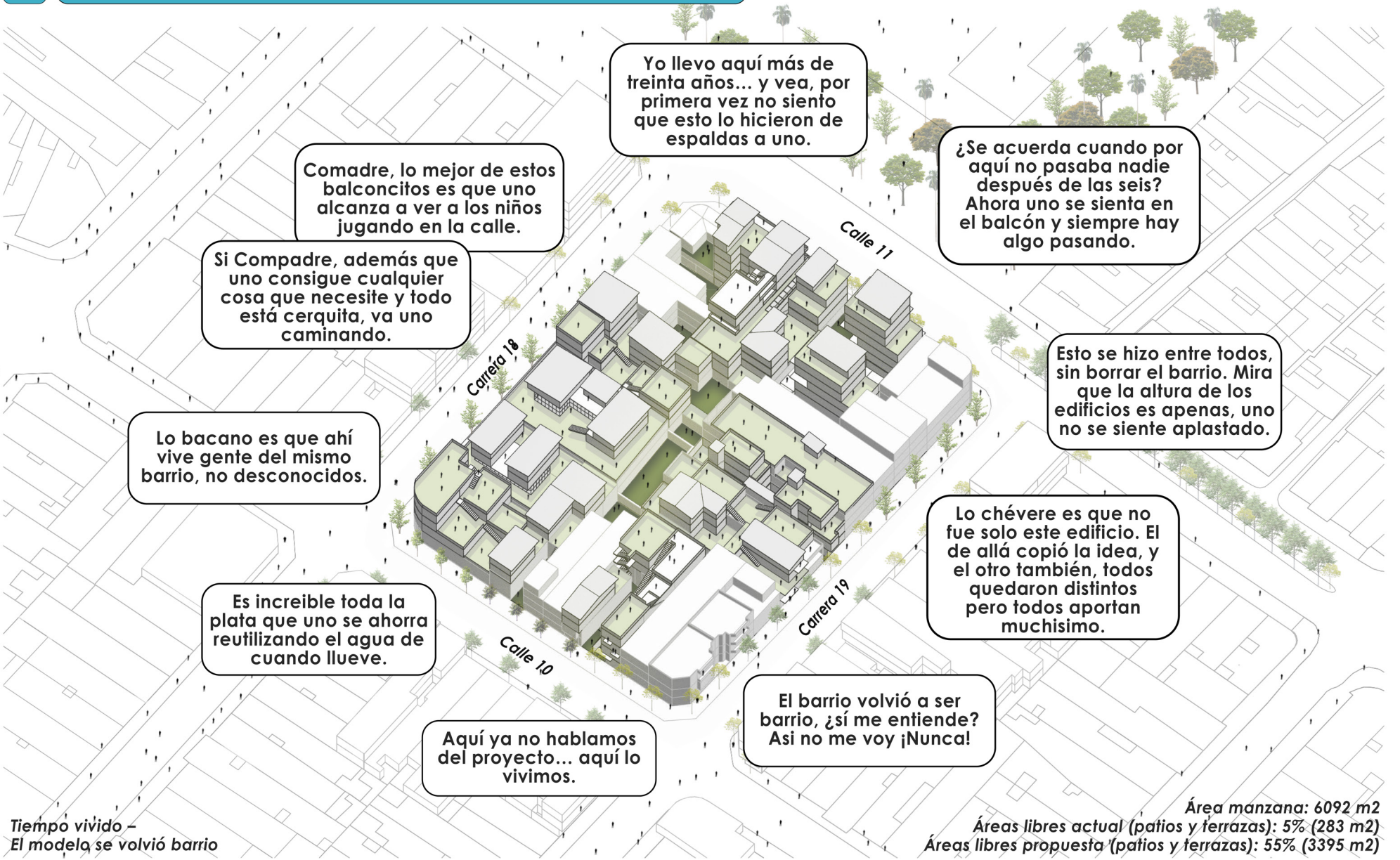


Tiempo inicial –
El barrio observa el cambio.

Área manzana: 6092 m2
Áreas libres actual (patios y terrazas): 5% (283 m2)
Áreas libres propuesta (patios y terrazas): 13% (836 m2)

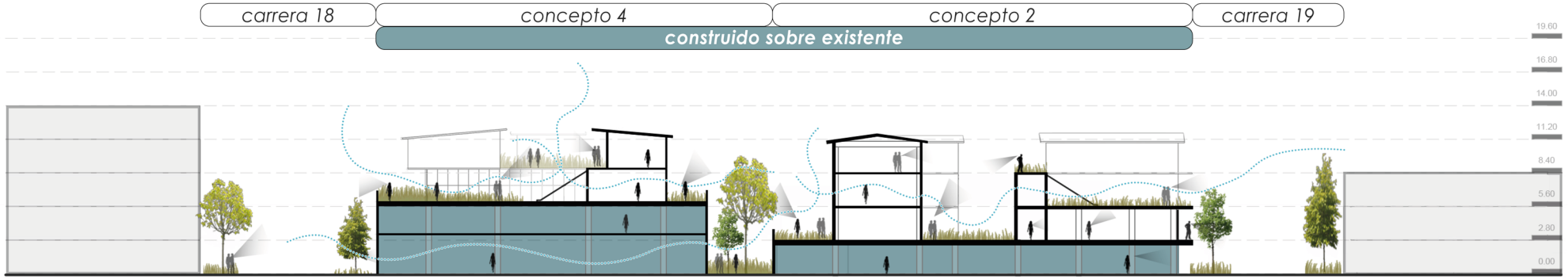
Manzana con las cuatro simulaciones. Elaboración propia.

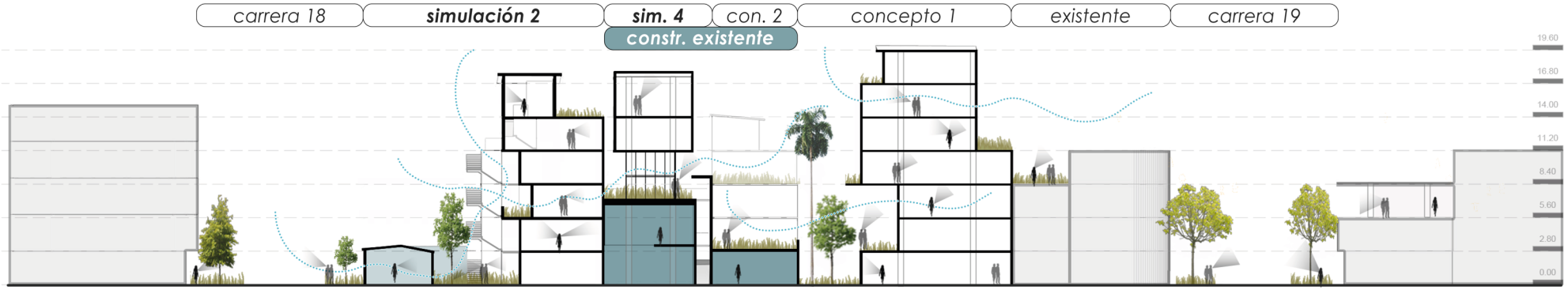
ST MANZANA CON EL IMPACTO URBANO FUTURO.

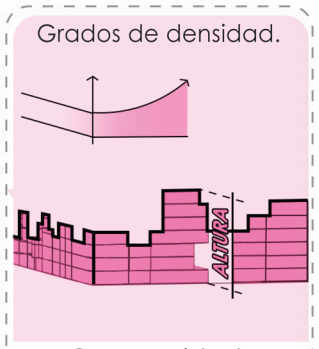


Manzana con las cuatro simulaciones y el impacto urbano. Elaboración propia.

Cortes del impacto urbano 01. Elaboración propia.



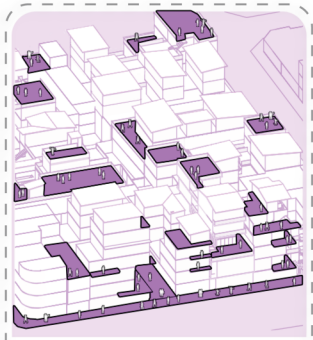




Compacidad.

Complejidad.

Transición.



Catalizador social.

Cohesión.

Eficiencia.

Cortes del impacto urbano 02. Elaboración propia.

ST CONCLUSIONES CAPÍTULO IV: SIMULACIONES TIPOLÓGICAS.

Las simulaciones tipológicas permitieron comprobar que las estrategias del Modelo de Intervención no son solo ideas abstractas, sino estructuras posibles de habitar. A través de ellas se evidenció que la Revitalización del Pericentro Sur de Cali no depende de grandes transformaciones urbanas, sino de acciones precisas y coherentes con la escala barrial, la historia del lugar y las formas de vida de quienes lo habitan.

Cada simulación se convirtió en una herramienta de diálogo entre la técnica y la comunidad. Al ser recorridas, reinterpretadas y discutidas colectivamente, las propuestas arquitectónicas se enriquecieron con percepciones reales sobre escala humana, visibilidad, seguridad y sentido de pertenencia. Este proceso participativo confirmó que **el valor del trabajo no está en la forma, sino en el reconocimiento, en la capacidad de cada habitante de verse reflejado en los espacios que se proyectan para su barrio.**

El ejercicio demostró también que la diversidad tipológica y funcional es el camino para construir un territorio más complejo, equilibrado y resiliente. Las simulaciones muestran cómo es posible coexistir entre lo doméstico y lo productivo, entre la vivienda y el comercio, entre lo privado y lo común, sin que ninguno de estos ámbitos pierda su identidad. En esa mezcla radica la vitalidad del Pericentro y su potencial para convertirse en un laboratorio de ciudad.

Por otra parte, las simulaciones ratifican que la vivienda es la unidad mínima de la transformación urbana. Su lenguaje arquitectónico, cuando nace del diálogo con la comunidad, puede multiplicarse sin perder coherencia, garantizando que distintos arquitectos, entidades o procesos futuros mantengan la esencia del Modelo. Esta posibilidad de repetición sin homogeneidad asegura una calidad urbana basada en principios compartidos más que en estilos impuestos.

Finalmente, el capítulo deja una enseñanza profunda, Revitalizar no es reemplazar, sino reinterpretar. Intervenir sobre lo existente implica reconocer que la ciudad ya tiene un orden, una memoria y un modo de hacer que le pertenece a sus habitantes.

Las simulaciones tipológicas, lejos de ser una imagen final, son un punto de partida para seguir construyendo colectivamente un territorio donde la arquitectura vuelva a ser una extensión de la vida, del trabajo, del encuentro y de la identidad barrial.

Reflejo de la mixtura tipológica, material y social. Reflejo de la heterogeneidad del Pericentro.

Situación actual de la manzana intervenida en las simulaciones tipológicas.

U CAPÍTULO V: IMAGINARIO URBANO.

El imaginario urbano representa la etapa final y más simbólica del proceso de Revitalización del Pericentro Sur de Cali. Es la proyección colectiva de lo que el territorio puede llegar a ser cuando los lineamientos se convierten en acción y las comunidades asumen el papel de protagonistas en la transformación de su propio entorno. En esta fase se consolidan las estrategias progresivas que, desde la vivienda, el espacio público y los equipamientos, buscan alcanzar una Revitalización sostenible basada en el empoderamiento ciudadano, la gestión comunitaria y la gobernanza territorial.

El punto de partida es el Modelo de Intervención desarrollado en la etapa de lineamientos y entendido como la visión de desarrollo máximo del territorio sin alterar su morfología, identidad ni tejido social. Desde allí, el imaginario urbano no pretende imponer una nueva forma de ciudad, sino conservar y potenciar lo existente: sus memorias, su diversidad y sus formas de habitar. De esta manera, se propone una evolución gradual donde la técnica y lo simbólico convergen para construir una ciudad más humana, compleja y cohesionada.

La Matriz de Imaginario Urbano organiza este proceso en fases que van desde la activación y el empoderamiento comunitario, hasta la consolidación territorial. Cada fase articula actores y estrategias que permiten que la Revitalización deje de ser una meta abstracta y se traduzca en prácticas reales de transformación. La comunidad organizada, la academia, las instituciones públicas y los sectores privados se convierten en aliados que co-gestionan el cambio y validan la fuerza de lo colectivo como motor de sostenibilidad.

En síntesis, este capítulo es una invitación a imaginar el futuro del Pericentro Sur no desde la utopía, sino desde la posibilidad. Es el resultado de un proceso de aprendizaje compartido que demuestra que la ciudad puede proyectarse desde los sueños y las capacidades de quienes la habitan, y que el verdadero desarrollo urbano nace cuando el territorio y su gente se reconocen mutuamente como parte de un mismo proyecto.

U ¿QUÉ SOÑAMOS PARA EL PERICENTRO SUR DE CALI?

El Pericentro Sur de Cali se sueña como una red viva de oportunidades, donde cada proyecto, cada calle y cada espacio público sean el reflejo de una comunidad que se reconoce, se organiza y se proyecta hacia el futuro. Es el sueño de una ciudad que se reconstruye desde adentro, desde lo posible, desde quienes la habitan.

Nuestro sueño no es el de una ciudad nueva ni el de una renovación impuesta; es el de una Revitalización progresiva que respete lo existente y lo potencie. Imaginamos un ecosistema urbano sostenible donde la vivienda actúe como semilla de desarrollo urbano, permitiendo que lo doméstico y lo comunitario se entrelacen, generando entornos más densos, mixtos y humanos.

Creemos que revitalizar no significa reemplazar, sino reactivar lo que ya está vivo; las calles llenas de historia, los talleres, las huertas, los saberes y las redes vecinales que dan forma al día a día del Pericentro Sur.

Soñamos un territorio revitalizado, sostenible y diverso, donde la comunidad sea protagonista activa de su transformación; un lugar que conserve su identidad y morfología, y que fortalezca la gestión colectiva, el sentido de pertenencia y las oportunidades de habitar dignamente.

Porque soñar el Pericentro es recordarnos que la ciudad también respira, y que cuando la habitamos con amor, cuidado y propósito, cada esquina deja de ser olvido y se convierte en esperanza compartida.

U MATRIZ IMAGINARIO URBANO

FASE.	DESCRIPCIÓN.	ACTORES : GESTIÓN.
FASE 0 : Activación y empoderamiento comunitario.	Desarrollo de intervenciones temporales en puntos estratégicos del territorio orientadas a visibilizar su potencial, activar la apropiación ciudadana y fortalecer el sentido de pertenencia. Estas acciones buscan despertar el interés de la comunidad sobre su propio entorno y sentar las bases para las etapas posteriores de Revitalización.	**Comunidad organizada:** liderazgo en procesos de activación territorial. **Academia:** acompañamiento metodológico y técnico. **Instituciones públicas:** apoyo logístico y permisos.
FASE 1 : **Vivienda.**	Implementación progresiva de proyectos de vivienda basados en las simulaciones tipológicas; las cuales consolidan y validan en la práctica las estrategias propuestas en el Modelo de Intervención.	**Comunidad:** participación en co-diseño y autogestión parcial. **Sector privado o asociaciones comunitarias:** financiamiento y construcción. **Instituciones públicas:** regulación y acompañamiento técnico.
Espacio público y equipam.	Ejecución de inversiones públicas destinadas al desarrollo de proyectos de espacio público y equipamientos colectivos, orientados a fortalecer la cohesión social y la calidad urbana.	**Gobierno local y nacional:** liderazgo en planificación y financiación. **Comunidad:** veeduría y apropiación social del espacio. **Academia:** evaluación de impacto urbano y social.
FASE 2 : Consolidación territorial.	Consolidación del máximo potencial del territorio del Pericentro Sur de Cali mediante la materialización integral del Modelo de Intervención, alcanzando un desarrollo sostenible.	**Gestión multiactor:** coordinación entre comunidad, Estado, privados y academia. **Comunidad:** sostenimiento y gobernanza territorial.

Matriz de imaginario urbano. Elaboración propia.

U FASE 0 - EMPODERAMIENTO.

Ver fotografías en el anexo "Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali."

limpieza y sembrado.

Antes y después del trabajo Pericentro de Oportunidades, la comunidad ya venía activando el territorio mediante prácticas espontáneas de gestión del espacio público. En distintos momentos, se organizaron cierres temporales de la** carrera 16 entre las calles 11 y 13 **para desarrollar actividades recreativas, encuentros barriales y acciones de cuidado colectivo. Estos cierres funcionaron como intervenciones tácticas que demostraron la capacidad de la comunidad para reconfigurar temporalmente la función de la calle, transformándola de un corredor vehicular a un espacio de uso social.

Estas acciones no deben entenderse como eventos aislados, sino como expresiones comunitarias que evidencian una lectura crítica del entorno y la búsqueda de condiciones urbanas más seguras. Cada ocupación temporal de la vía reveló que la gestión puede iniciar desde prácticas de baja escala que modifican la manera de habitar y percibir el espacio, y que fortalecen el sentido de pertenencia y el tejido social.

Estos ejercicios anticipan el potencial del territorio para consolidar procesos de Revitalización urbana liderados desde la comunidad, reafirmando que el cambio no siempre comienza con grandes obras, sino con decisiones colectivas que transforman lo cotidiano.

cine a la calle.

Imaginario urbano: FASE 0. Fotografías propias.

U FASE 1 - VIVIENDA.

Imaginario urbano: FASE 1-VIVIENDA. Imágenes de fotorealismo elaboración propia mediante renderizado del modelo 3D del proyecto y posterior apoyo de IA en detalles de postproducción.

Esta fase surge de la implementación progresiva de proyectos de vivienda guiados por los parámetros de diseño definidos en las simulaciones tipológicas, entendidas como marcos de referencia para habitar, construir y densificar el Pericentro Sur de Cali de manera coherente con su contexto físico, social y cultural.

Aqui se plantea que la revitalización del territorio puede activarse a través de intervenciones habitacionales que permitan recuperar la vocación residencial del pericentro, mejoren la habitabilidad y fortalecezcan la permanencia de los habitantes. La vivienda se concibe como un dispositivo urbano capaz de articular distintas escalas (doméstica, barrial y territorial) y de traducir los lineamientos de Compacidad, Complejidad y Cohesión en proyectos concretos con parámetros replicables.

La intervención en vivienda no antecede ni depende necesariamente de las acciones en espacio público y equipamientos, ya que esto es relativo a las dinámicas económicas, políticas y sociales que incidan en el territorio; por ello, se proponen escenarios abiertos donde la vivienda puede actuar como detonante, complemento o resultado de otros procesos de revitalización.

U FASE 1 - EP Y EQ.

Imaginario urbano: FASE 1-EP Y EQ. Imágenes de fotorealismo elaboración propia mediante renderizado del modelo 3D del proyecto y posterior apoyo de IA en detalles de postproducción.

La Fase 1 – Espacio público y equipamientos propone otra entrada posible y complementaria al proceso de Revitalización del Pericentro Sur de Cali. Esta fase pone en el centro los espacios de encuentro colectivo, las redes de equipamientos y las infraestructuras sociales como elementos clave para recomponer el tejido urbano, fortalecer la vida comunitaria y garantizar el derecho a la ciudad.

Al igual que la fase de vivienda, esta etapa no establece una jerarquía ni un orden cronológico dentro del Modelo de Intervención. La activación del espacio público y los equipamientos puede darse antes, después o de forma simultánea a los procesos habitacionales, dependiendo de las oportunidades, decisiones institucionales y capacidades de gestión presentes en el territorio.

Desde el imaginario urbano, esta fase busca ilustrar la Cohesión del Pericentro, entendiendo el espacio público y los equipamientos como soportes físicos de la vida social, la educación, el cuidado y la cultura. Su aparición y fortalecimiento permite generar confianza y sentido de pertenencia, condiciones fundamentales para que cualquier proceso de Revitalización sea sostenible en el tiempo.

U FASE 2 - CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL.

Imaginario urbano: FASE 2. Imágenes de fotorealismo elaboración propia mediante renderizado del modelo 3D del proyecto y posterior apoyo de IA en detalles de postproducción.

La consolidación territorial representa la materialización del máximo potencial del Pericentro Sur, resultado de la articulación progresiva de las estrategias planteadas en el Modelo de Intervención. Esta fase no se entiende como un cierre definitivo, sino como un estado de madurez urbana en el que el territorio logra integrar de manera equilibrada sus dimensiones físicas, sociales y funcionales.

La consolidación territorial se expresa como la suma de Compacidad, Complejidad y Cohesión, donde la vivienda, el espacio público, los equipamientos y las dinámicas sociales se entrelazan para conformar un Pericentro y una **Ciudad Próxima, Vital y Conectada**. En este escenario, el territorio deja de ser un espacio subutilizado o fragmentado y se consolida como un lugar habitado, activo, diverso y reconocido dentro de la estructura urbana de la ciudad.

Esta fase simboliza la capacidad del Pericentro para sostenerse en el tiempo, adaptarse a los cambios y seguir siendo un territorio de oportunidades. **No responde a una intervención puntual, sino a un proceso colectivo y acumulativo, construido a partir de decisiones, acciones y acuerdos que reconocen al Pericentro Sur como un espacio estratégico para una ciudad más justa y sostenible.**

U CONCLUSIONES CAPÍTULO V: IMAGINARIO URBANO.

El imaginario urbano se consolida como la síntesis de todo el proceso de Revitalización del Pericentro Sur de Cali. En él convergen las estrategias técnicas del Modelo de Intervención, las validaciones espaciales de las simulaciones tipológicas y, sobre todo, las aspiraciones colectivas construidas junto a la comunidad. Este capítulo demuestra que imaginar la ciudad no es un ejercicio abstracto, sino una herramienta de gestión y transformación territorial, capaz de orientar acciones concretas desde lo simbólico y lo participativo.

Las fases que estructuran la matriz; activación y empoderamiento comunitario, vivienda, espacio público y consolidación territorial evidencian que la sostenibilidad no se alcanza de manera inmediata, sino a través de procesos progresivos de apropiación. En ellos, la comunidad pasa de ser espectadora a convertirse en gestora y corresponsable del territorio, articulando esfuerzos con la academia, las instituciones públicas y los sectores privados en un ejercicio real de gobernanza urbana.

El imaginario urbano reafirma que Revitalizar no significa reemplazar lo existente, sino reconocer, fortalecer y proyectar las identidades locales. **Conservar la morfología, los modos de vida, entender la cotidianidad y recuperar las dinámicas barriales se convierte en el punto de partida para generar transformaciones coherentes con el contexto.** De este modo, el trabajo se distancia de los modelos de renovación homogeneizadores para proponer una visión situada, flexible y sensible al entorno humano.

Finalmente, este capítulo invita a comprender que la verdadera Revitalización no se mide únicamente en la escala de lo construido, sino en la capacidad de un territorio para soñar colectivamente su propio futuro. **El imaginario urbano es, entonces, la prueba de que la arquitectura alcanza su plenitud cuando se convierte en una herramienta de empoderamiento social; cuando el territorio deja de ser objeto de intervención y se convierte en sujeto de transformación.**

Conoce más escaneando este código.

Cuando una comunidad imagina su territorio, comienza a habitarlo de nuevo. Cada idea, cada trazo y cada palabra compartida se convierte en una semilla que anuncia el cambio. Lo que antes eran vacíos y fronteras, hoy son posibilidades de encuentro. Así, el imaginario urbano no solo proyecta un futuro deseado, sino que despierta una forma distinta de mirar lo que ya existe. En el Pericentro Sur, los sueños se dibujan en las calles, en las fachadas, en los rostros de quienes las recorren. Y mientras el territorio se reconoce, también se reinventa, se vuelve más humano, más consciente, más suyo.

Yo, Numa, me despido por ahora, pero el verdadero relato continúa allá afuera, donde cada habitante sigue construyendo, día a día, el Pericentro de sus propias Oportunidades.

SOCIALIZACIÓN FINAL CON LA COMUNIDAD DEL PERICENTRO SUR DE CALI.

La socialización final no fue un acto de entrega, sino un momento de encuentro. No llegamos a mostrar un trabajo terminado, sino a compartir un proceso vivido, construido paso a paso junto a la comunidad del Pericentro Sur. En cada mirada atenta, en cada comentario y en cada silencio, se hizo evidente que lo importante no era solo lo que se proponía, sino todo lo que se había tejido en el camino.

Las imágenes de este cierre guardan la memoria de las conversaciones, de las dudas compartidas, de los acuerdos y desacuerdos que ayudaron a afinar la mirada. Socializar fue, una vez más, escuchar. Volver a poner el trabajo en manos de quienes le dieron sentido desde el inicio y reconocer que la arquitectura, cuando es participativa, deja de ser una respuesta cerrada para convertirse en una posibilidad abierta.

En este último encuentro, el trabajo dejó de ser exclusivamente académico para afirmarse como un ejercicio colectivo. Las ideas no pertenecían solo al papel, sino al territorio y a quienes lo habitan. El Pericentro apareció entonces no como un lugar a intervenir, sino como un espacio vivo, capaz de transformarse sin borrar su historia ni a su gente.

Este cierre no marca un final, sino una pausa consciente. Un momento para reconocer lo aprendido, agradecer la confianza y reafirmar que los procesos participativos no se agotan en una propuesta, sino que siembran preguntas, vínculos y futuras acciones. Lo que queda es la certeza de que el Pericentro Sur no necesita ser imaginado desde cero, porque ya está siendo construido todos los días por su comunidad.

Aquí termina el proceso, pero no la conversación. Porque cuando el trabajo se hace con la gente, siempre encuentra la manera de continuar.

Ustedes tienen un territorio que podría solucionar muchos problemas de ciudad.

Ver fotografías en el anexo “Voces y trazos: bitácora de experiencias en el Pericentro Sur de Cali.”

Socialización final 01.

Socialización final 02.

Socializar es devolverle el conocimiento a la comunidad.

Socialización final 03.

APRENDIZAJES Y REFLEXIONES FINALES.

El desarrollo del trabajo *Pericentro de Oportunidades* permitió comprender que la arquitectura trasciende la producción de objetos construidos y se consolida como una práctica sensible, ética y profundamente social. A lo largo de este proceso, la arquitectura dejó de entenderse únicamente como la materialización de muros, cubiertas y estructuras, para reconocerse como una herramienta capaz de escuchar, interpretar y articular las múltiples realidades que configuran un territorio habitado. La arquitectura se manifiesta aquí como experiencia, memoria, intención y relación, como el lugar donde la luz, el tiempo y las personas construyen sentido.

Desde esta perspectiva, el trabajo respondió a la pregunta de investigación planteada al demostrar que **el diseño de estrategias integrales**, entendidas como la articulación entre lineamientos urbanos, estrategias arquitectónicas y procesos participativos, **puede impulsar procesos de revitalización urbana sostenible** que fortalecen en los habitantes el reconocimiento, la valoración y la apropiación del Pericentro Sur de Cali. Esta respuesta no se formuló de manera abstracta, sino a través de un Modelo aplicado, construido y ajustado en diálogo constante con la comunidad y el territorio.

Uno de los aprendizajes centrales del proceso fue reconocer el **rol del arquitecto como mediador** entre el conocimiento técnico y los saberes locales. Trabajar en el Pericentro Sur implicó bajar del pedestal académico y situarse en el territorio, comprender sus dinámicas cotidianas, escuchar sus voces y traducir esas realidades en estrategias espaciales pertinentes. En este sentido, la participación comunitaria no fue un complemento metodológico, sino el eje estructurante del trabajo, permitiendo que el diseño fortaleciera el **reconocimiento colectivo del Pericentro como un lugar valioso, vivido y con futuro**.

El trabajo logró **consolidar un Modelo de Intervención para la Revitalización Urbana Sostenible del Pericentro Sur**, basado en los lineamientos de Compacidad, Complejidad, Cohesión y participación. Estos lineamientos operaron como estrategias integrales que articularon la escala urbana con la arquitectónica, conectando el espacio público, la vivienda, la mezcla de usos y el tejido social. De esta manera, el trabajo evidenció que la revitalización urbana no depende de intervenciones aisladas, sino de sistemas coherentes capaces de actuar de forma progresiva y acumulativa en el tiempo.

Uno de los mayores logros del trabajo fue visibilizar al **Pericentro como una alternativa estratégica para el desarrollo de vivienda dentro de los límites urbanos consolidados**, no como una herramienta para frenar la expansión metropolitana, sino como una vía para alcanzar un **equilibrio sostenible en la ocupación y el desarrollo de la ciudad**. La vivienda se planteó como detonante urbano, capaz de activar el espacio público, fortalecer la economía local y reconstruir vínculos comunitarios, demostrando que es posible densificar sin desplazar, renovar sin borrar y transformar sin romper las dinámicas existentes.

A través de simulaciones tipológicas e imaginarios, el trabajo tradujo los lineamientos urbanos en propuestas arquitectónicas concretas, evidenciando que la densificación puede ser compatible con la calidad de vida, la diversidad tipológica y el arraigo territorial. Estas estrategias permitieron que los habitantes no solo comprendieran el trabajo, sino que lo reconocieran como propio, fortaleciendo los procesos de **valoración y recuperación de las dinámicas cotidianas en el barrio y la apropiación del territorio**.

El proceso participativo confirmó que **habitar también es cuidar, escuchar y construir con otros**. A través de talleres, entrevistas, recorridos y espacios de

diálogo, la comunidad no solo validó las propuestas, sino que participó activamente en su construcción. Gran parte del conocimiento que dio forma a *Pericentro de Oportunidades* surgió de estas experiencias compartidas, y uno de los aprendizajes más significativos fue asumir la responsabilidad de **devolver ese conocimiento a la comunidad**, reelaborado en herramientas, conceptos y estrategias comprensibles, transferibles y e incluso replicables en otros procesos de revitalización urbana participativa.

Este ejercicio permitió, además, reflexionar críticamente sobre el **modelo de ciudad**. Re-pensar la ciudad implica entenderla como un organismo vivo, complejo y cambiante, donde interactúan ciudadanos, colectivos, técnicos, administraciones e instituciones, todos con realidades y necesidades diversas. Frente a los modelos tradicionales de renovación urbana por redesarrollo y a la expansión urbana, *Pericentro de Oportunidades* propone una ciudad **integrada, próxima, vital y conectada**, que reconoce el valor de los pericentros como piezas estratégicas para un desarrollo urbano más justo y sostenible.

El trabajo también cuestiona el rol tradicional del arquitecto dentro de estos procesos. La investigación evidencia la necesidad de **superar la figura del arquitecto "estrella"**, para avanzar hacia un profesional más cercano, horizontal y comprometido con las realidades a pie de calle. Un arquitecto que escucha antes de proyectar, que acompaña antes de imponer, y que entiende que el conocimiento no le pertenece exclusivamente, sino que se construye y se comparte.

En este sentido, *Pericentro de Oportunidades* plantea una evolución hacia un **arquitecto des-jerarquizado**, capaz de actuar como mediador entre saberes, facilitador de procesos y constructor de consensos. Esta postura no solo fortalece el reconocimiento, la valoración y la apropiación del territorio por parte de los habitantes, sino que redefine la práctica arquitectónica como una herramienta ética, política y socialmente responsable.

Finalmente, este trabajo reafirma que la ciudad nunca está terminada. La revitalización del Pericentro Sur no se presenta como un resultado cerrado, sino como un **proceso colectivo y continuo**, en el que crear, cuidar e innovar la ciudad es una tarea compartida. Más que un proyecto arquitectónico, Pericentro de Oportunidades se consolida como una **invitación a construir ciudad con quienes siempre han estado construyendo**, reconociendo que el verdadero logro no está en la forma final, sino en el proceso de habitar, transformar y soñar juntos.

A veces, imaginar es la forma más profunda de habitar.
El territorio sueña, y en su sueño, las calles vuelven a latir.
Allí donde antes hubo ausencia, hoy brota comunidad.
Cada trazo, cada voz, cada mirada…
Es una promesa de ciudad posible.

El Pericentro Sur no espera el futuro,
lo construye, poco a poco, desde sus propias manos.

Tarde de fútbol en la Carrera 16 entre Calle 11 y Calle 13.

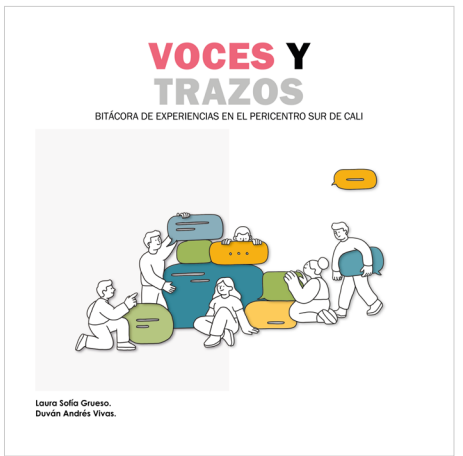
ANEXOS.

Funciona como una herramienta pedagógica y operativa que traduce el trabajo académico en acciones comprensibles y aplicables por la comunidad. Su utilidad está en facilitar la apropiación del territorio, orientar decisiones cotidianas y promover la Revitalización a través de la autogestión. Es necesaria porque garantiza que el conocimiento producido no se quede en lo técnico, sino que circule y se convierta en insumos vivos para la acción colectiva.

PERICENTRO EN ACCIÓN:
Cartilla de estrategias para la Revitalización del Pericentro Sur de Cali.

Registra el proceso vivido, más que el resultado diseñado. Su función es documentar las voces, recorridos, talleres y aprendizajes que dieron forma al trabajo, visibilizando la dimensión humana y participativa de la investigación. Es útil porque preserva la memoria del proceso y evidencia la construcción colectiva del conocimiento; es necesaria porque legitima el trabajo desde la experiencia compartida con la comunidad.

VOCES Y TRAZOS:
Bitácora de experiencias en el Pericentro Sur d



de Cali.

Constituye una pieza de comunicación y socialización, capaz de condensar el trabajo en un lenguaje visual y sensible. Su utilidad está en facilitar la difusión, el diálogo y la apropiación del trabajo por parte de públicos diversos. Es necesario porque amplía el alcance del trabajo académico y reafirma la participación como eje central, permitiendo que el trabajo sea visto, escuchado y sentido desde el territorio.

PERICENTRO DE OPORTUNIDADES:
Video participativo.

BIBLIOGRAFÍA.

- Abramo, P. (Mayo de 2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. EURE, 38, 35. doi:10.4067/S0250-71612012000200002

- Arango, G. (2004). Una mirada estética de la arquitectura popular. Recuperado de: https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/8414

- Astica, J. (Junio de 2004). La Renovación Urbana, una tarea para todos. Revista de Urbanismo, 10.

- Consejo de Medellín. (2014). Estado actual de la política pública de protección a moradores: avances, restos y oportunidades. Medellín.

- Enet, M. (16 de Febrero de 2022). ¿Qué es la producción y gestión social del hábitat? AREA. Obtenido de https://area.fadu.uba.ar/debates/enet/

- Huatuco, C. (Julio de 2021). La teoría de la mezcla de usos en la regeneración urbana integral de los centros históricos (2000-2019). devenir, 6(16). doi:10.21754

- Jacobs, J. (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades.

- López, E., & Ocaranza, M. (Diciembre de 2012). La Victoria de Pedro Aguirre Cerda: ideas para una renovación urbana sin gentrificación para Santiago*. Revista de Urbanismo, 22. doi:10.5354/0717-5051.2012.26404

- Marín, A. (2018). Espacio colectivo y vivienda: aportaciones a la vida comunitaria en edificios residenciales del siglo XX. https://core.ac.uk/reader/61918330

- Murillo, F., & Schweitzer, M. (04 de Mayo de 2011). Planear el barrio: urbanismo participativo para construir el derecho a la ciudad. Cuentahilos, 42.

- ONU-HABITAT. (2020). Vivienda: inviable para la mayoría. Obtenido de https://onu-habitat.org/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria

- Peña, L. C. (2015). El pericentro de Coquimbo. Revista AUS 19. doi:10.4206

- Rueda, S. (2005). Un nuevo urbanismo para una ciudad más sostenible, I Encuentro de Redes de Desarrollo Sostenible y de Lucha contra el Cambio Climático.

- Sterling, J. J. (Febrero de 2021). Modelo conceptual para la renovación de los pericentros urbanos. Cali: Universidad Del Valle.

- Velásquez, E. (22 de Marzo de 2018). Desarrollo Urbano en América Latina: retos y oportunidades. ONU-HABITAT.

LISTA DE FIGURAS.

- Plano de Cali con identificación de pericentros. Página 17
- Plano de Cali con conexiones urbanas hacia el pericentro. Página 18
- Esquema el Pericentro como alternativa. Página 20
- Síntesis problematica. Página 22
- Síntesis objetivos. Página 24
- Síntesis perspectiva de la sostenibilidad en el trabajo. Página 25
- Plano tratamientos urbanos. Página 31
- Plano áreas con soporte para redensificación. Página 32
- Índices de ocupación para áreas mixtas. Página 33
- Mapa indice de construcción base. Página 34
- Mapa indice de construcción adicional. Página 34
- Aplicación norma volumétrica. Página 35 - Página 36
- Esquema plan de trabajo. Página 42
- Cronograma de trabajo. Página 44
- Piramide de actores. Página 45
- Mapa de actores. Página 46
- Sistema de participación para etapa de análisis. Página 47
- Sistema de participación para etapa de planeación. Página 48
- Sistema de participación para etapa de simulaciones tipológicas e imaginario urbano. Página 49
- Matriz de análisis para el estado del arte. Página 51
- Análisis estado del arte global. Página 52
- Análisis estado del arte Latam. Página 53
- Análisis estado del arte nacional. Página 54
- Análisis estado del arte específico 1. Página 55
- Análisis estado del arte específico 2. Página 56
- Análisis estado del arte específico 3. Página 57
- Análisis estado del arte local 1. Página 59
- Análisis estado del arte local 2. Página 59
- Análisis estado del arte local 3. Página 60
- Análisis estado del arte local 4. Página 61
- Análisis estado del arte local 5. Página 61
- Gráficos caracterización poblacional. Página 62
- Gráficos caracterización poblacional por encuesta propia. Página 64
- Memorias del Pericentro Sur. Página 65
- Una mirada desde lo social. Página 66
- Plano sistema espacio público. Página 71
- Plano BICM1-58. Página 72
- Plano sistema equipamientos. Página 73
- Plano red acueducto. Página 74
- Plano red alcantarillado. Página 74
- Plano ciclorutas. Página 75
- Plano SITM. Página 75
- Plano análisis de la jerarquización vial. Página 76
- Perfiles viales con énfasis morfológico. Página 77 - Página 78
- Siluetas viales 1. Página 80
- Siluetas viales 2. Página 81 - Página 82
- Plano predialidad. Página 83
- Plano llenos y vacios (nolli). Página 84
- Plano síntesis taller participativo lineamiento Compacidad. Página 85
- Síntesis taller participativo lineamiento Compacidad. Página 86
- Matriz de productos lineamiento compacidad. Página 87
- Densidades poblacional y edilicias para el pericentro Sur de Cali. Página 88
- Grados de densidad para el Pericentro Sur de Cali. Página 89
- Implementación de los grados de densidad en el Pericentro Sur de Cali. Página 90
- Matriz de lineamiento complejidad. Página 91
- Áreas de actividad. Página 92
- Corredores de actividad y centralidades. Página 93
- Estrategias para parqueaderos públicos. Página 95
- Reconocimiento del patrimonio inmaterial: saberes, artes y oficios. Página 96
- Plano síntesis taller participativo lineamiento Complejidad. Página 97
- Síntesis taller participativo lineamiento

Complejidad. Página 98
- Caracterización social. Página 99
- Matriz de productos lineamiento Complejidad. Página 100
- Estrategias para la mezcla de usos. Página 101
- Propuesta de micro-zonificación. Página 102
- Propuesta de mapa de usuarios. Página 103 - Página 104
- Imaginarios: modos de vida, vivienda y territorio. Página 105 - Página 106
- Matriz de lineamiento Cohesión. Página 107
- Islas de calor urbana. Página 108
- Collage del habitar urbano. Página 109
- Mapa potencial de vias para peatonalización. Página 110
- Plano síntesis taller participativo lineamiento Cohesión. Página 111
- Síntesis taller participativo lineamiento Cohesión. Página 112
- Síntesis elaboración dibujos prospectivos. Página 113
- Matriz de productos lineamiento Cohesión. Página 114
- Plano de flujos y tensiones. Página 115
- Propuesta de optimización del uso de los espacios urbanos. Página 115
- Propuesta de equipamientos. Página 116
- Propuesta de vocaciones del espacio público. Página 117
- Propuesta de espacio público. Página 118
- Matriz de productos lineamientos. Página 119
- Metas de la implementación del Modelo de Intervención para la revitalización. Página 120
- Síntesis PROBLEMA VS. OBJETIVO. Página 121
- Síntesis de la etapa de planeación. Página 122
- Resultados encuesta aceptación comunitaria. Página 124
- Parámetros de intervención arquitectónica. Página 128
- Estrategia participativa para simulaciones tipológicas. Página 129
- Desarrollo de la estrategia participativa para las simulaciones Página 130
- Matriz de simulaciones tipológicas. Página 131
- ST-1: Umbral productivo. Página 133
- ST-2: Patio intergeneracional. Página 134
- ST-3: Agroterraza. Página 135
- ST-4: Jardín intermedio Página 136
- Manzana con las cuatro simulaciones Página 137
- Manzana con las cuatro simulaciones y el impacto urbano. Página 138
- Cortes del impacto urbano 01. Página 139
- Cortes del impacto urbano 02. Página 140
- Matriz de imaginario urbano. Página 145
- Imaginrio urbano: FASE 0. Página 146
- Imaginario urbano: FASE 1-VIVIENDA. Página 147 - Página 148
- Imaginario urbano: FASE 1-EP Y EQ. Página 149 - Página 150
- Imaginario urbano: FASE 2. Página 151 - Página 152
- Socialización final 01. Página 156
- Socialización final 02. Página 157
- Socialización final 03. Página 158

Universidad del Valle

PERICENTRO DE OPORTUNIDADES

ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PERICENTRO SUR DE CALI

Aquí la ciudad se piensa despacio,
no como plano, sino como promesa.
la vivienda se vuelve semilla,
y el Pericentro, un lugar posible.

Encuentra aquí, todo el contenido de *Pericentro de Oportunidades.*