

**CAPITULO III**  
**COMPONENTE URBANO.**  
**ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y**  
**REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD**

## TABLA DE CONTENIDO

### **3. COMPONENTE URBANO - ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y** **367**

#### **REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.** **367**

<b>3.1 VISIÓN O IMAGINARIO DE LA CIUDAD DESEADA.</b>	<b>367</b>
<b>3.2 MODELO DE CIUDAD.</b>	<b>367</b>
<b>3.3 SISTEMA DE CENTRALIDAD DES.</b>	<b>368</b>
3.3.1 CENTRO HISTÓRICO Y REPRESENTATIVO.	369
3.3.2 CENTROS DE EQUILIBRIO SUR Y NORTE	370
3.3.3 CENTROS ZONALES.	374
3.3.4 CENTROS BARRIALES.	380
<b>3.4 PROYECTOS ESTRATÉGICOS.</b>	<b>381</b>
3.4.1 PROYECTO ESTRATÉGICO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL BARRIO LA ESMERALDA.	381
3.4.2 PROYECTO ESTRATÉGICO "CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES DE POPAYÁN".	383
<b>3.5 PLANES PARCIALES.</b>	<b>385</b>
3.5.1 PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO Y SUS ZONAS DE PERIFERIA	385
3.5.2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR CENTRAL DE SACRIFICIO Y PLAZA DE FERIAS	392
3.5.3 PLAN PARCIAL DEL SECTOR DEL BARRIO BOLÍVAR	395
3.5.4 PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LOS TERRENOS DE LA HACIENDA BELALCÁZAR	398
3.5.5 PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LOS TERRENOS DE LA HACIENDA VIRGINIA	401
3.5.6 PLAN PARCIAL PARQUE LINEAL "QUEBRADA PUBUS".	403
3.5.7 PLAN PARCIAL DE LA HACIENDA CHUNI	406
<b>3.6 USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO</b>	<b>409</b>
3.6.1 POLÍTICAS	409
3.6.2 ESTRATEGIAS.	410
3.6.3 DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	410

### **3. COMPONENTE URBANO - ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO Y REORDENAMIENTO DE LA CIUDAD.**

#### **3.1 Visión o imaginario de Ciudad deseada.**

Se entiende como la concepción colectiva o el sueño de la colectividad de la Ciudad futuro, que involucra sus aspiraciones. Dentro de la recopilación de estas aspiraciones se destacan las siguientes:

1. - Una Ciudad integrada espacialmente con su medio natural, teniendo en cuenta el río Cauca y sus afluentes, así como otros elementos ambientales determinantes de su morfología como son los cerros tutelares.
2. - Una Ciudad amable y atractiva para propios y visitantes.
3. - Una Ciudad que desde su espacio público pueda ofrecer y desarrollar oportunidades en Educación y Cultura a la población.
4. - Una Ciudad abierta, segura, cambiante y pródiga en espacios públicos.
5. - Popayán como una Ciudad funcional y socialmente equitativa.
6. - Una Ciudad con suficientes espacios de recreación y deportes que permitan el desarrollo y disfrute de los payaneses.

#### **3.2 Modelo de ciudad.**

El POT se basa en un proyecto de Ciudad con visión estratégica a largo plazo, que trasciende al tiempo definido para su ejecución. Se inspira en un imaginario o sueño de Ciudad que recoge las aspiraciones Ciudadanas para su futuro, expresadas en los diferentes procesos de participación y ser consecuente con los objetivos, políticas y estrategias planteadas en el Ordenamiento Territorial.

Por medio del presente POT, se busca consolidar a Popayán como una ciudad estructurada y en armonía con su territorio, para ello se fortalecerán los elementos estructurantes urbanos, tales como:

- Los ríos y quebradas como corredores verdes recuperados de la contaminación y exaltados como elementos ambientales con una amplia oferta paisajística y recreativa.
- Los cerros como grandes reguladores del crecimiento, libres de toda urbanización y perpetuados como el telón de fondo de la ciudad.
- El centro urbano como nodo institucional y patrimonial libre de la sobrecarga de usos y afluencia vial.
- La generación de centralidades que alivien la carga del centro urbano y posibiliten la consolidación de nodos sectoriales planificados.
- La utilización de las áreas no desarrolladas del sector norte, con uso residencial, como la posibilidad de crecimiento urbano de mayor viabilidad.

- El nuevo protagonismo de los Corredores Peatonales que vinculan nodos urbanos y Proyectos Estratégicos.
- La gestión de los Proyectos Estratégicos y los Planes Parciales que recuperen áreas problemáticas y generen focos de renovación urbana, tales como:
  - El Parque lineal de la quebrada Pubús, de impacto urbano recreativo,
  - El Plan parcial de la Hacienda Chuni, con oferta de vivienda, recreación y áreas para servicios a la comunidad,
  - La nueva Central de Mayoristas ubicada dentro del anterior plan parcial,
  - La nueva Central de Sacrificio ubicada dentro del anterior plan parcial,
  - El Plan parcial del sector de la Plaza de Ferias y la Central de Sacrificio, el cual mediante renovación urbana ofrecerá soluciones de vivienda, recreación y reciclaje de estructuras para cultura,
  - La renovación del sector del barrio El Empedrado, al reubicar las bodegas mayoristas, se creará una gran oferta de vivienda estudiantil,
  - La renovación del Centro comercial Anarkos, mediante la revitalización del edificio y la recuperación de espacio de andenes y vías,
  - La peatonalización del entorno del Parque Caldas, en el Centro histórico,
  - El Plan parcial de la galería del barrio Bolívar, con recuperación del espacio público invadido y la optimización de la galería,
  - El Proyecto de renovación de la Galería del barrio la Esmeralda, con recuperación del espacio público invadido y la optimización del edificio,
  - El Proyecto del Centro de Educación Sistemática, mediante el reciclaje de las estructuras modulares,
  - El Proyecto de Centro comercial de Comfacauca que aporta una importante acción en la renovación del sector,
  - El Proyecto del Centro de Convenciones y Exposiciones en el actual predio de INVIAS, el cual dotará a Popayán de los espacios necesarios para grandes eventos,
  - Los Planes Parciales de las Haciendas Belalcázar y La Virginia, cuyo desarrollo permitirá consolidar el sector con importantes ofertas de vivienda y así, llenar las áreas vacías entre el sector norte y la ciudad consolidada,
  - El Proyecto de Corredores peatonales, con los cuales se rescatará la ciudad para los peatones.

La ciudad se controlará mediante la disminución del perímetro urbano definido por el perímetro de servicios, de tal modo que se evite la aparición de urbanizaciones desarticuladas.

De esta manera, se tendrá un modelo de ciudad que aproveche sus potenciales internos y del entorno y permita elevar la calidad de vida de los Payaneses.

### 3.3 Sistema de centralidades.

Las centralidades son áreas o espacios en donde se concentran una serie de servicios y actividades orientados a satisfacer diversas necesidades colectivas en su ámbito inmediato que se pueden convertir en hechos urbanos significativos con su propia identidad; la forma como se complementan y articulan mediante la malla vial permite establecer un sistema de centralidades con su propia categoría o jerarquía. La

jerarquización de las centralidades urbanas se plantea a partir del tipo de servicios que ofrecen, su variedad, su cobertura y el grado de especialización que tienen.

El centro de la Ciudad tiene una cobertura de influencia Municipal y regional, de gran significancia institucional que alberga el patrimonio arquitectónico y cultural, lo que le da su identidad y un carácter monocéntrico que ha conservado desde su formación hasta hoy, con una alta concentración de la economía informal y la ubicación desordenada y no planificada de los diferentes usos, lo que ha llevado a la pérdida de la valoración colectiva del centro tradicional, desapareciendo así su función cultural y social.

A la luz de que la Ciudad es una organización en permanente y constante transformación y evolución, en donde se producen cambios en el mercado laboral, inmobiliario, en la utilización del suelo, como también en el suministro de bienes y servicios, el modelo propuesto se organiza como un sistema de subcentralidades jerarquizadas y complementarias que a futuro pretenden consolidar una estructura urbana policéntrica, conformando un equilibrio dinámico con el centro representativo y tradicional, que le permita una descongestión real de los usos del suelo, de la circulación vehicular y del transporte público; sistema de centralidades que se conectará a través de los principales corredores viales.

Las nuevas centralidades se constituirán en polos de concentración de actividades comerciales y de servicios y equipamientos que les proporcionarán una relativa autonomía e identidad para convertirlos en elementos estructurantes. Su jerarquía estará determinada por las funciones, el tipo de equipamiento y la cobertura de los servicios y la dimensión del espacio público, que prestarán en su entorno inmediato.

Las centralidades se escogieron a partir de su localización estratégica en el norte, sur-occidente y el sur-orientado de la Ciudad, del reconocimiento de la vocación de cada sector, de su ubicación con respecto a los corredores comerciales de la Ciudad, así como el aprovechamiento del potencial de densificación en sectores con buena dotación de infraestructura, respetando sus características funcionales dominantes y su identidad.

La jerarquía de estas subcentralidades se organiza a lo largo de los corredores viales más importantes de la estructura urbana y se definen en niveles de prevalencia.

### **3.3.1 Centro Histórico y representativo.**

En el primer nivel se encuentra el centro histórico y representativo de la Ciudad, principal referente de la vida urbana, sitio de confluencia de todas las actividades de mayor convocatoria Ciudadana a escala local y regional. Comprende el centro originario de la fundación de Popayán donde se localizan las actividades cívicas, gubernamentales y las principales actividades institucionales, educativas, culturales, comerciales y de servicios, complementado con una zona de transición o de amortiguamiento, en la cual se da una alta mezcla de usos institucionales, comerciales y de servicios, como principales componentes y con un incipiente uso residencial que ha sido desplazado después del terremoto de 1983.

Esta área se constituye en el primer y mayor referente urbano de identidad de la Ciudad y el Municipio en el cual reside el valor arquitectónico y patrimonial de Popayán. Sus activos

patrimoniales y culturales deben recuperarse para proyectar la imagen que siempre lo ha caracterizado como un sitio de gran calidad espacial, arquitectónica y de especial significación cultural.

A partir de proyectar el nuevo modelo de Ciudad fundamentado en un sistema de centralidades que permitirán una nueva distribución de actividades institucionales, comerciales y de servicios para suprimir la presión que hoy en día se ejerce sobre el centro, lo que ha llevado a un fuerte deterioro de la calidad urbanística y espacial, se replantea una nueva identidad basada en una redistribución funcional y espacial de los usos que lo caracterizan: educativo, institucional y comercio especializado y servicios mercantiles, como también el reordenamiento de las políticas de rutas de transporte público y la implementación de un sistema peatonal que permitirá la apropiación de los espacios públicos de convocatoria Ciudadana, como también el disfrute de la riqueza patrimonial, principal referente de la Ciudad; estrategias y políticas que serán desarrolladas a partir de la implementación del Plan Especial para el Centro Histórico.

### 3.3.2 Centros de equilibrio sur y norte

Bajo la nueva propuesta se plantean dos centros de equilibrio de segundo orden en la zona norte y en la zona sur para servir estos dos polos de la Ciudad, las cuales por razones del modelo concéntrico que se tiene hoy, se encuentran deficientemente servidas y sin un nivel de autonomía, especialmente en el sur, que les garanticen así un equilibrio funcional en la estructura urbana.

- **Subcentralidad del sur, Los Módulos.**

En el sur se plantea sobre la calle 5ª en Chuni, sector con una fuerte vocación comercial y que cuenta con la infraestructura vial y de servicios adecuada para el desarrollo de un nuevo polo lineal que mediante la generación de un espacio público de convocatoria, la dotación de equipamientos y la consolidación de actividades económicas y de producción complementarias a la vivienda, permitan la descongestión del centro para actividades intermedias, al igual que la descongestión de la movilidad urbana, para lograr una mejor calidad de vida de la población que se beneficia de estos servicios, la cual pertenece a las comunas 7, 8 y 9.

- Localización.

La centralidad de la zona sur se plantea lineal sobre el corredor comercial de la calle 5ª entre carreras 25 y 31.

- Objetivo.

Crear una nueva centralidad zonal que le brinde a la comunidad del Sur- Occidente de la Ciudad una alternativa de acceder de forma inmediata a unos servicios de jerarquía intermedia y de índole cotidiana, que pueda brindar actividades similares a las del centro, tanto en servicios institucionales como de uso mixto, que le permita lograr cierto nivel de equilibrio y facilite el abastecimiento de la comunidad evitando los largos desplazamientos al centro, generando así una descongestión real del sector central de la Ciudad.

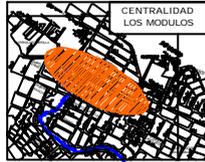


Figura No. 1 Centro de equilibrio Sur- Los Módulos.

- Propuesta urbana.

Crear a partir de la consolidación del corredor comercial de la calle 5ª que por sus características y por su vocación permite desarrollar y fortalecer el comercio que se ha ido asentando allí, con posibilidades de generar espacios públicos, facilitando su apropiación, uso y disfrute a partir de sus conexiones viales, proporcionando accesos peatonales y vehiculares, que cualifiquen este núcleo central. En la actualidad este corredor presenta una saturación en el uso de servicio al automotor y de actividades de cerrajería, laminado y pintura, que son usos deteriorantes, reorientando su función de tal manera que se pueda controlar la saturación de los usos del suelo y la degradación espacial. Esta propuesta incluye la construcción del centro informático e interactivo "Los Módulos", que dotará a este sector de infraestructura educativa e institucional.

- Usos del suelo proyectados.

Vivienda tipo: AR-2.

Comercio tipo: Zona comercial 3.

Servicios en general: Zona comercial 3, uso institucional, equipamientos comunitarios, deportes, cultural.

- Caracterización.

Esta subcentralidad deberá tener un carácter comercial e institucional, priorizando las actividades institucionales y de convocatoria colectiva que suplan adecuadamente las necesidades de la comunidad lo que implica la planificación del manejo, adecuación y dotación de las necesidades de la población residente en la zona de influencia. Por su cercanía con la plaza de mercado de la Esmeralda, se hace necesario el control de la generación de nuevos establecimientos comerciales tratando de evitar la saturación de esta actividad.

- Acciones y Estrategias.

1. - A corto plazo se deberá iniciar una reorganización de las actividades comerciales y de servicio existentes, mediante la actualización del uso del suelo, lo que implica que las nuevas actividades se deban adaptar a la normativa emitida por el POT.
2. - Una vez organizados los usos comerciales y de servicio, se procederá a incentivar mediante los mecanismos de gestión propuestos por la Ley 388/97 el asentamiento de actividades institucionales requeridas para este sector.
3. - Se construirá el Centro Informático e interactivo Los Módulos, a corto y mediano plazo.
4. - Mediante un análisis de las necesidades de la comunidad del sector, se identificarán los proyectos que se deben generar en la zona para lograr los objetivos propuestos.
5. - La generación y consolidación de esta subcentralidad se deberá plantear a corto, mediano y largo plazo, teniendo en cuenta que este proyecto deberá ser desarrollado entre la Comunidad y La Administración.

• **Subcentralidad del Norte, Bellavista.**

En el Norte se localiza el centro de equilibrio en el sector de Bellavista, conformándose un núcleo de servicios y actividades comerciales a potenciar, dotándolo de un gran espacio público y de servicios institucionales permitiéndose la apropiación por parte de los habitantes de la comuna que abastezca las necesidades de la población circunvecina, ya que cuenta con buenas posibilidades para desarrollarse por su infraestructura vial y de servicios públicos.

- Localización.

Ubicada sobre el corredor de la vía Panamericana entre las calles 65N y 56N y entre la transversal 9ª con la calle 61N hasta la carrera 9ª.



Figura No.2 Centro de equilibrio Norte- Bellavista.

- Objetivo.

Desarrollar una nueva centralidad a partir de la localización del centro recreativo El Bambú, de las estaciones de servicio y de un comercio especializado, para propiciar ó facilitar la consolidación de la zona norte de la Ciudad y crear un nuevo polo de actividades que permitan el crecimiento de un núcleo de jerarquía intermedia en el cual se den los servicios y el comercio de índole cotidiano, facilitando el abastecimiento de la población vecina, así como también el de generar actividades de tipo institucional que mejoren la calidad de vida de este sector. De esta manera se evitan los largos recorridos y la movilidad en el transporte público hasta el centro de la Ciudad, como también la congestión vehicular que significa ahorro en los tiempos de desplazamiento de la población.

- Propuesta urbana.

Crear un nuevo polo de desarrollo que jalone las actividades de servicios y de comercio de la zona, generando un centro de equilibrio con usos complementarios de carácter institucional y recreativo, aprovechando su localización estratégica y su incipiente vocación comercial; además proporcionar espacios públicos que se proyecten hacia esta comunidad y complementen el desarrollo de este núcleo, utilizando varios lotes que se encuentran en el sector.

Se potenciará el cambio de uso residencial a comercial, de servicios e institucional para equilibrar el conjunto de actividades que aquí se desarrollan, igualmente se consolidará el corredor de la transversal 9ª con usos educativo y recreativo para crear una zona propicia para este tipo de actividades, dado que varias instituciones educativas se asientan sobre este corredor.

- Usos del suelo proyectados.

Vivienda tipo: AR-2 y AR-3.

Comercio tipo: Zona comercial 7.

Servicios, equipamientos comunitarios, educación, recreación e institucional. (Lotes posibles: sobre la carrera 9ª, al lado de Sotracauca y al interior del barrio Bellavista).

- Caracterización.

Esta subcentralidad deberá tener un carácter de núcleo con múltiples actividades, que jalonan las políticas de desarrollo de vivienda planteadas por el POT en la zona norte, mejorando la habitabilidad y la base competitiva de este sector desde el espacio público, aprovechando las diversas posibilidades que brinda en la actualidad.

- Acciones y Estrategias.

1.- Aprovechar las eventuales oportunidades de desarrollo que presenta la zona para diversificar la oferta de actividades del sector con presencia de comercio, servicios y actividades institucionales de alta calidad.

2. - Contribuir con la dotación y tratamiento de espacio público, y la cualificación de los equipamientos sociales al desarrollo de la zona norte, potenciando su identidad y su sentido de pertenencia.
3. - Mediante la consolidación de los usos actuales y la generación de nuevos usos comerciales y de servicio acordes con la normativa para la zona comercial y de servicios No. 7, se plantea su desarrollo a corto y mediano plazo.
4. - La generación y consolidación de las nuevas actividades se hará mediante la identificación y el análisis de las necesidades por parte de la comunidad.
5. - Ampliar significativamente la oferta, variedad y calidad del espacio público abierto y construido, procurando su adecuada apropiación por parte de la comunidad educativa del sector y de todos los habitantes de la zona norte.

### 3.3.3 Centros zonales.

De nivel intermedio, constituidos principalmente por actividades comerciales, de servicios recreativos y deportivos, que deben ser consolidadas como son: Catay en el norte que influye directamente en la comuna 3 y en general a toda la Ciudad por ser la centralidad que agrupa la infraestructura Municipal deportiva y recreativa y los sitios de esparcimiento; barrios Valencia y Esmeralda en el sur que abastecen de forma directa a las comunas 4 y 8 y La Trece en el sur-oriente cuya área de influencia son las comunas 4, 5 y 6; para ubicar equipamientos públicos compatibles con el comercio y la vivienda que allí se establecen.

- **Subcentralidad barrio Valencia y Esmeralda**

- Localización.

Calles 4ª y 7ª entre carreras 13 y 19.



FiguraNo. 3 Subcentralidad de B. Valencia y Esmeralda.

- Objetivo.

Consolidar la vocación comercial actual de los barrios Valencia y Esmeralda para quitarle presión al centro representativo de Popayán, proyectándolo para que funcione como un centro secundario de comercio y servicios, complementado con otras actividades propias del uso residencial. Este sector escogido al interior de estos barrios servirá de tamiz para que la afluencia en busca de servicios y comercio que se da actualmente en el centro de la Ciudad, se localice en este sector y de esta manera poder proyectar el corazón de la Ciudad con su nueva caracterización de usos educativos, institucionales, mercantiles y de patrimonio cultural.

- Propuesta Urbana.

A partir de los corredores comerciales de las calles 4ª, 5ª, 6ª y carrera 17, con vocación netamente comercial, se consolidará esta centralidad con otro tipo de usos complementarios y que con la implementación de la nueva normativa se produzca el cambio de usos que mejorará la calidad urbanística de la zona. Esta centralidad se constituye como un núcleo de distribución y servicios para un conjunto de sectores y servirá como enlace entre estos y el centro de la Ciudad.

- Usos del suelo proyectados.

Vivienda tipo: AR-3.

Comercio y servicios: ZG 1 y ZC-3.

Equipamientos comunitarios: Usos recreativos.

- Caracterización.

Esta subcentralidad en la actualidad presenta una transformación de actividad residencial a comercial muy fuerte, lo cual debe complementarse con la generación de espacio público, frenando la presión que se pueda ejercer desde la parte Sur – Occidental de la Ciudad hacia el centro, racionalizando la distribución de las diferentes actividades a través del sistema jerarquizado de centralidades.

- Acciones y Estrategias.

- 1.- Revisar a corto plazo la concordancia de los usos del suelo actuales con la normativa para las zonas comerciales y de servicios Nos. 1 y 3, de tal forma que se cumpla con los parámetros definidos para estas zonas.
- 2.- En los lotes que aún se encuentran sin desarrollar o en los que existen actividades expulsadas por la nueva norma, se deberá promover la generación de espacio público que mejore la calidad espacial y urbana del sector.

- **Subcentralidad Catay.**

La centralidad zonal de Catay se plantea sobre el corredor comercial de la calle 18N entre carrera 6ª y 11 y la carrera 9ª entre calle 8N y 25N, que articula una serie de equipamientos deportivos como la Villa Olímpica, el estadio Ciro López, el campo de Béisbol, con una vocación fuertemente comercial que atiende la zona norte, además concentra los usos y servicios de esparcimiento y diversión de la ciudad. La consolidación de esta centralidad se logrará mediante la generación de nuevos usos de servicios que complementen el comercio y la vivienda, cumpliendo funciones de enlace entre el centro de equilibrio de Bellavista y el centro representativo de la Ciudad

- Localización.

Se ubica sobre el corredor de la calle 18N entre carreras 6ª y 11 y la carrera 9ª entre calle 8N y 25N.



Figura No. 4 Subcentralidad de Catay.

- Objetivo.

Promover la generación de actividades múltiples de servicio y comercio a través de incentivos tributarios, que permitan fortalecer esta subcentralidad desde el punto de vista comercial.

- Propuesta Urbana.

Este proyecto de consolidación de la centralidad de Catay, dotada con buenos accesos vehiculares y rutas de transporte público, se proyectará con el mejoramiento de la recreación pasiva y activa y generando recorridos peatonales que conduzcan a los equipamientos deportivos. Se plantea el reciclaje del inmueble en el que actualmente funcionan las oficinas del Instituto de Vías – Cauca, con el fin de desarrollar un Centro de Convenciones y Exposiciones, ya que nuestra ciudad carece de un sitio adecuado para realizar actividades tanto comerciales como culturales.

- Usos del suelo proyectados.

Tipo de vivienda: AR-3 y AR-4.

Comercio y servicios: ZG-5.

Equipamientos comunitarios: Usos recreativo, comercial y de servicios.

- Caracterización.

Por la vocación que presenta esta zona en la actualidad y por sus calidades ambientales, se plantea la consolidación de esta subcentralidad como la Zona Rosa de la Ciudad, donde se concentren las actividades lúdicas y de esparcimiento.

- Acciones y Estrategias.

1. Mediante la generación de una red de corredores peatonales a corto plazo, se plantea la integración de los diferentes escenarios recreativos y deportivos localizados en la zona, convirtiendo el espacio público en un eje de ordenamiento urbano, principal escenario de la integración de las actividades sociales del sector y de la Ciudad.
2. La consolidación de las actividades planteadas para la zona de acuerdo con la nueva normativa se irán dando a medida que la Ciudad las requiera, afianzando la actividad comercial como actividad principal del sector.
3. Consolidar las actividades comerciales, de servicio, recreativa y de esparcimiento con características de alta calidad urbanística y de espacio público, generando así una zona con una configuración espacial relevante para la comunidad.

- **Subcentralidad de nivel medio, la Trece.**

Esta subcentralidad tiene influencia tanto en el sector urbano como en el rural: Samanga Alta, Samanga Baja, barrio Plateado, Puelenje, El Túnel, Dos Brazos; produciéndose un intercambio entre los pobladores del sector rural que traen a vender sus productos y del sector urbano que los abastecen de mercancías y miscelánea.

- Localización.

Se ubica sobre el corredor de la calle 13 entre carreras 3ª y 9ª. Figura No. 5.

- Objetivo.

1. Corregir el marcado desequilibrio existente de este sector con respecto a otras zonas de la Ciudad tanto en calidad urbanística, espacial como ambiental.
2. Consolidar su vocación comercial de manera organizada, para que cumpla con la normativa del sector, complementándola con la creación de actividades de servicios.

3. - Fortalecer el uso residencial del sector para revitalizar el barrio como una unidad básica urbana.



Figura No. 5 Subcentralidad La Trece.

- Propuesta Urbana.

La centralidad zonal de La Trece se plantea sobre el corredor comercial de la calle 13 que cumple funciones de enlace entre el núcleo de actividad barrial y centro tradicional e histórico, dentro del cual se ubican y articulan los equipamientos públicos, la actividad económica comercial y de servicio y la vivienda. La consolidación de esta centralidad se logra mediante el cumplimiento de la nueva normativa desarrollada por el Plan de Ordenamiento Territorial.

- Usos del suelo proyectados.

Tipo de vivienda: AR-1 y AR-2.

Comercio y servicios: ZG-1 y ZC-2.

Equipamientos comunitarios: Usos recreativo, comercial y de servicios.

- Caracterización.

Se consolida la vocación comercial cuyo eje rector es la plaza de mercado de La Trece, complementado con otras actividades comerciales y de servicios, equipamientos comunitarios como son: la iglesia de Jesús Obrero, el puesto de salud de Alfonso López, el parque coliseo cubierto Alfonso López, las diferentes instituciones educativas del sector y los que se generen a partir del Plan Parcial Sector de la Central de sacrificio y Plaza de ferias.

- Acciones y Estrategias.

- 1.- Mediante la implementación de políticas de control consecuentes con la nueva normativa para la zona comercial y de servicios No. 1 a corto plazo, se organizará la actividad comercial del sector procurando su fortalecimiento como una unidad básica,

en la cual se mezclan actividades con presencia dominante de vivienda, comercio y actividades complementarias de servicios, que ofrezcan oportunidades de empleo a escala barrial.

2. - Implementar a corto plazo un programa de reorganización de los vendedores al interior de la plaza de mercado para liberar el espacio público, en los días de mercado.
3. - Desarrollar programas tendientes al manejo de la calidad del espacio público abierto y construido que procure por parte de la comunidad su adecuada apropiación y mantenimiento, potenciando el sentido de pertenencia de la población.
4. - Generar los corredores peatonales que vincule esta centralidad, en sentido oriente - occidente con del Plan Parcial Sector de la Central de sacrificio y Plaza de ferias y la Plaza de Toros y en sentido norte sur, con el centro histórico y los sectores del sur.

- **Subcentralidad de nivel medio, Chuni.**

Esta subcentralidad tiene influencia tanto en el sector urbano como en el rural ya que aquí se ubicará La Central de Sacrificio y La central de mayoristas.

- Localización.

Se ubica en los terrenos de la Hacienda Chuni, sobre la Variante Panamericana Figura No. 6.

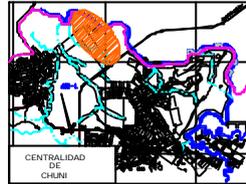


Figura No. 6 Subcentralidad Chuni.

- Objetivo.

1. - Crear una nueva centralidad zonal que le brinde a la comunidad del Sur - Occidente de la Ciudad una alternativa de acceder de forma inmediata a unos servicios de jerarquía intermedia y de índole cotidiana, que pueda brindar actividades similares a las del centro, tanto en servicios institucionales como de uso mixto, que le permita lograr cierto nivel de

equilibrio y facilite el abastecimiento de la comunidad evitando los largos desplazamientos al centro, generando así una descongestión real del sector central de la Ciudad.

- Propuesta Urbana.

Esta centralidad zonal se plantea en los terrenos de la hacienda Chuni, no sobre la variante Panamericana sino sobre las vías internas del urbanismo con el fin de no congestionar este corredor. La consolidación de esta centralidad se logra mediante el cumplimiento de la nueva normativa desarrollada por el Plan de Ordenamiento Territorial y se estructurará a medida que el plan parcial planteado en este sector se vaya implementando.

- Usos del suelo proyectados.

Tipo de vivienda: AR-1.

Comercio y servicios: ZG-4.

Equipamientos comunitarios: Usos recreativo, comercial y de servicios.

- Caracterización.

Se genera una vocación comercial cuyo eje rector serán los equipamientos que en ella se construirán, la central de sacrificio, la central de mayoristas y los usos que se generen complementarios a la vivienda.

- Acciones y Estrategias.

1. - Desarrollar el plan parcial de la hacienda Chuni.
2. - Aprovechar la oferta recreativa de la lomas que tiene un reconocimiento colectivo.
3. - Desarrollar programas tendientes al manejo de la calidad del espacio público abierto y construido que procure por parte de la comunidad su adecuada apropiación y mantenimiento, potenciando el sentido de pertenencia de la población.
4. - Generar los corredores peatonales que vincule esta centralidad con el parque lineal de la Pubús y las zonas de aislamiento de los equipamientos que aquí se construyen.
5. - Aprovechar la PTAR como un nodo de educación ambiental.

#### **3.3.4 Centros barriales.**

Conformados por el núcleo de los barrios como centro de confluencia de su vida social, esta categoría atiende los servicios de la vida cotidiana más inmediata, como centro intermedio de servicios y de comercio de la población del barrio, se consolidarán mediante intervenciones que conlleven al mejoramiento del espacio público y sus equipamientos.

Estos centros barriales están conformados alrededor de los parques o centros recreativos de cada barrio, en los cuales se desarrolla la socialización de la comunidad. Así mismo se generan una serie de pequeños establecimientos comerciales que abastecen las necesidades cotidianas de los habitantes del barrio.

### 3.4 Proyectos estratégicos.

Se describen a continuación los proyectos que son estratégicos para el desarrollo, crecimiento y reordenamiento de la Ciudad en el marco general del POT.

#### 3.4.1 Proyecto estratégico de la plaza de mercado del barrio La Esmeralda.

La plaza de mercado de La Esmeralda se estableció a partir de la salida de la plaza de mercado Central del Sector Histórico, al igual que la aparición de las plazas de mercado de La Trece y barrio Bolívar, aproximadamente en la década de los años 50. Originalmente se desarrolló la zona residencial del barrio y posteriormente se ubicó esta infraestructura en el costado norte.

- Localización.

Sector sur-occidental de la Ciudad, comuna 8. La plaza de mercado del barrio La Esmeralda se ubica en el sector, comprendido entre la Calle 5ª, Calle 5B, Carrera 17 y Carrera 18 y su zona de influencia está comprendida entre las calles 5ª y 6ª, Carreras 17 y 19.

- Objetivos.

- Objetivo general:

Mejorar las condiciones ambientales, sanitarias y espaciales de la plaza de mercado y su zona de influencia organizando y dinamizando el sector.

- Objetivos específicos:

1. - Brindar a los vendedores y la comunidad en general un sitio adecuado para ejercer la actividad comercial, distribuyendo espacialmente las diferentes tipologías de comercio.
2. - Recuperar el espacio público en la zona de influencia de la plaza de mercado permitiendo el libre tránsito y circulación vehicular y peatonal que actualmente se encuentra interrumpido.
3. - Mejorar la calidad ambiental de la zona de influencia permitiendo brindar unas condiciones sanas en el entorno.

- Parámetros de manejo del inmueble.

A mediano plazo, el proyecto implementará el mejoramiento de las instalaciones internas del inmueble y de su entorno, contempla criterios de diseño y de clasificación de comercio en los diferentes niveles: En el primer nivel se localiza todas las actividades comerciales

de productos perecederos. En el segundo nivel se localizan las actividades comerciales de miscelánea. En el tercer nivel se localiza el área de restaurantes.

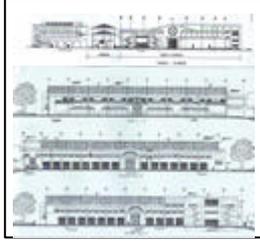


Figura No. 7 Fachadas – Proyecto de La Plaza de Mercado de la Esmeralda .

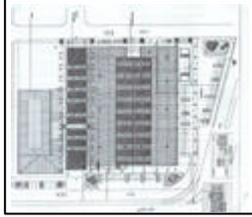


Figura No.8 Planta– Manejo del Espacio Público- Proyecto de La Plaza de Mercado de la Esmeralda.

- Parámetros de manejo vial y del espacio público.

El proyecto vial planteado a corto plazo para solucionar el problema de congestión que se presenta en el sector lleva implícita la solución espacial a la invasión del espacio público generado por el desarrollo de las actividades de la plaza de mercado en su entorno.

Con la ejecución del proyecto se plantea la reubicación de los vendedores ambulantes invasores de la carrera 17 y 18 entre calles 5ª y 7ª, calle 5ª entre carreras 17 y 19, al interior de la plaza de mercado con las condiciones propias de dichas actividades, permitiendo la recuperación ambiental y espacial de la zona de influencia .

- Justificación.

El deterioro ambiental y espacial causado por el desorden urbano que se presenta en la carrera 17 y 18 entre calle 5ª y 7ª, calle 5ª entre carrera 17 y 19, ejes estructurantes de la Ciudad, amerita la ejecución de este proyecto a corto plazo para devolverle su carácter y las condiciones de habitabilidad del sector en general, además de proporcionar la relocalización de los vendedores ambulantes en condiciones espaciales y ambientales de calidad, proporcionando una nueva imagen a este sector.

- Mecanismos de financiación y de gestión.

Con el objeto de generar un modelo de intervención integral, se podrá promover una financiación y una gestión de carácter mixto entre el sector público, el sector privado, los gremios y la comunidad en general mediante una convocatoria pública de presentación de propuestas y posteriormente de licitación de la obra.

#### 3.4.2 Proyecto estratégico "Centro de Convenciones y Exposiciones de Popayán".

De acuerdo a la filosofía de Competitividad, urge la necesidad de dotar a la ciudad de una infraestructura diseñada exclusivamente para realizar eventos congresionales de altura internacional con la tecnología y el espacio requerido.

- Localización.

Sector Norte de la Ciudad, comuna 3. El lote donde se desarrollará esta infraestructura está ubicado en el sector comprendido entre la Carrera 9, Carrera 6 y Calle 25N.

- Objetivos.

- Objetivo general:

Reciclar la estructura del inmueble cuyo uso actual es el Instituto Nacional de Vías y la Policía de Carreteras, ya que sus condiciones espaciales interiores y exteriores permiten el acondicionamiento localivo necesario para desarrollar actividades culturales, comerciales, educativas y recreativas.

- Objetivos específicos:

1. - Generar para la ciudad los espacios arquitectónicos adecuados para recibir actividades de alta exigencia espacial, acústica y funcional.
2. - Concentrar las diversas exposiciones que se realizan en nuestra ciudad a lo largo del año, solucionando los problemas de deterioro espacial y congestión vial que se presenta en sitios que no cuentan con el espacio adecuado para desarrollar tales actividades.
3. - Crear un escenario recreativo permanente que reciba a todo tipo de usuarios.

• Actuaciones Urbanísticas.

El proyecto se desarrollará bajo la actuación urbanística de edificación, que es la relacionada con las acciones encaminadas a la ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos permitidos.

• Propuesta urbana.

En la actualidad en la actualidad estas instalaciones están siendo utilizadas por el Instituto Nacional de Vías – Cauca y la Policía de Carreteras, y fueron construidas hace cuatro décadas, por lo cual ofrecen una arquitectura sencilla, de plantas libres y cubiertas de superficie activa, permitiendo una intervención de adaptación de auditorios, salas de exposiciones, salas inteligentes, restaurante y en los exteriores, dar respuesta a las necesidades de estacionamiento y a una novedosa apropiación del espacio abierto para recreación y encuentro de los ciudadanos.

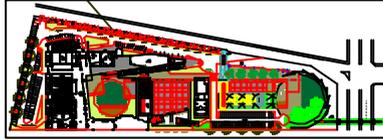


Figura No. 9 Planta - Proyecto del Centro de Convenciones y Exposiciones De Popayán.

• Justificación.

1. - Popayán requiere de espacios de gran impacto que lo proyecten a escalas regionales e internacionales como una ciudad que ofrece y acoge eventos culturales y educativos.
2. - El contar con una estructura apta dentro del inventario de los bienes inmuebles subutilizados dentro del casco urbano del Municipio de Popayán y que se pueda reciclar para albergar un nuevo uso aprovechando lo existente permite una disminución considerable en los costos del proyecto.
3. - La localización estratégica de este inmueble sobre la vía Panamericana y muy cerca de la subcentralidad de Catay.

### 3.5 Planes parciales.

Son un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del POT, aplicable a suelo urbano o a suelo de expansión que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística o macroproyectos urbanos, de conformidad con lo establecido en el componente general y urbano del Ordenamiento. De acuerdo con las metas que se pretendan obtener, los planes parciales se clasifican en:

- De expansión urbana.
- De desarrollo.
- De renovación urbana.
- De mejoramiento integral.
- De conservación.
- Y otro, para cambios de norma de aprovechamiento.

Por otro lado, las actuaciones urbanísticas son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido de la Ciudad. Estas son:

- Parcelación.
- Urbanización.
- Edificación de inmuebles.

#### 3.5.1 Plan especial del Centro Histórico y sus zonas de periferia.

El centro de Popayán es el origen del primer asentamiento urbano de la fundación española en donde hasta hoy se concentran la totalidad de los servicios institucionales, comerciales y actividades representativas de la Ciudad, como también los desarrollos aledaños que conforman el área de amortiguamiento del Sector Histórico e igualmente se localizan barrios de conformación reciente. Estos tres sectores conforman la zona céntrica de la Ciudad.

Este centro refleja en gran parte la problemática ciudadana, pero también representa la calidad urbanística y la riqueza patrimonial de la Ciudad, hecho por el cual se debe

recuperar su significación y capacidad de convocatoria ciudadana, ya que cumple funciones locales y regionales.

- Diagnóstico.

La problemática que actualmente presenta el centro, se ha generado a partir de que la Ciudad ha crecido en forma monocéntrica, concentrando sus actividades institucionales, de servicio y comerciales en este sector, lo que ha traído como consecuencia una mezcla inapropiada de usos que funcionalmente han creado conflictos, concentración de rutas de transporte y de vehículos particulares para lo que el área central y sus vías no son funcionales, debilitando su calidad ambiental y espacial, lo que conlleva a un deterioro de su patrimonio histórico y monumental, creando una alta población flotante que usufructúa la buena dotación de la infraestructura en el día, desaprovechándola en las horas de noche.

El comercio informal entorno al Centro Comercial Anarkos se ha ido extendiendo e invadiendo los andenes obstaculizando el paso de los peatones y deteriorando la calidad del espacio público.

Otro de los grandes problemas que se presentan en el Centro Histórico es el paso de vehículos de transporte público que generan desorden y obstaculizan el flujo vehicular y peatonal, cuando no respetan las áreas destinadas a recoger pasajeros. Con la congestión vehicular se presenta la contaminación por ruido que hace de este sector uno de los menos agradables para la comunidad.

La ubicación de mayoristas en el barrio El Empedrado ocasiona uno de los más graves problemas urbanos, ya que el uso residencial ha sido desplazado y las viviendas han sido transformadas en grandes bodegas, este uso demanda la utilización de vehículos de carga que por su peso deterioran el pavimento y los andenes, ya que estas vías no se diseñaron para soportar este tipo de tráfico. Alrededor de este tipo de comercio se generan unos usos incompatibles con el residencial como bares, cantinas, prostibulos que producen inseguridad y deterioro social.

El Centro histórico en su sector norte esta bordeado por el río Molino, el cual ofrece un gran escenario natural que vincula parques importantes como el Mosquera, el Arboleda y El José Hilario López, sin embargo no cuenta con una imagen urbana ni un diseño paisajístico que responda a su proximidad al Centro Histórico; además en algunos tramos su ronda ha sido ocupada por construcciones que interfieren en la continuidad de la estructura ambiental y su espacio público.

El terremoto del año 1983 dejó muchas casas en ruinas y lotes vacíos que hoy en día no cumplen ninguna función en la dinámica del Centro Histórico y le desfiguran la imagen urbana.

• **Objetivos.**

- **Objetivo general.**

1. - Potenciar y revitalizar el centro en torno a la visión de Popayán Ciudad para la Educación y la Cultura, armonizándola con un conjunto de tratamientos al nivel de recuperación y generación del espacio público, renovando y consolidando los usos del suelo con actividades propias de una Ciudad que pueda brindar servicios entorno a la vida estudiantil y cultural, que pueda armonizarse con la generación turística de la Ciudad.
2. - Complementar y controlar el cumplimiento de la normativa específica para los usos de servicio al automotor, revitalizando el sector de tal manera que puedan coexistir las actividades asignadas al sector con aquellas indispensables como factor de soporte económico.
3. - Modificar sustancialmente los usos en conflicto asentados principalmente en el barrio El Empedrado, con el objetivo de revitalizar el uso residencial del centro.

- **Objetivos específicos:**

1. - Generar y adecuar espacios públicos culturales en el entorno inmediato al centro histórico para acoger la visión de Popayán Ciudad para la Educación y la Cultura.
2. - Resaltar el valor arquitectónico y monumental de los edificios y espacios representativos del centro a través de la recuperación de la calidad del espacio público con la implementación de una zona de peatonalización que permita el disfrute de los edificios y monumentos tradicionales originarios de la trama española.
3. - Integrar a través de la malla vial el centro representativo de la Ciudad con las otras centralidades racionalizando la presión que se ejerce sobre el centro.
4. - Promover el uso residencial a través de vivienda estudiantil potenciando de esta manera la identidad del centro como el generador de Popayán Ciudad para la Educación y la Cultura.
5. - Promover la renovación del barrio El Empedrado mediante un Plan Parcial, que agrupe a los abarroteros en una Central de Mayoristas, permitiendo al interior de estos predios el aprovechamiento de los centros de manzanas, hoy subutilizados por una actividad que al interior del sector genera gran deterioro, que impulse la elaboración de una propuesta de vivienda estudiantil.
6. - Reciclar la edificación del actual edificio del IDEMA aprovechando su localización estratégica al interior del centro para generar actividades culturales y educativas que estimulen la vida estudiantil.
7. - Desarrollar un proyecto concertado con los propietarios del Centro Comercial Anarkos que propicie la recuperación física del inmueble y del espacio público a su alrededor.

Este proyecto deberá incluir un programa para el traslado de los vendedores ambulantes localizados sobre esta manzana, lo cual permitirá mejorar ambientalmente el sector, recuperar los espacios públicos para la circulación peatonal y frenar el deterioro de los predios vecinos al Centro Comercial.

- 8.- Desarrollar políticas de control tendientes al manejo y la recuperación del espacio público destinado a organizar a los vendedores ambulantes, garantizando la libre movilidad peatonal.
- 9.- Contribuir con la dotación, manejo y tratamiento del espacio público del Sector Histórico, en la valoración del patrimonio arquitectónico de la Ciudad, potenciando la identidad y el sentido de pertenencia de la Ciudadanía.
- 10.- Recuperar la ronda del Río Molino que ha sido invadida por construcciones y generar una continuidad de espacio público que integre los parques existentes y consolide la puerta de entrada al sector histórico.
- 11.- Establecer la peatonalización del entorno del Parque Caldas de acuerdo con un plan de horarios y actividades.
  - Tratamiento urbanístico.

Dentro del plan especial del centro histórico se identifican varias propuestas de actuación urbanística a realizar mediante el instrumento de Plan Parcial:

- De desarrollo prioritario.

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada a los cuales el POT determine su desarrollo o construcción prioritaria, conformarán una unidad de actuación urbanística que de acuerdo con las prioridades y la identificación de los usos del suelo previstos en el plan especial del centro histórico (comercial, residencial y de parqueadero), se deban construir dentro de los plazos fijados, acordes con la implementación de los programas y proyectos establecidos para este plan. Este tipo de tratamiento se hará efectivo para los lotes que se listan en la Tabla No. 1.

No. PREDIO	DIRECCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
01-03-017-00004	Calle 2 No. 3-25	743	0
01-03-017-00014	Camara 2 No. 3-42	158	244
01-03-017-00017	Calle 4 No. 1-35	450	350
01-03-017-00019	Camara 3 No. 3-11	928	0
01-03-017-00037	Calle 3 No. 1-68	750	258
01-03-017-00039	Camara 2 No. 2-81	158	0
01-03-017-00042	Camara 3 No. 3-69	458	0
01-03-017-00045	Camara 3 No. 3-65	372	0
01-03-017-00051	Calle 4 No. 2-85	323	238
01-03-017-00054	Camara 2 No. 4-72	370	0
01-03-017-00054	Calle 3 No. 2-45	74	0
01-03-017-00055	Calle 3 No. 2-76	1269	0
01-03-017-00058	Camara 3 No. 3-97	348	291
01-03-017-00064	Camara 3 No. 3-12	300	0

No. PREDIO	DIRECCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
010300700001	Calle 6 No. 3-2047	219	0
010300700002	Calle 6 No. 3-41	10	0
010300700007	Calle 4 No. 3-13	423	0
010300700018	Calle 6 No. 3-58	147	229
010300800018	Calle 9 No. 2-26	315	0
010300800024	Calle 9 No. 4-40	785	11
010300800025	Calle 9 No. 4-117	77	0
010300800010	Calle 9 No. 4-52	176	17
010300900047	Carrera 8 No. 8-26	456	413
010300900023	Carrera 8 No. 7-37	274	27
010300900007	Calle 8 No. 8-19	150	0
010300900019	Carrera 8 No. 8-46	78	0
010301150010	Carrera 7 No. 2-41	961	0
010301200008	Calle 8 No. 7-221/27	44	0
010301200005	Calle 8 No. 7-21	115	0
010301400014	Calle 8 No. 8-26	131	124
010301400001	Calle 8 No. 8-69	45	0
010301430007	Calle 8 No. 8-38	334	31
010301430030	Carrera 9 No. 9-37	156	132
010301430014	Calle 9 No. 9-27	145	0
010301380026	Carrera 8 No. 8-68	224	0
010301380020	Calle 3 No. 6-78	308	0
010301380021	Calle 9 No. 8-84	351	0
010301400022	Carrera 8 No. 8-35	94	0
010301400004	Calle 9 No. 8-18	172	0
010301500001	Calle 9 No. 9-31	86	86
010301500018	Calle 9 No. 9-30	100	0
010301530029	Carrera 10 No. 6-33	113	92
010301500048	Carrera 10 No. 6-6	119	112
010301500004	Calle 4 No. 8-36	512	0
010301500005	Calle 4 No. 8-36	164	0
010301500006	Ca. 4 No. 8-31	238	0
010301500019	Carrera 9 No. 9-44	104	0
010301500013	Carrera 9 No. 4-66	507	0
010301500018	Carrera 10 No. 4-19	212	0
010301500010	Carrera 9 No. 3-15	346	0
010301500014	Calle 4 No. 10-4	3000	0
010301600008	Calle 8 No. 10-1	75	0
010301600002	Calle 4 No. 10-7	106	109
010301600004	Calle 4 No. 10-11	97	0
010301620015	Carrera 10 No. 4-23	257	226
010302500010	Carrera 9 No. 2-40	388	0
010302500024	Carrera 10 No. 2-26	324	0

Tabla No. 1 Predios de Desarrollo Prioritario en el Sector Histórico.

- De renovación urbana.

Son los aplicables a sectores del suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con el objeto de obtener una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y un mayor beneficio para la comunidad. La unidad de actuación urbanística a desarrollar mediante este tratamiento se localiza en el barrio El Empedrado concretamente en los inmuebles ocupados por los depósitos de mayoristas que se desarrollarán con usos residenciales para reactivar la generación de vivienda en esta área. Este tipo de tratamiento se hará efectivo para los predios ocupados por bodegas, parqueaderos y depósitos, ubicados en las carreras 3ª y 4ª entre calles 7ª y 10ª y las calles 7ª, 8ª, 9ª y 10ª entre carreras 3ª y 5ª.

Esta actuación urbanística se llevará a cabo por iniciativa privada de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial de la Hacienda Chuni que incluye la construcción de La central de Mayoristas

A mediano plazo se desarrollará la segunda etapa de este proyecto que corresponde al análisis real de los predios desalojados y del estado del sector, para posteriormente iniciar los estudios correspondientes al concurso del proyecto arquitectónico de vivienda estudiantil. La renovación del sector se finaliza con la construcción del proyecto en el largo plazo.

- De conservación urbanística.

Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos originales relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística, siendo el caso del Centro Histórico, que se manejará bajo la normativa especial para este sector.

Los inmuebles a conservar son:

- a. Antiguo Claustro del Convento de Santo Domingo, sede de la Universidad del Cauca y Paraninfo Caldas.
- b. Casa Caldas, Corporación Nacional de Turismo del Cauca. Museo.
- c. Templo del Carmen y su colección de obra mueble.
- d. Casa museo arquidiocesano de Arte Religioso y su colección de obra mueble.
- e. Casa en donde vivió y murió el maestro Valencia, junto con el terreno en que está edificada y los lotes contiguos, hasta la calle 2A y la carrera 6A. Casa Museo Guillermo Valencia.
- f. Casa que fue de don Manuel María Mosquera Arboleda y de su cónyuge doña María.
- g. Josefa Pombo O'Donnell. Actual facultad de Humanidades de la Universidad del Cauca.
- h. Casa Torres Tenorio. Facultad de Humanidades de la Universidad del Cauca.
- i. Casa de postgrados y del Conservatorio. Casa de Carmen Pino, bisectada a finales del siglo XIX. Casa Rosada. Caja de previsión de la Universidad del Cauca.
- j. Claustro de la Encarnación, sede del colegio Mayor del Cauca. Monasterio de las Carmelitas.
- k. Claustro del Carmen, sede del centro cultural de la Universidad del Cauca, antiguo monasterio de las Carmelitas. Convento del Carmen.
- l. Ermita de Jesús Nazareno y su colección de obra mueble. Ermita de Santa Catalina y Santa Bárbara.

m. Hotel Monasterio, antiguo claustro del convento de San Francisco.

o. Sector Antiguo de la Ciudad, Sector Histórico delimitado.

p. Teatro Guillermo Valencia. Teatro Municipal.

q. Templo de la Encarnación y colección de obra mueble.

r. Templo de San Francisco, su plazoleta y su colección de obra mueble.

s. Templo de San José o de la compañía y su colección de obra mueble.

t. Templo de Santo Domingo y su colección de obra de mueble.

- De Revitalización.

Son los aplicables a sectores de la ciudad desarrollados que requieren la renovación y dinamización de los inmuebles y las actividades, tendientes a buscar una imagen y una función renovadas de un sector dentro del contexto urbano.

Este tipo de tratamiento se aplicará al río Molino y su entorno urbano, al Centro Comercial Anarkos y al Parque Caldas.

El río Molino como elemento estructurante del espacio público y como elemento ordenador del urbanismo de Popayán requiere de adoptar un plan de revitalización de su imagen y aprovechamiento de su potencial paisajístico complementado por los planes de manejo ambiental para su descontaminación hídrica. Fundamentalmente, el río y su estructura ambiental configuran la puerta de entrada la sector histórico involucrando parques urbanos y vías representativas de la estructura de la ciudad, por lo cual reclama un tratamiento de espacio público continuo y enriquecido que lo estructure como un nodo de recreación pasiva. Este tratamiento a su vez debe ser parte de todo un plan de manejo de los corredores verdes de Popayán.

El Centro Comercial Anarkos es de propiedad de particulares y en su entorno se ha generado invasión del espacio público en las áreas de andenes por parte de vendedores estacionarios que se multiplican día a día y se expanden por las calles del Centro Histórico conformando el problema más grave del sector. Se propone como solución dos acciones, una de tipo arquitectónico que renueve el edificio a las posibilidades del momento y al mejoramiento de los espacios comerciales, y una segunda intervención para recuperar el espacio público invadido mediante la reubicación de los vendedores estacionarios censados hacia un inmueble determinado por la administración Municipal. Las anteriores acciones deben complementarse mediante seguimiento y control de las actividades que realicen en este sector una vez se haya realizado el tratamiento.

Con la peatonalización de algunas calles del sector histórico se busca la recuperación integral del mismo, a fin de convertirlo en una zona de actividad cultural y atracción

turística, que brinde comodidad y seguridad en el desplazamiento de las personas al realizar las diferentes actividades en el sector.



**Figura No. 10** Calles de peatonalización.

Esta propuesta debe ir ligada al manejo integral del espacio público para evitar la invasión por parte de vendedores ambulantes, de los sitios destinados a la circulación de peatones. En caso de permitirse, los vendedores impedirían que el proyecto cumpliera las funciones para las que fue creado, por esa razón la Administración Municipal coordinará a través de su Secretaría de Gobierno con la Policía Nacional, el cumplimiento de estas restricciones. El proyecto comprende las siguientes vías: Carrera 6 entre calles 3 y 6, Carrera 7 entre calles 3 y 6, Calle 4 entre carreras 5 y 8 y Calle 5 entre carreras 5 y 8.

El tratamiento del espacio público en el centro histórico requiere la aplicación de mobiliario, señalética y textura de piso adecuadas al paisaje urbano consolidado y al espíritu de la época actual, de tal modo que no se remeden los estilos arquitectónicos históricos y se de una imagen de actualidad que cumpla los estándares de ergonomía, durabilidad de materiales, seguridad a los usuarios y funcionalidad para discapacitados.

### 3.5.2 Plan parcial del sector Central de Sacrificio y Plaza de Ferias

La Central de Sacrificio y la Plaza de Ferias conforman una gran infraestructura a escala Municipal que se desarrolló en la margen derecha del río Ejido en la zona sur-oriental de la Ciudad, en un sector que posteriormente se fue consolidando como residencial, conformándose los barrios Fucha, Moscopán, Obrero, Colgate Palmolive, María Oriente y La Campiña.

- Localización.

Sector sur-occidental de la Ciudad, comuna No. 5. Sector comprendido entre la calle 13C, la carrera 3E, la carrera 2E y el río Ejido.

- Diagnóstico.

La Central de Sacrificio y la Plaza de Ferias conforman una infraestructura de servicios que dadas las condiciones de impacto ambiental y espacial que generan en su área de

influencia y en el sector, deben ser reubicados en otra zona del Municipio de tal forma que permita intervenir esta área, constituyéndose en una excelente oportunidad para desarrollar equipamientos sociales que revitalicen la calidad de vida de toda su zona de influencia y a la vez ofrecer una alternativa de localización estratégica para estas actividades.

- **Objetivos.**

- **Objetivo general.**

Generar usos residenciales, culturales, recreativos y educativos en lotes de propiedad del Municipio, que mejoren la calidad de vida del sector, procurando obtener para la comuna 5 unos mejores estándares de equipamiento social y disminuyendo la demanda de vivienda de interés social, especialmente para zonas con dotaciones precarias como esta pero que cuenta con disponibilidad de servicios públicos.

- **Objetivos específicos.**

1. - Reubicar la Central de Sacrificio en un sector de la Ciudad en el que se pueda agrupar varios equipamientos de servicios a la comunidad, de tal forma que Popayán pueda contar con un macroproyecto a escala Municipal y Regional.
2. - Recuperar la calidad ambiental del sector que presenta fuertes carencias de espacio público y de equipamiento social.
3. - Desarrollar proyectos de vivienda de interés social con calidad de espacios comunales.
4. - Rescatar el Río Ejido como componente del espacio público a manera de parque lineal que permita desarrollar actividades recreativas y de encuentro comunitario.

- **Tratamientos urbanísticos.**

Dentro del Plan Parcial del sector de la Central de Sacrificio y la Plaza de Ferias se identifican dos polígonos de actuación; uno de tratamiento de renovación urbana para la Plaza de Ferias, de acuerdo con los usos proyectados para esta área y el otro de tratamiento de mejoramiento integral para La Central de Sacrificio y de reciclaje de la estructura.

- **De renovación urbana.**

Son los aplicables a sectores del suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con el objeto de obtener una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y un mayor beneficio para la comunidad. En este caso la modificación al uso del suelo se hará para uso residencial y uso recreativo y se complementará con la propuesta de generación de espacios educativos y culturales.

- De mejoramiento integral.

Son los aplicables a sectores de la Ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la Ciudad. El otro polígono planteado dentro de este Plan Parcial hace referencia al mejoramiento y adecuación de la estructura de la Central de Sacrificio, que permita generar nuevos usos del suelo complementando la actividad residencial de la comuna.

- Justificación.

La intervención de esta área para cualificarla y dotarla, se aplica a sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de población o al funcionamiento apropiado de las actividades. Con este tipo de intervención se pretende suplir esta deficiencia y cubrir unos nuevos requerimientos que generaran una mejor calidad de vida, contribuyendo así a los procesos de integración y convivencia de los asentamientos humanos que conforman la comuna No. 5.

- Propuesta urbanística.

A partir de la actuación urbanística de renovación y mejoramiento integral para el sector de la Plaza de Ferias y para la estructura física de la Central de Sacrificio, se plantea la oportunidad de generar un espacio público, modificando el uso del suelo que detenga el proceso de deterioro físico y ambiental que se da actualmente. Dentro de este espacio público se plantean usos residenciales, recreativos, deportivos, educativos y culturales, que buscan mitigar la mala calidad y deficiencia de las condiciones de vida de la comuna.

La vivienda corresponde al uso residencial AR-1, se desarrollará en tipología multifamiliar integrada al espacio público articulado.

Dentro de los usos culturales, recreativos y deportivos se plantea la construcción de un parque que cuente con extensas zonas verdes, canchas deportivas, piscina, juegos infantiles y demás equipamientos necesarios para brindarle a la comunidad un sitio de relajación y esparcimiento.

Las instalaciones de la Central de Sacrificio Municipal serán adecuadas para convertirlas en una gran sala comunal, biblioteca, salones para conferencias que le permitan a la comunidad ocupar su tiempo libre en actividades educativas y culturales.

- Estrategias.

- 1.- Establecer a corto plazo un proyecto estratégico para la Ciudad a partir de la reubicación de la Central de Sacrificio, que permita determinar un nuevo Ordenamiento del Territorio Municipal, con capacidad de generar un impacto importante en la estructura general y en los procesos sociales, económicos y políticos de la Ciudad.
- 2.- Desarrollar a largo corto y mediano plazo el Plan Parcial de la Central de Sacrificio y Plaza de Ferias con tratamiento de renovación y mejoramiento integral propuesto para

la transformación de este sector, que se convierta en un referente de cambio social para la comunidad.

- 3 - Contribuir a incrementar la calidad de vida de la población más joven de la comuna que rebaje los altos índices de drogadicción y delincuencia que se dan, debido a la falta de espacios que propicien un sano esparcimiento.

- Mecanismos de financiación y de gestión.

Los Planes Parciales son los principales instrumentos de planificación general del POT a escalas intermedias, en este caso desarrollado para un determinado polígono de tratamiento. Dentro de los mecanismos de gestión que se pueden dar para desarrollar estos macroproyectos de escala Municipal, se pueden llevar a cabo las alianzas estratégicas entre entidades públicas y privadas así como alianzas interadministrativas e intersectoriales que posibiliten obtener los recursos para desarrollar este tipo de proyectos.

### 3.5.3 Plan parcial del sector del barrio Bolívar.

Con el paso de los años y el crecimiento de la Ciudad, la plaza de mercado del barrio Bolívar ha quedado inmersa en un sector en el que se vienen generando impactos ambientales y urbanos entre el centro histórico y turístico de la Ciudad y la zona norte de Popayán, como son la invasión del espacio público, congestión vial, basuras, etc; que requieren de una solución mediante un Plan Parcial. En el momento esta zona está sufriendo un proceso de renovación urbana con la construcción del edificio Negret y el centro comercial la Estación.

- Localización.

Sector nor-oriental de la Ciudad, comuna No. 3. La delimitación de la unidad de actuación urbanística de renovación para el sector del barrio Bolívar está comprendida entre el río Molino por el oriente, el parque Mosquera por el sur, el barrio Belalcázar por el occidente y por el norte con el Hospital Universitario San José.

- Objetivos

- Objetivo general.

Mejorar las condiciones ambientales, sanitarias y espaciales del sector de la plaza de mercado y su zona de influencia y a su vez mejorar el espacio público circundante, generando nuevos espacios de convivencia ciudadana.

- Objetivos específicos.

1. - Brindarle a los vendedores y la comunidad en general un sitio adecuado para ejercer la actividad comercial, al interior de la plaza de mercado.

- 2.- Recuperar el espacio público en la zona de influencia de la plaza de mercado permitiendo el libre tránsito y circulación vehicular y peatonal que actualmente presenta problemas de movilidad, los que se encuentran contenidos en el Plan Vial y de Transporte.
- 3.- Mejorar la calidad ambiental de la zona de influencia, recuperando el parque Mosquera, generando un nuevo espacio en el actual parqueadero de la plaza y vinculando los espacios públicos al escenario natural del río Molino.
- 4.- Los usos comerciales y de servicios, se reglamentarán de acuerdo a la normativa específica de la zona comercial y de servicio No. 6.
- 5.- Reubicar el uso mayorista que existe en este sector en la Central de Mayoristas del Plan Parcial de La Hacienda Chuni.

- Tratamientos urbanísticos.

Dentro del Plan Parcial del sector barrio Bolívar se identifican dos polígonos de actuación que comprenden el mejoramiento de la estructura de la plaza de mercado y el mantenimiento, adecuación y recuperación del espacio público circundante.

- De Mejoramiento Integral.

Son los aplicables a sectores de la Ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la Ciudad. El polígono de actuación propuesto para el inmueble de la plaza de mercado desarrollará una actuación integral de toda la estructura, que permita un adecuado funcionamiento y un mayor aprovechamiento del espacio.

- De generación.

Con este tratamiento se busca dotar las áreas de la Ciudad que presentan altas carencias de espacio público. Propende por la generación de espacio público que cubra la deficiencia existente de acuerdo con la densidad de la población. Además se plantea la generación de conexiones para aquellos sectores que presentan carencias de accesibilidad y de movilidad.

Dentro de este polígono de actuación se incluye la zona que actualmente está ocupada por el parqueadero de la plaza, el cual se desarrollará como espacio público, de tal forma que estructure conjuntamente con el parque Mosquera y la ronda del río Molino una red paisajística que mejorará las condiciones espaciales y ambientales del sector.

La proyección vial propuesta en el POT, para este polígono de actuación, permitirá mejorar la accesibilidad y movilidad vehicular y peatonal en el sector al proporcionarle nuevas alternativas de comunicación entre el norte de la Ciudad y el Centro Histórico.

- Parámetros de manejo de la estructura de la plaza de mercado.

En la actualidad la estructura presenta un fuerte deterioro como consecuencia del tiempo de utilización y la falta de mantenimiento, lo que amerita la implementación de un programa de adecuación de las redes sanitarias así como de la estructura en general, que permita una transformación espacial para aprovechar al máximo la asignación de los puestos de los vendedores, recuperando el espacio público exterior que actualmente se encuentra invadido.

- Parámetros de manejo vial y del espacio público.

En el Plan Vial y de Transporte se ha contemplado la continuidad de las carreras 3ª y 4ª hasta la calle 15N, la ampliación de la carrera 6A entre la calle 8N y la calle 15N, proyecto vial planteado a corto plazo con el fin de permitir un mejor flujo vehicular hacia el norte de la Ciudad. También se propone la recuperación de la zona verde aledaña al río Molino al igual que la movilidad por la avenida De Los Estudiantes, como una vía local que permita la integración con la zona universitaria.

Dentro del manejo espacial que se le dará al sector se contempla la recuperación del parqueadero de la plaza, desarrollando un parque de convocatoria ciudadana, que conjuntamente con la recuperación del parque Mosquera y la ronda del río Molino proporcionará unas mejores condiciones espaciales y ambientales al sector.

- Justificación.

El deterioro ambiental y espacial causado por el desorden urbano que se presenta en el sector del barrio Bolívar, hace necesario plantear a corto y a mediano plazo un proyecto de renovación de la zona, que permita traspasar la barrera espacial que actualmente se ha creado, por las condiciones de mal funcionamiento de la plaza de mercado, frenando el libre flujo desde el Sector Histórico hacia la zona norte de la Ciudad.

- Propuesta urbana.

A partir de la propuesta que se plantea para el sector del barrio Bolívar, se propone un mejoramiento integral de la zona que permita su resurgimiento y la continuidad de la trama urbana actualmente interrumpida. Lo que conlleva a una renovación inmobiliaria que beneficiará la consolidación de esta zona en forma planificada y organizada, controlando la ocupación de los usos del suelo mediante la aplicación de la normativa para la zona comercial y de servicios No. 6 de la que forma parte.

- Estrategias.

1. - Adelantar a través del Plan Vial y de Transporte, las obras tendientes al mejoramiento de la movilidad vial y peatonal del sector, con la continuación de las carreras 3ª y 4ª

desde la calle 1N hasta la calle 15N y la ampliación de la carrera 6A desde la calle 8N hasta la calle 15N.

- 2 - Generar el espacio público como elemento estructurante que proporcione un eje ambiental y paisajístico para el sector mejorando sus calidades ambientales y espaciales.
- 3 - Analizar si es necesario decuar las instalaciones de la plaza de mercado a mediano plazo, de tal forma que sea funcional y que se aproveche al máximo el espacio al interior o si por el contrario resulta mejor trasladar esta plaza de mercado a otro sector, dándole a este predio un uso comercial o de servicios que contribuya a la renovación de esta zona de la ciudad.

- Mecanismos de financiación y de gestión.

Este Plan Parcial lo desarrollará la Administración Municipal, con recursos propios a corto y a mediano plazo. El polígono de actuación correspondiente al mejoramiento integral de la estructura de la plaza de mercado se planteará mediante concurso de licitación pública con el fin de dar mayor participación a los gremios involucrados.

#### **3.5.4 Plan parcial de desarrollo de los terrenos de la Hacienda Belalcázar**

Los terrenos de la hacienda Belalcázar constituyen un área fundamental para el desarrollo a largo plazo de la Ciudad, en razón de su ubicación, características físicas y paisajísticas. Lo que hace necesario la formulación de un Plan Parcial que oriente en forma integral su desarrollo.

- Localización.

La hacienda Belalcázar se encuentra ubicada en el sector norte de la Ciudad. Limita por el sur con la margen derecha del río Cauca frente al Seminario Conciliar, pasando por el puente nuevo hasta llegar al puente viejo sobre el río Cauca; por el occidente con la transversal 7a, la calle 51N, la carrera 9ª y la calle 48N hasta llegar a la quebrada El Tablazo, por el norte limita con esta quebrada hasta llegar al límite con el perímetro urbano y por el occidente siguiendo el perímetro hasta llegar al punto de partida con el río Cauca.

- Objetivos.

- Objetivo general.

Desarrollar por etapas, a largo plazo el sector, en forma ordenada y planificada de acuerdo con la reglamentación para el sector, que garantice la consolidación de la zona norte de la Ciudad, logrando un urbanismo con calidades paisajísticas y ambientales, que proporcionen un excelente entorno espacial a la única entrada de la Ciudad por la zona norte.

- Objetivos específicos.

1. - Contribuir a consolidar por etapas la zona norte de la Ciudad a través del desarrollo de los usos residencial como uso principal y usos comercial y recreativo como uso complementario.
2. - Organizar en forma definitiva la estructuración del Plan Vial de la Ciudad, para este sector.
3. - Utilizar las colinas del sector para conformar un área de servicios recreativos aprovechando el paisaje.
4. - Generar una gran zona comercial sobre el corredor comercial de la Panamericana, creando así un nuevo polo de desarrollo que complemente la vocación de esta vía.

• Actuaciones urbanísticas.

Dentro de este Plan Parcial se identifica la siguiente actuación urbanística:

- De urbanización.

Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos de cesiones urbanísticas gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

• Tratamientos urbanísticos.

En esta zona se realizarán los siguientes tratamientos urbanísticos.

- De desarrollo.

Son los aplicables a sectores del suelo urbano que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados. En razón de la función que debe

cumplir el sector y de acuerdo con la normativa se le asignarán los siguientes usos: comercial, residencial AR-5, AR-4 y AR-3, servicios recreativos y de protección.

- De conservación.

Está dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la Ciudad, a través de la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales y paisajísticas. Para ello se establecen limitaciones diversas a la transformación de a

estructura física de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el Municipio. Dentro de este Plan Parcial se implementará un plan especial de tratamiento de conservación puntual para la casa de la hacienda Belalcázar. Se entiende por conservación puntual la categoría referida a edificaciones singulares que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector de la Ciudad independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo.

- Propuesta urbana.

En razón de las actuaciones y tratamientos urbanísticos definidos para el sector se plantea su consolidación a través de un desarrollo paulatino que permita una integración urbanística con el norte y el resto de la Ciudad, generando una trama urbana continua.

Se plantea una reasignación de usos del suelo en el sector que garantice un mayor aprovechamiento del suelo en razón de las políticas trazadas en el POT, es así como de acuerdo con el análisis de los usos se cambian los usos residenciales de parcelación por AR-5 y se aumentan las áreas destinadas a AR-4 y AR-3. Se traslada el uso recreativo de la zona apta para construir a la colina denominada Loma de las Cometas en razón de su vocación. Como uso complementario al área se plantea una zona de comercio suntuario, destinado a centros comerciales. Al interior del Plan Parcial se plantea el diseño vial urbano el cual queda articulado con el Plan Vial.

- Justificación

Es un sector de bajo crecimiento, atravesado por el eje vial más importante, como es la vía Panamericana, con alguna infraestructura de servicios públicos, localizado en la zona norte de la Ciudad cuyo ritmo de urbanización se ha incrementado en los últimos años, en la medida que la demanda de vivienda así lo ha requerido, igualmente el sobredimensionamiento del perímetro urbano así como la actual asignación de usos del suelo no ha sido consecuente con la demanda y los ingresos de la población y con la calidad de los terrenos factores determinantes de su nivel de desarrollo.



Figura No.11 Plan Parcial De la Hacienda Belalcázar.

- Estrategias

1. - Asignar los usos del suelo acordes con la demanda y los ingresos de los pobladores de la Ciudad, así como con las características técnicas y las potencialidades del terreno.
2. - Establecer mecanismos que permitan el desarrollo de la infraestructura vial y de servicios públicos para su urbanización.

- Mecanismos de gestión.

El desarrollo de este Plan Parcial, se hará a cargo de sus propietarios a los que se aplicarán las disposiciones previstas por la ley para este tipo de actuaciones urbanísticas, como son el aprovechamiento urbanístico y la plusvalía.

- Aprovechamiento urbanístico.

Se constituye en la base del cálculo de la rentabilidad cuando se busca promover un equitativo reparto de cargas y beneficios, a través de la delimitación y gestión de unidades de actuación, de conformidad con los lineamientos y criterios de uso y urbanización definidos en el Plan Parcial. Su objetivo es modificar la tradicional área neta de un terreno por el aprovechamiento del mismo que se estableció de acuerdo con el tipo de uso y la densidad permitida que señala la correspondiente ficha para el polígono, pudiéndose obtener mayores aprovechamientos, planificados y gestionados a través de un Plan Parcial y de las unidades de actuación urbanística que a su interior se diseñe.

- Plusvalía.

Es un instrumento financiero de la Administración Municipal para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas que permiten una mayor intensidad en el uso y ocupación de determinado predio. Dichos recursos serán destinados para la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, del mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del Territorio. Para este caso la plusvalía se genera por el cambio de uso a uno más rentable ocasionado por las acciones urbanísticas determinadas en el POT.

### 3.5.5 Plan parcial de desarrollo de los terrenos de la hacienda La Virginia.

Dentro de la zona norte de la Ciudad se encuentra los terrenos de la hacienda La Virginia, predio sin consolidar ubicado sobre uno de los corredores más importantes de la Ciudad como es la carrera 6ª, sector de gran desarrollo urbanístico.

En esta zona se determinó la actuación urbanística de urbanización y el tratamiento de desarrollo.

- Localización.

Sector norte de Popayán, comuna 3. Limita por el norte con el río Cauca, por el sur con la carrera 6ª, por el oriente con la urbanización Las Tres Margaritas y por el occidente con la urbanización El Portón de la Hacienda.



Figura No. 12 Plan Parcial de la Hacienda la Virginia.

- Objetivos.

- Objetivo general.

Desarrollar por etapas, a mediano y largo plazo el sector, en forma ordenada y consecutiva con la normativa para el sector, que garantice la consolidación de la zona norte de la Ciudad, desarrollando un urbanismo con calidades paisajísticas y espaciales.

- Objetivo específico.

Plantear el ordenamiento y el uso del suelo en la zona correspondiente a la hacienda La Virginia.

- Propuesta urbana.

En razón de las actuaciones y tratamientos urbanísticos definidos para el sector se plantea su consolidación a través de su desarrollo, que permita su integración urbanística con el sector, generando una trama urbana continua. Al interior del Plan Parcial se plantea el diseño vial urbano, el cual queda articulado con el Plan Vial.

- Justificación.

Es un sector de alto desarrollo, atravesado por uno de los corredores comerciales más importantes como lo es la carrera 6a, cuyo ritmo de urbanización se ha incrementado en los últimos años ya que se localiza en uno de los sectores de la Ciudad con mayor demanda de vivienda de clase media AR-3.

- Estrategias

Establecer el urbanismo de este terreno de acuerdo con la norma correspondiente, para que su desarrollo se realice de forma planificada y organizada.

- Mecanismos de gestión.

El desarrollo de este Plan Parcial, se hará a cargo de sus propietarios a los que se aplicarán las disposiciones previstas por la ley para este tipo de actuaciones urbanísticas, como son el aprovechamiento urbanístico y la plusvalía.

### 3.5.6 Plan Parcial parque lineal "Quebrada Pubús".

La complejidad de los problemas causados por invasión en zonas de riesgo, la utilización indiscriminada del suelo, los urbanismos de generación irregular, la inexistencia de los servicios públicos básicos, el desbalance de los ecosistemas y el secamiento de humedales, hacen de esta zona una de las más deprimidas socialmente y la de mayor presión por parte de las invasiones.

- Localización.

Sector sur-occidental de la ciudad, comuna 7. Zona entre la carretera Variante Panamericana y la quebrada Pubús, el área de intervención es de 41 hectáreas aproximadamente.

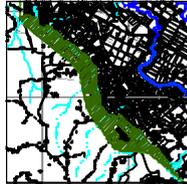


Figura No. 13 Parque lineal de la Quebrada Pubús.

- Justificación.

Esta zona es fundamentalmente el área de amortiguamiento de la quebrada Pubús, la cual en periodos de lluvia ocasiona el proceso natural de inundaciones. Actualmente ha sido presa de invasiones fuera de cualquier tipo de planificación, afectando negativamente

la imagen urbana, el área de protección de la quebrada, la cobertura de los sistemas de servicios públicos y las especificaciones de la Variante panamericana que es una vía de orden nacional. Por tales razones, esta zona amerita un tratamiento especial que garantice su conservación en pro del espacio público para el sector y la ciudad y sus generaciones presentes y futuras, acorde con las condiciones ambientales y con los elementos estructurantes de la ciudad y su integración al suelo rural.

La influencia de la carretera Variante Panamericana, vía de orden nacional atrae comercios y servicios no compatibles con la actividad residencial ocasionando alto impacto y generando riesgos para la comunidad del sector.

Esta zona actualmente se está constituyendo sin ningún tipo de planificación y estudio urbanístico, afectando la estabilidad de los sistemas de servicios públicos y las especificaciones y cuidados sobre vías de orden nacional.

- Objetivos.

- Objetivo general:

Consolidar de forma ordenada la zona comprendida entre la carretera variante Panamericana y la quebrada Pubús, incluida la zona de protección de la quebrada, por la susceptibilidad de las condiciones ambientales de la zona y por el riesgo que genera la inmediatez de la variante Panamericana.

Revitalizar la zona por cuanto la calidad de vida se encuentra en niveles muy bajos.

- Objetivos específicos:

1. - Generar espacio público de alta calidad para la ciudad, mediante la planificación de la zona comprendida entre la vía variante Panamericana y la quebrada Pubús, incluida su área de protección.

2. - Manejar bajo una normativa especial el desarrollo de un parque lineal público recreativo y ambiental que integre las áreas de protección de la quebrada Pubús con las áreas de cesión y espacios públicos del sector y las áreas de retiro de la vía Variante.

3. - Declarar como área de protección los humedales existentes en la zona..

4. - Reubicar las familias que se encuentran en zona de riesgo.

5. - Establecer un desarrollo con participación de las comunidades en la ejecución y el mantenimiento del parque, para garantizar el control social sobre el proyecto.

- Actuaciones urbanísticas.

El proyecto se desarrollará como un tratamiento de generación de espacio público en plena integración a la estructura urbana y a sus elementos estructurantes. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para las vías y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la localización de las áreas destinadas al uso de equipamientos.

- Propuesta Urbana.

El parque lineal se estructura como un borde urbano regulador de los impactos antrópicos sobre las estructuras ambientales y como un nodo de impacto urbano y rural por su localización tangente al suelo rural de la vereda Puelenje y la Vereda de Torres. Así mismo es un aporte contundente que contrarresta la carencia de espacios públicos calificados del sector sur – occidente de Popayán.

Las características de orden nacional de la Variante Panamericana, que contempla una franja de protección de 20 metros a lado y lado de la vía desde el eje, hace que sea necesario el estudio de soluciones viales en las intersecciones existentes.

- Estrategias.

1.- Recuperar la zona de protección de la ribera de la quebrada Pubús mediante la implementación de un proyecto de parque lineal que integrado a la estructura urbana del sector, formen una zona ambientalmente rica y que sirva de lugar de encuentro y de identidad de los habitantes.

2.- Reubicar las familias que se encuentran en zonas de alto riesgo por inundación de la quebrada Pubús a zonas adecuadas para la actividad residencial.

3.- Desarrollar el proyecto con la participación de la comunidad para ejercer un control cívico que garantice la sostenibilidad del mismo.

4.- Implementar un tipo de vivencia del espacio público en las áreas de protección mediante actividades reguladas y respetuosas por el medio ambiente.

- Mecanismos de financiación y de gestión.

El desarrollo del proyecto y su construcción se podrán realizar mediante acuerdos inter-institucionales o por gestión pública o privada.

El programa de reubicación de las familias que se encuentran en zonas de alto riesgo en las zonas inundables de la quebrada Pubús lo adelantará la entidad gubernamental competente.

### 3.5.7 Plan parcial de la Hacienda Chuni.

En la actualidad la ciudad presenta una fuerte presión de crecimiento sobre los terrenos de la antigua Hacienda Chuni, la cual reúne características urbanas y ambientales que exigen una intervención planificada que ofrezca equipamientos de servicio a la comunidad y un adecuado desarrollo residencial conjugando elementos de espacio público y áreas de protección como el Río Cauca, los humedales, la Loma de los Naranjos, la vía Variante y la puerta occidental de Popayán.

- Localización.

Sector occidental de la Ciudad, comuna 9. Limitada al norte por el Río Cauca, al occidente por la quebrada Pubús, al sur por la calle 5ª y al oriente por los barrios La María Occidente, Los Naranjos y la Capitana. Comprende un área aproximada de 86 hectáreas.

- Justificación.

Esta zona es una de las áreas del occidente sin consolidar con mayor vocación para vivienda de interés social que está dentro del perímetro de servicios públicos, presenta un relieve de bajas pendientes lo que lo hacen apto para su desarrollo; a diferencia de los terrenos de la margen sur – occidente de la vía variante Panamericana que por sus altas pendientes y suelos inestables no son aptos para este tipo de desarrollos urbanísticos. Por su ubicación estratégica sobre la Panamericana posibilita la implementación de equipamientos de impacto urbano como la Central de Sacrificios, la Planta de Tratamiento de Aguas residuales y la Central de mayoristas.

La existencia de zonas de humedal y de protección del Río Cauca, la quebrada Pubús y otros cauces exigen un buen planeamiento para involucrar el componente de espacio público con el uso de protección y las áreas de cesión del urbanismo planteado para este sector. Dentro de las áreas de cesión se incluyen la Loma de Los Naranjos donde se ha reconocido una vocación recreativa.



Figura No. 14 Plan Parcial de la Hacienda "Chuni".

- Objetivos.
- Objetivo general.

Generar un adecuado desarrollo urbano y ambiental a un sector que está siendo amenazado por invasiones y degradación ambiental y que cuenta con todas las posibilidades de infraestructura y servicios.

- Objetivos específicos.

- 1.- Generar en la comuna 9 equipamientos de servicio a la comunidad de cobertura regional y que cuenten con sus debidas áreas de aislamiento al uso residencial.
- 2.- Encaminar el desarrollo ordenado de este sector con el fin de que responda a la estructura urbana evitando los desarrollos orgánicos irregulares y desarticulados de la trama de la ciudad.
- 3.- Aportar al índice cualitativo y cuantitativo del Espacio público mediante una adecuada integración de las áreas de protección ambiental y vial, con las áreas de cesión del urbanismo.
- 4.- Localizar en forma unificada dos equipamientos que en la actualidad están generando altos impactos negativos ya que se han desarrollado sin las condiciones urbanísticas que amortiguen el deterioro por tráfico pesado, contaminación de agua y atmósfera y degradación de los usos de suelo, en un sector que por no estar consolidado ofrece el espacio adecuado para crear áreas de amortiguación y de funcionamiento de los impactos que se generan.

- Actuaciones urbanísticas.

Dentro de este Plan Parcial se identifica la siguiente actuación urbanística:

- De urbanización

Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos de cesiones gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

- Tratamientos urbanísticos.

En esta zona se realizarán los siguientes tratamientos urbanísticos.

- De desarrollo.

Son los aplicables a sectores de suelo urbano que no han sido desarrollados. En razón de la función que debe cumplir el sector y de acuerdo con la normativa se el asignarán los siguientes usos: de servicio a la comunidad, residencial AR-E, servicios recreativos y de protección.

- Propuesta urbana.

Se plantea la generación de vivienda de interés social que será desarrollada por iniciativa privada y que disminuirá el déficit de vivienda en la ciudad. Se calcula un promedio de 65.30 hectáreas para uso residencial AR 1, un área de 13.1 hectáreas para servicios a la comunidad, 8.7 hectáreas en zona comercial, 7.7 hectáreas en franja de aislamiento, 4.4 hectáreas de humedal y 17.10 hectáreas de áreas de protección.

Entre las áreas residenciales y las áreas destinadas a la Central de mayoristas, Central de sacrificio y Planta de Tratamiento de Aguas residuales, se debe disponer de una franja de aislamiento arborizada de 100 mts de ancho, que permita amortiguar el impacto de ruido, emisiones y visual.

- Estrategias

1.- Asignar los usos de suelo de servicio a la comunidad acordes con la necesidad y viabilidad de ubicación de equipamientos .

2.- Concertar con la entidad ambiental las áreas de aislamiento o protección de los equipamientos con respecto al uso residencial.

- Mecanismos de gestión

El desarrollo de este Plan Parcial, se hará a cargo de sus propietarios a los que se aplicarán las disposiciones previstas por la ley para este tipo de actuaciones urbanísticas, como son el aprovechamiento urbanístico y la plusvalía. Para la implementación de la Central de mayoristas se contará con la participación de los sectores económicos y sociales interesados.

- Aprovechamiento urbanístico.

Se busca promover un equitativo reparto de cargas y beneficios, a través de la delimitación y gestión de unidades de actuación, de conformidad con los lineamientos y criterios de uso y urbanización definidos en el Plan Parcial. Su objetivo es modificar la tradicional área neta del terreno por el aprovechamiento del mismo que se establece de acuerdo con el tipo de uso y la densidad permitida que señala la correspondiente ficha para el polígono, pudiéndose obtener mayores aprovechamientos, planificados y gestionados a través de un Plan Parcial y de las unidades de actuación urbanística que a su interior se diseñe.

- Plusvalía.

Es un instrumento financiero de la Administración Municipal para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo; para este caso la plusvalía se genera por el cambio de uso a uno más rentable ocasionado por las acciones urbanísticas determinadas en el POT como mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del Territorio.

### **3.6 Uso y ocupación del suelo urbano**

#### **3.6.1 Políticas.**

De acuerdo con el modelo de Ciudad propuesto y de las políticas derivadas para la consolidación de la zona norte de la Ciudad, se establecen unos objetivos y directrices tendientes a la racionalización y reorganización del suelo urbano en la zona sur -occidente, para equilibrar la ocupación del Territorio, solo se permitirá consolidar al sur la zona de la Hacienda Chuni por contar con todos los servicios públicos:

1. - Orientar hacia el interior del perímetro urbano la construcción del futuro de la Ciudad, aprovechando la infraestructura básica en saneamiento y en vías y el potencial existente en las áreas sin consolidar al norte de la Ciudad.
2. - Limitar la expansión urbana hacia los bordes de los cerros tutelares, en función de la protección de los ecosistemas naturales que bordean la Ciudad, para equilibrar el sistema ecológico del Territorio.
3. - Ampliar el perímetro urbano en la zona sur – occidental solo en los terrenos que se encuentran cubiertos por el perímetro sanitario y aplicando un plan parcial que garantice que su desarrollo no se haga sin planificación.
4. - Al presentarse un fuerte y marcado desequilibrio entre el norte y el sur-occidente del Municipio, que se acentúa aún más por el modelo monocéntrico, lo que desequilibra los desplazamientos desde el sur y el norte hacia el centro de la Ciudad, se propone lograr una mejor distribución de la población en el Territorio, disminuyendo los desequilibrios de las densidades actuales, que se apoya en la política de crecimiento hacia el interior del perímetro urbano consolidando 739 hectáreas que aún se encuentran sin construir.
5. - Al sustentar el análisis de la ocupación real del suelo al interior del perímetro urbano en las distintas zonas de la Ciudad, se concluye que se deben definir densidades diferenciales teniendo en cuenta las particularidades de cada sector, para buscar una mejor distribución de la población y una mejor calidad de vida en cuanto a la generación del espacio público, acordes con las necesidades de cada comunidad.
6. - En razón de que al interior del perímetro urbano se encuentran áreas bien dotadas en cuanto a equipamiento, espacio público, vías e infraestructura, ventajas comparativas que contribuyen a generar políticas urbanas de mejor aprovechamiento del suelo e n cuanto a densidades e intensidad de usos, como es el caso del centro tradicional, en el

cual se plantea la recuperación del uso residencial que contribuye con la reactivación de la habitabilidad del área central.

7. - Dentro del análisis del asentamiento de la población en el Territorio actual se evidencia un desequilibrio de las densidades producto de las diferentes etapas de crecimiento de la Ciudad con unas densidades bajas en las comunas 1, 2, 3 y 4 por estar localizadas las infraestructuras institucionales como el batallón, la policía, el aeropuerto y el terminal de transporte; al igual que una densidad media baja localizada en las comunas 6 y 9, y una densidad mayor localizada en las comunas 5, 7 y 8.
8. - La propuesta en el nuevo modelo de Ciudad se encamina a disminuir los desequilibrios de acuerdo con la implementación de la nueva normativa, con una fuerte tendencia de consolidar densidades mayores en el centro y en el norte de la Ciudad.

### **3.6.2 Estrategias.**

1. - Establecer aprovechamientos máximos de construcción para áreas de renovación urbana como las planteadas en el Plan Parcial del sector barrio Bolívar.
2. - Equilibrar el proceso de redensificación espontánea del sur-occidente y sur-oriente, donde se presentan concentraciones críticas de población y déficit de espacio público, mediante tratamientos orientados a generar nuevos equipamientos de convocatoria y a reestructurar la dotación de áreas libres.
3. - Consolidar la utilización dominante y el aprovechamiento adecuado de las zonas que presentan un desarrollo coherente con sus características morfológicas y las de su entorno inmediato.
4. - Promover desarrollos integrales de alta calidad urbana en áreas de expansión, mediante la aplicación de la nueva normativa.

### **3.6.3 Distribución de los usos del suelo.**

El código urbanístico que se modifica con el POT y que está contenido en el Decreto 228/94, clasifica el suelo al interior del perímetro urbano en:

- Área residencial AR-A (100 has), AR-B (101 has), AR-C (515 has), AR-D (593 has) y AR-E (391 has).
- Área de parcelación AP-A y AP-B (703 has).
- Área de actividad múltiple sector centro AM -C (439 has).
- Área de actividad múltiple sector centro y complementarias del Sector Histórico AM -CI (285 has).
- Área de actividad múltiple del sector AM -S1 (224 has) y AM -S2 (568 has).

- Área de actividad múltiple del barrio Bolívar AM-B (172 has).
- Área de actividad industrial mixta A IM (16 has).
- Zona de actividad institucional Z-SI (210 has).
- Zona de servicio Municipal Z-SM (65 has).
- Área de protección EP (448 has).

A partir del análisis del suelo urbano y sus conflictos de ocupación, destinación, saturación y relación de usos, se determinó la conformación de una distribución del suelo urbano a partir de una nueva tipología de usos, tomando la clasificación del uso residencial como uso predominante y como usos complementarios el uso comercial, el uso industrial y el uso de servicios, como uso social obligado el recreativo y deportivo y como uso especial el suelo de protección y de paisaje. Dentro de la clasificación de los usos predominantes y permitidos, se encuentran las siguientes tipologías:

- **Uso residencial.**

Es el área que dentro del Territorio Municipal, se destina al uso principal de vivienda y sus complementarios, pudiendo incluirse también usos compatibles. La distribución del uso residencial quedó de la siguiente forma: Área residencial AR-5 (131 has), AR-4 (59 has), AR-3 (125 has), AR-2 (90 has) y AR-1 (185 has).

El concepto de área residencial que se manejaba en la anterior norma se cambió, ya que antes se tenía una nomenclatura que no se relacionaba con el estrato del sector, el POT determinó modificar esta nomenclatura y asignar a cada área residencial el número que corresponde al estrato predominante de esta zona y que tendrá un rango de dimensiones similar al que se maneja en la norma actual, en cada área podrán existir casas cuyo estrato este un punto por abajo y un punto por arriba. Esto se hizo con el fin de que Popayán tenga una nomenclatura como la de todo el país y que halla flexibilidad para el constructor en cuanto a las dimensiones y demás características de los lotes.

Del total de las 2725 hectáreas del perímetro urbano, 1941 hectáreas están destinadas a uso residencial, como uso predominante, con el fin de aprovechar el potencial de desarrollo al interior del perímetro urbano.

El producto del análisis de la demanda de vivienda en la Ciudad, arrojó como resultado un alto porcentaje en los estratos bajos y medios por lo que se determinó mayores áreas para los usos residenciales AR-3, AR-2 y AR-1, tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión; ubicándolos en zonas que presentan una vocación preestablecida, una disponibilidad de prestación de servicios y una ubicación en zonas aptas para el desarrollo de construcción.

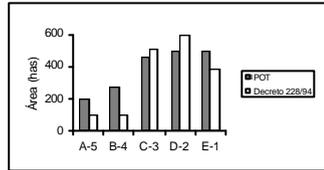


Figura No. 15 Comparación de la distribución del uso residencial.

En la Figura No. 10 se hace una comparación de la distribución de los usos residenciales del Decreto 228/94 con los usos propuestos en este POT.

- **Uso comercial y de servicios.**

Es la destinación que se da en un área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías o de servicios.

La distribución de los usos comerciales actuales se da en razón de la localización de los corredores comerciales, al Sector Histórico, a su área complementaria y al sector del barrio Bolívar; distribución que luego del crecimiento de la Ciudad se desbordó de forma incontrolada generando una saturación e incompatibilidad de usos, instalaciones locativas deficientes, sin áreas de parqueo, congestión vial e invasión del espacio público.

A lo anterior se suma, que las zonas aledañas a los corredores comerciales presenten carencias de usos complementarios a la vivienda, ya que estas se concentran hacia los corredores, por lo que se determinó la redistribución de los usos comerciales y de servicios, en siete (7) zonas que cubren la totalidad del perímetro urbano, sin tener en cuenta el Sector Histórico y su área complementaria que tiene tratamientos diferenciales contenidos en la norma propia de este sector.

Las zonas comerciales y de servicios se determinaron teniendo en cuenta el estudio de las zonas homogéneas y su caracterización de acuerdo a la consolidación y buen funcionamiento de los usos existentes y al desplazamiento de los usos generadores de conflictos o por saturación de los mismos. Dentro de la zona urbana existe una franja a lado y lado del corredor comercial de la Panamericana, en el sector de la hacienda Belalcázar, la cual está destinada para la construcción de centros comerciales, esta zona tiene aproximadamente 16 hectáreas.

Las directrices de actuación en relación con la localización de las actividades económicas y de servicios de la Ciudad, parte de reconocer la situación actual, la transición o la transformación de las zonas y de reconocer su vocación. Se asume la localización de las

actividades económicas de servicio bajo una normativa urbanística de localización y uso del suelo que brinde condiciones para generar oportunidades de ubicación para todo tipo de actividades con criterios de selectividad de acuerdo a los requerimientos de las distintas zonas económicas y de una adecuada integración con las otras actividades urbanas. En términos generales la normativa se dirige a mantener las actividades productivas existentes y a promover nuevas actividades económicas en función de los elementos estructurantes de la Ciudad.

#### 1. - Zona comercial y de servicios No.1.

La zona No. 1 la comprenden los barrios que están bordeando el Sector Histórico y que pertenecen a la comuna 4, estos son: Santa Teresita, Valencia, Las Américas, El Achiral, Colombia I etapa, San Rafael, Argentina, Los Alamos, San Camilo, El Empedrado, Hernando Lora, Loma de Cartagena, Santa Inés y El Prado. Esta zona se caracteriza por contar con comercio y servicios de iguales características a las del Sector Histórico, por lo cual se convierte en un filtro de actividades conflictivas desde la zona sur-occidental y su-oriente hacia la zona histórica de la Ciudad.

La tipología de actividades que se permitirán en esta zona está limitada a las secciones transversales reducidas de las vías del sector, por lo cual se prohíben las actividades que requieran áreas amplias para parqueo, cargue y descargue. Las tipologías de comercio permitidas para esta zona corresponden a comercio minorista de productos de uso cotidiano, comercio minorista suntuario o frecuente; las tipologías no permitidas o que se deben aprobar por el Comité Técnico de Planeación Municipal, son el comercio minorista industrial, comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos y comercio mayorista en general, se restringe el comercio minorista de recuperación de materiales.

En cuanto a la tipología de servicios no se permitirán el almacenamiento, distribución y expendio de combustibles, bares y tabernas, canchas de tejo y galleras, centros educativos universitarios, depósitos y bodegas para el almacenamiento, discotecas, griles coreográficos y cantinas, marmolería, moteles y amoblados, parques de atracciones y ferias, reparación de mecánica industrial, reparación de motores pesados excepto los de automóviles, servicio de torno y soldadura y servicios al vehículo pesado con más de 3.5 toneladas, permitiéndose los servicios de uso cotidiano que no generan conflictos de uso, ni deterioro ambiental.

Se ha determinado como corredores comerciales de esta zona, la carrera 17 entre calle 4ª y la calle 13 y la calle 13 entre la carrera 3ª y carrera 17, que son vías de gran importancia dentro de la estructura vial de la Ciudad, y los cuales están abarcados por el proyecto estratégico de la plaza de mercado de la Esmeralda para la carrera 17 y la centralidad de La Trece para la calle 13.

#### 2. - Zona comercial y de servicios No.2.

Comprende el sector del barrio El Cadillal, el cual en la actualidad presenta conflicto de usos, deterioro ambiental y una invasión de espacio público muy marcados, por lo que se hace necesario aplicar medidas de control tendientes a mejorar el sector, permitiendo usos que no lo degeneren y excluyendo actividades que presenten conflictos y deterioro de la calidad ambiental.

Los actuales conflictos que se han generado entre la actividad de servicio al automotor y el uso residencial, han determinado en el análisis, la implementación de un tratamiento de control ambiental y espacial para el sector, mediante el desarrollo de una normativa que desplace aquellas actividades que no cumplen con las especificaciones mínimas para su funcionamiento. El tratamiento a implementar en el sector del Cadillal es el de:

- De cambio de norma de aprovechamiento:

Contiene el conjunto de normas aplicables a sectores en conflicto y que requieren de la revisión del cumplimiento de las acciones propias para el uso para las cuales fueron adaptadas, con el propósito de restablecer la calidad ambiental, espacial y de ocupación del suelo. En esta categoría estaría el sector del barrio El Cadillal.

Las tipologías de usos permitidos para esta zona son: comercio minorista de productos de uso cotidiano y comercio minorista suntuario o frecuente. Las actividades de comercio y servicio que requieran mayores áreas y que se consideran actividades pesadas, serán permitidas sobre los corredores comerciales de esta zona, la calle 1N entre carreras 11 y 17, la carrera 11 entre la calle 1N y la carrera 9ª y la carrera 9ª entre calle 1N y la carrera 11. Estas vías se han determinado como unos de los corredores de actividad múltiple con mayor funcionalidad en la Ciudad.

3. - Zona comercial y de servicios No.3.

La comprenden los barrios Junín, Camilo Torres, Popular, Santa Helena Canadá, La Isla, Llano Largo, El Triunfo, El libertador, José María Obando, Pandiguando y La Esmeralda, los cuales forman parte de la comuna No. 8.

Esta zona se caracteriza por el crecimiento acelerado del comercio hacia su interior, localizándose a lado y lado de los corredores viales de la carrera 17, las calles 4ª y 5ª, asentamiento que se ha dado de forma no planificada creándole conflictos al uso residencial, el cual se ha ido desplazando, de igual manera el uso comercial ha invadido el espacio público generando congestión vial y deterioro espacial y ambiental.

El comercio que se ha desarrollado en esta zona se originó como complemento de las actividades de la Plaza de mercado de la Esmeralda y del cementerio, las cuales han ido creciendo hacia el sur-occidente, transformando el corredor vial de la calle 5ª en uno de los corredores comerciales más importantes del sector sur-occidental, que por su ubicación estratégica y de comunicación cuenta con buenas capacidades para albergar otras actividades como equipamientos, servicios y uso institucional, lo que determinó dentro del análisis la localización de uno de los centros de equilibrio de la Ciudad.

Los corredores comerciales de esta zona agrupan actividades de tipo mayorista en general, minorista industrial, minorista de vehículos, maquinaria y equipos, los cuales generan alto tráfico e impacto ambiental, por lo cual dentro del modelo propuesto para estructurar la red jerarquizada de centralidades de la Ciudad se cuenta con la centralidad del barrio Valencia y de La Esmeralda, que tiene como una de sus finalidades servir de barrera espacial a la posible expansión hacia el Sector Histórico de estas actividades, ya que están orientadas predominantemente a responder las demandas del sector circundante.

Las actividades permitidas para esta zona corresponden al comercio minorista de uso cotidiano y comercio minorista suntuario o frecuente, así como las actividades de mayor complejidad como el comercio minorista industrial, minorista de vehículos, maquinaria y equipos, mayorista en general y minorista de recuperación de materiales, las cuales no son compatibles con la actividad residencial por lo cual se ha determinado su localización sobre los corredores comerciales para permitir que el uso residencial se desarrolle al interior de la zona y promover su adecuada integración con las otras actividades urbanas.

Las tipologías de servicio se reglamentan de igual manera a las actividades comerciales, ubicándose las que requieren de mayores áreas y de una estructura vial amplia, en los corredores comerciales de la zona, y hacia el interior de dicha zona las actividades compatibles con el uso residencial, con miras a satisfacer las necesidades básicas de la población y a vitalizar sus características urbanas.

#### 4. - Zona comercial y de servicios No.4.

Por sus características de infraestructura vial con especificaciones técnicas deficientes, por ser una zona de baja actividad comercial y por su desarrollo urbanístico no planificado, las comunas 5, 6, 7 y 9 se han agrupado en la zona comercial y de servicios No. 4. El comercio que se ha desarrollado en esta zona es de carácter minorista y cotidiano, compatible con el uso residencial, el cual se ha conservado en la nueva normativa como comercio minorista de productos de uso cotidiano.

Se determinó para la zona un corredor comercial sobre la calle 17 entre las carreras 6E y 17, continuando por la carrera 6E hasta la intersección con la calle 5, vía que conduce al departamento del Huila, con el propósito de crear servicios de mayor impacto que complementen las actividades comerciales de la zona y que requieren de una mejor infraestructura vial.

#### 5. - Zona comercial y de servicios No.5.

La zona No. 5 comprende los siguientes barrios Santa Clara, Alcalá, Antonio Nariño, La Playa, Catay, Prados del Norte, el Recuerdo, Belalcázar, Loma Linda, Bloques de Pubenza, Nueva Granada, Campamento, Machangara, La Villa, Campobello, Balcón del Norte, Canales de Brujas, Canterbury, el Tablazo, Pino Pardo y Pinos del Llano, la infraestructura de servicios a la comunidad como el Batallón José Hilario López, el aeropuerto Guillermo León Valencia, cuartel de policía, terminal de transporte, planta de tratamiento del acueducto El Tablazo, como también la Villa Olímpica y el Templete.

La actividad predominante de esta zona es la residencial, la cual se ha ido transformando en comercial sobre la vía Panamericana, desarrollándose actividades económicas de gran escala, que no generan conflictos con respecto a los demás usos, como ejemplo de estas actividades tenemos los supermercados de Carrulla y Olímpica y los servicios al automotor de Vanautos y Calima Motor.

Esta zona se caracteriza por agrupar actividades y equipamientos de carácter Municipal y de actividad múltiple, que se han consolidado a través del tiempo, marcando la vocación del sector, dada su buena accesibilidad y sus calidades espaciales y urbanas; actividades

que se fortalecerán a través de la implementación de la norma, favoreciendo su localización de tal manera que se afiance su vocación; ya que estas actividades son compatibles y complementarias al uso residencial.

Los corredores comerciales de la zona No. 5 se identifican como la carrera 9ª, vía Panamericana, entre la carrera 11 y la calle 54N, la calle 18N entre carreras 6ª y 17, la calle 8N entre carreras 6ª y 9ª, la continuación de la carrera 9ª hasta la calle 1N, la carrera 11 entre la carrera 17 y la calle 1N y la carrera 6ª entre la carrera 11 y la calle 18N.

Por su ubicación estratégica y por agrupar las vías que estructuran el sistema vial de la Ciudad, se constituye como una de las zonas comerciales y de servicios más importantes, ya que cuenta con una alta capacidad para albergar actividades económicas, actividades de servicios especializados, actividades institucionales y de equipamiento de carácter Municipal, lo cual se debe potenciar y cualificar.

Sobre los dos corredores principales de la zona, la carrera 9ª y la calle 18N, se marca la propuesta de la centralidad de Catay, la cual se determina como la Zona Rosa de la Ciudad por sus potencialidades y por su ubicación estratégica con respecto de las actividades económicas y de equipamientos.

Dentro de las tipologías de comercio permitidas para la zona se encuentra el comercio minorista de uso cotidiano y algunas tipologías del comercio minorista suntuario o frecuente y sobre el corredor comercial se darán las actividades de mayor área e impacto como son las de comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos, los artículos eléctricos, comercialización de artículos funerarios, comercio de artículos plásticos y cauchos, comercio menor de productos agrícolas, ferretería menor, productos químicos no tóxicos, muebles y equipos para el hogar y la oficina y accesorios y repuestos pesados para automotores y maquinaria.

Dentro de las actividades de servicios no permitidas se encuentran las actividades que causan conflicto de uso y deterioro de la calidad ambiental, como son alquiler de vehículos, canchas de tejo y gallerías, carpintería y ebanistería, casas de lenocinio, prostibulos o similares, depósitos y bodegas para almacenamiento, fabricación de estructuras metálicas, griles coreográficos y carlinas, marmolería, moteles y amoblados, parqueaderos de vehículos con más de 3.5 toneladas, reparación de mecánica industrial, reparación de motores pesados, servicios de torno y soldadura, servicios al vehículo pesado con más de 3.5 toneladas, sindicatos y talleres de mecánica industrial, el resto de actividades de servicio compatibles con el uso residencial se permitirán al interior de la zona y las demás irán sobre el corredor comercial o deberán ser aprobadas por el Comité Técnico de la Secretaría de Planeación.

6. - Zona comercial y de servicios No.6.

La conforman los barrios Vegas de Prieto, Portal de La Vega, las Tres Margaritas, Rincón de la Ximena, La Ximena, Aida Lucía, Villa Mercedes, Poblado de San Esteban, Guayacones, La Virginia, Portón de la Hacienda, Alicante, Palacé, Portón de Palacé, Portales del Norte, Yambitará, Provitec, Sotará, Torres del río, Moravia, Ciudad Jardín, Los Periodistas, Altos del Jardín, Rincón de la Estancia, Los Deportistas, Bosques de

Pomona, El Rincón del río, Pomona, barrio Bolívar, El Liceo, Vasquez Cobo, y el barrio Caldas.

La actividad comercial y de servicios, que se da en la zona, se ha asentado de forma espontánea sobre el corredor comercial de la 6ª hasta la calle 15N, inicialmente como comercio minorista y de uso cotidiano y suntuario, sobre el corredor de la 6A y la continuación de la carrera 6ª se localizan las actividades generadas por la plaza de mercado del barrio Bolívar y sobre la calle 1N se concentran las bodegas y trilladoras de café.

El planteamiento determinado para los tres corredores comerciales de la zona posibilita la organización de las actividades, propiciando la localización de tipologías de uso más flexibles bajo condiciones de control ambiental, buena accesibilidad, espacios públicos generosos y regulaciones a la circulación, con miras a mejorar la calidad urbana de la zona.

Las tipologías de comercio permitidas para la zona son el comercio minorista de uso diario, minorista suntuario o frecuente y sobre los corredores comerciales el minorista industrial y comercio minorista de vehículos, maquinaria y equipos.

En cuanto a las actividades de servicios permitidas para esta zona, la normativa incluye todas las tipologías que sean compatibles con el uso residencial al interior de la zona y sobre los corredores comerciales se permitirán las actividades que requieren de una estructura vial holgada y que por su función pueden causar conflicto.

El sector del barrio Bolívar hace parte de esta zona comercial y de servicios, la cual concentra actividades económicas generadas por la plaza de mercado, procesos productivos conflictivos, con deseable transformación hacia el futuro la cual se abordará a través de un proceso de planificación intermedio o Plan Parcial, que con el concurso de los habitantes del sector genere alternativas de desarrollo que se articulen a la Ciudad.

El tratamiento a través de la normativa para esta zona corresponderá en cuanto a tipo y a cobertura con otras zonas comerciales y de servicios de la Ciudad y está orientada a responder a las demandas del sector circundante y de la Ciudad en general.

#### 7. - Zona comercial y de servicios No.7.

La conforman los barrios de la comuna 2 excepto los barrios Pino Pardo, Pinos del Llano y Santa Ana. Los corredores comerciales y de servicios de esta zona son la carrera 9ª entre las calles 51N y 71N, la transversal 9ª entre la carrera 9ª y la variante y la calle 65N entre la carrera 9ª y la variante.

En la actualidad esta zona está poco desarrollada comercialmente puesto que es una de las zonas menos consolidadas al interior del perímetro urbano. La actividad comercial y de servicios se irá fortaleciendo a través de la generación del centro de equilibrio norte de Bellavista, el cual jalonará el desarrollo de nuevas actividades de comercio y de servicios, aprovechando su ubicación estratégica.

Esta zona aglutina una serie de actividades educativas, de equipamientos recreativos y sitios de esparcimiento, que permiten el abastecimiento de la población del norte, igualmente este sector cuenta con una alta capacidad para albergar diversas actividades entre ellas la comercial compatible con otros usos urbanos. Por lo tanto la localización de actividades económicas diversas en esta zona, permitirán la consolidación de la vía Panamericana como un corredor de actividad múltiple.

Al interior de esta zona las tipologías de comercio permitidas son la minorista de productos de uso cotidiano, minorista suntuario o frecuente y sobre los corredores comerciales, comercio minorista industrial, comercio de vehículos, maquinaria y equipos, comercio mayorista en general y comercio minorista de recuperación de materiales.

En cuanto a las actividades de servicios, en esta zona se permiten todas las que sean complementarias al uso residencial y sobre los corredores se permitirán los bares y tabernas, boleras y billares, depósitos y bodegas para almacenamiento, discotecas, griles coreográficos y cantinas, servicios de embalaje y mercancías, talleres de mecánica industrial y servicios de torno y soldadura.

- **Infraestructura de servicios a la comunidad.**

Son el conjunto de actividades necesarias para brindarle servicios a la población o a los habitantes de un sector, en la prestación de servicios administrativos, de servicios públicos, de culto, de seguridad y de protección social.

Dentro de esta categoría al interior del perímetro urbano se encuentran aproximadamente 245 hectáreas, distribuidas en uso institucional, clasificado en policía, batallón, terminal de transporte, aeropuerto, Centro Administrativo Municipal, Gobernación, hospitales, iglesias, plazas de mercado, cementerios y las plantas de tratamiento de aguas residuales.

- **Uso educativo.**

Dentro de esta categoría se clasifican las universidades, colegios e institutos, que son representativos para la comunidad. Para este uso se ha asignado un área de 68 hectáreas aproximadamente al interior del área urbana.

- **Uso recreativo y deportivo.**

Se encuentra dentro de la categoría de los equipamientos destinados a la recreación tanto activa como pasiva de la población. Al interior del perímetro urbano se destinan 85 hectáreas aproximadamente, para este fin.

- **Uso industrial.**

Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas en establecimientos adecuados a tal finalidad. En la actualidad existen en el área urbana de Popayán, aproximadamente 11 hectáreas con uso industrial, sobre los corredores comerciales de la Panamericana, la carrera 6ª y la Variante, estas actividades se localizan en sectores que posteriormente se conformaron

como residenciales, lo que las convierte en hechos cumplidos que deben admitirse en la nueva clasificación del suelo urbano.

- Zona industrial.

Es el área que dentro del Territorio Municipal se destina al uso principal de la industria y sus complementarios, pudiendo incluir además usos que le sean compatibles. De acuerdo con el enfoque económico analizado para el Municipio, se determinó que la actividad industrial no es muy significativa y no presentará un fuerte crecimiento, por lo tanto no requiere de áreas muy extensas, y ya que existe una zona determinada en el parque industrial se decidió concentrar esta actividad en dicho parque y solo se permitirá la existencia de los hechos cumplidos en la zona urbana.

- **Uso de protección.**

Es la destinación que se establece para áreas como:

1. - Retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
2. - Condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
3. - Situaciones de riesgo, sobre las cuales se controlarán las intervenciones físicas, sociales o económicas que tienen significado, bien sea positivo o negativo, para el mantenimiento del equilibrio en la estructura urbana.

Dentro del perímetro urbano se han determinado 330 hectáreas aproximadamente, las cuales deben ser conservadas y controladas mediante la aplicación de la norma para tal fin.