



**EL PLAN PARCIAL COMO ALTERNATIVA DE ARTICULACION ENTRE  
EL ESPACIO PUBLICO Y EL ESPACIO CONSTRUIDO, EL CASO DE  
NEIVA.**

**PAOLA ALEXANDRA MESA ROMERO**

**JAIME EDUARDO LUNA RAMIREZ**

**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**BOGOTA D.C, COLOMBIA**

**2014**



**EL PLAN PARCIAL COMO ALTERNATIVA DE ARTICULACIÓN  
ENTRE EL ESPACIO PÚBLICO Y EL ESPACIO CONSTRUIDO, EL  
CASO DE NEIVA**

**PAOLA ALEXANDRA MESA ROMERO**

**JAIME EDUARDO LUNA RAMIREZ**

Tesis o trabajo de investigación presentada(o) como requisito parcial para optar al título

de:

**Arquitecto**

Director (a):

Arquitecto. Esp. En Diseño Urbano. Javier Bolaños Palacios

Línea de Investigación:

Diseño y gestión del hábitat Territorial

Universidad La Gran Colombia

Facultad de Arquitectura

Bogotá D.C, Colombia

2014



*Lema*

*La arquitectura moderna no significa el uso de nuevos materiales, sino utilizar los materiales existentes en una forma más humana.*

**ALVAR AALTO**



## **Agradecimientos**

Agradecemos a nuestras familias por el apoyo incondicional, a nuestros profesores que en cada momento estuvieron dispuestos a ayudarnos a dispersar nuestras dudas. De manera personal agradecemos a nuestro director de tesis, Arq. Javier Bolaños, quien nos ayudó en diferentes ocasiones para el desarrollo de este proyecto de tesis.





## Resumen

Este documento muestra la manera como se ha extendido la estructura de la ciudad de Neiva, en el departamento de Huila y como a través de este proceso se ha ido generando unas zonas que podrían entenderse como desarticulados en tanto se observa que el barrio Ipanema está ahora desligado del resto del municipio, provocando que los habitantes de este sector tengan que recorrer largas distancias para llegar a sus sitios de trabajo y estudios. También es importante resaltar que este sector no cuenta con comercio cercano, centros culturales, de recreación, espacio público y equipamientos institucionales los cuales harán que esta zona del municipio se reactive.

Esta investigación de tipo cualitativo pretende formular soluciones de carácter urbano a través de estrategias que articulen los vacíos con la estructura consolidada mediante los denominados Planes Parciales, como un instrumento de gestión que ordene y conecte esta zona del municipio con el resto del municipio a través de equipamientos, espacio público, áreas verdes de protección, sistema vial e infraestructura de servicios públicos.

## **Abstract**

This paper shows how the structure has been extended to the city of Neiva, Huila department and how through this process has been generating some areas that could be understood as disjointed as it is observed that the Ipanema neighborhood is now detached from the rest of the town, causing the inhabitants of this area have to travel long distances to reach their places of work and studies. It is also important to note that this sector has close trade, cultural centers, recreation, public space and institutional facilities which will make this area of the municipality is reactivated.

This qualitative study aims to develop solutions to urban character through strategies that articulate the gaps with consolidated by so-called partial plans as a management tool to order and connect this part of town with the rest of the municipality through structure facilities , public space, green areas protection , road system and infrastructure utilities.

# Contenido

	Pág.
<b>Resumen .....</b>	<b>9</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>16</b>
<b>Formulación.....</b>	<b>18</b>
<b>Justificación .....</b>	<b>19</b>
<b>Hipótesis .....</b>	<b>21</b>
<b>Objetivos.....</b>	<b>23</b>
<b>Marco Contextual .....</b>	<b>25</b>
<b>Marco Teórico.....</b>	<b>27</b>
<b>Marco Conceptual .....</b>	<b>29</b>
<b>Marco Legal .....</b>	<b>33</b>
<b>Marco Histórico .....</b>	<b>35</b>
<b>1. Propósitos, Principios, Estrategias y Políticas que orientan el Plan Parcial en el barrio Ipanema, Neiva – Huila .....</b>	<b>42</b>
1.1 Propósito y Principios del Plan Parcial en el barrio Ipanema.....	42
1.1.1 Objetivos .....	43
1.1.2 Estrategias .....	44
1.1.3 Políticas Del Plan Parcial .....	46
<b>2. Modelo Territorial Propuesto.....</b>	<b>51</b>
2.1 Concepto, Descripción, Fundamentos y Alcances del Modelo – OBJETIVO.	51
2.2 Fundamentos Y Alcances Del Modelo .....	52
2.3 Elementos Del Modelo -Objetivo.....	53
2.3.1 Los Elementos Ambientales Determinantes .....	53
2.3.2 Las Partes .....	54

3.	Sistemas Estructurantes .....	60
3.1	Sistema Ambiental .....	61
3.2	Sistema De Servicios Públicos .....	62
3.3	Sistema Vial Y De Transporte.....	64
4.	<b>Usuarios de los Espacios Urbanos y Elementos Arquitectónicos que allí encontramos</b>	<b>66</b>
5.	<b>Necesidades de los Planes Parciales</b> .....	<b>70</b>
	Densidades de Vivienda, Equipamiento Institucionales, Recreacionales, Culto, Salud y Áreas Verdes por Hectáreas.....	74
6.	<b>Sistema de usos de suelo diseñado para el sector</b> .....	<b>77</b>
7.	<b>Conclusiones</b> .....	<b>79</b>
8.	<b>Bibliografía</b> .....	<b>80</b>

## Lista de Tablas

Tabla 1. Cuantificación de manzanas por m <sup>2</sup> existente y propuesto para el sector, Autor .....	71
Tabla 2. Densidades de Vivienda, Equipamientos Institucionales, Recreacionales, Culto, Salud, Áreas verdes por Hectáreas. Autor.....	74

## Lista de Planos

Plano 1. Ubicación antigua del municipio de Neiva, año 1973. Fuente: Cartilla Antigua del Municipio.....	26
Plano 2. Estructura Ecológica Principal del Municipio de Neiva, 2014. Elaborado por Jaime Luna.....	62
Plano 3. Estructura Socio Económica existente en el municipio, 2014. Elaborado por Paola Mesa.....	63
Plano 4. Red Vial existente el municipio, 2014. Elaborado por Jaime Luna.	65
Plano 5. Red de Plazoletas, parques, alamedas diseñadas como espacio público para la población del barrio Ipanema, 2014. Elaborado por Paola Mesa....	69

---

## Lista de Imágenes

Imagen 1. Plaza central de Neiva, fuente: Página oficial de la alcaldía de Neiva, año 1950.....	36
Imagen 2. Parque central de Neiva, Fuente: Página oficial de la Alcaldía de Neiva, año 1950.....	38
Imagen 3. Estación Ferrocarril de Neiva. Fuente: Página oficial de la Alcaldía de Neiva.....	38
Imagen 4. Carrera 5, utilizada para los desfiles de las fiestas patronales del Municipio.....	40
Imagen 5. Plaza Central antigua con obelisco, hoy conocido como parque Santander.....	41
Imagen 6. Esquema de mapa mental mal estructurado. Fuente: Espacios urbanos, historia, teoría y diseño. Autor: Jant Bazant.....	67
Imagen 7. Esquema de mapa mental bien fragmentado. Fuente: Espacios Urbanos, historia, teoría y diseño. Autor Jant Bazant.....	68

## Introducción

La importancia de esta investigación radica en comprender la necesidad de integrar y activar el barrio Ipanema con el resto del municipio de Neiva, dando comienzo a una integración social por parte de los barrios aledaños tales como Buganviles, Las Palmas y La Rioja. De este modo plantear un modelo de instrumento para la gestión, el cual facilite la organización y la interacción de los habitantes que allí habitan.

Es importante resaltar los antecedentes que se han visto evidenciados en el desarrollo de este proyecto, ya que la investigación inicia por la falta de conectividad y relación con otros sectores del municipio, de igual forma ha habido un notorio crecimiento desmedido en el área periférica, lo cual ha provocado que muchos de los barrios que hoy se están desarrollando sin ninguna prevención de planificación territorial se encuentren desarticulados al resto del municipio, causando que los habitantes del sector del Barrio Ipanema, tengan que recorrer largas distancias en automóvil para poder acceder a su lugar de trabajo, estudio y áreas de esparcimiento social.

Por medio del Plan Parcial que se ha planteado como solución a la problemática de organización de sector, se han estipulado ciertos tipos de equipamientos que harán que la zona tenga mayor influencia en el municipio, tales como equipamientos de carácter comercial, social, cultura e institucionales, los cuales brindaran servicio a las poblaciones del barrio; este Plan Parcial comprenderá 76 hectáreas como zona de influencia y 15 hectáreas como zona de acción, las cuales permitirán la integración de dichos equipamientos y también se incluirá de forma sostenible la ronda de la Quebrada la



---

Toma, ya que es esta una de las Quebradas más importantes dentro del municipio y hoy en día es importante su conservación y protección.

Una de las problemáticas que se evidencian en el Barrio Ipanema son las largas distancias que se circulan en automóvil o motocicleta, incidiendo al deterioro del medio ambiente y relegando la movilización de los peatones por el sector, por lo que son ellos los más perjudicados en el momento de hablar de movilización; no es mentira que en muchas ciudades del mundo el peatón ha sido olvidado cuando se interviene la ciudad, ya sea por parte de la economía que trunca y se inclina más por otros aspectos que se supone son de mayor beneficio para la sociedad. El proyecto integra al peatón como un elemento importante para el desarrollo del sector, dando importancia a la circulación y a la recreación de los mismos, por lo tanto se plantea un eje o alameda en la ronda de la Quebrada la Toma, la cual se integrara de manera sostenible al proyecto, dando así paso a su conservación y el mantenimiento de la misma.

Teniendo en cuenta el artículo 6 de la ley 388 de 1997 que dicta normas que para el ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

## Formulación

**¿De qué manera, se pueden integrar los espacios urbanos básicos de la ciudad y las áreas desarrolladas para articular el desarrollo urbano con la estructura existente?**

Este problema surge por la necesidad de ordenamiento ya que el municipio de Neiva está creciendo periféricamente, lo cual ha generado que ciertos sectores pierdan conectividad con la zona centro de la ciudad. Con esto se propone un agente articulador que conecte físicamente la producción social que se diseñara en la zona a intervenir, en el campo de la movilidad, en cuanto al transporte público y privado, también en espacios públicos y equipamientos, dando así paso a centralidades las cuales se ubicaran estratégicamente, todo esto ligado al Plan Parcial que ordenara el territorio en miras al bienestar social.

---

## Justificación

Los proyectos de Planes Parciales tienen como objetivo principal los conceptos de cómo se distribuye el espacio equitativamente teniendo en cuenta aspectos físicos, económicos, sociales, administrativos y ambientales. Es por lo tanto que este tipo de propuestas pretenden nuevas alternativas para la consolidación de un mejoramiento integral del barrio Ipanema, en el municipio de Neiva, dando paso a una solución sostenible y sustentable que permita solucionar los problemas de cohesión y articulación que perdió a lo largo de su desarrollo y expansión.

De igual forma este instrumento de gestión que se implementara en este sector de Neiva garantizara la solución de los problemas que hoy lo afectan, dando así paso a la creación y construcción de equipamientos de carácter social, cultural y económico, los cuales harán que la zona se reactive, promoviendo el crecimiento y el flujo de nuevos habitantes en la zona. También en lo que corresponde a la ronda de la Quebrada la Toma se planteara una alemeda o un tipo de parque ecológico que permita la conservación de la misma, ya que es ella una de las quebradas más importantes que aún conserva el municipio y que deberá cuidar con gran recelo.

La necesidad de organizar el territorio en la periferia como crecimiento acelerado de la población, es de gran importancia, pues existe un desequilibrio del mismo. En la actualidad según datos obtenidos por el DANE para el 2005, se dice que 295.412 personas viven en el área urbana de Neiva y 19,920 personas en el área rural<sup>1</sup>. Cifra importante si se tiene en cuenta que cada día los habitantes de una ciudad toman la

---

<sup>1</sup>Datos (DANE, 2005)

decisión de escoger su lugar de residencia a las afueras del casco urbano, pensado que esta es una de las mejores soluciones para buscar el confort en cuanto a calidad de vida se refiere. Si se plantea aumentar soluciones que en la actualidad tienen este tipo de expansiones urbanísticas de carácter habitacional, sería pertinente crear un lenguaje adecuado en estas zonas para que se conecten con la estructura urbana ya existe de la ciudad, conformando un circuito de redes de servicios, equipamientos, zonas verdes, estructura vial y áreas de protección dando como resultado a un planteamiento eficaz y sustentable para todo asentamiento humano.

En el marco de las necesidades anteriormente mencionadas y frente al desafío de utilizar mecanismos contundentes para la organización de nuevos espacios que se destinaran a espacios urbanos, sería efectivo que las nuevas zonas periféricas se pensaran y se estructuraran con bases en satisfacer necesidades básicas y determinadas para cada tipo de habitante , ya que esto garantizaría la estabilidad y el confort de la comunidad, lo anterior igualmente busca consolidar el área urbana de la ciudad y evitar la transformación de zonas rurales puramente naturales.

---

## Hipótesis

Los Planes de Ordenamiento Territorial proponen instrumentos de planificación que permitan desarrollar y articular las áreas urbanas a través de la formulación de un Plan Parcial, el cual buscara que Neiva, un municipio del departamento del Huila que hoy en día está en total crecimiento de desarrollo social, territorial y espacial que en poco tiempo ha encontrado problemas de cohesión y articulación entre sus barrios, cerrando y estigmatizando una parte de un sector que actualmente está considerado como una zona de expansión urbana, tal como lo es el barrio de Ipanema, ubicado al oriente del municipio.

Por lo antes planteado el Plan Parcial busca integrar, cohesionar y/o articular el barrio Ipanema al resto del municipio, dando así paso a una solución que permitirá una integración con inclusión social, de igual forma con la alcaldía municipal se podrán adelantar planes de desarrollo y con ello contribuir al orden del territorio, también se planteara un eje con características de paisajismo urbano que dará por resultado una conexión homogénea y durante el creando focos desarrollo tales como equipamientos comerciales, culturales y espacio público.

Cabe aclarar que este sector es un barrio que en su mayoría es residencial, de estratos altos, además de no contar con equipamientos ni zonas de espacio público para la recreación y la integración de las comunidades que allí habitan, dando paso a que se crean espacios no legales para solucionar esta falta de servicios.

Finalmente como respuesta a las necesidades observadas en el municipio con respecto al desarrollo de ordenamiento del lugar da lugar a:

**“Es importante diseñar un plan parcial el cual permita el ordenamiento de la zona, generando focos o puntos de conexión para el mejoramiento del desarrollo, los que harán el papel de conectar el sector con el centro del municipio de Neiva, funcionando de esta manera como un agente articulador entre los barrios aledaños y al barrio Ipanema en específico.”**

# Objetivos

## Objetivo General:

Desarrollar un Plan Parcial como instrumento de gestión para el ordenamiento territorial que funcione como agente generador y articulador para el sector de Ipanema en el municipio de Neiva, por medio del cual permitirá conectar los barrios aledaños al sector y al municipio, por medio de equipamientos de carácter social, comercial, cultural e institucional.

## Objetivos Específicos:

1. Entender las características con las que se genera un plan parcial para el desarrollo y el ordenamiento de fragmentos urbanos en la ciudad de Neiva como generalidad.
2. Reconocer las falencias y debilidades que presenta el actual plan de ordenamiento territorial del municipio, para con el sector de análisis.
3. Caracterizar las condiciones actuales del eje que comunica el barrio Ipanema y la zona centro de Neiva para plantear soluciones y su vez detectar las problemáticas que afectan al sector en relación con el espacio urbano del mismo.

4. Proponer una conexión que articule y ordene el crecimiento de la ciudad hacia el barrio Ipanema.



## Marco Contextual

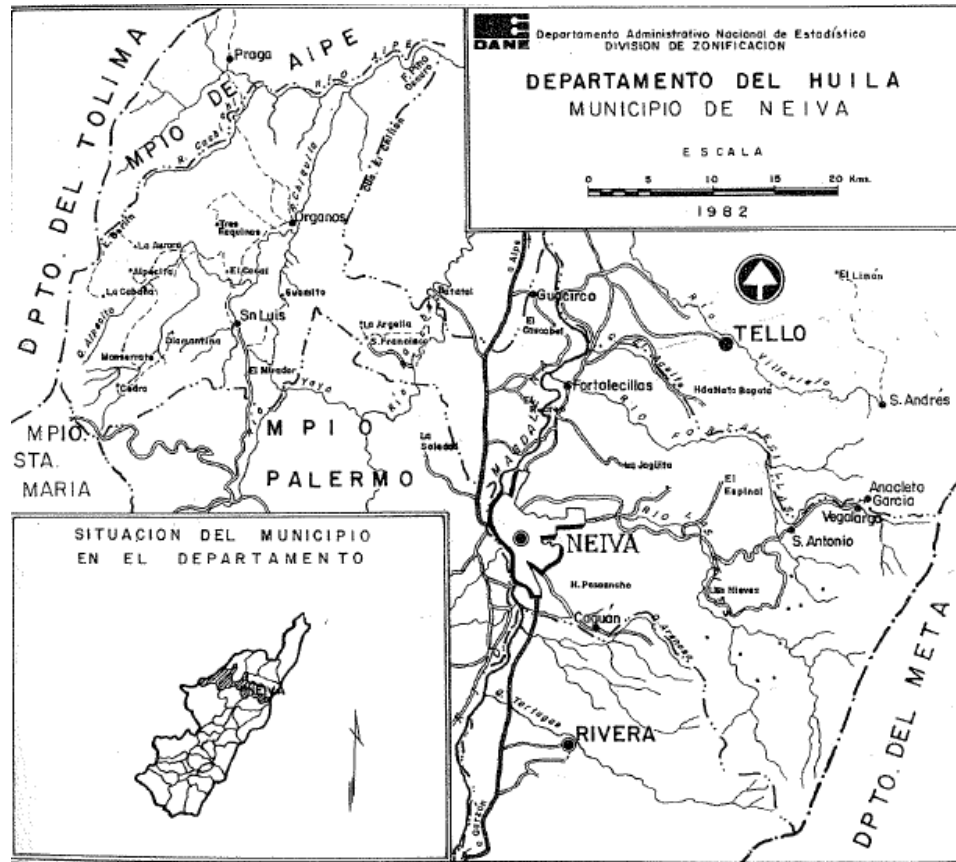
Neiva es capital del departamento del Huila, en Colombia. Está ubicada entre la cordillera Central y Oriental, en una planicie sobre la margen oriental del río Magdalena, en el valle del mismo nombre, cruzada por el Río Las Ceibas y el Río del Oro. Está en las coordenadas 2°59'55"N 75°18'16"O, su extensión territorial de 1533 km<sup>2</sup>, su altura de 442 metros sobre el nivel del mar y su temperatura promedio de 27.7 °C.<sup>2</sup> Limita con la Rivera; al Norte con Aipe y Tello; al Noroeste con el departamento del Tolima; al Occidente con Palermo y el departamento del Cauca; y al Oriente con los departamentos del Meta y Caquetá.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Página oficial Alcaldía (Neiva-Huila)

<sup>3</sup>Cartilla Historia de Neiva, 1973, página 11-12

El Plan Parcial como alternativa de articulador entre el espacio público y el espacio construido, el caso de Neiva



Plano 1.

Ubicación antigua del Municipio de Neiva, año 1973. Fuente: Cartilla Histórica del Municipio.

---

## Marco Teórico

Para el desarrollo de este proyecto se debe contemplar el desarrollo esquemático de un plan parcial como respuesta a las deficiencias de organización y carencia de presencia por parte de la alcaldía municipal y del departamento de Huila.

Partiendo de esto es necesario que, como futuros diseñadores y ejecutores de este proyecto, el enfoque que se pretende dar a conocer sea el concepto de desarrollo sostenible, por tal motivo se hace referencia en lo que se ha dicho en la conferencia de la tierra en Rio de Janeiro en el año 1992, partiendo del concepto anteriormente mencionado, este surge “como una nueva idea de progreso, por la intención de integración del crecimiento económico con la equidad social y la protección del medio ambiente, de tal forma que estos elementos se relacionan de manera independiente e inseparable para lograr un desarrollo a largo plazo”.<sup>4</sup> Diez años después de esta cumbre realizada en Río de Janeiro se funda la Cumbre Mundial para el Desarrollo Sostenible en Johannesburgo (2002) con la intención de crear un plan en de acción capaz de alcanzar la puesta en marcha de las políticas y programas de desarrollo sostenible mundial.

Sabiendo además que en casi todo el país se está estableciendo una política de conservación ambiental, ya que hoy en día es importante la protección de los recursos naturales no renovables, porqué a partir de ellos es de donde el país ha logrado alcanzar niveles económicos altos, a partir de la exportación de minerales, flora y alimentos tales como el café entre otros.

---

<sup>4</sup> Negocios y sustentabilidad más allá de la gestión urbana, Nuestro mundo, pag. 15

A pesar de que en los últimos años este porcentaje de los recursos ha ido disminuyendo, Colombia sigue en uno de los primeros puestos como fuente natural de recursos.

Cabe decir además que en el proyecto se planteara como un diseño de paisaje urbano, enlazando y/o conectado el Barrio Ipanema y los barrios aledaños a él con el centro del municipio de Neiva, ya que es importante generar relación entre ellos haciendo uso del concepto de un diseño sostenible, que se implante de manera amigable, sin generar demasiados choques con el contexto inmediato del sector.

## Marco Conceptual

Para llevar a cabo la investigación se ha debido tener en cuenta conceptos como: diseño urbano, plan parcial, plan de ordenamiento territorial, plan de renovación urbana, planeación, planificación y zona de expansión urbana.

Dando comienzo al proyecto desde el concepto de diseño urbano y los espacios urbanos, tal como lo dice Jan Bazant, *“son, después de todo, los elementos comunes a través de los cuales todos sus habitantes conviven, comparten y tienen en común. Forman parte de su vida colectiva”*<sup>5</sup>.

También se encontró el concepto de la real academia de la lengua que lo define como: *“El **diseño urbano** está orientado a interpretar la forma y el espacio público con criterios físico-estético-funcionales, buscando satisfacer las necesidades de las comunidades o sociedades urbanas, dentro de una consideración del beneficio colectivo en un área urbana existente o futura, hasta llegar a la conclusión de una estructura urbana a seguir.*

*Por lo tanto el diseño urbano realiza la planeación física en niveles de análisis como son la región, el centro urbano, el área urbana y hasta el mismo mobiliario urbano”.*

Como conclusión final se entiende como una interpretación del entorno y se da forma al espacio público de las ciudades o asentamientos humanos. El Diseño Urbano busca ante todo hacer la vida urbana más cómoda a los habitantes de los núcleos urbanos y gestionar en espacio urbano dónde se lleva a cabo la vida social.

---

<sup>5</sup> Espacios Urbanos, Historia, Teoría y Diseño, Jan Bazant, pág, 9

El diseño urbano realiza estudios exhaustivos a la hora de planear físicamente el diseño de un espacio público.<sup>6</sup>

Para la organización del territorio se crearon planes maestros el cual abarca una gran masa de territorio, por lo que se generaron planes de acción de uso intermedio, de tipo urbanístico-edificatorio para pasar de la ordenación general del territorio al proyecto arquitectónico. Como un inicio de estos instrumentos de gestión alrededor del mundo en Italia se creó la ley 1942, la cual dispone que el plan general o plan maestro se lleve a cabo mediante planes parciales.<sup>7</sup>

El plan parcial es un verdadero plan de acción, elaborado de forma participativa, no como una utopía u horizonte alejado de las posibilidades reales, sino como una guía dinámica y flexible del trabajo, hacia el desarrollo integral de cada sector, en una proyección para los próximos 10 años.<sup>8</sup>

Para la planificación de la zona de trabajo y zona de acción del territorio es necesario tener en cuenta los pasos que se tienen que abordar tales como:

- Conocer la realidad actual
- Identificar los puntos débiles y puntos fuertes: los riesgos, conflictos y atractivos del lugar.
- Acordar un objetivo general de desarrollo para cada zona: hacia dónde se quiere llegar.

---

<sup>6</sup>Tomado de : <http://www.urbanismo.com/el-diseno-urbano/>

<sup>7</sup> La administración del Urbanismo, G. Campos Venuti, Pág. 75-76

<sup>8</sup>Tomado de : <http://www.pvp.org.uy/revision6.htm> (Planeación)

- 
- Determinar las líneas estratégicas: los temas claves para pasar de la situación actual a la situación deseada. Serán las líneas de trabajo más relevantes que apunten directamente hacia el logro del objetivo general.
  - Definir las acciones del Plan: se trata de las medidas o instrumentos concretos a implementar para modificar y solucionar las situaciones entendidas como problemáticas y potenciar los aspectos positivos.

De esto se parte para el ordenamiento territorial de una ciudad como lo es el caso ahora de Neiva que cuenta con un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) hecho por la Alcaldía Municipal abarcando temas de renovación para el centro del municipio intentando reactivar las zonas que son consideradas de patrimonio para la ciudad.

Se entiende por POT un instrumento legal por medio del cual los Municipios, de una manera concertada, integral y participativa pueden planificar el desarrollo de su región, orientando los procesos de ocupación y Usos del Suelo.

Todo esto se lleva a cabo gracias a la planificación y planeación de los diferentes tipos de instrumentos que aquí se necesitan, se entiende como planificación *"el proceso metódico diseñado para obtener un objetivo determinado"*. Otras definiciones, más precisas, incluyen *"La planificación es un proceso de toma de decisiones para alcanzar un futuro deseado, teniendo en cuenta la situación actual y los factores internos y externos que pueden influir en el logro de los objetivos"*. *Va de lo más simple a lo complejo, dependiendo el medio a aplicarse"*.

El Plan es también un documento técnico, que sirve como herramienta en la toma de decisiones sobre los procesos de usos y ocupación del Territorio, en el que debe estar

plenamente identificadas políticas de desarrollo de tipo ambiental, económico y social. Así mismo debe partir del análisis de las potencialidades limitantes y conflictos para proponer la mejor organización funcional y posibilidad de usos múltiples del suelo, haciendo nuestro territorio competitivo a nivel Local, Regional, Nacional e Internacional.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Plan de ordenamiento territorial de Neiva, Alcaldía Municipal, página 1 (Municipal, 2012)



## Marco Legal

Es de vital importancia que en este proyecto se tenga en cuenta las normas y leyes que han de abarcar temas de renovación urbana, expansión urbana, plan de ordenamiento y plan parcial para así determinar las características y los requisitos que se deben incluir.

De esta manera se conocerá fondo lo que es necesario hacer para la conservación, expansión y ordenamiento del sector en el que se quiere trabajar. Proponiendo desde este punto un modelo de ordenamiento de plan parcial el cual cubrirá la zona haciendo que se integre con el centro del Municipio de Neiva además de la misma manera se articularan los barrios aledaños al Barrio Ipanema.

Tales como la ley 9 de 1989, normas sobre planes de desarrollo municipal.

Ley 99 de 1993, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.<sup>10</sup>

Ley 152 de 1994, Ley orgánica del plan de desarrollo.

Ley de 388 de 1997, Ley de ordenamiento territorial y sus decretos reglamentarios.

Decreto reglamentario 1507 de 1998, Planes parciales y unidades de actuación urbanística.

---

<sup>10</sup>Ley 99 de 1993, Nivel Nacional

El Plan Parcial como alternativa de articulador entre el espacio público y el espacio construido, el caso de Neiva

---

Ley 136 de 1994, modernización de los municipios.

---

## Marco Histórico

### CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE NEIVA A TRAVES DEL TIEMPO

Por la semejanza con algún lugar de Portugal o de las Antillas le fue dado por los españoles este nombre a la Villa de la Limpia Concepción del Valle de Neiva.

El Valle de Neiva fue descubierto por el conquistador español Sebastián de Belalcázar quien le dio tal nombre, inicialmente quedo bajo su mando. Don **Diego de Ospina y Medinilla**, en su calidad de capitán General y Alguacil Mayor verificó la fundación de la ciudad en el sitio que hoy ocupa, el 24 de Mayo de 1612.

En 1810, al grito de la independencia, la ciudad tomo partido al lado de la libertad; proclamo su independencia absoluta el 8 de febrero de 1814.<sup>11</sup>

Desde la fundación en 1612, la ciudad adoptó la técnica española correspondiente seco tropical americano formando núcleos alrededor de una plaza central que agrupaba las principales edificaciones religiosas, civiles y educativas. Luego con la demarcación de retícula o esquema de cuadriláteros, basado en el sistema rígido ordenado por Carlos V para el trazado de las ciudades en las colonias Españolas, se agruparon las viviendas distribuidas en seis barrios: El Centro, San Pedro, Los Mártires, Cantarranas, Quebraditas y la Toma; su urbanismo se limita a calles adoquinadas bordeadas de casa chatas de gruesos muros de tierra pisada que resistían los terremotos y otros fenómenos

---

<sup>11</sup>(Cartilla Historia de Neiva, 1973)

físicos, de amplios aleros, ventanas generalmente estrechas, techos de alta inclinación en paja y teja de barro y grandes puertas de pesados bastidores.

En el presente siglo a partir de la década de los años treinta (30), la urbe inició un acelerado proceso de crecimiento, fenómeno común a todas las ciudades del país donde el proceso económico, el aumento de la población, una mayor cultura, etc., produjeron un cambio en los modelos urbanísticos en que la disposición rígida de cuadrícula, aplicada sin discriminación a terrenos de todas las condiciones topográficas, ambientales y técnicas, cedió al urbanismo que se adaptaba a la topografía, construyéndose vías que unen asentamientos urbanos importantes, cuyos cruces se valoran por glorietas, monumentos o edificios.j



Imagen 1. Plaza Central de Neiva  
Tomado: Página Oficial: <http://www.alcaldianeiva.gov.co/index.php/planos-pot-sector-urbano>



Imagen 2. Parque central de Neiva  
Tomado: Página Oficial: <http://www.alcaldianeiva.gov.co/index.php/planos-pot-sector-urbano>

Es a partir de los años cincuenta del siglo XX, cuando el crecimiento cada vez más rápido de Neiva. La emigración de la población campesina, el fortalecimiento de la población campesina, el fortalecimiento de la agro-industria, y el descubrimiento del petróleo, traen como consecuencia el aumento de los recursos

disponibles y la construcción de barrios como El Modelo del Altico, Calixto Leiva, Las Granjas y Cándido Leguízamo. Es el momento en el que aparecieron los primeros arquitectos y urbanistas Huilenses, que rompieron con las formas Coloniales y produjeron las primeras alteraciones en la continuidad de la mancha urbana Neivana.

El barrio Los Mártires surge hasta 1905, año de la elevación de Neiva a capital del Departamento del Huila – posiblemente una rebajación, dado que antes era la Capital del estado soberano del Tolima-. El barrio los Mártires fue llamado así dado que en el cercano cementerio, a medio cuadra de su plaza principal, se enterraron algunos restos de los patriotas fusilados en Neiva en el año de 1816, y era el límite nor-occidental de la mancha urbana existente. Es en efecto a partir de esa fecha cuando el Barrio comienza a tomar fuerza como zona especializado en la prestación de servicios a nivel ciudad, con la construcción del Matadero Municipal, con sus corrales y dependencias anexas y el traslado del antiguo cementerio, unas cuadras más hacia el norte, en los extramuros urbanos de la época.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Fuente: <https://neiva-2010.wikispaces.com/2--HISTORIA>



**Imagen 3. Estación del Ferrocarril de Neiva.**

Fuente: <https://neiva-2010.wikispaces.com/2-+HISTORIA>

La política implantada por el segundo Gobierno del Doctor Alfonso López Pumarejo, obligaba a las ciudades capitales de Departamentos a efectuar planes de desarrollo, que implicaban preferencialmente priorizar los sistemas viales urbanos. Para cumplir la Ley se realiza entre 1948 y 1952 una revolución propuesta, que diseñaba con un gran perfil o anchura la calle 14, dado que se consideraba que esta sería la vía circunvalar o límite urbano de la ciudad, en su tendencia de crecimiento al norte de la Urbe. Sobre las márgenes del antiguo camino de “Guagua”, (hoy Palermo), que se iniciaban la plaza de los Mártires, y continuaba su trazado siguiendo aproximadamente la actual carrera 2ª segunda, limitando luego el cementerio, vadéalos Las Ceibas y llegaba hasta la “Barco Cautiva” del río Magdalena, se iniciaron procesos que fueron reestructurando u ordenando funcionalmente los primeros “usos” urbanos, que nos reflejan objetivamente la complejidad de las interrelaciones socio- Culturales de principios del siglo XX. En la colonia, el sitio conformado por el cruce de la actual calle 14 con carrera 3ª se llamaba

Buena Vista, dado que en el existía una eminencia geográfica, desde la cual se divisaba un amplio panorama.

Luego el asentamiento humano creado espontáneamente en sus alrededores tomo el nombre de Cristóbal Colón, para posteriormente llamarse Barrio de Occidente, hoy barrios Bonilla y los Mártires. Dadas las disposiciones policivas existentes en la época, que prohibían la existencia de casas de juego a menos de 200 metros de los templos, escuelas o colegios o en todo el centro de las ciudades, los propietarios de estos establecimientos encontraron a lo largo de la calle 44, el sitio apropiado para su funcionamiento cerca además a la Quebrada la Toma, que suplió su necesidad de alcantarillado y agua no potable.

La ciudad toleró e incluso auspició este nuevo uso en el sector, al que denomino en su sabiduría popular “El Hoyo”, dado que siempre se bajaba de nivel orográfico para acceder a él. Llegó un momento en que el aumento de los costos por los “servicios prestados”, les permitieron a estas casas de lenocinio construir verdaderas residencias, dotadas de todos los servicios, y conformar un nuevo paisaje urbano.



Imagen 4. Carrera 5, Utilizada para los desfiles de fiestas en el Municipio.  
Fuente: <https://neiva-2010.wikispaces.com/2-+HISTORIA>

Con los nuevos planes de desarrollo y de usos del suelo, la ciudad presentó una rápida expansión territorial y la antes “Zona Prohibida” tomó otro carácter su cercanía al centro, y los nuevos tratamientos de desarrollo, como la construcción de los multifamiliares de la Unión, lograron producir una inmediata "plusvalía", que valorizó y re categorizó estos predios, cambiando rápidamente del uso especializado que tenían, a uno “de comercio en General”, que permite todo lo imaginado por los actuales ordenamiento territoriales. Pareciera que los tranquilos habitantes de los barrios Mártires y Bonilla, estuvieran condenados a soportar “usos no conformes”, como hecho ciudadano de estratificación histórica, como si no existiera otra dinámica urbana. La intervención desorganizada del Municipio de Neiva, con su actual POT, ha hecho que la ciudad no posea una estructura



vial peatonal coherente, de la cual la calle 14 sería un eje fundamental, donde los neivanos se encuentran.<sup>13</sup>



Imagen 5. Plaza Central antigua con obelisco, hoy conocido como Parque Santander.  
Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1056251&page=3>

---

<sup>13</sup>Fuente: <https://neiva-2010.wikispaces.com/2-+HISTORIA>

# **1. Propósitos, Principios, Estrategias y Políticas que orientan el Plan Parcial en el barrio Ipanema, Neiva – Huila**

## **1.1 Propósito y Principios del Plan Parcial en el barrio Ipanema.**

Como propósito, el Plan Parcial, busca orientar y promover, la concreción de una visión de futuro sobre el barrio de Ipanema y el conjunto de su territorio urbano, a través del propósito colectivo de construir para beneficio de todos sus ciudadanos:

1. Un sector – ciudad, líder en diversas actividades que articulen con la ciudad a la que sirve como centro de actividades urbanas de alcance sub-regional y nacional.
2. Un sector equitativo en lo social y equilibrado desde el punto de vista espacial.
3. Un sector ambientalmente sostenible, mediante el establecimiento de reglas claras, ciertas y transparentes para el aprovechamiento respetuoso y eficiente de sus recursos naturales.
4. Una zona eficiente en lo fiscal, capaz de atender de manera económicamente sostenible su desarrollo territorial y su crecimiento urbano, a través de estrategias y políticas de planificación.

El ordenamiento territorial del sector del barrio Ipanema en la ciudad Neiva se orienta por los siguientes principios:

1. La función pública del urbanismo, en los términos y alcances definidos en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997.

2. La participación ciudadana como soporte fundamental de las decisiones de ordenamiento territorial y como mecanismo permanente de veeduría y control.
3. La concurrencia del sector privado en el desarrollo territorial, a través del establecimiento de directrices, programas, proyectos y normas de largo plazo, que incentivan la inversión.

### 1.1.1 Objetivos

Los objetivos de largo y mediano plazo, relacionados con los propósitos estructurales del Plan parcial, son los siguientes:

- **En lo Rural:** Generar sistemas de aprovechamiento del suelo diferenciados, según las condiciones naturales, y técnicamente apropiados para las diferentes zonas de manejo del paisaje rural: el sistema hídrico, el paisaje de ladera y la zona plana.
- **En lo urbano:** Reestructurar morfológica y funcionalmente la ciudad, redefiniendo las relaciones entre sus piezas, cualificando las funciones de su centro metropolitano tradicional y consolidando o promoviendo el desarrollo de un sistema de Centralidades de segundo y tercer orden, que permitan una descentralizar de manera ordenada las actividades secundarias y terciarias, haciéndolas más accesibles a la población y llevándolas a este sector.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> (Fernandez, 1997)

## **1.1.2 Estrategias**

Son estrategias de largo y mediano plazo relacionados con los propósitos estructurales del Plan parcial, las siguientes:

### **1.1.2.1 Estrategias En Lo Rural**

- De promoción concertada entre sector público, agentes privados y/o comunidades, de aprovechamientos y usos de carácter ambiental y económica.
- De implementación de políticas y creación en las normas, de modalidades compensatorias de cesiones para la generación de franjas lineales y áreas ambientales de mitigación del impacto de asentamientos humanos sobre el suelo rural, así como para la complementación y consolidación del espacio público rural.

### **1.1.2.2 Estrategias En Lo Urbano**

- De optimización de la inversión pública, prevista en infraestructura vial y de transporte, aprovechando el proyectado Sistema Integrado de Transporte Masivo, para re articular las piezas urbanas, reforzar la movilidad anillar y generar o reforzar nuevas centralidades, en las intersecciones de los subsistemas anillar con el radial y en los puntos de los extremos oriente y sur que interactúan con los corredores interregionales de conexión municipio de Palermo y municipio del Caquetá. Utilizar la inversión complementaria, en vías secundarias para re-direccionar flujos con destino a las nuevas centralidades alternativas.

- De aglomeración y diferenciación de actividades, a través del uso eficaz de la reglamentación en materia urbanística, para orientar los diferentes usos y facilitar en un ambiente de normativa en la localización de la inversión privada.
- De jerarquización de equipamientos urbanos a partir de la coordinación planeada y horizontal entre dependencias e instituciones de la Administración Municipal, para que su localización se apropiada, tomando en cuenta su escala y área de influencia, desde la escala barrial hasta la escala urbana.
- De promoción y complementación de la iniciativa privada a través del desarrollo eficiente del potencial urbanístico y productivo de la ciudad, proporcionando reglamentaciones adecuadas a las condiciones del patrimonio inmobiliario a través de Tratamientos de Preservación, Renovación, Rehabilitación y Mejoramiento Integral, previendo actuaciones mixtas del sector público con el privado y promoviendo operaciones urbanas por medios de programas como el Plan de Renovación del Centro Tradicional (Plan Centro Global), el Programa de Nuevas Centralidades, el Plan Sectorial de Vivienda, el plan de nuevos servicios funcionales para la sociedad entre otros.
- De integración de los instrumentos de gestión del suelo, (planes parciales, compensaciones, unidades de actuación, etc.), en las diferentes actuaciones urbanísticas y operaciones inmobiliarias, especialmente para la incorporación dinámica de zonas de expansión como lo es en el barrio Ipanema, la consolidación del borde de la ciudad y la diferenciación con sus áreas de transición hacia lo rural y lo urbano , garantizando la conveniente disponibilidad de

suelos para todos los usos y adecuada ocupación y diseño urbanístico de las áreas incorporadas.

- De actuación prioritaria sobre el espacio público, tanto en su producción, como en su diseño para espacios verdes que integren lo ambiental y manejo sostenible, subordinando la incorporación del suelo a través del proceso de urbanización del Plan Parcial en el barrio Ipanema; adaptando la actuación constructora de edificaciones en suelo construido a la disponibilidad, complementación y recuperación del espacio público existente y desarrollando un programa prioritario de actuación pública para acondicionarlo a la oferta ambiental y paisajística y así como para recuperar los elementos de este carácter que hayan sufrido degradación.

### **1.1.3 Políticas Del Plan Parcial**

Son políticas generales del Plan Parcial, el conjunto de directrices y acciones específicas que la Administración Municipal se propone ejecutar en el horizonte de planeación de dicho Plan, a fin de concretar los objetivos y estrategias que lo determinan. Estas deben ser ejecutables, requieren asignación de recursos y deben traducirse progresivamente en metas, programas y proyectos. Estas políticas se seleccionan y adoptan tomando en consideración dimensiones de un sector determinado sobre las cuales se requiere intervenir prioritariamente para resolver problemas o debilidades básicas que afectan al territorio y para incidir estratégicamente en su aprovechamiento. Las directrices y acciones previstas se agrupan en seis (6) conjuntos o líneas de política:

### **1.1.3.1 Política De Vivienda Y Asentamientos Humanos:**

- Programa de asignación, en todo Plan Parcial para desarrollo de vivienda en zona de expansión, de un porcentaje mínimo del área a soluciones del VIS en concordancia con los artículos 13 y 15 de la Ley 388 de 1997.

### **1.1.3.2 Política De Expansión Y Control De Bordes**

Tiene como objetivo, orientar ordenadamente la urbanización de los suelos de expansión, fijando prioridades que sean congruentes con la disponibilidad de servicios públicos, y la demanda de vivienda y otras edificaciones y con los requerimientos para vivienda de interés social. Contienen la ocupación ilegal y subnormal de la ladera así como de las zonas inundables y/o de protección de la **QUEBRADA LA TOMA**. Son componentes de esta política las siguientes acciones:

- El direccionamiento de la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, mediante la identificación de zonas prioritarias, la construcción de redes matrices a través de valorización, la ejecución e instalación en zonas prioritarias de redes matrices por medio de sistemas de alto abastecimiento a cargo de particulares.
- El control del proceso de expansión mediante la aplicación del plan parcial en este caso en el sector del barrio Ipanema y unidades de actuación, la regularización y reordenamiento de la modalidad de desarrollo por parcelación en suelos urbanos y de expansión, ajustándola y subordinándola a normas estructurantes de espacio público y el reordenamiento de la ocupación de suelos por parcelación en áreas rurales clasificadas como suburbanas, estableciendo cesiones obligatorias para espacio público.

· El Control de un borde mediante la creación del espacio público de contención del desarrollo urbano en actuaciones urbanísticas de parcelaciones existentes y manzaneo para la futura estructura de la malla urbana en este sector sobre suelo suburbano, que autoricen cesiones y compensaciones para crear franjas y un cordón ambiental sobre la QUEBRADA LA TOMA capaz de contener la extensión del asentamiento humano; la construcción en asentamientos humanos incompletos, localizados por fuera del perímetro urbano o en la periferia oriental del Neiva, de elementos aisladores y de transición con respecto al suelo rural, como parte constitutiva de los programas de mejoramiento integral de expansión y control de bordes.

### **1.1.3.3 Política De Movilidad Y Accesibilidad Intra-urbana**

Tiene como objetivo, facilitar el re direccionamiento de flujos de demandantes hacia los nuevos centros de comercio y servicios, mejorando su accesibilidad, aprovechando la ejecución del Sistema Integrado de Transporte Masivo y la inversión pública proyectada en vías para desarrollar un programa complementario de infraestructura y transporte para la accesibilidad interurbana, tomando como marco de referencia las piezas urbanas y las nuevas centralidades.



#### **1.1.3.4 Política De Espacio Público**

Tiene como objetivos, complementar la dotación de espacio público de escala urbano – rural, para alcanzar una disponibilidad acorde con la jerarquía funcional de la ciudad y las necesidades de su creciente tamaño poblacional. Recuperar, reapropiar e integrar los elementos determinantes de carácter ambiental como elementos articulados al resto del espacio público. Crear una efectiva red articulada espacialmente equilibrada y jerarquizada de espacios públicos accesibles a las diferentes escalas de la vida urbana: barrial, comunal y urbana. Dar prioridad, en las actuaciones de parcelación y urbanización, a la creación de espacio público de escala barrial o comunal del sector Ipanema, subordinando normas de desarrollo, a la localización y respeto de las respectivas cesiones obligatorias; y adaptando el alcance de las actuaciones de urbanización y/o edificación, en tratamientos de conservación y renovación a la calidad del espacio público disponible o resultante. Son componentes de esta política, las siguientes acciones

- Complementación y construcción de espacio público de escala urbano –rural
- Reapropiación de determinantes ambientales para integrarlos orgánicamente al espacio público.
- Jerarquización y dotación equilibrada de espacio público a las diferentes escalas del sector.
- Generación prioritaria y reguladora del espacio público creado en las actuaciones urbanísticas.

- Diferenciación del espacio público perteneciente al sistema vial, de los componentes lineales de carácter predominantemente peatonal, contemplativo y/o paisajístico.

#### **1.1.3.5 Política De Competitividad Territorial**

Tiene como objetivos, mejorar y potenciar la productividad del territorio, buscando: el aprovechamiento eficiente de la ciudad construida, propiciando intervenciones de consolidación y reparación que mejoren su calidad y propicien la implantación de actividades de alta jerarquía. Fortalecer y crear oportunidades para la ampliación y reordenamiento de la zona especializada de actividad industrial, resolviendo al mismo tiempo conflictos entre usos incompatibles. Prever la disponibilidad de espacios para actividades y equipamientos relacionados con tecnologías de punta, servicios de largo alcance y aprovechamientos sostenibles altamente productivos.

## 2. Modelo Territorial Propuesto

### 2.1 Concepto, Descripción, Fundamentos y Alcances del Modelo – OBJETIVO.

**Concepto: El Modelo - Objetivo** para la ocupación y aprovechamiento del suelo urbano, constituye una representación físico-espacial de la ciudad futura, que el Plan Parcial aspira a construir al más largo plazo, como resultado de la ejecución de las acciones, políticas, programas y proyectos que prevé el Plan.

**El Modelo - Objetivo** también suministra criterios para regular las acciones y las actuaciones contempladas en las normas urbanísticas, entendiendo que los procesos de urbanización, de edificación y construcción de redes e infraestructuras, deben ajustarse en cuanto a su localización, calidad y especificaciones a los propósitos de ordenamiento de las actividades urbanas y transformación del espacio construido que se espera obtener, a fin de asegurar la concreción paulatina de una zona o un sector proyectado. El Modelo - Objetivo se formula apoyándose en los elementos que constituyen la ciudad actual llamados partes, tales como las piezas, equipamientos relacionados con tecnologías de punta, servicios de largo alcance y aprovechamientos sostenibles altamente productivos.<sup>15</sup>

---

## 2.2 Fundamentos Y Alcances Del Modelo

El modelo se construye con base en los propósitos generales, los objetivos y las estrategias de largo y mediano plazo. Busca traducir estas orientaciones a través de una representación física espacial de los elementos de la ciudad, categorizados unos como elementos ambientales determinantes, otros como partes y como sistemas relacionales de carácter estructurante, con el fin de:

1. Establecer claramente las transformaciones más significativas que la ciudad debe experimentar en su organización espacial, para garantizar funcionalmente la conveniente disposición de áreas de actividad para localizar, en forma jerarquizada diferenciada y accesible, lugares de residencia, centros de servicios y zonas de usos especializados.
2. Servir de marco de referencia para evaluar los impactos sobre la organización espacial, la morfología y el funcionamiento de la Ciudad de Neiva , el área Administrativa de Planeación Municipal de la ciudad que tendrá la puesta en marcha de operaciones y sistemas estructurantes como el Plan Vial y su Sistema de Transporte Masivo, el programa de nuevas centralidades, la construcción de nuevos asentamientos en esta zona del barrio Ipanema y las intervenciones de control y manejo del borde urbano.
3. Evidenciar los grandes elementos físicos espaciales sobre los cuales es preciso actuar a diferentes escalas: zonal, local , urbano y urbano – rural ; con el propósito de obtener ordenadamente piezas completas y que se integren de una forma adecuada a la ciudad de Neiva, dotadas de todos los usos y servicios, ya sea a través de intervenciones, operaciones y actuaciones que las consoliden integrando en ellas los nuevos asentamientos que se están proponiendo y que surgirán en esta zona de expansión, ya

sea promoviendo procesos de rehabilitación, renovación, consolidación o mejoramiento integral en las piezas constituidas predominantemente por tejidos ya desarrollados.

4. Disponer de una interpretación morfológica de la ciudad que incorpora entre sus determinantes la topografía, el paisaje, la quebrada la toma como factores condicionantes en el reconocimiento y manejo del espacio construido así como en el diseño y ejecución del sistema de espacio público.

## **2.3 Elementos Del Modelo -Objetivo.**

La representación físico-espacial del Modelo descompone el espacio urbano en tres tipos básicos de elementos:

1. Los Elementos Ambientales Determinantes.
2. Las Partes.
3. Los Sistemas Estructurantes.

### **2.3.1 Los Elementos Ambientales Determinantes**

Están representados por los recursos proporcionados directamente por la naturaleza, cuyo aprovechamiento racional y sostenible condiciona de manera inmediata la localización del asentamiento humano, su morfología o la calidad del espacio urbano. Se consideran como tales:

1. El Suelo, cuyas coberturas y características geológicas, geomorfológicas y capacidad portante determinan la diferenciación básica entre áreas urbanizables y no urbanizables.
2. La Topografía y el cauce de la quebrada la toma que inciden particularmente en la morfología y en la articulación – desarticulación entre piezas y otras partes del espacio urbano (barrio los guaduales).
3. La quebrada la toma que se asumen como elementos estructurantes del espacio público.
4. El Paisaje proporcionado por la Ladera cuyo disfrute visual debe condicionar la volumetría edificatoria, para garantizar su apropiación como factor de identidad y calidad del espacio urbano construido.

### **2.3.2 Las Partes**

Son grandes elementos del espacio urbano diferenciados por las funciones que desempeñan en la vida urbana, por su escala, su mayor o menor heterogeneidad y su localización. Son partes: Las piezas urbanas, las centralidades y las áreas de actividad.

a. Las Piezas Urbanas Son elementos de gran escala espacial, los cuales abarcan una extensa porción del territorio urbano, a cuyo interior se localizan numerosos asentamientos que configuran su tejido residencial, y en los cuales se dispone de una amplia gama de actividades y servicios con coberturas que van desde el alcance urbano hasta el alcance vecinal, algunos de ellos concentrados en centralidades y corredores, todo lo cual da lugar a una amplia diversificación y especialización de los usos del suelo.

Las piezas urbanas son fragmentos integrales de ciudad; y desde el punto de vista de la planificación del territorio, se delimitan como un ámbito dentro del cual debe buscarse que se concentren funciones y actividades y se distribuyan servicios y espacios públicos accesibles al conjunto de la población que las habita, guardando la debida consideración por las particularidades urbanísticas y edificatorias que las diferencian entre sí. Buscan evitar la centralización desequilibrada y excesiva de las actividades terciarias en un centro único o de los equipamientos en unas pocas áreas privilegiadas. Los sistemas que aseguran la movilidad intraurbana deben prestar especial atención a la accesibilidad a los propios centros de cada pieza y a su fluida articulación con las otras piezas. Las piezas también buscan orientar las actuaciones y operaciones que las intervengan de modo que las periféricas con áreas de expansión, incorporen los nuevos asentamientos orgánicamente al tejido urbano y a un fragmento de ciudad con características integrales; y que las piezas constituidas por tejidos ya urbanizados y edificados se consoliden de manera relativamente estable, aprovechando más eficientemente su potencial.

El modelo diferencia dos piezas:

**- Pieza urbana ya existente – rural - Pieza de la Ciudad Sur**

**- Piezas de la ciudad Sur Occidental y la ciudad Oriental**

**La pieza urbana ya existente – rural**: contiene el centro de comercio y servicios metropolitanos que funcionalmente incluye áreas relativamente especializadas tales como el distrito de servicios de la administración pública, distrito financiero y la zona de comercio urbano al por menor. Además contiene una notable concentración de funciones urbano-rurales en su área de ampliación hacia el Oriente sobre tejidos desarrollados inicialmente como residenciales y también la

zona industrial más antigua. Las intervenciones sobre esta pieza apuntarán a revitalizar el Centro Tradicional, contener su ampliación hacia el Norte, promover acciones de renovación y rehabilitación de áreas deterioradas, fortalecer la zona industrial y contener la extensión de asentamientos subnormales sobre la parte norte de la ciudad.

**Las piezas de la ciudad Sur Occidental y la ciudad Oriental,** contienen en gran proporción tejidos residenciales muy consolidados que requieren ser complementados con localización de servicios institucionales y centros de actividad terciaria, apoyados en sistemas de movilidad intraurbana que los hagan accesibles. En estas piezas se propone también concentrar actuaciones públicas en el control de la expansión de barrios subnormales y sobre la reserva del Río del oro, complementadas con programas de Reordenamiento y Mejoramiento Integral Las piezas de la ciudad Norte y la ciudad Sur, se conciben como residenciales y articuladoras con la conurbación el municipio de Palermo y el Caguan. Contienen los suelos que proporcionan las alternativas más factibles para la expansión urbana, y por ello la actuación pública se concentrará allí en las dos centralidades de segundo nivel que reunirán funciones urbanas y urbano-rurales más adaptadas a su papel articulador, así como en la ordenada orientación y administración del proceso de expansión.

Las actuaciones y operaciones urbanísticas se concentrarán en la preservación de la Zona de Protección Ambiental de la quebrada la toma y en la promoción con el sector privado e inversionistas departamentales de su aprovechamiento recreativo y eco turístico; en la promoción y concreción de proyectos que



---

aseguren el desarrollo y su articulación; y en la propuesta y diseño de sus sistemas de comunicación con la ciudad y el departamento.

**b. Las Centralidades.** Son elementos de la estructura urbana de escala variable según la jerarquía de las funciones urbanas que contengan, las cuales nuclean o concentran actividades predominantemente institucionales especializadas y de servicios de comercio para la atracción de la población a este sector y hacerlo un sector dinámico. Las centralidades se generan como resultado de su accesibilidad, la cual está ligada a facilidades de transporte, comunicaciones e infraestructura, en unos casos como producto de cambios de uso no previstos y, en otros, por efecto de las regulaciones correspondientes a los procesos de urbanización y edificación. Las centralidades se conciben como elementos físico-espacial estable o sujetos a dinámicas de transformación que impactan en diverso grado los tejidos urbanos adyacentes, dependiendo de su localización, accesibilidad, congestión y calidad de su área de influencia.

El Plan parcial se propone promover el fortalecimiento y desarrollo de un conjunto de nuevas centralidades y pone particular atención en las de segundo orden, como elementos que contribuirán a que ciertas actividades se distribuyan más equilibradamente en diferentes sectores de la zona, disminuyan la congestión en el Centro Tradicional y proporcionen acceso a bienes y servicios más próximos a los habitantes de las distintas piezas urbanas. El fomento al desarrollo y fortalecimiento de las centralidades urbanas tiene su principal instrumento en la regulación de los usos del suelo, en cuyas normas urbanísticas son contempladas como áreas de actividad económica predominante, sujetas a precisas disposiciones de usos y tratamientos, que la autoridad de control urbanístico debe

vigilar para que sean rigurosamente observadas. Adicionalmente, la actuación y la intervención urbanística del Municipio, debe orientarse en ellas al desarrollo de infraestructuras y sistemas de transporte intraurbanos que les aseguren adecuada accesibilidad, así como al control de la congestión puntual y otros impactos negativos y deteriorantes. A escala comunal se estimulará el desarrollo de centralidades de tercer orden, localizando otros servicios de la Administración orientados al público en general, de manera que ello contribuya a que a su alrededor se establezcan otras actividades complementarias de bajo impacto.

c. Áreas de Actividad. Las áreas de actividad clasifican las diferentes porciones del espacio urbano de acuerdo con la clase de actividades implantadas o que podrán implantarse en un determinado zona del sector, tomando en consideración áreas relativamente homogéneas que usualmente tienen extensión moderada. Determinan las actividades predominantes o la mezcla admisible de dichas actividades, para regular el patrón de usos del suelo que la ciudad busca obtener como resultado de las actuaciones de parcelación, urbanización y edificación. Dicha regulación está contenida en las normas urbanísticas, y la modificación o expedición de nuevas normas que modifiquen o incluyan Areas de Actividad deberán estar en concordancia con los objetivos de ordenamiento buscados para la estructura urbana en cuanto al manejo de las piezas urbanas, las centralidades y la conveniente diferenciación entre áreas con usos compatibles, y áreas especializadas de usos no compatibles o degradantes.

Las Áreas de Actividad se clasifican como:

- Residencial Neta

- Residencial Predominante

- Mixta

- Económica Predominante

- Institucional Especial

- Centralidad

### **3. Sistemas Estructurantes**

Son sistemas dotados de tres características básicas: su disponibilidad en términos de calidad, cantidad y capacidad; la integralidad por cuánto sus elementos están articulados aun cuando son diferenciables; y la función relacionante por cuanto articulan entre sí partes del territorio a diferentes escalas. Constituyen, por consiguiente sistemas meritorios de interés público que por sus características intrínsecas condicionan el modo de aprovechamiento de las distintas porciones del territorio tanto en lo relacionado con su edificabilidad o construibilidad, como en lo referente al uso o tipo de actividad permisible. Los sistemas estructurantes desempeñan una o varias entre las siguientes funciones: o adoptan el proceso de urbanización a las condiciones del medio ambiente y a la dotación de recursos naturales; o posibilitan disponer de espacios de diferente escala y área de influencia para el goce y disfrute de los habitantes; o permiten desarrollar actividades en localizaciones fijas, de manera sostenible y adecuada a las condiciones de la vida urbana; o comunican y permiten la interacción entre zonas distantes entre sí; o permiten conservar y recrear los hitos y las etapas de la historia y la cultura urbanas.

Los sistemas estructurantes se clasifican en:

- a. Sistema Ambiental.
- b. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
- c. Sistema Vial y de Transporte.
- d. Sistema de Espacio Público.
- e. Sistema de Equipamientos Colectivos.

### 3.1 Sistema Ambiental

Son componentes de la estructura ambiental del barrio Ipanema de la ciudad de Neiva, el sistema de áreas protegidas y de valor paisajístico. El Plan parcial Ordenamiento se plantea los siguientes objetivos específicos para el Sistema Ambiental:

- a. Orientar y sostener los procesos de los ecosistemas esenciales.
- b. Mejorar la calidad de la oferta ambiental.
- c. Garantizar la conectividad y la oferta ambiental para todo el sector que se está interviniendo.

El sistema de área protegida: Está constituido por zonas cuyas características naturales (flora, fauna, relieve, morfología e hidrología) deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos naturales. El suelo de protección ambiental se divide en:

- Zona de la quebrada de la toma que influye en el desarrollo del plan parcial del barrio Ipanema en la ciudad de Neiva.

Valor Paisajístico y Ambiental: Son aquellos elementos del paisaje urbano o rural que se constituyen en hitos y cuya preservación es fundamental para contribuir a mantener la imagen del municipio y al bienestar físico y espiritual de la comunidad, en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente. A esta categoría pertenecen: La altura destacada en la que se encuentra en el area de intervención que se constituyen en elementos sobresalientes del paisaje, localizados en el suelo de expansión.



Plano 2. Estructura Ecológica Principal del Municipio de Neiva, 2014. Elaborado por Jaime Luna

## 3.2 Sistema De Servicios Públicos

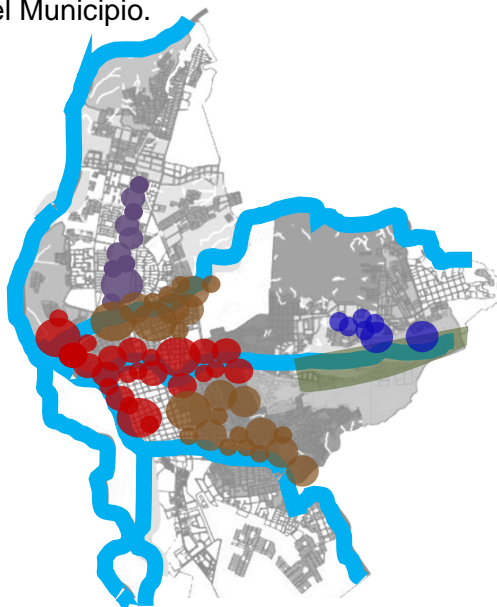
Domiciliarios: Corresponde al conjunto de estructuras, redes y elementos de interconexión, utilizada para la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y aseo, en Neiva. El Plan Parcial se plantean los siguientes objetivos específicos para el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios:

1. Propender por la ampliación de las coberturas, la prestación continua y eficiente de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, telefonía pública básica conmutada, gas y aseo, por empresas de servicios públicos de carácter oficial, privado o mixto o directamente por la Administración Municipal en los casos previstos en el Artículo 6 de la Ley 142 de 1994, cumpliendo con las normas nacionales, las específicas de este Plan de Ordenamiento Territorial y las que le modifiquen y complementen.

2. Garantizar el tratamiento adecuado de las aguas residuales generadas por las actividades domésticas, industriales, agropecuarias y recreacionales que se viertan a las corrientes superficiales, cumpliendo los siguientes índices en la remoción de carga contaminante:

3. Promover las gestiones pertinentes que garanticen el manejo y disposición final de aguas lluvias y residuales, al igual que la recolección y disposición final de residuos sólidos, químicos y tecnológicos, lodos y escombros en el suelo rural, específicamente los producidos en las cabeceras de corregimientos y otros asentamientos nucleados y/o dispersos existentes al igual que en las exploraciones mineras y/o en otras actividades productivas actuales o futuras.

4. Desarrollar un Plan de Servicios Públicos domiciliarios acorde con las necesidades del desarrollo urbano y rural del Municipio.



Plano 3. Estructura Socio Económica existente en el Municipio, 2014. Elaborado por Paola Mesa

### **3.3 Sistema Vial Y De Transporte**

El Plan Parcial se plantea los siguientes objetivos específicos, relacionados con el Sistema Vial y de Transporte:

1. Mejorar en el corto y mediano plazo, el desempeño del Sistema Vial construido y optimizar el sistema público de transporte de pasajeros.
2. Adoptar líneas de acción para el desarrollo administrativo, estructural y operacional del servicio público de transporte de pasajeros urbano, dentro del marco de integración con los barrios vecinos.
3. Definir las bases para el desarrollo tecnológico del servicio público de transporte de pasajeros, en especial del transporte masivo, teniendo en cuenta su estructuración funcional.
4. Adoptar para la distribución de mercancías en el ámbito urbano, los mecanismos de ordenamiento y regulación, acordes con el funcionamiento integral del sistema de movilización urbana.
5. Definir para las vías nuevas, la reserva de áreas, de acuerdo con los criterios de diseño geométrico, funcional y ambiental que se establecen, y adoptar los mecanismos para su efectivo cumplimiento.
6. Definir un sistema urbano de carácter público de estacionamientos y parqueaderos, y establecer incentivos para su construcción.
7. Garantizar el uso de otros modos de transporte en especial la bicicleta, a través de la ejecución de un sistema de ciclo vías, minimizando el uso de vías arterias de tráfico



rápido, y utilizando al máximo vías marginales como lo es la quebrada la toma que es un cauce de agua conformando mallas interconectadas.

8. Crear la autoridad única de transporte El Sistema Vial: Corresponde al conjunto de elementos que constituyen las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo permitir el desplazamiento de vehículos de todo tipo, y la movilización de personas y bienes, utilizando los diferentes modos y medios de transporte, prestando especial atención en la adopción de políticas ambientales en su planificación, diseño y construcción.



Plano 4. Red Vial existente en el municipio, 2014. Elaborado por Jaime Luna

## **4. Usuarios de los Espacios Urbanos y Elementos Arquitectónicos que allí encontramos**

Los espacios urbanos como es bien sabido por la mayoría de los habitantes, es un espacio en que es de todos, pero al mismo tiempo no pertenece a ninguno, dando así paso a que muchos de estos sitios estén hoy en olvido y en muy mal estado de conservación, no solo por parte del estado sino también por parte de los habitantes que viven cerca del sector en donde se encuentra dicho espacio.

Es necesaria la conservación de estos lugares, ya que por medio de ellos existe en contacto entre los seres humanos, lo cual permite la organización de la comunidad y de la sociedad en general, también permite mayor eficacia y el bajo costo de la distribución de los servicios urbanos. Estos espacios son considerados un plus dentro de la sociedad contemporánea que hoy vivimos, porque somos nosotros una estructura urbana que permite el desarrollo de este tipo de espacios, constituyéndolos como nodos, hitos dentro de nuestra malla.

La necesidad de organizar sobre todo el servicio público, porque son ellos los grandes consumidores de espacio, en este punto es importante considerar de la densidad demográfica, pues en un principio a mayor densidad habrá más presión por el espacio urbano y en consecuencia éste tendera a congestionarse. Es cierto que en gran mayoría de los espacios públicos siempre encontramos elementos arquitectónicos que ambientan el espacio, convirtiéndolo de cierto modo en un nodo o hito, por el cual nos podemos guiar o tener como referencia para nuestra ubicación, tales como mercados,

monumentos, escuelas o comercio, estos nodos pueden ser de dos tipos: **los nodos terminales** que representan el origen o destino de un recorrido y son lugares que constituyen los objetivos de los viajes o recorridos dentro de la ciudad. **Los nodos de liga** que se utilizan para llegar a un nodo terminal y representan pistas de navegación en nuestro recorrido por el espacio urbano.

También, con la frecuencia de uso que se hace del nodo, pueden clasificarse en nodos personales a aquellos a los que se concurre con mayor frecuencia, como la vivienda o lugar de trabajo, pero solo tiene relevancia para las personas que los usan; un nodo de referencia es utilizado por la mayoría de la población y se refiere a un edificio connotado o una intersección importante.<sup>16</sup>

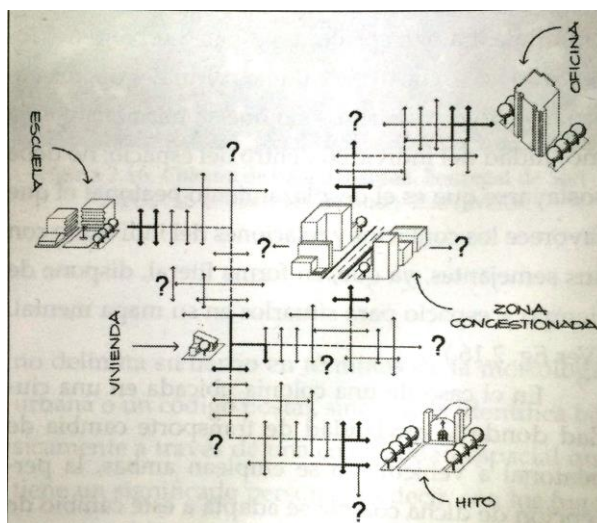


Imagen 6. Esquema de Mapa Mental Fragmentado.  
Fuente: Espacios Urbanos, historia, teoría y diseño, Jan Bazant

Como esquemas de ordenamiento entre los nodos, zonas de producción industrial, zonas congestión y viviendas se ordena el territorio de una forma homogénea en donde las

<sup>16</sup> Espacios Urbano, Historia y Teoría del Diseño, Jan Bazant, Pág. 75 (Bazant, 2010)

masas y cargas no se presten solo en un solo sector, el cual debe alimentar varias zonas para generar un territorio productivo en cuanto a los recursos económicos y de producción urbana. También es necesario que no existan sectores en donde la población no sea flotante, sino que a su vez genere sectores de actividad, consideradas incluso las zonas de educación y equipamientos culturales y sociales.

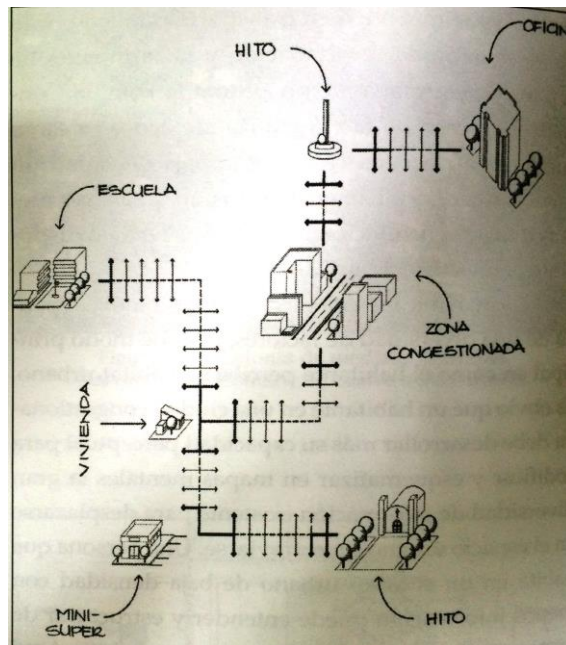


Imagen 7. Esquema de Mapa Mental Bien Fragmentado.  
Fuente: Espacios Urbanos, historia, teoría y diseño, Jan Bazant

La cercanía entre nodos incide en la optimización de tiempo y además de dinero, ya que por medio de estos aspectos se puede trabajar y hay posibilidad de ir al banco sin la necesidad de recorrer largos trayectos.

Todo lo dicho anteriormente responde al proyecto propuesto por medio de los equipamientos diseñados para satisfacer las necesidades de la población del barrio Ipanema, también con la integración de 3 plazoletas, una alameda conjunta y 5 parques con diferentes usos, permitiendo recreación activa y pasiva en sus diferentes espacios.

Por otro lado las plazoletas que se implementaron disponen de un servicio de guardería, de biblioteca y actividades lúdicas para los niños y adultos, todo esto con un carácter histórico, permitiendo que estos espacios sean más turísticos y que la población en general se apropie de ellos y de igual manera incentive su protección y conservación en general.



Plano 5. Red de Plazoletas, parques y alamedas diseñadas como espacio público para la población del barrio Ipanema, 2014. Elaborado por Paola Mesa

## 5. Necesidades de los Planes Parciales

La práctica de los Planes Parciales ha hecho que en su mayoría, olvidando su capacidad se emplee y se reserve para la gestión en carácter residencial, en general, para saneamientos y reestructuraciones. En otros aspectos los Planes Parciales, con frecuencia se han utilizado para la ejecución de grandes infraestructuras varias y otros equipamientos; y nunca para realizar la normal expansión residencial para la cual se pensaron.

La normal expansión residencial se ha confiado a los loteos, a los que, en algún caso, se han adjuntado convenios acordados con el municipio. Los loteos debían ser, en efecto, la simple subdivisión en varios loteos catastrales, después de aprobarse el destino urbanístico parcia de una zona determinada. El loteo en muchos aspectos está prohibido en los terrenos que no cuentan con un Plan Parcial, sin la preventiva autorización del municipio.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> La administración del Urbanismo, G. Campos Venuti, Pág. 79-81 (Venuti, 1998)

## Cuantificación de Manzanas por M<sup>2</sup> existentes y propuesto para el sector.

PLAN PARCIAL		PLAN PARCIAL		
ANÁLISIS DE LOCALIZACIÓN		MALLA VIAL		
LOCALIZACIÓN	LÍMITE	MALLA VIAL	ESPECIFICACIÓN	
Por el Norte	Barrio Bungaviles	MALLA VIAL ARTERIAL COMPLEMENTARIA	CALLE 8	V-1 DE 13 MTS DE ANCHO
Por el Oriente	Barrio las Palmas		CARRERA 52	V-1 DE 13 MTS DE ANCHO, CONTANDO CON ESPACIO VERDE COMO DIVISIÓN VIAL
Por el Sur	Barrio Santa Isabel	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	CARRERA 46	V- 4 DE 9 MTS DE ANCHO CON SEPARADOR PARA DOLBE FLUJO
Por el Occidente	Barrio Calixto		CALLE 9	V-4 DE 7 MTS DE ANCHO CON SEPARADOR PARA DOBLE FLUJO
PLAN PARCIAL				
INFORMACIÓN POR MANZANAS				
BARRIO		IPANEMA (NEIVA-HUILA)		
MANZANAS INCLUIDAS		107 Manzanas		
PLAN PARCIAL				
ÁREA	METROS CUADRADOS		ÁREA	METROS CUADRADOS
Manzana 1	3.811		Manzana 54	3.316
Manzana 2	6.383		Manzana 55	1.841
Manzana 3	1.234		Manzana 56	2.298
Manzana 4	1.261		Manzana 57	2.283
Manzana 5	1.526		Manzana 58	2.155
Manzana 6	1.618		Manzana 59	4.876
Manzana 7	1.483		Manzana 60	1.589
Manzana 8	1.683		Manzana 61	4.892
Manzana 9	665		Manzana 62	6.438
Manzana 10	6.781		Manzana 63	7.355
Manzana 11	961		Manzana 64	6.155
Manzana 12	1.531		Manzana 65	2.184

El Plan Parcial como alternativa de articulador entre el espacio público y el espacio construido, el caso de Neiva

---

Manzana 13	442	Manzana 66	2.439
Manzana 14 (Comercial Propuesto)	435	Manzana 67	2.299
Manzana 15	412	Manzana 68	2.976
Manzana 16	362	Manzana 69	2.422
Manzana 17	393	Manzana 70	4.618
Manzana 18	405	Manzana 71	3.459
Manzana 19	1.311	Manzana 72	3.683
Manzana 20	1.308	Manzana 73	3.384
Manzana 21	7.261	Manzana 74	3.558
Manzana 22	7.098	Manzana 75	3.209
Manzana 23 (Equipamiento Institucional Existente)	8.610	Manzana 76	4.394
Manzana 24	1.938	Manzana 77 (Residencial Existente)	7.516
Manzana 25	1.808	Manzana 78 (Residencial Existente)	3.358
Manzana 26	1.955	Manzana 79	3.394
Manzana 27	2.393	Manzana 80 (Residencial Existente)	3.179
Manzana 28 (Residencial Existente)	5.853	Manzana 81	2.560
Manzana 29	2.249	Manzana 82	3.584
Manzana 30	1.895	Manzana 83	4.601
Manzana 31	1.709	Manzana 84	3.926
Manzana 32	1.139	Manzana 85	864
Manzana 33	5.498	Manzana 86	1.347
Manzana 34	7.450	Manzana 87	3.464
Manzana 35 (Residencial Existente)	6.450	Manzana 88	2.772



Manzana 36 (Equipamiento Cultural Propuesto)	8.329	Manzana 89	2.600
Manzana 37 (Equipamiento Institucional Existente)	9.337	Manzana 90	3.491
Manzana 38	1.019	Manzana 91	2.080
Manzana 39	1.857	Manzana 92	3.712
Manzana 40	2.388	Manzana 93	2.684
Manzana 41	2.783	Manzana 94	2.231
Manzana 42	3.161	Manzana 95	559
Manzana 43	4.196	Manzana 96	2.496
Manzana 44	2.129	Manzana 97	1.654
Manzana 45	2.292	Manzana 98	3.017
Manzana 46 (Residencial Existente)	10.382	Manzana 99	2.652
Manzana 47	3.448	Manzana 100	3.719
Manzana 48	3.090	Manzana 101	4.880
Manzana 49	4.871	Manzana 102	1.565
Manzana 50	2.509	Manzana 103	3.011
Manzana 51	2.286	Manzana 104	3.004
Manzana 52	2.262	Manzana 105	1.212
Manzana 53	3.025	<b>TOTAL</b>	<b>166.955</b>
<b>TOTAL ÁREA MANZANAS</b>	<b>333.630</b>		

Tabla 1. Numero de manzanas y áreas por m<sup>2</sup> existentes en el sector. Elaborado por Paola Mesa

El Plan Parcial como alternativa de articulador entre el espacio público y el espacio construido, el caso de Neiva

**Densidades de Vivienda, Equipamiento Institucionales, Recreacionales, Culto, Salud y Áreas Verdes por Hectáreas.**

<b>BARRIO IPANEMA (NEIVA-HUILA)</b>	
<b>COMUNA 7</b>	
TOTAL VIVIENDAS	350
TOTAL HABITANTES	1,925

<b>DOSIFICACIÓN DEL SUELO PARA 500 HABITANTES</b>	
500	893
5.6	Viviendas
Densidad Media	29,76 a 14,88 Ha

<b>DOSIFICACIÓN DEL SUELO PARA 10.000 HABITANTES</b>	
10	1,786 Viviendas
5.6	
Densidad Media	59,52 a 29,76 Ha

<b>EDUCACIÓN</b>	
<b>JARDIN DE NIÑOS</b>	
Porcentaje de Población atendida	6% Min
Coeficiente de Uso	5,000 Habitantes
Coeficiente de Eficiencia	240 a 440 Alumnos
M <sup>2</sup> por cada 100 Habitantes	40 a 55 m <sup>2</sup>
Radio de Influencia	300 a 500 m <sup>2</sup>
<b>ESCUELA PRIMARIA</b>	
Porcentaje de Población atendida	23%
Coeficiente de Uso	2600 Hab (Dos Turnos)
Coeficiente de Eficiencia	300 Alumnos
M <sup>2</sup> por cada 100 Habitantes	40 a 55 m <sup>2</sup>
Radio de Influencia	350 a 900 m <sup>2</sup>

<b>SALUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES</b>	
Porcentaje de Población	100%
Coficiente de Uso	10,000 Habitantes
Coficiente de Eficiencia	Indefinido
M <sup>2</sup> por cada 100 Habitantes	0,02 m <sup>2</sup>
Radio de Influencia	800 m <sup>2</sup>

<b>DEPORTE Y RECREACIÓN</b>	
Porcentaje de Población	62%
Coficiente de Uso	2,500 Habitantes
Coficiente de Eficiencia	Variable
M <sup>2</sup> por cada 100 Habitantes	500 m <sup>2</sup>
Radio de Influencia	400 m <sup>2</sup>

<b>ÁREAS VERDES</b>	
Porcentaje de Población	100%
Coficiente de Uso	5,000 Habitantes
Coficiente de Eficiencia	Variable
M <sup>2</sup> por cada 100 Habitantes	500 a 1,000 m <sup>2</sup>
Radio de Influencia	450 m <sup>2</sup>

<b>DENSIDAD URBANA</b>	
N. de Habitantes	<b>Densidad Urbana</b>
Área Total Urbana	
1,925	<b>148,07 Habitantes</b>
13	
<b>La densidad urbana Alta con 148 Habitantes/ Ha</b>	

El Plan Parcial como alternativa de articulador entre el espacio público y el espacio construido, el caso de Neiva

<b>DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO</b>		
Área Total P.P 13 Hectareas		
Vivienda	65%	13 Hec x 0.65 = 8.45 Hec
Servicios	15%	13 Hec x 0.15 = 1.95 Hec
Vialidad	20%	13 Hec x 0.20 = 2.6 Hec
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>13 Hectareas</b>

<b>DENSIDAD DE VIVIENDA</b>	
N. de Viviendas	Vivienda/ Hec
N. de Hectareas	
350 Viviendas	26.9 Viviendas/ Hec
13	
<b>Limite Menor 50 Viv/hec - Limite Mayor 120 Viv/Hec</b>	

<b>VIVIENDA POR HECTAREA</b>	
Limite Mayor = 120 Viviendas x 8.45 Hec = 1.014 Viviendas	
1.014 Viviendas	78 Viviendas/Hec
13 Hectareas	
Limite Menor = 50 Viviendas x 8.45 Hec = 422.5 Viviendas	
422.5 Viviendas	32 Viviendas/Hec
13 Hectareas	

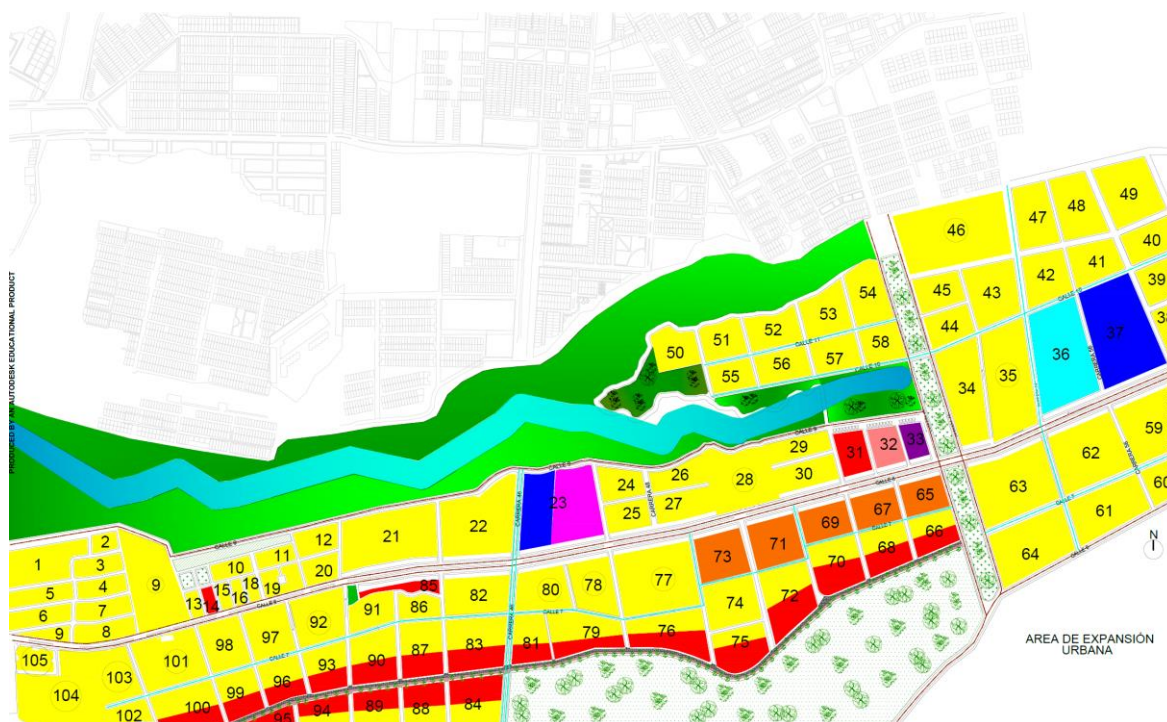
<b>TABLA DE DENSIDADES</b>
Densidad Baja = 0 a 30 Viv/Hect x 5.7 Miem/Fam = 0 a 171 Hab/Hec
Densidad Media = 31 a 60 viv/Hec x 5.7 Miem/Fam = 172 a 342 Hab/Hec
Densidad Alta = 61 a 90 Viv/Hec x 5.7 Miem/Fam = 343 a 513 Hab/Hec

Tablas 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12. Densidades calculadas para el sector en cuanto a población. Elaboradas por Jaime Luna

## 6. Sistema de usos de suelo diseñado para el sector









Dentro de las necesidades evidenciadas dentro del sector se encuentran las falencias en cuanto a equipamientos en general de sus servicios, por lo tanto dentro del sistema se diseñó y se re organizaron los usos del suelo, permitiendo una equidad y una inclusión en general para la zona, solucionando las necesidades de la población.

Dentro de las necesidades está concebido la implementación de equipamientos comerciales e institucionales los cuales permitirán fácil acceso y más oportunidades en cuanto al transporte y mejoramiento de la movilización.



Plano 6. Barrio Ipanema, Sur de Neiva (Huila), elaborado por Paola Mesa

### Convenciones

	Uso Residencial		Uso Equipamiento para Salud
	Uso Mixto (Residencial y Comercial)		Uso Equipamiento Cultural
	Uso Institucional		Uso Equipamiento Culto
	Uso Comercial		Uso Equipamiento Recreacional

Dentro de lo analizado y diseñado en el plano se evidencian un total de 105 manzanas en el barrio Ipanema, creando un eje comercial, el cual funciona como espacio de esparcimiento para la comunidad, el cual contiene ciclo ruta y un sendero peatonal, el cual permite que se recorra todo el proyecto por las 3 plazoletas diseñadas.

## 7. Conclusiones

En términos generales la realización del Plan Parcial es un instrumento de gestión que se utilizara para el ordenamiento del territorio en el cual se va a intervenir, en este aspecto será el barrio de Ipanema, en el municipio de Neiva; dando comienzo a esto, se implantará en su mayoría la ley 388 de 1997, específicamente en los artículos 12 y 9 que hablan de la optimización del suelo, de una carga equilibrada de cargas y beneficios, valga la redundancia; para que en el sector se revitalice y también a la vez descongestionar el centro del municipio, ya que hoy en día es un sector con una alta densidad de oficinas y comercio. Dando paso a esto también en la zona se implementara corredores ecológicos para la protección de la ronda de la Quebrada la Toma, ya que se tiene el conocimiento por la mayoría de los habitantes que está en deterioro por su abandono.

También se concluye que para poder llevar a cabo la optimización del proyecto, es necesaria la implementación y construcción de equipamientos de carácter social, comercial y cultural, los cuales a lo largo del eje que se presentara por toda la calle 8, iniciara en la Carrera 43 y finalizando en la Carrera 60.

## 8. Bibliografía

(n.d.).

Bazant, J. (2010). *Espacios Urbanos, historia, teoría y diseño*. Mexico: Limusa, S.A.

Cartilla Historia de Neiva. (1973). 10.

DANE. (2005). *Secretaría de Planeación Municipal*. Neiva.

Fernandez, J. M. (1997). *Planificación estratégica de Ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili.

Morcillo, P. P. (2007). *Derecho urbanístico colombiano, historia, normativa y gestión*. Bogotá: Bogota Temis.

Municipal, A. (2012). *Plan de Ordenamiento Territorial Neiva*. Neiva.

*Neiva, Historia*. (n.d.). Retrieved Marzo 16, 2014, from <https://neiva-2010.wikispaces.com/2-+HISTORIA>

Neiva-Huila, A. M. (n.d.). *Alcaldía de Neiva*. Retrieved Abril 16, 2014, from [www.alcaldianeiva.gov.co/index.php/2013-06-01-13-14-42/home-icon-14](http://www.alcaldianeiva.gov.co/index.php/2013-06-01-13-14-42/home-icon-14)

Planeación. (n.d.). *Planeación Distrital*. Retrieved Mayo 4, 2014, from [www.pvp.org.uy/revision6.htm](http://www.pvp.org.uy/revision6.htm)

Venuti, G. C. (1998). *La administración del Urbanismo*. Barcelona: Gustavo Gili S.A.