

2 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

3 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

Proyecto de Renovación



urbana

Potreriillo

123456

**RENOVACION URBANA POTRERILLO (QUEBRADA
GUACHUCAL_MERCADO POTRERILLO)**

JUAN CARLOS ESCOBAR NARANJO

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE ARTES
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
SAN JUAN DE PASTO
2011**

**RENOVACION URBANA POTRERILLO (QUEBRADA
GUACHUCAL_MERCADO POTRERILLO)**

TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO

JUAN CARLOS ESCOBAR NARANJO

**ASESOR PROYECTO DE GRADO:
ARQ. MAURICIO ORTIZ**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE ARTES**

**DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
SAN JUAN DE PASTO
2011**

NOTA DE RESPONSABILIDAD

Las ideas y conclusiones aportadas en este trabajo, son
responsabilidad
Exclusiva del autor.

Artículo 1º del acuerdo numero 324 de octubre 11 de 1966
Emanada del honorable consejo directivo de la
Universidad de Nariño.

NOTA DE ACEPTACION

ARQ. PABLO LONDOÑO

JURADO

ARQ. JAIRO CHAMORRO

JURADO

SAN JUAN DE PASTO ,24 DE AGOSTO DE 2011

Agradezco enormemente al apoyo brindado por mis compañeros, amigos y profesores, que se convirtieron en el sustento incondicional para este gran logro en mi vida y la de mis seres querido.

Agradezco a la UNIVERSIDAD DE NARIÑO, y a todo su equipo de trabajo por acogerme en tan honorable recinto de conocimiento.

Agradecimiento especial a todos los compañeros que colaboraron en todo el desarrollo de este proceso: JULIANA A. ROSALES, XIMENA REVELO, ANDRES MEJIA, GERMAN FLORES, LAUREANO A ROSERO, DIEGO DELGADO, JON HERNANDEZ, LUIS RIASCOS, PAULO CESAR MAYA, y demás compañeros que con su apoyo forman parte de este gran logro.

Y a todas las personas que forman parte de este gran paso, MUCHAS GRACIAS.

Este logro está dedicado especialmente a mi madre NIDIA NARANJO MARTINEZ, mi padre JUAN A. ESCOBAR, que con su constante apoyo y entrega lograron cumplir otro de mis grandes sueños y anhelos, a mis hermanos LORENA ESCOBAR NARANJO y CAMILO ESCOBAR NARANJO, personas que siempre serán mis compañeros, consejeros y amigos de toda una vida.

RESUMEN

Reforzar la estructura de espacio público del sector sur oriental de la ciudad de Pasto, integrando la zona de reserva quebrada Guachucal como elemento que entreteje la ciudad y el Parque potrerillo, brindándole a la ciudad escenarios ambientales de esparcimiento, siendo de mucha importancia para el desarrollo integral de estos escenarios el integrar de una propuesta de vivienda de interés social que este directamente vinculada a la zona comercial y ambiental de la nueva propuesta urbana potrerillo.

ABSTRACT

Strengthening the structure of public space south eastern sector of the city of Pasto, integrating the reserve area as a stream that weaves Guachucal city and Potrerillo Park, giving the city recreation environmental scenarios, being of great importance for the development integral of these scenarios to integrate a proposal for affordable housing which is directly linked to the commercial and environmental Potrerillo new urban proposal.

| TABLA DE CONTENIDO | Pág. |
|--|-------------|
| 1) INTRODUCCION | 24 |
| 2) PROBLEMÁTICA DE CIUDAD | 25 |
| 3) PROBLEMÁTICA SOCIO ECONOMICA | 25 |
| 4) EN QUE CONCISTE ESTA RENOVACION URBANA? | 25 |
| 5) LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, UNA ALTERNATIVA DE SOLUCION? | 26 |
| 6) ESTRATEGIAS URBANAS SECTOR POTRERILLO Y Q. GUACHUCAL | |
| 6.1) estrategia general sectorial | 27 |
| 6.2) estrategias sectoriales | 27 |
| 7. CAPITULO 1: CONCEPTOS Y TERMINOS DEL PROYECTO DE RENOVACION URBAN(GLOSARIO) | |
| 7.1) conceptos de espacio público: estrategias de cambio | 29 |
| 7.1.1) ¿qué es espacio público? | 29 |
| 7.1.2) componentes del espacio público | 30 |
| 7.1.3) tipologías de espacio público | 30 |
| 7.1.4) ¿para qué el espacio público? | 31 |
| 7.1.5) la continuidad, una necesidad urbana | 32 |
| 7.1.6) conciencia ambiental | 33 |
| 7.2) TÉRMINOS ESTRATÉGICOS PARA LA CREACIÓN DE UNA CIUDAD DINÁMICA Y FUNCIONAL | |
| 7.2.1) tratamientos urbanísticos | 34 |
| 7.2.2) desarrollo en suelo urbano | 35 |
| 7.2.3) desarrollo en suelo de expansión urbana | 35 |
| 7.2.4) apropiación | 36 |
| 7.2.5) parque | 36 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| 7.2.6) | espacio público | 36 |
| 7.2.7) | esponjamiento urbano | 36 |
| 7.2.8) | ronda o área forestal protectora | 36 |
| 7.2.9) | zona de manejo y preservación ambiental | 36 |
| 7.2.10) | ronda hídrica de manejo | 37 |
| 7.2.11) | ronda hídrica de protección | 37 |
| 7.2.12) | zona de manejo del espacio público | 37 |
| 7.2.13) | reoxigenación ríos | 37 |
| 7.2.14) | elementos de borde de ciudad | 37 |
| 7.2.15) | arquitectónicos | 37 |
| 7.2.16) | la morfometría de cuencas hidrográficas y de drenajes | 38 |
| 7.2.17) | espacios residuales | 38 |
| 7.2.18) | espacios privados de uso público | 38 |
| 7.2.19) | urbanísticos | 38 |

7.3) LA CIUDAD POLICENTRICA

| | |
|--|----|
| 7.3.1) la supermanzana: un modelo integral de movilidad. | 39 |
|--|----|

7.4) CAPITULO 2: ANALISIS GENERAL URBANO

| | |
|---|----|
| 7.4.1) movilidad diagnóstico | 46 |
| 7.4.1.1) la discontinuidad de vías | 47 |
| 7.4.1.2) la conectividad con las cabeceras corregimentales | 48 |
| 7.4.1.3) el actual sistema de transporte | 49 |
| 7.4.1.4) la carencia de un sistema de movilidad alternativo | 50 |
| 7.4.2) alternativas de solución para un modelo integral de movilidad. | 51 |
| 7.4.3) propuesta movilidad | 52 |

| | |
|--|----|
| 7.4.3.1) movilidad vehicular | 52 |
| 7.4.3.2) anillo corregimiento | 53 |
| 7.4.3.3) sistema de transporte | 54 |
| 7.4.3.4) movilidad alternativa | 55 |
| 7.9) análisis sistema ambiental | 56 |
| 7.8) análisis de espacio público | 58 |
| 7.7) propuesta sis. Ambiental – sis. Espacio público | 60 |
| 7.6) sistema de usos y equipamientos | 62 |
| 7.5) Propuesta sistema usos y equipamientos | 64 |

8) CAPITULO 3: DESARROLLO DE LA RENOVACION URBANA POTRARILLO (R.U.P)

| | |
|--|----|
| 8.1) descripción r.u.p | 67 |
| 8.1.1) recuperación de la fuente hídrica de la quebrada Guachucal (quebrada Guachucal alto_rio chapal) | 67 |
| 8.1.2) componentes bienestar y equidad | 67 |
| 8.1.3) espacio público | 69 |
| 8.1.4) espacio público consolidado | 69 |
| 8.1.5) espacios públicos no intervenidos | 69 |
| 8.1.6) áreas homogéneas | 70 |
| 8.1.7) movilidad | 71 |
| 8.1.8) usos | 75 |
| 8.1.8) hitos | 76 |
| 8.1.9) mojones | 76 |
| 8.1.10) sectorización | 77 |

9) RESUMEN PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN SECTOR POTRERILLO.(PPP)

10) CAPITULO 4: PLAN PARCIAL POTRERILLO (PPP)

| | |
|---|----|
| 10.1) definiciones generales | 85 |
| 10.1.1) adopción | 85 |
| 10.1.2) principios del plan parcial. | 85 |
| 10.1.3) estrategias del plan parcial del plan parcial | 85 |
| 10.1.4) estrategias territoriales aplicadas en el plan parcia | 86 |
| 10.1.5) área de planificación | 87 |
| 10.1.6) subzonas y áreas de manejo especial | 88 |
| 10.1.7) unidades de gestión | 90 |
| 10.1.8) unidades de actuación urbanística | 92 |

11) ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

| | |
|--|-----|
| 11.1) articulación de sistemas estructurantes presentes en el área de planificación. | 92 |
| 11.1.1) sistema vial municipal | 92 |
| 11.1.2) par vial: corredor intermunicipal de transporte | 92 |
| 11.1.3) par vial: barrios sur orientales y sur occidentales | 95 |
| 11.1.4) vías arterias principales y secundarias | 96 |
| 11.2.5) Vías arterias menores | 100 |
| 11.2.6) Senderos peatonales, ambientales (vehiculares de bajo impacto) | 101 |
| 11.3) espacios cívicos y representativos a escala urbana | 103 |
| 11.3.1) espacios cívicos y representativos a escala sectorial | 105 |
| 11.3.2) espacios representativos de carácter privado | 107 |

| | |
|---|-----|
| 11.3.3) el anillo ambiental de renovación | 108 |
| 11.3.4) mobiliario urbano del anillo ambiental. | 109 |
| 11.3.5) tipos de especies arbóreas | 110 |
| 11.4) equipamientos presentes en el PPP | 112 |
| 11.4.1) equipamientos comercialesde impacto urbano | 112 |
| 11.4.2) equipamientos institucionalesde impacto urbano | 113 |
| 11.4.3) equipamientos institucionalesde impacto sectorial | 114 |
| 11.5) usos del suelo | 114 |

12) CAPITULO 5: COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO

| | |
|---|-----|
| 12.1) ¿qué es una vivienda multifamiliar? | 119 |
| 12.2) ¿qué es una vivienda unifamiliar? | 119 |
| 12.2.1) unifamiliar aislada o exenta | 119 |
| 12.2.2)unifamiliar pareada | 119 |
| 12.2.3)unifamiliar adosada | 119 |
| 12.3) ¿qué es una vivienda de interés social? | 120 |
| 12.4) ¿qué es progresividad de vivienda? | 120 |
| 12.5) etapa conceptual. inicios del complejo de vivienda potrerillo | 121 |
| 12.5.1) percepción visual del lugar | 121 |
| 12.5.2) color | 122 |
| 12.5.3) línea | 124 |
| 12.6) conceptos | 127 |
| 12.7) emplazamiento | 128 |
| 12.8) el porqué de este emplazamiento | 129 |

| | |
|---|-----|
| 12.9) asoleacion | 130 |
| 12.10) vientos | 131 |
| 12.11) agrupación de manzana | 132 |
| 12.12) agrupación de manzana primeros piso | 133 |
| 12.13) plantas torres | 134 |
| 12.13.1) planta parqueaderos | 135 |
| 12.13.2) planta primer piso | 136 |
| 12.13.3) planta segundo piso | 137 |
| 12.13.4) planta quinto piso | 138 |
| 12.13.6) planta terraza | 139 |
| 12.13.7) planta séptimo piso | 138 |
| 12.13.8) planta cubiertas | 140 |
| 12.14) plantas vivienda unifamiliar | 142 |
| 12.14.1) planta primer piso | 142 |
| 12.14.1) planta segundo piso | 143 |
| 12.15) fachadas complejo de vivienda potrerillo | 144 |
| 12.16) cortes complejo de vivienda potrerillo | 146 |
| 12.17) etapas de progresividad | 148 |
| 12.18) detalles constructivos | 150 |
| 12.19) imagen del complejo de vivienda potrerillo | 155 |

12) CAPITULO 6: PROCESOS NORMATIVO PARA LA FORMULACION DE LA PROPUESTA POTRERILLO

| | |
|---|-----|
| 12.1) tratamientos urbanísticos pot pasto | 162 |
| 12.2) normativa vivienda de interés social en pasto | 167 |

| | |
|------------------|-----|
| 14. CONCLUSIONES | 172 |
| 15. BIBLIOGRAFIA | 174 |
| 16. ANEXOS | 176 |

Lista de cuadros

| | |
|---|---------|
| Cuadro 1: Equipamiento comercial | pag 115 |
| Cuadro 2: Usos del suelo: comercial | pag 117 |
| Cuadro 3: Usos del suelo: residencial | pag 118 |
| Cuadro 4: Usos del suelo: Institucional | pag 120 |

Lista de tablas

| | |
|---|-----|
| Tabla 1: programa urbano propuesta sector potrerillo | 82 |
| Tabla 2: PORCENTAJE DEL SUELO SOBRE AREA UTIL DEL PLAN PARCIAL O DE PROYECTO URBANISTICO EN PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO O EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA | 87 |
| Tabla 3: ESPECIFICACIONES DE PARQUEO AL INTERIOR DEL PREDIO PARA VIVIENDA | 170 |

Lista de figuras

| | |
|--|----|
| F1: imagen referente super manzana 1 | 40 |
| F2: imagen referente super manzana 2 | 41 |
| F3: imagen referente super manzana 3 | 41 |
| F4: imagen referente super manzana 4 | 43 |
| F5: imagen referente super manzana 5 | 45 |
| F6: imagen referente super manzana 6 | 45 |
| F7: movilidad diagnostico | 48 |
| F8: puntos de conflicto movilidad | 50 |
| F9 cabeceras corregimentales | 51 |
| F10 el actual sistema de transporte | 52 |
| F11 la carencia de un sistema de movilidad alternativo | 53 |
| F12 propuesta movilidad | 54 |
| F13 propuesta anillo corregimental | 55 |
| F14 propuesta sistema de transporte | 56 |
| F15 propuesta movilidad alternativa | 57 |
| F16 análisis sistema ambiental | 58 |
| F17nucleos verdes periurbanos | 59 |
| F18 análisis de espacio público | 61 |
| F19 desarticulación del espacio publico | 62 |
| F20 propuesta sis. ambiental – sis. espacio público | 63 |
| F21 <i>Conexión mediante eje hídrico Rio Pasto</i> | 64 |
| F22 <i>Conexión mediante eje hídrico Quebrada Mljitayo</i> | 64 |

19 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

| | |
|---|----|
| F23 <i>Conexión mediante eje hídrico Río Chapal - Quebrada Guachuca</i> | 64 |
| F24 sistema de usos y equipamientos | 65 |
| F25 propuesta sistema usos y equipamientos | 67 |
| F26 equipamientos de alto impacto | 68 |
| F27 descripción de la red hídrica del río Chapal o Miraflores con la integración de la quebrada Guachucal | 71 |
| F28 espacio público | 72 |
| F29 áreas homogéneas | 73 |
| F30 movilidad | 74 |
| F31 vías conectoras | 75 |
| F32 FOCOS DE CONFLICTO VAHICULAR (RED VIAL ESTABLECIDA) | 76 |
| F33 FOCOS DE CONFLICTO VAHICULAR (RED VIAL ESTABLECIDA) | 76 |
| F34 sistema estratégico de transporte | 77 |
| F35 ciclo rutas planteadas pot | 77 |
| F36 USOS | 78 |
| F37 USOS | 79 |
| F38 HITOS | 79 |
| F39 MOJONES | 83 |
| F40 PROYECTO SECTOR POTRERILLO | 90 |
| F41 ÁREA DE PLANIFICACION | 91 |
| F42 Subzona A | 92 |
| F43 Subzona B | 93 |
| F44 Subzona C | 94 |
| F45 UNIDADES DE GESTION | 95 |

| | |
|---|-----|
| F46 PAR VIAL: Corredor intermunicipal de transporte | 97 |
| F47 PERFILES VIALES AVENIDA POTRERILLO | 98 |
| F48 PAR VIAL: BARRIOS SUR ORIENTALES Y SUR OCCIDENTALES | 99 |
| F49 PERFILES VIALES CRA 4 Y CRA 4B | 100 |
| F50 VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS | 102 |
| F51 AV. Ángel León (calle 16) | 102 |
| F52 Vías arterias menores Vías transversales del área de planificación1 | 103 |
| F53 Vías arterias menores Vías transversales del área de planificación2 | 103 |
| F54 Vías arterias menores Vías transversales del área de planificación3 | 104 |
| F55 Vías arterias menores Vías transversales del área de planificación 4 | 104 |
| F56 Senderos peatonales, ambientales (vehiculares de bajo impacto) | 105 |
| F57 ESPACIOS CÍVICOS Y REPRESENTATIVOS A ESCALA URBANA PROYECTO PARQUE LINEA GUACHUCAL | 106 |
| F58 PARQUE NATURAL TALUD | 107 |
| F59 ESPACIOS CÍVICOS Y REPRESENTATIVOS A ESCALA SECTORIAL PLAZA CULTURAL POTRERILLO | 108 |
| F60 ESCENARIOS DEPORTIVOS POTRERILLO | 109 |
| F61 ESPACIOS REPRESENTATIVOS DE CARÁCTER PRIVADO | 110 |
| F62 EL ANILLO AMBIENTAL DE RENOVACION | 111 |
| F63 MOVILIARIO URBANO DEL ANILLO AMBIENTAL. | 112 |
| F64 TIPOS DE ESPECIES ARBÓREAS | 113 |
| F65 CORTE SECCION TRANSVERSAL DE LA PROPUESTA | 114 |
| F66 MERCADO SATELITE POTRERILLO | 115 |
| F67 equipamientos institucionales de impacto urbano | 116 |

21 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

| | |
|---|-----|
| F68 USOS DEL SUELO comercial | 117 |
| F69 USOS DEL SUELO residencial | 118 |
| F70 USOS DEL SUELO institucional | 119 |
| F71 PROGRECIVIDAD DE VIVIENDA | 123 |
| F72 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 1 | 124 |
| F73 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 2 | 124 |
| F74 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 3 | 125 |
| F75 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 4 | 125 |
| F76 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 5 | 126 |
| F77 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 6 | 126 |
| F78 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 7 | 127 |
| F79 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 8 | 127 |
| F80 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 9 | 128 |
| F81 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 10 | 128 |
| F82 PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR 11 | 129 |
| F83 análisis perceptual, el color, la línea, la textura | 130 |
| F84 CONCEPTOS | 130 |
| F85 TRASLAPO DE LAS MANOS | 131 |
| F86 EMPLAZAMIENTO | 133 |
| F87 ASOLEACION | 134 |
| F88 VIENTOS | 135 |
| F89 AGRUPACION DE MANZANA | 136 |
| F90 AGRUPACION DE MANZANA PRIMEROS PISO | 137 |
| F91 PLANTA PARQUEADEROS | 138 |

| | |
|---|-----|
| F92 PLANTA PRIMER PISO | 139 |
| F93 PLANTA SEGUNDO PISO | 140 |
| F94 PLANTA QUINTO PISO | 141 |
| F95 PLANTA TERRAZA | 142 |
| F96 PLANTA SEPTIMO PISO | 143 |
| F97 PLANTA CUBIERTAS | 144 |
| F98 PLANTA PRIMER PISO vivienda unifamiliar | 145 |
| F99 PLANTA SEGUNDO PISO vivienda unifamiliar | 146 |
| F100 FACHADA LATERAL DERECHA | 146 |
| F101 FACHADA LATERAL IZQUIERDA | 147 |
| F102 FACHADA FRONTAL | 147 |
| F103 FACHADA POSTERIOR | 148 |
| F104 CORTE AA | 149 |
| F105 CORTE BB | 150 |
| F106 ETAPAS DE PROGRESIVIDAD | 151 |
| F107 ETAPAS DE PROGRESIVIDAD alternativas | 153 |
| F108 DETALLES CONSTRUCTIVOS 1 | 154 |
| F109 DETALLES CONSTRUCTIVOS 2 | 155 |
| F110 DETALLES CONSTRUCTIVOS 3 | 156 |
| F111 DETALLES CONSTRUCTIVOS 4 | 157 |
| F112 DETALLES CONSTRUCTIVOS 5 | 158 |
| F113 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 1 | 159 |
| F114 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 2 | 160 |

23 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

| | |
|---|-----|
| F115 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 3 | 160 |
| F116 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 4 | 161 |
| F117 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 5 | 161 |
| F118 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 6 | 162 |
| F119 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 7 | 162 |
| F120 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 8 | 163 |
| F121 IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO 9 | 163 |

RENOVACION URBANA POTRERILLO (QUEBRADA GUACHUCAL_ MERCADO POTRERILLO)

1) INTRODUCCION

La ciudad históricamente ha tenido un proceso de desarrollo en gran medida poco planificado, principalmente por el auge de vivienda ilegal que llevo a la creación de barrios en sitios de pendientes marcadas y zonas de alto riesgo. En general el crecimiento urbano de la ciudad se dio a través de la construcción predio a predio que aun hoy en día vivimos y que de una u otra, afecta negativamente la dimensión urbana de la ciudad, esto también se ve afectado por un mal manejo de las normas urbanísticas y un deterioro en el control del crecimiento urbanístico. En general las políticas de urbanismo en nuestro territorio no se han agrupado y apenas hoy en día se están unificando criterios del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales, desde su integración como elementos de planificación urbanística, han sido parte importante de las herramientas que tienen a su disposición el Gobierno Municipal para un adecuado manejo de su territorio.

En este momento nos adentraremos en un solo plan parcial específico correspondiente al sector del potrerillo; en donde por sus condiciones comerciales de gran impacto han generado una clara ruptura entre los espacios residenciales impuestos en el sector, con los comerciales que mitigan la socialización y cohesión social entre los habitantes.

2) PROBLEMÁTICA DE CIUDAD

Las grandes problemáticas de nuestras ciudades latinoamericanas, siempre ha sido el desuso de los espacios ambientales; pero ¿porqué o a que se debe este comportamiento?, y ¿porqué se les ha dado la espalda a estos espacios?

Esto ha surgido debido a la carencia de una infraestructura que gire en torno a grandes espacios potencialmente ambientales, ya que estos espacios públicos son los que articulan y permiten generar una ciudad, en donde el usuario directo sea el peatón. Por tal motivo es primordial vincular elementos de carácter residencial que estén ligados directamente a estos espacios, para generar unas dinámicas y conductas de esparcimiento o cohesión social; para generar una vida permanente de estos sitio en donde no solo las políticas ambientales del municipio sean las gestoras de desarrollo, cuidado y mantenimiento de estas nuevas zonas verdes, sino que por el contrario el individuo sea el que adquiera una conciencia ambiental y proteja estos nuevos focos de actividad.

3) PROBLEMÁTICA SOCIO ECONOMICA

En una visión micro urbana encontramos zonas en constante deterioro con una alta tasa delincencial, todo esto está ligado directamente con las actividades urbanas y la vocación sectorial, es decir, espacios que tienen un periodo de vida corto en donde se albergan actividades, frecuentemente generadas por equipamientos urbanos de carácter comercial.(1)

El propósito de estudio se concentra en renovar un sector deprimido de la ciudad de pasto, el cual tiene unas actividades y dinámicas muy complejas y catastróficas para los barrios residenciales que están en el perímetro de la plaza de mercado el potreriillo, aunque se entiende que estas viviendas están vinculadas económicamente a este equipamiento, es necesario entender que dicho vinculo se debe al impacto comercial del sector en donde se albergan una infinidad de actividades.

4) EN QUE CONCISTE ESTA RENOVACION URBANA?

El proyecto de la renovación urbana no es abolir totalmente la plaza de mercado, sino disminuirle el impacto para seguir generando ingresos a las personas que ocupen la vivienda de interés social, además crear unas alternativas de desarrollo progresivo, en donde los propietarios que deseen establecerse como pequeños emprendedores pueden lograrlo directamente des de la versatilidad de la nueva vivienda;lo cual en la actualidad constituye una de las mayores problemáticas de nuestras ciudades.Se estima que el déficit total de vivienda según el último estudio de oferta y demanda en Pasto, es de 13.796 unidades residenciales. Así se desprende un estudio realizado en el año 2009 que señala que en el estrato

bajo bajo se concentra el mayor problema habitacional con 5.293 unidades, que representan el 38.37%; el estrato medio bajo con 4.184 unidades, o sea el 30.33%; el bajo con 2.481 unidades, 17.98%; el medio con 1424 unidades, 10.32%, y medio alto con 414 unidades, el 3%. La vivienda de interés social o prioritaria, como su nombre lo indica, debe estar al alcance de personas de bajos recursos y por lo tanto debe ser lo menos costosa posible. Lo que sucede generalmente al desarrollar este tipo de proyectos es que los constructores siguen las especificaciones más bajas y se rigen siempre por las normas mínimas, lo cual muchas veces se traduce en el deterioro de la calidad de vida del usuario, esto se ve reflejado en constituciones actuales de unidades de actuación de este tipo, en todo el territorio nacional, creando consigo condiciones de hacinamiento lo cual conlleva a espacios marginales, que se convierten en grandes manchas que tapan una ciudad generando una desarticulación urbana.

5) LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, UNA ALTERNATIVA DE SOLUCION?

Todo esto nos lleva a pensar que la solución para el problema de VIS es encontrar un equilibrio entre lo financieramente viable y la calidad de vida de los usuarios; que puede ser alcanzado directamente desde el diseño arquitectónico de buenos espacios, es aquí donde juega un papel importante las alternativas de desarrollo con una vivienda progresiva, en donde la versatilidad de las nuevas unidades habitacionales logran generar diferentes formas, manejos, rentabilidad e ingresos a los núcleos familiares. Por lo tanto la solución será generar dos tipos de agrupaciones de vivienda el primero unifamiliar, y un segundo de multifamiliar, garantizando que los dos tipos tengan una alternativa de progresión de crecimiento, con la creación de nuevos espacios residenciales en su propia vivienda y la aparición de un comercio también vinculado a los núcleos familiares logrando así un equilibrio social y económico.

6) ESTRATEGIAS URBANAS SECTOR POTRERILLO Y QUEBRADA GUACHUCAL

6.1) ESTRATEGIA GENERAL SECTORIAL

Reforzar la estructura de espacio público del sector, integrando la zona de reserva quebrada Guachucal y el Parque potrerillo con la integración de un desarrollo de vivienda directamente vinculada a la zona comercial y ambiental de la propuesta urbana.

6.2) ESTRATEGIAS SECTORIALES

- Generar una conexión directa con la zona rural (jamondino)
- Conectar los barrios sur orientales con el centro de pasto
- Generar una nueva centralidad en la ciudad de Pasto, por medio de nueva vocación sectorial; afectando a la ciudad y a la rural.
- Reactivar el recorrido de la quebrada Guachucal mediante procesos de reoxigenación sobre la quebrada.
- Caracterizar la cuenca hidrográfica presente e incidente en las comunas 2, 3, 4, 5. Para evaluar atributos relacionados, tanto con su forma como con la velocidad de evacuación de agua, la probabilidad de flujo de sedimentos, etc.
- Generar franjas de esponjamiento, para la ronda hídrica de la quebrada guachucal
- Ofrecer una vivienda de compensación de carácter social e todas las familias que actualmente ocupan el sector.
- Ofrecer un tipo de vivienda digna y que sea acorde a las condiciones económicas de los habitantes del sector
- Garantizar un tipo de ingresos a las familias, vinculándolas directamente con el mercado satélite.
- Contribuir en el concepto de progresividad mediante la autoconstrucción que los usuarios logran a través de la adecuación de sus viviendas, organizando el espacio básico de acuerdo a sus gustos personales y necesidades.

CONCEPTOS Y TERMINOS PARA LA FORMULACION DE UNA RENOVACION URBANA



123456

7. PROYECTO DE RENOVACION URBANA

7.1) CAPITULO 1: CONCEPTOS DE ESPACIO PÚBLICO: ESTRATEGIAS DE CAMBIO

EL ESPACIO PÚBLICO

- ¿Que es el espacio público?
- ¿Que clases de espacios públicos existen?
- ¿Para que el espacio público?

7.1.1)¿QUÉ ES ESPACIO PÚBLICO?

Es el lugar de esparcimiento, goce, disfrute, recreación, circulación, etc. destinado al uso de la comunidad en general, de forma gratuita, y de libre acceso.

Fundamentalmente el espacio público está destinado a satisfacer las necesidades colectivas para garantizar nuestro pleno desarrollo como seres humanos; incluye plazas, plazoletas, calles, veredas, ciclo rutas, canchas deportivas, espacios verdes, parques, escenarios culturales, entre otros elementos.

¡El espacio público corresponde a la comunidad y no debe ser objeto de carácter privado de ningún tipo!

Entonces el espacio público es aquel sitio donde jugamos, nos entretenemos, nos reunimos y circulamos; por lo tanto es mucho más que una infraestructura hecha por el municipio, ya que el diario contacto, le da otro aprecio: un valor emocional.

Los ciudadanos somos los portadores del espacio público; las ciudadanas, las jubilados, las estudiantes, las ecologistas, las artistas, las mujeres, las ciclistas, las indígenas, las movimientos ciudadanos y las partidos políticos, construyen en el espacio público la visibilidad de sus demandas, peticiones, expresiones y hasta sus propios anhelos.

El espacio público es para nosotros el ambiente en el cual nos desenvolvemos, por eso queremos que sea más atractivo, mejor cuidado, más seguro, libre de contaminación y represión.

7.1.2) COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

Está integrado por una diversidad de lugares y elementos naturales construidos complementarios que cumplen diferentes funciones, todas ellas vitales para su preservación y aprovechamiento:

1. Elementos naturales:

Área para la preservación y conservación del sistema orográfico

Área para la preservación y conservación del sistema hídrico

Área de interés paisajístico, recreativo y ambiental

2. Elementos constitutivos artificiales o construidos

Para circulación peatonal

Para circulación vehicular

Para encuentro y articulación urbana

Conservación cultural y arquitectónica

3. Elementos complementarios:

Vegetación

Mobiliario urbano

Señalización

7.1.3) TIPOLOGIAS DE ESPACIO PÚBLICO

De acuerdo a como se integran y articulan los diferentes elementos del espacio público.

1. Relación peatón, ciclista, vehículos:

Andén, calzada, separador, ciclorruta, alameda, vía peatonal.

2. Articulación social y recreación:

Antejardín, parque, zona verde y comunal, plazas, plazoletas

3. De interés general:

Franja de aislamiento, rondas de ríos, canales y lagunas, paso a desnivel.

7.1.4) ¿PARA QUÉ EL ESPACIO PÚBLICO?

El ciudadano está constantemente expuesto a distintos factores que ocasionan estrés (transporte público, ruido, contaminación del aire, contaminación visual, entre otros). Es por eso que el espacio público debe constituirse en un canal de salida de estas preocupaciones constantes para satisfacer las necesidades de ocio del ciudadano (tomando al ocio como una actividad distinta a la rutinaria orientada al disfrute y a la distracción), los ciudadanos necesitamos espacios para reunirnos y poder intercambiar opiniones sobre diversos temas, y es el espacio público es el ideal para cumplir esta función pues nos permite tener el lugar adecuado, libre y gratuito para el disfrute de actividades artísticas, políticas, culturales, deportivas o simplemente de encuentro con los amigos del barrio.

El espacio público es el llamado a dar una estabilidad entre la propiedad privada y la pública pues ayuda a delimitar claramente las funciones de cada una de éstas, y a la vez darle al ciudadano un mejor disfrute visual de la ciudad; es distinto ver una ciudad de concreto y grandes construcciones, con otra que también tenga espacios colectivos construidos como parques, canchas, ciclo vías, y naturales como Bosques, reservas, elementos hídricos. Esto es sumamente importante pues la estética del lugar contribuye notablemente a la aprehensión de los espacios.

Los peatones necesitamos espacios para movilizarnos con tranquilidad; El deterioro y falta de mantenimiento, sumado a la no apropiación ciudadana de los espacios públicos crea problemas de inseguridad en éstos. Al no existir adecuación en los espacios naturales la gente no se apropia de ellos y por lo tanto no se preocupan por su estado, ni su protección, arrojando basuras y asumiéndolos como espacio residuales. Esta situación, sin embargo, es reversible y puede crear un efecto contrario en nuestro medio, pues al apropiarnos y mantenerlos se genera seguridad a través del compartir diario en el espacio público con otros ciudadanos.

El espacio público como espacio político, de ejercicio de derechos cívicos, se convierte entonces en un medio de aprobación y consenso hacia la ciudadanía. Es la autoestima del manifestante en paro que sueña que ocupa la ciudad, que es alguien en la ciudad y no está solo.

El espacio público es indispensable en la ciudad. En los espacios públicos que se expresa la diversidad se produce el intercambio y se aprende la tolerancia. La calidad, la multiplicación y la accesibilidad de los espacios públicos definirán en buena medida el progreso de la ciudadanía.

La marcha eficaz y democrática de la ciudad se mide por la dialéctica entre movilidades y centralidades. La ciudadanía de todos dependerá de la universalidad de ambos componentes del sistema urbano. La ciudad funciona exclusivamente con el automóvil y con el centro esto no facilita el progreso de la ciudadanía, tiende a la segmentación, al individualismo y a la exclusión.

El espacio público, incluyendo la infraestructura y los equipamientos, puede ser un importante mecanismo de redistribución e integración social. Una ronda diversa, un conjunto de equipamientos culturales, una promoción inmobiliaria de oficinas y viviendas, una renovación, o un frente de agua, pueden dualizar la sociedad urbana o en cambio articular barrios y proporcionar mecanismos de integración y mayor calidad de vida a los sectores que sufren algún déficit de ciudadanía. Estos proyectos pueden ser creadores de centralidades donde no los había, facilitar más movilidades, favorecer la visualización y la aceptación ciudadana de barrios olvidados o mal considerados en la medida que estos objetivos, y no únicamente los específicos u originarios, sean tenidos en cuenta.

El espacio público contribuirá más a la ciudadanía cuanto más apropiado sea funcionalmente y más favorezca el intercambio. Es preciso conocer bien el uso social de los espacios públicos. Este uso dependerá de muchos factores, el diseño, la accesibilidad, la belleza, la promoción, el mantenimiento, la diversidad de usuarios posibles, entre otros. Queremos enfatizar importancia ambiental del espacio público.

MOVILIDAD: La movilidad es una dinámica de traslación natural de la ciudad, que forma parte inherente del desarrollo de las actividades de sus habitantes y de la ciudad misma, ya que dicha función de comunicación se lleva a cabo a través de esta acción

7.1.5) LA CONTINUIDAD, UNA NECESIDAD URBANA.

Concentrémonos en lo mencionado anteriormente, con la discontinuidad de espacio público y la carencia de lugares residenciales directamente vinculados a estos espacios de integración; como primera medida, podemos afirmar que en la ciudad de Pasto la discontinuidad de elementos unificadores de espacio público es marcada y notoria, divido a una falta de gestión ambiental para la recuperación de elementos ambientales ordenadores de ciudad; se han desarrollado políticas de gestión, planificación y desarrollo que regulen estos comportamientos de los habitantes en el manejo de residuos sólidos arrojados sobre las cuencas hídricas de la ciudad. Como otro gran factor ordenador en el planteamiento de un sistema integrado ambiental e integrador de recintos urbanos como los parques, potreros,

lotes, etc. se generan debido a que la discontinuidad de los diferentes espacios de permanencia en la ciudad.

7.1.6) CONCIENCIA AMBIENTAL

Conciencia: Proviene del término en latín conscientia, y se define como el conocimiento que el ser humano tiene de sí mismo y de su entorno.

Ambiente, ambiental: Se entiende por el entorno o suma total de aquello que nos rodea y que afecta y condiciona, especialmente las circunstancias en la vida de las personas o la sociedad en su conjunto. Comprende la suma de valores naturales, sociales y culturales existentes en un lugar o momento determinado, que influyen en la humanidad, así como, en las generaciones venideras. Es decir, no se trata sólo del espacio en el que se desarrolla la vida, sino que también abarca seres vivos, objetos, agua, suelo, aire y las relaciones entre ellos, así como elementos intangibles como la cultura.

Entonces, **Conciencia Ambiental** significa conocer nuestro entorno para cuidarlo y que nuestros hijos también puedan disfrutarlo.

7.1.7) VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS): Vivienda de Interés Social es buscar y proponer mecanismos que promuevan el desarrollo de la vivienda social en el país, apoyando e integrando a los sectores involucrados activamente en él, generando y diseminando nuevo conocimiento por medio de la investigación, foros, publicaciones y cursos de educación continuada. El objetivo es ayudar a encontrar alternativas viables para el mejoramiento integral de la calidad de vida de los estratos menos favorecidos, en un marco de ética y responsabilidad social y ambiental.

7.2) términos estratégicos para la creación de una ciudad dinámica y funcional

7.2.1) Tratamientos urbanísticos:

Los tratamientos son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del Municipio y los particulares establecidos para cada zona homogénea específica. Mediante los tratamientos se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de todos los sectores de la ciudad.

Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes zonas del área urbana y de expansión, el Plan de Ordenamiento parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. Asume que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir cuál es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuáles son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico. El Plan se formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas a sus interior y claramente diferenciadas entre sí.

Para esta finalidad se entiende por "zona homogénea" un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

La determinación de la propuesta de desarrollo o "tratamiento urbanístico" para cada zona homogénea, se deriva del análisis de sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades. Esta definición puede dirigirse a consolidar su vocación actual o a modificarla parcial o totalmente, según sea el caso.

Así mismo, la definición de estos tratamientos se deriva de la posición y relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el sistema estructurante de ciudad y de la incidencia en ellas de las acciones o proyectos que se definan en este sistema principal, lo cual puede replantear las condiciones particulares para el desarrollo a futuro de algunas de estas zonas e inducir modificaciones a sus dinámicas actuales.

Estas propuestas de desarrollo son parte constitutiva de las normas generales de

cada uno de los tratamientos urbanísticos establecidos.

Las categorías correspondientes a este tratamiento son:

- **Conservación urbanística:** Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.
- **Conservación monumental:** Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de "Interés Cultural de la Nación", cuyo tratamiento y procedimientos de protección se basan en las disposiciones nacionales estipuladas en la Ley 397 de 1997 "de la Cultura".
- **Conservación puntual:** Categoría referida a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector de la ciudad, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo.

7.2.2) Desarrollo en suelo urbano

El objetivo principal del tratamiento en este caso será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

Será requisito para el desarrollo de los predios localizados en estas zonas la elaboración previa y aprobación del correspondiente plan parcial, cuya dimensión mínima se encuentra definida en la ficha de cada una de ellas.

7.2.3) Desarrollo en suelo de expansión urbana

Se refiere a los predios localizados en suelo de expansión que a diferencia de aquellos con este tratamiento localizados en suelo urbano, no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que estas zonas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.

7.2.4) APROPIACION:

La apropiación del espacio por parte del habitante forma parte del proceso que hace que la sociedad convierta los espacios en lugares. Nicole Haumont dice: «Habitar es ser alojado y poder apropiarse del espacio según ciertos modelos culturales», ya que es a partir de los modelos culturales que se generan las prácticas y las representaciones sociales.

7.2.5) PARQUE:

Hay muchos tipos de parques pero el parque al que nosotros nos referimos se trata de un terreno situado en el interior de una población que se destina a prados, jardines, árboles, sirve como lugar de esparcimiento y recreación de los ciudadanos. Se trata de un espacio donde puedes jugar y pasártelo bien al aire libre.

7.2.6) ESPACIO PÚBLICO:

Parte del espacio urbano o rural de uso o dominio por parte de todos y todas los ciudadanos y ciudadanas. El término espacio público se ha convertido hoy en una expresión común: técnicos, legisladores, gobernantes, comerciantes y "el hombre de la calle", identifican así el espacio al cual se puede acceder sin restricción alguna y donde es posible la expresión de sus derechos y de sus obligaciones en el escenario de sus diarias vivencias; el planificador, en muchos casos, se limita a considerarlo como el definido en una serie de leyes, decretos, resoluciones y acuerdos, que lejos de enriquecer el tema, parecen minimizarlo de una forma tal, que olvida no sólo el valor cultural del concepto sino aún las funciones que hacen de éste un concepto integrador del hombre como ser vivo y como ser social.

7.2.7) ESPONGAMIENTO URBANO:

Se entiende como la eliminación de edificios degradados y su sustitución por espacios libres públicos (como zonas verdes o zonas peatonales) o equipamientos colectivos.

7.2.8) RONDA O ÁREA FORESTAL PROTECTORA:

Es el área compuesta por el Cauce Natural y la Ronda Hidráulica en ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales.

7.2.9) ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL:

Es la zona contigua a la Ronda que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, la cual estará conformada por las Cesiones Tipo A y vías

de uso público que deben ser previstas predios sin desarrollar aledaños a la Ronda.

7.2.10) RONDA HIDRICA DE MANEJO:

Es la zona localizada a cada lado del cauce de ríos y quebradas, cuya extensión y uso depende del tipo de corriente sobre la cual este localizada y del tipo de suelo, si es urbano o rural. La ronda hídrica de manejo está conformada por:

7.2.11) RONDA HIDRICA DE PROTECCION:

Es la franja de 30 metros medida a partir del borde del cauce, (de la cota máxima de inundación) que contribuyen al mantenimiento, protección y preservación ambiental del recurso hídrico. Son áreas no explotables con actividades extractivas, agrícolas, urbanas o industriales. Las que se encuentran dentro de las áreas urbanas sólo podrán ser utilizadas para usos forestales y recreativos. Igualmente, estas zonas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas.

7.2.12) ZONA DE MANEJO DEL ESPACIO PUBLICO:

Es la franja de 30 metros medida a partir del borde de la ronda hídrica de protección donde se estructurarán los paseos peatonales y ciclo peatonales permanentes del espacio público.

7.2.13) REOXIGENACION RIOS:

La circulación del agua es sinónimo de oxigenación, en un rio, quebrada, etc. es esencial prevenir la formación de capas de deficiencia de oxigenación que pueden ser el resultado de una reacción química, la cual ha liberado componentes tóxicos.

7.2.14) ELEMENTOS DE BORDE DE CIUDAD:

“El borde de la ciudad es una región filosófica donde se superponen paisaje natural y urbano, coexistiendo sin elección ni expectativas. Estas zonas llaman a visiones y proyectos quedefinan una nueva frontera entre lo artificial y lo natural”. “Edge of a city”, Steven Holl, 1991.

7.2.15) ARQUITECTÓNICOS:

Elementos de interés colectivo constituidos por inmuebles individuales tales como fachadas ycubiertas de valor patrimonial, que forman parte del alineamiento espacial vial.

7.2.16) LA MORFOMETRÍA DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS Y DE DRENAJES:

es una herramienta que permite determinar características importantes de forma y comportamientos en el entorno y en el flujo hídrico, que más adelante se convierten en base para el análisis de particularidades de cada una de las cuencas y para la posterior formulación de líneas de manejo prioritarias, relativas a la red hídrica.

7.2.17) ESPACIOS RESIDUALES:

Son producto de la superposición de una trama vial con otra o por el retroceso diferente de las edificaciones ante un accidente geográfico, como en el caso de invasión de rondas de ríos o zonas de cesión residuales.

7.2.18) ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO:

Son elementos construidos y naturales que siendo parte de edificaciones o inmuebles privados, inciden estéticamente o funcionalmente en el espacio físico de la ciudad y está constituido por áreas libres y elementos como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines.

7.2.19) URBANÍSTICOS:

Son conjuntos urbanos conformados por manzanas, costados de manzana que contienen elementos arquitectónicos religiosos o con características propias del período colonial, republicano o moderno, con valores morfológicos que identifican y contienen espacios de manifestación colectiva y hacen parte de los bienes públicos.

7.3) LA CIUDAD POLICENTRICA

Para la concepción integral y la aplicación de un concepto complejo como lo es el de súper manzana es necesario citar un ejemplo de la ciudad de Madrid_ España, en donde se explica de forma cronológica las etapas de desarrollo de una propuesta basada en estos conceptos de súper manzana.

7.3.1) LA SUPERMANZANA: UN MODELO INTEGRAL DE MOVILIDAD.



Figura 1

OBJETIVOS

La implementación de supermanzanas en las ciudades tiene dos grandes objetivos:

Frenar y revertir la tendencia del modelo de movilidad vigente, basado en el vehículo privado.

Se trata de reducir al mínimo el conjunto de impactos negativos asociados a la hegemonía del tráfico motorizado en las ciudades entre los que se cuentan: las emisiones contaminantes, los ruidos, la pérdida de espacio habitable y transitable para el ciudadano que se desplaza a pie, la accidentalidad, la intrusión visual, así como los costes económicos asociados a esta serie de consecuencias.

El vehículo privado motorizado suele ocupar casi dos tercios de la vía pública mientras que sólo un tercio de la población lo utiliza como transporte. Por tanto, otra disfunción que se debe superar es la falta de correspondencia entre la presencia del automóvil en calles y plazas y su uso real por parte de la población.

El viandante continúa siendo el protagonista en la mayoría de las ciudades.

La reducción de los impactos negativos asociados a la hegemonía del tráfico se plantea por dos motivos:

— Contribuir a frenar —e incluso revertir- la tendencia del modelo vigente (hegemonía del vehículo privado motorizado) que, de no detenerse, acentuará en los próximos años sus efectos negativos, generando una situación claramente insostenible.

— Lograr una mejora de la calidad global de vida (salud pública, disponibilidad de espacios de relación más amplios, seguros y accesibles).



Figura 2

Crear un nuevo tipo de espacio público favorable a la habitabilidad
La consecución del primer objetivo comporta la del segundo. Al reorganizar la movilidad en superficie se pueden adoptar medidas que impulsen la transformación del área en la que se implanta la supermanzana en una zona donde el peatón sea el referente principal. Estas condiciones permiten desarrollar un espacio público de calidad al posibilitar una serie de actuaciones que la presencia del tráfico impediría, y que están orientadas a la habitabilidad y el confort del ciudadano. La transformación de la movilidad permite la transformación de la ciudad.

METODOLOGÍA

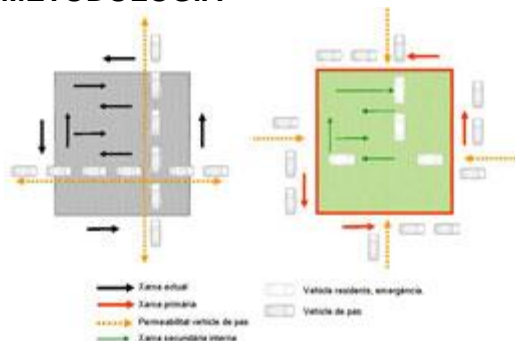


Figura 3

Para implementar una supermanzana es necesario desarrollar los siguientes pasos:

1. Jerarquizar la red viaria. Hay que determinar las calles que realizan la función de vía básica y las no. Las primeras canalizarán el tráfico de paso y servirán de límite para las supermanzanas que se propongan. Las segundas se convertirán en las calles interiores de las supermanzanas. Para determinar dicha jerarquía es preciso realizar un estudio de la tipología de calles y de la intensidad del tráfico mediante aforos.

2. Determinación de la red básica que configura las supermanzanas. Esta red puede coincidir con la existente o bien incorporará modificaciones para poder cumplir los siguientes criterios:

- Continuidad. La red debe conectar los barrios entre sí y estos con el exterior

de la ciudad.

— Homogeneidad. La red básica debe tener una distribución homogénea de modo que desde cualquier punto del municipio sea accesible a no más de 300 metros.

— Morfología reticular, preferiblemente ortogonal. Resulta más eficiente en comparación a la radial, puesto que distribuye mejor la demanda, ofreciendo más caminos alternativos.

— Dimensionamiento. Se propone que la red cree polígonos alrededor de los 400 metros de lado (determinará la medida de la supermanzana).

— Simplificación de la circulación. Salvo en el caso de grandes vías y avenidas, la circulación en las vías básicas debe tender a los sentidos únicos y alternativos para incrementar la fluidez del tráfico.

— Compatibilización con otros modos de transporte. Si bien la función de las vías básicas es básicamente canalizar el tráfico de paso cabe recordar que este tipo de tráfico debe convivir con el paso del transporte colectivo de superficie, las bicicletas y los peatones.

3. Simulación del tráfico. Su finalidad es analizar flujos de circulación y posibles congestiones en escenarios que contengan la supermanzana. De esta manera se obtiene información del futuro comportamiento del tráfico que debe ser tenida en cuenta al desarrollar el punto 2.

4. Análisis de los datos. Según los datos obtenidos en el punto 3, se plantean dos opciones.

— Si el tráfico puede fluir a niveles aceptables, se sigue adelante con la implementación de las supermanzanas (punto 5)

— Si se observan dificultades en este aspecto hay que volver al punto 2 y volver a analizar la jerarquización de las vías.

5. Formulación de una propuesta técnica de Supermanzana. Los equipos asignados para esta tarea deben desarrollar una propuesta que presente en detalle todos los aspectos que contendrá la supermanzana (puntos de entrada, sentidos de circulación de las calles interiores, horarios, pavimentación, etc.)

6. Participación Ciudadana. Según los cauces previstos en cada municipio la propuesta formulada por los técnicos será objeto de análisis y debate por parte de la ciudadanía:

— Si la propuesta es muy cuestionada o lo es en sus aspectos principales habrá que volver al punto 5.

— Si la propuesta es aceptada se procederá con el siguiente punto.

7. Fase ejecutiva. Construcción de la supermanzana.

ACTUACIONES



Figura 4

1. Actuaciones para definir la ubicación de las supermanzanas. La zona de estudio debe ser la zona dónde se prevé la implantación de supermanzanas y su área de influencia.

- Trabajo de campo en la zona:
 - Inspección visual para caracterizar las calles y sus secciones: ancho de aceras, ancho de calzadas, número de carriles de circulación de automóviles, bus, bicicleta, sentidos de circulación, etc.
 - Realización de aforos en un subconjunto de calles para determinar la intensidad del tráfico. Los aforos de tráfico se obtienen mediante la instalación en la vía pública de espiras, infrarrojos, visión artificial, gomas, o un simple contaje manual, entre otros métodos.
- Creación de una araña de tráfico –mapa continuo de calles con sus intensidades- a partir de los datos de aforos. Este proceso requiere la aplicación de un software de simulación que permita extrapolar los datos de flujos de unas pocas calles al conjunto de la red, aunque también podría hacerse a mano para casos sencillos (ver actuaciones de Simulación del tráfico para ayudar al diseño de escenarios futuros).
- Establecimiento de la jerarquía de calles. En base a las características de las calles y sus intensidades, éstas se clasificarán según su importancia.
- Propuesta de supermanzanas. Una vez jerarquizadas las calles, sobre el mapa se ubican las supermanzanas, teniendo en cuenta las funciones que deben cumplir las vías principales en relación a los criterios citados en el punto 2 de la metodología: continuidad, homogeneidad, morfología reticular, dimensionamiento.
- Simulación de la propuesta de supermanzanas. Es preciso comprobar en qué medida afectaría al tráfico la implementación de las supermanzanas, con la limitación de circulación del vehículo de paso por su interior (ver actuaciones de Simulación del tráfico para ayudar al diseño de escenarios futuros). Esta simulación puede tener en cuenta diferentes escenarios de reparto modal, ya que la implementación de supermanzanas incide en una menor utilización del vehículo

privado (ver resultados).

- Validación de la propuesta de ubicación de las supermanzanas. Con los datos de la simulación se debe decidir si las ubicaciones sugeridas son correctas o por el contrario se deben efectuar rectificaciones. No existe un criterio exacto para aceptar o rechazar una propuesta de supermanzanas; se debe considerar el posible aumento de congestión. Asumirlo o no depende del grado de riesgo que se quiera asumir. Por otro lado, el grado de congestión se verá influido por los diferentes escenarios de reparto modal.

2. Actuaciones vinculadas al diseño de las supermanzanas:

- Definir como se moverán los vehículos por el interior de la supermanzana: puntos de entrada, sentidos de circulación de las calles interiores, horarios de acceso.
- Planificar las redes de movilidad de manera que cada modo de transporte cuente con su propia red. La segregación de redes disminuye los conflictos entre modos, permite que cada modo (vehículo privado, transporte público en superficie, bicicleta y a pie) pueda desplazarse a la velocidad que le es propia y está pensada para potenciar el uso de los modos de transporte más sostenibles. En el interior de las supermanzanas la velocidad máxima es de 10 km/h para que el resto de móviles se adecuen a la del peatón.
- Diseño del espacio público de la supermanzana: arbolado (número de ejemplares, especies escogidas), mobiliario urbano (bancos, iluminación, bolardos, semáforos y paneles informativos de los puntos de acceso, señalización interna, etc.) pavimento dispuesto en sección única, señalización de itinerarios peatonales que unen zonas de atracción (ejes cívicos y comerciales), reserva de espacio para el aparcamiento y la carga y descarga (a la espera de encontrar otras ubicaciones de estas actividades fuera de superficie).
- Propuesta de aparcamientos accesibles directamente desde la red básica.
- Soluciones para la carga y descarga en centros logísticos subterráneos, vinculados o no a mercados.
- Ejecución material de las supermanzanas. La administración pública es la encargada de licitar las obras.

RESULTADOS



figura 5

Dentro de los resultados esperados de la implantación de la supermanzana cabe distinguir entre los que se producen a corto y a medio-largo plazo.

A corto plazo:

- Reducción de la contaminación atmosférica y acústica en las calles interiores de la supermanzana, consecuencia de la eliminación del tráfico de paso.
- Aumento significativo de la superficie del espacio público disponible para el peatón. Se invierte el reparto de la ocupación del espacio público, hoy dominado por el coche, a favor del peatón.
 - Sobre este espacio público ganado para el peatón se pueden desarrollar intervenciones en el paisaje urbano con elementos atractores, corredores verdes, mobiliario urbano, etc.
 - Aumento de la accesibilidad y de la seguridad dentro de la supermanzana en virtud de la creación de calles de plataforma única, el establecimiento de la prioridad peatonal y la limitación de la circulación a vehículos de residentes y servicios. Los sectores sociales que no disponen de coche ganan en autonomía.
 - Reordenación espacial del aparcamiento en superficie.
 - Reordenación horaria y espacial de la carga y descarga.
 - Disminución de los conflictos entre los modos de transporte a partir de la creación de las distintas redes de movilidad (peatones, ciclistas, transporte colectivo en superficie) de manera que no interfieran entre sí y, a la vez, obteniendo el máximo partido de la intermodalidad.



Figura 6

A medio-largo plazo:

- En una primera etapa es inevitable que aumente el volumen de tráfico en las vías básicas. De todos modos la implementación de la supermanzana forma parte de una estrategia de gestión de la demanda de movilidad orientada a disminuir la cuota que en esta demanda tiene el vehículo privado motorizado. Con las supermanzanas se reducirá la capacidad de circulación del coche y así se propiciará un cambio modal a favor de los medios de transporte más sostenibles. Algunos ciudadanos dejarán de desplazarse en vehículo privado porque las nuevas condiciones les disuadirán de hacerlo.
- Aumento de la complejidad urbana con la potenciación de la diversidad de usos de la calle.
- Supresión gradual del aparcamiento en superficie mediante nuevas áreas destinadas a este fin en el subsuelo. La gestión de los espacios de aparcamiento se engloba en la política de contención del uso del vehículo privado.
- Desplazamiento de la carga y descarga a centros logísticos subterráneos.



7.4) CAPITULO 2: ANALISIS GENERAL URBANO

En la actualidad, la ciudad de pasto comienza sus etapas de cambio y transformación, en donde es característico en estas evoluciones, comenzar con procesos de renovación urbana en todos los aspectos que generan una ciudad ordenada y cambiante como lo son:

- Movilidad
- Elementos ambientales
- Espacio público
- Usos del suelo
- Equipamientos

En este capítulo nos adentraremos de una forma analítica, descriptiva y propuesta sobre cada uno de los aspectos mencionados anteriormente; comenzaremos enfatizando cada uno de los aspectos, encontrando los pro y contra del actual planteamiento urbano de la ciudad de pasto y su relación con las cabeceras corregimentales en busca de una ciudad región.

7.4.1) MOVILIDAD DIAGNOSTICO

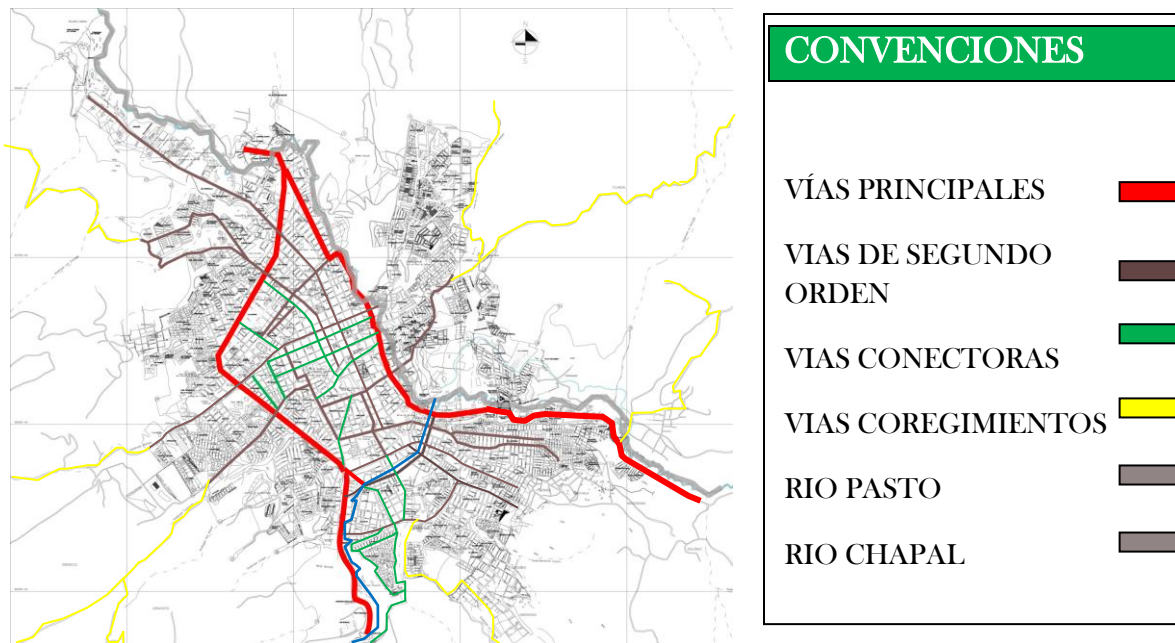


Figura 7

La ciudad de pasto fue concebida partiendo de una retícula ordenadora tomando como punto de ejecución la plaza de Nariño, siendo esta importante desde hace mucho tiempo consolidándose como el centro actual de la ciudad de pasto, esto es citado debido a que los procesos de expansión urbana han hecho necesario la

creación de nuevos focos potenciales para el surgimiento de nuevas centralidades urbanas.

El estado actual del casco urbano de la ciudad de pasto es de cierta forma enmarcado por dos arterias principales para el desarrollo urbano de la ciudad, como para la comunicación directa con poblados cercanos, corregimientos y ciudades. Estas dos vías las encontramos presentes en la figura N° 1 con color rojo; las cuales son:

- AV. PANAMERICANA
- LA SALIDA AL SUR_OCCIDENTE

La gran problemática de actual sistema de movilidad se enfoca en:

- La discontinuidad de vías
- La conectividad con las cabeceras corregimentales
- El actual sistema de transporte
- La carencia de un sistema de movilidad alternativo.

7.4.1.1) LA DISCONTINUIDAD DE VÍAS

En la figura N° 2 se enfatiza la movilidad vehicular, identificando la presencia dos grandes cicatrices urbanas ya mencionadas anteriormente, y el claro rompimiento de la trama urbana establecido en el actual centro de pasto, esto se ha producido por el crecimiento espontaneo de la ciudad y la aparición de espacios ambientalmente potenciales que en el esquema actual no son tomados en cuenta.

La discontinuidad vial es el producto de una mala planificación urbana, esta problemática de ciudad se ha convertido en un elemento primordial para el cambio y para la aparición de nuevas propuestas de desarrollo en donde el principal objetivo es entretejer y generar unas buenas dinámicas de movilidad integral.

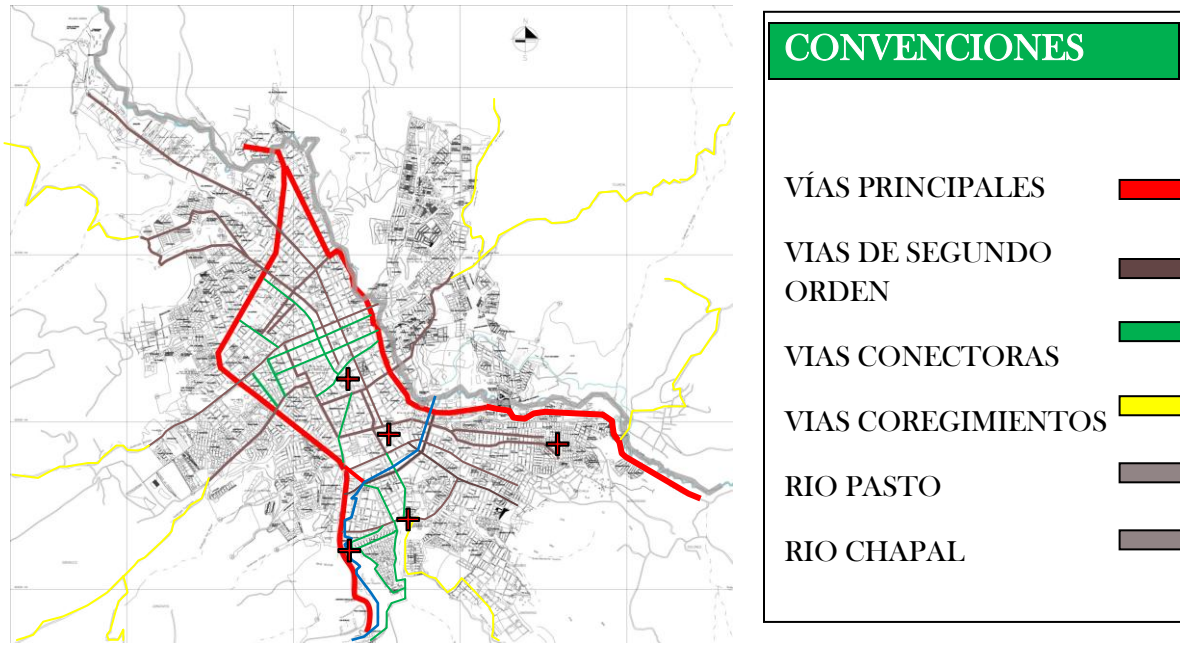


Figura 8

En la figura N°2 se enfatizan los actuales puntos de conflicto marcados con una X de color rojo, llevándonos a pensar que la movilidad actual esta desarticulando la zona sur de la ciudad, en donde se llevaran a cabo todos los procesos de expansión urbana siendo estos los factores gestores de desarrollo y de nuevas centralidades urbanas.

7.4.1.2) LA CONECTIVIDAD CON LAS CABECERAS CORREGIMENTALES

Es primordial establecer y aclarar la importancia del vinculo directo del casco urbano de la ciudad de de pasto con sus corregimientos aledaños, puesto que sin ellos la ciudad seria prácticamente obsoleta, en tal medida los corregimientos son vinculo directo para el funcionamiento de la ciudad en factores económicos, culturales y turísticos, pero en la actualidad han sido desligados y apartados, por la carencia de infra estructura de vial, no solo pensada en el vehículo sino que también pensada en una forma alternativa de comunicación intermodal.

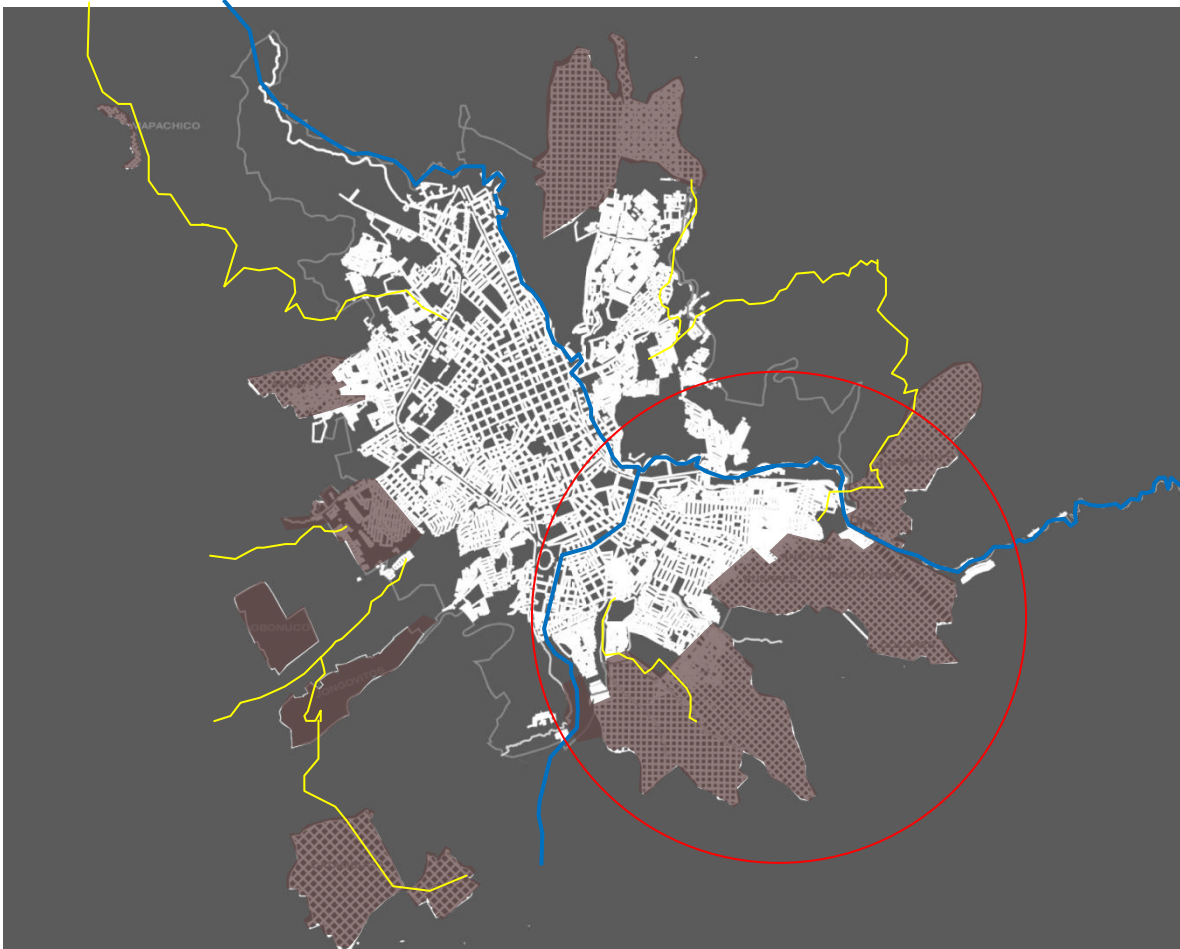
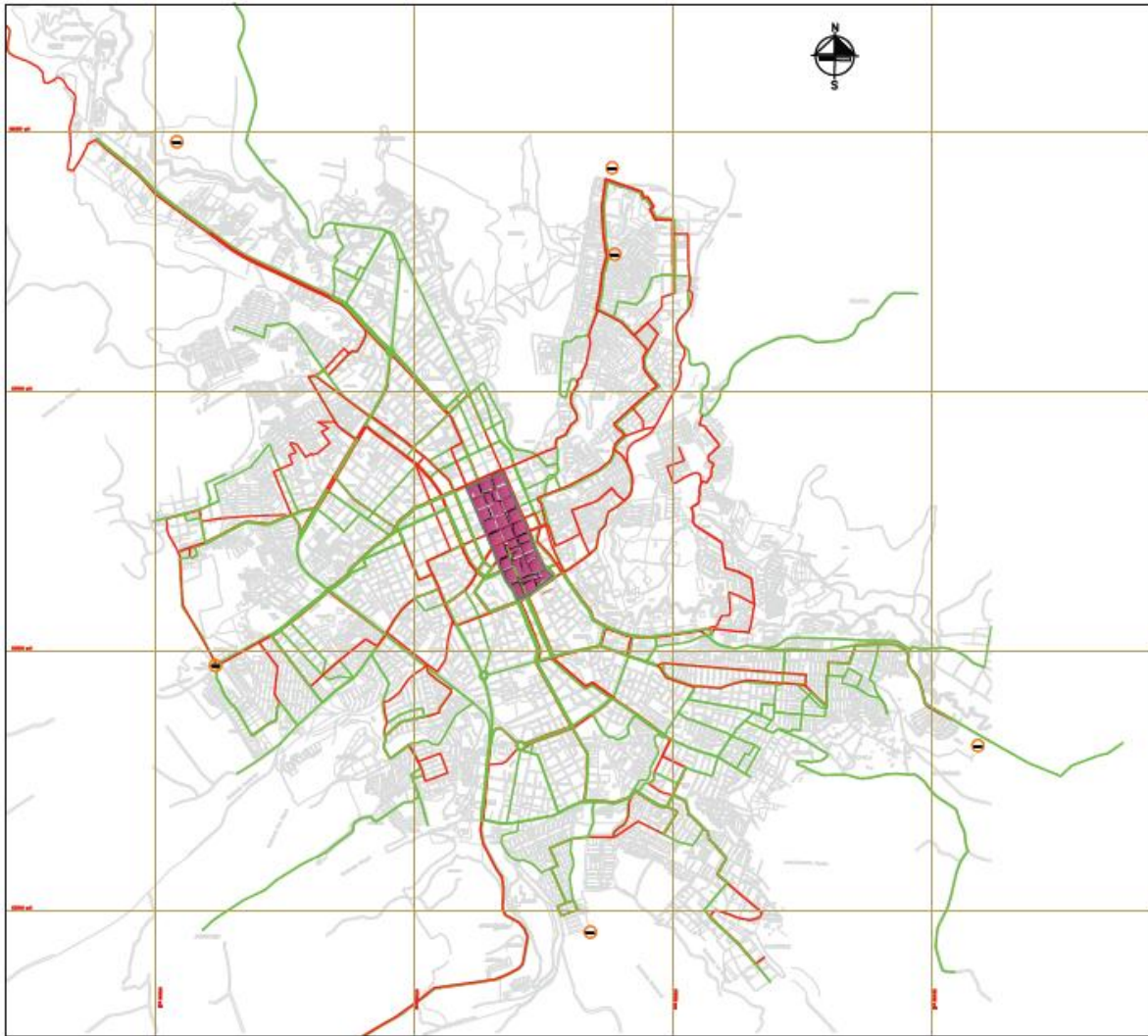


Figura 9

En la figura N° 3 se referencia de color naranja las cabeceras corregimentales que conforman parte de la ciudad de pasto, con color azul las fuentes hídricas principales para la ciudad y con línea amarilla las sendas actualmente establecidas como rutas de acceso al casco urbano.

Es de mucha importancia el entender que dichos corregimientos ya no están tan aislados de la urbe como en sus inicios, por el contrario casos como Jamondino, Cánchala, Buesaquillo, entre otros ya han sido inscritos como parte de la ciudad Tal como enfatiza con el círculo rojo en la figura N° 3, esto nos lleva a pensar que es importante mercar y generar una pauta para vincular estos corregimientos a la ciudad generando mayor viabilidad de desarrollo integral de la nueva ciudad región.

7.4.1.3) EL ACTUAL SISTEMA DE TRANSPORTE



R. ESTRATEGICAS R COMPLEMENTARIAS CENTRO DE PASTO

Figura 10

Es sistema de transporte público de la ciudad de pasto se mira afectado por la no planificación integral de la ciudad, esto se ve reflejado por la actual planificación en donde se estableció un sistema estratégico de transporte en el que existe un claro déficit de movilidad, por lo cual la carencia de articulación con elementos importantes a nivel urbano y el claro rompimiento con el vinculo de un sistema alternativo de transporte a ocasionado el desuso de este medio de movilidad y a impulsado el servicio de mototaxismo como la mejor alternativa para desplazarse de un punto a otro, no solo por la rapidez del servicio, sino por factores económicos.

7.4.1.4) LA CARENCIA DE UN SISTEMA DE MOVILIDAD ALTERNATIVO

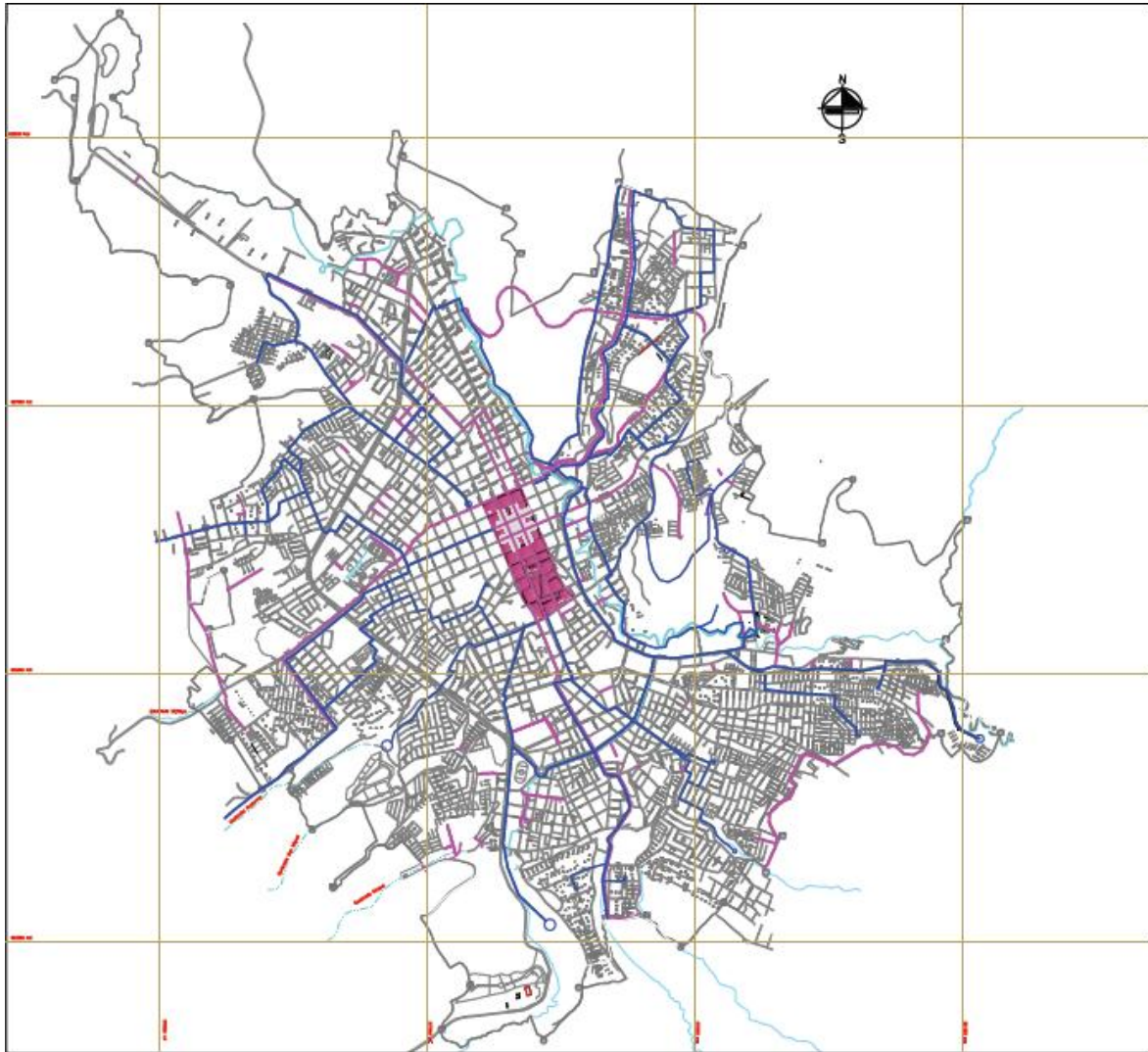


FIGURA 11

-  CICLORUTA
-  RED PEATONAL
-  ZONA PEATONAL PLAZA DE NARIÑO
-  VIA LOCAL
-  COORDENADAS PLANAS
-  PERIMETRO URBANO
-  RIO PASTO
-  RIOS Y QUEBRADAS
-  AREA INTERIOR ANILLO S.E.T.P.C.

En la actualidad existen muy pocas sendas y ciclorutas establecidas, y las pocas que existen son utilizadas como nuevos carriles para motocicletas o como parqueadero de carros, esto es producto a que no están vinculadas directamente con senderos ambientales o a vías de gran importancia para la ciudad; esto conlleva a que las personas se apropien de estos lugares dándoles una connotación diferente para la cual fue planificada.

7.4.2) ALTERNATIVAS

⋮

MOVILIDAD.

A partir del análisis realizado anteriormente se puede afirmar lo siguiente:

- Es necesario e importante articular la ciudad por medio de la creación de una malla vial pensada en la futura ciudad región.
- El vinculo de todos los corregimientos aledaños es indispensable para el buen funcionamiento de la ciudad, dado que es un hecho que a corto plazo estos corregimiento formaran parte del casco urbano, buscando con este vinculo ligar espacios ambientales que garanticen el crecimiento económico, turístico y ambiental de toda la urbe.
- Generar un sistema de transporte que esté ligado directamente con el transporte alternativo, en donde se vincule toda la ciudad.
- Crear un sistema alternativo intermodal de transporte que se vincule directamente con los elementos ambientales, ejes importantes y gestores de desarrollo.

7.4.3) PROPUESTA MOVILIDAD

7.4.3.1) MOVILIDAD VEHICULAR

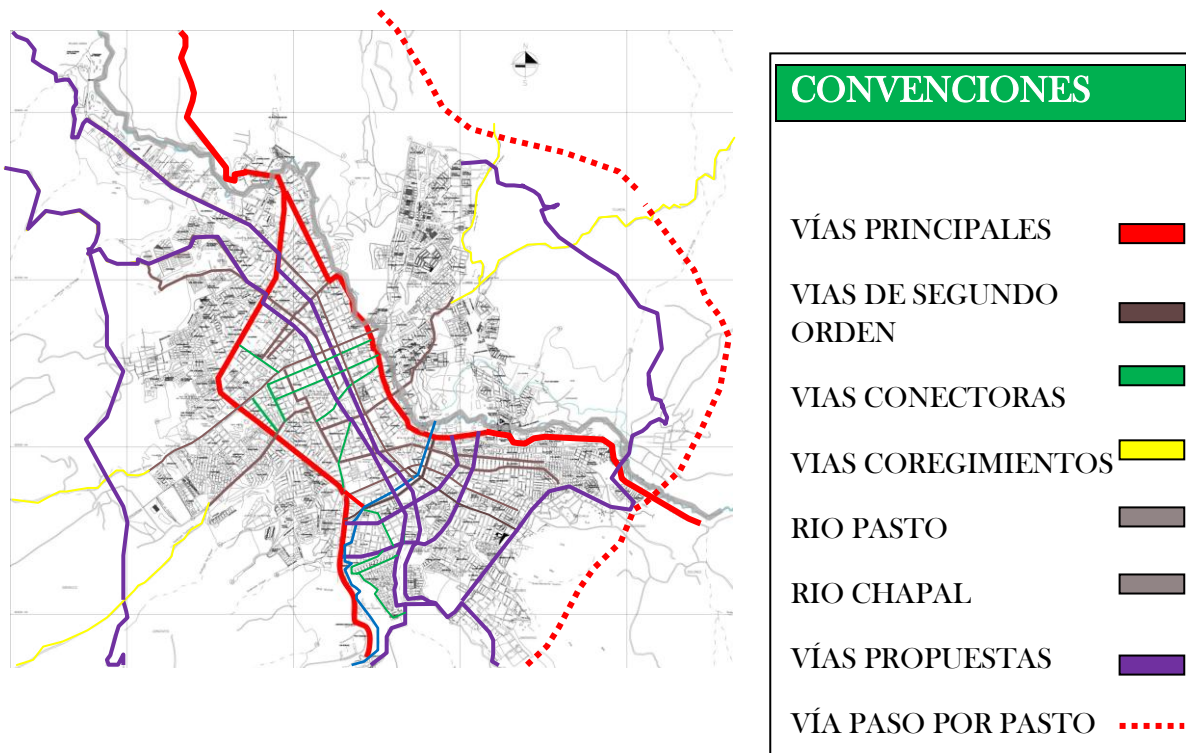


Figura 12

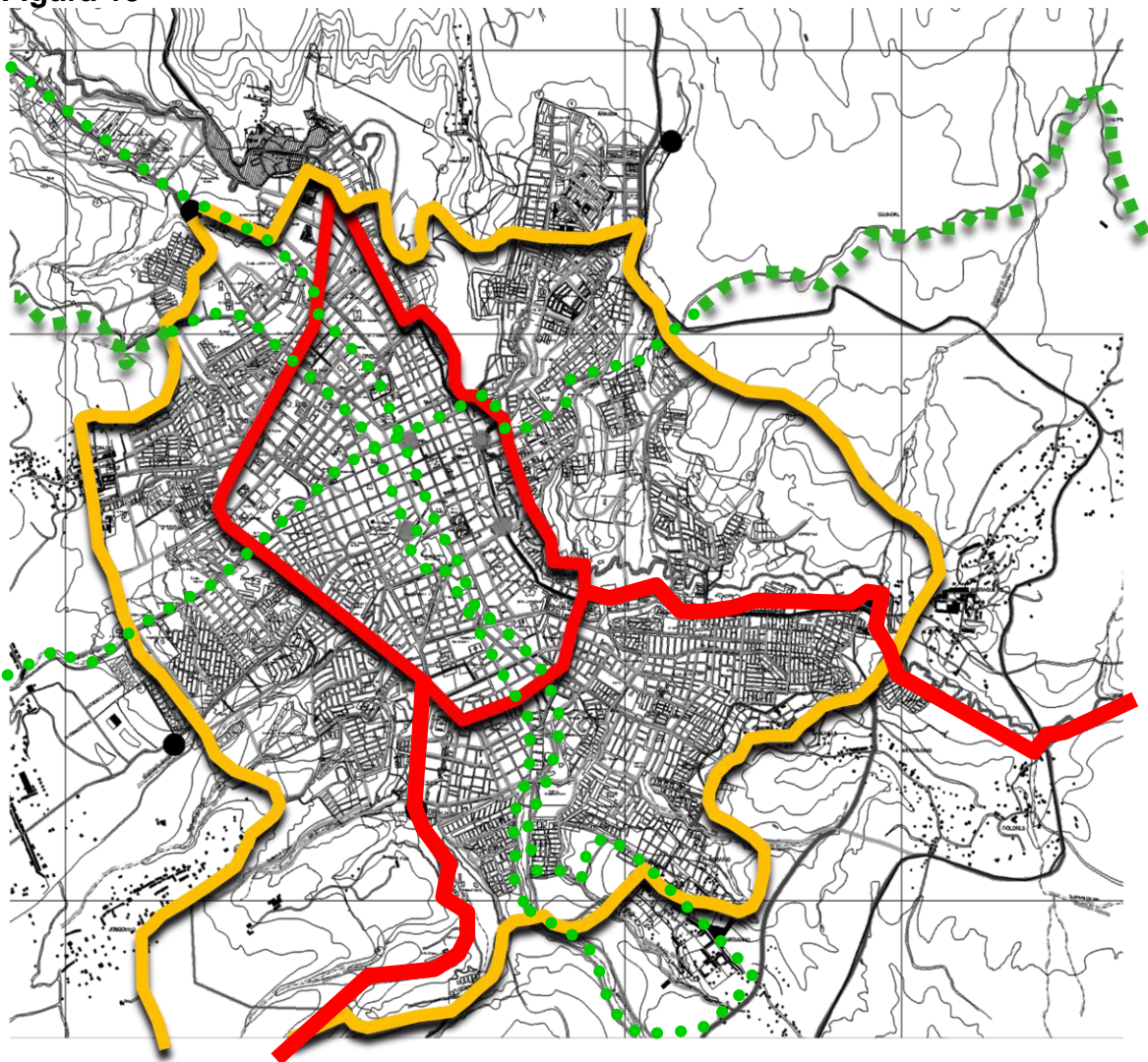
- Conectividad de las zonas de expansión con el centro de pasto por medio de la ejecución de un par vial, dándole continuidad al eje de la calle 17 y la

calle 15.

- Unificar la ciudad en el sentido norte sur.
- Unificar la ciudad en el sentido oriente occidente por medio de la continuidad de la carrera 4 unificando elementos ambientales de carácter importante para la ciudad , como lo es el parque Chapalito, la reserva quebrada Guachucal, loma del centenario.
- Descongestionar de tráfico pesado de carga de la AV Chile para generar un conector ambiental recuperador del rio chapal.
- Descongestionar el anillo patrimonial. (prevalecer el peatón)
- Conformar un anillo unificador corregimental para la nueva ciudad región.

7.4.3.2) ANILLO CORREGIMENTAL

Figura 13



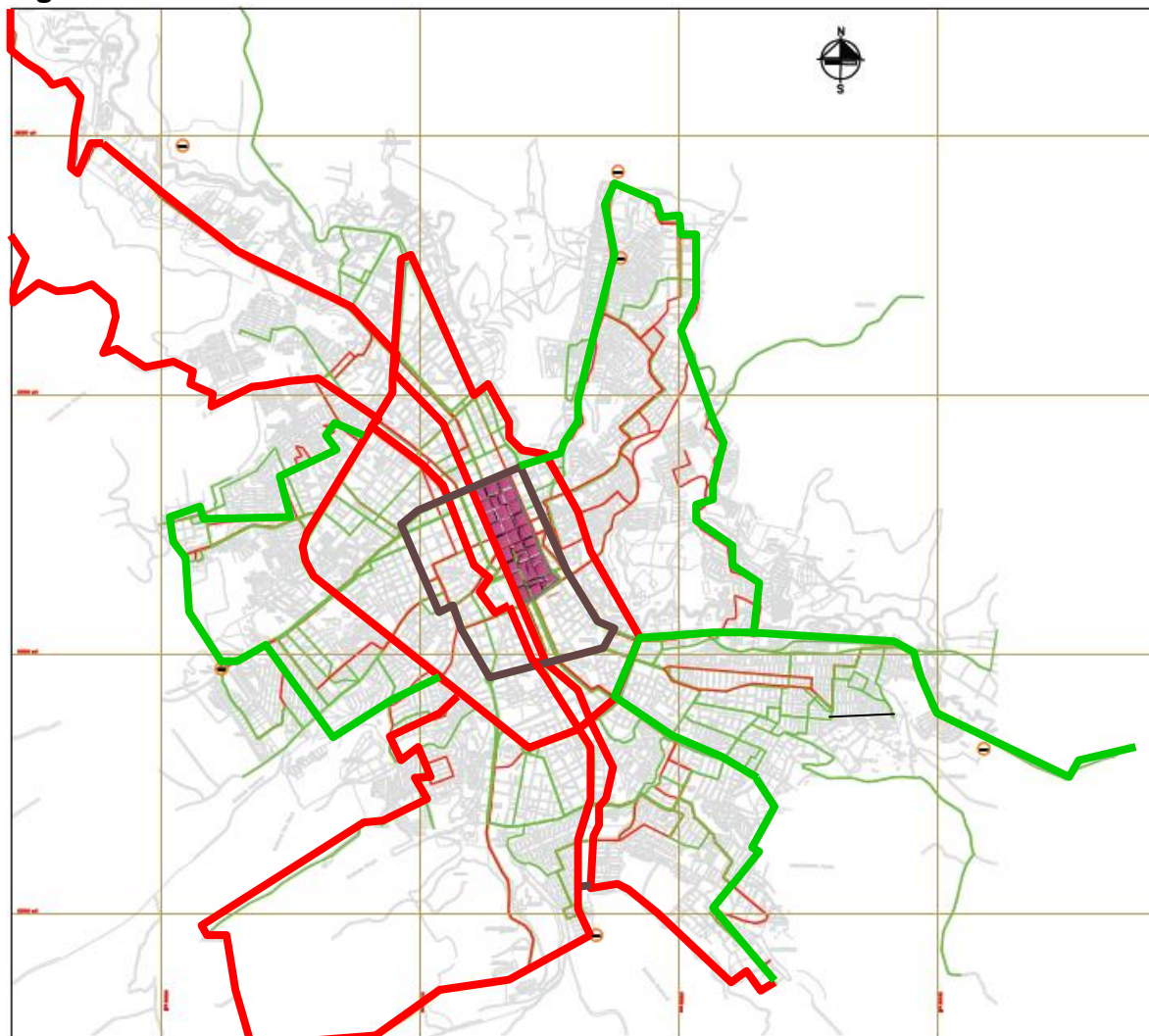
- amarrar todas las cabezas corregimentales por medio de la creación de un anillo eco vial.
- unificar los dos extremos de la nueva ciudad región por medio del nuevo par vial, generando con ello la aparición de senderos verdes inscritos en el

centro de pasto y sus nuevas centralidades propuestas.

- El anillo corregimental no solo unifica corregimientos, sino elementos naturales potenciales para ser los nuevos pulmones verdes de la ciudad tales como el parque Chapalito, la quebrada Guachucal, las lomas del Centenario y Tescual, la loma de Canchala, la reserva natural galeras, y muchas zonas verdes potencialmente turísticas y ambientales.
- Generar paseos eco turístico con la implantación de ciclo rutas y paseos naturales en los diferentes parques naturales propuestos.

7.4.3.3) SISTEMA DE TRANSPORTE

Figura 14



R. ESTRATEGICAS R COMPLEMENTARIAS CENTRO DE PASTO

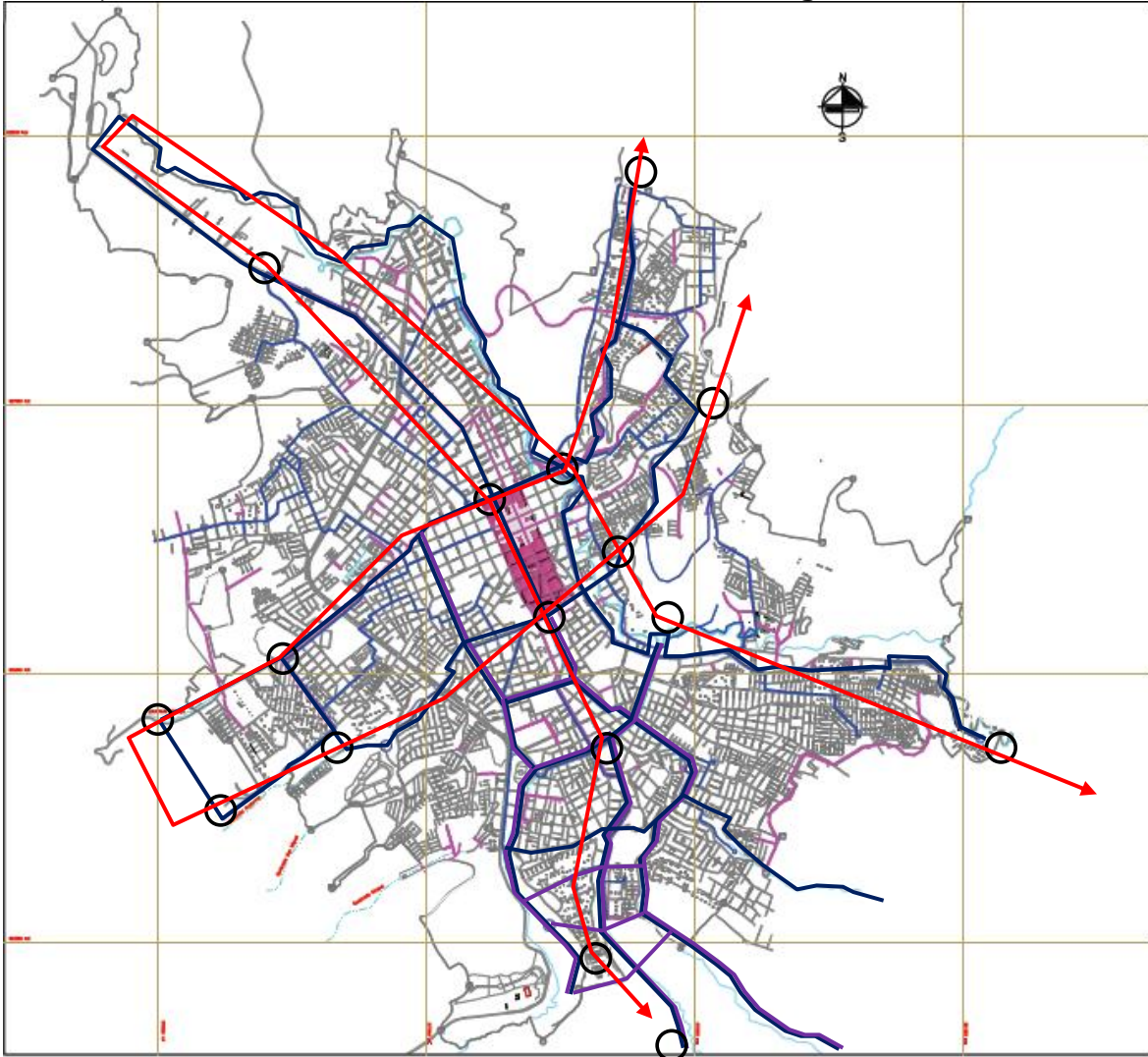
- Generar una gran barrera de anillos de transporte público con el fin de liberar grandes zonas potenciales para la movilidad peatonal y el goce de las personas, potencializando así el desarrollo de las nuevas centralidades urbanas y la ciudad región planteada.
- Conectar los espacios públicos y ambientales existentes y propuestos con

los anillos de rutas estratégicas, para no permitir el deterioro de las nuevas ciclo rutas y eco vías.

- con la nueva propuesta de transporte público se busca ayudar al desarrollo de la ciudad región, mejorando el intercambio especializado de productos producidos en los diferentes corregimientos.

7.4.3.4) MOVILIDAD ALTERNATIVA

Figura 15



- se busca unificar la ciudad y los corregimientos pasando por los nodos más importantes de la ciudad, en donde se unifican equipamientos deportivos, el centro histórico, aéreas de nueva centralidad urbana, zonas de expansión urbana y equipamientos institucionales de carácter urbano.

7.5) ANÁLISIS SISTEMA AMBIENTAL

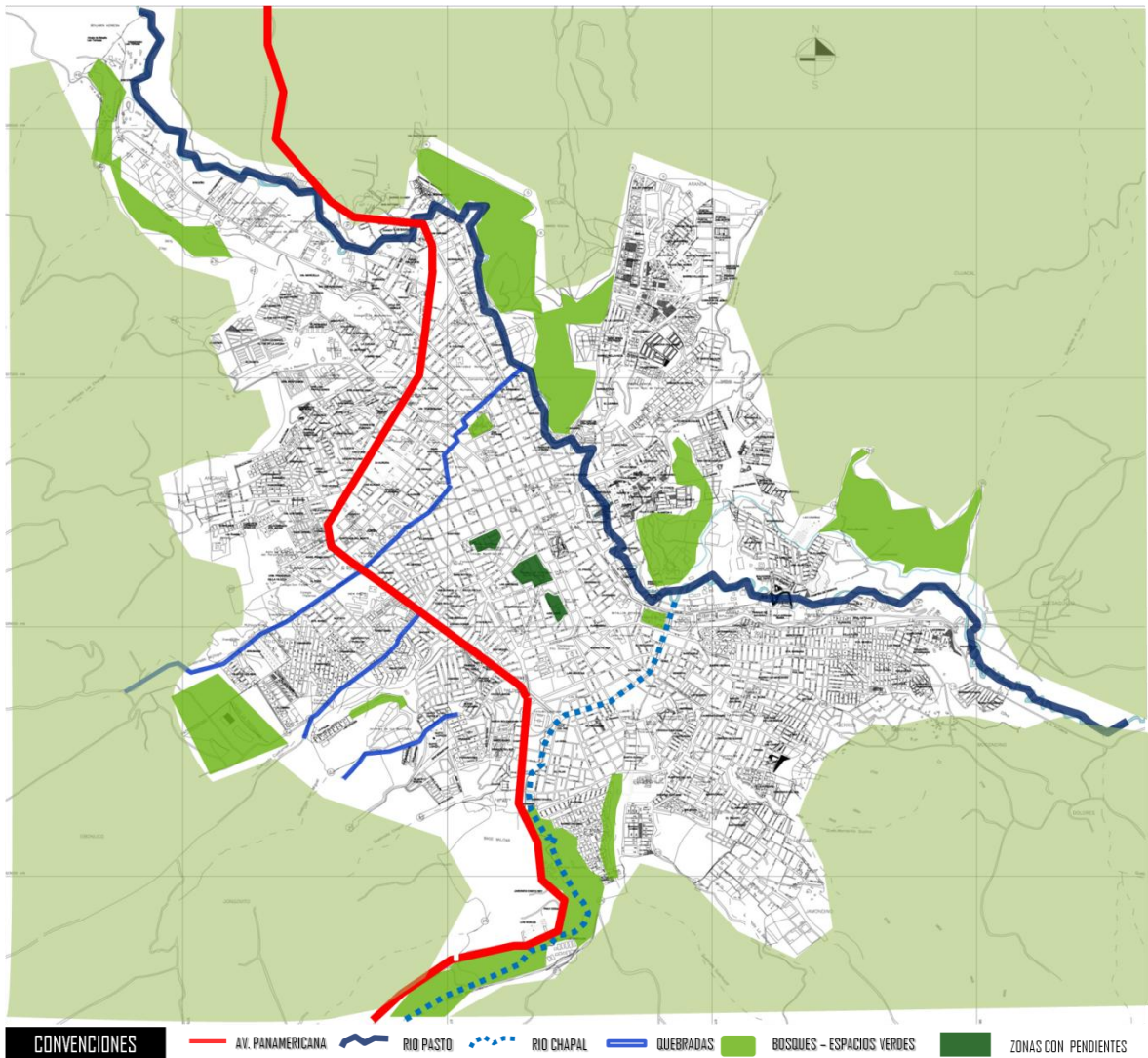
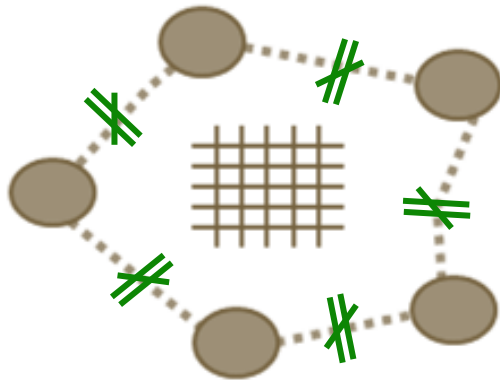


Figura 16

En Pasto la problemática generada por la falta de un sistema ambiental integral es evidente, la carencia de zonas verdes urbanas, la subutilización de las zonas verdes periurbanas y el deterioro de las rondas hídricas a conllevado a que las expectativas de las personas por un optimo espacio verde se vean reducidas y a sirves el desinterés y la preocupación por conseguir y consolidar zonas verdes adecuadas es menor.



La ya mencionada carencia de zonas verdes y de un sistema ambiental integro que Pasto se evidenciado mucho más en el centro de la ciudad donde las zonas verdes son casi nulas, es por eso que la recuperación de las zonas verdes periurbanas es una alternativa que permitiría solventar esas necesidades de zonas verdes.

Figura 17

Además de esto Pasto ve desaprovechado las oportunidades de zonas verdes que pueden generar los diferentes ejes hídricos que pasan por la ciudad y que permitirían generar conectores entre el centro urbano y las zonas verdes periféricas.

Conclusiones

Subsistema Orográfico:

Pasto al estar ubicado en un valle esta rodeado de una serie de elementos montañosos que se convierten en una barrera verde, que generan un límite entre lo urbano y rural , pero los procesos de expansión están llevando a que estas montañas se vean invadidas por procesos de expansión urbana

Subsistema Hídrico:

Está siendo subutilizado ya que la mayoría de ejes hídricos al ingresar a la ciudad son desestimados y pasan a convertirse en caños y vertederos de aguas residuales.

Subsistema de Amenazas y Riesgos:

Una de las principelas amenazas que están presente en pasto es su cercanía al volcán galeras y todas las problemáticas volcánicas y sísmicas que esto conlleva ,

además de esto se presentan sectores que son propensos al deslizamiento y la licuación de suelos y otros a las inundaciones debido al mal encausamiento que se le han hecho a las fuentes hídricas.

7.6) ANÁLISIS DE ESPACIO PÚBLICO

El continuo desarrollo de la ciudad de Pasto y la necesidad de sus habitantes de encontrar zonas verdes con infra estructura y espacio público efectivo es cada vez más grande, la recuperación de las rondas hídricas debe considerarse como algo primordial en el proceso de vinculación de los elementos naturales en el sistema de espacio público y articuladores de ciudad como elementos de movilidad alternativa, logrando integrar los espacios públicos aislados y deteriorados que existen en la actualidad, estableciendo zonas de esponjamiento como cordones verdes que permitirían la recuperación de los elementos ambientales y entretejer mucho mejor la trama de espacios públicos de forma sistémica.

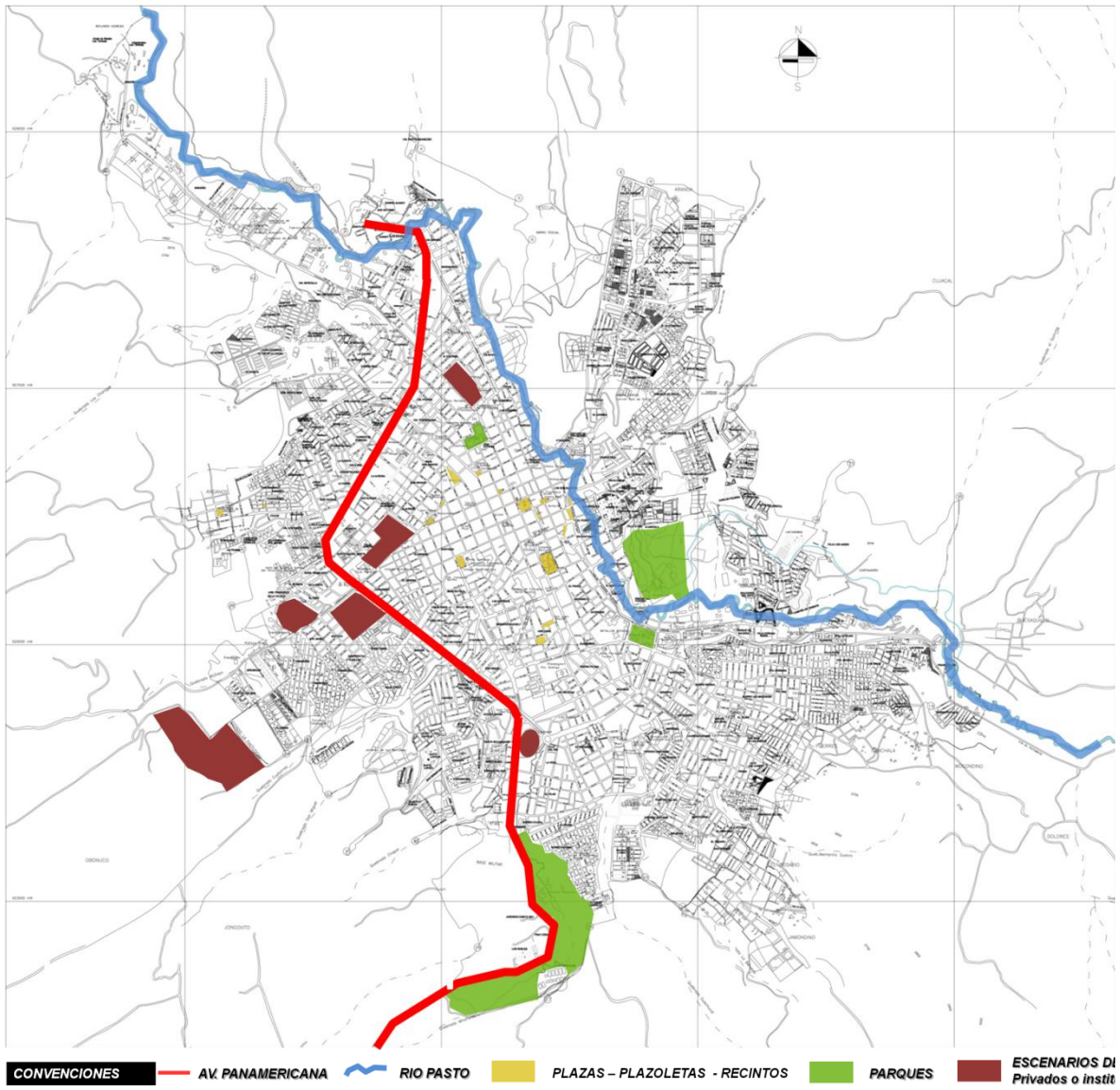


Figura 18



Figura 19

El espacio público en Pasto es muy limitado existe una gran falencia en andenes, estos son escasos y discontinuos ofreciendo una mala calidad para los peatones.

No existen escenarios deportivos y zonas de esparcimiento tanto de carácter de sector como de ciudad que puedan absorber la creciente demanda.

Es evidente que a demás de la limitada infraestructura pública uno de los factores que afectan al espacio público en Pasto es que no existe una articulación o un sistema que permita la integración de estos espacios.

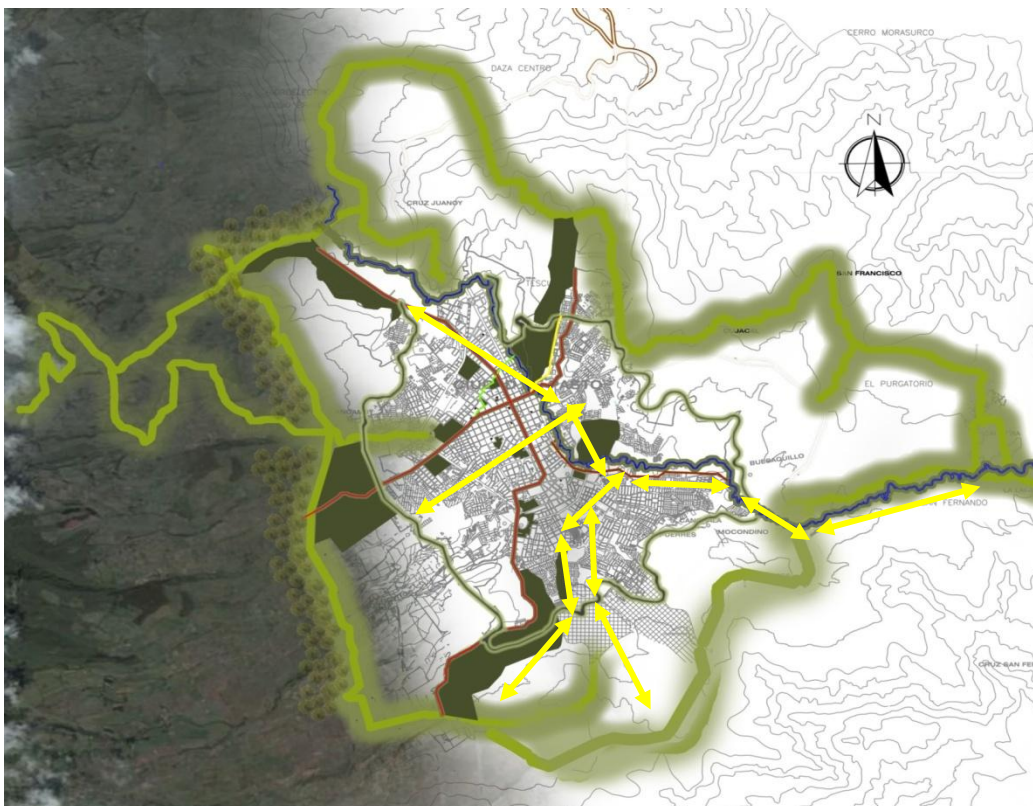
7.7) PROPUESTA SIS. AMBIENTAL – SIS. ESPACIO PÚBLICO

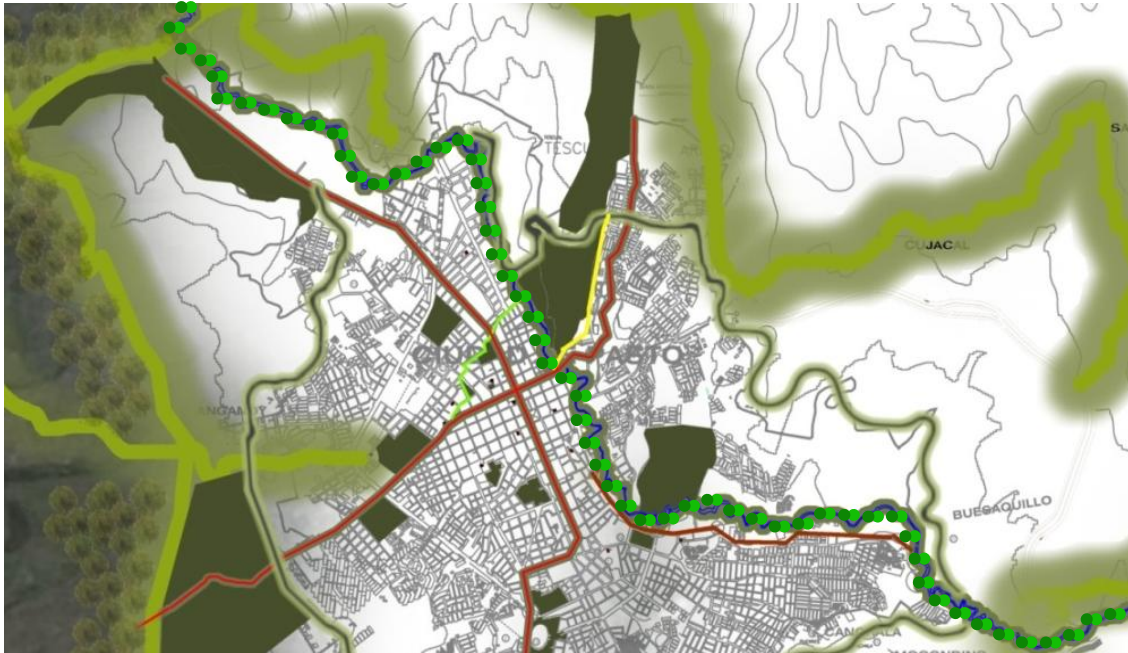
Como propuesta ambiental se plantea generar un anillo verde utilizando las potenciales zonas verde periurbanas permitiendo una conexión de carácter corrigimental que permita explotar el turismo aprovechando estas fortalezas naturales además de esto optimizar y recuperar las grandes zonas verde cercanas a la ciudad como son la loma del centenario, el parque Chapalito y la zona de protección aledaña, la loma de tescoal, la reserva Guachucal, etc.

Todo esto para generando una conexión entre con la zona urbana y rural por medio de sendas verdes que surgirán a partir de la recuperación de los ejes hídricos, generando así un sistema articulado ambiental que le sirva adecuadamente a la ciudad.

Esto servirá para crear y recuperar zonas de espacio público tanto espacio publico natural como construido que estarán unidos e interactuando entre si y que les permitirá servir a la ciudad como un sistema articulado y estructurado

Figura 20





Conexión mediante eje hídrico Rio Pasto **Figura 21**



Conexión mediante eje hídrico
Quebrada Mijitayo

Conexión mediante eje hídrico

Figura 22



Rio Chapal - Quebrada Guachucal

Figura 23

7.8) SISTEMA DE USOS Y EQUIPAMIENTOS

Análisis

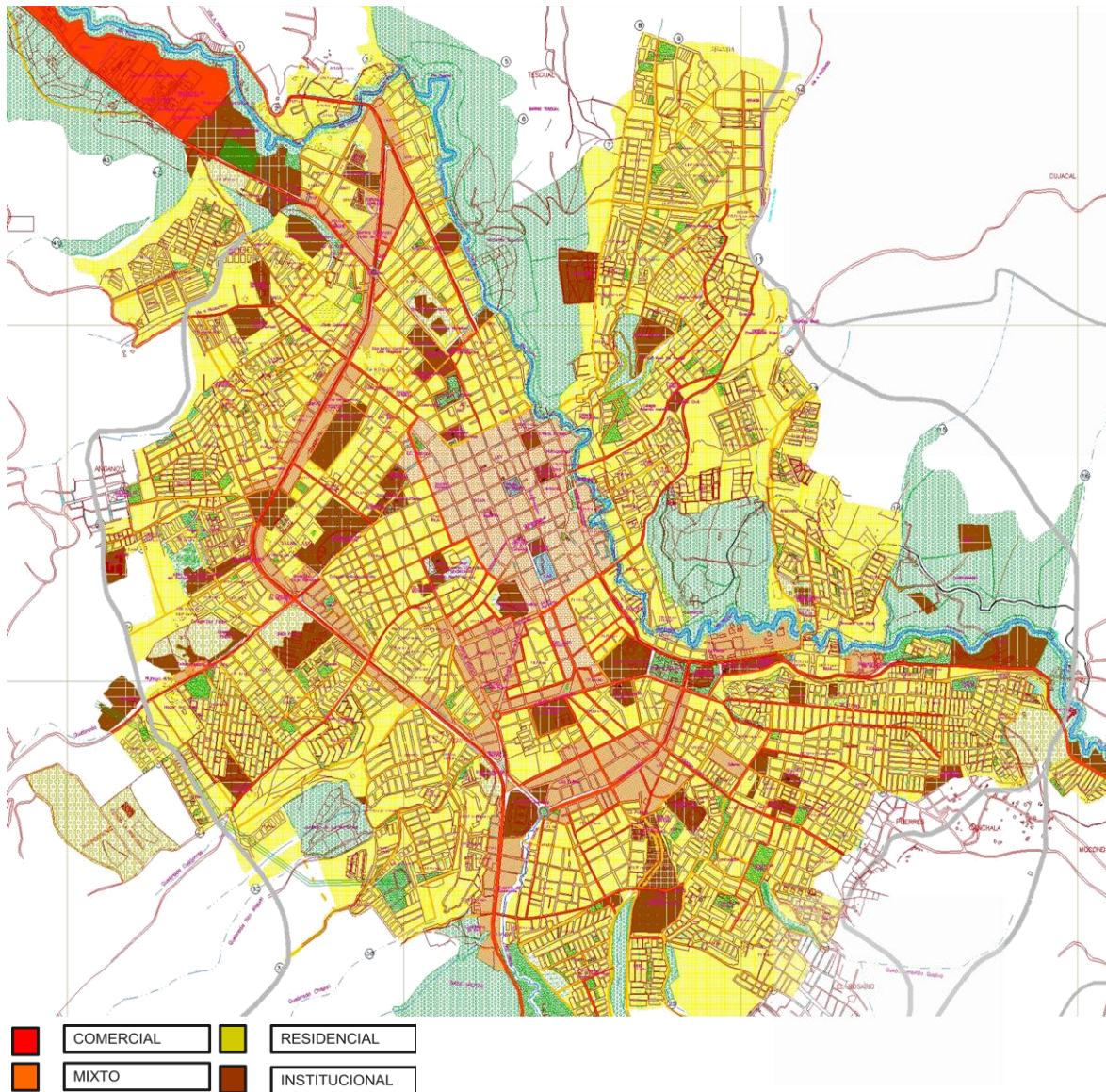


Figura 24

Debido a las transformaciones que ha sufrido la ciudad de Pasto, estaa comenzado a tener un cambio con respecto a los primeros asentamientos. Actualmente existen varios sectores donde se mezclan el uso comercial con el residencial, aunque también varias zonas tienen un carácter netamente comercial hacia el centro de la ciudad lo que genera un conflicto ya que no hay una habitabilidad, por lo que en las noches se vuelven en zonas inseguras e intransitables.

El jalonamiento que las vías de gran flujo hicieron sobre el comercio creo también usos mixtos, pero este no se presenta de manera adecuada porque no ha tenido un proceso de diseño de acuerdo a las características del lugar.

Diagnostico

INSTITUCIONAL

Las instituciones no presentan conexión entre ellas tal es el caso del Sena que se ubica a las afueras de la ciudad.

La conexión de universidades se presenta por medio de la calle 18 lo que nos lleva a pensar en un sistema de movilidad peatonal, debido al alto flujo de usuarios se desplazan hacia estas a caminando.

Por otra parte dentro de la zona urbana aparecen usos incompatibles como son el batallón boyaca sobre una zona residencial y el mercado del potrerillo también sobre un uso del mismo tipo, lo que transforma de manera drástica los dos sectores.

RECREATIVOS

La ciudad no cuenta con un sistema ambiental que conecte los parques que se encuentran en las periferias de la ciudad, en muchos casos las zonas verdes terminaran siendo absorbidas por las viviendas espontaneas sin planificación.

Al interior de la ciudad no se cuenta con zonas recreativas acordes a las necesidades de los habitantes y las que existen en su mayoría son privadas o no tienen las características debido a problemas de inseguridad.

COMERCIAL

La panamericana se a convertido en un eje comercial, ya que es una vía que permite conectar al municipio con la nación, este uso se dio espontáneamente pero poco a poco se ha ido regulando, al interior de la ciudad aparecen varias avenidas con uso mixto entre los que encontramos avenida chile, champagnat, colombia, boyaca, americas y de los estudiantes.

ALTO IMPACTO

En la ciudad se aprecia que los usos comerciales de alto impacto se ubican en zonas exteriores al centro, en áreas como briceño, la carolina, la avenida chile. Aun peor, se ha desarrollado sobre el mercado del potrerillo que se a convertido en una central de abasto, el problema radica en que están ubicados en zonas de carácter residencial o de uso mixtos y generan un choque de usos debido al

deterioro de espacio publico que estos generan.

7.9) PROPUESTA SISTEMA USOS Y EQUIPAMIENTOS

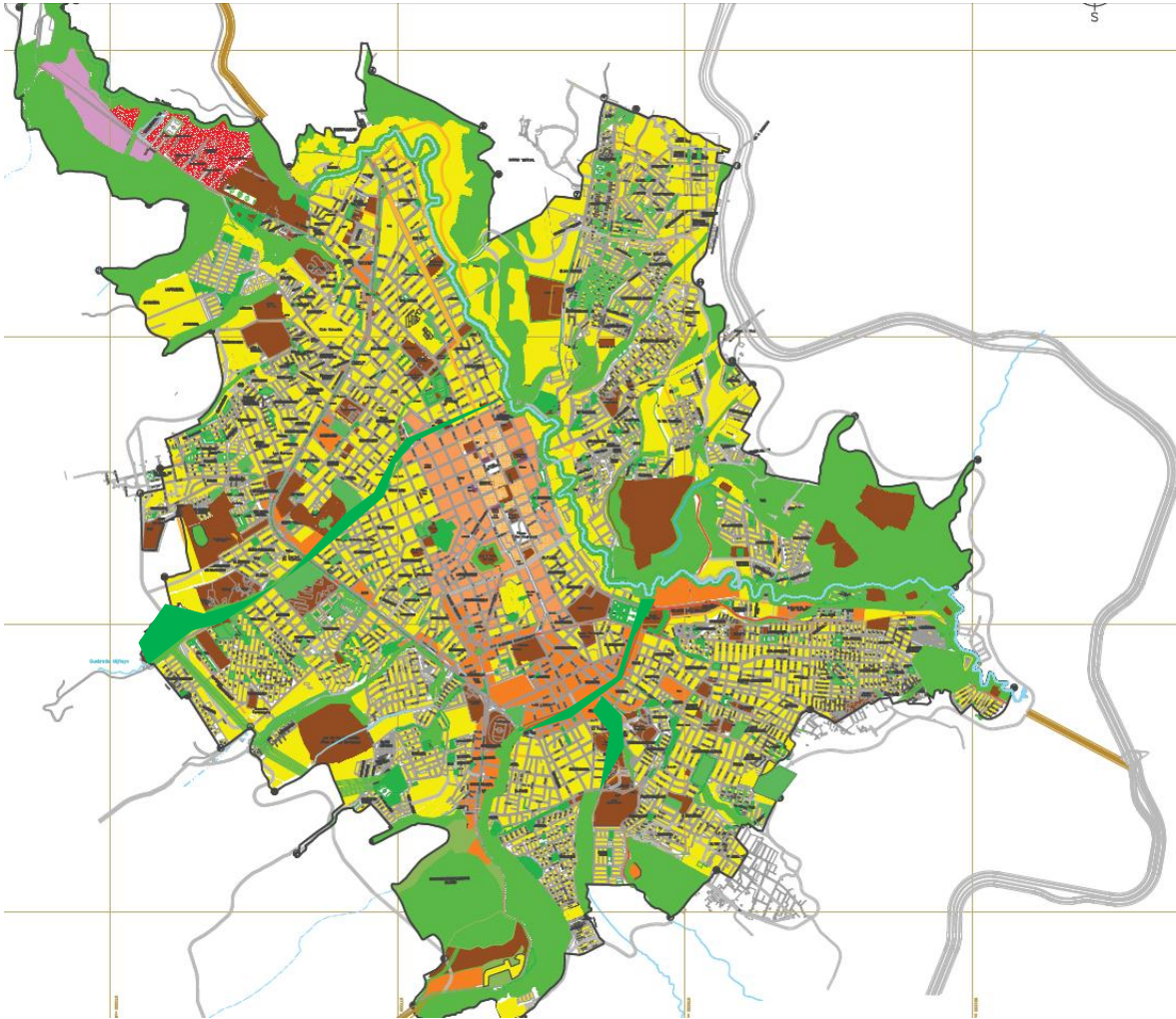


Figura 25

Aparece una infraestructura de equipamientos al sur de la ciudad para generar una nueva centralidad y brindarles a los habitantes de bajos estratos las mismas condiciones que se presentan en el resto de la ciudad, conectándolos por medio de la recuperación de los ejes ambientales presentes en la zona urbana.

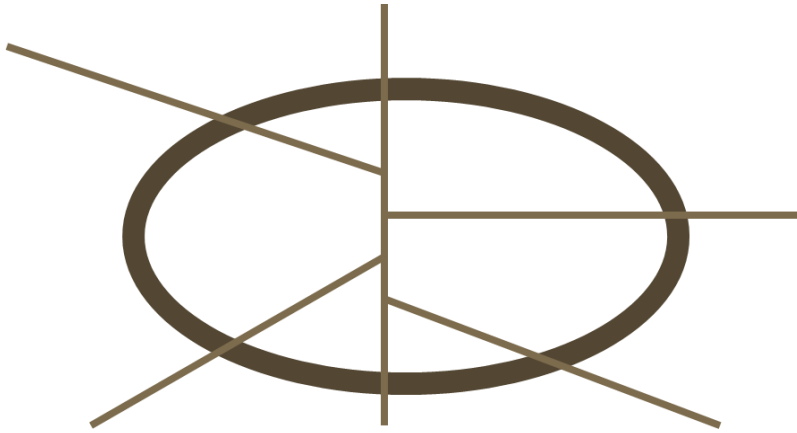


Figura 26

● Presencia de equipamientos religiosos que le dan un carácter al centro de la ciudad

● Consolidar el uso residencial en toda la ciudad y en algunos casos implementar el uso mixto para responder a las diferentes dinámicas que se presentan.

● Institucional

● Plazas, plazoletas

● Ejes viales importantes con predominio de uso mixto

● Enlazar los espacios públicos dispersos por medio de diferentes ejes tanto peatonales como ambientales.

● Conectar las zonas y parques de reserva que se encuentran dentro y hacia las afueras de la ciudad.

EQUIPAMIENTOS DE ALTO IMPACTO

Reubicación a las afueras de la ciudad de algunos usos industriales que deterioran los sectores en donde están.

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

Fortalecimiento y consolidación de equipamientos educativos en el sector sur de la ciudad ya que en este se ubica el número más alto de habitantes de la ciudad.

DESARROLLO DE LA RENOVACION URBANA RUP



123456

8) CAPITULO 3: DESARROLLO DE LA RENOVACION URBANA POTRERILLO (R.U.P)

8.1) DESCRIPCION R.U.P

8.1.1) RECUPERACIÓN DE LA FUENTE HÍDRICA DE LA QUEBRADA GUACHUCAL (QUEBRADA GUACHUCAL ALTO_RIO CHAPAL)

A continuación, se hace una descripción de la red hídrica del río Chapal o Miraflores con la integración de la quebrada Guachucal (tiene una superficie total hidrográfica de 380 hectáreas) a la ciudad de pasto. En el tramo **C** de la quebrada Guachucal (mercado potreriño, río chapal) se da un cambio de pendiente que establece la diferencia entre las zonas **A** y la zona **C**. No obstante, ya desde el primer tramo **A**(quebrada Guachucal alto, CCP) se dan las alteraciones en el cauce de la quebrada por presencia de barrios aledaños y escombreras (la minga, Chambo, y escombrera quebrada Guachucal); esta problemática se acentúa en el tramo **B** (CCP, B/ Santa Clara y mercado potreriño), donde la densidad de viviendas es marcada y existe la presencia de un equipamiento de servicios de alto impacto, en donde el vertimiento de aguas negras se realizaba sobre la quebrada las cuales se generaban o generan por la mayoría de los barrios aledaños que aunque disponiendo de una red de alcantarillado adecuada, no tienen una conciencia ambiental esto genera un constante deterioro y desgaste de las fuentes hídricas. El Corredor suroriental de la carrera 4ª integrado con el canal ambiental de la quebrada Guachucal y el área de influencia del mercado de potreriño por medio de la cuenca hídrica de la quebrada Guachucal.

8.1.2) COMPONENTES BIENESTAR Y EQUIDAD:

El número de estudiantes matriculados en los diferentes niveles educativos para el año 2008 es de 2150 estudiantes (aproximadamente) (**CCP, CASD, La Rosa, Santa Clara**); de los cuales aproximadamente el 60% corresponde a la comuna 5, donde existe una relación alta alumnos / padres de familia.

Estos datos son una justificación clara para la creación de espacio público que se encuentre unificado en relación con las instituciones educativas y los barrios aledaños; en este caso la unificación es ejecutada por la quebrada Guachucal la cual reparte gran parte de la población estudiantil de los barrios en el sentido oriente _ occidente:

- La minga
- Chambo

70 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

- Miraflores
- Santa fe
- La rosa

En el sentido Sur _ Norte:

- Emilio Botero
- Santa Clara
- El potrerillo
- El progreso
- Cantarana
- La posada
- El progreso.

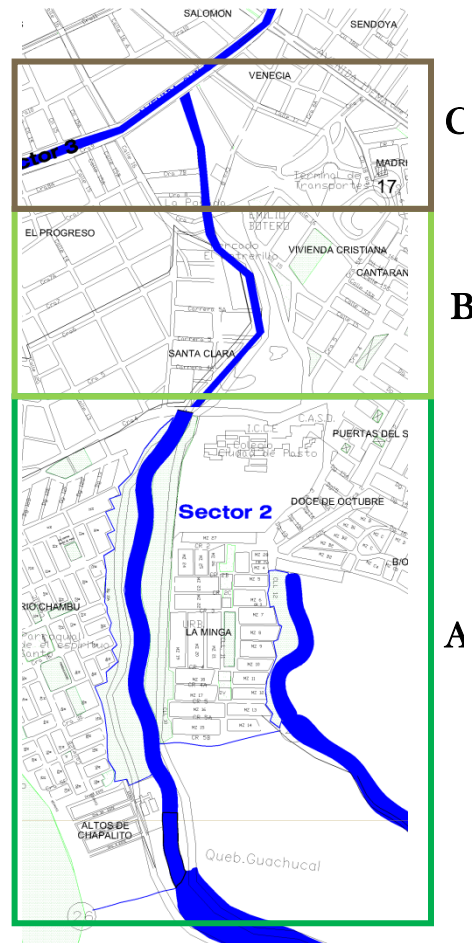
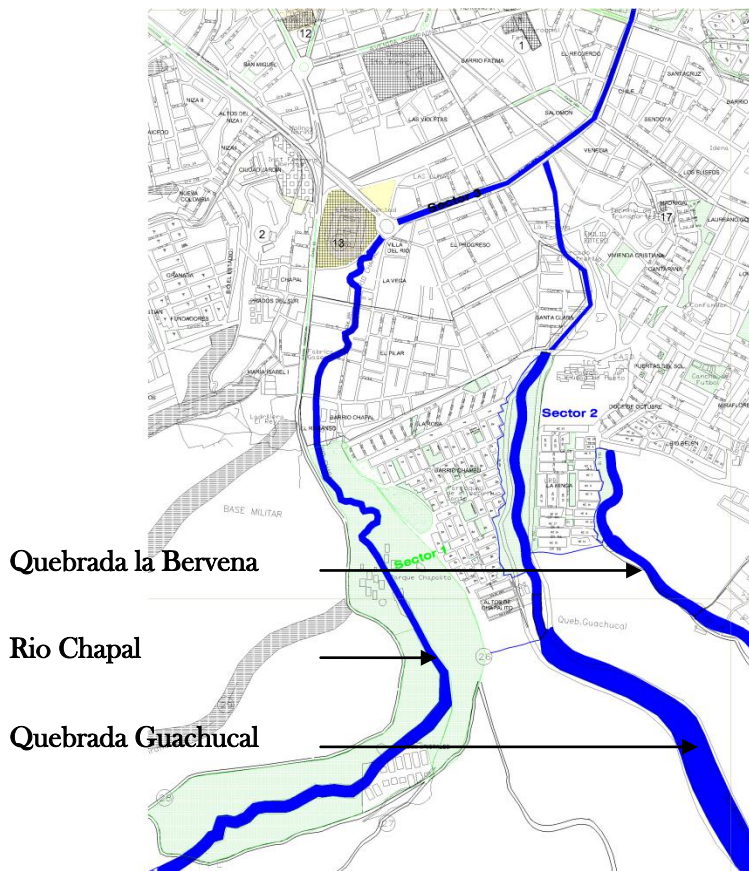


Figura 27



Figura 28

8.1.3) ESPACIO PÚBLICO

- Recuperación ambiental Canal ambiental de la quebrada Guachucal como espacio público efectivo.
- El plan contemplará alternativas para el desarrollo del comercio formal e informal, en un espacio cualificado y digno.

8.1.4) ESPACIO PÚBLICO CONSOLIDADO

Este sector se caracteriza por tener alta densidad de población que requiere de espacio público consolidado. De aquellos espacios consolidados podemos anotar, que en su mayoría son de carácter recreativo infantil y escenarios deportivos como chanchas de fútbol y baloncesto, que benefician a cierto grupo de la población.

8.1.5) ESPACIOS PÚBLICOS NO INTERVENIDOS

Entre ellos contamos con terrenos no construidos e intersticios que han sido asumidos por la comunidad como espacio público, tales como, el área en que se ubica la capilla de la Minga, la loma del 12 de octubre y otros ya definidos pero no intervenidos como el parque lineal Guachucal.

8.1.6) AREAS HOMOGENEAS

El sector comprendido entre la comuna 4 y 5 abarca áreas homogéneas conocidas como los barrios de La Rosa y Chambu hacia el occidente, y los barrios de la Minga, Miraflores y 12 de octubre hacia el oriente, marcando estas dos zonas como diferentes entre si, porque se gestaron hacia los dos lados del cañón de la quebrada Guachucal que anteriormente no estaba canalizada, por tal razón las dos zonas se densificaron con cierta apatía hacia el otro puesto que la quebrada no les sirvió como punto de referencia sino de disgregación dada su topografía.



Figura 29

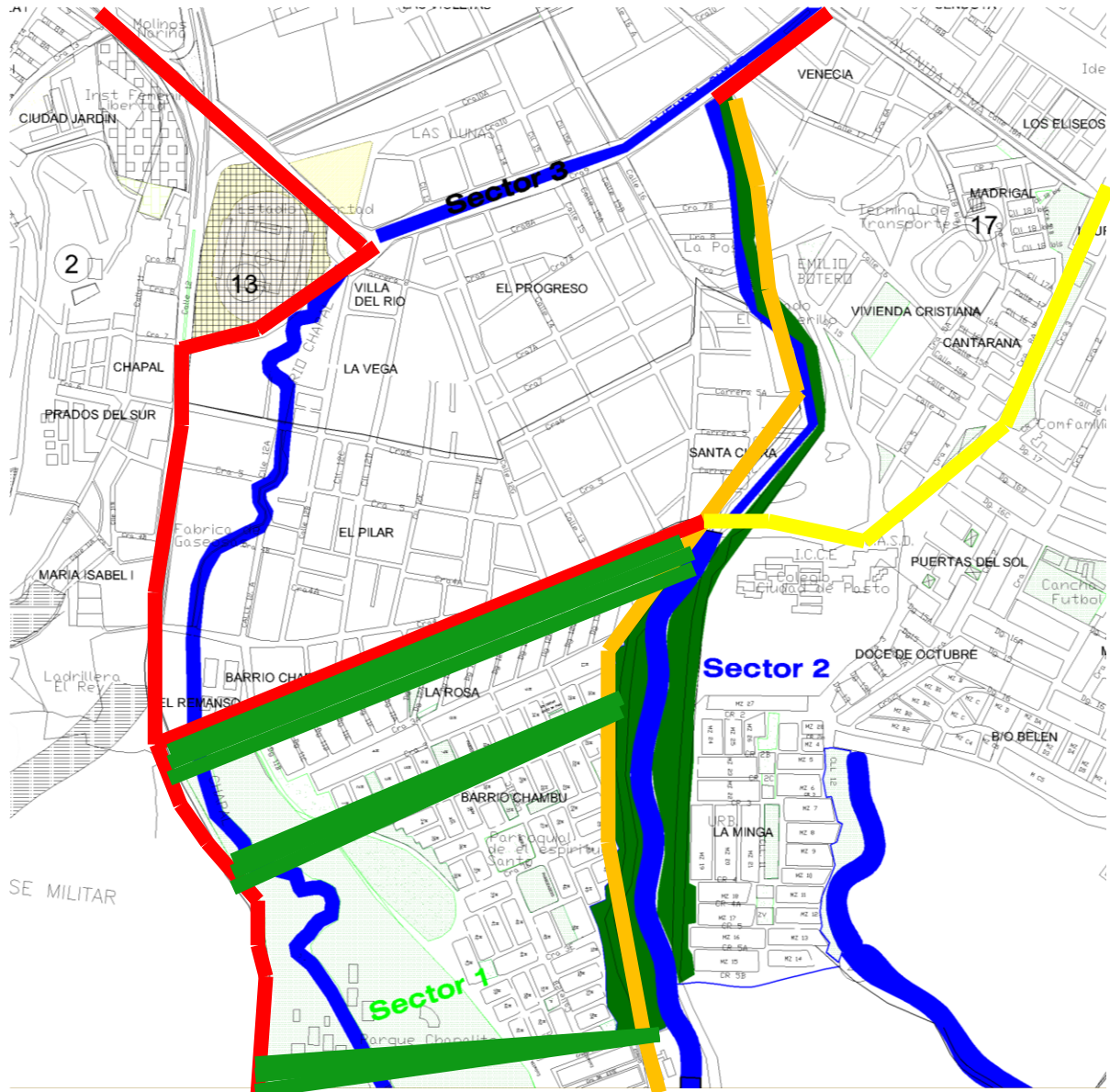


Figura 30
8.1.7) MOVILIDAD

- Conexión vial local con el sector Norte, Nororiental, Sur de la ciudad de pasto mediante proceso de rehabilitación del rio chapal y la quebrada Guachucal.

CARRERA CUARTA:

Para el sector del mercado potrerillo, la carrera 4 se convierte en el elemento comunicador en el sentido trasversal del planteamiento, comunicando desde la salida al sur en Chapal, hasta la Avenida Idema. Sobre la misma se ubica la mayor incidencia de flujo automovilístico, peatonal y comercial.

Su carácter comercial hace que tenga abundante flujo vehicular y peatonal, dejando a los peatones a la deriva debido a una carencia de diseño de las sendas peatonales.

CARRETERA:

Ubicada entre La Minga y la loma del 12 de octubre, comunica a este sector con el área de expansión de Jamondino. Es paralela a la quebrada la Bervena. Su estado es bueno, se considera una senda ambiental de buenas condiciones.

VÍAS CONECTORAS:

Son el vínculo entre la vía arteria y los barrios aledaños, o entre los barrios mismos, las más importantes son de las calles 10 y 14, paralelas al parque Guachucal que conectan a los barrios la Minga y Chambu con la carrera 4 y la carrera 2 que los conecta entre sí.

VÍAS PEATONALES:

Sirven de conexión entre manzanas, en sitios que difícilmente transitan automóviles. Su estado no es el adecuado y no cuenta con el mobiliario urbano, aun no son seriamente reglamentadas y son usadas por autos.

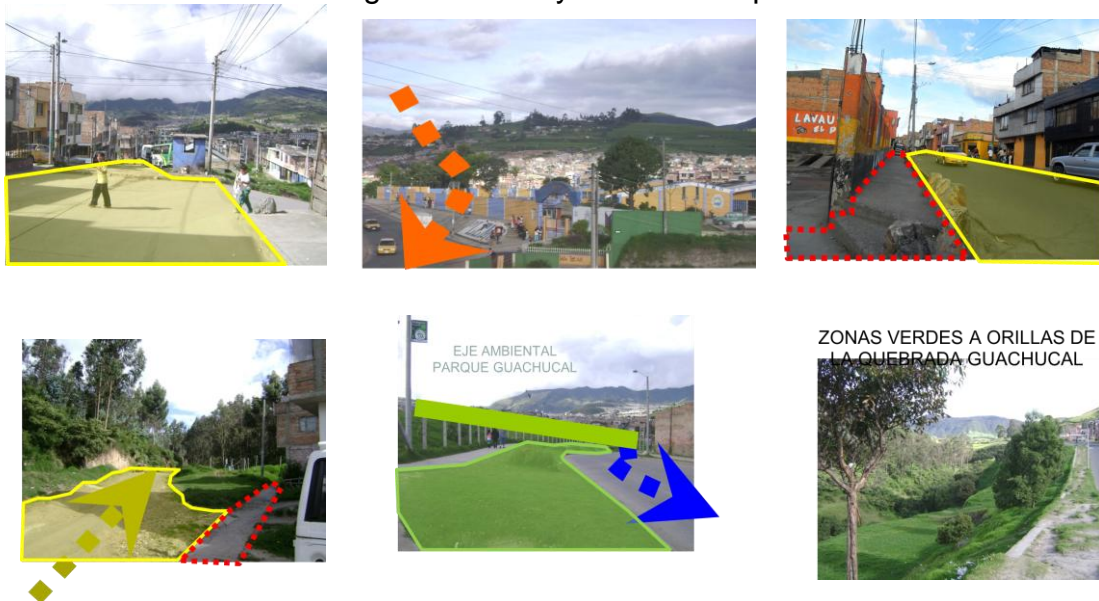
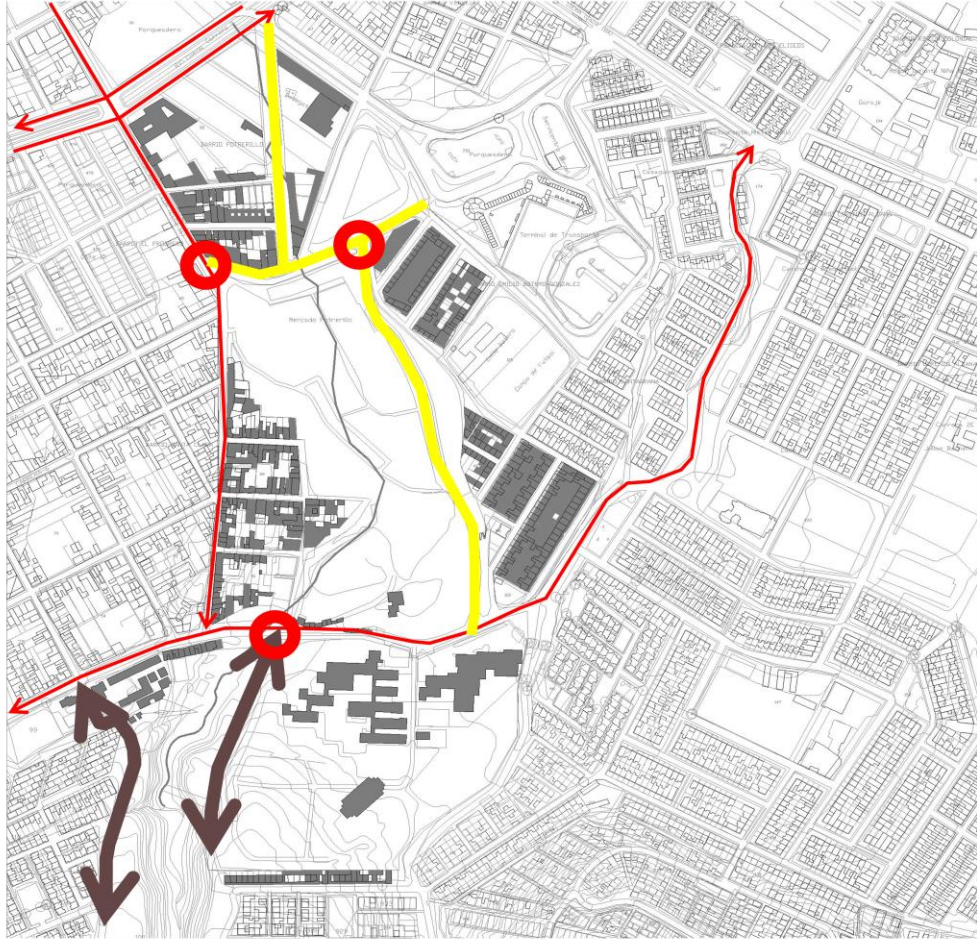


Figura 31



FOCOS DE CONFLICTO VEHICULAR (RED VIAL ESTABLECIDA) Figura 32_ 33



Figura 34



SISTEMA ESTRATEGICO DE TRANSPORTE Figura 35



CICLO RUTAS PLANTEADAS POT

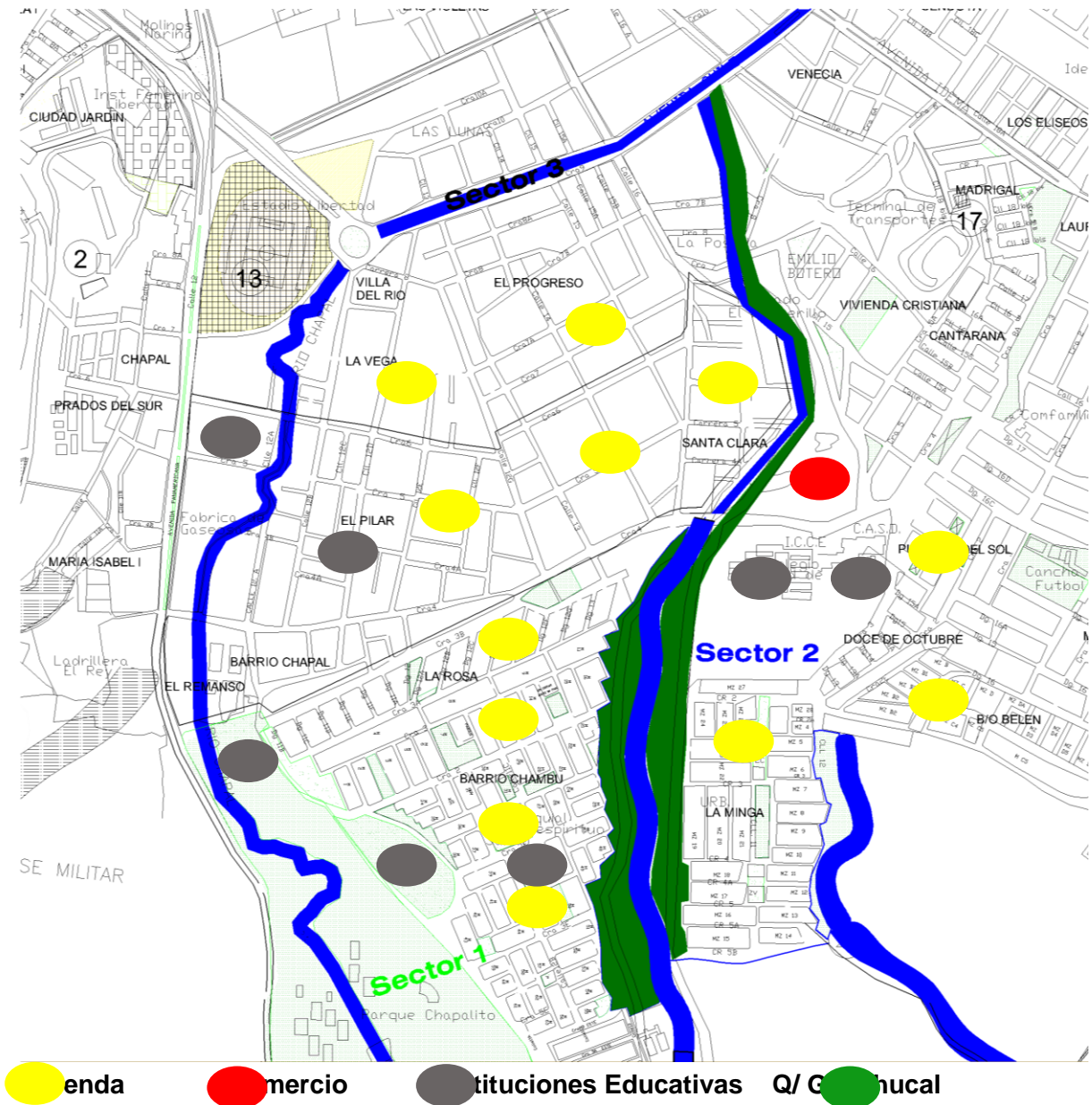


Figura 36
8.1.8) USOS

- El uso principal es Institucional recreativo y residencial y sus complementarios.
- El porcentaje de área neta urbanizable para vivienda en crecimiento vertical.



8.1.8) HITOS

Figura 37

Lugares representativos para el imaginario urbano, que marcan un punto de referencia y de ubicación en el sector para la población, en este sector contamos con hitos que han sido reconocidos por su ubicación, tamaño, por uso, beneficio o historia como: el Colegio Ciudad de Pasto, Centro de Salud de La Rosa, Iglesia de Chambo, CAI Chambo, CAI CCP, Colegio Comfamiliar e Iglesia de Miraflores.

8.1.9) MOJONES

Elemento inmueble natural o arquitectónico de gran importancia y representación a nivel de ciudad o región; para el caso de este sector el elemento que lo identifica es la plaza de abastos Potrerillo por su antigüedad y envergadura.



Figura 38

| | | | | | | |
|-----------|--|---|---|-----------|---|--|
| EDUCACION | EQUIPAMIENTOS DE EDUCACION PROPUESTOS | Complementarios a los grandes centros educativos, estos son guarderías, jardines infantiles, escuelas técnicas, etc. que ayudan a fortalecer al sector en el carácter educativo | Buena luminosidad, Agradables recorridos, Permanencias agradables Aulas muy bien dotadas. | 6.094 m2 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Acero prefabricados Zonas verdes | Sillas Mesas Recorridos Zonas de descanso Lumina rias |
| | REFORMA ELEMENTOS DE | Los elementos de educación presentes sirven al sector y a la ciudad, sin | Buena luminosidad, Agradables, recorridos, Permanec | 53.670 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Acero prefabricados | Sillas Mesas Recorridos Zonas de descanso |
| | USO MIXTO, RESIDENCIA Y COMERCIO DE BAJO IMPACTO | Se genera corredores comerciales, para lo cual se utiliza edificaciones que en su primer piso tienen un comercio de bajo impacto y en segundo, tercer y cuarto piso vivienda, | Ejes Comerciales, Espacio publico Fácil acceso, Cobertura de servicios Cobertura de equipamientos | 27.389 m2 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Zonas verdes | Sillas, Mesas, Elementos donde se pueda descansar en los recorridos, |

| | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|------------|
| | para reactivar la vida de el sector | | | | Luminarias |
|--|-------------------------------------|--|--|--|------------|

| | | | | | |
|----------------------------------|---|--|------------------|--|---|
| EJE AMBIENTAL QUEBRADA GUACHUCAL | Es el eje articulador del proyecto , posee un elemento de agua tiene la dirección de la antigua quebrada Guachucal, y alrededor de este se ubican diferentes manejos de nueva centralidad urbana. | Contiene elemento de agua, adecuada luminosidad, diseño de espacio público efectivo. | 28.3 19 m2 | Permanencias Estaciones intermodales Espacio público Texturas Zonas: Blandas Duras | Sillas, Mesas Elementos donde se pueda descansar en los recorridos, Luminarias Estaciones de intercambio Bebederos |
|----------------------------------|---|--|------------------|--|---|

8.1.10) SECTORIZACIÓN

| | | | | | | |
|----------|-----------------------------|---|--|---------------|---|---|
| VIVIENDA | ZONAS DE VIVIENDA | Son zonas que se a dejado especialment e para la vivienda, estas cuentan con pequeños elementos comerciales como tiendas, que no tienen potencialidad es para transformar el sector | Espacio publico, Fácil acceso, Cobertura de servicios, Cobertura de equipamient os | 19.90 4 m2 | Ladrillo Concreto Materiale s autóctono s Zonas verdes | Sillas, Mesas, Elemento s donde se pueda descansar en los recorridos , Luminaria s |
| | ZONAS DE VIVIENDA EN ALTURA | Zonas de vivienda hechas para densificar el sector, estas se encuentran generando un perímetro a la nueva centralidad | Espacio publico, Fácil acceso, Cobertura de servicios, Cobertura de equipamient os | 22.40 9 m2 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Zonas verdes | Sillas, Mesas, Elemento s donde se pueda descansar en los recorridos , Luminaria |

81 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|
| | | propuesta, y garantiza la vida del sector. | | | | s |
|--|--|--|--|--|--|---|

| | | | | | | |
|----------|-------------------------------------|--|---|-----------|--|---|
| COMERCIO | EQUIPAMENTOS COMERCIALES EXISTENTES | Principalmente de el mercado potrerillo y toda la dinámica que este a generado en el sector. | Buena luminosidad, Agradables recorridos, Permanencias agradables Aulas muy bien dotadas | 65.828 m2 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Acero prefabricados Zonas verdes | Sillas, Mesas, Zonas de descanso, Luminarias |
| | ZONAS COMERCIALES COMPLEMENTARIAS | Con el nuevo carácter del equipamiento comercial se genera un comercio de mediano impacto, que ayuda a complementar la dinámica comercial que se genera en el centro de acopio debido a su conexión directa con la zona de expansión urbana. | Buena luminosidad, El sol debe llegar directamente, Ubicación estratégica en el sector para consolidarlo. | 8.739 m2 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Acero prefabricados Zonas verdes | Sillas para propietarios Silla para usuarios |

| | | | | | | |
|------------|---|--|--|-----------|---|--|
| RECREACION | ZONA MIXTA COMERCIO RECREATIVO - VIVIENDA | | Equipamiento recreativo, Espacio público, Fácil acceso, Cobertura de servicios, Cobertura de equipamientos | 10.000 m2 | Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Zonas verdes | Sillas, Mesas, Elementos donde se pueda descansar en los recorridos, Luminarias |
|------------|---|--|--|-----------|---|--|

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | <p>EQUIPAMENT O RECREATIVO</p> | <p>Parque de gran carácter ambiental , en el encontramos lugares de encuentro masivo de gente, para la recreación y para el deporte, También cumple con la función de conectar el sector recreativo con el eje ambiental de la quebrada Guachucal.</p> | <p>Buena luminosidad Agradable recorridos Amplio y ambiental Con buena integración del comercio informal. Zonas verdes. Permanencias agradables.</p> | <p>5.600 m2</p> | <p>Ladrillo Concret o Adoquín , Adoquín ecológico o Zonas verdes</p> | <p>Sillas, Mesas, Elementos donde se pueda descansar en los recorridos , Luminarias Canchas para diferentes deportes, Tarima para zona de encuentro masivo</p> |
| <p>EJE AMBIENTAL RIO CHAPAL Y LA QUEBRADA GUACHUCAL</p> | <p>Eje ambiental que hace parte de la propuesta urbana, en este se genera gran cantidad de espacio publico efectivo y se comunica con los tres sectores con la ciudad a través de los ejes ambientales propuestos.</p> | <p>Espacios de encuentro masivo, Buena luminosidad, Agradable recorridos Amplio y ambiental, Con buena integración del comercio informal, Zonas verdes, Permanencias agradables</p> | <p>28.319 m2</p> | <p>Ladrillo Concreto Adoquín, Adoquín ecológico Zonas verdes</p> | <p>Sillas, Mesas, Elementos donde se pueda descansar en los recorridos, Luminarias, Canchas para diferentes deportes, Tarima para zona de encuentro masivo</p> | |

Tabla 1

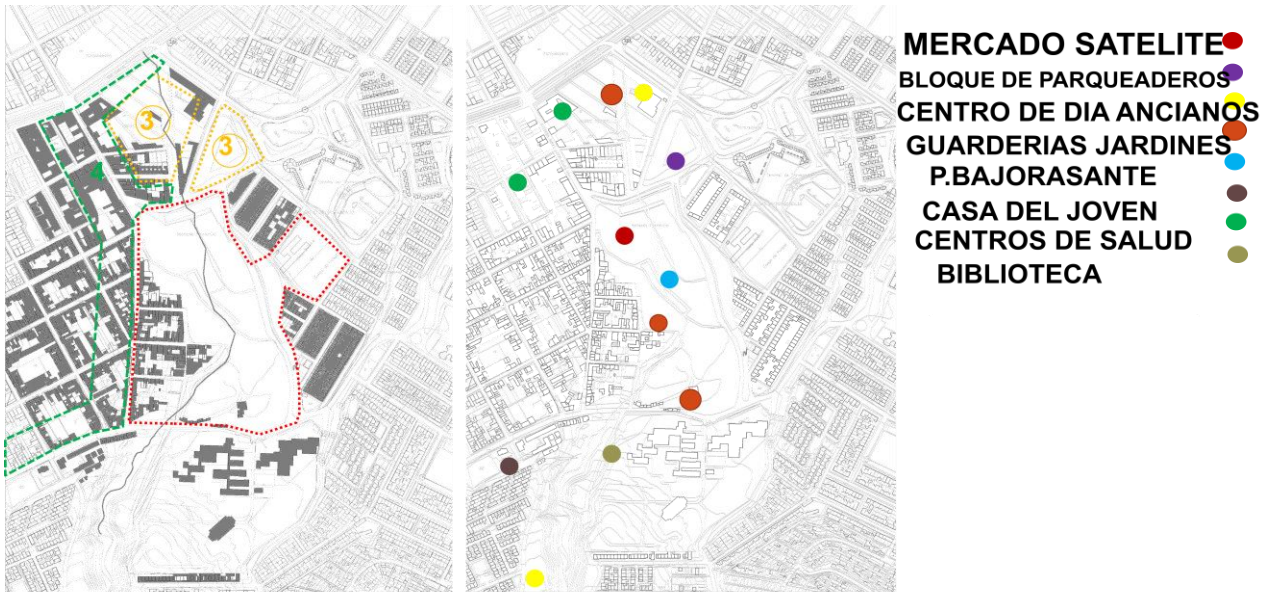


Figura 39

9) RESUMEN PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN SECTOR POTRERILLO.(PPP)

OBJETIVO:

Realizar la renovación del sector del mercado de Potrerillo y su área de influencia, con la recuperación del canal ambiental de la quebrada Guachucal como uno de los estructurantes naturales de la ciudad, para lograr la política del reequilibrio urbano en el sector suroriental.

OPERACION URBANA: RENOVACION URBANA DEL ÁREA DEL MERCADO DE POTRERILLO.

LINEAMIENTOS:

ESPACIO PÚBLICO

- Recuperación ambiental Canal ambiental de la quebrada Guachucal como espacio público efectivo.
- El plan contemplará alternativas para el desarrollo de vivienda y espacio público en donde se adecue el equipamiento comercial de menor impacto.

MOVILIDAD

- Conexión vial local con la zona de expansión urbana.

USOS

- El uso principal es Institucional recreativo y como uso condicionado residencial y sus complementarios.
- El porcentaje de área neta urbanizable para vivienda de interés social es de mínimo el veinte por ciento.

APROVECHAMIENTOS

- El índice mínimo de cesión es 0.40 y el de construcción para proyectos arquitectónicos es 3.0. El índice de ocupación para proyectos arquitectónicos es de 0.75.

ARTICULO 10!.(Artículo 48 Acuerdo 004/2003). Plan parcial de Mejoramiento Integral JUANNOY.

Metodología

Lugar de Ubicación.

La investigación se llevo a cabo en la ciudad de Pasto (reserva quebrada Guachucal, mercado potrerillo)
Población. Los habitantes de San Juan de Pasto.

Tipo de Investigación.

La investigación se apoya principalmente en los métodos acción-participación ya que en nuestra investigación la opinión de las personas es muy importante y las conclusiones provienen de las vivencias de estas. El tipo de investigación será cualitativa.

Técnica.

Se procedió a realizar un análisis sistémico del sector para encontrar las falencias o debilidades presentes, por medio de fotografías, además se hizo una revisión bibliográfica, relacionada con la historia y vivencias del los habitantes del sector. También se realizó una serie de entrevistas cerradas y charlas dirigidas a un grupo de adultos y adolescentes, cada uno expreso las expectativas que tenían en cuanto a la vivienda y el mejoramiento del sector.

Resultados y Análisis.

Deducción, análisis y síntesis para obtener finalmente las variables de diseño para el proyecto arquitectónico.



123456

10) CAPITULO 4: Plan parcial potrerillo (PPP)

Considerando

1. Que la Ley 388 de 1.997, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales y dispone adicionalmente el Contenido mínimo de los mismos.

2. Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura de servicios, la Densificación racional de áreas para vivienda, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos. En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente Acuerdo para la defensa y protección de sus habitantes. El Municipio podrá participar en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de Fiducia mercantil.

PARAGRAFO PRIMERO: Además de los proyectos propuestos en el presente Acuerdo, las entidades públicas o los particulares podrán proponer otros proyectos de renovación urbana en sectores de la ciudad que cumplan con las características descritas en el presente artículo, que definirán la normatividad específica aplicable al sector, en concordancia a lo establecido en el presente Acuerdo.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cuando los planes de renovación urbana impliquen modificaciones al uso del suelo, estos deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

2.1. Desarrollo y Construcción Prioritaria

Entiéndase como desarrollo y construcción prioritaria aquel tratamiento dado a inmuebles que siendo identificados en el presente acuerdo o los instrumentos que

lo desarrollan deben, en ejercicio de la función social de la propiedad, ser objeto de actuaciones urbanísticas dentro de los términos señalados en la ley.

2.2. Macroproyectos Urbanos

Los Macroproyectos Urbanos son el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

2.3. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.

2.4. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente, mediante la utilización de mecanismos de concertación idónea, convenida en el acuerdo urbano que lo sustenta.

2.5. Vivienda Social Los programas de Vivienda Social tienen por objeto promover soluciones habitacionales para población en condiciones de vulnerabilidad por factores económicos o sociales. En Planes Parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en actuaciones urbanísticas en suelos urbanos sin plan parcial, deberán determinarse los porcentajes de suelos, que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP). Estos porcentajes, en ningún caso, podrán ser inferiores a los que se definen a continuación, y se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización, salvo cuando se trate de usos institucionales, industriales y dotacionales. Con del Decreto 4259 de 2007 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Cuadro 1

| ALTERNATIVAS | PORCENTAJE DEL SUELO SOBRE AREA UTIL DEL PLAN PARCIAL O DE PROYECTO URBANISTICO EN PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO O EN SUELOS URBANOS Y DE EXPANSIÓN URBANA |
|---------------------|---|
| VIS | 25% |
| VIP | 15% |

3. Que a partir del año de 1998, se estableció una mesa de trabajo comunitaria, con representantes del sector a intervenir y de la Administración municipal, la cual definió unos parámetros generales para llevar a cabo el proyecto de renovación

urbana. Atendiendo esta definición, se realizó una convocatoria pública de ideas que presentó alternativas para el desarrollo urbanístico incorporando los parámetros generales establecidos por la mesa de trabajo. En el proceso de concertación, participación comunitaria y consulta ciudadana, el proyecto de intervención en el sector de potrerrillo, ha sido ampliamente divulgado conforme a lo establecido en la Ley 388 y el Acuerdo 62 de 1999; además, fue puesto a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que presentó recomendaciones al respecto ante la Secretaria de Planeación Municipal.

10.1) DEFINICIONES GENERALES

10.1.1) ADOPCION.

Adoptase el plan parcial de renovación urbana para el sector del Potrerrillo, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de San Juan de Pasto.

10.1.2) PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.

Con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de san Juan de pasto, con relación a los proyectos de planes parciales, se consideran como criterios para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

- Promover a través de los proyectos y programas que lo componen una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental para el sector del poterrillo.
- Direccionar con criterio social todas las acciones y proyectos que se deriven de la aplicación del plan parcial, de manera que se logre una transformación que beneficie al conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector.
- Aplicar como criterio principal de todas las acciones que comprometen el actual plan parcial, un adecuado reparto de cargas y beneficios, utilizando las opciones de aprovechamientos que se establecen en el Acuerdo 026 del 2009.
- Establecer los procedimientos y normas complementarias para el desarrollo del plan parcial y de sus diferentes Unidades de actuación.
- Identificar mecanismos de participación social, que aseguren la viabilidad de este plan parcial y la sostenibilidad del mismo.
- Aplicar los mecanismos de gestión urbana consagrados en la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamenten, para su implementación en los campos jurídico y financiero.

10.1.3) ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL DEL PLAN PARCIAL.

Son estrategias del presente plan parcial:

- Generar un modelo de intervención integral urbana a través de un plan parcial de renovación, que promueva una nueva forma de hacer ciudad, bajo los términos de cargas y beneficios.
- Promover una utilización más acorde del suelo urbano, de manera que se

generen diferentes usos asociados a su localización como nueva centralidad urbana, incluyendo la vivienda de interés social de altas densidades, con excelentes calidades ambientales.

-Gestionar los recursos hidrográficos existentes en la zona, bajo políticas y normativa para la rehabilitación de espacios ambientales aprovechables a nivel urbano.

- Utilizar de manera más eficiente las importantes infraestructuras existentes de carácter vial, transporte masivo, servicios públicos y sociales existentes en la zona, para la localización de zonas productivas y habitacionales que aprovechen la alta calidad de vida que potencialmente la zona puede ofrecer.

10.1.4) ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.

Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

- Determinar al interior del área de planificación las zonas que permiten la realización de un proceso de renovación urbana con la participación de sus propietarios, promotores interesados y comunidad vinculada, y diferenciarlas de aquellas que debido a su elevado nivel de consolidación requieren de un manejo especial.

- Recuperar y optimizar el uso de zona verde de la quebrada Guachucal y del talud natural del barrio Emilio botero, mediante su transformación en un parque de importancia urbana, aprovechando la existencia de grandes equipamientos institucionales y la conectividad mediante la fuente hídrica de la quebrada Guachucal al resto de la ciudad con el rio chapal.

- Determinar la localización del nuevo mercado satélite en la sección norte del área de renovación, entendiéndola como la más propicia para este uso, buscando alternativas para que el mismo sea ocupado por los actuales trabajadores de esta actividad en el barrio.

- Definir para las áreas restantes de la zona de renovación, una gama de usos, que permita a esta nueva centralidad, combinar actividades comerciales y de servicios con la vivienda multifamiliar de interés social, destinando para esta última las porciones internas con mejores condiciones ambientales y para las primeras, las zonas con mayor contacto con la red primaria vial de la ciudad y mayores flujos vehiculares peatonales.

- Establecer una estructura de espacio público que jerarquiza y articula las diferentes escalas y elementos constitutivos del mismo, partiendo de los elementos metropolitanos y principalmente de la quebrada Guachucal y la reserva del mismo nombre, hacia un sistema de espacio público de escala comunal y de

ciudad, estructurado por las vías secundarias y el parque potrerillo planteado en la propuesta, hasta llegar a los espacios de escala barrial, Contenidos al interior de las manzanas.

10.1.5) ÁREA DE PLANIFICACION.

En desarrollo del área de planificación establecida para el presente plan parcial en el artículo 073 del Plan de Ordenamiento Territorial de Pasto, se entiende como área de planificación para el plan parcial de renovación urbana el potrerillo, la comprendida dentro de los siguientes límites, de acuerdo con el Plano número 1:

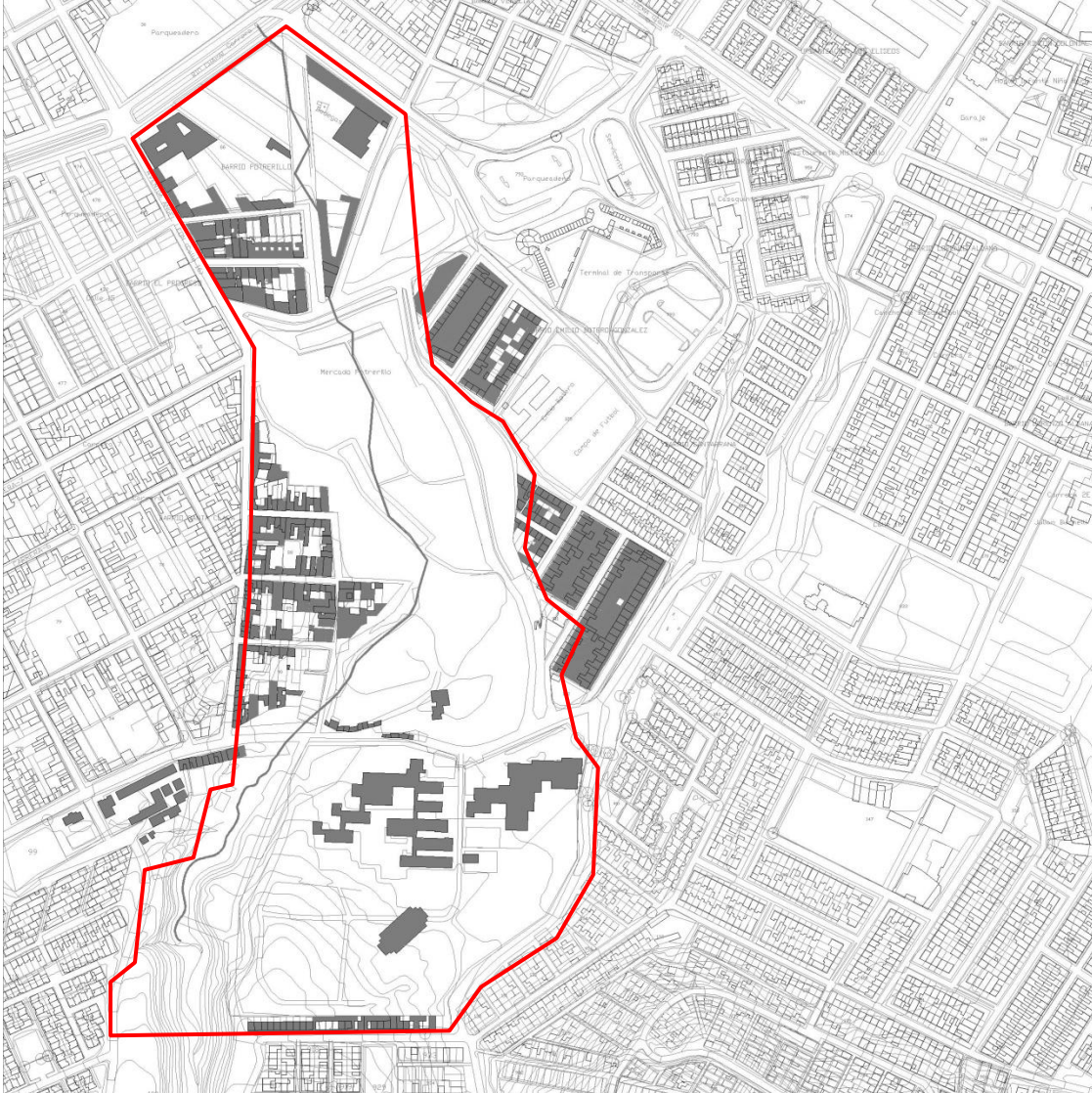


Figura 40 (175.600 metros cuadrados)

Por el Norte, en el eje vehicular de la avenida Chile (carrera 9), sobre el talud del río Chapal, se continúa en dirección sur, con el eje vehicular de la carrera 4, siguiendo por ésta en dirección sur oriental, hasta el talud natural del barrio Emilio Botero, y en el sentido sur occidental limitando la calle 16.

El área cuyos linderos se describen en el párrafo anterior, en donde están inscritas las zonas verdes de la quebrada Guachucal y el talud del barrio Emilio botero. El área total de planificación es de 175.600 metros cuadrados.

10.1.6) SUBZONAS Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

El área de planificación del presente plan parcial están compuestas por las siguientes 3 subzonas, de acuerdo con los tratamientos involucrados:

Subzona A: se conforma por las manzanas que enmarcan el perímetro de la zona de actuación, en esta subzona se ejecutara un tratamiento de consolidación de corredores; debido a que esta morfológicamente heterogénea y tiene un uso de suelo compatible. Con un área de 48.247 metros cuadrados.

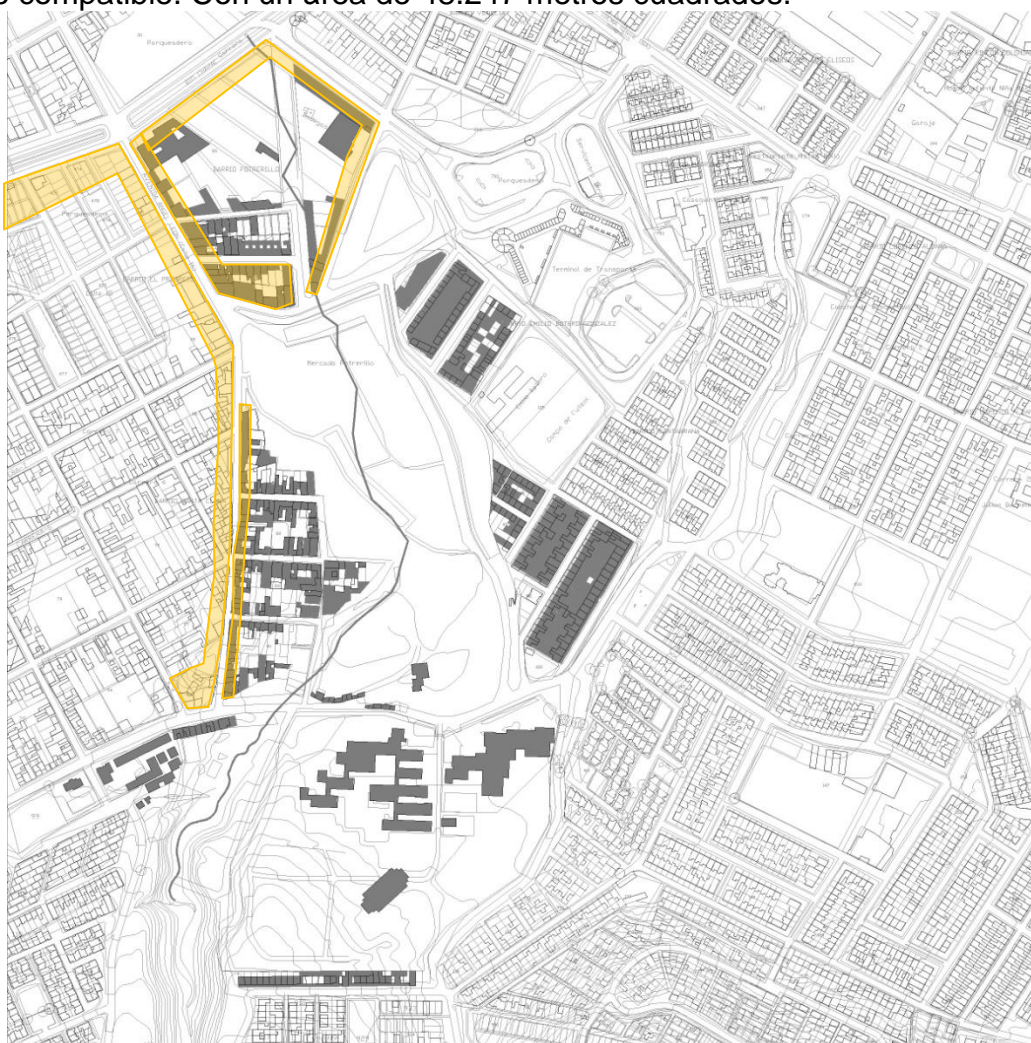


Figura 41

Subzona B: La zona verde y vías que atraviesan al parque potrerillo y la quebrada guachucal. Con un área de 47.633 metros cuadrados.

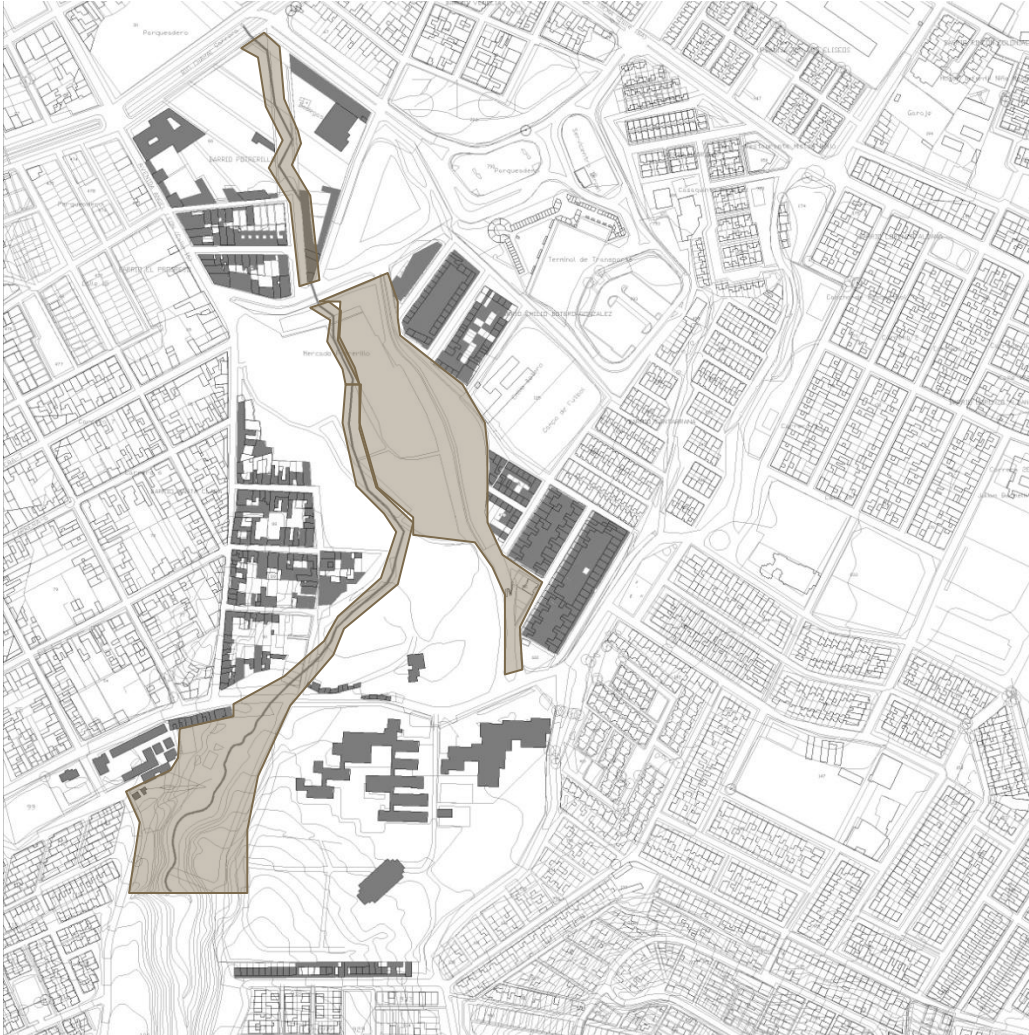


Figura 42

Subzona C: Conformada por el polígono de renovación urbana . Con área de 45.534 metros cuadrados. Dentro de la subzona C, se identifican dos áreas de manejo a saber:

Área de manejo especial número 1, asociada a la consolidación: el barrio santa clara, con un área de 19334 metros cuadrados, en la cual se mantendrán sus características actuales y sus modificaciones se harán conforme a las normas urbanísticas vigentes (colmatación de vacio urbanos).

Área de manejo especial número 2, asociada a planes de desarrollo con densificación: siendo esta la sub zona más afectada en el plan de renovación urbana generando procesos de compensación de vivienda a los habitantes de los barrios potrerillo y santa clara.

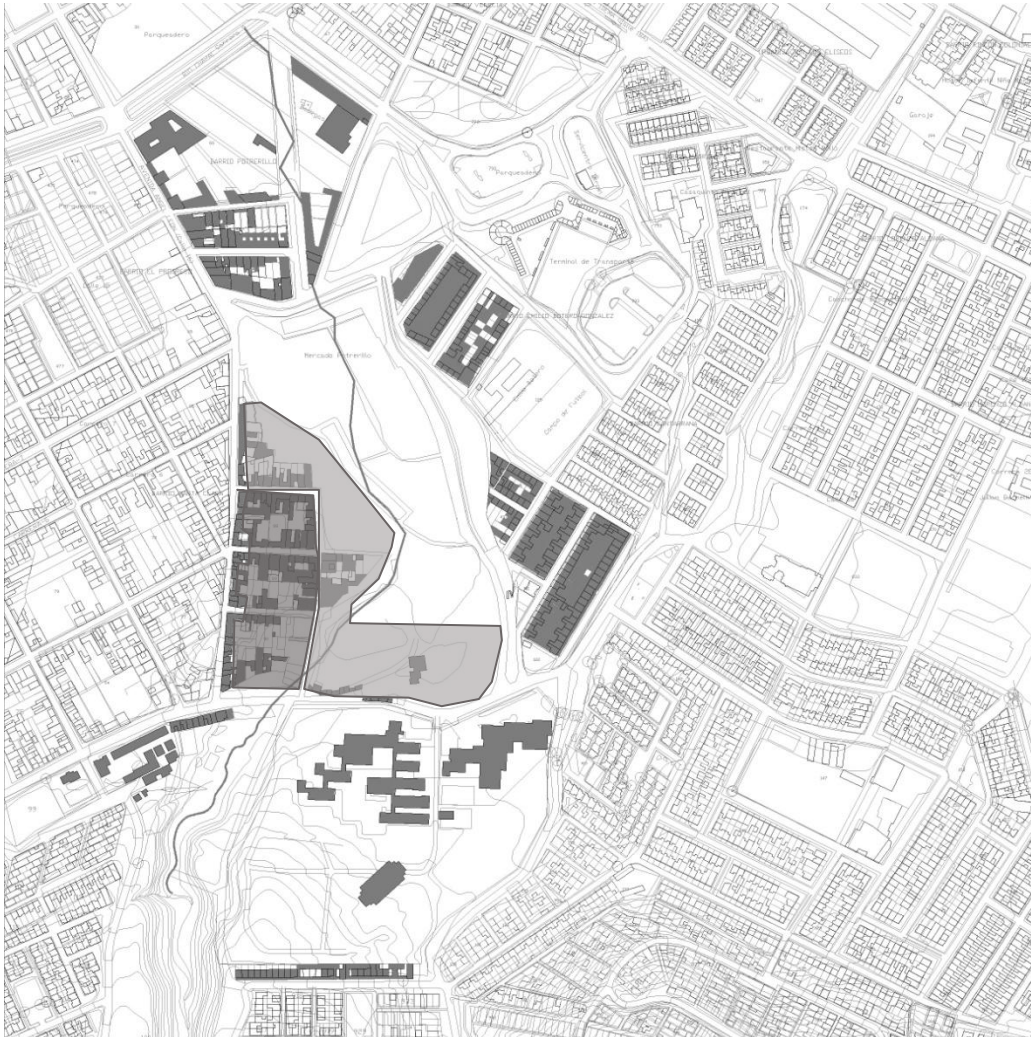


Figura 43

10.1.7) UNIDADES DE GESTION.

El área de manejo de la subzona C identificada en el artículo anterior como área de renovación, se encuentra dividida en cinco Unidades de Gestión, las cuales agrupan el conjunto de predios que se requieren para la realización de cada uno de los proyectos que componen el presente plan parcial.

En las Unidades de Gestión se identifican operaciones o proyectos urbanísticos ejecutables de manera autónoma y requieren, para su ejecución, la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para su desarrollo, será necesaria la integración inmobiliaria de los predios que componen cada una de ellas.

El Plano número 3, identifica y describe dichas Unidades así:

Unidad 1: Unidad Integral habitacional

Proyecto que desarrolla una generación de vivienda de mediana altura (2 a 3

pisos) relacionado con el servicio complementarios sectoriales como elementos comerciales que garanticen la utilización de espacios residuales.

Unidad 2: Desarrollo comercial, de servicios y habitacional Santa Clara. Comprende el desarrollo de la adecuación de la infra estructura existente y de los predios vacíos, para generar un comercio de bajo impacto (barrial) en donde se fortalece el corredor comercial planteado.

Unidad 3: Desarrollo habitacional potrerillo. Proyecto de vivienda multifamiliar con posibilidad de comercio y alternativa de desarrollo progresivo; creación de equipamientos comunitarios en el interior de las manzanas con planteamiento de comercio en primeros pisos sobre el eje ambiental quebrada Guachucal, y el parque potrerillo.

Unidad 4: Desarrollo comercial, de servicios y habitacional. Comprende el desarrollo de proyectos al interior y exterior de las manzanas; limitando y localizando en lugares estratégicos equipamientos de carácter comercial y de servicios en torno a la carrera cuarta (carrera 4) y al sendero peatonal planteado sobre la cuarta A (carrera 4ª).

| | Unidad 1 | Unidad 2 | Unidad 3 | Unidad 4 | Totales |
|-----------------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| Área Bruta Mts2 | 11.006 | 2.563.50 | 9.802.70 | 11.584.63 | 34956.83 |
| Porcentaje | 31.48% | 7.33% | 28.06% | 33.13% | 100 % |

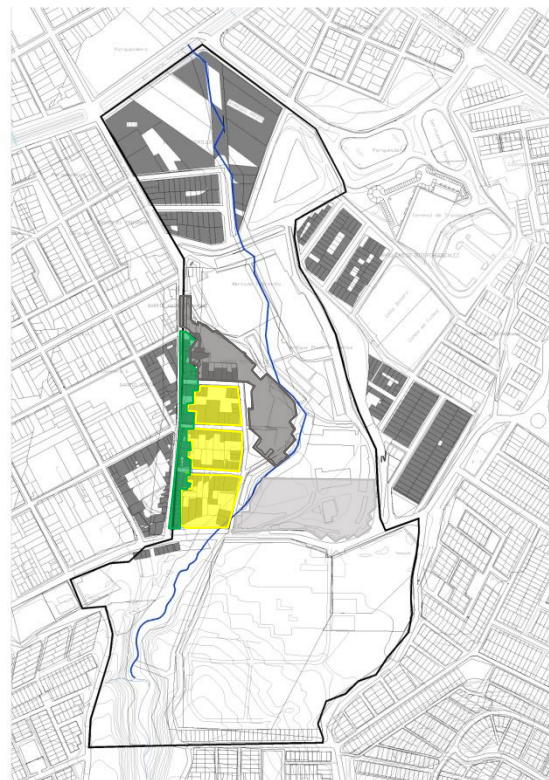
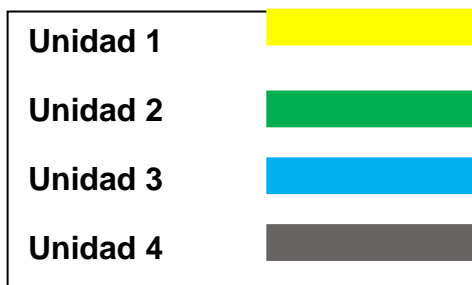


Figura 44

10.1.8) UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

Para todos los efectos contemplados por la ley 388 de 1997, estas Unidades de Gestión descritas en el artículo anterior, se consideran como proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, así como proyectos de integración inmobiliaria y las mismas podrán ser gestionadas a partir de la adopción del presente plan parcial, de con los procedimientos previstos en la Ley y el presente Decreto.

PARAGRAFO: Mientras se realizan los proyectos urbanísticos y constructivos identificados en el presente Plan Parcial como constitutivos de las unidades de gestión, sólo se permitirá la expedición de licencias para adecuaciones y reformas menores a las construcciones existentes, sin que pueda, en ningún caso, autorizarse la ejecución de mayor área de construcción, para todos los inmuebles localizados en su interior.

11) ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

11.1) ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACION.

Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios Municipales y que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial: el sistema vial municipal, el sistema de espacios públicos recreativos, parques y plazas de carácter urbano municipal y los bienes de interés cultural del Municipio; los cuales se encuentran descritos en el presente documento y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

11.2) SISTEMA DE MOVILIDAD PPP

11.2.1) SISTEMA VIAL MUNICIPAL

El sistema vial municipal de carácter secundario, que tiene injerencia en la zona de planificación, está compuesto por el Corredor inter municipal de transporte (conexión nueva zona de expansión urbana Jamondino), las Arterias secundarias, Arterias menores, senderos peatonales:

11.2.2) PAR VIAL: Corredor intermunicipal de transporte

El corredor intermunicipal de transporte conservará su sección básica constituida por una zona de mitigación de impactos con una franja de 6 m en el área rural, y adicionalmente se incorpora una franja de 8 metros al occidente de la reserva quebrada Guachucal, que actualmente existe, la cual contendrá tanto la calzada existente de tráfico lento como la calzada propuesta, que se planteara a manera de par vial paralela al eje ambiental de la quebrada Guachucal, generando un perímetro a la zona ambiental mencionada anteriormente, con el fin de la disminución de tráfico pesado, como vehículos de carga y transporte de productos

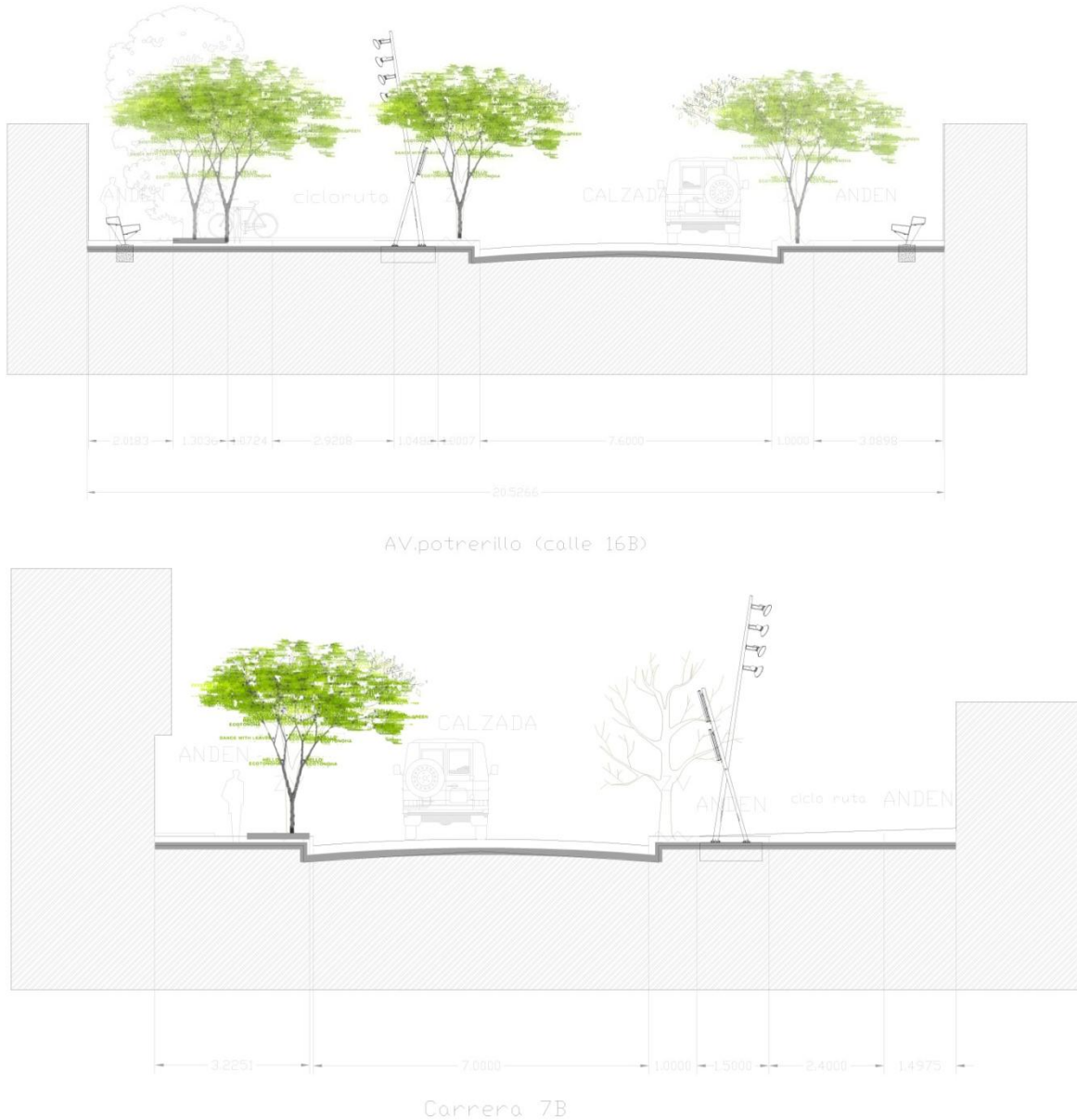
, generados por el actual centro de acopio mercado potrerillo; tal como se muestra en el plano anexo numero 4 y secciones. Esta intervención forma parte de los procesos de modificación y rehabilitación de la “reserva quebrada Guachucal” proyecto presente en la ejecución del plan parcial.



Figura 45

Para la ejecución de este par vial es necesario aclarar los puntos indispensables para dicha ejecución:

- Prolongar la avenida Ángel León (calle 16) en el cruce con la carrera 4
- Prolongar la actual vía de conexión Jamondino_Pasto, con la creación de la avenida potrerillo (calle 16 b), que atraviesa de forma longitudinal la zona de propuesta del PPP, hasta el encuentro con la actual calzada vehicular de la avenida Chile.



PERFILES VIALES AVENIDA POTRERILLO

Figura 46

11.2.3) PAR VIAL: BARRIOS SUR ORIENTALES Y SUR OCCIDENTALES

El presente par vial de conexión a nivel ciudad, conservara su sección básica constituida a nivel calzada, carrera 4 (sección de 9 m), y sobre la carrera 7B (sección 7 m), en donde las modificaciones hechas están enfocados netamente en el sentido vial que actualmente tienen, (doble sentido) gracias a dichas modificaciones se garantiza la ampliación de las aceras correspondientes en donde se ejecutara un sistema de transporte intermodal, inmerso a este, una ciclo ruta y parking de bicicletas, para facilitar los flujos viales que generan los equipamientos de carácter institucional presentes en la zona de PPP; tal como se muestran en el plano numero 5 y la seccion.



Figura 47



PERFILES VIALES CRA 4 Y CRA 4B

Figura 48

11.2.4) VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS

AVENIDA CHILE

El trazado de la AV. Chile hace parte del plan vial actualmente establecido, tal como se indica en el plano anexo número 6. Siendo esta vía una de las ordenadoras de ciudad debido a que se encuentre paralela al río Chapal y es el primer eje conector con la salida al oriente.

AVENIDA IDEMA

El trazado de la AV. IDEMA hace parte del plan vial actualmente establecido, tal como se indica en el plano anexo número 6. Siendo de carácter secundario para la ciudad y un elemento primordial para la movilidad urbana, conectando equipamientos importantes urbanos como el actual terminal de transporte, con el centro de la ciudad.

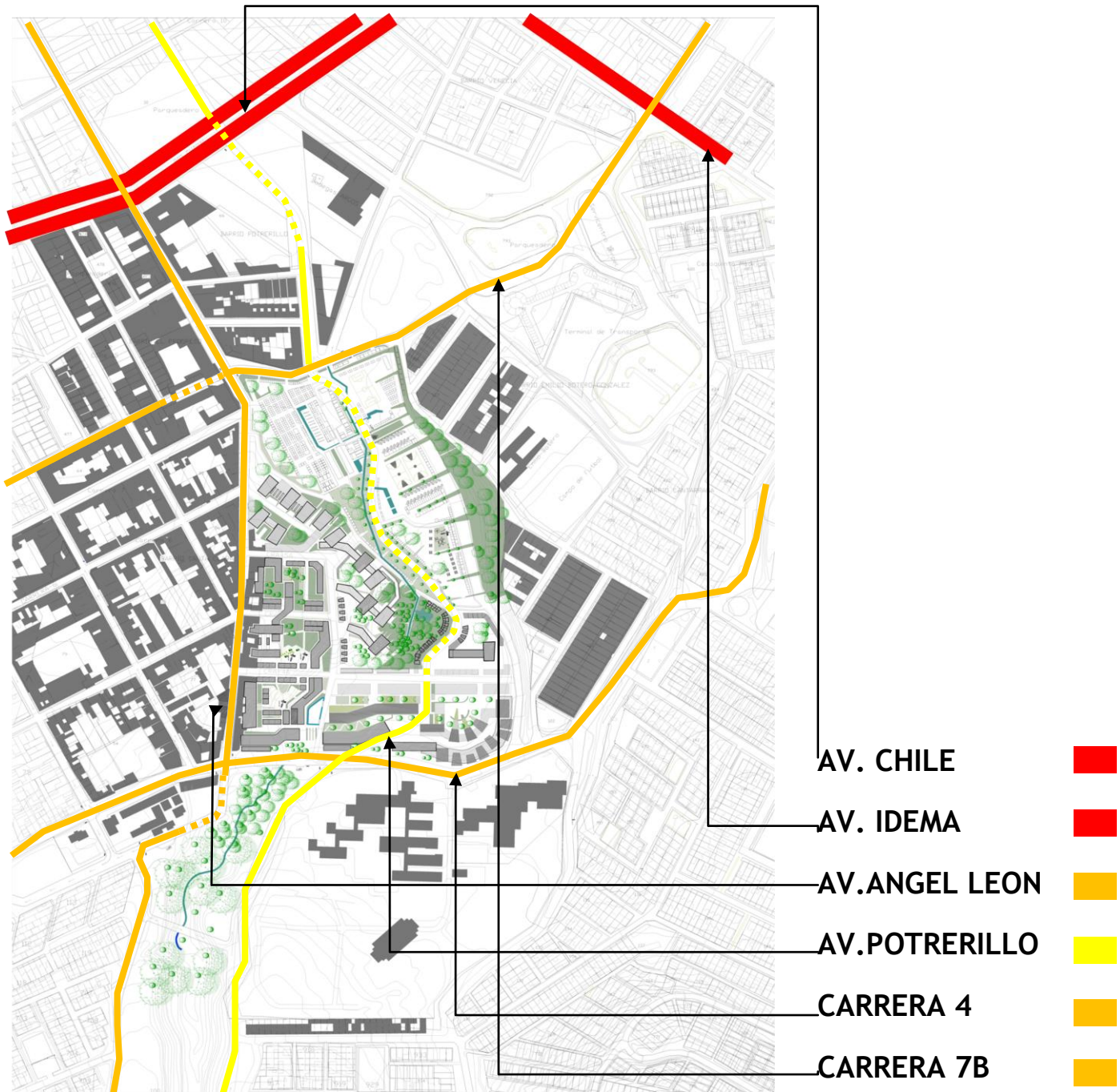


Figura 49

Carrera 4

Esta carrera es importante a nivel sectorial y a nivel estructurante de ciudad como se indica en el plano N° 6 (con color naranja); dado que por medio de esta es que se realiza la ejecución del nuevo par vial, explicado anteriormente en el plano numero 5 y en sus respectivas secciones viales, en el cual se ejecutan las siguientes intervenciones:

- **Cambio de sentido vial** (de dos sentidos, a un sentido sur occidente_ sur oriente)
- **Ampliación de andenes**
- **Creación de ciclo ruta**
- **Intercambiadores de Sit (sistema integrado de transporte)**
- **Zonas verde de mitigación de impactos**
- **Mobiliario urbano**
- **Zonas de descanso**

Carrera 7B

Conservará las condiciones de trazado como se muestra en el plano N° 6 (con color naranja) identificando la zona de intervención con línea punteada del mismo color, con modificaciones en la intersección sobre la avenida Ángel León generando una continuidad vial hasta llegar a la avenida panamericana sur.

AV. Potrerillo (calle 16 B)

El trazado de la AV. Potrerillo hace parte del plan parcial propuesto, tal como se indica en el plano anexo N°6 (con color amarillo). Siendo de carácter secundario para la ciudad y un elemento primordial para la movilidad sectorial, el intervenir esta vía, es de suma importancia para el desarrollo progresivo de la ciudad en su etapa de cambio, puesto que se convierte en la pauta para el rompimiento de esta zona marginal de la ciudad de pasto; las zonas a intervenir se señalan en el plano número 6 con línea punteada amarilla, teniendo las siguientes intervenciones:

- **Continuidad de la malla vial urbana**
- **Ampliación de andenes**
- **Creación de ciclo ruta**
- **Intercambiadores de Sit (sistema integrado de transporte)**
- **Zonas verde de mitigación de impactos**
- **Mobiliario urbano**
- **Zonas de descanso**
- **Creación de espacio público** (plazas, parques, plazoletas, intersticios urbanos).

AV. Ángel León (calle 16)

Esta se convierte en uno de los ejes fundamentales para el PPP como se muestra en el plano N° 6 (con color naranja) identificando en el mismo plano con una línea punteada, el tramo de intervención. Debido a que es fundamental para conectar la zona sur con la zona norte de pasto y no solo esto sino que también, garantiza la integración intermunicipal con la zona de expansión urbana de Jamondino; explicado anteriormente en el plano numero 5 y en sus respectivas secciones viales. En el siguiente plano numero 7 se ubica la zona más conflictiva de la intervención; en donde por el reparto de cargas y beneficios es necesario la reubicación de 8 viviendas que se encuentran en el actual trazado. Por tal razón se hacen las siguientes intervenciones:

- **Cambio de sentido vial** (de dos sentidos, a un sentido norte _ sur)
- **Reubicación de viviendas** (entrando en el plan de compensación de vivienda)
- **Ampliación de andenes**
- **Zonas de descanso**
- **Intercambiadores de Sit (sistema integrado de transporte)**

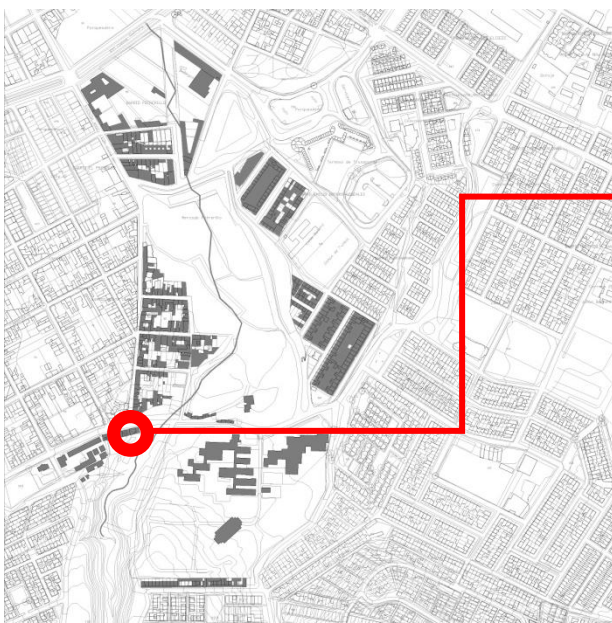
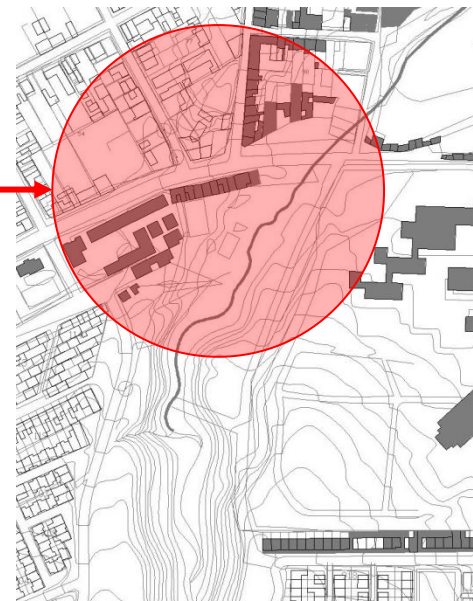


Figura 51

Figura 50



11.2.5) Vías arterias menores Vías transversales del área de planificación

En el trayecto comprendido dentro del área de planificación del presente plan parcial será necesaria la prolongación y la adecuación de dos carreras la 5ª y la 4ª, siendo esta parte importante para la integración urbana; como se muestra en el plano numero 8 y 9.

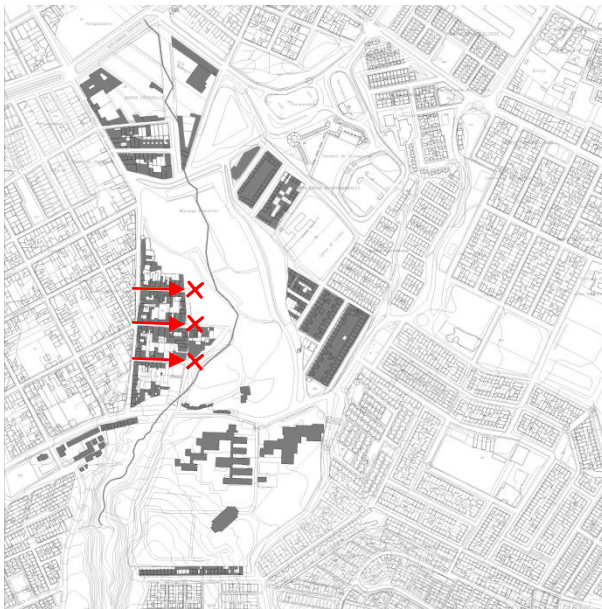


Figura 52



Figura 53

En el cual es necesario generar una articulación transversal de la zona afectada, la cual actualmente no es ejecutada debido a la topografía del terreno; la alternativa de solución es la implementación de senderos peatonales y vehiculares restringidos.

Calle 16 A

Conservará las condiciones de trazado como se muestra en el plano N° 10 y N° 11 (con color rojo), identificando la zona de intervención con una X del mismo color, con modificaciones físicas y una intervención de aceras, debido a su bajo impacto vehicular, dando prioridad al peatón como el personaje principal.

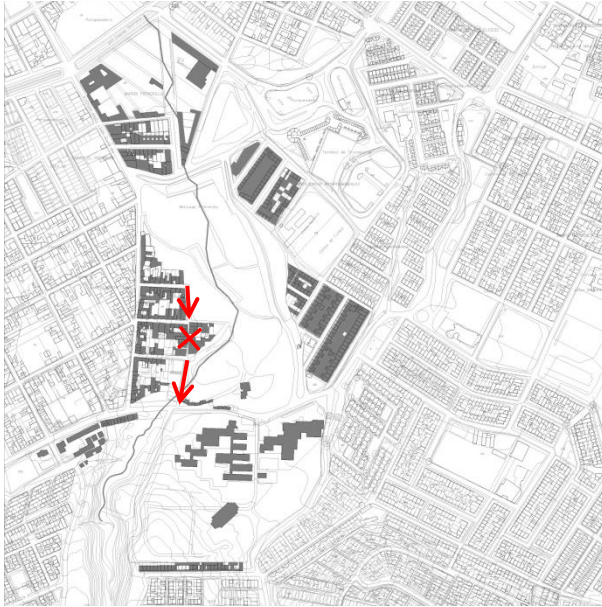


Figura 54

Para la ejecución de la continuidad de la calle 16 A se tiene en cuenta el reparto de cargas y beneficios, haciendo la reubicación de 32 viviendas (entran directamente al plan de vivienda de compensación).



Figura 55

11.2.6) Senderos peatonales, ambientales (vehiculares de bajo impacto)

Son senderos vehiculares de bajo impacto, aquellos en donde el principal personaje es el peatón, la naturaleza y la recreación; en el presente plan parcial se encuentran tres senderos propuestos los cuales son:

- **Senda ambiental, cultural y recreativa “Talud”**
- **Senda comercial Santa Clara**
- **Senda diagonal Potrerillo**

Como se muestra en el plano N° 12, cada una de ellas con una vocación, las cuales son mencionan a continuación.

Senda ambiental, cultural y recreativa “Talud”

Esta senda es la de las más importantes porque entreteje, crea y articula una serie de recintos urbanos de espacios públicos, ambientales y recreativos propuestos en el presente plan parcial, tanto por sus dinámicas como elemento de borde sectorial, por las actividades que alberga y por ser la senda madre generadora de las otras dos sendas.

Senda comercial santa clara

Debido a la problemática social y económica sectorial, se plantea la creación de la senda comercial en el sector sur de la plaza potrerillo, siendo esta muy importante a nivel urbano, puesto que es el medio articulador que entreteje la trama urbana cortada, entre los barrios santa clara y Emilio Botero, por tal motivo es necesario generar una vida permanente en el sector con la creación de una vivienda multifuncional que paramente esta senda con un comercio informal.

Senda diagonal Potrerillo

El imaginario colectivo de una ciudad, es el recuerdo de elementos que están inscritos dentro del pensamiento de las personas, este es el argumento más importante y anecdótico para la conservación de la actual entrada de carga de mercancías del mercado potrerillo. En la propuesta de esta senda se plantea una serie de modificaciones, en donde se caracteriza por priorizar al peatón y por el vínculo directo con el mercado satélite propuesto, generando con esto la aparición de comercio en primeros pisos vinculado con actividades afines a la del nuevo equipamiento y a la zona residencial propuesta en el plan parcial.

F
i
g
u
r
a

5

6



Los senderos mencionados anteriormente se encuentran ubicados en el plano N° 12, en donde cada una de ellas se identifica con los siguientes colores:

SENDAL TALUD



SENDAL COMERCIAL SANTA CLARA



11.3) ESPACIOS CÍVICOS Y REPRESENTATIVOS A ESCALA URBANA

PROYECTO PARQUE LINEA GUACHUCAL

La recuperación y creación de las zonas verdes útiles que componen los espacios inscritos en la reserva Guachucal, forman parte del proyecto de renovación urbana para la creación del parque lineal Guachucal, el intercambiador vial del corredor intermodal de la carrera cuarta 4, los equipamientos de capacitación y la serie de espacios lúdicos y recreativos propuestos hacen viable y sostenible este gran pulmón verde de carácter urbano.

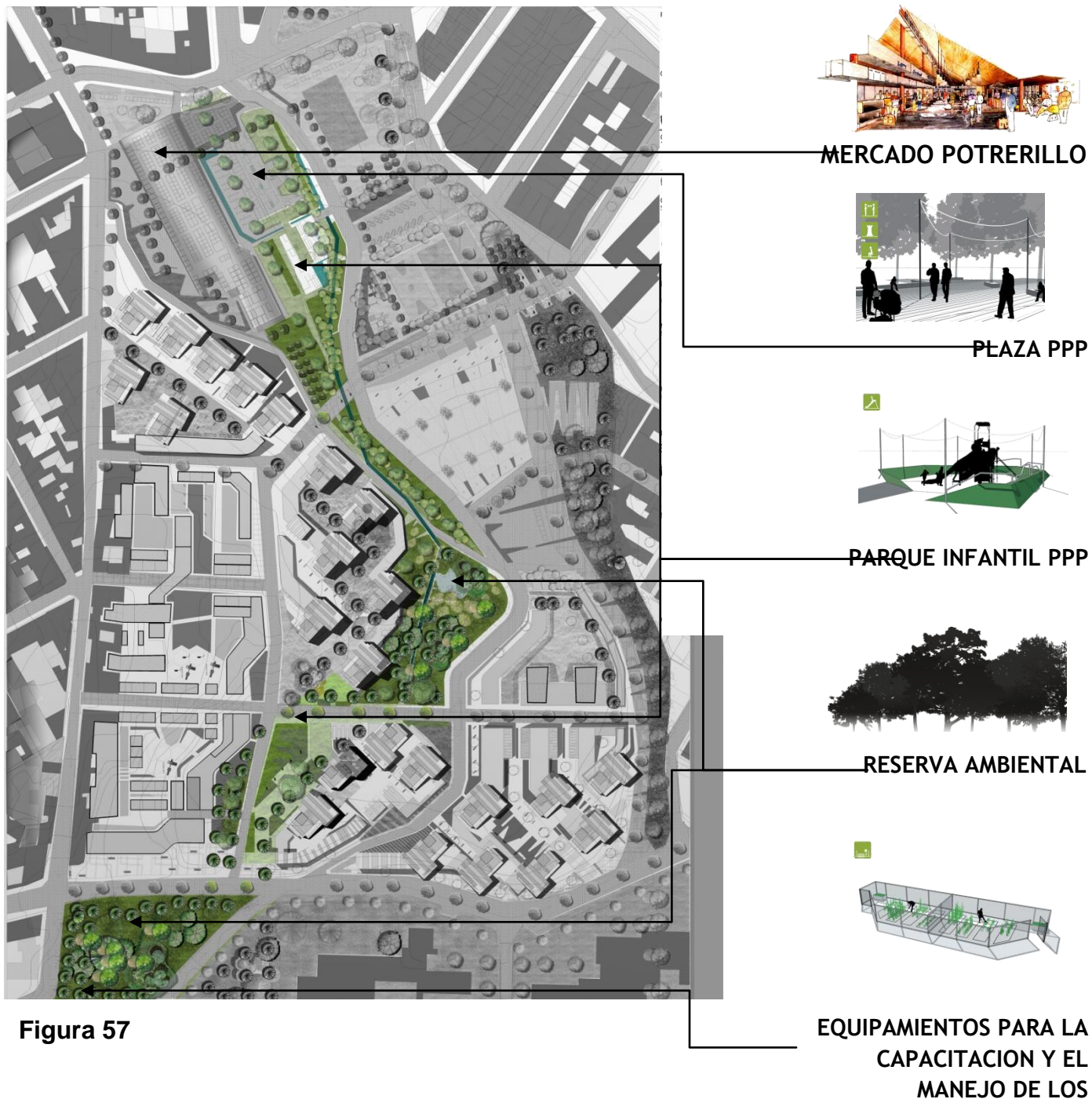


Figura 57

El parque lineal Guachucal está inscrito dentro de la zona del nuevo PPP, el cual es intervenido, en primera medida para procesos de recuperación y reoxigenación de la fuente hídrica, buscando con ello una ciudad más limpia y sustentable, en donde se genere una conciencia ecológica y preservación de los elementos naturales; para ello se ejecutan las siguientes intervenciones:

- Planta de tratamiento de aguas.
- Equipamientos de capacitación y manejo de recursos naturales.
- Creación de lago artificial para procesos de reoxigenación de la aguas y control de inundaciones
- Senderos ecológico

PARQUE NATURAL TALUD

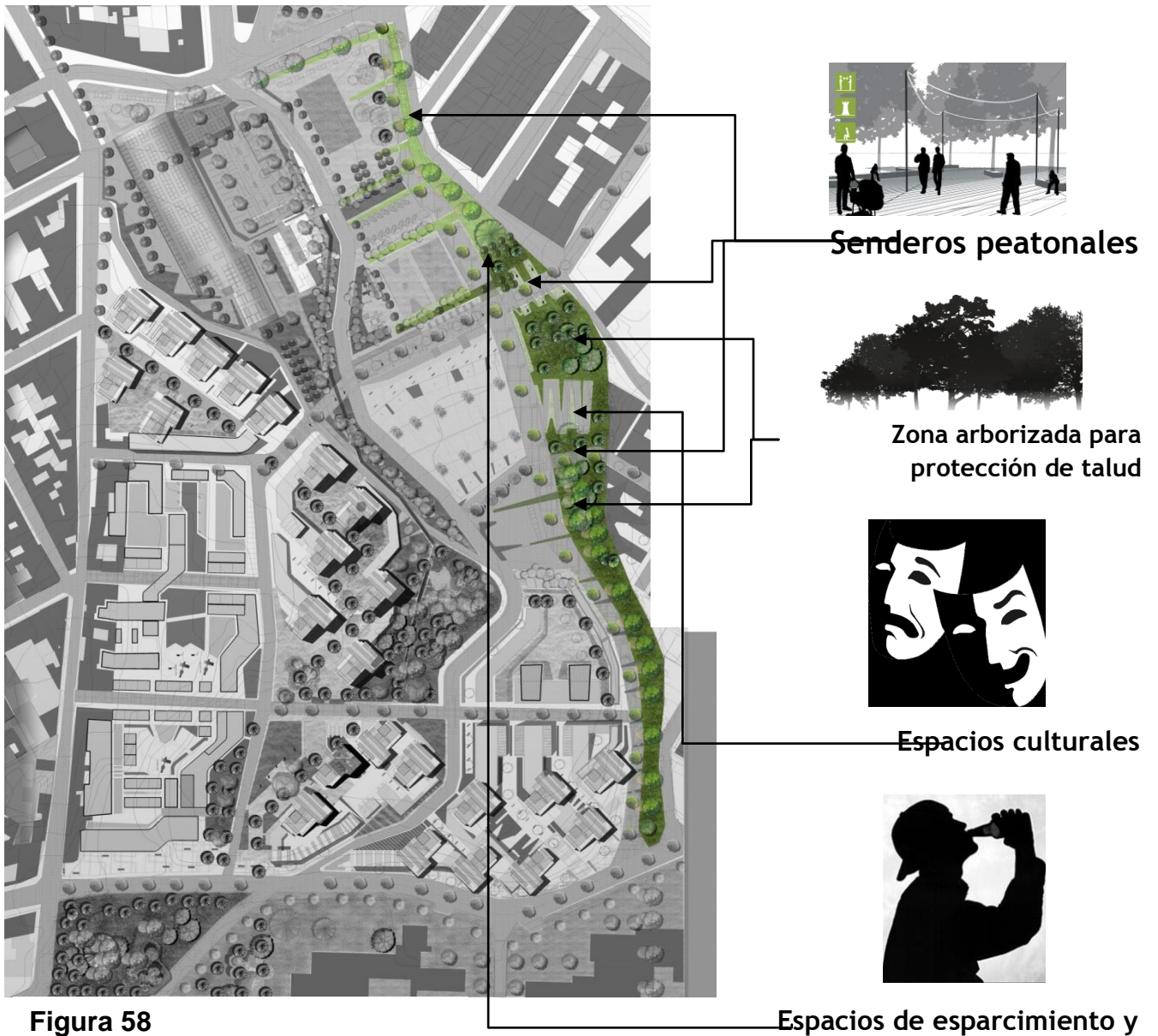


Figura 58

Al igual que el parque lineal Guachucal, el parque natural TALUD forma parte de los procesos de renovación urbana planteados dentro del nuevo PPP, teniendo este una vocación cultural, de integración y de esparcimiento por la misma ubicación geográfica del lugar, al ser un elemento de borde sectorial se busca mitigar impactos negativos y asociar estos espacios naturales a los elementos institucionales educativos del sector. Como se muestra en el plano N° 14.

11.3.1) ESPACIOS CÍVICOS Y REPRESENTATIVOS A ESCALA SECTORIAL

PLAZA CULTURAL POTRERILLO

La plaza cultural potrerillo se convierte en el elemento articulador y vital para el PPP, no solo por su ubicación geográfica, sino por la vocación cultural y articuladora del espacio público, este elemento es el puente unificador de dos espacios que en la actualidad se encuentra en un conflicto continuo; con la creación de este espacio público sectorial se busca generar un cambio de hábitos y de costumbres negativas por el de una cultura artística. como se muestra en la figura N° 15.

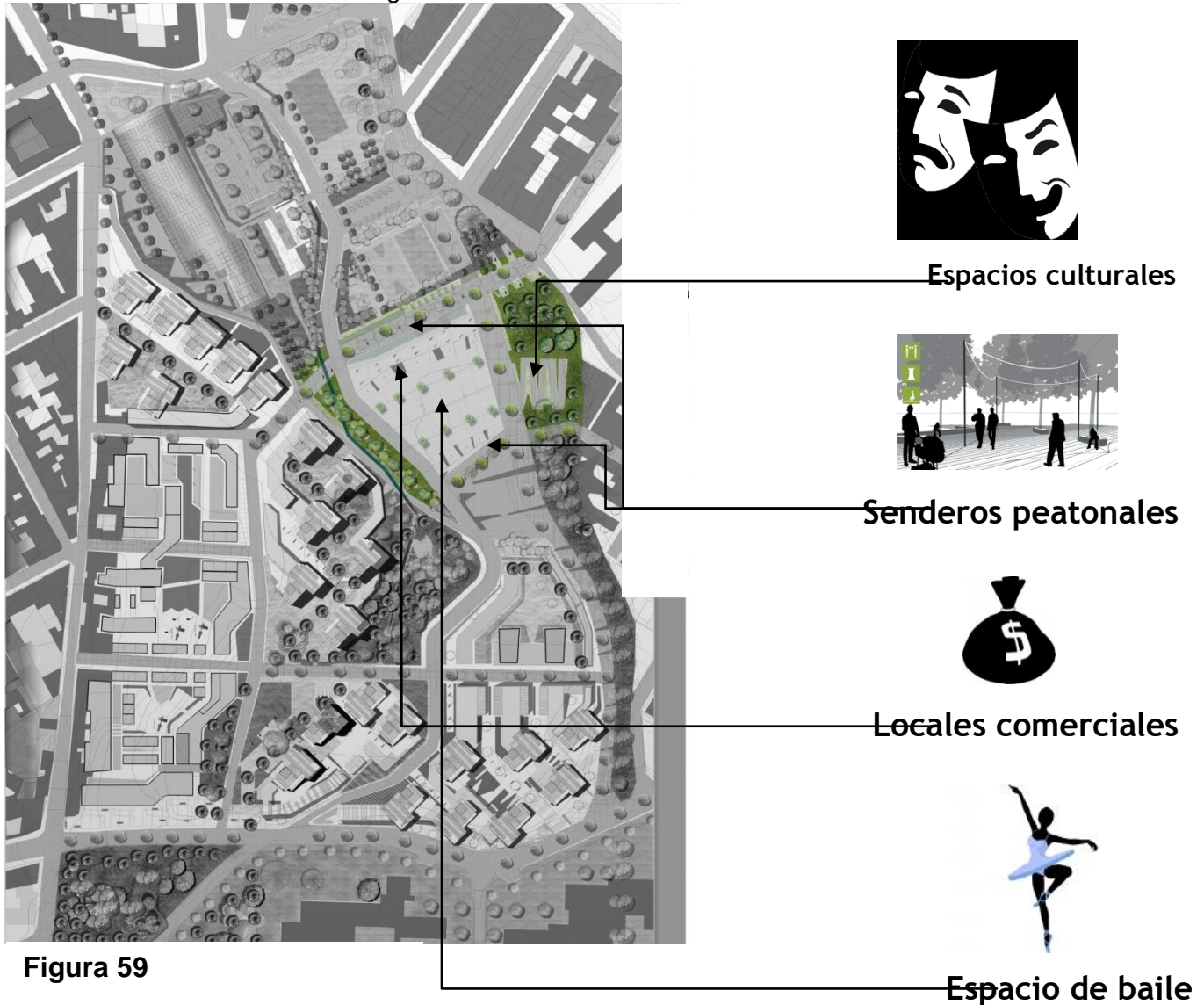


Figura 59

ESCENARIOS DEPORTIVOS POTRERILLO

Al igual que la plaza cultural potrerillo este es un espacio de carácter sectorial, que busca inculcar un pensamiento positivo que genere cohesión social en esta zona tan afectada por la violencia, se ubica en el extremo norte del área de planificación teniendo un vínculo directo con los dos elementos ambientales propuestos de carácter urbano. Como se muestra en el plano N° 16

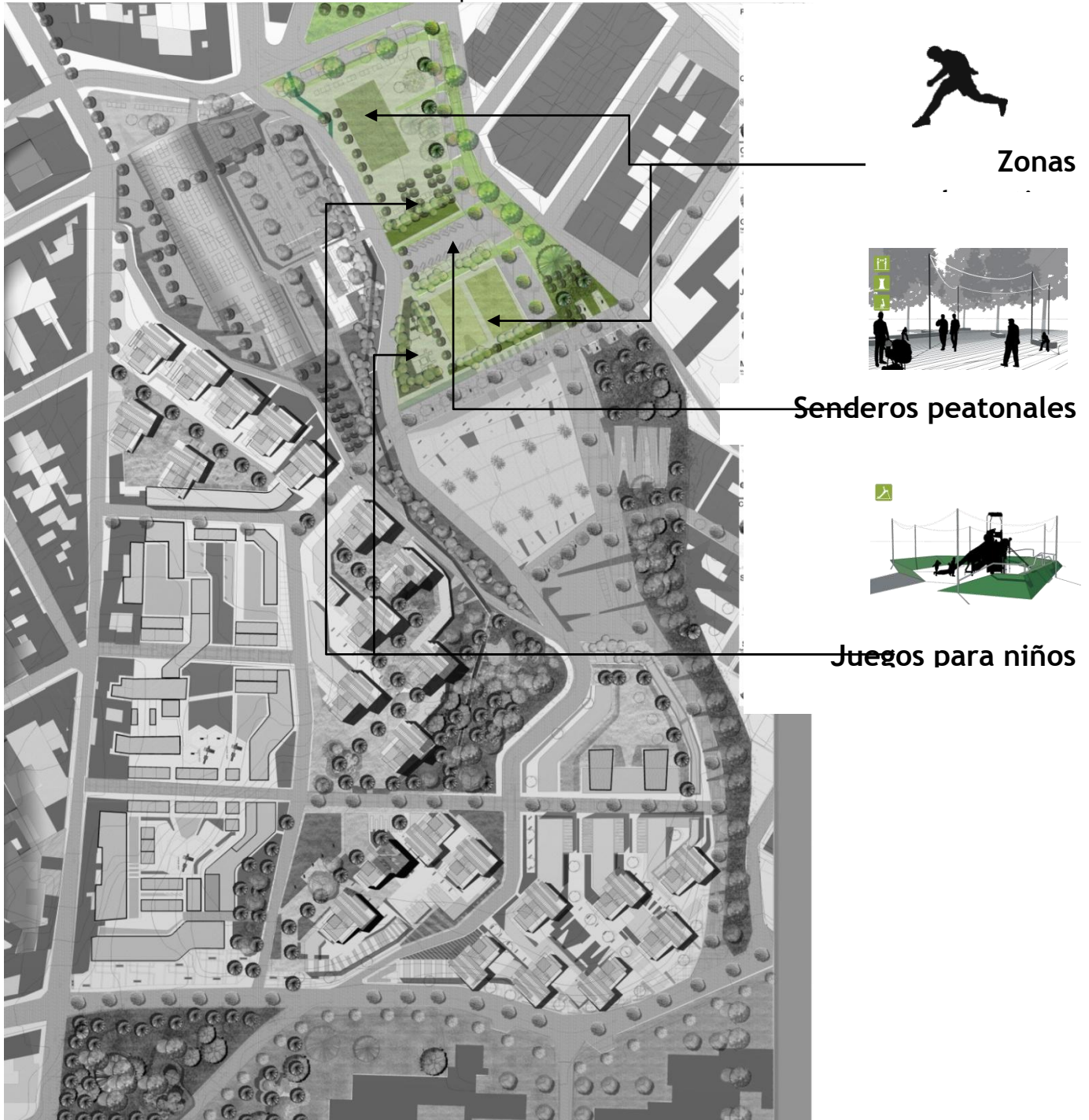


Figura 60

11.3.2) ESPACIOS REPRESENTATIVOS DE CARÁCTER PRIVADO

Son espacios representativos de carácter privado todos aquellos que forman parte de las instituciones educativas que se encuentran inscritas en el área de planificación del plan parcial potrerillo. Como se indica en el Plano N° 17.

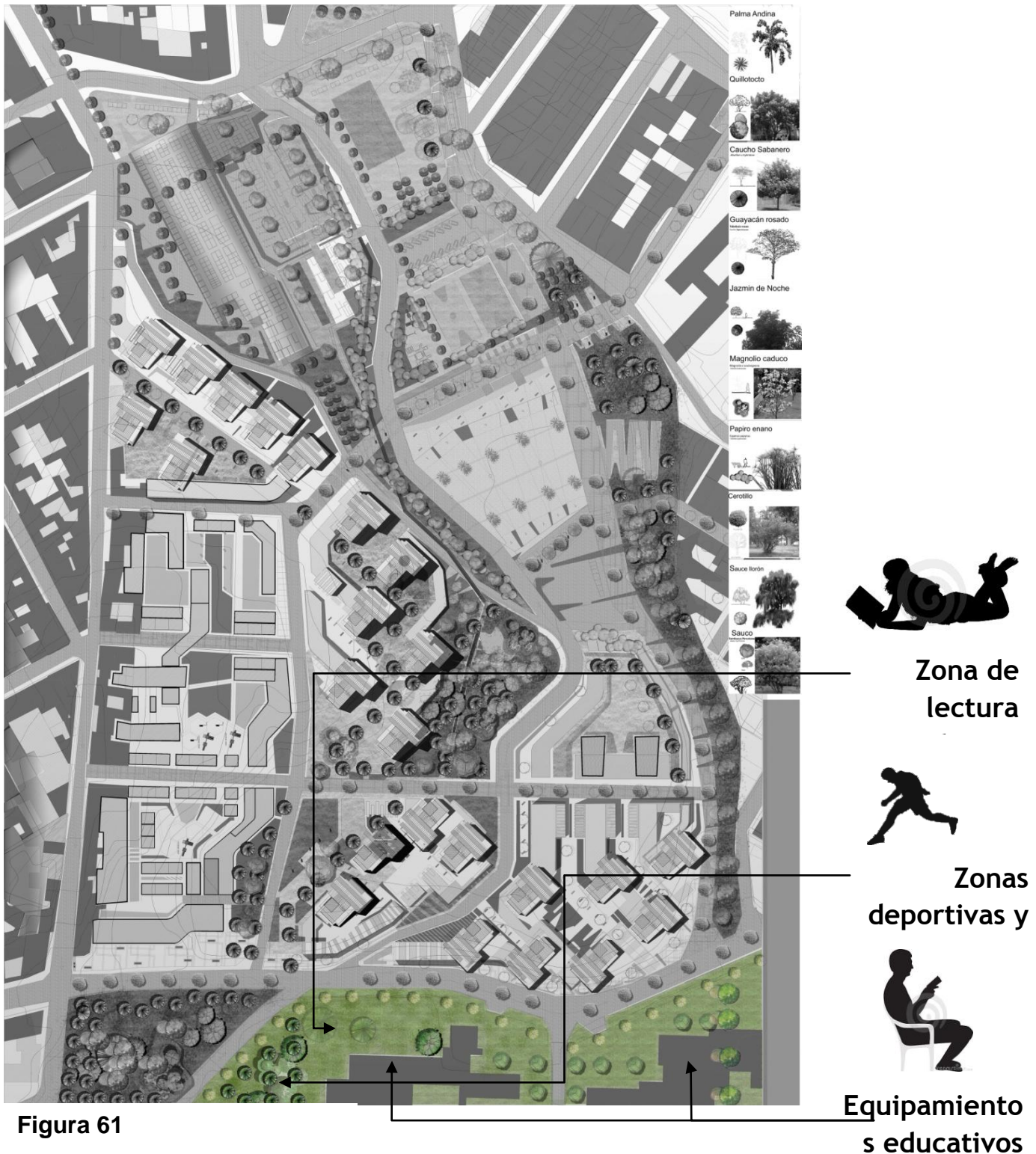


Figura 61

11.3.3) EL ANILLO AMBIENTAL DE RENOVACION



Figura 62

Le anillo ambiental potrerillo es la unificación de todos los elementos de espacio público mencionados anteriormente, en este anillo ambiental se encuentran elementos característicos del espacio público y paisajístico, dependiendo de la vocación de los nuevos espacios.

11.3.4) **MOVILIARIO URBANO DEL ANILLO AMBIENTAL.**

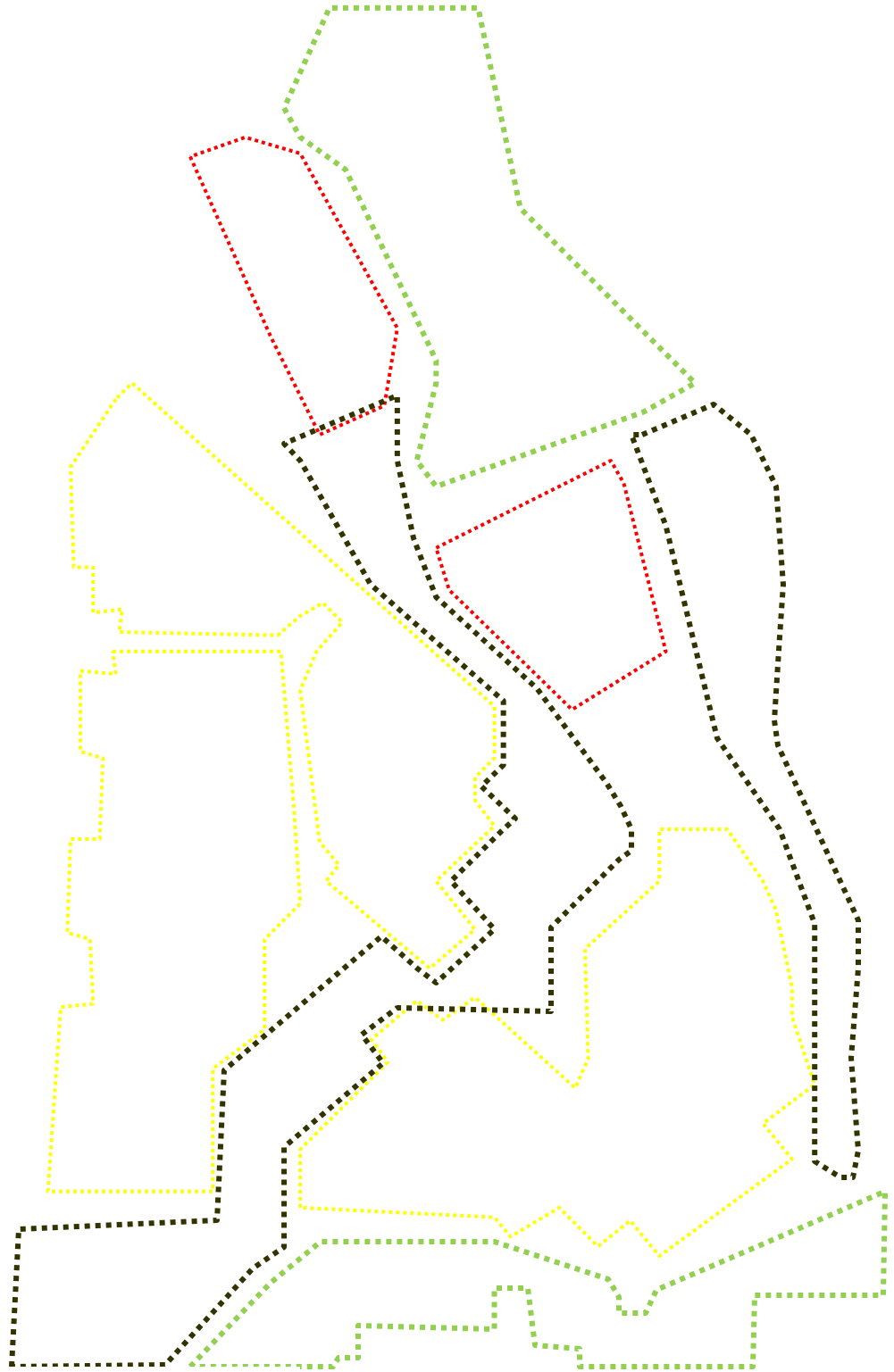


Figura 63

11.3.5) TIPOS DE ESPECIES ARBÓREAS



Figura 64

CORTE SECCION TRANSVERSAL DE LA PROPUESTA

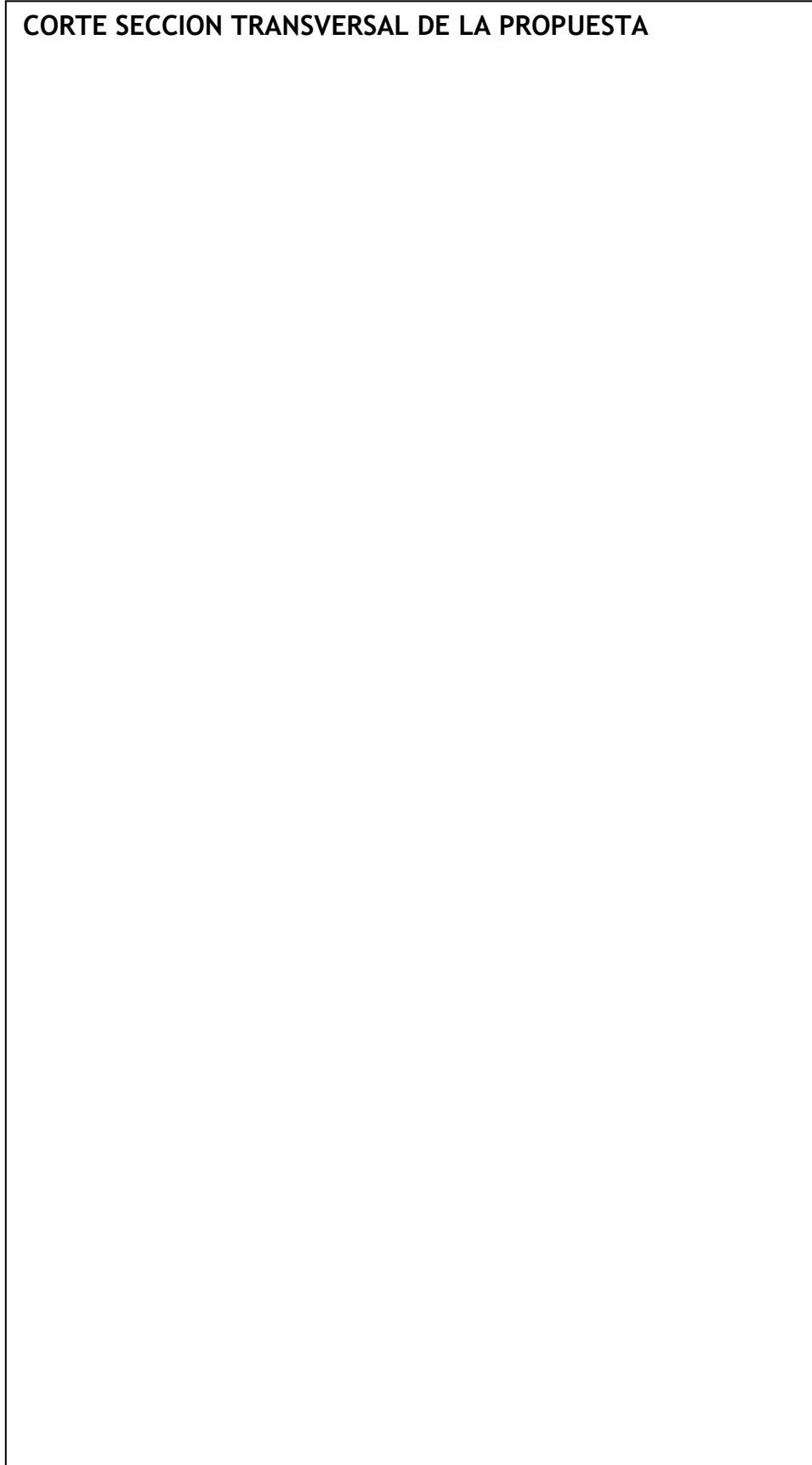


Figura 65

11.4) EQUIPAMIENTOS PRESENTES EN EL PPP

11.4.1) equipamientos comerciales de impacto urbano

MERCADO SATELITE POTRERILLO

El actual mercado del potrerillo tiene un funcionamiento de carácter urbano sirviendo como el centro de acopio de la ciudad de pasto, debido a esto se ha generado un periodo de vida del lugar muy corto provocando con ello un foco de delitos y problemática social.

Producto a este conflicto se busca disminuir el impacto de este gran centro de acopio, por el de un mercado satélite que es abastecido por la nueva central mayorista de Jamondino, promoviendo con ello el desarrollo de una ciudad región y el funcionamiento integral para la movilidad y las conexiones ambientales anteriormente propuestas. Como se muestra en el siguiente plano n° 22

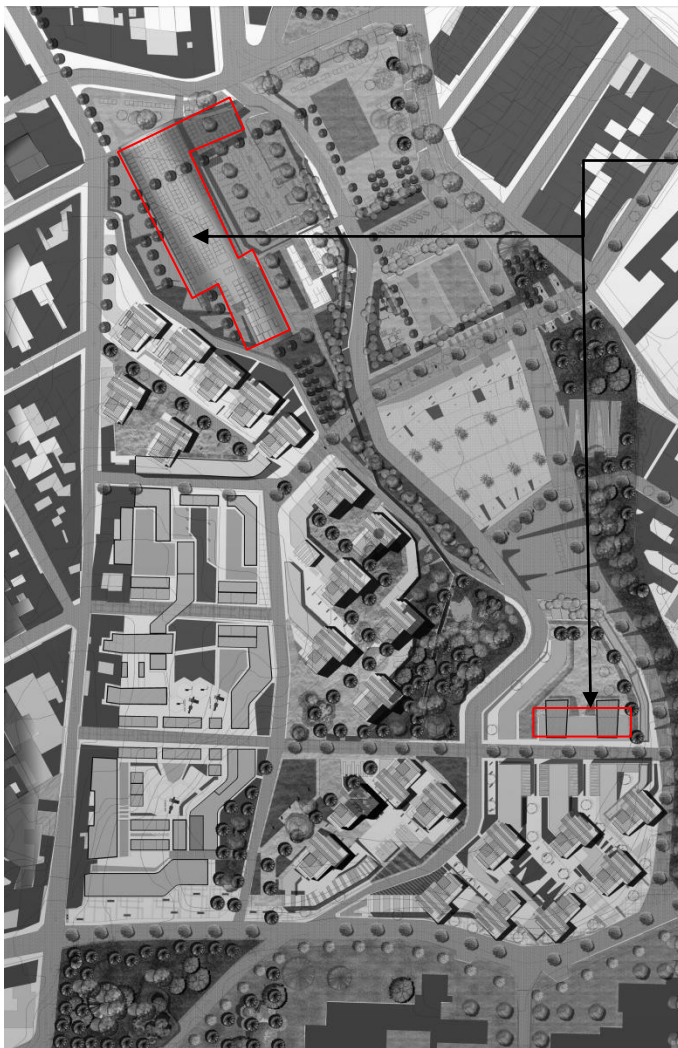


Figura 66



Mercado satélite potrerillo.

Al disminuir el impacto comercial del mercado, se busca proporcionar espacios más limpios y saludables en donde se venda únicamente productos para el consumo humano.

Esto es realiza para eliminar ventas incompatibles como lo actualmente planteado, buscando con ello focalizar y generar una tención virtual con el nuevo equipamiento comercial propuesto que albergara la venta de otros productos

11.4.2) equipamientos institucionales de impacto urbano

COLEGIO CCP, LEMO

El sector siempre se ha caracterizado por la presencia de instituciones educativas que tiene un gran impacto no solo a nivel sectorial si no a un nivel urbano, tal es el caso de los colegios CIUDAD DE PASTO Y COLEGIO LEMO, siendo estos dos, equipamientos que dan una justificación más para la ejecución del nuevo PPP. Como se muestra en el plano N° 23 con color azul.

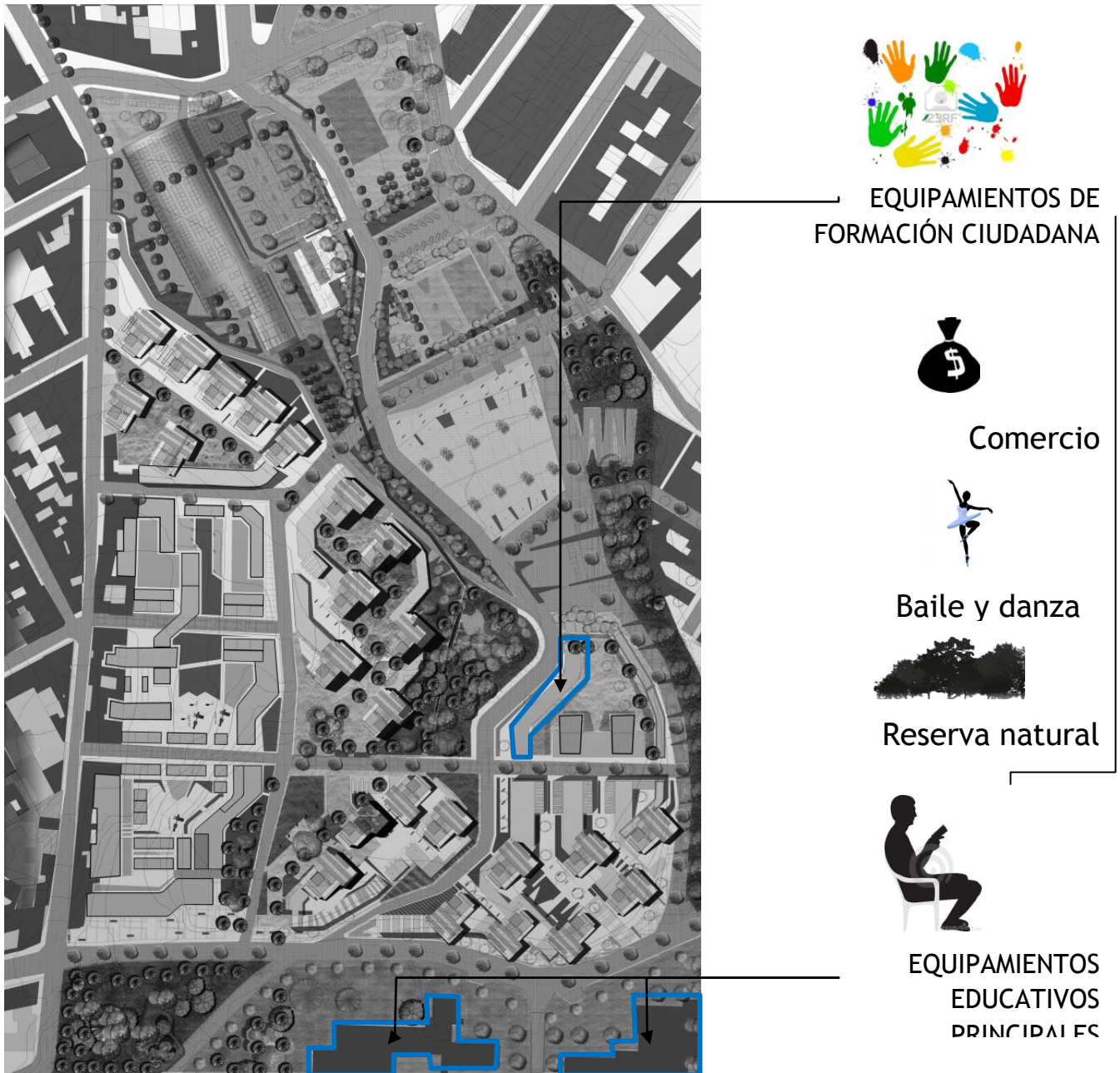


Figura 67

11.4.3) equipamientos institucionales de impacto sectorial

ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS DE MEDIANO IMPACTO

Son instituciones educativas de mediano impacto aquellas que por su tamaño de infraestructura reducida solo albergan un nivel de educación básica primaria, estos tipos de establecimientos se encuentran en el sector. Tales como:

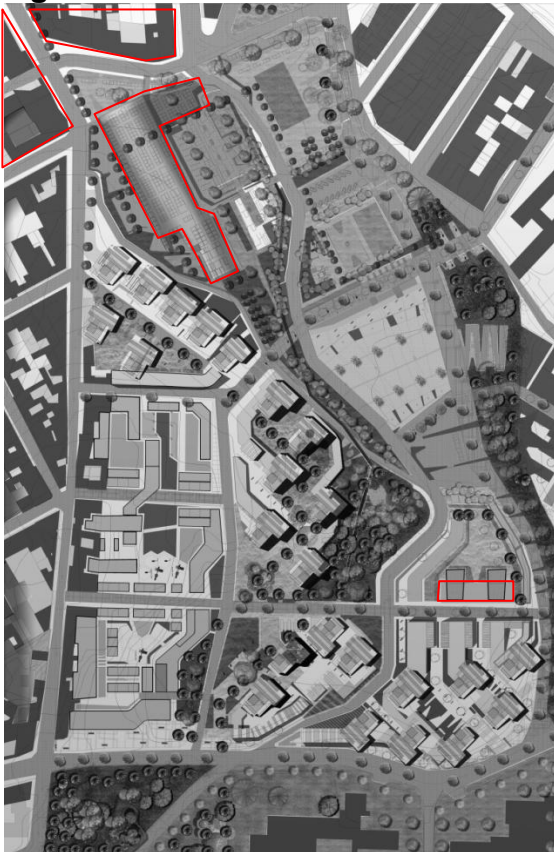
- ESCUELA LA ROSA
- ESCUELA SANTA CLARA
- ESCUELA EMILIO BOTERO

EQUIPAMENTOS DE FORMACION CIUDADANA

Estos equipamientos forman parte de la propuesta del nuevo plan parcial potreriillo que están destinados para inculcar en las personas de la comunidad, alternativas de solución a los hechos violentos y al manejo de los recursos naturales además son un centro de apoyo para las instituciones educativas sectoriales, por tal razón este equipamiento está directamente vinculado a los lugares potenciales creados con este fin. Como se indica en el plano N° 23.

11.5) USOS DEL SUELO

Figura 68



Comercial:

Establecimiento donde se realiza la venta al comprador final de los productos, mercancías, etc. El cual dispondrá de entrada y salida directa a vías públicas o espacios abiertos por la circulación rodada o peatonal.

En el supuesto de comercios que forman parte de una galería comercial o edificio comercial, este requisito lo cumplirá el conjunto comercial de que se trate.

β Categoría 1ª: COMERCIO PEQUEÑO Y ARTESANÍA.

En planta baja, sin molestias para las viviendas, y 200 m² de superficie útil máxima.

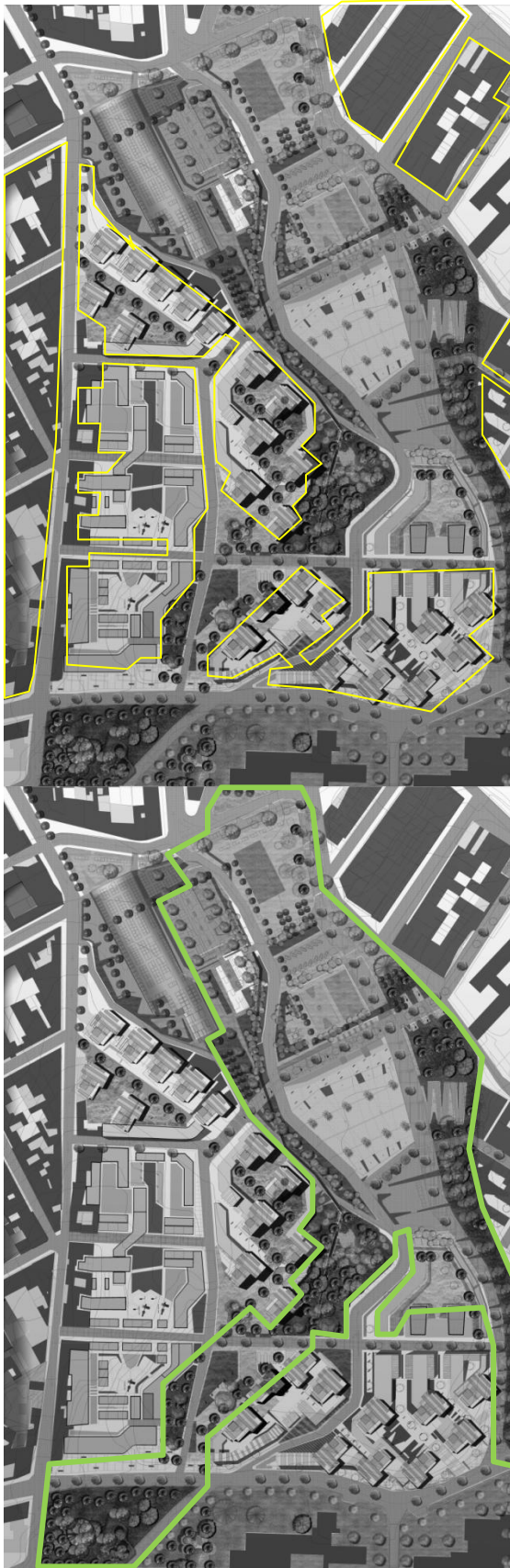
β Categoría 2ª: COMERCIO MEDIO.

En planta baja y hasta 1.000 m² de superficie útil.

β Categoría 3ª: GRAN COMERCIO.

Hasta 5.000 m² de superficie útil.

β Categoría 4ª: CENTRO COMERCIAL.



Residencial: cuadro 3

β Categoría 2ª.

Vivienda colectiva, edificios que albergan más de una vivienda.

ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL ESPACIO PUBLICO

EQUIPAMIENTOS DE FORMACIÓN CIUDADANA



RESERVA NATURAL TALLDY QUEBRADA GUACHOLAL



BAILE Y



DEPORTES



SENDAS



JUEGOS



ZONAS DE ESPARCIMIENTO Y



Figura 69

Espacio Público en su forma 2ª:

ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como restaurantes, bares, casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, etc.

β Categoría 4ª. En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales. Público en su forma 3ª:

ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Edificios destinados al público en fines de cultura, recreo y vida de relación tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc.

β Categoría 4ª. En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales. Público en su forma 5ª:

CULTURAL Y ASOCIACIONES

Locales destinados al público con fines culturales, enseñanza e investigación, tales como museos, bibliotecas, asociaciones, academias, guarderías, etc.

β Categoría 4ª. En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales. Público en su forma 6ª:

SANITARIO Y ASISTENCIAL

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

β Categoría 4ª. En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales. Público en su forma 7ª:

RELIGIOSO

Edificación destinada al culto público o privado, templos, conventos, capillas, oratorios, etc. Categoría 4ª.

En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales. Público en su forma 8ª:

ADMINISTRACIÓN

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración local o central, como Ayuntamiento, Policía, Correos, Telégrafos y otras delegaciones y dependencias de la Administración que no se adapten al uso de oficinas comerciales.

β Categoría 4ª. En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales. Público en su forma 10ª:

DEPORTIVO

Espacios y locales para práctica y enseñanza del deporte así como actividades complementarias.

β Categoría 4ª. En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Situación 3ª. Difundida en al Áreas y Polígonos Residenciales.

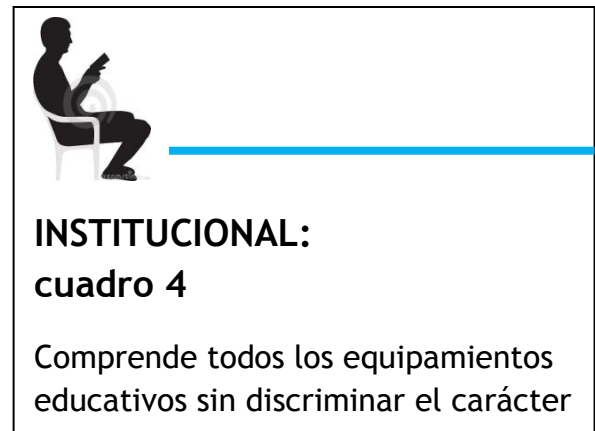
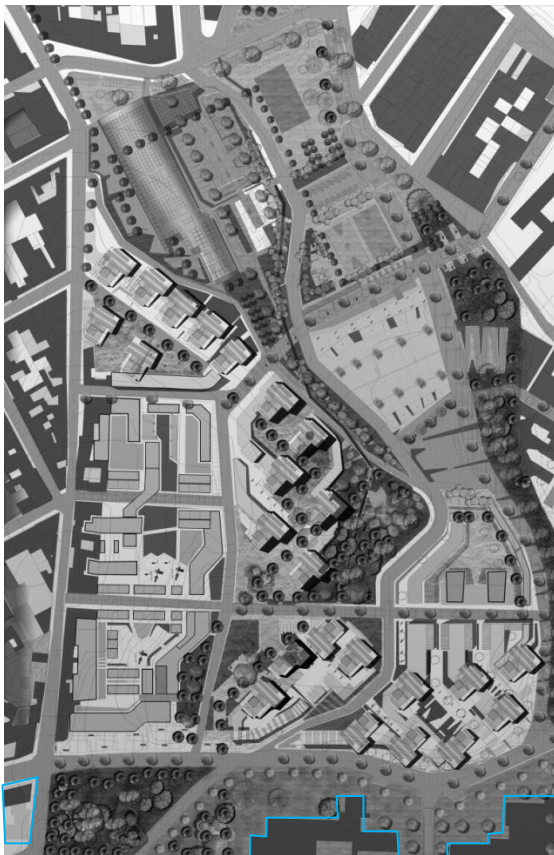


Figura 70

121 RENOVACIÓN URBANA POTRERILLO

COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO



123456

12) CAPITULO 5: COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO

12.1) ¿QUE ES UNA VIVIENDA MULTIFAMILIAR?

Vivienda Multifamiliar: Es toda construcción o edificio de departamentos o pisos que esté integradopor unidades de vivienda que se encuentren afectadas al régimen de propiedad horizontal.

12.2) ¿QUE ES UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR?

Vivienda unifamiliar es aquella en la que una única familia, persona o grupo de personas, viven o no, en determinadas condiciones, en una construcción normalmente de una a dos plantas y con espacio natural (zona verde) circundando la vivienda, (sin vecinos adosados o pareados, ni vecinos a los que pisar o por los que ser pisado) a diferencia de las viviendas colectivas que aprovechan la tercera dimensión para una supuesta optimización de la relación espacio habitable y sostenible para la calidad de desarrollo de la vida, en ciudades, que pueden llegar a convertirse en urbes insostenibles para el desarrollo natural de toda vida, generando, por ejemplo, poblaciones enfermas por estrés y sus derivados psicosomáticos, así como enfermedades relacionadas con la alteración de las vías respiratorias y sus derivadas, alteraciones del sueño, del ritmo biológico, de la convivencia, pérdida de visión física y emocional, etc.

12.2.1) Unifamiliar aislada o exenta

Es aquel edificio habitado por una única familia que no está en contacto físico con otras edificaciones. Normalmente están rodeadas por todos sus lados por un terreno perteneciente a la vivienda, en el que se suele instalar un jardín privado. En este aspecto hay variantes; así, la vivienda puede tener uno, varios o todos sus lados alineados con la vía pública.

12.2.2)Unifamiliar pareada

En este caso, se construyen dos viviendas unifamiliares que exteriormente están en contacto, aunque en su distribución interior son totalmente independientes, teniendo cada una de ellas su propio acceso desde la vía pública.

12.2.3)Unifamiliar adosada

Similar a la pareada, pero esta vez cada vivienda está en contacto con otras dos (una a cada lado). Este tipo de viviendas se suelen caracterizar por tener

una planta estrecha y alargada y por la presencia de ventanas únicamente en los extremos de la casa.

12.3) ¿QUE ES UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL?

Vivienda de Interés Social es buscar y proponer mecanismos que promuevan el desarrollo de la vivienda social en el país, apoyando e integrando a los sectores involucrados activamente en él, generando y diseminando nuevo conocimiento por medio de la investigación, foros, publicaciones y cursos de educación continuada. El objetivo es ayudar a encontrar alternativas viables para el mejoramiento integral de la calidad de vida de los estratos menos favorecidos, en un marco de ética y responsabilidad social y ambiental.

12.4) ¿QUÉ ES PROGREGIVIDAD DE VIVIENDA?

Vivienda Progresiva

Vivienda con un núcleo espacial básico que consta de baño, cocina, área de usos múltiples, una recámara y patio de servicio, con solución y posibilidad arquitectónica y estructural de crecimiento, cuya construcción fue ejecutada conforme a la licencia de construcción y a las especificaciones ofertadas.



Figura 71

12.5) ETAPA CONCEPTUAL. INICIOS DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO

12.5.1) PERSEPCION VISUAL DEL LUGAR



Elementos cercanos proximidad acceso (perspectiva cerrada)

ELEMENTOS
CERCANOS QUE
CONFORMAN EL
ESPACIO

Figura 72_73



Proximidad de fugas visuales lejana (perspectiva abierta)

ELEMENTOS
LEJANOS QUE
ENRIQUECEN LA
PERSPECTIVA

12.5.2) COLOR



LA DIVERSIDAD DE COLORES ES MARCADA POR LA MULTIPLICIDAD DE GAMAS EXISTENTES QUE CONTRASTAN

Figura 74_75



LA DIVERSIDAD DEL COLOR Y LOS CONTRASTES QUE TOMA CON EL CIELO Y EL COLOR OSCURO Y



EL **CONTRASTE** DE
LOS ESPACIOS VERDES
EN UN ESPACIO
MARCHITO Y ARIDO
ARROJAN EL PRIMER
CONCEPTO DE DISEÑO

Figura 76_77



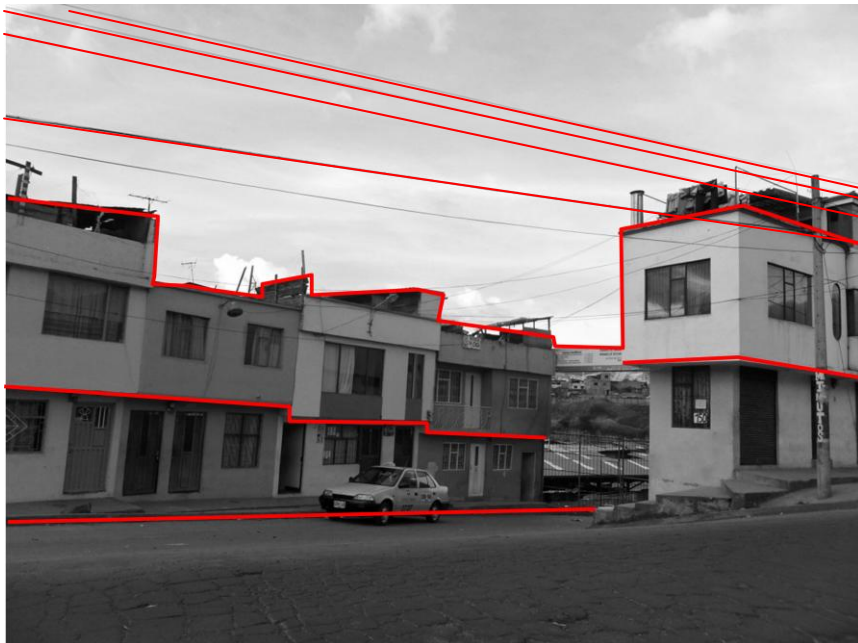
LOS ELEMENTOS
NATURALES QUE
ENVUELVEN EL
SECTOR FORMAN UN
GESTO DE **ABRAZOA**

12.5.3) LINEA



CONTRASTE DEL
ENTORNO RURAL
CON UN ENTORNO

Figura 78_79



LÍNEAS
HORIZONTALES
QUE CORTAN LOS
ELEMENTOS



LÍNEAS
VERTICALES QUE
CORTAN LA
FRECUENTE

Figura 80_81



CONTRASTE DEL
ENTORNO CON UN
ÚNICO
ELEMENTO VERTICAL



EL MATERIAL ES
IMPORTANTE PARA
NO CHOCAR Y
AGREDIR EL
ENTORNO, NI
MUCHO MENOS A
LOS HABITANTES
QUE TIENE UN
IMAGINARIO

Figura 82

El análisis perceptual, el color, la línea, la textura, son conceptos fundamentales para la creación y la conformación del espacio a intervenir, producto de este análisis es el inicio para la creación formal arquitectónica, los términos resaltados son los generadores de la pauta creativa de la propuesta que van de la mano con los siguientes conceptos.

12.6) CONCEPTOS



Figura 83

A partir de la imagen anterior comenzó el proceso evolutivo de una idea, en donde los conceptos mencionados anteriormente se encuentran inscritos y surge el nuevo término de **ROMPIMIENTO**, hace alusión a la cortante y al contraste entre el elemento natural y los elementos artificiales creados por el hombre de una manera rústica.

TRASLAPO DE LAS MANOS

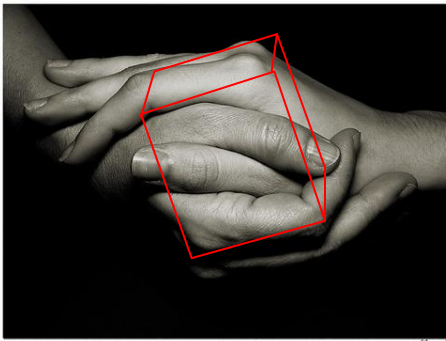


Figura 84

Este es el segundo concepto empleado para la creación del elemento arquitectónico, no solo a nivel formal sino a nivel compositivo de manzana, este traslapo de manos genera un espacio **IRRF INTERNO** pero es

12.7) EMPLAZAMIENTO

Figura 85



Partiendo de la topografía del terreno se busca abrazar la planicie que está constituida por los espacios públicos ya mencionado, para ello se toma el concepto de traslapo de manos para lograr una tipología de manzana.

12.8) EL PORQUÉ DE ESTE EMPLAZAMIENTO

Este emplazamiento es producto de los siguientes factores:

- Es un esquema adaptativo con la topografía del lugar
- Se convierte en el equilibrio entre lo lleno y lo vacío de la actual trama urbana sectorial.
- Es la forma equitativa, no solo para generar una vivienda unifamiliar de compensación sino para hacer uso del espacio vertical como la nueva zona de densificación de la ciudad.
- Las torres por sí solas no generaban el control deseado para la propuesta, era necesario generar una barrera que limite y garantice seguridad de los habitantes, por ello la barrera está constituida por los tipos de vivienda unifamiliar que sirven como cerramiento.
- Se da la continuidad de una ciudad unifamiliar de vivienda adosada, rompiendo el esquema básico del término, utilizando un traslapando dos viviendas en un solo volumen, logrando con ello espacios saludable, iluminados que tienen relación con el afuera y el adentro.
- Con la creación de estos módulos de vivienda se garantiza vida no solo en el exterior sino que también al interior del complejo de vivienda.
- Desde el punto de vista geométrico se maneja los conceptos de rompimiento entre lo vertical y lo horizontal.
- Es la forma menos agresiva con el elemento natural y ambiental, porque la naturaleza está inscrita en los micro recintos del complejo de vivienda.
- La ubicación del proyecto está orientado para recibir mayor luz y tener la mayor ganancia de calor.
- La forma del proyecto está pensada para cortar los vientos por medio de pantallas.

12.9) ASOLEACION

Figura 86



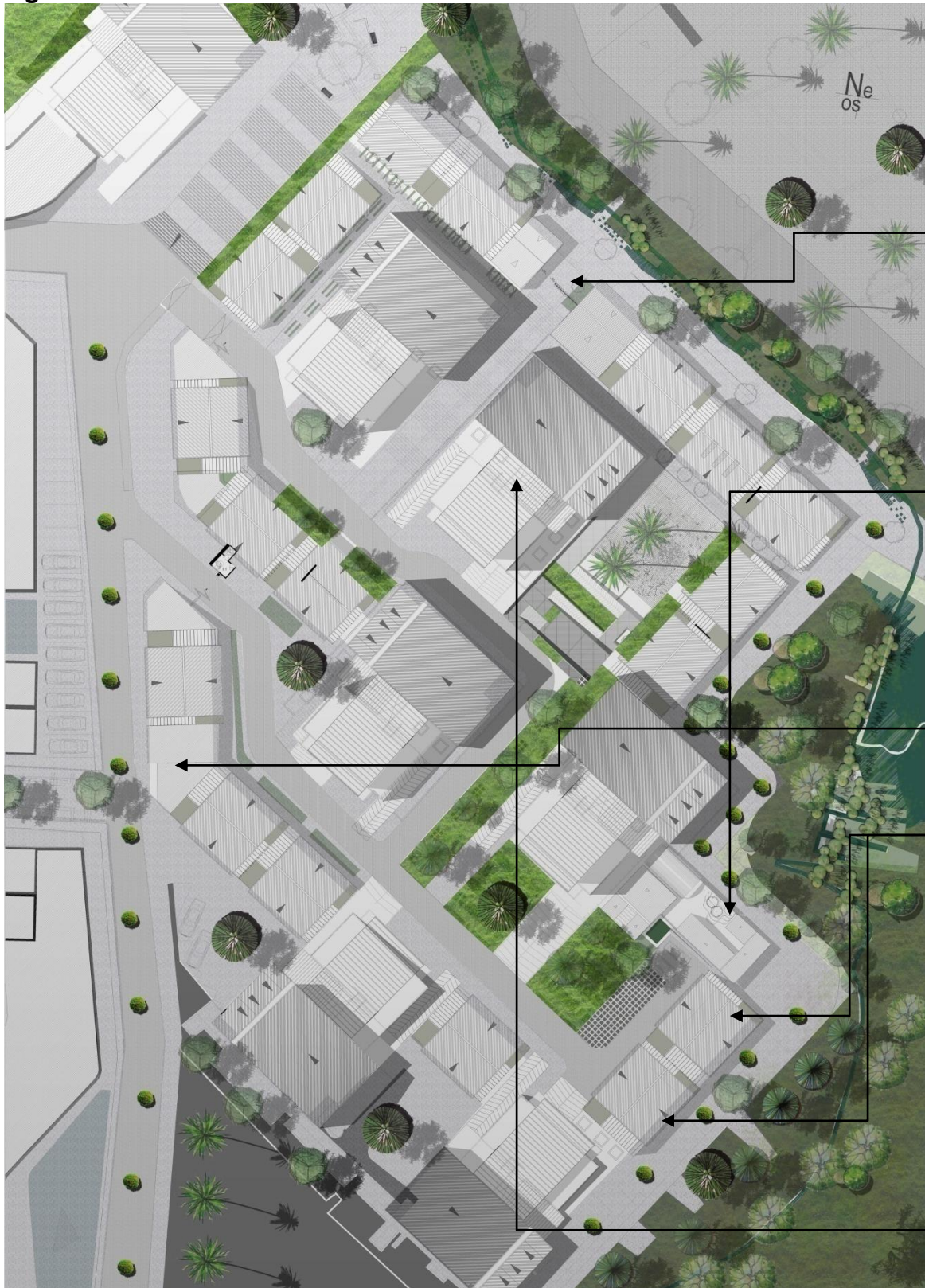
Estos volúmenes están orientados con las fachadas abiertas siempre buscando la ganancia energética natural.

12.10) VIENTOS
Figura 87



12.11) AGRUPACION DE MANZANA

Figura 88



GIMNACIO



GUARDERIA



SALON



VIVIENDA UNIFAMILIAR



VIVIENDA MULTIFAMILIAR

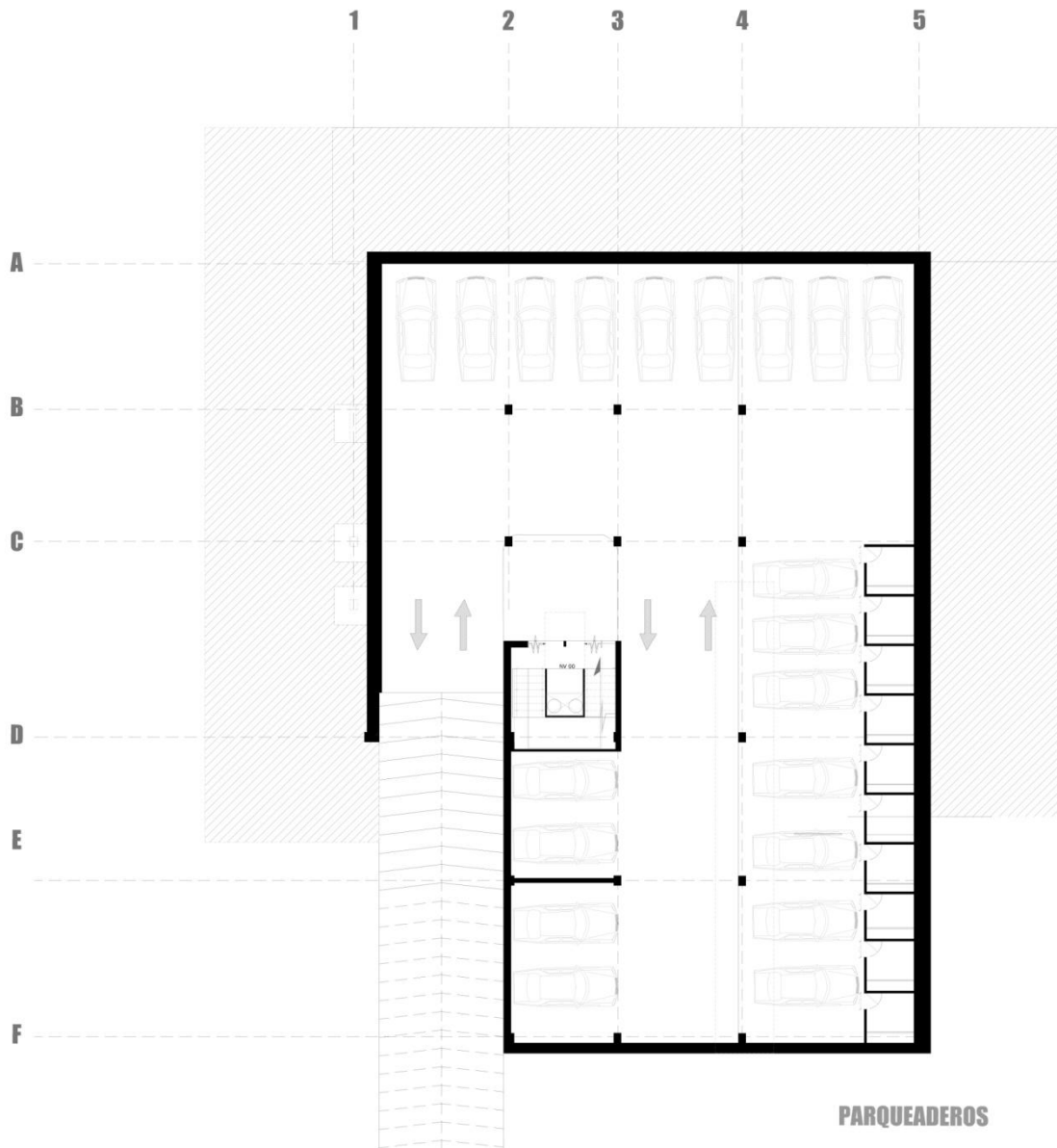
IA R

12.12) AGRUPACION DE MANZANA PRIMEROS PISO
Figura 89



12.13) PLANTAS TORRES

12.13.1) PLANTA PARQUEADEROS



CAPACIDAD: 20 VEHICULOS

Figura 90

12.13.2) PLANTA PRIMER PISO

Figura 91



12.13.3) PLANTA SEGUNDO PISO

Figura 92



12.13.4) PLANTA QUINTO PISO

Figura93



12.13.6) PLANTA TERRAZA

Figura 94



PLANTA TERRAZA

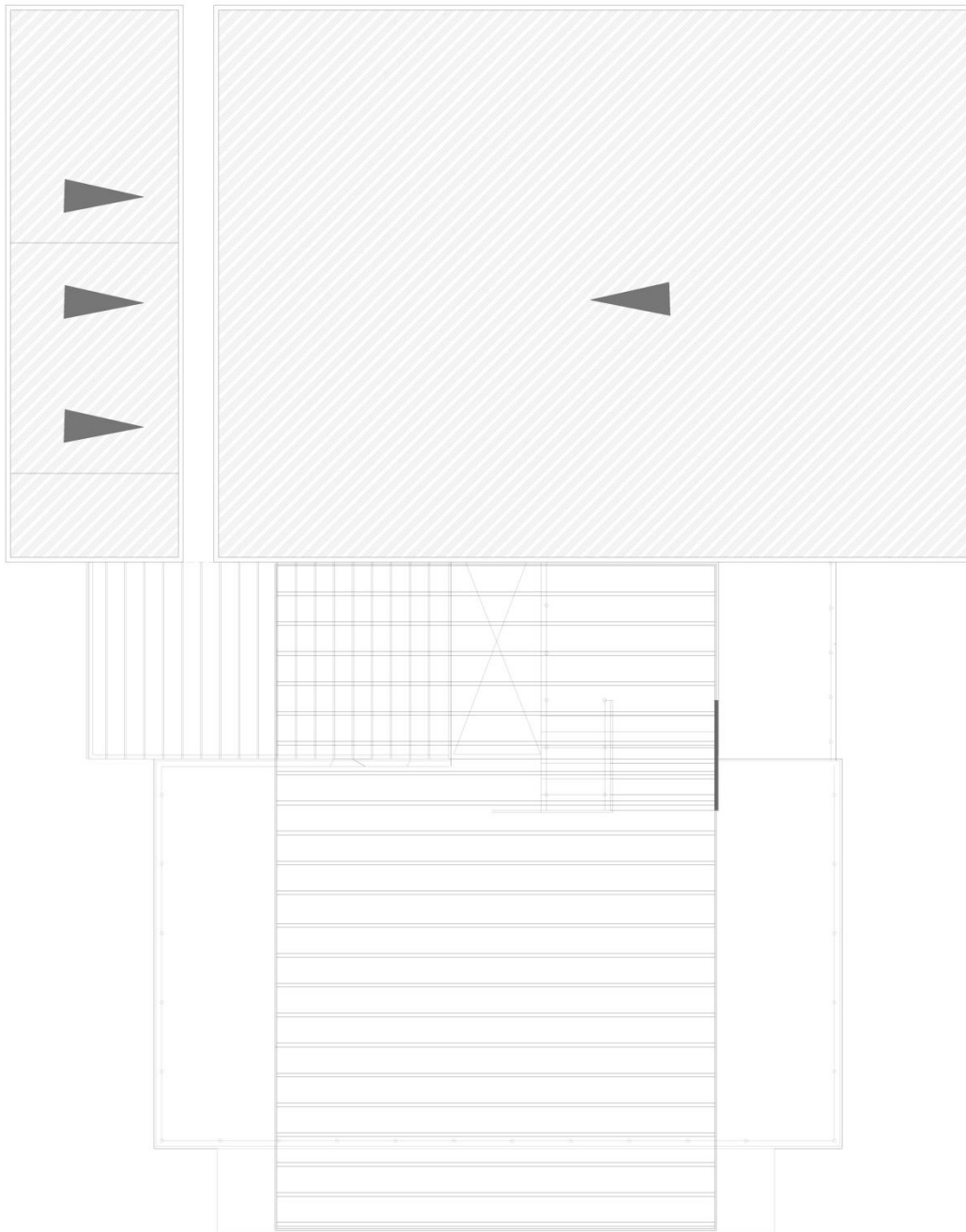
12.13.7) PLANTA SEPTIMO PISO Figura 95



PLANTA TERRAZA

12.13.8) PLANTA CUBIERTAS

Figura 96

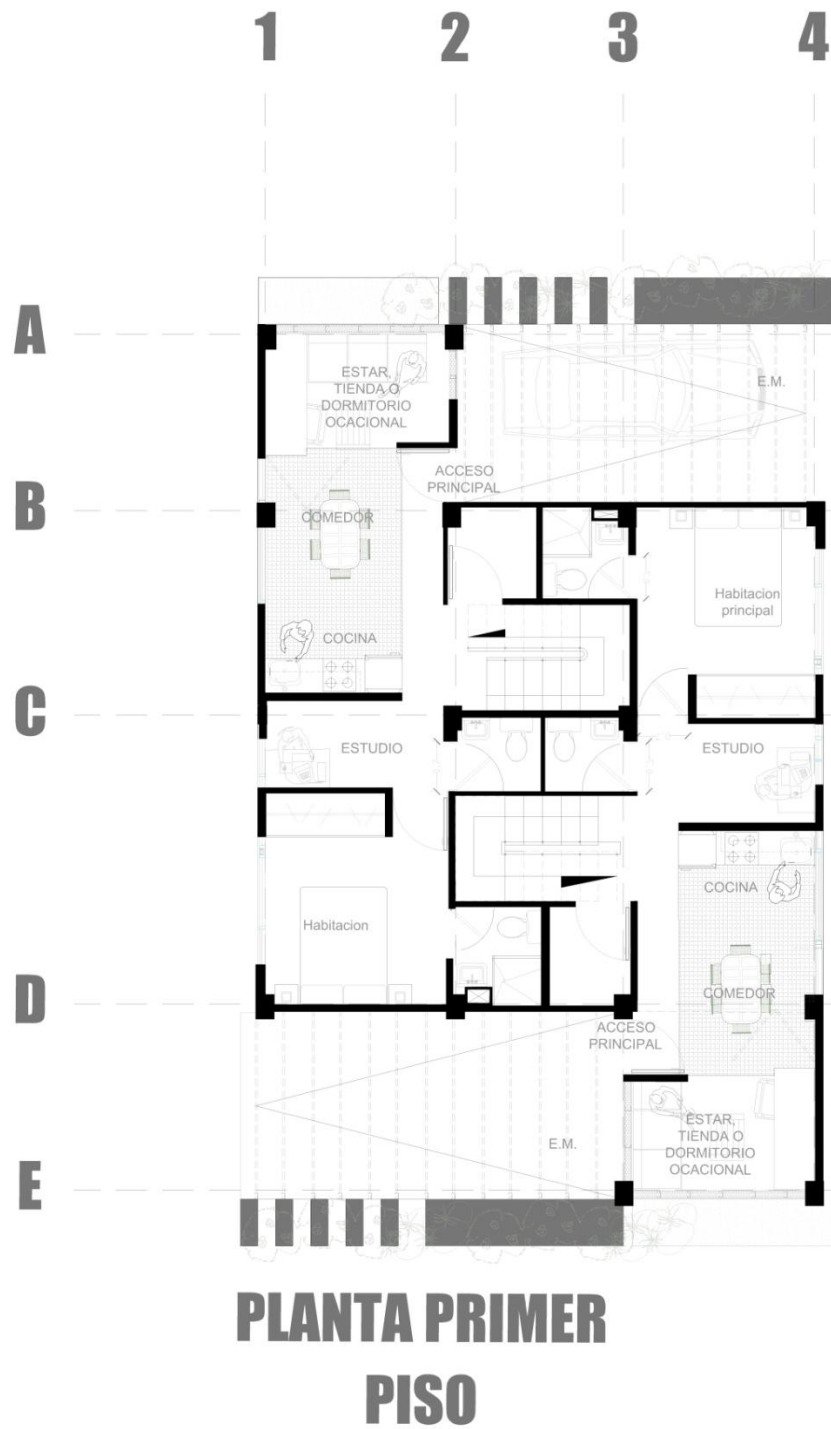


PLANTA CUBIERTAS

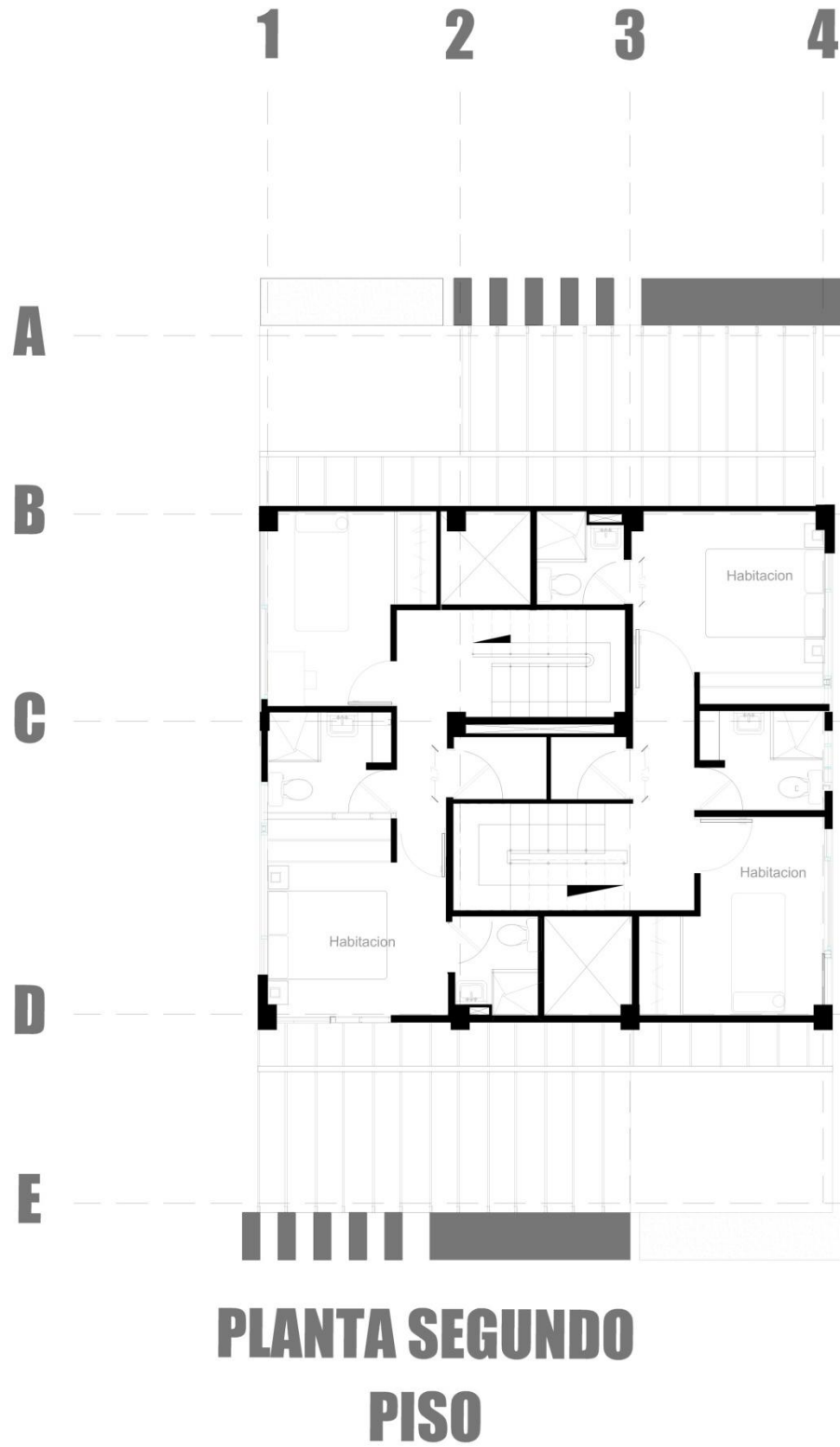
12.14) PLANTAS VIVIENDA UNIFAMILIAR

12.14.1) PLANTA PRIMER PISO

Figura 97



12.14.1) PLANTA SEGUNDO PISO
Figura 98



12.15) FACHADAS COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO
Figura 99



FACHADA LATERAL DERECHA

Figura 100



FACHADA LATERAL IZQUIERDA

Figura 101



FACHADA FRONTAL



FACHADA POSTERIOR
Figura 102

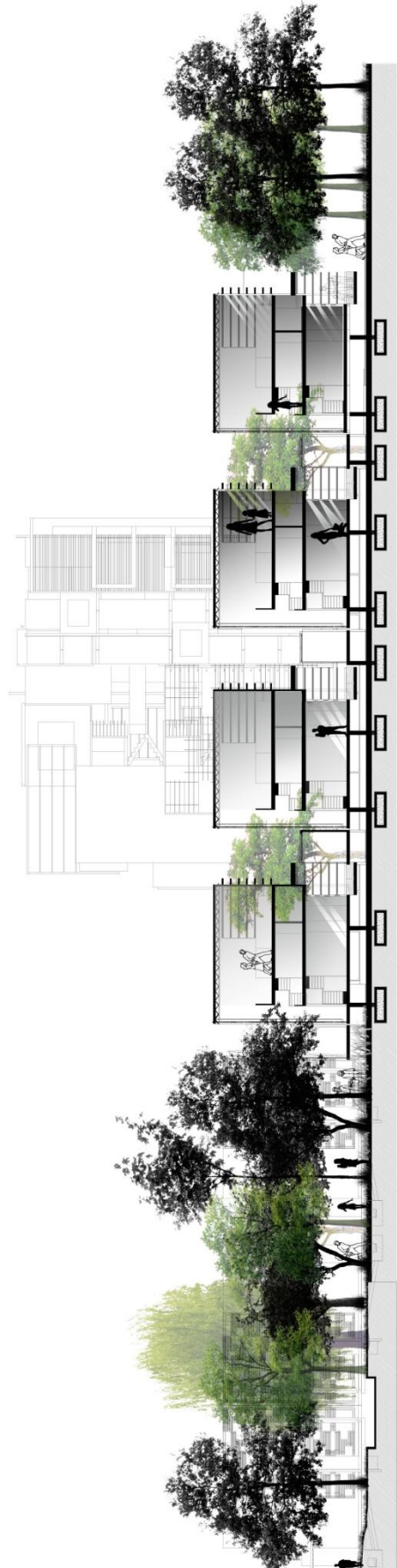
12.16) CORTES COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO
Figura 103

C
O
R
T
E
A
A



C figura 104

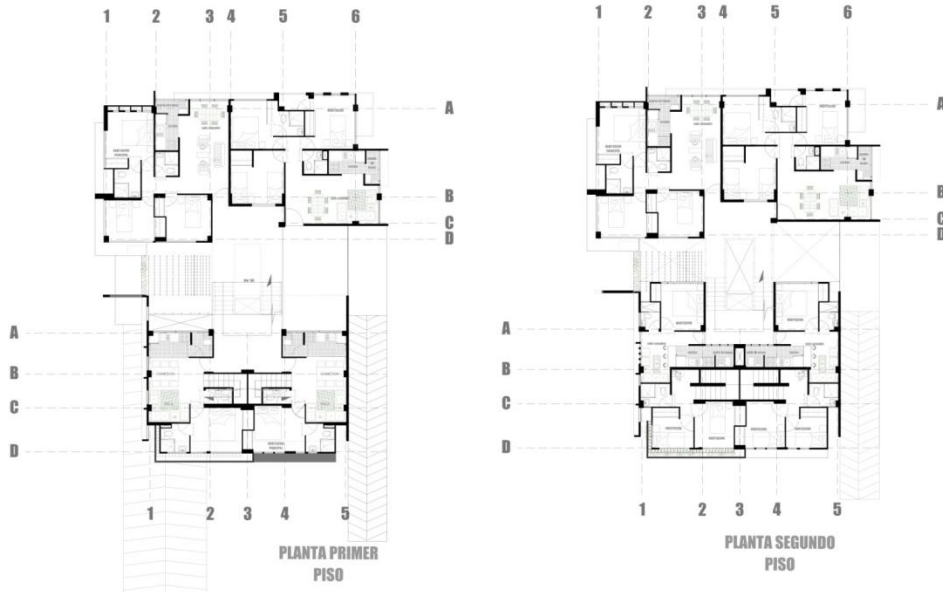
O
R
T
E
B
B



12.16) ETAPAS DE PROGRESIVIDAD
Figura 105

CONSTRU  VACIO 

Alternativa 1



106

Figura  **RESIDENCIAL**

AL GENERAR DOS TIPOS DE AGRUPACIONES DE VIVIENDA EL PRIMERO UNIFAMILIAR, Y UN SEGUNDO DE MULTIFAMILIAR, GARANTIZANDO QUE LOS DOS TIPOS TENGAN UNA ALTERNATIVA DE PROGRESIÓN DE CRECIMIENTO, CON LA CREACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS RESIDENCIALES EN SU PROPIA VIVIENDA Y

ECONOMICO

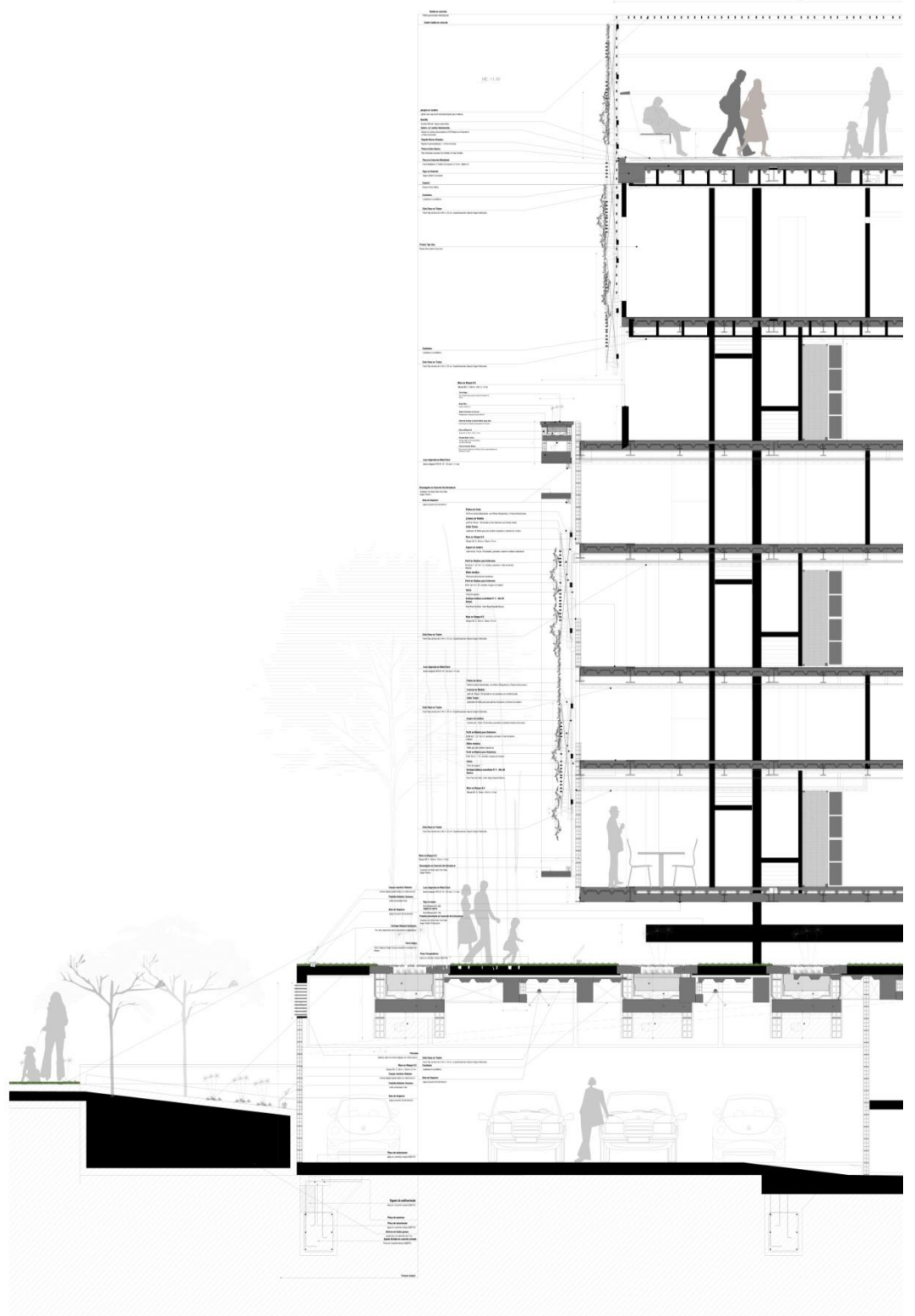
Alternativa 2

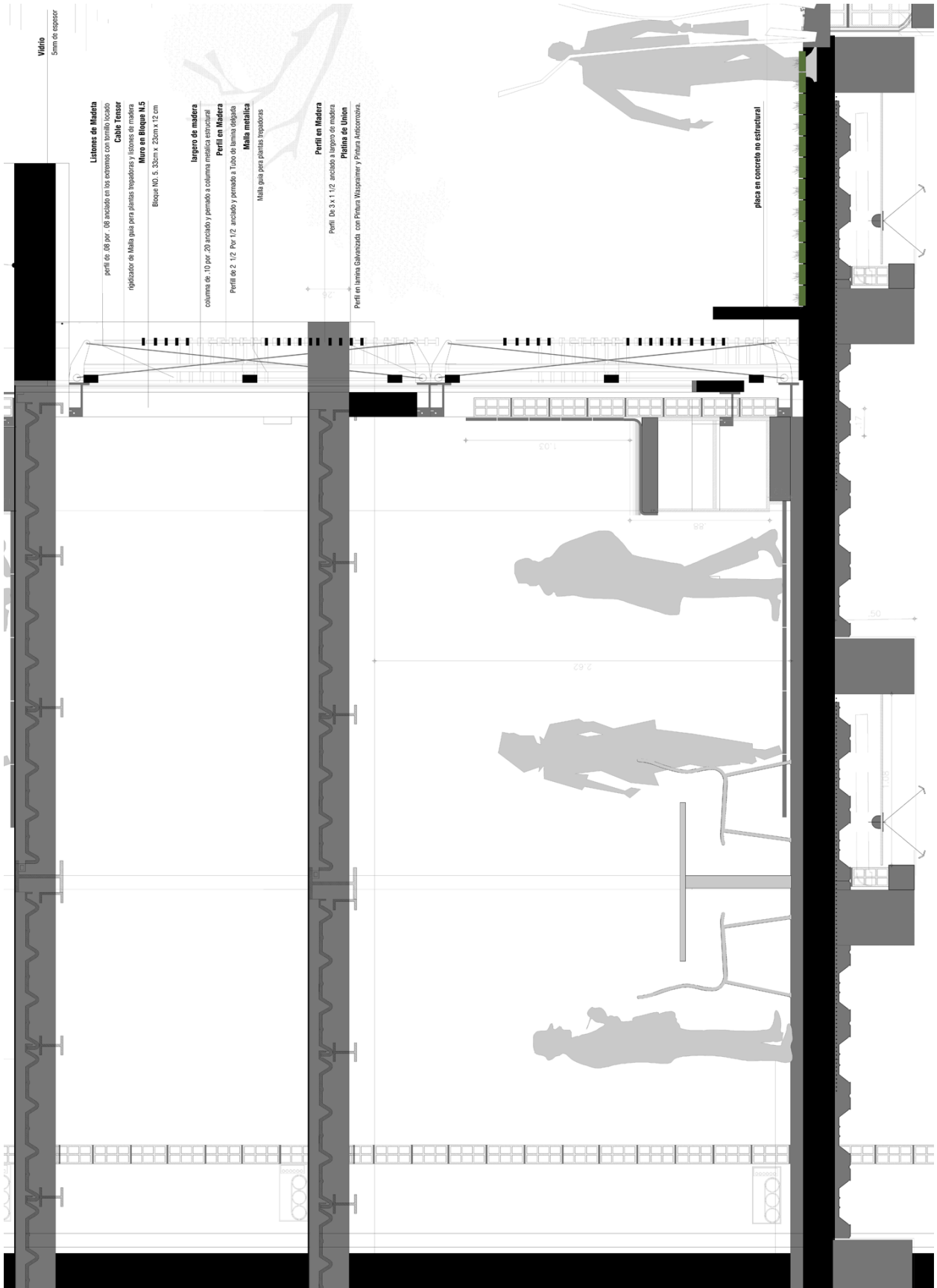


12.17) DETALLES CONSTRUCTIVOS
Figura 106

D
E
T
A
L
L
E

1





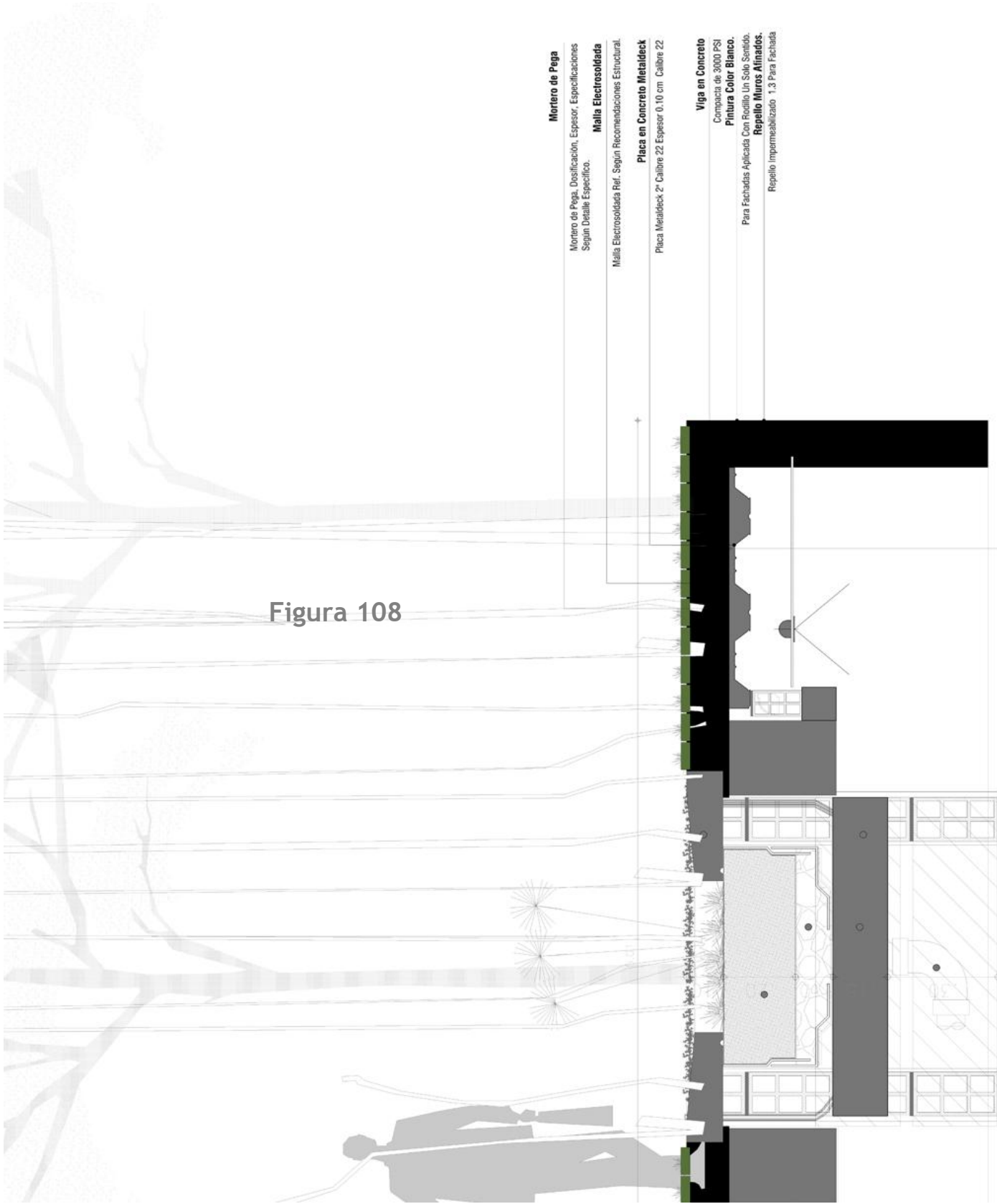


Figura 108

Figura 109

D
E
T
A
L
L
E
2

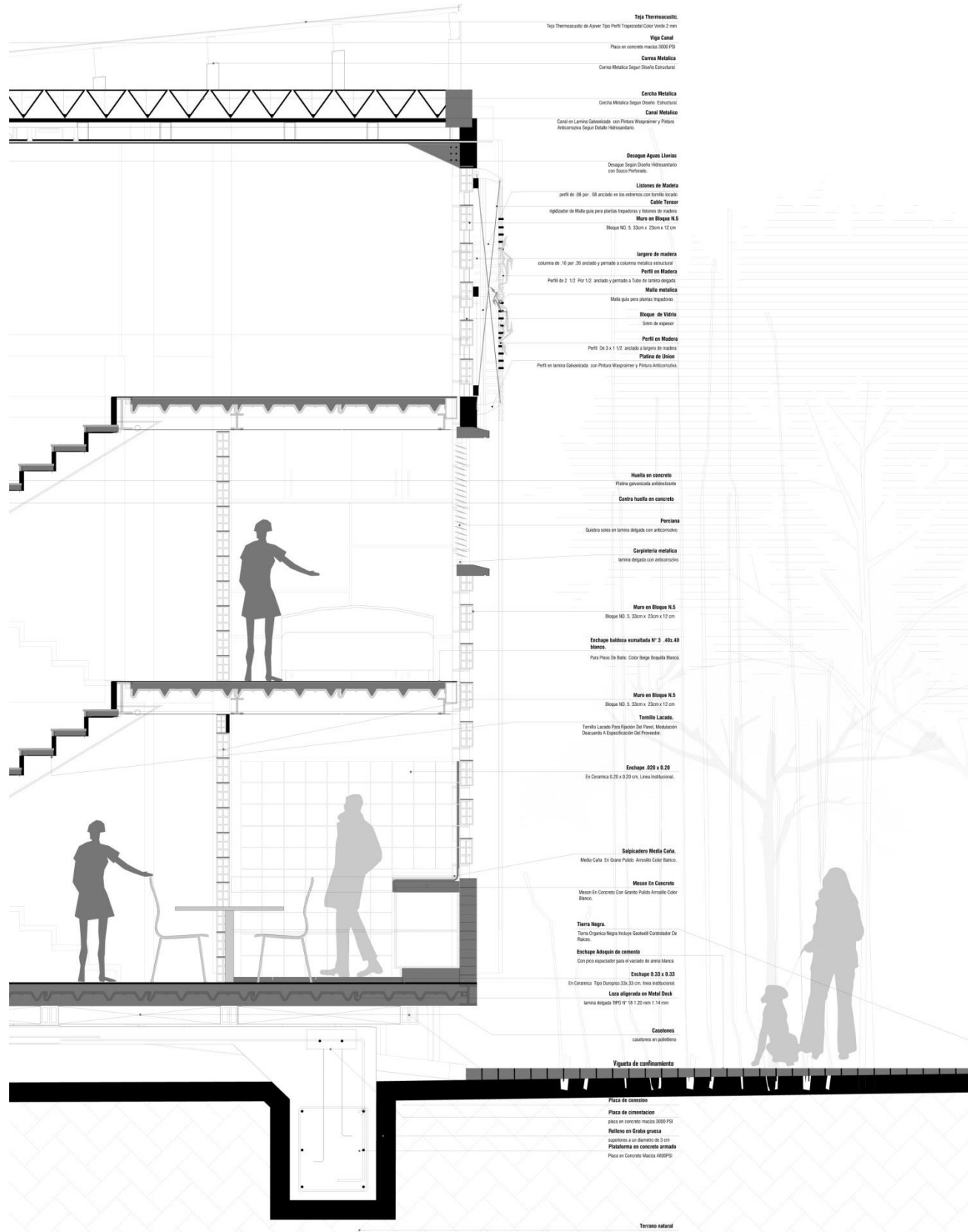
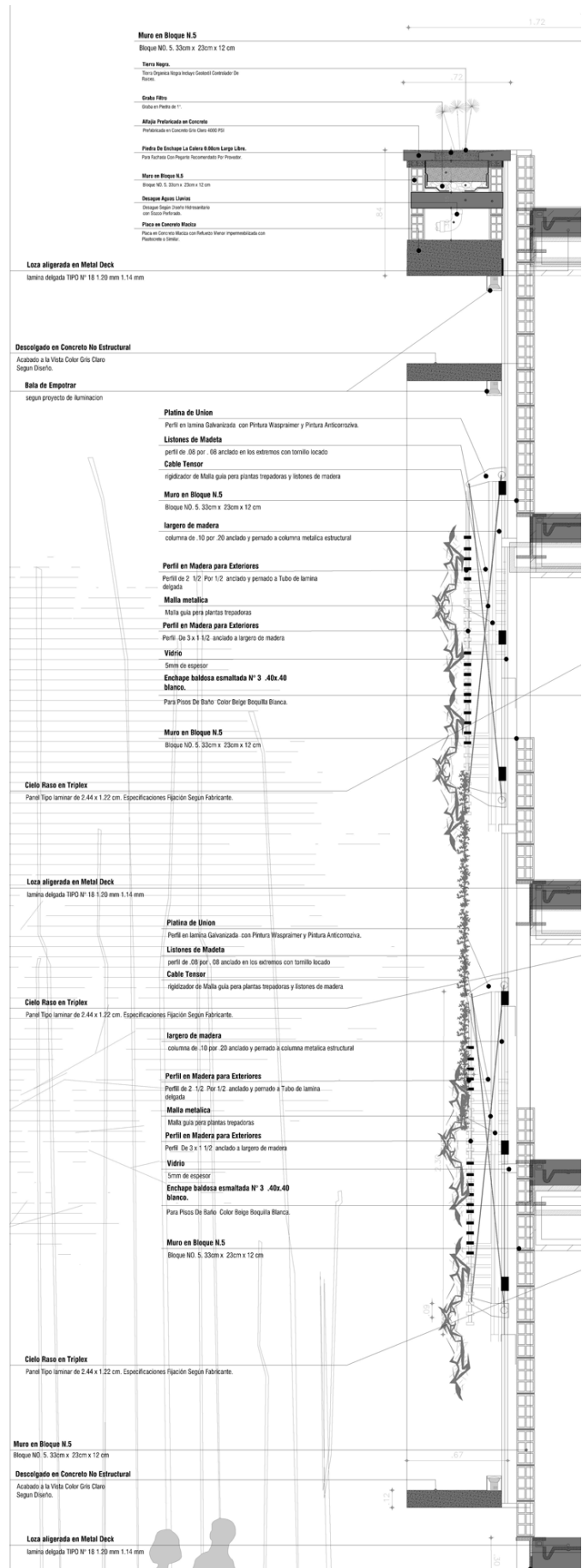


Figura 110

D
E
T
A
L
L
E

1A



12.18) IMAGEN DEL COMPLEJO DE VIVIENDA POTRERILLO

Figura 111





Figura 112_ 113





Figura 114_ 115





Figura 116_ 117





Figura 118_ 119





Figura 120_ 121



PROCESOS NORMATIVOS PARA LA FORMULACION DE LA PROPUESTA POTRERILLO



123456

13. CAPITULO 5: PROCESOS NORMATIVO PARA LA FORMULACION DE LA PROPUESTA POTRERILLO

13.1) TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS POT PASTO:

Normas generales de cada uno de los tratamientos urbanísticos establecidos.

ARTÍCULO 153º. De los tipos de tratamientos. Para orientar el desarrollo del conjunto del área urbana de la ciudad y del suelo de expansión se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

- Conservación
- Consolidación
- Mejoramiento integral
- Redesarrollo
- Renovación
- Desarrollo

La delimitación y diferenciación de las zonas a las cuales se asignan estos tipos de tratamientos aparece consignada en el plano "Tratamientos Urbanísticos" anexo a este Plan.

ARTÍCULO 154º. Del tratamiento de conservación (C). Está dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales y paisajísticas. Para ello se establecen limitaciones diversas a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el municipio.

Las regulaciones referidas a los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones de este tratamiento se incluyen en este acuerdo con carácter transitorio. El "Plan Especial de Protección Patrimonial", posterior y complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, podrá revisarlas, complementarlas y ajustarlas.

Las categorías correspondientes a este tratamiento son:

- Conservación urbanística: Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.
- Conservación monumental: Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de "Interés Cultural de la Nación", cuyo tratamiento y procedimientos de protección se basan en las disposiciones

nacionales estipuladas en la Ley 397 de 1997 "de la Cultura".

- Conservación puntual: Categoría referida a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector de la ciudad, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo.

ARTÍCULO 155º.

Del tratamiento de consolidación (CN). Se aplica a sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada uno.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los Usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajístico que presentan y a corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, infraestructura y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

Las nuevas dotaciones se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre obligaciones urbanísticas o constructivas. Sin embargo, en aquellas zonas homogéneas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en:

- Nivel 1 (CN1). Ordenación y mantenimiento

El objetivo de este tratamiento es el de cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo. Se aplica en aquellos sectores dotados de espacio público, infraestructura y equipamientos suficientes y de buena calidad, en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales.

- Nivel 2 (CN2). Cualificación y dotación.

Se aplica en los sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su

desarrollo a futuro.

Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada público ? privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones individuales, o a cargo de las entidades publicas, dependiendo de la zona homogénea.

- Nivel 3 (CN3). Generación.

Se aplica a aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos, generalmente se presenta en áreas densamente pobladas. El objetivo de desarrollo en estas zonas es suplir estas carencias priorizando sus necesidades de acuerdo a la zona homogénea y sus requerimientos específicos.

Cuando estos sectores coincidan con la ubicación de la población de menos recursos económicos, la construcción de estos requerimientos se ejecutará bajo el apoyo y promoción de la Administración.

PARÁGRAFO. En los predios desarrollables aislados localizados al interior de las zonas de consolidación, surtirán efecto las normas básicas referentes a los procesos de urbanización o construcción, al tiempo que se deberán cumplir las condicionantes de desarrollo establecidas para la zona respectiva. Igual situación aplica a los predios desarrollables en zonas con tratamiento de renovación, redesarrollo y conservación, mientras no se formule un plan parcial.

ARTÍCULO 156º. Del tratamiento de mejoramiento integral (MI). Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de ciudad, y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda. Ello implica estrategias de coordinación intersectorial.

Este tratamiento se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características:

- Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.
- Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.
- Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.

- Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.
- * Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.
- * Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.
- Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
- Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad.

PARÁGRAFO 1º. Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.

PARÁGRAFO 2º. Para efectos de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y gestión, proyectos de legalización y regularización urbanística, podrán también desarrollarse en las zonas objetivo del tratamiento de Consolidación Nivel 3.

ARTÍCULO 157º. Del tratamiento de redesarrollo (RED). Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Es condición esencial de este tratamiento la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, vía la formulación de planes parciales, que garanticen la planificación integral por sectores y posibiliten la utilización de unidades de actuación urbanística, cooperación entre partícipes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones.

PARÁGRAFO. En las zonas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando el aprovechamiento medio previsto para el caso en la correspondiente ficha. Una vez adoptado el plan parcial de la zona regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos por el mismo. Este plan parcial podrá hacer uso de los mayores aprovechamientos previstos para la zona.

Así mismo, en estas zonas podrán permanecer las actividades actuales siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas ambientales pertinentes.

ARTÍCULO 158°. Del tratamiento de renovación (R). Con el tratamiento de renovación se pretende promover importantes transformaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro ambiental, físico o social, conflicto funcional interno o con su entorno inmediato, requieren de esta transformación para aprovechar al máximo su potencial.

De esta manera, se busca que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura y accesibilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

Las zonas que reciben este tratamiento, se localizan generalmente en áreas del centro tradicional y representativo metropolitano o sus alrededores, razón por la cual su renovación se considera fundamental, pues permitirá a partir de la solución paulatina de sus conflictos funcionales y de su adecuada articulación al resto de la ciudad, la recuperación global de la zona más importante de ésta y por ende un beneficio de carácter metropolitano de gran incidencia para la productividad y competitividad de Medellín.

Al igual que en el tratamiento de redesarrollo, la renovación urbana promueve la utilización de instrumentos de carácter asociativo a través de planes parciales, de manera que se habilite la utilización de mayores aprovechamientos y toda la gama de incentivos derivados de la utilización de esta figura de acuerdo con la ley 388 de 1997. Igualmente permite desarrollos predio a predio a partir de un bajo aprovechamiento, correspondiente al medio existente en la zona hasta el momento de adopción del plan parcial para la misma.

El área mínima para plantear el plan parcial en este tratamiento será la correspondiente a la totalidad de la zona. A su vez dicho plan podrá establecer las unidades de actuación urbanística, cooperación entre partícipes y demás figuras que permitan llevar a cabo la renovación.

ARTÍCULO 159°. Del tratamiento de desarrollo. Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas que no están incorporadas al desarrollo urbano pero presentan condiciones para ello en el horizonte del Plan. En este sentido se refiere al suelo clasificado como de expansión urbana. Igualmente, este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano, y por lo tanto con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. A partir de las particularidades de cada una de las zonas de desarrollo se establece la siguiente

diferencia en el tratamiento:

13.2) NORMATIVA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN PASTO

Reso. 966 de 2004 Condiciones para encargo fiduciario, póliza e interventoría.
Giro anticipado.

Dcto 975 de 2004 Subsidio Familiar de Vivienda Urbano – Postulaciones

Dcto 4466 de 2007 Clases de VIS; valores del subsidio nacional y criterios para calificación postulaciones

Dcto 973 de 2004 Subsidio Familiar de Vivienda Rural – Postulaciones

Leyes 812 de 2003 y 1151 de 2007 – Plan Nacional de Desarrollo.

•NORMATIVIDAD

Ley 9 de 1989 Reforma Urbana

Ley 3 de 1991 Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social

Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial

Ley 546 de 1999 Ley de Vivienda ACUERDO 023 DE 1995

Art. 22 Seguros de los deudores: El Instituto asume el seguro de la deuda por incendio, terremoto previa verificación del hecho. Invalidez o muerte deudor. Para suspender el pago la obligación debe estar al día en el momento de realizar el estudio por el suceso demostrado y verificable.

Arts. 23, 24 y 25 Suspensión: ACUERDO 023 DE 1995

Art. 22 Seguros de los deudores: El Instituto asume el seguro de la deuda por incendio, terremoto previa verificación del hecho. Invalidez o muerte deudor. Para suspender el pago la obligación debe estar al día en el momento de realizar el estudio por el suceso demostrado y verificable.

Arts. 23, 24 y 25 Suspensión: Desempleo, hasta 90 días; Incapacidad física temporal, hasta 180 días; Enfermedad del cónyuge o hijos que aporten para el pago de la obligación, hasta 60 días; Por muerte de cónyuge, compañero o hijo, hasta 30 días; Por destrucción de la vivienda por causas diferentes a incendio o terremoto, hasta 120 días.

La suspensión es prorrogable por el mismo término y hasta por cuatro (4) veces continuas o discontinuas. ACUERDO 009 DE 1998

Art. 31 A: CONDONACION

Incapacidad física permanente o fallecimiento del deudor principal, quien

es el suscriptor del pagaré que respalda la obligación, se perdonará el 100% de la obligación.

Incapacidad física permanente o fallecimiento del cónyuge, compañero permanente o un miembro del hogar que con sus aportes coadyuva a la cancelación de la obligación en por lo menos el 50% , se perdonará en este mismo porcentaje del crédito concedido.

La obligación debe estar al día en el momento del suceso demostrado y verificable.

| ESPECIFICACIONES DE PARQUEO AL INTERIOR DEL PREDIO PARA VIVIENDA USO | No. de estacionamientos privados | No. de estacionamientos visitantes |
|--|----------------------------------|---|
| Residencial | 1 cupo por vivienda | 1 cupo por cada 10 viviendas para visitantes. |
| Vivienda Social (VIS – VIP) | | 1 cupo por cada 10 viviendas para visitantes |

Tabla 3

PARÁGRAFO: En todo proyecto de vivienda en que se habilite parqueadero para visitantes, se debe prever como mínimo el dos (2) por ciento de la totalidad de estacionamientos para personas con movilidad reducida.

ESPACIO PÚBLICO

(Artículo 2º. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los Habitantes. DECRETO NÚMERO 1504 DE 1998).

ARTICULO 57. (Artículo 59 Acuerdo 007/2000, Modificado Artículo 22 Acuerdo 004/2003). Elementos constitutivos naturales del sistema del espacio público).

(Los elementos constitutivos naturales comprenden:

1. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico, como: Colinas internas al Valle de Atríz; entre ellas Santiago, Chapal, Chapalito, lomas barrios Popular, Canchala y Puerres, Tescual y Centenario taludes y montículos con su cobertura vegetal.

2. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico y relacionado en el plano N. 23, a saber:

a. Elementos naturales relacionados con corrientes hídricas como cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, huellas de las quebradas sobre las cuales no hay construcción, franjas de regulación hídrica y demás zonas de manejo y protección ambiental. Hacen parte la subcuenca del río Pasto en el área urbana, con las microcuencas de las quebradas de San Miguel, Mijitayo, Rosales, El Salto, Blanca, Cujacal, El Quinche; subcuenca río Miraflores con las microcuencas: Chapal, Membrillo Guaico, Lorianana, Guachucal, y escurrimientos de la quebrada Catambuco. Elementos naturales relacionados con cuerpos de agua tales como: nacimientos, pantanos, humedales y chúcaros.

b. Elementos artificiales o contruidos relacionados con corrientes y cuerpos de agua, tales como: Box- Coulverts, planta de tratamiento y canales de conducción de agua para acueductos, alcantarillados, de 80 generación eléctrica, alcantarillas, aliviaderos, diques, puentes, muros de contención, tarabitas y demás elementos de manejo o protección ambiental.)

Los elementos naturales por su parte, siempre han sido relegados como elementos aislados al sistema de espacio público, que no poseen contemplación ambiental ni espacial, y que lamentablemente se traduce en la decadencia y abandono de los mismos, ignorando que son viables articuladores del espacio público existente, y focos de intervención en la recuperación de los componentes del medio ambiente.

14. CONCLUSIONES:

Los proyectos de renovación urbana, son procesos complejos, desde el inicio de planificación y desarrollo, para el adecuado manejo de estos recursos urbanísticos es necesario implementar herramientas fundamentales de planificación como lo son los planes de ordenamiento territorial (POT) y los planes parciales en una escala menor.

Es importante tener en cuenta para un futuro desarrollo urbano coherente que el vinculo de todos los corregimientos aledaños es indispensable para el buen funcionamiento de la ciudad, dado que es un hecho que a corto plazo estos corregimiento formaran parte del casco urbano, buscando con este vinculo ligar espacios ambientales que garanticen el crecimiento económico, turístico y ambiental de toda la urbe.

Los procesos urbanos integrales son aquellos que buscan Unificar la ciudad, en el caso de la ciudad de pasto se plantea entreteger la ciudad en el sentido oriente occidente por medio de la continuidad de la carrera 4 unificando elementos ambientales de carácter importante para la ciudad , como lo es el parque Chapalito, la reserva quebrada Guachucal, loma del centenario buscando con esto un modelo de ciudad mas amable.

Para concluir el progreso investigativo arquitectónico, se busca encontrar soluciones económicas, viables, progresivas y de desarrollo a la gran problemática de vivienda de interés social en la ciudad de pasto, Todo esto nos lleva a pensar que la solución para el problema de VIS es encontrar un equilibrio entre lo financieramente viable y la calidad de vida de los usuarios; que puede ser alcanzado directamente des de el diseño arquitectónico de buenos espacios, es aquí donde juega un papel importante las alternativas de desarrollo con una vivienda progresiva, en donde la versatilidad de las nuevas unidades habitacionales logran generar diferente formas, manejos, rentabilidad e ingresos a los núcleos familiares. Por lo tanto la solución será generar

dos tipos de agrupaciones de vivienda el primero unifamiliar, y un segundo de multifamiliar, garantizando que los dos tipos tengan una alternativa de progresión de crecimiento, con la creación de nuevos espacios residenciales en su propia vivienda y la aparición de un comercio también vinculado a los núcleos familiares logrando así un equilibrio social y económico.

15. BIBLIOGRAFIA Y FUENTE:

- **ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO.** plan de ordenamiento territorial SAN JUAN DE PASTO, ajustes POT 2009, impresores Angel, 2003. P 143_ 144.
- **FONDO DE PREVENCION VIAL.** Manual de accesibilidad al espacio público, edificios públicos y transporte publico, ministerio de transporte. 2001
- **ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO.** plan de movilidad de la ciudad de pasto, ajustes POT 2009.
- **LEY 388 DE 1997** (Julio 18) DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997 FE DE ERRATAS Diario Oficial No. 43.127, de 12 de septiembre de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- **LEY 1454 DE 2011 (Junio 28)** DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.
- **GUÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA , decreto nacional 2181 del 2006 y decreto distrital 436 del 2006

- **LIBRO VERDE DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.** Documento de trabajo · Ministerio del medio ambiente, Red de redes del desarrollo local sostenible ESPAÑA. marzo 2007.
- http://www.pasto.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=462:documentos-pot&catid=98:documentos-planeacion&Itemid=127
- <http://www.angelfire.com/co3/planesparciales/perpetuo%20s%20ocorro/queespp.htm>
- http://es.wikipedia.org/wiki/Plan_parcial
- www.upv.es/plu/CD%2000-01/00.../00_01%20A%2012%2000.doc
- http://www20.gencat.cat/docs/transit/Articles/arxius_ponencies_v_congres/Las_supermanzanas.pdf
- http://www.ecourbano.es/faq_herramientas.asp?cat=49&cat2=&id_pro=30
- <http://www.ecourbano.es/greenbook.asp>

16. ANEXOS:

1. FACHADA GENERAL (CONCEPTO) PDF