



Plan parcial de renovación urbana.

La estancia

Julio Cesar Torres Sierra

Roy Ignacio Salamanca Granados

Universidad La Gran Colombia

Facultad de Arquitectura

Ciudad, Colombia

2014

Plan parcial de renovación urbana.

La estancia

Julio Cesar Torres Sierra

Roy Ignacio Salamanca Granados

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

Arquitecto

Director:

Arq. Alexander Vallejo

Línea de Investigación:

GESTIÓN DEL HÁBITAT TERRITORIAL

Universidad La Gran Colombia

Facultad de Arquitectura

Ciudad, Bogotá. Colombia

2014

Resumen

El plan de renovación urbana la estancia localizado en la UPZ 69 Ismael Perdomo en la localidad de ciudad Bolívar, tiene como finalidad establecer un diseño urbano acorde en sectores de Bogotá, para el caso de estudio se intervendrá el sector de la estancia ubicado al noroccidental de la UPZ 69 en el borde de la autopista sur, este sector presenta grandes problemas urbanos, ambiental y socio espaciales a causa de los usos que allí se desarrollan, los cuales ha generado la desarticulación de esta pieza de ciudad con los sectores aledaños.

A pesar de que gran parte de la industria que se estableció ya no se encuentra en funcionamiento a incrementado en mayor medida la problemática del sector debido que las grandes superficies donde esta funcionaba están generado una muralla que impide la conectividad con el resto de la ciudad, así como un deterioro en el sector por la degradación y mantenimiento de las mismas.

Por este motivo a esto es necesario implementar un plan de renovación urbana que fortalezca los sistemas urbanos existentes, la densificación de vivienda generando un mayor aprovechamiento del suelo y mejorando la conectividad y articulación con la ciudad, para satisfacción de los habitantes así mismo potenciar estos sectores de la ciudad generando proyectos de vivienda que ayuden a solucionar el déficit actual de Bogotá.

Palabras clave: Renovación Urbana, Industria, Espacio Público, Densificación, Vivienda, Desarticulación.

Abstract

The urban renewal plan in the estancia UPZ 69 Ismael Perdomo in the town of Ciudad Bolívar, aims to establish a chord urban design in areas of Bogotá, for the case study sector stay located northwest of UPZ 69 intervene on the edge of the southern motorway, this sector has large urban, environmental and socio-spatial problems from applications that take place there, which has led to the dismantling of this part of town with the surrounding areas.

Although much of the industry that was established no longer in operation increased further the problems of the sector due to the large areas where this work are generated a wall that prevents connectivity with the rest of the city, and a deterioration in the sector by degradation and maintenance thereof.

For this reason it is necessary to implement an urban renewal plan to strengthen existing urban systems, housing densification generating greater land use and improving connectivity and linkage with the city, to the satisfaction of the inhabitants likewise enhance these sectors generating city housing projects to help solve the current deficit of Bogotá.

Keywords: Urban Renewal, Industry, Public Space, Densification, Housing, disarticulate

Contenido.

Introducción.....	09
1. Formulación del problema.....	11
2. Justificación e hipótesis.....	12
2.1 Justificación.....	12
2.2 Hipótesis.....	12
3. Marco normativo.....	13
3.1 Ley 9° de 1989.....	13
3.2 Ley 388/97 de ordenamiento territorial.....	14
3.3. Decreto nacional 2181 de 2006.....	15
3.4 Decreto 190de 2004-plan de ordenamiento territorial.....	15
3.5 Marco histórico.....	17
4. Objetivos.....	18
4.1 Objetivo general.....	18
4.2 Objetivos específicos.....	18
5. Delimitación del área de aplicación.....	19
5.1 localización y delimitación.....	19
5.1.1. Ubicación en el área urbana.....	19
5.2 Configuración del sector del plan parcial.....	20
5.3 Área de influencia del sector.....	21
5.4 Ámbito de aplicación y áreas de influencia.....	22
6 Diagnostico físico.....	23
6.1 Estructura ecológica principal.....	23
6.2 Estructura funcional y de servicios.....	25
6.2.1 Sistema vial.....	26
6.2.2 Sistema de transporte.....	26

6.2.3 Sistema de espacio público construido.....	27
6.2.4 Sistema de equipamientos.....	28
6.2.4.1 Sistema de salud.....	30
6.2.4.2 Sistema de Educación.....	31
6.2.4.3 Bienestar Social.....	32
6.2.4.4 Cultural.....	33
6.3 Estructura Socio Económico y Espacial.....	34
6.3.1 Red de centralidades.....	34
6.3.2 Usos del suelo.....	35
6.3.3 Estratificación.....	36
6.3.4 Dinámicas comerciales y de servicios.....	37
6.3.5 Clasificación de la industria.....	37
7. Conclusiones.....	37
7.1 Problemática.....	37
7.2 Árbol de problemas.....	39
8. Propuesta urbanística.....	40
8.1 Estructura ecológica principal.....	40
8.2 Sistema vial propuesto.....	42
8.3 Sistema de transporte.....	43
8.4 Sistema de equipamientos.....	44
8.5 Sistema de espacio público.....	44
8.6 Usos del suelo.....	45
8.7 Industria.....	47
8.8 Comercio y servicios.....	48
9 Conceptos de Diseño.....	49
9.1 Visión Ambiental.....	49
9.2 Visión Social.....	49
9.3 Visión Funcional.....	49
Bibliografía.....	52

Tabla de ilustraciones.

[Ilustración 1.](#) Localización del Área de Intervención.

[Ilustración 2.](#) Sector Delimitado.

[Ilustración 3.](#) Plano de Manzanas del Plan Parcial.

[Ilustración 4.](#) Sectores de Influencia del Plan Parcial.

[Ilustración 5.](#) División de la Localidad por UPZ

[Ilustración 6.](#) Estructura Ecológica Ismael Perdomo.

[Ilustración 7.](#) Parques locales.

[Ilustración 8.](#) Sistema vial Actual.

[Ilustración 9.](#) Acceso al barrio el Perdomo.

[Ilustración 10.](#) Acceso al barrio el Perdomo.

[Ilustración 11.](#) Sistema Espacio Público.

[Ilustración 12.](#) Colegio Cundinamarca.

[Ilustración 13.](#) Mapa General Equipamientos Colectivos.

[Ilustración 14.](#) Mapa de Centralidades delicias ensueño.

[Ilustración 15.](#) Mapa Zonificación Actual de la Upz.

[Ilustración 16.](#) Contexto histórico del problema.

[Ilustración 17.](#) Plano propuesta.

[Ilustración 18.](#) Plano de componentes de la ecológica.

[Ilustración 19.](#) Esquema Intervención Ecológica.

[Ilustración 20.](#) Sistema Vial Propuesto.

[Ilustración 21.](#) Línea de Cable Aéreo.

[Ilustración 22.](#) Equipamientos Propuestos.

[Ilustración 23.](#) Sistema de Espacio Público.

[Ilustración 24.](#) Propuesta de Tratamientos.

[Ilustración 25.](#) Usos del sector.

[Ilustración 26.](#) Ubicación de Industria.

[Ilustración 27.](#) Permeabilidad Urbana.

[Ilustración 28.](#) Versatilidad.

Tablas.

[Tabla 1.](#) Número de Manzanas y Área del Plan.

[Tabla 2.](#) Parques Existentes y Áreas

[Tabla 3.](#) Equipamientos de la localidad Ciudad Bolívar en el año 2011.

[Tabla 4.](#) Equipamientos de la UPZ Ismael Perdomo.

[Tabla 5.](#) Equipamientos de Salud por UPZ de la localidad.

[Tabla 6.](#) Equipamientos de Educación.

[Tabla 7.](#) Equipamientos de Bienestar Social.

[Tabla 8.](#) Equipamientos Culturales.

[Tabla 9.](#) Árbol de problemas.

[Tabla 10.](#) Área Actividad x Manzana.

.

Introducción.

La ciudad de Bogotá Colombia ha sufrido expansión urbana y crecimiento demográfico considerable durante las últimas décadas el cual se ve reflejado en problemas tales como la planificación de la ciudad e infraestructura los cuales hoy en día no tiene una solución a corto plazo, esta problemática es evidente en gran parte ciudad pero con más impacto en los sectores periféricos de las diferentes localidades que integran el perímetro de la capital.

Las localidades de ciudad Bolívar, Sumapaz y Usme son lugares que históricamente su desarrollo en el siglo XX se dio una manera acelerada e informal, por la migración de poblaciones que venían principalmente procedentes de los departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Tolima, huyendo de la violencia que se vivía en el país en la década del cincuenta o buscando oportunidades laborales.

Esta problemática desato el crecimiento de zonas periferias de la ciudad, donde se fueron acentuando este tipo de población, trayendo consigo un crecimiento exorbitado del territorio metropolitano, así mismo los sectores industriales de extracción de materiales pétreos sirvieron de detonante para que asentamientos informales se fueran consolidando en su cercanía, debido a la necesidad de mano de obra de bajo costo.

De allí parten los procesos de urbanización informal y en la mayor de los casos ilegal, ya que los predios donde construían sus viviendas eran adquiridos de forma ilegal o por medio de grandes terratenientes dueños de las industrias de extracción los cuales daban lotes a bajos a precios muy bajos o por parte urbanizadores piratas, estos lotes no contaban con servicios de acueducto, alcantarillado y energía, no contaban con una planificación previa, lo que trajo consigo desordenes en el trazado urbano e integración con el resto de la ciudad y que aún hoy en día no han sido solucionados.

De acuerdo a este problema se evidencia la necesidad de formular planes de intervención a estos sectores que presenta problemas de deterioro físico, ambiental, social ocasionados por la industria que allí se estableció y que actualmente se ha ido trasladando hacia los alrededores de la ciudad a centros de actividades logísticas acordes para su funcionamiento, Debido a el éxodo de la industria hacia las otros sectores ha traído consigo problemas para diferentes sectores de la

ciudad para el caso la UPZ 69 Ismael Perdomo, ubicado al sur occidente de Bogotá en la localidad de ciudad Bolívar.

En este sector se han ido presentando una serie de problemas para sus habitantes debido a los grandes predios industriales ubicados en el borde de la autopista sur y que actualmente se encuentran en desuso y que han generado desarticulación con los sectores aledaños debido a las grandes superficies industriales. Por otra parte la industria que aún se encuentra en la zona está presentando inconvenientes tanto a la malla vial del lugar causado por el flujo de automotores de tipo pesado, como contaminación ambiental. Gran parte de estos problemas se deben en parte a la falta de planificación del territorio por los entes encargados. Caso puntual de esta problemática se vive en el sector de la estancia ubicado en proximidades de la autopista el cual presenta problemas urbanos debido a la muralla espacial creada por industria que allí se ubica, lo que complica la conexión con otros sectores, además a esto el sector presenta un déficit en cuanto a parques, espacio público digno, vías de acceso y equipamientos, por este motivo es necesario implementar mecanismos que se enfoque a los problemas más comunes de los habitantes, e implementar soluciones contundentes para beneficio del sector y de la ciudad.

El sector de estudio se intervendrá de acuerdo a la normativa vigente para sectores que presentan problemas asociados a el funcionamiento de la estructura funcional de la ciudad, para el caso de intervención se realizara en dos fase la primera será tratada mediante un plan parcial de renovación en modalidad de redesarrollo que de acuerdo a los tratamientos urbanísticos contenidos en el decreto 190 y la ley 388 de 1997, este es el instrumento de gestión del suelo más acorde para el sector, ya que permite reactivar o potencializar áreas degradadas o subutilizadas de la ciudad. Dicho tratamiento permite renovar sectores que cuentan con una red de servicios consolidada, y una ubicación estratégica en la ciudad, propiciando el uso racional del suelo, mejorando las estructuras básicas.

La segunda fase se abordara mediante el tratamiento de consolidación con cambio de patrón, ya que sus construcciones han modificado irreversiblemente sus condiciones originales y que deben ajustarse sus patrones normativos buscando fortalecer las zonas residenciales, dando lugar a la creación de espacios públicos que promuevan la integración social de los habitantes y equipamientos que cumplan con las necesidades del sector, buscando mejorar las condiciones de habitad actuales.

1. Formulación del problema.

En la ciudad de Bogotá es evidente el acelerado crecimiento y expansión urbana en sus partes periféricas cerca a zonas industriales comúnmente conocidas en el área del urbanismo como bordes urbanos. Kevin Lynch definen estos sitios como el límite entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad, como ser vías del ferrocarril, bordes de desarrollo, muros. Estos bordes pueden ser suturas (líneas según las cuales se relacionan y unen dos regiones)”.

Desde este campo de la arquitectura las zonas industriales en bordes urbanos son territorios que suturan o interfieren en la continuidad urbana que envuelven una serie de problemáticas de las cuales podemos resaltar las de mayor impacto en esta parte de la ciudad, podemos hallar problemas sociales, espaciales, económicos, ambientales e incluso de tipo legal debido a como se concibieron o urbanizaron estos sitios que aun actualmente se siguen transformando y ya que la industria existente en el sector ha caído en detrimento lo que ha traído consigo problemas de conectividad para este sector y Por este motivo la investigación pretende dar a conocer ¿en qué medida el desarrollo urbano espontaneo y el deterioro de zonas industriales en Bogotá inciden en la articulación de los sistemas urbanos de la ciudad, y en especial en el área de estudio.

2. Justificación e hipótesis.

2.1. Justificación

Con la puesta en vigencia de la ley 388 de 1997 se busca dar un cambio radical a las estrategias de planificación urbana mejorando los procesos de gestión y ordenamiento territorial, así mismo obtener e implementar políticas y normas que permitan mejorar la calidad de vida de la población. Estos procesos de planificación deben realizarse implementando los diferentes instrumentos de gestión del suelo que propicien el uso racional del mismo. Los planes parciales son uno de los instrumentos de gestión y administración pública que permiten planificar a largo plazo la ciudad.

El proyecto de renovación urbana en bordes de ciudad tiene como finalidad llevar a cabo el mejoramiento integral en sectores que presentan problemas socio espacial dentro de la UPZ 69 Ismael Perdomo perteneciente a la localidad de ciudad bolívar. Siendo esta de las localidades de Bogotá que presentan mayores problemas sociales, habitacionales, ambientales y en el mayor de los casos problemas de tipo legal, lo cual ha generado la discriminación tanto del sector como de la población que allí reside.

Debido esto es necesario implementar programas de renovación que brinden cambios en la estructura urbana y así mismo generar un mayor aprovechamiento del suelo, lo cual permita la densificación de viviendas, mejoramiento en los diferentes sistemas urbanos y recomponer la estructura del tejido urbano, Permitiendo revitalizar estas zonas de la capital atrayendo nuevos residentes e inversionistas al sector, así como mejorar en parte la calidad de vida de la comunidad que allí habita.

2.2 Hipótesis.

A partir de lo anterior este estudio aportara a la construcción de un espacio urbano y paisajístico en el sector a partir de inquietudes, respecto al desarrollo de la ciudad, con lo que abrirá las puertas en los procesos de transformación urbana, además de fortalecer la planeación y desarrollo integral de la UPZ 69 Ismael Perdomo

3. Marco normativo.

Con la puesta en vigencia de la ley 388 de 1997 se busca dar un cambio radical a las estrategias de planificación urbana mejorando los procesos de gestión y ordenamiento territorial, así mismo obtener e implementar políticas y normas que permitan mejorar la calidad de vida de la población. Estos procesos de planificación deben realizarse implementando los diferentes instrumentos de gestión del suelo que propicien el uso racional del mismo. Los planes parciales son uno de los instrumentos de gestión y administración pública que permiten planificar a largo plazo la ciudad.

3.1. Ley 9° de 1989

El artículo 39 de la Ley 9a de 1989 *"Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones"*, define los Planes de Renovación Urbana como aquellos *"(...) 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 establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos o culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad."*.

Adicionalmente el artículo 77 establece que: *"el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos."*

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y

enajenarlo Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.”

3.2. Ley 388/97 de ordenamiento territorial.

La Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.*”, estableció en el artículo 2 los principios fundamentales del Ordenamiento Territorial: “*1. La función social y ecológica de la propiedad., 2. La prevalencia del interés general sobre el particular; y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*”. La mencionada ley define los Planes de Ordenamiento Territorial como “*(...) el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo*”.

Así mismo, el artículo 19 de la citada ley, estableció que “*Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, 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, en los términos previstos en la presente Ley. (...)*”. Teniendo en cuenta lo anterior, los Planes Parciales se definen como un instrumento de planificación urbana y tienen como propósito desarrollar lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en sectores específicos. Para desarrollar un plan parcial se deben identificar las características de las áreas en que se localiza el plan, las directrices y normas urbanísticas específicas correspondientes a la actuación, la definición del trazado y características del espacio público, vías, abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, localización de equipamientos colectivos, zonas verdes destinadas a parques y la adopción de los instrumentos para la captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios y evaluación financiera de las obras de urbanización. Los artículos del 36 al 50 de la Ley 388 de 1997, al referirse a las actuaciones urbanística de parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, así como al reajuste de tierras, integración inmobiliaria, establece la conveniencia de desarrollar planes parciales con el fin de garantizar una visión integrada del territorio que se busca

intervenir. En relación al reparto equitativo de cargas y beneficios, la exposición de motivos del proyecto de ley presentado en su momento por el Gobierno Nacional, justifico la importancia de consagrar el principio de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, como un reflejo del Principio de Solidaridad y Mecanismo Democrático *“para subsanar las inequidades que surgen en el proceso de desarrollo y crecimiento de las ciudades”*, razón por la cual el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 prescribe que *“(.. .) en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (. ..)”. Por último, el artículo 39 de esta Ley, establece que las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

3.3 Decreto nacional 2181 de 2006.

Los Decretos Nacionales 2181 de 2006 *“Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”* y 4300 de 2007 *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2181 de 2006”*; reglamentaron las disposiciones que deben contener los planes parciales, unidades de actuación urbanística y suelos con tratamiento de desarrollo. Los mencionados Decretos promueven la oferta de suelo, estableciendo los criterios básicos de diseño y parámetros para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

3.4 Decreto 190 de 2004 – plan de ordenamiento territorial.

El Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*, en el artículo 31 establece que los Planes parciales *“son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los*

soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.” Por otra parte, el numeral 3o del artículo 32 del mencionado Decreto, establece la obligatoriedad de formular planes parciales *“para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo”*.

Siguiendo este orden de ideas, el artículo 373, define el Tratamiento de Renovación Urbana como aquél *“(…) que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.”*

El artículo 374, Dispuso que la modalidad que aplica al tratamiento urbano de renovación urbana á el de redesarrollo para *“sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido”*. El artículo 375, estableció que: *“De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7.*

Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, *“Se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor. Parágrafo. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.”*

3.5 Marco histórico.

Los planes de renovación urbana datan del siglo XIX, los primeros se originaron en Europa en ciudades como París, Londres de acuerdo al cambio de uso del territorio que se presentaban en esa época y la migración de la clase obrera al territorio urbano. Fue el gran detonante para el cambio de imagen de ciudad.

Para el autor *“Esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano por medio del ajuste planificado y a gran escala de las áreas urbanas existentes a las exigencias presentes y futuras de la vivienda y el trabajo de una ciudad (Grebler, s.f.)*

También como lo manifiesta Horacio Capel en su libro *“Capitalismo y Morfología Urbana”* *“Las primeras operaciones de renovación urbana se dan en la temprana ciudad industrial En el siglo XIX se acometen en casi todas las ciudades medias occidentales obras de rehabilitación y saneamiento de los barrios obreros, obras en las que juega un papel determinante el derribo de las murallas Otras operaciones que se realizan son la apertura de ejes de comunicación y la construcción de ensanches que permeabilizasen las complejas tramas medievales”* (Capel, 1983).

Colombia empezó a desarrollar planes de ordenamiento de acuerdo a los elementos presentados en la Constitución política de 1991 esta fue la primera base para reordenar el territorio tomando como fundamentos organizar las ciudades para que las personas puedan acceder a derechos fundamentales que permitan mejorar la calidad de vida por medio de vivienda digna y servicios básicos como salud, recreación por medio de unos espacios públicos acordes para actividades diarias.

4. Objetivos.

4.1 Objetivo general.

Transformar la imagen de la Unidad de Planeamiento Zonal 69 Ismael Perdomo por medio de la ejecución de un plan parcial de renovación urbana el cual integre el sector con el funcionamiento de la ciudad.

4.2 Objetivos específicos.

1. Mejorar la calidad de vida de los habitantes por medio de la creación de equipamientos que cumplan con las necesidades del sector.
2. Contribuir a la consolidación de núcleos residenciales que permitan la densificación de viviendas en la UPZ.
3. Mejorar los niveles de movilidad y conexión dentro de la UPZ adoptando perfiles viales acordes al sector y recuperando la malla vial existente así mismo fortalecer la conexión con el sector.
4. Fortalecer la estructura ecológica de la UPZ mejorando el sistema espacio público que a su vez sirva como lugar de convivencia e integración social.

5. Delimitación y área de aplicación.

5.1 Localización y Delimitación.

La delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana “La estancia”, se determina de la siguiente manera:

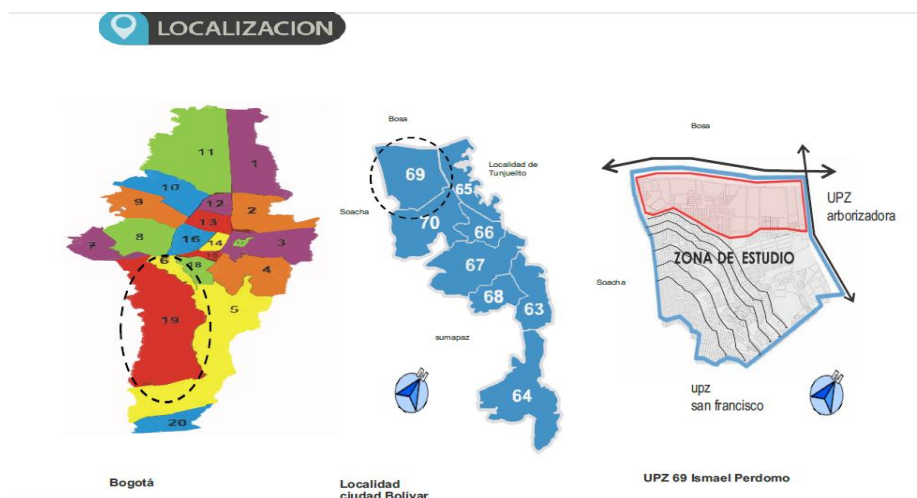
Suroccidente: Autopista del sur

Suroriente: Calle 63 sur

Sur: Avenida Bosa

Norte: Avenida Villavicencio.

[Ilustración 1](#). Localización de área de intervención.



Fuente: imagen modificada tomada del POT.

El área del plan parcial la estancia se encuentra ubicada en la UPZ 69 Ismael Perdomo. El área del proyecto es de 72 Ha.

5.1.1 Ubicación en el Área Urbana.

El plan parcial es un instrumento de intervención del territorio que toma las directrices que proponen el (POT). El sector de estudio se encuentra ubicado en la localidad 19 de ciudad bolívar en la unidad de planeamiento zonal llamada (UPZ) 69 Ismael Perdomo

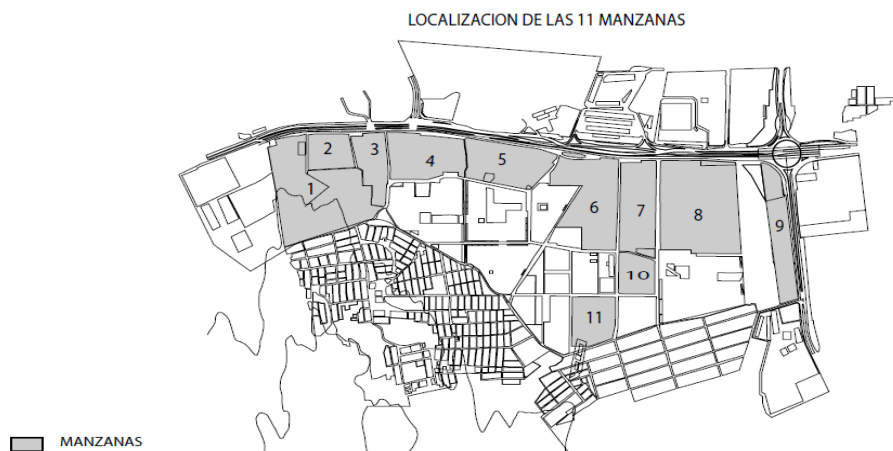
Ilustración 2. Sector delimitado.

Fuente: imagen modificada de google earth.

El predio está ubicado al sur occidente de la UPZ Ismael Perdomo en el borde de la autopista sur entre avenida Bosa y Villavicencio. Limitando al sur con el municipio de Soacha al occidente con la localidad de Bosa, al norte con el sector de Madalena ubicado en la UPZ Arborizadora perteneciente a Ciudad Bolívar.

5.2 Configuración del Sector del Plan Parcial.

La UPZ Ismael Perdomo cuenta con un área total de 559 hectáreas que se ven representadas en 1396 manzanas que es el 16,5% del área total con respecto a la localidad de Ciudad Bolívar.

Ilustración 3. Plano de manzanas del plan parcial.

Fuente: imagen propia.

Como nos muestra la figura anterior el predio de del plan parcial cuenta con 11 manzanas con un área aproximada de 75,6 hectáreas. La configuración de estas manzanas son de tipo regular excepto el número 6 que tiene un tipo irregular.

Tabla 1. Numero de manzanas y área del plan parcial.

MANZANA	PREDIO	AREA M ²	AREA %
1	1	143.071	18,9
2	1	30.346	4
3	1	36.574	4,8
4	1	63.537	8,3
5	1	65.329	8,6
6	1	90.846	12
7	1	65.831	8,6
8	1	141.495	18,6
9	1	52.130	6,8
10	1	27.697	3,6
11	1	39.880	5,2
TOTAL		756.736	99,4

Fuente: Grafica propia.

De acuerdo el cuadro las manzanas número 1 y 8 son las más extensas superando las 14 hectáreas cada uno en caso contrario las manzanas menos extensas 10 y 2 que apenas superan las 3 hectáreas.

5.3 Área de influencia del sector.

Por su ubicación el plan parcial de la estancia cuenta con accesos sobre dos vías principales en su contexto inmediato con equipamientos de gran relevancia como lo es el Portal de Transmilenio, Terminal de transporte terrestre del sur, el cementerio el Apogeo y servicios como el Supercade y tiendas Metro.

El Sector de la estancia limita con los siguientes barrios:

- Al Norte pasando la Autopista sur con el Apogeo, el Olarte, Bosa la estación
- Al Sur con el Perdomo alto, Tres Reyes, El mirador-Al Suroriente con Cazuca
- Al Nororiente pasando la Avenida Villavicencio con Madalena Arborizadora baja

Ilustración 4. Sectores de influencia del plan parcial.

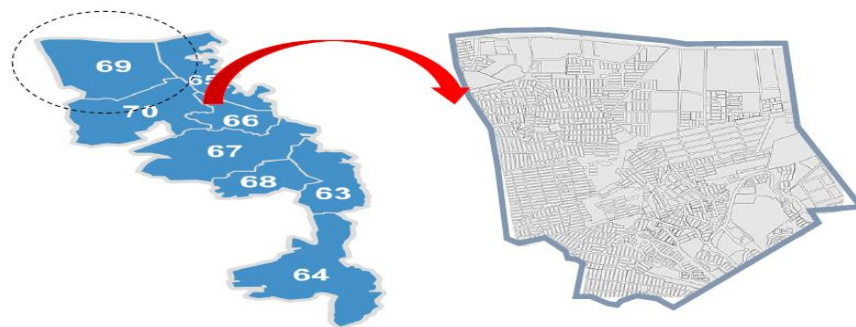
BARRIOS VECINOS DEL SECTOR



Fuente: imagen modificada de google earth.

Ilustración 5. División de la localidad por UPZ.

DIAGNOSTICO POR UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL



LOCALIDAD 19 CIUDAD BOLÍVAR

UPZ 69 ISMAEL PERDOMO

Fuente: imagen modificada del POT.

5.4 **Ámbito de aplicación y área de influencia.**

De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá (EMB), para 2011 en la localidad de Ciudad Bolívar hay 151.036 viviendas y 169.545 hogares, lo que representa el 7,75% de los hogares de Bogotá y el 7,19% de las viviendas. El tamaño promedio del hogar en la

localidad es de 3,77 personas, mayor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar.

De las 151.036 viviendas, el 63,5% son casas y el 34% apartamentos. El restante 2,5% se divide en cuartos en inquilinato, cuartos en otro tipo de estructura y otro tipo de viviendas. La Participación de casas dentro del total de viviendas es mayor al del promedio del distrito (36,3%), lo que explicaría el bajo Índice de Propiedad Horizontal (IPH) de la localidad. El IPH hace alusión a la cantidad de predios que hacen parte de esquemas de propiedad horizontal¹⁷ respecto al total de predios de una zona determinada. Un IPH cercano a 100 implica que la mayoría de los predios se encuentran agrupados en figuras de propiedad horizontal, mientras que un valor cercano a cero correspondería a una baja presencia. El promedio de IPH de Ciudad Bolívar es de 11,6 teniendo el mayor valor la UPZ Arborizadora y seguida por Ismael Perdomo y San Francisco. Las UPZ Jerusalén, Tesoro y Lucero presentan un IPH bajo (5,9; 4,7 y 0,2 respectivamente). Al igual las UPZ de Monte Blanco y Mochuelo, tienen un promedio de cero, en cuyo caso se explica por su uso predominantemente dotacional y de desarrollo. (Metrovivienda, 2014).

6. Diagnostico físico.

6.1 Estructura Ecológica Principal

Ilustración 6. Estructura ecológica principal UPZ Ismael Perdomo



Fuente: imagen propia.

Ciudad Bolívar se localizan 468 parques que suman 1.770.101,8 m², lo que equivale a 2,8 m² por habitante, teniendo en cuenta la población urbana del año 2011; este indicador está por debajo del promedio de la ciudad que registra 4,4 m²/hab. Ciudad Bolívar ocupa el quinto lugar entre las localidades con menor cantidad de metros cuadrados de parque por habitante (Instituto de Recreación y Deporte) (Bogotá, 2014).

Ilustración 7. Parques locales.



Fuente: parque público barrió la Galicia.

El sector cuenta con 11 parques que están distribuidos 3 escala vecinal y los restantes de bolsillo para ser un sector que cuenta con 66 hectáreas el metro cuadrado por habitante es muy una cifra muy baja. Polideportivo la estancia que es de carácter zonal, Parque de Galicia que es de tipo barrial entre los más relevantes del sector son algunos de los parques ubicados alrededor del predio. En el siguiente cuadro nos muestra la cantidad de parques que existen en el sector el área que tiene y de qué tipo son de acuerdo al último inventario realizado por la al día en el año 2012.

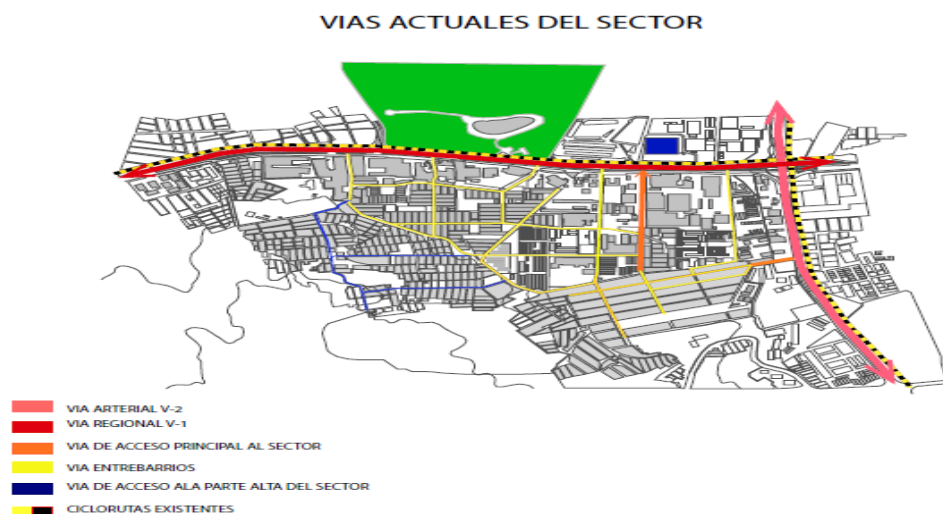
Tabla 2. Parques existentes y áreas.

PARQUES LOCALIDAD CIUDAD BOLIVAR		
TIPO DE PARQUE	CANTIDAD	AREA M ²
ESCENARIOS DEPORTIVOS	0	
PARQUES REGIONALES	0	
PARQUES METROPOLITANO	0	
PARQUES ZONALES	9	167.383
PARQUES VECINALES	221	1.107.935
PARQUES DE BOLSILLO	235	118.763
TOTAL	465	1.394.081

Fuente: instituto de recreación y deporte.

6.2 Estructura Funcional y de Servicios.

Es el conjunto de los sistemas generales de la ciudad cuya finalidad es garantizar que las diferentes actividades económicas, residenciales y de servicios que se llevan a cabo en el territorio del Distrito Capital funcionen y soporten adecuadamente su desarrollo. Los componentes de la Estructura Funcional y de Servicios son los siguientes, Movilidad, Espacio Público, Servicios públicos equipamientos.

Ilustración 8. Sistema vial actual.

Fuente: Imagen propia.

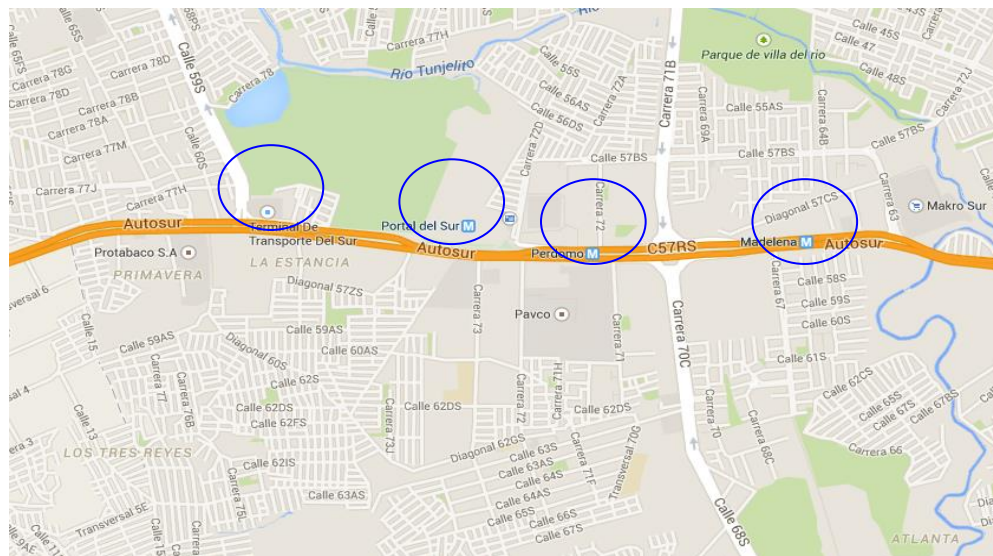
6.2.1 Sistema Vial.

El sector está ubicado en un punto estratégico del sur de la ciudad al tener la vía regional de la autopista sur de carácter (V-1) que tiene un ancho de 60 metros que bordea el sector de estudio y la cual le da una importancia por ser una troncal de Acceso a la ciudad. Por otra parte encontramos la avenida Villavicencio que es de carácter (V-2) que tiene un ancho de 40 metros que esta conectan a la red arterial de la ciudad y permite la comunicación con el centro de Bogotá y al occidente y oriente en la parte sur de la ciudad.

6.2.2 Sistema de transporte.

El sector de la estancia cuenta con rutas del Sistema Integrado de transporte (SITP) transporte público, y en algunos sectores transporte pirata para acceder a la parte alta del sector, cuenta con una ruta alimentadora para el acceso sistema Transmilenio.

Ilustración 9. Acceso al barrio Perdomo



Fuente: imagen modificada de google earth.

Ilustración 10. Acceso al barrio perdomo.

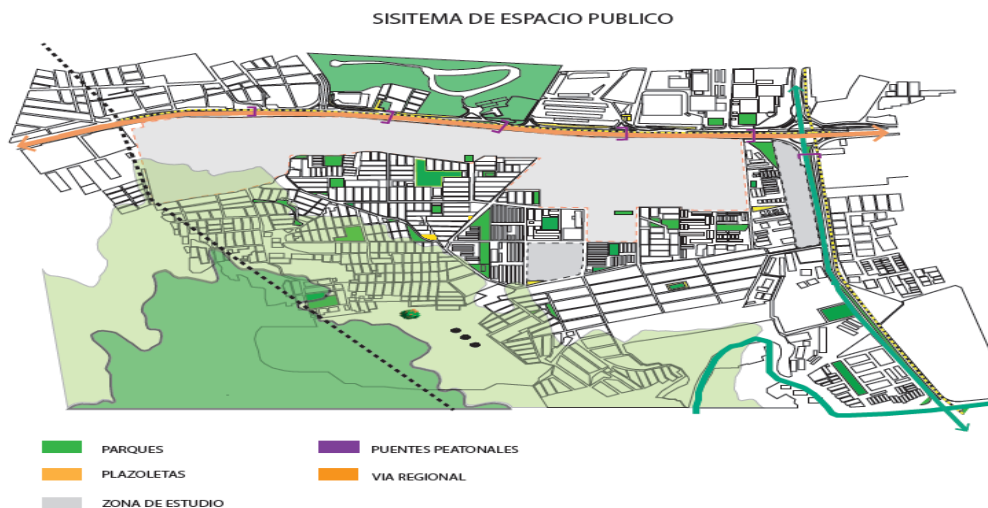


Fuente : imagen tomada por el autor.

6.2.3 Sistema de Espacio Público Construido.

Es el conjunto de espacios públicos construidos que de manera articulada cumplen las funciones de estructurar el espacio urbano y rural; complementar las funciones de equilibrio ecológico y ambiental, mejorar las condiciones del paisaje y del hábitat; ofrecer espacios de desplazamiento, recreación y esparcimiento, así como de encuentro social y construcción de ciudadanía, y constituirse en lugares simbólicos y de referencia colectiva para la población con un enfoque diferencial y de género.

Ilustración 11. Sistema de espacio publico.



Fuente: imagen propia.

Como se observa en la ilustración el espacio público existente está conformado básicamente por puentes peatonales que van dirigidos al paso de peatones en la Autopista Sur y la Avenida Villavicencio zonas verdes y varias plazoletas que están dispersas y no tiene ningún tipo de articulación entre ellas y las hace ver como piezas sueltas.

6.2.4 Sistema de Equipamientos.

Conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios como educación, salud, culto deportivo bienestar social” (Secretaria distrital de Planeación). Los equipamientos colectivos están divididos en 5 subgrupos de bienestar social como educación, cultura, salud, cultura y religioso.

Ciudad Bolívar cuenta 1225 equipamientos los cuales se ven representados en su mayoría en Bienestar Social y en segundo lugar de educación. Para la UPZ de Ismael Perdomo cuenta con 182 equipamientos lo cual representa el 14%. El sector de la estancia cuenta con sistemas de equipamientos de tipo barrial lo cual no cumple con la demanda que exige el sector. Por lo cual obliga a los habitantes acudir a otros sectores de la ciudad .La cultura es un factor fundamental para el desarrollo de los habitantes de cualquier territorio los centros de cohesión social los centros en desarrollo y la falta de bibliotecas, centros culturales, etc.

“Los equipamientos colectivos de cultura corresponden a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales custodia, transmisión del conocimiento y fomento la difusión de la cultura y fortalecimiento de las relaciones y las creencias y los fundamentos en la vida en sociedad.

Tabla 3. Equipamientos de la localidad ciudad bolívar en el año 2011.

Tipo de equipamiento	
Salud	37
Educación	174
Bienestar	823
Cultura	85
Recreación y deporte	3

Abastecimiento de alimentos	4
Administración	7
Seguridad y defensa	14
Recintos feriales	0
Cementerios	4
Total	1151
Habitantes del año 2011	633934

Fuente: secretaria distrital de planeacion

La upz 69 Ismael Perdomo es una de las siete upz con las que cuenta la localidad de Ciudad Bolívar con una población de 172.141 habitantes, la más poblada, tiene una extensión 559,9 hectáreas equivalente al 16% del área total de la localidad.

De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá (EMB), para 2011 en la Localidad de Ciudad Bolívar hay 151.036 viviendas y 169.545 hogares, lo que representa el 7,75% de los hogares de Bogotá y el 7,19% de las viviendas¹⁶. El tamaño promedio del hogar en la localidad es de 3,77 personas, mayor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar. La UPZ 69 Ismael Perdomo cuenta con 14 equipamientos distribuidos en la UPZ se clasifican encuentros de cohesión social memoria de avance cultura que se representados en salones comunales bibliotecas barriales, lo cual es un número muy bajo para la gran extensión de territorio que posee la localidad

La falta de equipamientos culturales que posee el sector ha llevado a sus habitantes a los largos desplazamientos ya que bibliotecas que cuenta con una gran infraestructura como la Biblioteca el tunal ubicada en la localidad de Tunjuelito al sur oriente de la ciudad, por otro lado encontramos la biblioteca el Tintal ubicada en la localidad de Kennedy.

En la siguiente tabla se relaciona inventario de equipamientos colectivos con los que cuenta la UPZ Ismael Perdomo y equipamientos por cada 10000 habitantes en relación al año 2011.

Tabla 4. Equipamientos de la UPZ Ismael perdomo.

UPZ 69 ISMAEL PERDOMO	
Tipo de equipamiento	
Salud	9
Educación	42
Bienestar	92
Cultura	13
Recreación y deporte	1
Abastecimiento de alimentos	0
Administración	4
Seguridad y defensa	7
Recintos feriales	0
Cementerios	0
Total	168
Habitantes del año 2011	172142
Equipamientos por cada 10000 h	11

Fuente. Secretaria distrital de planeación.

6.2.4.1 Sistema de Salud.

La salud es otro de los grandes problemas que posee el sector al no tener una infraestructura adecuada para atender la demanda que implica, 6 equipamientos de salud que se encuentran distribuidos en la UPZ los cuales se clasifican (UBA) unidad básica de atención y los (UPA) Unidad de Prioritaria de atención.

Ciudad Bolívar es una de las localidades que presenta un índice de violencia muy alto lo cual lo hace muy vulnerable el uso equipamientos de salud en atención de urgencias. La localidad cuenta con un hospital que se encuentra ubicado al otro extremo de la localidad por lo cual hay que dirigirse a sectores como Hospital de Kennedy, el Hospital de Bosa, y Hospital el tunal. La UPZ Ismael Perdomo cuenta con 7 equipamientos como Unidad Básica de Atención (UBA) que no cuenta con la infraestructura necesaria para prestar servicios como hospitalización consulta externa cirugías entre otras.

Tabla 5. Equipamientos de salud por UPZ de la localidad.

UPZ	CAMI	HOSPITAL	NIVEL1	NIVEL2	UBA	UPA	TOTAL
SAN FRANCISCO		1	1			4	6
LUCERO	2			1	2	4	9
EL TESORO					1	2	3
ISMAEL PERDOMO						2	7
JERUSALEN	3				1	2	6
UPR						4	4
TOTAL CIUDA	5	1	1	1	6	23	37
%	13,5	2,7	2,7	2,7	16,2	62,2	100

Fuente. Secretaria distrital de planeación.

6.2.4.2 *Sistema de Educación.*

Ilustración 12. Colegio Cundinamarca.



Fuente. Imagen propia.

La localidad cuenta con un gran déficit en su infraestructura educativa básica primaria y secundaria, la población infantil es el 30% del total de la población lo que requiere una gran demanda de instituciones educativas de tipo oficial ya que esta población no cuenta con los recursos necesarios para acceder a la educación de un colegio privado. Ciudad Bolívar solo cuenta con un equipamiento de educación superior que presta servicios para habitantes de otras localidades generando escasos cupos lo cual hace que el ingreso a la educación superior en esta zona sea complicado.

La UPZ cuenta con 202 m² de equipamientos de educación y bienestar por estudiante lo cual es inferior al área óptima de 775 m² por estudiante.

Tabla 6. Equipamientos de educación.

UPZ	COLEGIO OFICIAL	COLEGIO NO OFICIAL	UNIVERSIDAD	CENTRO DE INVESTIGACION	TOTAL
SAN FRANCISCO	9	25			34
LUCERO	26	21		1	48
EL TESORO	10	13			23
ISMAEL PERDOMO	8	33	1		42
MOCHUELO		1			1
JERUSALEN	12	11			23
UPR					
TOTAL					171

Fuente. Secretaria distrital de planeación 2014.

6.2.4.3 Bienestar Social.

La upz Ismael Perdomo cuenta con 97 equipamientos de bienestar social que están divididos en cinco tipos, donde el de asistencia básica cuenta con la mayor cantidad de este tipo de equipamientos.

Tabla 7. Equipamientos de bienestar social.

UPZ	Administración y Recepción	Asistencia Básica	Asistencia Básica Integral al Hogar y la Familia	Asistencia Discapacidad	Control de Riesgos Específicos	Total
SAN FRANCISCO		103				103
LUCERO		285		1	2	288
EL TESORO		71				71
ISMAEL PERDOMO	1	94			2	97
MOCHUELO						
JERUSALEN	1	232	1	1	1	236
ARBORIZADORA		22			3	25

Fuente. Secretaría distrital de planeación

6.2.4.4 Cultural.

La localidad Ciudad Bolívar posee un total de 85 equipamientos culturales, dentro los cuales 67 pertenecen al grupo de encuentro y cohesión social, 7 corresponden a espacios de expresión y 11 son de la categoría de memoria y avance cultural, la mayoría de estos equipamientos están concentrados en la UPZ el Lucero seguido del Tesoro y en tercer lugar la UPZ Ismael Perdomo. Debido a la gran concentración de población que hay en el sector la infraestructura no es suficiente para mitigar problemas de expresión cultural y cohesión social.

Tabla 8. Equipamientos culturales.

UPZ	Encuentro Cohesión Social	Espacios de Expresión	Memoria y Avance Cultural	Total
SAN FRANCISCO	8		1	9
LUCERO	28	2	5	35
EL TESORO	11	2	2	15
ISMAEL PERDOMO	11		2	13
MOCHUELO				
JERUSALEN	2	2		4
ARBORIZADORA	1	1	1	3

Fuente. Secretaría distrital de planeación.

Ilustración 13. Mapa general equipamientos colectivos.

Fuente> imagen propia.

Falta de planeación correcta y la conformación de nuevos usos por el cambio en el territorio lo cual ha generado un conflicto territorial y en caso social.

6.3 Estructura socio económico y espacial.

6.3.1 Red de Centralidades.

Ilustración 14. Mapa de centralidades delicias ensueño.

Fuente. Cartilla UPZ apogeo.

Es el conjunto de espacios urbanos y rurales diferenciados por sus actividades económicas y sociales. El centro y las centralidades que conforman la estructura socio económica y espacial del Distrito Capital se clasifican, según el resultado de un conjunto de indicadores, en función del rol que desempeñan tanto en la estrategia de integración de la ciudad y su territorio rural a nivel internacional, nacional, regional y urbano, de acuerdo con su papel frente a las políticas.” (Bogotá, Decreto 364, 2013) relacionadas con el equilibrio del Distrito Capital en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades.

La red de centralidades contempla tanto aquellas existentes y que cuentan con alta concentración de actividades económicas, como nuevas centralidades cuyo nivel de desarrollo actual es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y garantizar el cumplimiento de los objetivos de equilibrio urbano y rural, e integración a diferentes escalas.

La UPZ Ismael Perdomo se beneficia con la presencia de la centralidad las delicias localizada en el borde de la Autopista Sur y lo que busca fortalecer el comercio y la industria buscando ofrecer actividades económicas no solo para los habitantes de Bogotá si no a la región y municipios aledaños.

6.3.2 Usos del suelo.

La UPZ 69 Ismael Perdomo cuanta con una mezcla de usos lo cual se ve reflejada su conformación espacial económica y funcional. Los primeros asentamientos que se dieron en este lugar fueron de la industria que se ubicaron al borde de la Autopista Sur por estar ubicados límites de la ciudad y en una vía de tipo regional, al paso del tiempo los primeros habitantes que se situaron en el sector venían buscando algún tipo de oportunidad laboral en la industria que estaba consolidada en el sector y al paso de los años se fue expandiendo hacia el sur de la UPZ que se desarrolló en su totalidad en los años 90 sin ningún tipo planeación.

6.3.4 Dinámicas Comerciales y de Servicios.

El comercio en este sector de la ciudad se ve representado en viviendas que cumplen una doble función de albergar una familia y en su primer piso de garaje comercio barrial o algún tipo de servicio, también se ven representados en un comercio informal. Por otro lado más del 80% de los habitantes laboran en otro sector. Sin embargo en algunas edificaciones de tres o más pisos se ponen usos dotacionales que por lo general son colegios.

6.3.5 Clasificación de la Industria.

La industria se clasifica en tres tipos Pesada, Bienes y Equipos, Ligera, Utilizan grandes cantidades de materia prima y energía. Producen bienes semi elaborados para abastecer a otras industrias, maquinaria extracción minera y química pesada este tipo de actividades es la que establece la industria pesada, por el contrario la para la industria de bienes y trabaja materiales construcción También materiales para la misma industria pero no es el mismo gasto de energía y el tercer tipo que es la que produce bienes directamente al consumidor como muebles, alimentos, productos personales. El sector de la Estancia instalo este de te tipo de industria que a través de los años ha ido emigrando para los alrededores de la ciudad con el fin de crear operación logística buscando mitigar los problemas de ocupación que existen en la ciudad.

7. Conclusiones

7.1 problemática.

Bogotá está creciendo demográficamente de una manera acelerada lo cual a generado una sobreocupación del territorio debido a la emigración de población de la parte Rural ala urbana. Teniendo consecuencias notorias como, asentamientos en zonas de alto riesgo, aglomeración de personas en un solo sector, crecimiento del territorio hacia los sectores de periferia, Falta de infraestructura adecuada para las dinámicas que se están presentando en la actualidad. La ciudad se dividió en lugares estratégicos para el desarrollo del territorio creando zonas con una función específicas.

Las zonas industriales fueron un factor determinate para el desarrollo de la ciudad generando empleo a sus habitantes y poblaciones aledañas, se establecieron en las áreas limítrofes de la ciudad, Con el paso del tiempo y el crecimiento de la ciudad se estipularon leyes para retirar la

industria de alto impacto buscando mitigar problemas de contaminación, escasez de suelo para urbanizar, daño en la malla vial por los automotores de tipo pesado por las actividades que se realizaban.

Esto generó que la industria se trasladara a las afueras de la ciudad para generar centros de actividad logística, buscando abastecer a la ciudad y por otra parte descentralizar el territorio. Debido a este cambio de reglamentación que sufrió la ciudad la infraestructura que fue establecida en estos lugares se encuentra abandonada y en proceso de deterioro, cambio de usos generando impacto negativo a la conformación urbana de la ciudad.

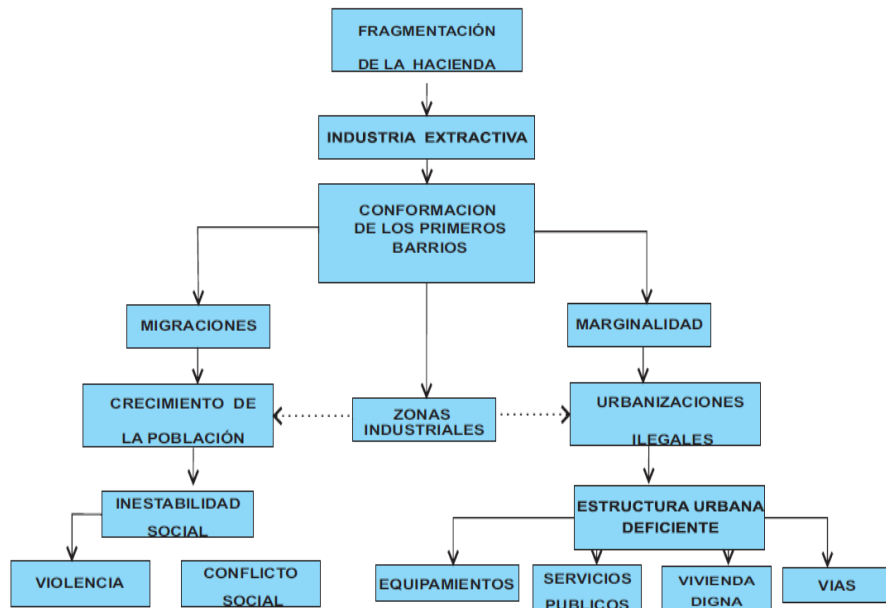
El cambio de uso del suelo del sector es el principal detonante que ha generado el deterioro del territorio

El sector de la Estancia ubicado al sur en el borde de la autopista sur limitando con la localidad de Bosa y el municipio de Soacha ha sufrido este proceso cambio de reglamentación para la ciudad, Esto ha generado en el sector falta de oportunidades para los habitantes que residen alrededor. Abandono del lugar por falta de actividades económicas formando espacios desolados, trazado vial enfocado a la actividad industrial que hay se desarrollaba y que no corresponde a las

dinámicas que hoy desempeñan en el lugar, formación de una barrera espacial debido a las grandes construcciones que se desarrollaron para las actividades industriales dejando grandes superficies para fomentar otro tipo de actividades. Falta de equipamientos que ayuden a complementar las actividades que se desarrollan alrededor del sector, Afectación de sectores aledaños por actividades industriales que se efectuaron en el en este lugar como deterioro de vías por tránsito de automotores pesados, daño en el ecosistema existente por medio de la contaminación del aire, visual, ruido, que trae unas afectaciones médicas para los habitantes del sector.

Debido a este problema se plantea un plan parcial de renovación urbana para el sector de la estancia que busque mitigar problemas sociales, económicos, urbanos, ambientales, que se presentan actualmente en este sector de la ciudad. Tomando como directriz el Plan de Ordenamiento Territorial para plantear estrategias que sirvan para abordar el problema que se está presentando en la actualidad como la falta de suelo urbanizable en la ciudad.

El proyecto abordará las estrategias trazadas en el (POT) para el desarrollo económico, social,

Ilustración 16. Contexto histórico del problema

Fuente. Imagen realizada por el autor.

7.2 **Árbol de problemas.**

Tabla 9. Árbol de problemas.

	SOCIAL	ECONOMICO	AMBIENTAL	URBANO
CAUSAS	Falta de oportunidades laborales y sociales Aumento de poblacion por efectos de emigracion del campo ala ciudad. Falta de actividades e infraestructura para desarrollar en el sector.	Falta de desarrollo economico del sector. Falta de oportunidades laborales para los habitantes internos y externos del lugar. Planificacion del sector de acuerdo asu vocacion industrial	Deterio y abandono de la infraestructura fisca del lugar. Contaminacion generada por la industria de alto impacto que todavia esta establecida en el sector	Transito de automotores pesados en el lugar por actividades industriales que hay se desarrollaban. Grandes espacios de infraestructura para el desarrollo industrial que estan abandonados. Las construcciones en altura y de grandes superficies en abandono
CAMBIO DE USO DEL SUELO				
EFFECTOS	Desigualda social para desarrollar competencias laborales . Sobreocupacion del territorio por crecimiento demografico causando una fuerte demanda en la vivienda. Desigualdad para desarrollar actividades en el sector.	Generacion de actividades economicas informales para conseguir algun tipo de ingreso Desigualdad economica respecto a otros sectores de la ciudad. Creacion de nuevos nucleos economicos sin ningun tipo de planeacion ni la infraestructura para desarrollarlo.	Acumulacion de basuras al no recibir ningun tipo de mantenimiento. Contaminacion auditiva visual para los residentes que transitan por el lugar y las que residen en la parte sur del sector	Deterioro de la malla vial existente abandono del lugar convirtiendose en un espacio desolado. Formacion de una muralla espacial para los habitantes que residen en la parte sur del sector

Fuente. Imagen realizada por el autor.

8. Planteamiento urbanístico.

El proyecto plan parcial de renovación la estancia, Será un proyecto urbanístico localizado en un punto estratégico entre la Av. Villavicencio y la autopista, de la cual tiene acceso al transporte público, al sistema de transmilenio a rutas del sistema integrado de transporte SIPT, transporte intermunicipal y residencial.

[Ilustración 17.](#) Plano propuesta.



Fuente. Imagen realizada por el autor.

Esta zona actualmente presenta alto deterioro en sus estructuras funcionales debido a la desarticulación con sectores próximos así como al mal estado del espacio público y privado, uno de los objetivos con la puesta en práctica del plan parcial es el desarrollo urbano ambiental y la generación de parques, espacio público y equipamientos de uso colectivo e infraestructuras de servicios y transporte público, como integradores de la población existente y futura dentro de un solo proyecto que contribuya en la consolidación de una ciudad compacta y eco eficiente.

8.1. Estructura ecológica principal.

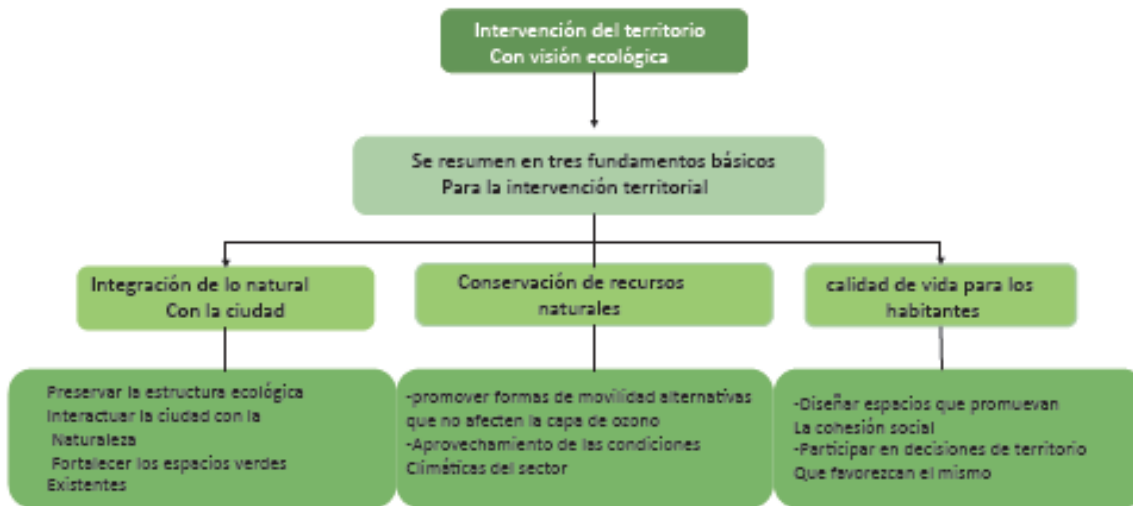
[Ilustración 18.](#) Plano de componentes de la estructura ecológica principal.



Fuente. Imagen realizada por el autor.

La conformación morfológica del Área de Planificación parte de la inserción de los elementos que componen la estructura ecológica principal y que permitirán mejorar la calidad de vida de los habitantes por medio de los corredores ecológicos propuesto que conectaran a la estructura ecológica principal, y la generación espacios libres que contemplen zonas verdes acordes para el sector y que ayuden a mitigar problemas ambientales.

[Ilustración 19.](#) Esquema de intervención ecológica.



Fuente. Imagen realizada por el autor.

De acuerdo la gráfica la importancia que le da el Plan de Ordenamiento Territorial a la Estructura ecológica principal es de primer grado ya que esta es la principal debido a los problemas ambientales que se han presentado a nivel mundial lo que ha llevado a tomar medidas sobre este tema fomentando la conservación, creación de espacios verdes y la interacción del hombre con la naturaleza.

8.2 Sistema Vial Propuesto.

El objetivo principal de la propuesta vial es disminuirle cargas de movilidad a la Autopista Sur por medio de la proyección de la Avenida Bosa que se conectara con la Avenida Gaitán Cortes y tendrá un perfil vial de tipo v-3 que tiene un ancho de 30 metros y contempla una línea de ciclo ruta que ayudara a mitigar problemas de movilidad y transporte.

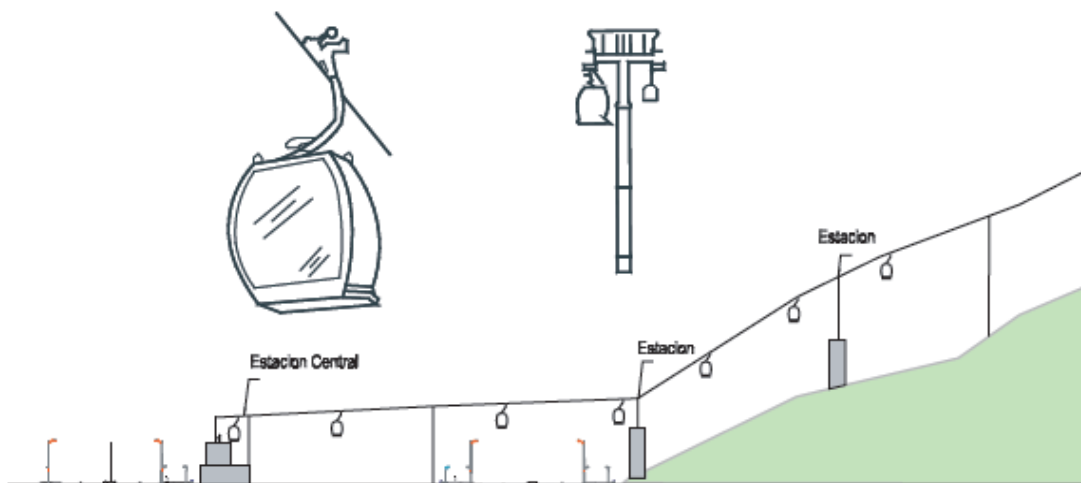
De igual manera se creara una vía alterna de tipo V-6 que tiene como función crear transición de lo nuevo con lo ya construido y que sirva de acceso para la industria que se mantendrá en el sector.

Ilustración 20. Sistema vial propuesto.

Fuente. Imagen realizada por el autor.

8.3 Sistema de Transporte.

El principal objetivo es generar sistemas de transportes alternativos que permitan mejorar problemas de movilidad en el sector, daño de la infraestructura vial existente fomentar el uso del transporte masivo por medio de rutas de cercanías paraderos acordes y funcionales.

Ilustración 21. Línea de Cable Aéreo.

Fuente. Imagen realizada por el autor.

Para la integración de la parte alta del sector con el borde de la Autopista Sur se implementará una línea de cable aéreo que busque solucionar problemas de movilidad y comodidad para las personas que habitan estos sectores y a su vez que esté conectado a la red de transporte de la ciudad para una mejor funcionalidad como ciudad. Y como parte de la creación de transportes alternativos buscando mitigar problemas ambientales que afectan al sector.

8.4 Sistema de Equipamientos.

La propuesta contempla con 120.000m² destinados para equipamientos colectivos que se dividen en educación, salud, recreación culto y servicios como abastecimiento de alimentos y el fortalecimiento bienestar social y cultural.

Ilustración 22. Equipamientos propuestos.



Fuente. Imagen realizada por el autor.

8.5 Sistema de Espacio Público.

La propuesta contemplada 58.456 m² para zonas verdes y recreativas que están divididas en por una red de alamedas parques zonales, vecinales, sistemas de ciclo rutas, y un sistema de movilidad peatonal integrada a todo el sistema de espacio público, zonas de protección.

Ilustración 23. Sistema de espacio publico.

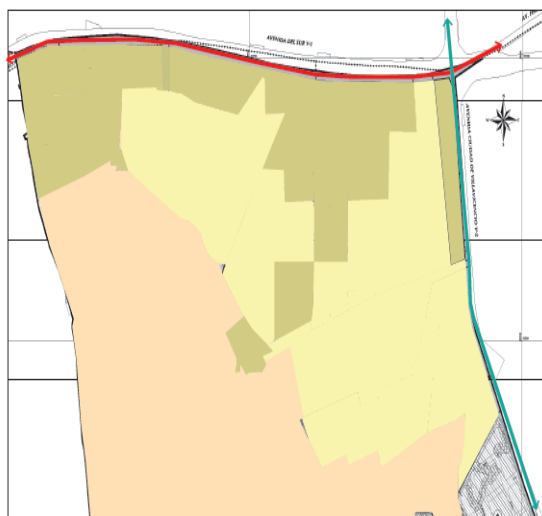


Fuente. Imagen realizada por el autor.

8.6 Usos del Suelo.

Los predios incluidos en el plan parcial se encuentran distribuidos en (15) manzanas con un área total de 72 hectáreas que se podrán desarrollar los usos dentro del área. Mejoramiento Integral, Consolidación, Renovación Urbana.

Ilustración 24. Propuesta de equipamientos.



PROPUESTA DE TRATAMIENTOS PARA LA UPZ			
SECTOR	TRATAMIENTO	MODALIDAD	DESCRIPCIÓN
1	MEJORAMIENTO INTEGRAL	De intervención reestructurante	Barrios de origen ilegal que se han legalizado o están en proceso de hacerlo, en donde es necesario mejorar las viviendas y la oferta de equipamientos.
		De intervención complementaria	
2	CONSOLIDACIÓN	Urbanística	Son barrios que tienen una relativamente buena infraestructura, vías y espacio público y su desarrollo se puede considerar estable. Hay varias modalidades dependiendo de si se quiere conservar el aspecto inicial o se permite su modificación.
		Con densificación moderada	
		De sectores urbanos especiales (aplicables a los equipamientos de gran tamaño)	
3	RENOVACIÓN URBANA	Redesarrollo	Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.

Fuente. Imagen modificada del POT

La propuesta se plantea de acuerdo al cambio de la vocación del suelo lo que ha generado dinámicas cambiantes para el sector trayendo consecuencias abandono del lugar desarticulación de la pieza urbana deterioro físico ambiental.

Ilustración 25. Usos del suelo del sector



Fuente. Imagen realizada por el autor.

El 55% del área del plan parcial será destinado para vivienda un 8% para el uso industrial y el restante será dividido en servicios y equipamientos colectivos de acuerdo a las áreas de actividad designadas de acuerdo como lo muestra la gráfica.

Tabla 10. Área de actividad por manzana.

MANZANA	ÁREA M2	ÁREA EN H	ÁREA DE ACTIVIDAD
1	140.471	14	INDUSTRIAL
2	74.147	7,4	URBANA INTEGRAL
3	32.310	3,2	URBANA INTEGRAL
4	67.060	6,7	URBANA INTEGRAL
5	26.736	2,6	ÁREA DE ACTIVIDADES DE COMERCIO Y SERVICIO
6	22.578	2,2	DOTACIONAL
7	37.423	3,7	RESIDENCIAL
8	114.219	11,4	RESIDENCIAL
9	26.298	2,6	URBANA INTEGRAL
10	55.967	5,5	URBANA INTEGRAL
11	30.066	3	RESIDENCIAL
12	24.681	2,4	RESIDENCIAL
13	15.334	1,5	RESIDENCIAL
14	29.473	2,9	RESIDENCIAL
15	44.420	4,4	RESIDENCIAL

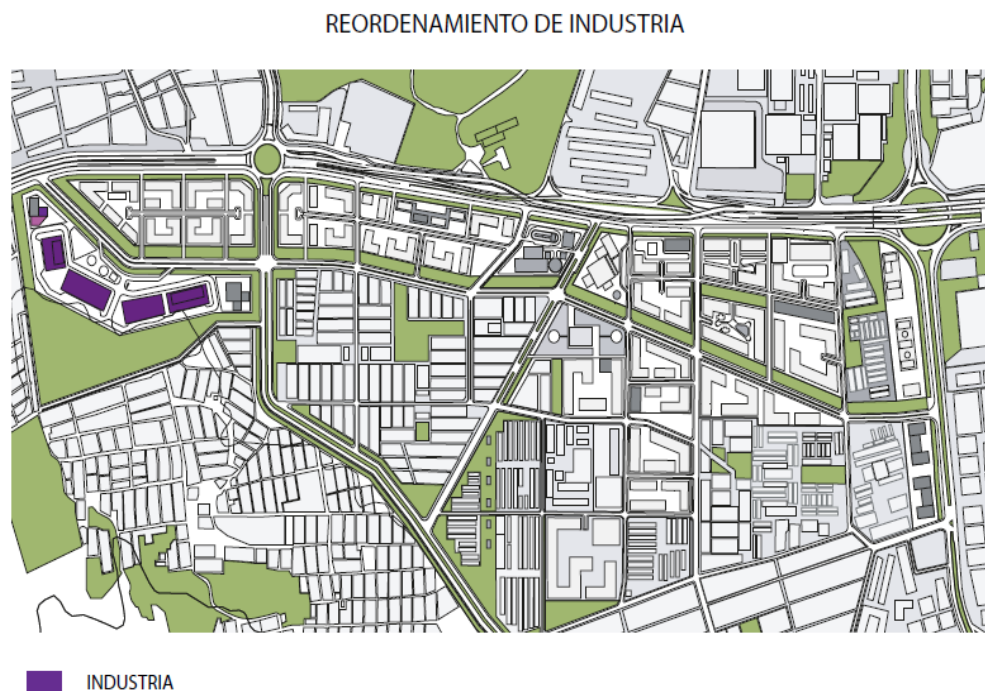
Fuente. tabla modificada del POT

8.7 Industria.

La industria del sector se organiza en la manzana número (1) del plan parcial y tendrá un área aproximada de 74.000m² en la que se ubicar una industria “El peso de la materia prima con la que trabajan es reducido, facilitando así su transformación. No necesitan grandes instalaciones, y suelen estar localizadas próximas al mercado de destino. Entre este tipo de industria podemos clasificar las textiles, químicas, calzado, y en general todas aquellas que producen bienes de

consumo”. (Virtual, 2005) La industria fue uno de los principales detonantes para la migración del campo a la ciudad debido a la mano de obra que necesitan estas industrias, el sector se asentó a sus alrededores sin ningún tipo de planeación lo cual sobrepobló el territorio y creó una barrera especial. En la actualidad la industria se ha ido trasladando hacia las afueras de la ciudad dejando deterioro físico ambiental. Hay una parte de la comunidad que todavía se beneficia laboralmente de la industria que queda lo cual es necesario reorganizarla.

Ilustración 26. Localización de la industria.



Fuente. Imagen propia.

8.8 Comercio y Servicios.

La propuesta contempla 12.000m² de área para servicios y comercio el segundo estará ubicado en los primeros pisos y sobre vías principales y tendrán un área máxima de 500m² cada uno y serán complementarios donde se ubique la vivienda.

9 Conceptos de Diseño.

9.1 Visión Ambiental.

“En lo relativo la Arquitectura y al eco urbanismo específicamente se pueden aplicar algunos principios que se agrupan bajo tres criterios básicos para toda intervención territorial y urbana desde una perspectiva ecológica. Para que estos principios cumplan con la condición de sostenibilidad deben mantener la relación entre la unidad y el todo deben darse a todas las escalas las de intervención”. (Castillo, 2010)

-Integración en el medio natural, rural y urbano existente

-Introducir la vegetación y crear corredores naturales en los espacios urbanos

-Redistribuir los recursos y servicios sobre el territorio y dentro de la ciudad

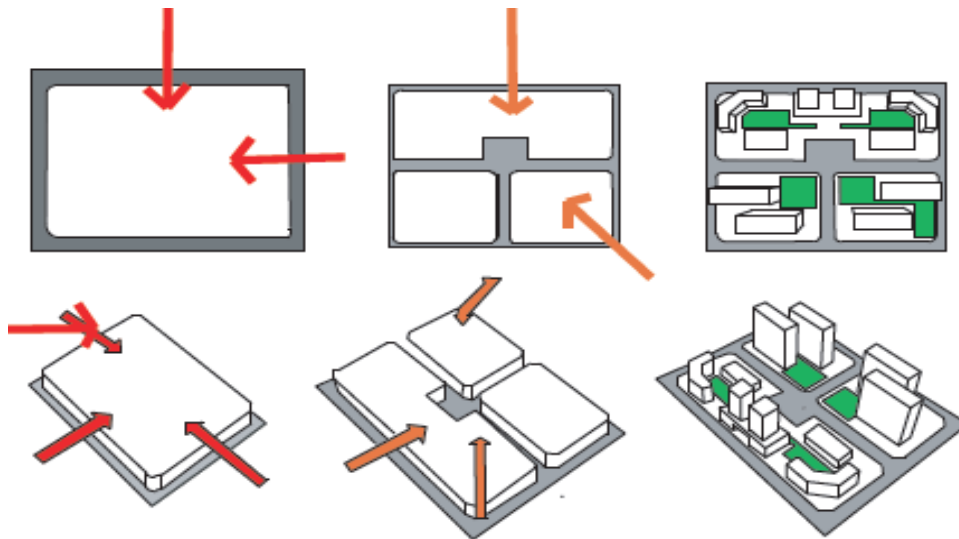
La ciudad y el ecosistema deben ir de la mano para luchar contra el cambio climático que se está presentando en el mundo, generando espacios acordes para el ser humano que se respeten espacios destinados como reservas ambientales, Fuentes Hídricas, ríos, humedales, de ahí se debe partir para diseñar cualquier territorio o proyecto que contemple el uso de recursos físicos del suelo.” La cantidad y la calidad del espacio público peatonal determinan la calidad urbanística de una ciudad” (La Humanización del Espacio Urbano, 2004)

9.2 Visión Social.

Cuando la calle principal de Copenhague se hizo peatonal en 1962 siendo así el primer proyecto en escandinava muchos críticos predijeron que la calle quedaría desierta por que la actividad ciudadana no pertenece a la tradición de Europa. Hoy en día es una de las calles más importantes y se ve mucha concurrencia de la gente.

9.3 Visión Funcional.

La permeabilidad es el número de recorridos alternativos de un entorno en una cualidad indispensable para lograr que los espacios sean receptivos” (Bentley, 1983)

[Ilustración 27.](#) Permeabilidad urbana.

Fuente. Imagen propia.

La versatilidad son aquellos lugares que pueden ser utilizados para diferentes propósitos ofrecen a sus usuarios más opciones que los diseñados para una sola actividad “(Bentley, 1983) La ciudad debe ofrecer al usuario distintas opciones para realizar sus actividades en un solo lugar para brindar un confort en los usuarios que lo habiten.

[Ilustración 28.](#) Versatilidad

Fuente. Imagen propia.

“La legibilidad En la practica el nivel de elección que ofrece un lugar depende en parte de lo legible que sea es decir la factibilidad con que puede entenderse su estructura” (Bentley, 1983) El éxito de un proyecto es que sea legible a sus usuarios que sea fácil de ubicar va por medio del diseño de sus de su calles cruces y demás.

Variedad consiste en maximizar la variedad de actividades en el proyecto se debe aumentar las la demanda de actividades de la zona y por otra parte establecer la viabilidad económica y función de una amplia mezcla de usos. Si existe gran variedad de usos se intensificara las actividades económicas del sector fortaleciendo la demanda de usuarios.

Bibliografía

Bentley, A. (1983). Entornos Vitales.

Bogotá, A. M. (2013). Decreto 364.

Bogotá, A. M. (2014). www IDR.com.

Capel, H. (1983). Capitalismo y Morfología Urbana en España.

Castillo, G. L. (2010). Ecourbanismo.

Distrital, S. d. (2004). Decreto 190 del 2004.

Grebler. (s.f.). Wikipedia 2005.

La Humanización del Espacio Urbano. (2004). En J. Gehl.

La Humanización del Espacio Urbano. (2004). En J. Gehl.

Metrovivienda. (Abril de 2014). www Alcaldía Mayor de Bogotá.

Virtual, D. (2005). <http://ficus.pntic.mec.es/>.