

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
COMPONENTE URBANO  
DIAGNOSTICO FISICO ESPACIAL**

Elaborado por:

**CENTRAL DE ARQUITECTURA**  
centraldearquitectura@hotmail.com  
Tel. 4213410- 4131222 Cel. 5178919

Arq. Carlos Fernando Pulgarín Ruiz.  
Arq. Gregorio Alejandro Orozco Londoño.  
Arq. Liliana Arboleda Morales.  
Arq. Manuel Arturo Ortega Fernández.

## PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### FILOSOFÍA

El Perímetro urbano del Municipio de Sonsón se presenta como una oportunidad de desarrollo y crecimiento económico y cultural, la creación de un modelo de desarrollo, es una tarea tanto compleja como imperativa, por ello es necesario establecer unos lineamientos y directrices que nos aporten puntos de vista para establecer una posición crítica frente al entorno y los elementos de la cotidianidad.

La redacción de un plan en éste caso un P.B.O.T, necesita de herramientas tanto dinámicas como dinamizadoras para una lectura de los procesos de transformación que se manifiestan actualmente en el lugar o caso de estudio.

Como procedimiento se realiza un trabajo de campo, en el cual se toman datos entorno a cuatro puntos básicos, el viario, los usos del suelo, el espacio público, y el estado de la construcción.



A partir de aquí con la información obtenida se construyen los componentes físico espaciales del área urbana, para definir los planos de diagnóstico por:

Componente ambiental, componente vial, patrimonio, espacio público, usos y actividades del suelo urbano, del cruce de éstos diagnósticos nacen los planes parciales y las normativas que tiene como fin, en su conjunto moldear los lineamientos a seguir dentro de la configuración urbana y desarrollo integral del municipio.

### **COMPONENTE URBANO**

En la cabecera municipal definida por el perímetro urbano propuesto, se pueden identificar tres grandes sistemas; caracterizados por su trazado y condición físico - espacial diferente, así mismo como las tendencias de usos del suelo y densidad de habitación:

*NUCLEO TRADICIONAL*

Vivienda, comercio y servicios, administración pública y defensa.



*TRANSFORMACIÓN*

Recreación y educación.

*FUTURA EXPANSION*

Agricultura.

Para el desarrollo del diagnostico fisico espacial del Municipio de Sonsón se determinaron 9 componentes básicos e indispensables para la evaluación de la situación actual e identificar lineamientos generales para su buen desarrollo a futuro, estos componentes son:

1. Perimetro Urbano
2. Zonas Homogéneas
3. Usos del suelo Urbano
4. Equipamiento
5. Patrimonio
6. Sistema Vial
7. Espacio Público
8. Sistema Ambiental
9. Alturas



## COMPONENTES FÍSICO - ESPACIALES

### 1. PERÍMETRO URBANO

#### *Diagnóstico*

En la cabecera municipal no se encuentra delimitación clara del actual perímetro urbano, no existe un elemento espacial significativo que demarque un límite entre lo urbano y lo rural, las manzanas periféricas abandonan la estructura de damero característica del núcleo tradicional, para originar nuevas áreas que se localizan entre lo urbano y lo rural, creando así un límite difuso y ambiguo entre la estructura tradicional de características formales claramente urbanas y una espacialidad de carácter rural que la circunda.

#### *Intenciones*

Generar un borde que se estructure espacialmente por medio de una propuesta de tratamiento ambiental y espacio público que sirva de transición entre lo urbano y lo rural, como contenedor del casco urbano y que al mismo tiempo solucione el problema de los crecimientos no planificados.



El límite urbano se define a través de dos tratamientos:

- a) El primero configura el núcleo tradicional y la zona de transición denominada: Corredor Público Verde Ambiental, y que consiste en un sendero peatonal con apoyo de zonas lúdicas, zonas verdes y amoblamiento urbano, este sendero debe garantizar la continuidad del fluir peatonal a través del perímetro urbano.
- b) El segundo que se define como un Corredor de Servicios Urbanos. Consiste en una zona pública que acompaña la vía desde la puerta urbana hasta el borde de la zona de transición, dicha zona pública consta de una sección de vía que ampare el espacio del peatón con amplios andenes, ciclovías, separadores verdes, "jardines de acompañamiento vial", arborización y amoblamiento urbano.

La vía se convierte en el soporte del futuro desarrollo urbano, de ahí la importancia de definir estas características para éste corredor.



## 2. ZONAS HOMOGENEAS

### *Descripción*

Se definen como aquellas zonas a las cuales se les puede aplicar una herramienta similar de planeación debido a que sus características espaciales y morfológicas son similares.

- ***Núcleo Tradicional***

#### ***Diagnóstico***

Presenta una estructura de tipo damero con un manzaneo de cuadrícula regular de aproximadamente 90m X 90m, que corresponde a la estructura fundacional de la cabecera municipal, trazada en 1811 y parcialmente cumplida. La malla fundacional presenta un valor histórico en la conformación del conjunto arquitectónico por sus cualidades espaciales, morfológicas y paisajísticas.

Actualmente se presentan dos situaciones: en primera instancia la sustitución de construcciones viejas por nuevas aplicando tecnologías y lenguajes que crean un impacto en la estructura físico espacial, dichas intervenciones no aportan ningún valor arquitectónico ni urbano al tejido tradicional del municipio. En segunda instancia se presentan en las

7



manzanas, vacíos que generan una falta de continuidad espacial urbana, dichos terrenos baldíos presentan un gran potencial edificable y las denominamos como **Áreas De Posible Desarrollo.**

***Intenciones***

Conservar la morfología general del tejido, manteniendo los retiros y alturas del conjunto conforme a su estado actual.

Edificación de los vacíos existentes en las manzanas recuperando la paramentalidad del tejido, recreando el tejido de la estructura tradicional.

• ***Zonas De Transición***

***Diagnóstico***

Se presenta una falta de carácter definido entre lo rural y lo urbano, loteos desordenados y aislados acompañados de cultivos esporádicos. El manzaneo obedece a agrupaciones espontáneas sin una tendencia definida a consolidar o lo agrario y/o lo urbano.





**Intenciones**

Planificar futuras zonas de desarrollo (en las zonas de transición) de conjuntos habitacionales con el fin de consolidar el carácter urbano.

Configurar a través de una malla vial las futuras zonas a desarrollar.

Considerar las reubicación de las construcciones aisladas dentro de los planes de reforma o desarrollo.

• **Zonas De Expansión**

**Diagnóstico**

Áreas netamente rurales localizadas dentro del perímetro urbano que poseen un potencial urbano a largo plazo.

**Intenciones**

Desarrollar futuras zonas de carácter urbano con enfoque en lo habitacional.

Plantear a través de la creación de infraestructura vial adecuada puntos de contacto que generen continuidad con la estructura original que acompaña el nuevo desarrollo.



### 3. USOS DEL SUELO

Los principales usos del suelo urbano se clasifican según parámetros internacionales establecidos por Naciones Unidas contenidas en el documento, "Clasificación industrial de todas las actividades económicas", y comprende las siguientes clasificaciones:

Vivienda

Administración Pública  
Administración Pública Defensa

Comercio Al Por Mayor Distribuidora  
Comercio Al Por Mayor Granos  
Comercio Al Por Mayor Insumos Agrícolas

Comercio Al Por Menor Alimentos  
Comercio Al Por Menor Artículos Domésticos  
Comercio Al Por Menor Artículos Herrería Y Construcción  
Comercio Al Por Menor Motores Reparación Y Repuestos  
Comercio Al Por Menor No Especializados  
Comercio Al Por Menor Productos Farmacéuticos Y Fotografía  
Comercio Al Por Menor Textiles Y Calzado  
Combustibles



Electricidad Gas Agua Suministros Y Administración

Enseñanza Otros

Enseñanza Primaria

Enseñanza Secundaria

Enseñanza Técnica Profesional

Espacmiento Cultura Biblioteca, Museo, Cine, Radio

Espacmiento Deporte

Espacmiento Parques

Finanzas Y Banca

Galpones, Garajes, Locales

Hoteles Y Restaurantes: Hospedajes

Hoteles Y Restaurantes: Bares Cantinas Billares Juegos Discotecas.

Industria Manufacturera Cuero

Industria Manufacturera Fabricación De Productos Textiles

Industria Manufacturera Forjas

Industria Manufacturera Maderas, Tejidos De Fibras

Industria Manufacturera Metalmeccanica, Cerrajería, Latonería Y Pintura.

Organizaciones Alternativas

Actividades Religiosas Culto

Actividades Religiosas Comunitarias Y Administración



Salud Hospitalares  
SaludMediosOdontológicos

Servicios Funerarios  
Servicios Peluquería  
Servicios Reparación Artículos Eléctricos Y Electrónicos

**Descripción**

El análisis y diagnóstico de los usos del suelo se realiza en los tres sistemas morfológicos que caracterizan el municipio.

• **Núcleo Tradicional**

**Descripción**

Se manifiestan todas las actividades siendo un trazado regular con una ocupación del 90%, la diversidad de usos aquí concentrada se encuentra distribuida de la siguiente forma:

**El Centro**

Conformado por las manzanas al rededor del Parque Principal Ruiz y Zapata, la plazuela de Henao, y el circuito vial entre ambos (Carrera



7ma y Carrera 6ta). Aquí se concentra la mayor diversidad de usos del área urbana, vivienda, servicios, comercio, educación, recreación y administración pública, siendo el uso comercial y de servicios la tendencia predominante y organizadora de los flujos peatonales y vehiculares, caracterizando ejes y circuitos comerciales. Se encuentran calles con tendencia a consolidarse con un uso específico de comercio u ocio.

La administración pública se sitúa en éstas manzanas al igual que las actividades de la banca y las finanzas.

En el anillo al rededor del centro

En este anillo se desarrolla la vivienda, la educación, el comercio y la salud, siendo la primera la tendencia predominante y caracterizadora. La educación y la salud aparecen acompañando la vivienda como soporte, el comercio aparece como una actividad más doméstica de la vivienda al igual que la industria manufacturera.

#### **Diagnóstico**

Esta zona definida como el centro se presenta una apropiación indebida del espacio público por parte de los talleres mecánicos al

13



extender dichas actividades de forma permanente en el andén y la vía interrumpiendo el flujo peatonal y vehicular, generando el deterioro de los andenes y la calzada.

El cargue y descargue frecuente de productos en éste sector genera un conflicto de usos al apropiarse indebidamente del espacio público.

La plaza de mercado genera un deterioro constante del entorno inmediato debido a las condiciones deficientes de la planta física y al funcionamiento y disposición irregular de los acopios de transporte que prestan sus servicios allí.

La actual localización de una estación de servicios (estación de servicios la sexta) en la carrera sexta con la calle 12, en uno de los puntos de mayor conflicto vehicular y peatonal hacen evidente el riesgo explosivo sumado a las actuales relaciones de proximidad con su entorno, evidencian aun más éste riesgo.



**Intenciones**

Consolidar una zona central mediante una implementación de una normatividad flexible para el comercio, los servicios, y los usos, donde el uso del espacio público no sea afectado como única condición.

Retirar las estaciones de servicio del núcleo tradicional.

Reestructuración de la plaza de mercado, respondiendo de manera adecuada a la reordenación de los flujos vehiculares y peatonales.

• **Zona De Transición**

**Descripción**

Se localizan aquí las actividades lúdicas, deportivas y educativas como componentes predominantes en el uso y ocupación del suelo.

La actividad comercial, la vivienda y la agricultura ocupan un segundo renglón.

La actividad lúdica y deportiva (Jardín Etnobotánico El Lago, Estadio Hector Urrea Hernández, polideportivo) representan un porcentaje

15



importante de la ocupación del suelo, siendo el soporte del espacio público consolidado más característico del área urbana.

La actividad educativa comparte otro porcentaje importante de ocupación del suelo, su infraestructura concentrada en este ámbito representa un 80% de toda la cabecera municipal.

- **Zona De Futura Expansión**

**Descripción**

Predomina aquí el ambiente rural, cultivos y viviendas aisladas, donde la vialidad no conforma ningún tipo de estructura.

#### 4. EQUIPAMIENTOS

**Descripción**

Se entienden como equipamientos urbanos, aquellos edificios o áreas abiertas destinados a albergar actividades de soporte al funcionamiento de los núcleos habitacionales.





Son estos:

- Iglesia Nuestra Señora De Chiquinquirá. Catedral Municipal
- Iglesia Nuestra Señora Del Carmen
- Iglesia Nuestra Señora De La Valvanera
- Iglesia De San José
- Escuela La Milagrosa
- Escuela De Música
- Escuela Normal Superior
- Escuela Leonor Restrepo Calderón
- Escuela Sucre
- Colegio Rosa María Henao
- Colegio Enrique Toro Calle
- Colegio Alfonso Uribe Jaramillo
- I.D.E.M. Braulio Mejía
- Instituto Técnico Industrial
- Normal Superior Presbítero José Gómez Isaza
- Hogar Juvenil Teresa Toda
- Hogar Juvenil Del Campesino
- Coliseo Cubierto Municipal



- Coliseo Del Sur
- Estadio Hector Urrea Hernández
- Centro De Salud Buenos Aires
- Cruz Roja
- I.P.S.
- Alcaldía Municipal
- Comando De Policía
- Juzgado Municipal
- Cárcel Del Circuito Municipal
- Notaria Primera Oficina De Registro De Instrumentos Públicos
- Oficina De Correos
- Centro De Bienestar Del Anciano
- Planta De Tratamientos Del Agua
- Subestación De Energía
- Edate
- Eade
- Cementerio Municipal
- Museo Costumbrista Casa De Los Abuelos
- Museo De Arte Religioso Y Emisora Capiro Estéreo
- Casa De Gregorio Gutiérrez González



- Teatro Itere
- El Convite
- Palacio Episcopal
- Hotel Tahami
- Jardín Etnobotánico El Lago
- Plaza De Mercado Las Galerías
- Centro De Acopio
- Parques Infantiles Y Placas Polideportivas
- Hogares De Bienestar Familiar
- Estaciones De Combustibles

En el perímetro urbano encontramos cuatro espacialidades publicas representativas en cuanto a equipamiento de carácter urbano se refiere:

1. El Parque Ruiz y Zapata, en el cual convergen la Administración Publica, la presencia del culto religioso con La Iglesia de Nuestra Señora De Chiquinquirá (Catedral Municipal), la actividad financiera de las entidades bancarias más importantes y el espacio publico fundacional.



2. El Parque Gregorio Gutiérrez González: aquí encontramos El Hospital San Juan de Dios, la Iglesia de Nuestra Señora De La Valvanera y el Asilo de Ancianos San Antonio.
3. La Plazuela de Henao: aquí encontramos la Cárcel Municipal, la plaza de mercado Las Galerías y el Coliseo Municipal.
4. El conjunto conformado por el Jardín Etnobotánico El Lago, el Estadio Municipal Héctor Urrea Hernández y las entidades educativas: I.D.E.M. Braulio Mejía, Escuela Leonor Restrepo Calderón y la Escuela Sucre.

Además de los equipamientos antes mencionados encontramos una serie de equipamientos localizados de una forma dispersa en le tejido urbano y que funcionan de manera aislada.

***Diagnóstico:***

Existe una dotación óptima y equilibrada de equipamientos urbanos, para la actual densidad de población, podemos identificar además un gran potencial en el conjunto del Jardín Etnobotánico El Lago, el estadio Héctor Urrea Hernández y las entidades educativas cercanas, un núcleo de actividades de carácter lúdico, ambiental, deportivo y educativo.



**Intenciones:**

La consolidación del conjunto del Jardín Etnobotánico El Lago como una rotula entre el núcleo tradicional y la zona de futura expansión del perímetro urbano.

Aprovechar los núcleos de equipamiento urbanos como áreas potenciales de desarrollo de otros equipamientos; con la intención de crear una estructura de fácil reconocimiento, donde se relacionen el espacio público y el edificio representativo.

Procurar que los edificios contenedores de los equipamientos, se relacionen de forma directa con el espacio público.

Configurar el perímetro urbano como un equipamiento mediante la creación de un parque perimetral.

Crear un acompañamiento (Equipamiento) de actividades culturales en el área del Jardín Etnobotánico El Lago.



## 5. PATRIMONIO

### *Descripción*

Para elaborar un panorama del actual recurso patrimonial se manejan los siguientes criterios:

- Patrimonio Arquitectónico, cuando la edificación presenta en su conjunto, una conservación del estilo, el lenguaje y las formas arquitectónicas propias de una época.
- Patrimonio Ambiental, se define por la importancia que este ecosistema posea para preservar el equilibrio ambiental y paisajístico del lugar.
- Patrimonio Histórico, son aquellos elementos que ayudan a preservar la memoria colectiva del desarrollo evolutivo de una comunidad
- Patrimonio Cultural, son aquellos elementos que al interior de una comunidad crean las estructuras que le permiten reconocerse a sí misma, en el espacio como colectivo.



**Intenciones**

Conservar la estructura tradicional proyectada en 1811, como un elemento de valor patrimonial arquitectónico, urbanístico, cultural e histórico, que hace referencia a la evolución de esta comunidad y que aun se conserva en su mayoría.

Conservar y proteger las construcciones consideradas como patrimonio arquitectónico: Actualmente existen factores de deterioro de la construcción como las instalaciones y el cableado eléctrico, las adiciones y reformas de carácter estilístico con tecnologías diferentes a las originales y los avisos publicitarios.

Prever el recambio de uso, ya que este puede producir deterioro de las estructuras y acabados.

**Tratamientos Especiales**

Se propone un área estudio para la conservación en el entorno inmediato al Parque Principal Ruiz y Zapata con el fin de definir una normativa y acciones de mejoramiento y conservación del conjunto tradicional.



Promover el recambio de uso en los edificios considerados como Patrimonio Arquitectónico por actividades de carácter lúdico y cultural.

Se sugiere crear una política especial, de reducción de impuestos a los propietarios de inmuebles considerados patrimoniales, que los protejan y conserven en su estado original, como un incentivo.

Potencializar el patrimonio ambiental por medio de intervenciones arquitectónicas y de amoblamiento urbano, conservando los espacios y zonas verdes, que los conforman, en el caso particular del Jardín Etnobotánico El Lago y la reserva ecológica de Cerro el Capiro.

Dar a conocer el patrimonio arquitectónico, cultural, histórico y ambiental del municipio a través de campañas educativas.

## 6. SISTEMA VIAL

### *Descripción*

Posee tres clasificaciones de estructurales viales básicos.





- **Principal**

Un sistema principal como soporte, una vía que se estructura como el acceso y salida de la cabecera municipal para Medellín y municipios aledaños (carrera 7 y carrera 6) creando un circuito vial primario entre las calles 6 y 13 y las carreras 7 y 6.

**Diagnostico**

Se presenta una congestión vehicular constante debido a tres factores:

- a. Uso permanente de las vías como zonas de parqueo.
- b. Uso de la vía como espacio para el cargue y descargue de mercancía.
- c. Uso de la sección de rodadura como espacio de circulación peatonal, debido a la escasez y deterioro de los andenes.

Existe una carencia en cuanto a una infraestructura de control y ordenamiento del flujo vehicular (señalización de tipo preventivo, informativo y reglamentario).

El tramo de la carrera 7, entre la Normal Superior y el Lago carece de un espacio público acompañante, (separador, andén, zonas verdes, y amoblamiento urbano).



- **Conexión**

Un segundo sistema denominado sistemas de conexión, que son las vías que se conectan con las veredas y mantiene un flujo constante relacionando el área rural con la cabecera municipal y que tienen como punto de encuentro el Parque Ruiz y Zapata y La Plazuela de Henao.

**Diagnostico**

No existe una diferenciación entre estas vías y las otras de menor tráfico en cuanto señalización y prelación vial.

Estas vías tienen como principal punto de acopio el Parque Principal Ruiz y Zapata y La Plazuela de Henao, lugares que no poseen el soporte físico adecuado para responder a ésta actividad.

Estas vías presentan un deterioro avanzado.

- **Vías domésticas**

Un tercer sistema denominado vías domésticas, conformado por las vías restantes de la malla vial.



**Diagnóstico**

Estas vías se encuentran subutilizadas.

• **Sistema vial general**

**Diagnostico**

La indefinición de las zonas de cargue y descargue en cuanto a transporte de tracción animal o que se presenta en el tramo de vía correspondiente a la plaza de mercado.

No existe una infraestructura consolidada que organice las zonas de parqueo para el transporte público y particular en las zonas inmediatas al Parque Principal Ruiz y Zapata y La Plazuela de Henao.

**Intenciones**

Creación de un anillo de circulación vehicular entre las calles 6 y 15 y las carreras 6 y 7. Este circuito de establece en una sola dirección en sentido contrario a las manecillas del reloj.

En este circuito se pretende generar un flujo continuo de transporte vehicular, no se deben permitir las actividades de cargue descargue y parqueo sobre la vía.



Se propone la creación de un anillo paralelo a éste y en el sentido de las manecillas del reloj que sirve de alimentador de los flujos que allí confluyen.

Se propone aminorar la sección de la superficie de rodadura para ampliar los andenes y eliminar el conflicto peatón vehículo.

Crear un sistema de señalización vial.

Las vías que se encuentra perpendiculares al anillo primario se establecen como de cargue, descargue y parqueo.

Crear una diferenciación adecuada de la superficie peatonal y vehicular por medio de elementos arquitectónicos.

Para solucionar la indefinición de las plazas con respecto al transporte vehicular es necesario replantear la sección de vía inmediata, definiendo áreas de circulación peatonal , áreas de parqueo y áreas de desembarco de pasajeros.



Establecer una zona adecuada para el acopio de los vehículos de tracción animal en el área de la plaza de mercado.

Proponer en la vía de acceso al municipio entre el tramo de la Normal Superior y el Lago una sección de vía con tres componentes básicos, el vehículo, el espacio público, y un componente ambiental y paisajístico.

Desarrollar (construir y abrir) tramos de vías estratégicos con el fin de configurar manzanas y consolidar una estructura vial coherente y eficiente en las zonas de transición, aprovechando ésta acción para definir los tejidos por consolidar, generando nuevos lotes a urbanizar.

#### **7. SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS**

##### ***Descripción***

En este componente se identifican los principales espacios públicos y el sistema que los estructura, así mismo el carácter que ellos poseen y los principales componentes que allí se encuentran.



Plazas y Plazuelas:

- Parque Principal Ruiz y Zapata
- Plazuela de Henao.
- Parque Gregorio Gutiérrez González
- Plazoleta el Carmelo.

Calles:

- Carrera 6
- Carrera 7
- Calle 7

Senderos:

- Sendero al Cerro Capiro
- Sendero Ecológico Santa Mónica.

Jardín Etnobotánico El Lago.

Parques infantiles y Placas Polideportivas.



Encontramos en el núcleo tradicional dos vacíos importantes que aglutinan toda la espacialidad pública y se conectan a través de dos calles que así mismo son los ejes públicos más importantes de la cabecera municipal, esta especial condición recrea una estructura espacial pública totalmente consolidada.

El sistema de espacialidad pública se basa en estos componentes de los cuales desprende el resto de la estructura de espacialidad pública, la calle 7 que conecta con el parque Gregorio Gutiérrez González y la continuidad del eje de la carrera 6 que conecta con la Plazoleta el Carmelo.

***Diagnostico***

No existe un soporte físico adecuado para la intensidad de uso de esta espacialidad pública, las calles presentan los siguientes conflictos.

***Parque Principal Ruiz Zapata***

El parque Principal Ruiz Zapata, presenta unos andenes mínimos (80cm) contrapuestos a una sección de vía que puede albergar cuatro carriles a cada lado, creando un desequilibrio entre la relación del espacio del vehículo y el espacio del peatón.



La relación de proporción entre el parque y la vía da prelación al vehículo sobre el peatón generando una apropiación del peatón del espacio del vehículo.

La mayor proporción destinada al vehículo genera un uso desordenado de la calzada, esto significa que podemos encontrar: parqueos, carga y descarga de mercancías, acopios de transporte simultáneamente y en cualquier lugar entorno al parque en conflicto directo con el peatón.

Encontramos que el parque posee un área mínima con respecto a la dimensión del vacío que las contiene.

#### *Plazuela de Henao*

En el Plazuela de Henao existe una desproporción entre la cantidad de área de espacio destinada al vehículo y la que le corresponde al peatón llegando al extremo de eliminar el andén que acompaña la vía en algunos tramos.

Existe una relación abrupta entre la edificación y la calzada y el parque arbolado (Coliseo Cubierto Municipal y Plazuela de Henao.).





La disposición entre los espacios destinados para el vehículo y el del peatón genera un uso desordenado de la calzada (Parqueo etc.).

Se presenta un deterioro de este tramo de calzada debido a la apropiación del espacio público por parte de la actividad de reparación de automotores.

La presencia de venteros ambulantes en el espacio público es un factor de deterioro.

#### *Plaza de mercado*

La apropiación desordenada del espacio público de la plaza de mercado por parte de los vehículos de tracción animal que prestan servicio de transporte de abarrotes, genera un deterioro físico y ambiental. En este punto convergen además de los camiones de transporte, colectivos y particulares sin tener en cuenta que no existe un elemento ordenador del espacio del vehículo, la presencia de estas actividades simultáneamente genera un conflicto constante en el flujo vehicular y en el uso del espacio público.



#### *Carreras 6 y 7*

Las carreras 6 y 7 presentan un deterioro físico debido a las actividades de cargue y descargue indiscriminadas y su uso intensivo.

El andén no posee continuidad y en algunos tramos desaparece, además sus dimensiones mínimas obligan al peatón a invadir la calle.

#### *General*

Existe una oferta mínima en cuanto a cantidad, calidad y diversidad de áreas de espacio público en la cabecera municipal.

El espacio público no presenta un amoblamiento en cuanto a elementos arquitectónicos de acompañamiento.

### **8. SISTEMA ECOLOGICO**

#### ***Descripción***

Analizamos en este sistema la relación existente entre el medio natural y el medio construido a través de diagnóstico del estado de las quebradas, sus



cuencas, los cerros, la cobertura vegetal, y la intermediación de lo urbano con lo rural.

Se introduce la noción de sistema ambiental como componente del espacio público.

**Diagnóstico**

Existe una indefinición entre lo rural y lo urbano debido a la falta de un límite físico entre ellos.

Se presenta un conflicto debido a la invasión de las cuencas de las quebradas por el tejido urbano generando riesgos de inundación, deslizamiento, deterioro de las construcciones con amenaza de derrumbe, además de un deterioro de la cuenca.

Se presentan conjuntos arborizados en los parques principales con gran variedad y riqueza de especies, que se constituyen como el único aporte ambiental y paisajístico en el núcleo tradicional, lo que denota una carencia de espacios y zonas verdes de este tipo.



El poco aprovechamiento del potencial ecológico y ambiental representado en la falta de adecuación o inexistencia de senderos y caminos que permitan el uso de estas zonas (como es el caso del Cerro el Capiro).

**Intenciones**

Se propone crear un borde ambiental que rodee la cabecera municipal, conteniendo el perímetro urbano, diferenciando al mismo tiempo lo rural y lo urbano.

Este corredor ambiental se considera como área urbana no urbanizable destinada a espacio público.

Se sugiere a partir del "estudio hidrológico e hidráulico y de manchas de inundación, Cornare, enero de 1997" y "la zonificación de amenazas geológicas, Ingeominas, noviembre de 1995", realizar un estudio de afectaciones entre lo natural y lo construido, dicho estudio pretende crear unas bases adecuadas para la futura intervención y recuperación de las cuencas con el objetivo de poder incluirlas como espacio público natural del área urbana.



Los futuros proyectos de desarrollos urbanísticos deben contemplar el componente ambiental como uno de sus estructuradores importantes dentro del sistema urbano.

Realizar un estudio de la cobertura vegetal actual de los parques, plazas y plazoletas, con el fin de garantizar y potenciar la permanencia de las especies que allí se encuentran.

Conservar el Jardín etnobotánico del Lago como un medio ambiental deseable desde el punto de vista urbano a través de la protección y conservación de las especies que allí habitan, creando también senderos ecológicos adecuados que las respeten.

Crear una estructura de senderos peatonales (de bajo impacto ambiental) en las áreas verdes a conservar y potencializar, haciendo énfasis en su carácter paisajístico y lúdico. Esto implica la creación de mobiliario y de trabajos de piso adecuados (Sendero al Cerro el Capiro y Sendero Ecológico Santa Mónica).



## 9. ALTURAS

### *Descripción*

En el centro del núcleo tradicional se presenta una silueta constante de dos y tres pisos, mientras que en la periferia predominan las siluetas de uno y dos pisos con algunas exclusiones de edificaciones de tres y cuatro pisos. Además en la zona de transición, urbano-rural encontramos un conjunto habitacional de vivienda en bloque de cuatro pisos.

### *Intenciones*

En el núcleo se propone que las futuras intervenciones conserven las alturas del conjunto, en necesaria una conciencia de conjunto sobre las intervenciones individuales, prima el conjunto sobre lo individual.

La modificación de la silueta debe tener en cuenta los futuros proyectos urbanísticos para el área en cuestión.



## PLANES PARCIALES MUNICIPIO DE SONSON

### PLANES PARCIALES

#### **1. Definición de Plan Parcial según la ley 388 de 1997 de Reforma Urbana.**

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.

Incluirá los siguientes aspectos:

- a) La delimitación y características del área de operación urbana.
- b) La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orienta la correspondiente operación urbana, de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación contemplada.

39



- c) Las normas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana, definición de usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
- d) La definición del trazado y características del espacio público y las vías y especialmente en el caso de las Unidades de Actuación Urbanística.

**2. Implicación de los componentes físico -espaciales en los planes parciales.**

Cada uno de los Planes Parciales determinados en este diagnóstico se encuentra directamente relacionado con los lineamientos especificados en cada uno de los estudios de los componentes físico-espaciales diagnosticados para la realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sonsón:

- a) Componente Perímetro Urbano.
- b) Componente Zonas Homogéneas.
- c) Componente Usos del Suelo Urbano.
- d) Componente Equipamiento Urbano.
- e) Componente Patrimonio.





- f) Componente Sistema Vial.
- g) Componente Espacio Público.
- h) Componente Sistema Ambiental.
- i) Componente Alturas.
- j) Componente división político-administrativa (Barrios).
- k) Componente Planes Parciales.

### **3. Procedimiento para el desarrollo de los Planes Parciales**

Se establece un procedimiento general para el desarrollo ordenado y coherente de los planes parciales a través de tres figuras consecutivas: planeación, urbanización y edificación.

#### *Planeación:*

Procedimiento para elaborar un plan y políticas adecuadas que establezcan los parámetros a tener en cuenta desde la delimitación de la zona a planificar hasta su desarrollo definitivo, que sea coherente en sí mismo y con las necesidades del municipio.

#### *Urbanización:*

Procedimiento que define los pasos necesarios para llevar a cabo el proyecto, su localización física, e infraestructuras.



*Edificación:*

Se refiere el proceso último de ejecución y construcción del proyecto.

#### **PLAN PARCIAL 01 ZONA CENTRO**

***Descripción***

El sector comprendido entre las calles 5 y 13, y las carreras 8 y 5, conteniendo las dos plazas más representativas de la cabecera municipal, y las dos vías de mayor flujo tanto vehicular como peatonal, sobre ésta se concentran la mayor diversidad de actividades localizadas en el perímetro urbano.

***Objetivo general***

Adecuación y control del espacio público, normatización de las actividades allí aglutinadas.

***Gestión urbanística***

- Conservación del conjunto arquitectónico, alturas, paramentos y lenguajes formales.



- Conservar la estructura tradicional como principal ordenador del espacio.
- Redefinir la sección de la vía y del Parque Principal Ruiz y Zapata y la Plazuela de Henao con el fin de estructurar un sistema de espacios públicos.

**Actuaciones urbanísticas**

- Consolidación de la zona centro con la aplicación de una normativa flexible que permita la densificación y diversificación del comercio, los servicios y el ocio.
- Rediseño físico de la plaza de mercado que favorezca las relaciones espaciales de las actividades comerciales y sus derivados.
- Realizar un estudio que permita definir los medios de conservación y protección del entorno inmediato de la plaza como valor patrimonial del municipio siendo su espacio colectivo más representativo.
- Definición de anillos de circulación vehicular que posibiliten un ordenamiento de la circulación vehicular y peatonal, además de la definición de zonas de cargue y descargue y posibilidad de parqueo en las vías transversales a éstos anillos.



- Redefinición de la sección de vía actual (carrera 6 y 7) y su distribución, estableciendo un equilibrio del peatón y del vehículo en las áreas indefinidas de las plazas principales.
- Eliminación de usos invasivos del espacio público, o en su defecto diseño de amoblamiento urbano para este fin.
- Dotación de señalización y adecuado amoblamiento urbano en las calles principales y en las plazas.
- Plantear un estudio de la cobertura vegetal del parque para generar la permanencia de las especies allí establecidas su valoración y conservación.
- Evitar el deterioro físico, ambiental, y urbano generado por la actividad del comercio de partes y reparación de automotores en espacio público de la Plazuela de Henao.

***Unidades de actuación Urbanística***

Como Unidades de actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento, una unidad de planeamiento que con el objeto de promover el uso racional del suelo y garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas.



Estas Unidades se encuentran influenciadas por parámetros y lineamientos contenidos en las especificaciones de los componentes físico-espaciales.

**U.A.U 01. Parque Principal Ruiz y Zapata**

Esta unidad de actuación urbanística se ve afectada por normativas y acciones urbanas especificadas en los siguientes componentes físico-espaciales:

- Usos de Suelo Urbano,
- Patrimonio,
- Sistema Vial,
- Espacio Público y
- Sistema Ambiental.

**U.A.U 02. Plazuela de Henao**

Esta unidad de actuación urbanística se ve afectada por normativas y acciones urbanas especificadas en los siguientes componentes físico-espaciales:

- Usos de Suelo Urbano,
- Sistema Vial,



- Espacio Público y
- Sistema Ambiental.

**U.A.U 03. Carrera 7**

**U.A.U 04. Carrera 6**

Estas unidades de actuación urbanística se ven afectadas por normativas y acciones urbanas especificadas en los siguientes componentes físico-espaciales:

- Usos de Suelo Urbano.
- Patrimonio.
- Sistema Vial.
- Espacio Público.

**U.A.U 05. E. Plaza de mercado Las Galerías**

Esta unidad de actuación urbanística se ve afectada por normativas y acciones urbanas especificadas en los siguientes componentes físico-espaciales:

- Usos de Suelo Urbano.
- Sistema Vial.
- Espacio Público.



- Sistema Ambiental.

## **PLAN PARCIAL 02 DE EXPANSIÓN URBANA DE MEDIANO PLAZO**

### ***Descripción***

Zona comprendida entre la calle 7, la circunvalar, la calle 14, carrera 9, carrera 12, y la calle 13, zona totalmente sin urbanizar.

### ***Objetivo General***

Se considera ésta área como una reserva de suelo para el futuro desarrollo de la cabecera municipal destinada a futuros proyectos habitacionales con sus respectivos equipamientos urbanos.

Para esto es necesario aplicar un proceso completo de planeación, urbanización y edificación.

### ***Intenciones***

- Este futuro desarrollo se considera como una expansión a mediano plazo del potencial habitacional.



- Es necesario establecer un plan urbanístico que comprenda, un conjunto habitacional, con sus respectivos equipamientos urbanos, un componente ambiental como estructurante, y el diseño de tipologías de vivienda y espacios públicos adecuados para el sector.
- Esta nueva expansión se debe conectar con el actual trazado del tejido urbano con el objetivo de establecer continuidad entre ambos tejidos el nuevo y el antiguo.
- Establecer de antemano una división política barrial que se articule con la existente en el momento.

#### **PLAN PARCIAL 03 POTENCIALIZACIÓN DE ESPACIALIDADES PÚBLICAS**

##### ***Descripción***

La zona del Jardín etnobotánico El Lago y conjunto aledaño, tiene una presencia casi exclusiva de equipamientos urbanos, las áreas lúdicas de carácter ambiental más representativas, áreas destinadas a las actividades lúdicas y educativas.

48





**Objetivo General**

Potenciar la calidad del espacio público como un operador urbano.  
Para esto es necesario aplicar un proceso de edificación.

**Gestión urbanística**

- Conservación y protección de la flora y fauna existente en este lugar, creando para Jardín etnobotánico El Lago una figura de reserva natural en el interior del perímetro urbano.
- Valorar éste lugar como patrimonio ambiental y cultural, a través de procesos de educación medio ambiental.

**Actuación urbanística**

- Realizar estudios específicos de la vegetación existente para determinar el estado de la capa vegetal y arbórea, sus carencias y potencialidades con el fin de desarrollar proyectos ambientales que entiendan éste espacio como un articulador urbano al interior del municipio.
- Definir los futuros desarrollos en éste sector como equipamientos urbanos, con el fin de consolidar éste espacio como articulador de actividades urbanas.



- Relacionar los diferentes equipamientos que allí encontramos a través de un espacio público configurador.

#### **PLAN PARCIAL 04 DE CONSOLIDACIÓN URBANA**

##### ***Descripción***

Esta área presenta un crecimiento desordenado y aleatorio, intervenciones urbanísticas y desarrollos viales aislados. Indefinición del carácter rural y/o urbano por la presencia de cultivos, unidades habitacionales de carácter urbano y sus respectivos equipamientos.

##### ***Objetivo General***

A partir de la estructura existente definir infraestructuras que posibiliten la urbanización de los predios aislados.

Para esto es necesario aplicar un proceso de Urbanización y Edificación.

##### ***Intenciones***

- Diagnosticar las condiciones en que se encuentran actualmente todos los sistemas que allí confluyen (ambiental, vial,



habitacional, espacialidades públicas y equipamientos), con la finalidad de establecer lineamientos que permitan desarrollar una continuidad espacial urbana de al infraestructura vial, el espacio público y las masas edificables.

- Definición de una tipología de vivienda adecuada que posibilite urbanizar los predios vacíos y organizar espacialmente núcleos o conjuntos habitacionales.
- Revisar los límites barriales a partir de las nuevas proyecciones habitacionales.
- Establecer parámetros claros con respecto a la situación de los cultivos existentes y las futuras proyecciones habitacionales.
- Definir la vialidad doméstica teniendo en cuenta el flujo y la continuidad del peatón, y el componente ambiental como estructurantes, esto implica considerar una sección de vía con calzada, separador arborizado, andén y zona verde.



## **PLAN PARCIAL 05 ZONA DE EXPANSIÓN URBANA A LARGO PLAZO**

### ***Descripción***

Comprende al tramo de la vía séptima desde la Normal Superior Presbítero José Gómez Isaza, hasta su encuentro con la vía circunvalar, se encuentra acompañada por zonas de carácter netamente rural en las cuáles podemos identificar entidades educativas, cultivos y viviendas aisladas.

### ***Objetivo General***

Potenciar a través de la conformación de un corredor vial de servicios, la urbanización de estos predios rurales a largo plazo. Es necesario para esto un proceso de planeación, urbanización y edificación.

### ***Actuaciones Urbanísticas***

- Crear un acompañamiento ambiental y paisajístico para la vía.
- Dotar de andenes, zonas verdes, ciclo rutas, y amoblamiento urbano para así garantizar la continuidad del peatón y el adecuado desarrollo de la espacialidad urbana proyectada a futuro.



- Dotar de una infraestructura de servicios públicos toda el área de influencia del perímetro urbano que acompaña ésta vía.

Unidad de Actuación Urbanística

**U.A.U 06.** Corredor de servicios urbanos.

#### **ACCIONES URBANÍSTICAS**

##### **INDEPENDIENTES DE LOS PLANES PARCIALES**

- **01. Corredor Público Verde Ambiental**

Generar un borde que estructure espacial y ambientalmente el perímetro urbano, a través de un sendero peatonal con apoyo de zonas lúdicas, áreas verdes y amoblamiento urbano.

- **02. Sendero peatonal hacia el Capiro**

Adecuación espacial y paisajística de estos senderos con carácter lúdico y de esparcimiento.



- **03. Sendero ecológico peatonal Santa Mónica**  
Adecuación espacial y paisajística de estos senderos con carácter lúdico y de esparcimiento.
- **04. Conectores de Espacialidades Públicas Parque Gregorio Gutiérrez González.**  
Adecuación en recorridos peatonales mediante el amoblamiento urbano adecuado.
- **05. Conector Especialidad Pública Parque el Carmelo**  
Adecuación en recorridos peatonales mediante el amoblamiento urbano adecuado.
- **06. Acceso a la cabecera municipal por la carrera 7**  
Crear un acompañamiento ambiental y paisajístico, al igual que una sección de vía para la adecuada relación vehículo, peatón, componente, ambiental.
- **07. Quebradas**  
Se pretende crear un sistema ambiental en torno a las quebradas para que exista una valoración ambiental y una adecuada relación con el hecho de las viviendas construidas, que se ven afectadas por deslizamientos.



- **08. Apertura y construcción de nuevas vías**

Se proponen estas aperturas con finalidad de estructurar una malla vial más coherente con el futuro desarrollo de los proyectos habitacionales.

#### **UNIDADES DE GESTION Y NORMATIVAS URBANISTICAS**

- Conservación de la morfología original de la malla urbana en el núcleo tradicional.
- Prelación de las alturas y paramentos del conjunto sobre los criterios de intervención individual.
- Políticas para definir la conservación, protección y valoración del patrimonio arquitectónico especialmente localizado en el marco del Parque Principal Ruiz y Zapata.
- Establecer para cada intervención futura criterios que favorezcan proporciones adecuadas de las relaciones del espacio público con el privado construido.



- Amoblamiento y señalización adecuada para todo el espacio público y urbano.

