

**Construcción de un espacio para la expresión pluri cultural y la cohesión socio-espacial en barrios reasentados de la localidad de Usme.**

Claudia Tatiana Aguiar Carvajal

Universitaria Agustiniana  
Facultad de Artes, Comunicación y Cultura  
Programa de Arquitectura  
Bogotá D.C.  
2019

**Construcción de un espacio para la expresión pluri cultural y la cohesión socio-  
espacial en barrios reasentados de la localidad de Usme.**

Claudia Tatiana Aguiar Carvajal

Director

Arq. Fabio Andrés Vinazo

Asesores

Arq. Edgar Mauricio Carvajal

Arq. Juan Carlos Vargas

Arq. Manuel Juaspuezan

Trabajo de grado para optar al título de Arquitecta

Universitaria Agustiniiana

Facultad de Artes, Comunicación y Cultura

Programa de Arquitectura

Bogotá D.C.

2019

## **Dedicatoria**

Dedico esta tesis a todos aquellos que estuvieron apoyando mi proceso, especialmente:

A Dios quien permitió que esto fuera posible.

A mi Padre Álvaro Aguiar y Stella castillo quienes siempre estuvieron apoyando mi camino  
hasta el final a pesar de mis errores.

A mi Madre Stella Carvajal quien en muchas ocasiones me ayudó en esas noches de  
entrega.

A mis hermanos por el apoyo moral.

A mi sobrina Gabriela, por acompañarme en muchas tardes de trabajo, dibujando a mí lado.

A mi Lal Guti, mi amiga, compañera y mujer favorita quien siempre a pesar de todo estuvo  
conmigo en los momentos más duros, creyó en mí, me apoyaba y no me dejó rendir.

A todos y cada uno de los docentes que estuvieron en este proceso académico.

A mis amigas y amigos que siempre estuvieron ahí.

Y a todos aquellos que no creyeron en mí, a aquellos que esperaban mi fracaso en cada  
paso que daba hacia la culminación de mis estudios, LO LOGRE.

## Resumen

El barrio Tocaimita se encuentra ubicado al interior de la Reserva Forestal Entre Nubes, en la localidad de Usme, en dicha reserva se han registrado continuos deslizamientos de tierra poniendo en peligro la vida de las personas que allí viven de manera ilegal, pero ¿Cómo un proyecto arquitectónico podría reasentar a la comunidad de Tocaimita, fortaleciendo la cohesión socio-espacial sin que pierdan los rasgos de su identidad cultural?

El reasentamiento del barrio Tocaimita busca mejorar las condiciones de calidad de vida de las familias de esta comunidad, por medio de una propuesta de tres tipologías de vivienda: unifamiliar productiva, vivienda multifamiliar y vivienda mínima productiva. Estas tipologías de vivienda cuentan con características únicas, permitiendo así que cada persona pueda vivir experiencias distintas.

La propuesta de espacio público busca acabar con la fragmentación socio-espacial que se presenta actualmente, fortaleciendo las relaciones sociales y pluriculturales de la comunidad, adicionalmente se propone un sistema de equipamientos que suplirá muchas de las necesidades básicas de las familias del barrio, brindando de este modo oportunidades de trabajo y aprovechamiento del tiempo, pues no necesitan recorrer grandes distancias para acceder a servicios básicos como lo son: la salud, la educación, la recreación, etc.

*Palabras claves:* Reasentamiento, socio-espacial, identidad cultural, pluri culturales, calidad de vida, tipologías de vivienda.

## **Abstract**

The Tocaimita district is located inside the forest reserve Entre Nubes, in the town of Usme, there have been continuous landslides endangering the lives of people living there illegally, but how could an architectural project resettle the community of Tocaimita, strengthening socio-spatial cohesion without losing the features of their cultural identity?

The resettlement of the Tocaimita district seeks to improve the quality of life of the families of this community, through a proposal of three types of housing: productive family unit, housing and minimum productive housing. These types of housing have unique characteristics, allowing each person to experience different experiences.

The proposal of public space aims to end the current socio-spatial fragmentation, strengthening the social and multicultural relations of the community, additionally, a system of equipment is proposed that will meet many of the basic needs of the families of the neighborhood, thus providing opportunities for work and use of the time, because they do not need to travel long distances to access basic services such as: health, education, recreation, etc.

*Keywords:* Resettlement, socio-spatial, cultural identity, cultural pluri, quality of life, housing typologies.

## Tabla de contenidos

Introducción.....	8
Problema de investigación.....	9
Pregunta problema.....	11
Objetivos.....	12
General.....	12
Específico.....	12
Justificación.....	13
Metodología.....	14
Datos encuestas, documento anexo en el portafolio de investigación.....	14
Marco teórico.....	16
Teoría del nuevo urbanismo.....	16
Reasentamiento y los 10 principios del nuevo urbanismo.....	16
DOT (Desarrollo Orientado Al Transporte).....	17
Como los principios del DOT se ven reflejados en el proyecto.....	18
1. Marco conceptual.....	20
1.1.1 La identidad como construcción.....	20
1.1.2 La identidad desde el urbanismo.....	21
1.1.3 La búsqueda de identidad urbana para los habitantes del Barrio Tocaimita.....	21
1.2 Cohesión socio-espacial.....	22
1.2.1 Cohesión socio-espacial en Colombia.....	23

2. Debate.....	25
3. Planeamiento del proyecto urbano .....	27
3.1 Lugar de implantación .....	27
4. Reasentamiento y las teorías aplicadas .....	29
4.1 Los 10 principios del nuevo urbanismo .....	29
4.2 Reasentamiento y los 10 principios del nuevo urbanismo.....	29
4.3 Desarrollo orientado al transporte (DOT).....	30
4.4 Como los principios del DOT se ven reflejados en el proyecto .....	31
Referencias .....	35
Anexos.....	36

## **Introducción**

Las condiciones físicas y naturales del territorio en donde se encuentra ubicado el barrio Tocaimita no son óptimas para una comunidad, este barrio tiene múltiples problemáticas, en donde en primer lugar está la inestabilidad del lugar, la remoción en masa ya que se encuentra en una zona de protección ambiental, la Reserva Forestal Entre Nubes, en segundo lugar, la fragmentación socio-espacial del territorio y las bajas condiciones de habitabilidad en las que se encuentra.

El objetivo principal del proyecto es reasentar al barrio de Tocaimita respondiendo a sus necesidades básicas de habitabilidad propendiendo por la construcción de la identidad cultural.

Este proyecto puede ofrecer una forma distinta de ver la arquitectura, de poder desarrollar proyectos de reasentamiento que brinden calidad de vida y la recuperación de la identidad cultural de una comunidad, de la misma forma este proyecto puede brindar una solución al problema de asentamientos informales que se presenta en la ciudad y a lo largo y ancho del país y una forma de proponer proyectos rururbanos para los bordes de ciudad.

Métodos empíricos de la Investigación Científica, esta será la metodología que se llevara a cabo, conlleva toda una serie de procedimientos prácticos en el lugar de intervención, estas permiten revelar las características fundamentales y relaciones esenciales en la investigación.

La implementación de este recurso para la investigación se propone con el manejo, búsqueda y selección de la información, la implementación de encuestas, entrevistas y datos tomados de las entidades del gobierno y la alcaldía local.

Esta información se selecciona, se analiza y se reinterpreta la información obtenida, de este modo podemos obtener las conclusiones del problema y la base de partida para desarrollar el proyecto.

El implementar encuestas y entrevista permiten obtener puntos clave para el desarrollo del proyecto, conclusiones que aportan a la búsqueda de la identidad urbana, a desaparecer la cohesión socio-espacial y el poder generar un proyecto borde rururbano que integre las relaciones rurales y urbanas en el borde de la ciudad.



### **Problema de investigación**

Las condiciones naturales en el barrio Tocaimita, en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ)59 Alfonso López, en la localidad de Usme, hacen del mismo un lugar con dificultad para su acceso y provisión de infra estructura de servicios, debido a su condición tipográfica al encontrarse en una zona de amenaza por remoción en masa y en segundo lugar invadiendo una zona de reserva y protección ambiental.

El barrio Tocaimita se encuentra ubicado al interior de la reserva forestal Entre Nubes. Es de anotar que en esta zona se han registrado continuos deslizamientos de tierra poniendo en peligro la vida de las personas que allí viven de manera ilegal. Según FOPAE, en Tocaimita existen zonas de amenaza alta, de alto riesgo mitigable y de alto riesgo no mitigable. Las familias de Tocaimita necesitan ser reasentadas, necesitan viviendas que les ofrezcan mejores oportunidades para mejorar su calidad de vida, pero no solo la vivienda, sino que puedan ser reubicados en un lugar en donde el acceso a los servicios públicos sea factible.

Una de las consecuencias de la inexistencia de la infraestructura, vinculado al creciente problema de ubicación ilegal, es la fragmentación socio-espacial del territorio, otra consecuencia es las bajas condiciones de habitabilidad debido a los procesos de auto construcción de las viviendas y finalmente la pérdida de identidad urbana ocasionada por la inexistencia de espacios para la interacción de la comunidad.

En la localidad de Usme se encuentra uno del déficit más alto respecto a la calidad de vida en la vivienda, el 51.3% de la localidad es de estrato bajo, el 46.4% bajo-bajo y el 2.3 no está estratificado (DANE). El barrio Tocaimita ubicado en la UPZ Entre Nubes, habita una comunidad de aproximadamente 800 familias que han llegado a la ciudad desplazadas víctimas del conflicto armado a lo largo y ancho del país, es un asentamiento ilegal en situación de vulnerabilidad y exclusión, la mayoría de estas viviendas compuestas por latas, lonas, pisos de tabla o tierra y sin acceso a servicios públicos básicos.

Actualmente el barrio no cuenta con los servicios públicos básicos, la comunidad obtiene luz de manera ilegal por medio de los postes, las viviendas se encuentran en estado de deterioro, no cuentan con ningún estándar de seguridad, están construidas con tejas, ladrillos, madera, poli sombras e incluso cartón, el terreno en donde se encuentra el barrio actualmente es en una zona montañosa, es una zona de protección ambiental, pues pertenece al parque

ecológico Entre Nubes y cuenta con riesgos de deslizamientos de tierra, el espacio público en Tocaimita es inexistente, el barrio no cuenta con ningún tipo de tratamiento urbano, no posee calles pavimentadas, no cuenta con parques, senderos o algún tipo de zona verde o de recreación, el acceso al barrio es una calle en piedra, tierra y césped, se debe acceder caminando, pues los vehículos no logran tener acceso y subir hasta el barrio; debido a la forma en la que se construyó el barrio, se percibe una fragmentación social, se presentan pandillas, problemas de drogas entre otros, no cuentan con acceso a educación y oportunidades de trabajo, Tocaimita no cuenta con ningún sistema de equipamientos, para poder tener acceso a los mismos la comunidad debe dirigirse a los barrios inmediatos en la UPZ Alfonso López y Gran Yomasa.

Tocaimita como asentamiento ilegal no cuenta con acceso a los servicios básicos, fortaleciendo las condiciones bajas de habitabilidad, las características físicas de la vivienda no son las mejores, se presentan problemáticas sociales y culturales, el choque de costumbres es constante por lo que cada una de estas viviendas son completamente diferentes según el lugar y la cultura de la que vienen.

Al identificar todas estas problemáticas en la comunidad, se puede tener una visión de las necesidades que se tienen en la misma y así poder analizar qué tipo de vivienda sostenible se puede proponer para suplir con las falencias de las familias que formaron este asentamiento.

**Pregunta problema**

¿Cómo un proyecto arquitectónico podría reasentar a la comunidad de Tocaimita, fortaleciendo la cohesión socio-espacial sin que pierdan los rasgos de su identidad cultural?

## **Objetivos**

### **General**

Diseñar un proyecto de reasentamiento para las familias del barrio Tocaimita que responda a sus necesidades básicas de habitabilidad propendiendo por la construcción de la identidad cultural.

### **Específico**

1. Identificar las condiciones actuales del barrio Tocaimita.
2. Analizar las condiciones físico-espaciales y ubicar un terreno óptimo para el reasentamiento de la comunidad.
3. Establecer las condiciones o estrategias proyectuales que permitan el reasentamiento de la comunidad, propendiendo por la protección de su patrimonio intangible.

### **Justificación**

Con el reasentamiento del barrio Tocaimita busco mejorar las condiciones de calidad de vida de las familias de esta comunidad. Uno de los principales motivos que me llevaron a implementar el reasentamiento es la recuperación de la identidad cultural y urbana de los habitantes del barrio, por medio del planteamiento del espacio público acabar con la fragmentación socio espacial que se presenta actualmente, fortaleciendo las relaciones sociales y pluri culturales, proponer un sistema de equipamientos suplirá muchas de las necesidades básicas de las familias del barrio brindando de este modo oportunidades de trabajo, aprovechamiento del tiempo pues no necesitan recorrer grandes distancias para acceder a servicios básicos como lo son la salud, la educación, la recreación.

El reasentamiento ofrece a los habitantes de Tocaimita tres tipologías de vivienda, vivienda unifamiliar productiva, vivienda multifamiliar y vivienda mínima productiva, estas tipologías de vivienda cuentan con características únicas, permitiendo que cada persona pueda vivir experiencias distintas. La vivienda unifamiliar productiva está diseñada para que las personas generen relaciones y creen o fortalezcan la identidad urbana a través de espacios de esparcimiento, huertas urbanas comunales, espacios educativos, zonas verdes, plazas, parques entre otros; la vivienda multifamiliar o vivienda de alta densidad está destinada a personas que quieren tener negocios en la zona comunal o personas que tienen empleos en zonas más lejanas del borde funcionando en estos casos como unidades habitacionales temporales o dormitorio, esta unidad de vivienda contará con zonas para la interacción social, zonas para comercio y servicios en el mismo espacio y la vivienda mínima productiva cuenta con mayor área, con mejor uso del suelo y aptitud del mismo por lo que su principal fortaleza es la producción de elementos, alimentación, agroturismo y turismo rural; cuenta con mayores valores paisajístico, cercanía a las fuentes hídricas y la reserva forestal que funciona como amortiguador urbano-rural.

## **Metodología**

Métodos empíricos de la Investigación Científica, esta será la metodología que se llevara a cabo, conlleva toda una serie de procedimientos prácticos en el lugar de intervención, estas permiten revelar las características fundamentales y relaciones esenciales en la investigación.

La metodología que se implementa permite analizar, comparar, comprobar y cuantificar lo encontrado, el método de observación permite tener una percepción personal del problema, observar el problema directamente permite tener una visión más clara de lo que ocurre en la localidad, viviendas en mal estado, algunas con sus paredes en tablas de madera, láminas de lata, techos en tejas en mal estado, cerramientos con palos y alambres, viviendas que no cuentan con espacio público, sus calles sin pavimentar, sin alumbrado público, este proceso de observación me permitió ver esto y darme cuenta que estas viviendas no cuentan con lo mínimo de una vivienda digna.

La implementación de este recurso para la investigación se propone con el manejo, búsqueda y selección de la información, la implementación de encuestas, entrevistas y datos tomados de las entidades del gobierno y la alcaldía local.

Esta información se selecciona, se analiza y se reinterpreta la información obtenida, de este modo podemos obtener las conclusiones del problema y la base de partida para desarrollar el proyecto.

El implementar encuestas y entrevista permiten obtener puntos clave para el desarrollo del proyecto, conclusiones que aportan a la búsqueda de la identidad urbana, a desaparecer la cohesión socio-espacial y el poder generar un proyecto borde rururbano que integre las relaciones rurales y urbanas en el borde de la ciudad.

### **Datos encuestas, documento anexo en el portafolio de investigación**

#### Conclusiones encuestas

1. De los habitantes entrevistados se evidencia que aproximadamente el 80% no cuenta con un empleo formal.
2. El 50% de la población encuestada le gustaría contar con algún tipo de zona productiva o de trabajo

3. De las 50 personas encuestadas se evidencia que aproximadamente el 12% de estas no tiene acceso al servicio básico del agua.
4. Los habitantes deben desplazarse largas distancias para poder acceder a servicios de educación, trabajo, salud, etc.
5. Los espacios donde viven la mayoría de habitantes, un 40% aproximado viven en condiciones de hacinamiento, es decir en espacios entre 40-50 m<sup>2</sup> familias constituidas entre 3 a 6 personas.

#### Conclusiones diálogos y percepción personal.

1. El nivel de educación en los habitantes no supera la escolaridad básica
2. El nivel de inseguridad y delincuencia es muy elevado
3. Las personas deben desplazarse mucho para poder tomar transporte ya sea para ir a trabajar, estudiar y acceder a cualquier servicio de salud
4. Los jóvenes no cuentan con espacios para acceder a educación superior o técnica
5. Los niños no cuentan con zonas de esparcimiento, ya sea parques, bibliotecas, zonas comunes, etc.
6. Las personas que habitan este lugar les gustaría mejorar la zona donde viven
7. Las familias quieren tener viviendas “bonitas” “chéveres” “y tener cosas que otros tienen
8. Las personas cabeza de familia les gustaría contar con un espacio para poder trabajar o tener un local comercial cerca a sus viviendas y así evitar grandes desplazamientos.
9. A muchos de los habitantes les gustaría poder tener acceso a educación técnica o profesional pero no cuentan con el poder adquisitivo.

## Marco teórico

### Teoría del nuevo urbanismo

El nuevo urbanismo es el cambio a como se puede expandir la ciudad de forma correcta y adecuada, como transformar el trazado urbano de acuerdo al nuevo modelo arquitectónico en las ciudades, esto empieza a surgir en los años '70 y '80 en ciudades de Europa y Estados Unidos.

El desarrollo del nuevo urbanismo se empezó a fortalecer en 1991 cuando la Comisión Local de Gobierno creó una organización para proponer principios para poder plantear el uso de la tierra pensando en la comunidad y los habitantes, cada uno de estos tomados con ideas antiguas y modernas de las mejores ciudades para los habitantes.

*"La accesibilidad física y la posibilidad de encuentro son más que nunca los principales valores de las zonas urbanas."* (Ascher, 2001)

Estos principios pueden ser aplicables a cualquier escala con las siguientes condiciones:

- **Regional:** con estrategias integrales metropolitanas para solucionar problemas de límites de jurisdicción, con bordes o límites claros y adaptable al contexto existente.
- **Colonias o barrios:** se identifican por ser caminables (500 mts es la distancia máxima), tener un centro y bordes definidos.
- **La manzana, la calle o edificio:** propone permeabilidad entre las edificaciones y las banquetas, haciendo de las calles sitios más seguros, ya que las calles respetan al usuario (peatón, al automóvil, ciclistas y a personas con capacidades diferentes).

### Reasentamiento y los 10 principios del nuevo urbanismo

El reasentamiento pretende cumplir a través del diseño urbano, con cada uno de los principios del nuevo urbanismo, permitiendo de esta forma brindar a las familias del barrio Tocaimita espacios pensados para las personas, en donde puedan generar diversas actividades, suplir sus necesidades y obtener una vivienda digna, acabando con la cohesión-socioespacial en la que se encuentran actualmente.

*"Principios de Urbanismo Inteligente (PIU) es una teoría de la planificación urbana integrada por un conjunto de diez axiomas destinados a orientar la formulación de planes urbanísticos y diseños urbanos. Tienen la finalidad de conciliar e integrar diversos problemas de planificación urbana y de gestión."*



*Estos axiomas incluyen la sostenibilidad medioambiental, conservación del patrimonio, la tecnología apropiada, eficiencia de la infraestructura, creación de lugar, “Acceso Social”, el desarrollo orientado al transporte, la integración regional, la escala humana e integridad institucional. “ (Benninge, 2013)*

### **DOT (Desarrollo Orientado Al Transporte)**

La expansión de las ciudades no es un problema grave cuando el crecimiento es planeado y orientado al uso del transporte público y con medios de transporte activos (caminar y usar la bicicleta). (Flores, 2015)

Las ciudades en Colombia han venido creciendo de forma inadecuada, sin un planeamiento claro para poder suplir con las necesidades que se presentan día a día con el incremento poblacional, el impacto negativo que se genera al planear mal una ciudad es el impacto negativo que esto genera, dificulta la calidad de vida de las personas que habitan en el lugar. Teniendo en cuenta que afecta puntos importantes para a calidad de vida como son, el tiempo, la contaminación, la distribución de los servicios, la falta de espacios adecuados para la interacción, entre otros.

Un elemento fundamental del replanteamiento consiste en aceptar que al desarrollo urbano y la movilidad están íntimamente relacionados, y que ambos temas deben planearse y gestionarse de manera conjunta y orientados a ayudar a la transición de ciudades bajas en emisiones. (Flores, 2015)

Tabla 1.

*DOT*

Tabla 1. Principios y objetivos para un Desarrollo Orientado al Transporte

Principio	Objetivo
<b>Caminar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La red peatonal es segura y completa.</li> <li>• El entorno peatonal es activo y vibrante.</li> <li>• El entorno peatonal es templado y cómodo.</li> </ul>
<b>Pedalear</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La red ciclista es segura y completa.</li> <li>• El estacionamiento para bicicletas es vasto y seguro.</li> </ul>
<b>Conectar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las rutas peatonales y ciclistas son cortas, directas y variadas.</li> <li>• Las rutas peatonales y ciclistas son más cortas que las de los vehículos motorizados.</li> </ul>
<b>Transportar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El transporte de alta calidad es accesible a pie.</li> </ul>
<b>Mezclar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las distancias de viaje se reducen por la provisión de usos diversos y complementarios.</li> <li>• Los grupos de menores ingresos tienen viajes cortos.</li> </ul>
<b>Densificar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las densidades residenciales y de empleos promueven el transporte de alta calidad.</li> </ul>
<b>Compactar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El desarrollo se da en un área urbana existente.</li> <li>• Viajar en la ciudad es conveniente.</li> </ul>
<b>Cambiar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El espacio ocupado por vehículos motorizados es minimizado.</li> </ul>

FUENTE: ITPP, 2014.

*Nota:* Tomado de Dot

### Como los principios del DOT se ven reflejados en el proyecto

El DOT busca que las ciudades sean pensadas de forma eficiente y eficaz, por lo que el diseño urbano está pensado de forma que permita una fácil conexión vial, peatonal y de

transportes alternativos, de esta forma permitiendo que la comunidad pueda estar en una zona que cuenta con los puntos clave del DOT, en donde cada uno va a permitir desarrollar una pieza urbana específica hasta poder llegar a una propuesta de vivienda digna con todos sus complementos de espacio público, red de servicios, red de equipamientos y zonas de protección ambiental.

## 1. Marco conceptual

En la tesis de grado se implementan 3 conceptos

- Identidad urbana
- Cohesión socio-espacial
- Rururbano

### 1.1 Identidad urbana

#### 1.1.1 La identidad como construcción.

La identidad es el reconocer a la ciudad como un espacio con historia y características únicas que se van dando con el pasar del tiempo, de este modo poder identificar claramente lo que ocurre en cada territorio, es identificar claramente las cualidades existentes en el territorio que se pueden tomar como fortalezas del lugar y se podrían convertir en oportunidades de crecer.

De este modo con el análisis y comprensión del territorio puede ayudar a buscar la identidad urbana de cada lugar, el reconocer las características de espacios, el darle un carácter a cada territorio y de dar un enfoque único, creando una identidad para cada asentamiento.

Los principales aspectos que se podrían encontrar en la identidad urbana son, sentido de pertenecía, el contorno físico, el entorno como formador de identidades y el entorno como un objeto característico.

Las identidades son construcciones que se dan mediante un proceso de individualización, una construcción que implica la interrelación de diversos factores propios de un contexto (Castells, 1998). De este modo podríamos decir que la identidad se puede identificar como el tiempo y sus procesos dan una característica a una sociedad, espacio y lugar en específico, siendo estas las que lo identifican como único.

La identidad es un concepto que abarca muchos factores, como lo son los colectivos, los individuales por lo mismo es un concepto que se podría estudiar y analizar desde muchos aspectos.

*“En el contexto social actual, en donde los sujetos están adscritos a diversos grupos, la construcción del sentido de pertenencia se dificulta, ya que los sujetos a través de sus múltiples interacciones cotidianas van seleccionando los*

*repertorios culturales que responden a sus intereses y aspiraciones personales, así como a las exigencias sociales; de tal manera que la identidad colectiva se convierte en una construcción subjetiva y cambiante” (Oliva, 2010).*

### **1.1.2 La identidad desde el urbanismo.**

Las ciudades con el paso del tiempo han venido adquiriendo una importancia grande para la sociedad, por esto el territorio y sus características han tomado una identidad esto desde el punto físico. Los aspectos sociales, culturales, políticos, económicos y físicos más fuertes se presentan en las zonas urbanas de cada territorio que es en donde se concentra la mayor parte de los habitantes.

“Las ciudades son el marco idóneo en qué contemplar cómo se despliegan las nuevas formas de la identificación, destinadas a dar cuenta de la relación entre la sociedad y su entorno a través de una correspondencia simbólica” (Delgado, 1994)

La identidad urbana como concepto parte de la conexión de distintas ciencias debido a que la ciudad tiene múltiples características y variables que específicamente las estudia una u otra ciencia. De tal modo podemos decir que la identidad urbana es el análisis y construcción del territorio desde los inicios de su tiempo, partiendo por la parte social, las relaciones que puedan generar en el territorio brindando así aspectos únicos que lo caracterizan y cultural dejando una marca única a lo largo del tiempo, creando historia, momentos e identidad para el lugar. Comprender la identidad como punto fundamental de análisis para el urbanismo ayuda a entender su historia, su transcurrir y las oportunidades que podría tener el lugar en un futuro.

### **1.1.3 La búsqueda de identidad urbana para los habitantes del Barrio Tocaimita.**

Tenido en cuenta que la base del problema son las condiciones naturales del barrio Tocaimita, las dificultades que tiene de accesibilidad, de infraestructura y servicios debido a su condición tipográfica, las principales causantes de la problemática son.

En primer lugar, las consecuencias de la inexistencia de infraestructura, vinculando al creciente problema de urbanización ilegal es la fragmentación socio-espacial en el territorio, segundo las bajas condiciones de habitabilidad y pérdida de la identidad urbana ocasionada por la falta de espacios de integración y relación de la comunidad.

Por esto la búsqueda de la identidad y la construcción de una identidad para los habitantes del barrio Tocaimita es la principal característica del proyecto.

La búsqueda de la identidad urbana empieza con una serie de instrumentos de análisis y recolección de la información en donde me permite plantear una serie de actividades, estrategias y ejes de desarrollo.

## 1.2 Cohesión socio-espacial

*“La preocupación por la ordenación espacial ha trascendido al interior de la geografía, particularmente, desde su consolidación como parte de las ciencias sociales. Paralelo a ello, el posicionamiento de la realidad social como construcción compleja y pertinente en el marco del pensamiento sistémico, así como la ratificación del interés por estudiar los procesos de diferenciación espacial en todas sus dimensiones.”* (Capdepón, 2004)

La geografía se ha convertido en importantes determinantes para poder clasificar el territorio y tener una caracterización de los espacios territoriales, el poder comprender los procesos que transforman el espacio, el análisis y la interpretación que se le pueda dar.

*“Lo territorial como objeto de la geografía suscita indiscutiblemente un nexo con la idea de lo regional (Pfeilstetter, 2011), con una noción de espacio que hace pensar en su objetividad. Pero, tanto al interior como al exterior de la disciplina, se ha validado la noción de territorio como un espacio en el que convergen identidades, lógicas y fuerzas que lo definen a sí mismo y a lo que se haya contenido en él.”* (Cabeza-Morales, 2015)

La comprensión del territorio como construcción de sucesos, historia, características son de vital importancia para entender las transformaciones del mismo, en donde se pueden encontrar nuevas interacciones locales.

*“La imagen de lo territorial como inherente a las posibilidades regidas por el saber, el querer y el poder, exige cuestionamientos sobre la maleabilidad del lenguaje y el límite del mismo para actuar desde y sobre el territorio. Es a través de estos factores que se llega al concepto de territorialidad como producto de los procesos de apropiación y construcción social por parte de las comunidades*

*de un espacio determinado, traducido también como construcción sostenida por la interacción diferencial de sistemas existenciales y productivos, de modo que sea posible visualizar determinadas rutas o enfoques que conduzcan al bienestar.”* (Cabeza-Morales, 2015)

### 1.2.1 Cohesión socio-espacial en Colombia.

*“Para el caso de países como Colombia, a nivel académico se asocia el uso del término cohesión territorial a visiones relacionadas con procesos de integración regional a partir de iniciativas de desarrollo económico que facilitan la competitividad (Pineda, 2008). La correspondencia entre dichas iniciativas, la funcionalidad y la competitividad se sustenta en el impacto que generaron los estudios sobre la organización funcional del territorio (Gutiérrez-Rey, 2001; Rincón López, 2001; Sánchez, 2001) y se destaca el aporte de Gutiérrez-Rey (2001), el cual, enriquece el concepto como “organización e integración funcional del espacio”* (Cabeza-Morales, 2015)

### 1.3 Rururbano

*“La expansión de las ciudades genera espacios de bordes dinámicos en los que la discontinuidad y los cambios, tanto espaciales de uso y ocupación del suelo como funcionales, son distintivos de los modos de vida y los vínculos entre actores. Estas particularidades entre otras, detalladas en el presente artículo, convierten a esta zona en un espacio con una identidad particular, aunque vulnerable desde el punto de vista ambiental y social. Al respecto, las presiones del área urbana inmediata y los embates económicos derivados del orden global son los principales aspectos que definen estas circunstancias que, en ocasiones, obligan a los residentes a cambiar sus prácticas cotidianas y, por consiguiente, sus modos de vida; y en casos extremos, a vender sus propiedades.”* (Serenó, 2012)

El límite rururbano es el límite del perímetro urbano, en donde la continuidad urbano rural en donde la integración de las características rurales en el entorno urbano y las urbanas en el entorno rural empiezan a crear un conjunto de actuaciones para la construcción de la identidad.

De este modo el ámbito rururbano permite que el proyecto tenga variadas características territoriales, las cuales pueden crear la identidad urbana de cada uno de los espacios que se propondrán en el proyecto.

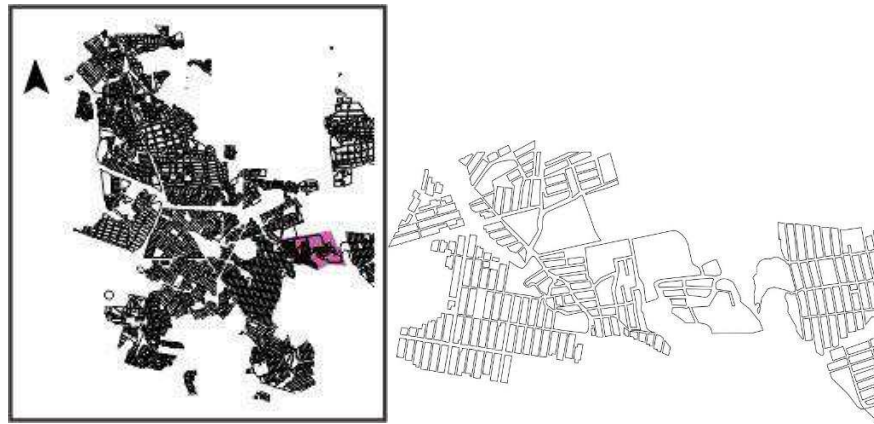


## 2. Debate

El barrio Tocaimita, ubicado en Bogotá D.C., se encuentra al interior de la **Reserva Forestal Entre Nubes**, en la Unidad de Planeación Zonal (UPZ) 59 Alfonso López en la localidad de Usme, presenta varias problemáticas, tanto tangibles como intangibles.

En primer lugar, está la inestabilidad física del lugar la remoción en masa y el continuo deslizamiento de tierra; en segundo lugar, la fragmentación socio-espacial del territorio y las bajas condiciones de habitabilidad en las que se encuentra.

Las condiciones naturales en el barrio hacen del mismo un lugar con dificultad para su acceso y provisión de infra estructura de servicios, debido a su condición topografica al encontrarse en una zona de amenaza por remoción en masa y en segundo lugar invadiendo una zona de reserva y protección ambiental.



**Figura 1.** Localidad de Usme. Autoría propia

Es de anotar que en esta zona se han registrado continuos deslizamientos de tierra poniendo en peligro la vida de las personas que allí viven de manera ilegal. Según **FOPAE**, en Tocaimita existen zonas de amenaza alta, de alto riesgo mitigable y de alto riesgo no mitigable. Las familias de Tocaimita necesitan ser reasentadas, necesitan viviendas que les ofrezcan mejores oportunidades para mejorar su calidad de vida, pero no solo la vivienda, sino que puedan ser reubicados en un lugar en donde el acceso a los servicios públicos sea factible.

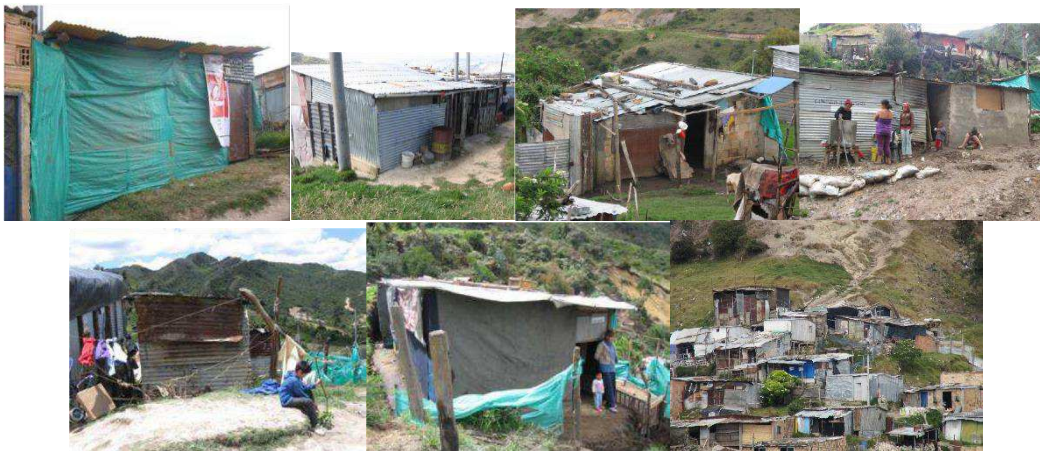
Una de las consecuencias de la inexistencia de la infraestructura, vinculado al creciente problema de ubicación ilegal, es la fragmentación socio-espacial del territorio, otra

consecuencia es las bajas condiciones de habitabilidad debido a los procesos de auto construcción de las viviendas y finalmente la pérdida de identidad urbana ocasionada por la inexistencia de espacios para la interacción de la comunidad.

En la localidad de Usme se encuentra uno del déficit más alto respecto a la calidad de vida en la vivienda, el 51.3% de la localidad es de estrato bajo, el 46.4% bajo-bajo y el 2.3 no está estratificado (DANE).

Al identificar todas estas problemáticas en la comunidad, se puede tener una visión de las necesidades que se tienen en la misma y así poder analizar qué tipo de vivienda sostenible se puede proponer para suplir con las falencias de las familias que formaron este asentamiento.

Las condiciones de habitabilidad de las 800 familias no brindan a estas una calidad de vida digna, debido a que sus viviendas no cuentan con un mínimo de seguridad o confort, son viviendas construidas por la misma comunidad, en materiales como lo son la madera, láminas de cartón, tejas, láminas de hierro, ladrillos e incluso polisombras.



**Figura 2.** Fotografías barrio Tocaimita (actualidad). Autoría propia

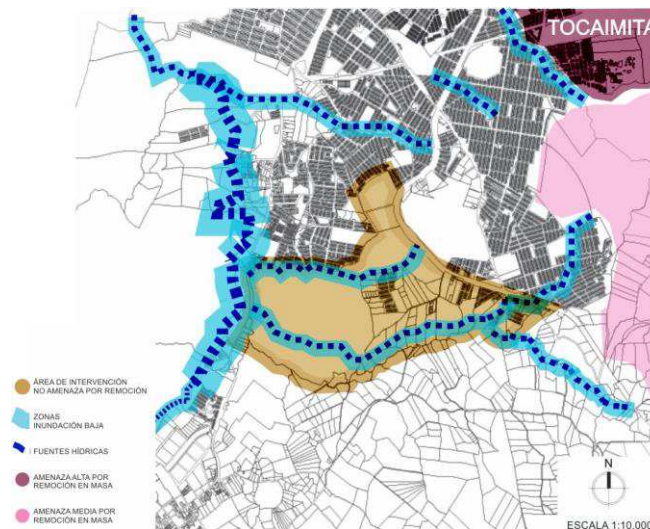
Las 800 familias del barrio son personas que fueron desplazadas de distintas partes del país, con identidades distintas y un arraigo cultural variado; la investigación de las problemáticas del barrio, las encuestas realizadas, las entrevistas, la observación en la visita al lugar y el análisis de todos estos datos me llevaron a preguntarme que acciones desde la arquitectura me permitirían solucionar las problemáticas de esta comunidad, partiendo de la pregunta problema ¿Cómo un proyecto arquitectónico podría reasentar a la comunidad de Tocaimita, fortaleciendo la cohesión socio-espacial sin que pierdan los rasgos de su identidad cultural?

### 3. Planeamiento del proyecto urbano

Dadas las problemáticas y el resultado del análisis de las variables de investigación para el desarrollo del reasentamiento del barrio se tuvieron que realizar en primer lugar la búsqueda de una zona que físicamente no tuviera las problemáticas que tiene el barrio actual, un territorio que no cuente con amenazas naturales, que permita el desarrollo urbano y que por las necesidades de las familias del barrio cuente con características ambientales y naturales favorables para el entorno.


#### 3.1 Lugar de implantación








En la localidad se identificaron 3 posibles zonas de expansión y de desarrollo, de las cuales la que cumple con las características y necesidades que se requiere para el desarrollo del proyecto que se propone, esta zona está ubicada en el plan parcial Tres Quebradas localidad de Usme.



**Figura 3.** Localización implantación. Autoría propia

Para el planteamiento urbano se utilizó la tabla FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) la cual nos arrojó 8 estrategias principales para resolver las principales problemáticas a nivel urbano que se presentan en el barrio y en el contexto inmediato.

1.  Planteando una red de equipamientos complementarios para articular los espacios, actividades, servicios y comunidad en el territorio.

2.  Formulando un plan vial para construir y mejorar la malla vial local, vías de acceso principales y secundarias
3.  Proponiendo líneas de SITP y transporte alternativo para la conexión con la localidad de Usme.
4.  Proponiendo una pieza urbana para articular y fortalecer la cohesión territorial en la zona.
5.  Formulando un plan de espacio público y ciclorutas para generar identidad urbana y combatir la segregación socio-espacial.
6.  Proyectando espacio público para proteger, conectar y delimitar las quebradas el Piojo, Fucha y el Rio Tunjuelo de la ocupación ilegal.
7.  Diseñar un proyecto de vivienda para reasentar a las comunidades que se encuentran en zonas de riesgo o de invasión, en otras partes de la localidad.
8.  Proyectando un corredor rururbano perimetral agro productivo para ofertar empleo, actividades y servicios a la ciudad.



MAPA DE LAS ESTRATEGIAS

**Figura 4.** Planteamiento urbano. Autoría propia

## 4. Reasentamiento y las teorías aplicadas

### 4.1 Los 10 principios del nuevo urbanismo

Los 10 principios de nuevo urbanismo nos hablan de una ciudad equilibrada, eficiente, sustentable que sea más humana, en donde las necesidades del ser humano deben ser la prioridad y que estas sean coherentes con la forma en la que se plantea o propone la organización del territorio el desarrollo y la conformación de los límites, se habla de una ciudad que sea pensada para el peatón y todo se adapte a sus necesidades para mejorar la calidad de vida, el desarrollo social, económico y ecológico.

### 4.2 Reasentamiento y los 10 principios del nuevo urbanismo

El proyecto arquitectónico de reasentamiento busca solucionar las problemáticas con las que cuenta la comunidad involucrando los principios del nuevo urbanismo específicamente cumpliendo con cada uno por medio de diferentes acciones que busca cumplir con lo que plantea la teoría sobre cómo debería ser la ciudad pensando en el peatón en las personas en principio.

**Peatonalización de la ciudad:** A través del diseño de espacios públicos enfocados en la experiencia del peatón como por ejemplo museo calle y los diferentes senderos y alamedas que conectan los elementos de la E.E.P.

**Conectividad urbana:** Mediante la propuesta de diferentes tipos de vías vehiculares, peatonales, tipo de transporte alternativos, junto con esto rutas que permitan una cobertura total del lugar.

**Usos del suelo mixto y diversidad social:** Con el fin de generar y promover la identidad urbana y la participación de diversas culturas en múltiples lugares de servicios, esparcimiento, recreación y ocio.

**Diversidad habitacional:** Esto se logra mediante la propuesta de tres (3) tipos de viviendas; vivienda de alta densidad, vivienda de encuentro y vivienda agro-productiva.

**Diseño urbano y calidad arquitectónica:** A través de la correcta organización, disposición y funcionalidad de los equipamientos, viviendas y zonas de comercio o mixtas, promoviendo la identidad urbana del lugar y de los habitantes.

**Estructuras barriales:** Está dada por el trazado urbano que logra la conformación de una zona compacta que se degrada a medida que se dispersa hacia la periferia.

**Incrementar densidades:** Para que los servicios y las zonas habitacionales se encuentren más próximos, de esta forma los habitantes pueden acceder a estos servicios; al incrementar la densidad verticalmente la mancha urbana no crece con la misma velocidad y ocupación del suelo.

**Ciudad compacta:** El proyecto rururbano busca integrar el borde urbano a las zonas rurales, creando espacios en donde la densidad vaya disminuyendo, pero las actividades incrementen, de modo que se genera una conexión entre lo urbano y lo rural en el límite de la ciudad.

**Optimización de recursos naturales, menor consumo y mayor producción agrícola:** Aprovechando las características del suelo se generan actividades económicas alternativas como lo son: el turismo rural, senderos ecológicos, calles museo y zonas de cultivos.

**Calidad de vida:** La calidad de vida se obtiene al proponer un proyecto en donde la base fue dada por los resultados de las entrevistas, encuestas y recolección de datos, ofreciendo espacios y lugares que creen y brinden identidad a los habitantes

#### **4.3 Desarrollo orientado al transporte (DOT)**

La expansión de las ciudades no es un problema grave cuando el crecimiento es planeado y orientado al uso del transporte público y con medios de transporte activos (caminar y usar la bicicleta). (Flores, 2015)

Las ciudades en Colombia han venido creciendo de forma inadecuada, sin un planeamiento claro para poder suplir con las necesidades que se presentan día a día con el incremento poblacional, el impacto negativo que se genera al planear mal una ciudad es el impacto negativo que esto genera, dificulta la calidad de vida de las personas que habitan en el lugar. Teniendo en cuenta que afecta puntos importantes para a calidad de vida como son, el tiempo, la contaminación, la distribución de los servicios, la falta de espacios adecuados para la interacción, entre otros.

Un elemento fundamental del replanteamiento consiste en aceptar que al desarrollo urbano y la movilidad están íntimamente relacionados, y que ambos temas deben planearse y gestionarse de manera conjunta y orientados a ayudar a la transición de ciudades bajas en emisiones. (Flores, 2015)

#### 4.4 Como los principios del DOT se ven reflejados en el proyecto

**Caminar:** El proyecto plantea espacios aptos para poder caminar, circular y generar espacios de integración e identidad. Alamedas, parques lineales, senderos peatonales y vías peatonales.

**Pedalear:** El proyecto internamente ofrece una red de ciclo rutas que brinda una conexión de las vías principales con las vías barriales, cuenta con espacios pensados para los bici-usuarios en donde encuentran actividades deportivas y puntos de parqueo entre otros.

**Conectar:** La conexión del proyecto brinda alternativas para los peatones, los bici-usuarios y los usuarios de transporte público.

**Transportar:** Se plantean paradas del sistema integrado de transporte en diferentes puntos del planteamiento urbano, con el fin de hacer el sistema más accesible a los usuarios, creando una conexión con el resto de la ciudad y el sector rural.

**Mezclar:** El proyecto ofrece diversos usos complementarios, servicios, comercio, salud, educación, deportes, entre otros; reduciendo de este modo las distancias y tiempos que invierten los usuarios.

**Densificar:** Propuesta de vivienda, equipamientos y zonas comerciales, brindan al proyecto calidad de vida urbana, generar empleos, reducir los desplazamientos y brindar una vivienda digna para la comunidad.

**Compactar:** El desarrollo del proyecto parte desde el área urbana del borde sur oriental de Bogotá, extendiendo su desarrollo hasta el sector rural, creando un proyecto rururbano en la localidad de Usme, permite conexiones con el interior de la ciudad y con los municipios aledaños.

**Cambiar:** El espacio que se ofrece para los vehículos automotores va acompañado de otras alternativas de transporte para reducir y mitigar un poco el impacto negativo que generan los vehículos.

## Conclusiones

Como conclusión de la parte investigativa, de trabajo de campo, de análisis y recolección de datos, obtenemos un proyecto de reasentamiento para el barrio Tocaimica, el cual comprende dos niveles de actuación, el primero el cual es un proyecto rururbano que tiene un impacto y puntos de tratamiento a nivel metropolitano, teniendo en cuenta que este tendrá una conexión con el resto de la ciudad y brindará una red de equipamientos que complementa la red existente en la ciudad y el segundo un impacto a nivel local y barrial, en donde varios puntos importantes con los que cuenta el reasentamiento son: la propuesta de tres tipologías de vivienda, espacio público, red de equipamientos, tratamiento en las zonas de protección ambiental entre otros.

El proyecto concluye con 4 unidades de actuación, la primera Unidad de Actuación de Reasentamiento el cual consta en la recuperación urbana. reasentamiento de comunidades que se encuentran zonas con diferentes amenazas, evitando la ocupación ilegal y el deterioro de la E.E.P.; la segunda Unidad de Actuación de Borde, la cual es la consolidación urbana especial. recomposición del borde urbano-rural mediante la propuesta de ocupación y organización del territorio.; la tercera Unidad de Actuación de Protección tratamiento ambiental y paisajístico, la recuperación y de re habitación de fuentes hídricas, zonas de protección y reserva.; la cuarta es la Unidad de Actuación de Desarrollo, la consolidación urbana especial para promover el uso racional del suelo a través de la zonificación y dotación de espacios, infraestructuras y servicios.

De la misma forma el reasentamiento cuenta con una serie de estrategias las cuales me llevan a cumplir con el objetivo principal del proyecto.

- Proponiendo una pieza urbana para articular y fortalecer la cohesión territorial en la zona.
- Formulando un plan de espacio público y ciclo rutas para generar identidad urbana y combatir la segregación socio-espacial
- Proyectando un corredor rururbano perimetral agro productivo para ofertar empleo, actividades y servicios a la Ciudad.
- Diseñando corredores ecológicos y rutas de turismo rural para generar actividades e ingresos económico alternativos través del turismo.



- Proyectando senderos de interpretación y practicas cultures para construir, fortalecer y enseñar la identidad urbana del lugar.
- Formulando una red de equipamientos satélite para recolectar los insumos y productos que genera la agro producción en el territorio.
- Planteando una red de equipamientos complementarios para articular los espacios, actividades, servicios y comunidad en el territorio.
- Formulando un plan vial para construir y mejorar la malla vial local (vías de acceso, principales y secundarias).
- Proponiendo líneas del sitp y transportes alternativos para la conexión con la Localidad Usme.
- Diseñando un proyecto de vivienda para reasentar a las comunidades en otras zonas de la localidad.
- Proyectando espacio público para la proteger, conectar y delimitar las Quebradas Piojo y Fucha de la ocupación ilegal.
- Planteando la ampliación del Parque Villa Alemana y Parque Ecológico Cantarrana para conformar y articular zonas de la E.E.P.

Y para finalizar se proponen tres ejes de desarrollo, los cuales abarcan una a una las estrategias mencionadas para concluir con el reasentamiento del barrio Tocaimita.

El primero es el eje de desarrollo productivo el cual se basa en la producción, comercialización y autoconsumo de alimentos cultivados por los propios habitantes; desde el punto de vista urbano, al tiempo que se implementan medidas para reducir la contaminación del suelo, las fuentes hídricas, el aire del barrio y se puede reducir la huella de carbono. El segundo es el Eje de desarrollo social, las propuestas al interior de este eje tienen como objetivo la recuperación del espacio público como medio para el desarrollo la integración urbana y la comunidad a través del mejoramiento de la calidad de vida, el desarrollo de actividades de recreación y ocio, la apropiación de los espacios en común que puedan ser trabajados de forma práctica, académica, por y para la comunidad.

Este eje contempla la disposición de espacios funcionales y culturales en la ronda del rio implementando zonas de desarrollo en el transcurso del eje ambiental, con una relación directa con el barrio y los equipamientos. El tercero el Eje de desarrollo paisajístico

El cual está basada en la recuperación y mejoramiento de los espacios naturales y de la comunidad que hacen parte de la estructura ecológica principal a través del tratamiento paisajístico con el fin de reforzar por medio de la intervención de los habitantes para generar un sentido de pertenencia y una identidad para la comunidad de acuerdo con las necesidades del sector.

De este modo podemos evidenciar que todos los puntos y componentes del proyecto, están dirigidos a fomentar la búsqueda de identidad, caracterizar los espacios y brindar un sentido de pertenencia social y cultural para el nuevo proyecto de construcción de la identidad urbana y la cohesión socio-espacial para el barrio Tocaimita.

## Referencias

- Benninge, P. C. (30 de junio de 2013). *SalvoLomas*. Recuperado de SalvoLomas: <https://salvolomas.wordpress.com/2013/06/30/10-principios-del-urbanismo-inteligente/>
- Cabeza-Morales, I. (2015). *Cohesión territorial*. Bogotá.
- Capdepón, P. (2004). *La geografía y las distintas acepciones del espacio geográfico*.
- Flores, Q. R. (2015). *instrumentos para el desarrollo orientado al transporte*. Mexico.
- Hàbitat para la Humanidad. Colombia*. (2015). Recuperado de <https://hphcolombia.org/quienes-somos/problema-vivienda-inadecuada/>
- METROVIVIENDA. (2010). *Usme ciudad futuro -POZ*. Bogotá .
- Movilidad, S. D. (2016). *Plan Maestro de Movilidad para Bogotá*. Bogotá.
- Oliva, A. V. (2010). El proceso de construcción de la identidad. *convergencia* , 23.
- Rojas, L. E. (2007). *Decreto 252 DE 2007*. Bogotá
- Ruiz, A. C. (05 de agosto de 2008). *Gestiopolis*. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/metodos-y-tecnicas-de-investigacion-cientifica/>
- Sánchez, S. M. (2009). *Decreto 438 de 2009*. Bogotá .
- Sereno, C. A. (2012). *El rururbano: un espacio de vulnerabilidad y riesgo*. Bogotá .

## Anexos

### 1. Encuestas

#### **Vivienda de los habitantes del barrio Tocaimita**

Esta encuesta se realiza con el fin de entender, aclarar y analizar la problemática de vivienda en el barrio Tocaimita desde la perspectiva de sus habitantes y de la comunidad de la localidad de Usme.

##### **Genero**

- Mujer
- Hombre

##### **Edad**

##### **Ocupación**

##### **Procedencia**

##### **¿Tiene su vivienda alguno de los siguientes problemas? \***

- Humedad
- Goteras
- frío
- Calor
- Poca ventilación
- Poca luz
- Ratas
- Cucarachas
- Moscas o similar
- Otro
- Ninguno
- Otro:

##### **¿Qué problemas de construcción en la vivienda tiene? \***

- Suelo deslizante
- Grietas en las paredes
- Mal asentamiento
- Otro:

**¿Existe alguno de los siguientes problemas alrededor de su casa? \***

- Ruidos exteriores debido al tráfico o vecinos.
- Humo, polvo, contaminación provocado por el tráfico.
- Molestias generadas por industrias o comercios (especificar: \_\_\_\_\_ )
- Deficiencia o inexistencia de asfalto en las calles.
- Poca limpieza en las calles.
- Acequias descubiertas o aguas estancadas.
- Falta de espacios verdes (parques, jardines).
- Peligro de accidentes de tráfico.
- Delincuencia o vandalismo en la zona.
- Otro:

**¿Cuenta con animales? ¿Cuales? ¿Cuantos? \***

**¿En qué materiales está construida su vivienda? \***

## **2. Datos encuestas y entrevistas**

Datos encuestas

Tabla 2. Ocupación. Fuente: Elaboración propia.

Ocupación	
Aseadores	10
Comerciantes	6
Empleados	10
Ama de Casa	8
Vendedores Ambulantes	15
Profesionales	1

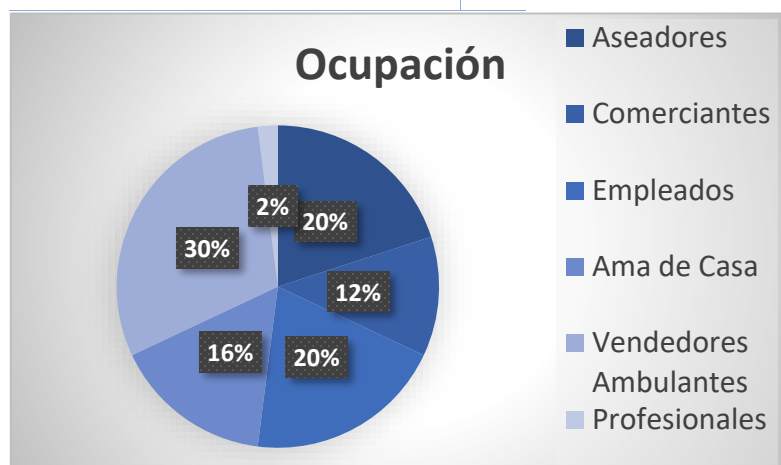


Ilustración 1. Ocupación: Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 3. Tipo de Vivienda. Fuente: Elaboración propia

Tipo de Vivienda	
Vivienda 1er nivel	38
Vivienda 2do nivel	12



Ilustración 2. Tipo de Vivienda: Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4. Vivienda en calidad de. Fuente: Elaboración propia

Vivienda en calidad de	
En propiedad por compra totalmente paga	4
En propiedad por compra aun con hipoteca o prenda	1
Propiedad por herencia o donación	5
En alquiler	10
Otra (ilegal)	30

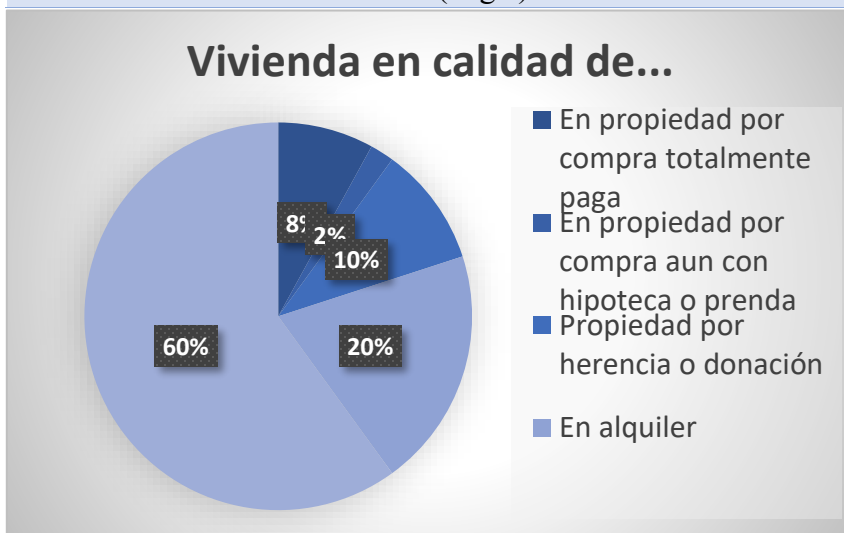


Ilustración 3. Vivienda en calidad de.: Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5. Procedencia. Fuente: Elaboración propia

Procedencia	
Tolima	13
Meta	22
Choco	6
Boyacá	4
Cundinamarca	3
Bogotá	2

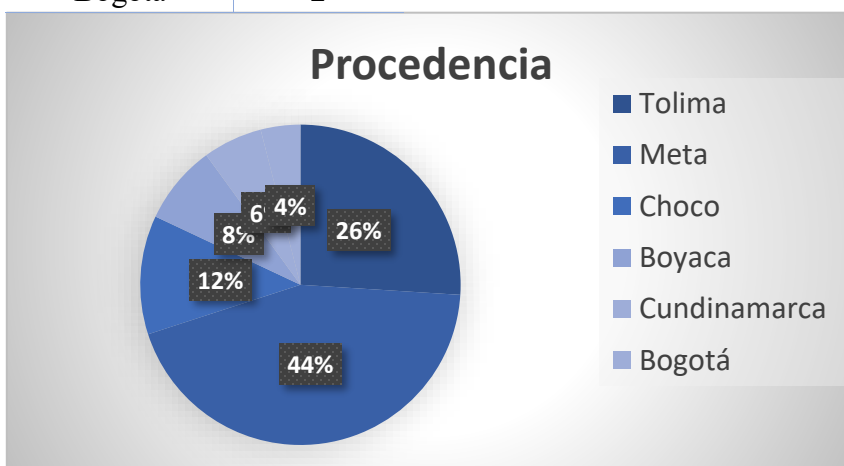


Tabla 6. Superficie vivienda. Fuente: Elaboración propia

Ilustración 4. Superficie vivienda. Fuente: Elaboración propia.

40 - 50 m <sup>2</sup>	20
50 - 60 m <sup>2</sup>	15
60 - 70 m <sup>2</sup>	10
70 - 80 m <sup>2</sup>	4
80 - 100 m <sup>2</sup>	1

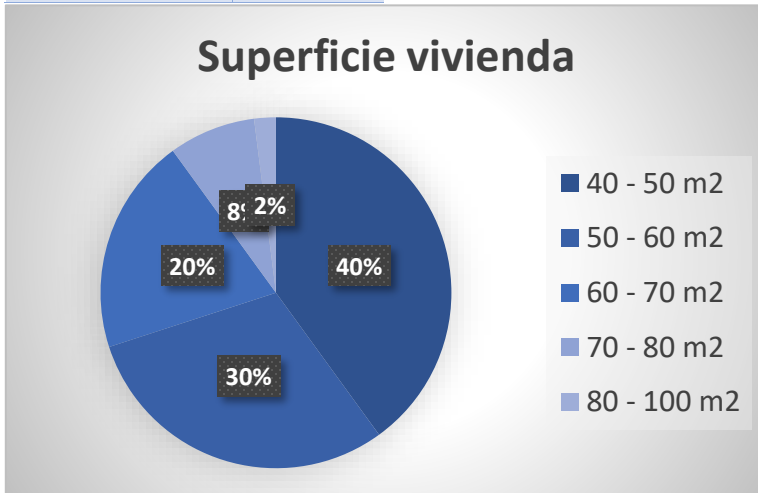


Ilustración 5. Superficie de vivienda: Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 7. ¿De qué consta la vivienda? Fuente: Elaboración propia

¿De qué consta la vivienda?	
Habitaciones	100%
Baños	100%
Sala	90%
Comedor	82%
Cocina	100%
Cuarto de ropas	15%
Patio	100%

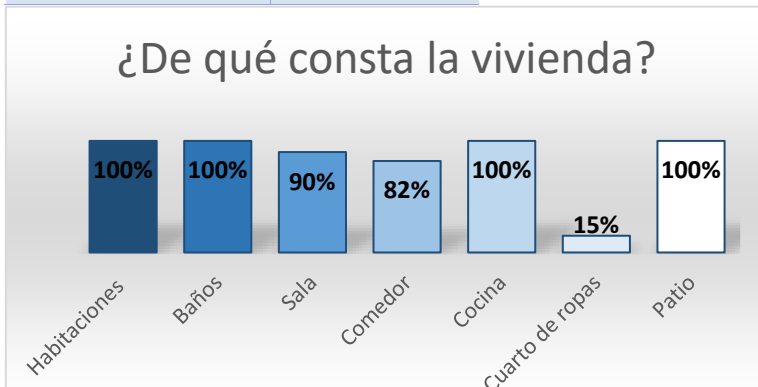


Tabla 8. ¿Cuántas personas habitan la vivienda? Fuente: Elaboración propia

¿Cuántas personas habitan la vivienda?	
--	--



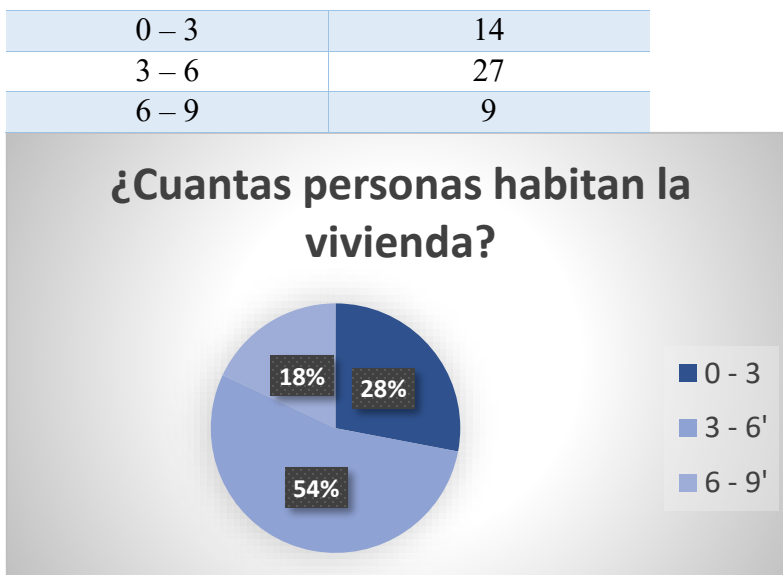


Ilustración 7. ¿Cuántas personas habitan la vivienda?: Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 9. Espacio en una vivienda. Fuente: Elaboración propia  
Espacio en una vivienda

Sala	100%
Comedor	100%
Baños	90%
Cocina	82%
Habitaciones	100%
Patio	69%
Cuarto de ropas	72%
Zona productiva	81%

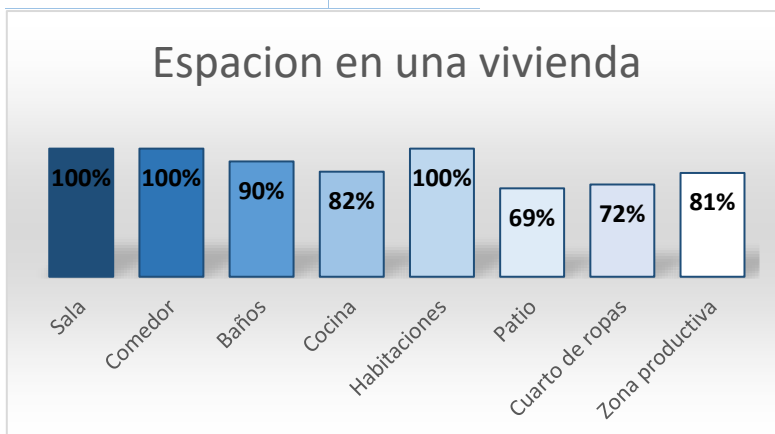


Ilustración 8. Espacio en una vivienda. : Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 10. Servicios públicos. Fuente: Elaboración propia

Servicios públicos	
Luz	100%
Agua	88%
Gas	90%
Otros	10%

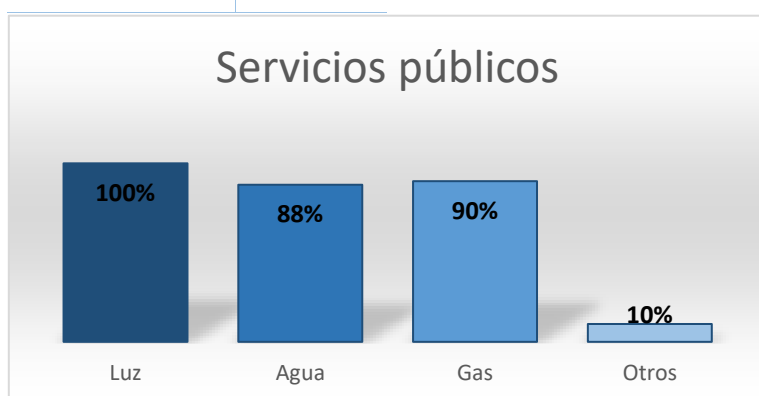


Ilustración 9. Servicios públicos. : Grafica tipo torta. Fuente: Elaboración propia.

### 3. Marco normativo

El marco normativo que se tiene en cuenta para la realización de este proyecto parte del POZ (Plan de Ordenamiento Zonal), la aplicación de los instrumentos públicos, el Plan Parcial Tres Quebradas y el Plan de Movilidad.

#### 1. POZ (Plan de Ordenamiento Zonal)

El Plan de Ordenamiento Zonal brinda al proyecto los lineamientos básicos del lugar, de que forma está distribuido el suelo, sus características y los parámetros para la construcción de viviendas.

Los aspectos que se quieren obtener analizando y usando el POZ son:

- Mitigar y reducir la conformación de asentamientos ilegales en la zona.
- Generar un borde rururbano que permita integrar las zonas productivas a la ciudad
- Brindar una ocupación del espacio público en donde no exista la cohesión socio-espacial y se le brinde una identidad urbana a la comunidad
- Construcción de viviendas dignas para las familias de bajos recursos
- Aprovechar la estructura ambiental, para su protección y para el disfrute de los habitantes actuales y futuros

#### Aspectos básicos del POZ

1. El aumento en la escala de la planeación y gestión facilita la distribución equitativa de cargas y beneficios (obtención del suelo para fines colectivos y sociales).
2. La inversión pública y la asignación específica de la normativa urbanística son la base para obtener tierra para fines colectivos y sociales (evitar compras de tierra o expropiación).
3. Gestión del suelo previa o alternativa a la adquisición del suelo.
4. Controlar (revertir) la transferencia de recursos a los propietarios de las tierras.
5. Evitar a futuro tener que hacer inversiones en mejoramiento de barrios

#### **DECRETO 252 DE 2007**

**(junio 21)**

**"Por medio del cual se adopta la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme."**

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

**En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 38 numeral 4 del Decreto Ley 1421 de 1993, y 26 y 48 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y,**

#### **CONSIDERANDO**

Que las operaciones estratégicas son instrumentos que vinculan actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales en áreas especiales de la ciudad, que se consideran necesarias para consolidar la estrategia de ordenamiento (artículo 25 Decreto 190 de 2004).

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. para efectos de jerarquizar programas, actuaciones y proyectos, y de facilitar la aplicación de instrumentos de gestión

prioriza la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos (artículo 26 Decreto 190 de 2004).

Que la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos pretende desarrollar una nueva centralidad a lo largo de la Autopista al Llano, cuya directriz principal es la conformación de un área equilibrada de vivienda, servicios urbanos y actividades productivas ligadas a los productos del oriente del país, integrando tanto suelos urbanos como de expansión (Artículo 24 del Decreto 190 de 2.004).

Que el suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio distrital, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que la determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamientos colectivos de interés público o social (artículo 32 de la Ley 388 de 1997).

Que la adecuación de terrenos en suelo de expansión, que no forme parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios respectivos, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso estarán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, a cesiones para parques, zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de equipamientos comunitarios (artículos 39 y 51 de la Ley 388 de 1997).

Que en el suelo de expansión de Usme confluyen diferentes instrumentos de planeación y de gestión, tales como el Macroproyecto Cuenca del Río Tunjuelo, la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal del área de expansión de Usme.

Que en virtud de la expedición del Decreto 316 de 2004, "Por medio del cual se adoptan instrumentos para la coordinación institucional y de participación en las acciones sobre la Cuenca del Río Tunjuelo", se articulan las operaciones estratégicas "Río Tunjuelo-Centralidad Danubio", "Nuevo Usme-Eje de wIntegración Llanos" y "Delicias/Ensueño -

Eje de Integración Sur" con el propósito de generar impactos de conjunto que favorezcan tanto la recuperación ambiental, como el desarrollo económico y social de la Cuenca del Río Tunjuelo, orientando las actuaciones públicas y privadas hacia la atención integral de la problemática actual.

Que la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos, se concibe como una estrategia macro de construcción de borde urbano-rural en una porción del territorio de la cuenca del Río Tunjuelo, articulada con las políticas de protección del medio natural, aprovechamiento sostenible de recursos, calidad de vida, estructuración espacial y coordinación institucional.

Que la gestión interinstitucional para la consolidación de la Operación Nuevo Usme hace parte de las metas del Eje Urbano - Regional del "Plan de Desarrollo Bogotá Sin Indiferencia, un compromiso contra la pobreza y la exclusión" Acuerdo 119 de 2004, y por lo tanto, su ejecución debe articularse a los programas de dicho eje.

Que los planes de ordenamiento zonal, desarrollan el componente urbanístico de las operaciones estratégicas en las áreas de expansión y definen las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área (artículos 26 y 48 del Decreto 190 de 2.004).

Que en desarrollo de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 26 del Decreto Distrital 190 de 2004, y tomando en consideración las características geográficas que hacen de la zona una sola unidad física y de paisaje, los patrones de desarrollo urbano existentes en la zona y la clasificación del suelo definida por el POT para las áreas de Ciudad Bolívar y Usme, los límites de la Operación Estratégica Nueve Usme - Eje de Integración Llanos, deben corresponder con la delimitación del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme.

Que los planes de ordenamiento zonal sirven de base para la adopción de los planes parciales y delimitan el ámbito para su formulación (numeral 4, artículo 32 del Decreto 190 de 2.004).

Que de conformidad con el párrafo del artículo 49 del Decreto 190 de 2004, corresponde a la administración distrital delimitar el Plan de Ordenamiento Zonal del área de expansión de Usme.

Que para la adopción del presente Decreto se elaboró el correspondiente documento técnico de soporte.

Que en mérito de lo anterior,

## **DECRETA**

### **TITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. OBJETO.** El presente Decreto tiene por objeto adoptar la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos (en adelante Operación Nuevo Usme) y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme.

**Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** La presente reglamentación se aplica a los suelos urbanos y de expansión señalados en el Plano No. 2 del presente Decreto, denominado "Delimitación del área de la Operación Estratégica y del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme".

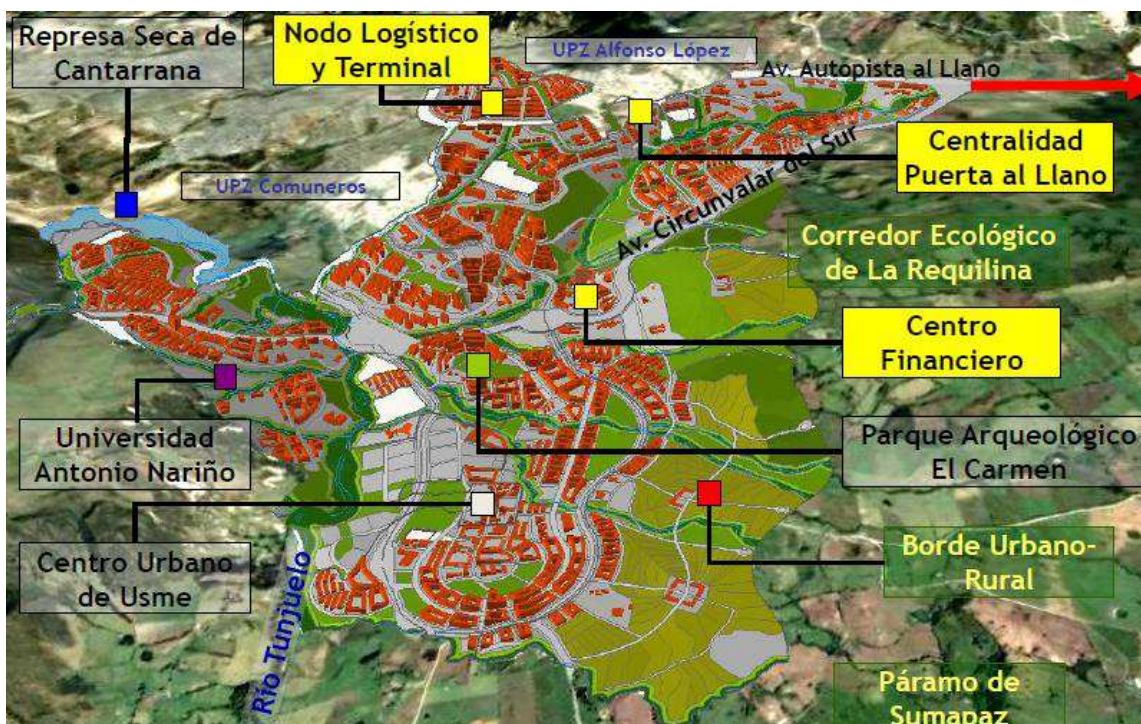
**PARÁGRAFO.** Corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación actualizar la cartografía contenida en el plano No. 32, denominado "Operaciones Estratégicas" del Decreto 190 de 2004.

**Artículo 3. DOCUMENTOS DEL DECRETO.** Hace parte del presente Decreto la siguiente cartografía:

- Plano N° 1: Localización General
- Plano N° 2: Delimitación del área de la Operación Estratégica y del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme
- Plano N° 3: Tratamientos Urbanísticos
- Plano N° 4: Estructura urbana: Estructura Ecológica Principal del POZ

- Plano N° 5: Estructura urbana: Estructura Funcional y de Servicios del POZ
- Plano N° 6: Estructura urbana: Estructura Socioeconómica y Espacial del POZ
- Plano N° 7: Áreas de Actividad del POZ
- Plano N° 8: Cargas Generales y Suelos Objeto de Reparto del POZ
- Plano N° 9: Áreas de amenaza y riesgo del POZ. (ROJAS, 2007)

### MODELO TERRITORIAL DEFINIDO POR EL POZ

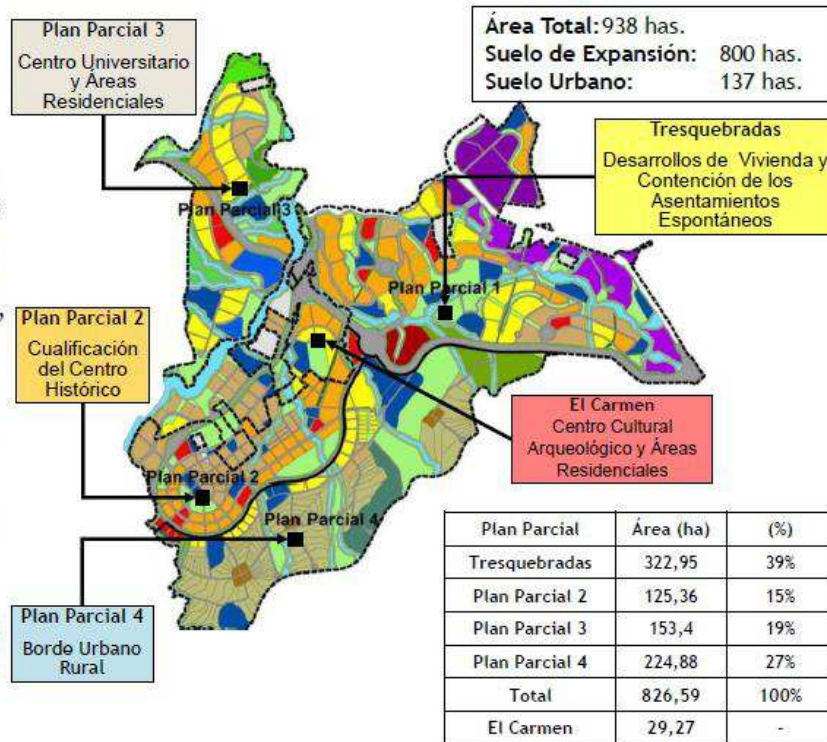


Tomado de Usme ciudad futuro –POZ

## PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL

- Precisa las disposiciones del POT
- Define el modelo territorial
- Establece alternativas de participación de los propietarios del suelo,
- Define la financiación de las infraestructuras,
- Define fases de ejecución
- Establece condiciones en las que se atenderán los campesinos residentes que mantengan sus modos de vida

**Impacto: Marco general de actuación en todo el territorio**



Tomado de Usme ciudad futuro -POZ

## 2. PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS

El plan parcial tres quebradas se compone de 6 puntos específicos.

Proyecto urbanístico detallado

- Norma urbana particular
- Condiciones específicas de participación y remuneración de los propietarios del suelo y demás actores
- Cronograma de ejecución
- Mecanismos específicos de financiación
- Incorporar la zona al suelo urbano.

De acuerdo a lo implementado en el Plan Parcial Tres Quebradas y la implementación del uso del suelo se plantean puntos importantes para el proyecto basándose en el Plan Parcial Tres Quebradas.



1. Uso dotacional y de servicios, lo planteado para uso dotacional se plantearán equipamiento que sean de fácil acceso a la población, esto teniendo en cuenta que la población no debería recorrer largas distancias para tener accesos a los servicios básicos mínimos.
2. Uso residencial, se plantean 3 tipologías de vivienda, las cuales buscan brindar solución a las problemáticas que tiene el proyecto como lo son, la inexistencia de viviendas dignas, la falta de identidad y el quiebre social y cultural que se evidencia en el territorio.
3. La construcción de infraestructura de espacio público, senderos peatonales, parques, plazas y corredores ecológicos.

## **DECRETO 438 DE 2009**

**(Septiembre 28)**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial "Tres Quebradas", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos**

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

**En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren los artículos 38 numeral 4 del Decreto Ley 1421 de 1993, 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, 31 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 252 de 2007,**

### **CONSIDERANDO:**

I. Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º numerales 2 y 3, establece "*El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines (...)*2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible* 3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)*".

II. Que el artículo 15, numeral 2º, de la Ley 388 de 1997 establece *"Normas Urbanísticas Generales. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones"*.

III. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"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"*.

IV. Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación.

V. Que de conformidad con el artículo 20 del Decreto 252 de 2007, el Plan Parcial del Polígono 1 *"tiene como propósito contener la tendencia de crecimiento de la zona producida por la urbanización informal, y consolidar la idea de ciudad urbanizada y equipada. Así mismo, sienta las bases para mejorar las condiciones de redistribución e impacto zonal de las inversiones requeridas para esta Operación, y para definir la transición a una nueva generación de proyectos de Metrovivienda, en torno a una oferta inmobiliaria que incluya lotes con urbanismo y módulo básico estructurados por las áreas protegidas y los espacios verdes y recreativos, así como un sistema vial intermedio y local que facilite la movilidad, soporte la construcción de referentes territoriales y lugares de encuentro e interacción. Igualmente, prevé la producción de suelo necesario para que a*

*futuro se pueda consolidar el Área de Actividad Especializada Puerta al Llano en concordancia con el POT (Decreto Distrital 190 del 2004) con base en la estrategia de integración ciudad –región."*

VI. Que el artículo 33 del Acuerdo Distrital 308 de 2008, *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas Para Bogotá, D.C., 2008-2012 – Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor"*, establece el proyecto *"Ciudad Usme"* como uno de los proyectos del programa *"Transformación Urbana Positiva"* - Objetivo Estructurante *"Derecho a la ciudad"* – con la meta específica de desarrollar 600 hectáreas en el sur de la ciudad; e igualmente, en el citado artículo se prevé el proyecto *"Soluciones de vivienda (VIS)"*, como uno de los proyectos del programa *"Derecho a un techo"* – Objetivo Estructurante *"Derecho a la ciudad"* – con la meta específica de habilitar 440 hectáreas de suelo para construcción de vivienda, que aporte a otra de las metas específicas consistente en la construcción de 74.920 soluciones de vivienda nueva.

VII. Que según lo establecido por el artículo 5 del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 2 del Decreto 4300 de 2007, la solicitud de determinantes es parte del proceso de formulación y adopción de planes parciales. Para tal efecto el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, Decreto 252 de 2007, estableció el ámbito de aplicación, las determinantes urbanísticas, de reparto de cargas urbanísticas y de gestión de los Planes Parciales incluidos en él. Por tal razón la Secretaría Distrital de Planeación consideró cumplido el requisito de la fase de determinantes de que trata el mencionado Decreto y dio inicio a la etapa de formulación y revisión.

VIII. Que de conformidad con lo autorizado por el artículo 54 del Decreto Distrital 252 de 2007, la delimitación y área del presente Plan Parcial fue precisada con respecto a la establecida en tal Decreto, de la siguiente forma: se tuvo en cuenta el límite exacto de los barrios legalizados colindantes de acuerdo con las Resoluciones de Legalización correspondientes; se excluyó la Autopista al Llano debido a que el suelo correspondiente ya es de propiedad del Distrito Capital; finalmente se incluyó la Zona de Manejo y Preservación Ambiental- ZMPA oriental y parte de la Ronda del Río Tunjuelo, que se encuentra contenida en los predios del costado occidental, y se excluyó el área del barrio El

Salteador, legalizado mediante Resolución 237 de 2007. De acuerdo con estos criterios, el área del Plan Parcial se modificó de 322 has a 310,9 has.

IX. Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

#### **A. Formulación del Proyecto.**

Mediante oficios 1-2007-50682 del 16 de noviembre de 2007, 1-2008-05588 del 11 de febrero de 2008 y 1-2008-36427 del 26 de agosto de 2008, la Gerencia de METROVIVIENDA radicó el proyecto del plan parcial y las observaciones realizadas por la Dirección de Planes Parciales.

Mediante oficio 2-2008-31429 del 23 de septiembre de 2008, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación consideró que el proyecto fue radicado en debida forma.

#### **B. Fase de Información Pública.**

De conformidad con el numeral 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de "información pública y convocatoria a propietarios y vecinos", para lo cual se adelantaron las siguientes fases y acciones específicas:

1. **Convocatoria:** Esta fase consistió en convocar a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso. La convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

#### **C. Concepto de Viabilidad.**

La Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial, encontrando que después de realizados los ajustes y precisiones solicitados, éste cumple con las normas del Decreto 190 de 2004 y el Decreto 252 de 2007. De acuerdo con lo anterior, mediante la Resolución 1236 del 29 de diciembre de 2008 expidió la viabilidad de la formulación del plan parcial "Tres Quebradas".

Dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación resolvió las inquietudes planteadas por propietarios y vecinos en la Resolución 1236 del 29 de diciembre de 2008.

Con el fin de dar a conocer la Resolución 1236 de 2008 y según lo ordenado en su artículo 8° se realizó la publicación de un aviso en el periódico El Tiempo del 7 de febrero de 2009.

#### **D. Concertación Ambiental.**

Con el fin de dar cumplimiento al numeral 2° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y a los artículos 11 y 12 del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado parcialmente por el Decreto 4300 de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación, y la Corporación Autónoma Regional (CAR), concertaron el día 22 de julio de 2009 los aspectos ambientales del proyecto de Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme, los cuales quedaron consignados en las respectivas actas y se incorporaron en las disposiciones correspondientes del Plan Parcial.

La concertación ambiental del Plan Parcial condiciona el desarrollo de las Unidades de Gestión 3, 5 y 9 al resultado definitivo del estudio técnico adelantado por la EAAB que ratifique o no la existencia y delimitación de nuevas quebradas. Una vez se conozcan los resultados, los cuerpos hídricos deberán ser incorporados a la cartografía del Plan Parcial y con ello se deberán ajustar los respectivos cuadros de áreas.

#### **E. Conceptos sobre Servicios Públicos, Riesgos y Tránsito.**

Las empresas prestadoras de servicios públicos dieron su concepto favorable a la prestación de los respectivos servicios en el área del Plan Parcial mediante los siguientes conceptos.

Concepto	Referencia	Fecha
EAAB	S-2005-137991S-2007-153345S-2007-19145130500-2008-1853	Noviembre 8 de 2005 Septiembre 28 de 2007 Noviembre 29 de 2007 Diciembre 5 de 2008
Gas Natural	10150222-518-2008	Septiembre 29 de 2008

ETB	111985008224	Mayo 22 de 2006 Agosto 11 de 2009
Codensa	00343088	Abril 27 de 2006
UAESP	2009EE3950	22 de mayo de 2009

La DPAE mediante Concepto Técnico 4433 del 16 de junio de 2006 y su actualización mediante oficio CR-4370 radicado 2008EE12485 del 5 de diciembre de 2008, determinó las zonas sujetas a amenaza por inundación o remoción en masa.

La Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SM-41644-07 del 27 de diciembre de 2007 emitió concepto favorable al estudio de tránsito y movilidad del presente Plan Parcial. Este concepto fue prorrogado mediante oficio SM-40983-09 del 3 de agosto de 2009.

X. Que para lograr la habilitación del suelo según las determinaciones de este Plan Parcial y para lograr la gestión asociada de los terrenos se deben adquirir los predios necesarios, para lo cual, si fuere el caso, se podrá acudir a la expropiación por vía administrativa.

XI. Que en desarrollo de lo previsto en el párrafo 3° del artículo 6° del Decreto 252 de 2007, Metrovivienda llevó a cabo una serie de análisis y estudios técnicos durante la formulación del Plan, que concluyen que la mejor alternativa de tamaño para los lotes con urbanismo y módulo básico que prevé el presente Plan es de 54 m<sup>2</sup>.

XII. Que el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007 establece que para la adopción de los planes parciales relacionados con las bases del Plan Nacional de Desarrollo, solamente se requerirá de los trámites previstos en los numerales 1, 2, 4 y 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el párrafo 7° del artículo 1° de la Ley 507 de 1999.

XIII. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Decreto Distrital 252 de 2007 se procede a la adopción del Plan Parcial "Tres Quebradas".

Que en mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. ADOPCIÓN.**

El presente Decreto tiene como objeto adoptar el Plan Parcial 1 del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, que en adelante se denominará "Plan Parcial Tres Quebradas", en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, por el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, y el Decreto Distrital 252 de 2007.

### **Artículo 2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.**

Los objetivos de este Plan Parcial son los siguientes:

1. Precisar los elementos que estructuran los espacios públicos y privados del ámbito del Plan Parcial, articulando y consolidando el sistema ambiental local y zonal con el urbano y regional, garantizando la continuidad y conexión de las redes viales y de servicios públicos de la ciudad, y definiendo la oferta de suelo para el desarrollo de actividades complementarias a las residenciales.
2. Definir la gestión que se requiere para obtener el suelo público y privado que implica el proyecto urbanístico del Plan Parcial, definiendo quienes pueden participar, bajo qué esquema de reparto de cargas y beneficios, y con qué instrumentos de gestión y financiación.
3. Determinar el conjunto de normas urbanísticas que aplican de forma específica a los procesos de urbanización y construcción del proyecto urbanístico del Plan Parcial, estableciendo la asignación de usos, la edificabilidad permitida por manzana y los porcentajes obligatorios de Vivienda de Interés Social (VIS) y Prioritario (VIP) para los usos residenciales.

### **Artículo 3. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL**

De acuerdo con las estrategias para el desarrollo de la Operación Nuevo Usme, se presentan a continuación las estrategias del Plan Parcial.

#### **1. Estrategias para la conservación de los elementos que estructuran los espacios públicos y privados:**

- 1.1. Identificar y proteger los elementos ambientales del área.
- 1.2. Garantizar la cobertura total de servicios públicos básicos e infraestructuras viales.
- 1.3. Adoptar las disposiciones normativas y de gestión necesarias para impulsar nuevas actividades productivas.

## **2. Estrategias para la gestión.**

- 2.1. Definir los participantes en procesos legales de urbanización.
- 2.2. Determinar y valorar los suelos públicos y privados involucrados.
- 2.3. Establecer, delimitar y valorar las cargas urbanísticas.
- 2.4. Definir y valorar los beneficios generados.
- 2.5. Reglamentar la remuneración de los aportes y el financiamiento de cargas urbanísticas.
- 2.6. Delimitar, definir la función y programar las unidades de actuación urbanística.
- 2.7. Establecer el cobro de efecto plusvalía en el área.

## **3. Estrategias para la implementación de las normas urbanísticas.**

- 3.1. Delimitar de forma diferenciada las áreas objeto de normas urbanísticas.
- 3.2. Asignar los usos permitidos.
- 3.3. Establecer la edificabilidad permitida y garantizar la construcción de VIS y VIP.  
(SÁNCHEZ, 2009)

### **3. INSTRUMENTOS DE GESTION UTILZADOS**

Los instrumentos de gestión que permiten complementar y potenciar la implementación de los instrumentos de planeación, se pueden dividir en aquellos que permiten:

- Controlar los precios a los que se adquiere el suelo bruto
- La adquisición de suelo bruto a través de procesos asociativos o enajenación forzosa
- El reparto equitativo de las cargas y los beneficios, garantizando la financiación de las obras de urbanismo, a cambio de aprovechamientos urbanísticos



- La obtención de todos los suelos requeridos para los usos públicos

Estos instrumentos desarrollan la política de suelo del Distrito, el reto es que los beneficios sean aprovechados por los usuarios finales de las viviendas.

### **Reparto equitativo de cargas y beneficios**

Plan de Ordenamiento Zonal y Plan Parcial –Unidad de Gestión

Definen: condiciones de desarrollo, participación de todos los actores, remuneración de los mismos, cargas y aprovechamientos, tiempos y fases de ejecución, financiación de las cargas y obtención de todos los suelos para usos públicos. Decretos Distritales 252 de 2007 y 438 de 2009

### **Obtención de suelo para los usos públicos y financiación para su construcción**

Participación en Plusvalías- Ac. 118 de 2003

### **Control del precio del suelo bruto**

Anuncio del proyecto y los respectivos avalúos de referencia. Decreto Distrital 266 de 2003

### **Control a la urbanización informal**

Declaratoria de derecho de preferencia a favor de Metro vivienda. Resolución 53 de 2008

### **Adquisición del suelo**

Condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública para usar la expropiación por vía administrativa. Decretos 292 de 2008 y 465 de 2009

Negociación con propietarios. Decreto 438 de 2009

(METROVIVIENDA, 2010)

## **4. LAN DE MOVILIDAD**

“En el Plan Maestro de Movilidad, PMM, se formulan las determinaciones generales y normativas del Sistema Movilidad, el cual tiene en cuenta la interdependencia que establece la estrategia de ordenamiento para el Distrito Capital.

El PMM es un proyecto de ciudad-región, orientado, fundamentalmente, a mejorar su productividad sectorial y a aumentar su competitividad. Los planes maestros constituyen el instrumento de planificación fundamental en el marco de la estrategia de ordenamiento; permiten definir las necesidades de generación de suelo urbanizado de acuerdo con las previsiones de crecimiento poblacional y de localización de la actividad económica, para programar los proyectos de inversión sectorial en el corto, mediano y largo plazo.”

(MOVILIDAD, 2016)

En el proyecto se implementan algunos de los puntos específicos del Plan Maestro de Movilidad.

### **1. Movilidad y desarrollo sostenible**

La movilidad sostenible debe cumplir con las siguientes características.

- El acceso a las necesidades básicas debe ser de manera segura y con recorridos mínimos.
- Brinda soporte económico y tiene un gran cubrimiento.
- Fomenta a la disminución de emisión de gases, reduce el consumo de recursos y reutiliza, mitiga la contaminación auditiva y visual en el entorno.
- Ofrece alternativas adicionales para la movilidad y desplazamiento.

### **2. Contexto Urbano Regional**

“El modelo actual de ciudad está caracterizado centralmente por seis argumentos: a) haber constituido una red de ciudades de carácter urbano funcional, b) la contribución de Bogotá como ciudad central, al crecimiento de la urbanización sobre las áreas rurales de los ejes de comunicación regional por fuera del ámbito distrital, y de manera relativamente compacta por redensificación al interior de su propia área urbana, c) la constitución de lugares centrales reconocidos como centralidades, al interior del área urbana, mediante la transformación del tejido residencial previo, o también con la edificación los grandes centros comerciales con amplias playas de estacionamiento estratégicamente localizados al servicio de áreas periféricas residenciales, d) la extensión del tejido residencial sin las correspondientes dotaciones colectivas expresadas en la ausencia de los adecuados equipamientos e infraestructuras que soporten su urbanización inicial y su redensificación

con o sin cambios de uso posterior, e) la inadecuada construcción de la ciudad en torno a los principales ejes de transporte, f) crecimiento de la problemática en torno de las infraestructuras y de los servicios de transporte urbano.” (MOVILIDAD, 2016)

Este se implementa con una malla vial interna del proyecto que brinda una conexión con el contexto inmediato y una conexión rural y regional.

### **3. Infraestructura Vial**

La infraestructura vial de la ciudad esta constituida por los siguientes elementos:

- Malla vial arterial.
- Malla vial intermedia.
- Malla vial local.
- Alamedas y pasos peatonales.
- Red de Ciclo Rutas y corredores de movilidad local
- Malla vial rural.

De la misma forma el sistema de movilidad esta caracterizado por cuatro mallas viales, las cuales son jerarquizadas según el tipo de vía.

- Una Malla Vial Arterial Principal, que es el soporte de la movilidad y accesibilidad metropolitana y regional.
- Una Malla Vial Arterial Complementaria, que articula operacionalmente los subsistemas de la Malla Vial Arterial Principal, facilita la movilidad de mediana y larga distancia como articulación a escala urbana.
- Una Malla Vial Intermedia, constituida por una serie de tramos viales que conectan la retícula que conforman las Mallas Arterial Principal y Complementaria sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y fluidez de la ciudad a escala zonal.
- Una malla Vial Local, que establece el acceso a las unidades de vivienda.

El proyecto propone una vía arterial, que se conecta con una vía de escala arterial principal, una serie de vías intermedias en el área de intervención y una malla vial local que permite la conexión directa de las viviendas, senderos o espacios públicos con las vías arteriales.

#### **4. Transporte Publico**

“El diagnóstico técnico del sistema de transporte público de la ciudad, el cual se encuentra compuesto por el sistema de transporte público colectivo y el sistema masivo, Transmilenio.” (MOVILIDAD, 2016)

Referente al transporte público el proyecto propone extender las líneas existentes del sistema integrado de transporte, pues actualmente no llega hasta el borde de la ciudad, de la misma forma de quiere platear una conexión inmediata con el área rural inmediata al proyecto.

#### **5. Componente ambiental**

“El componente ambiental del Plan Maestro de Movilidad acoge en unos todos los siguientes lineamientos generales aprobados por el Comité Sectorial de Movilidad y Espacio Público.

- El PMM incluirá estrategias y políticas para controlar y reducir la contaminación del aire y auditiva, y el mejoramiento integral del ambiente de los usuarios del sistema de movilidad.
- Las intervenciones del PMM en infraestructura se subordinarán a la estructura ecológica principal, regional y local y contribuirán a aumentar la cobertura forestal de la ciudad.
- Los proyectos del PMM serán social y económicamente eficientes, equitativos y costos efectivos, incluyendo los costos y beneficios ambientales y de salud.” (MOVILIDAD, 2016)

Las estrategias que se implementan en el proyecto para el componente ambiental son:

- Proyectando un corredor rururbano perimetral agro productivo para ofertar empleo, actividades y servicios a la Ciudad.
- Diseñando corredores ecológicos y rutas de turismo rural para generar actividades e ingresos económico alternativos través del turismo.
- Proyectando senderos de interpretación y practicas cultures para construir, fortalecer y enseñar la identidad urbana del lugar.

- Proyectando espacio público para la proteger, conectar y delimitar las Quebradas Piojo y Fucha de la ocupación ilegal.
- Planteando la ampliación del Parque Villa Alemana y Parque Ecológico Cantarrana para conformar y articular zonas de la E.E.P.