



LAS FLORES

Plan Parcial 14

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca



LAS FLORES

Plan Parcial 14

POZ – Norte Ciudad Lagos de Torca

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. FORMULACIÓN

**3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y
FINANCIACIÓN**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.

1.1 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

1.1.1 Objetivos Generales – POZ Norte

1.1.1.1 Estructura Ecológica Principal

1.1.1.2 Sistema de Movilidad

1.1.1.3 Sistema de Equipamientos

1.1.1.4 Sistema de Espacio Público

1.1.1.5 Sistema de Servicios Públicos

1.1.2 Objetivos Específicos – Plan Parcial N° 14

1.1.2.1 Gestión y Financiación

1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

1.2.1 Contexto General

1.2.2 Localización del P.P. N° 14

1.2.3 Identificación Predial

1.3 DIAGNÓSTICO FÍSICO

1.3.1 Estructura Ecológica Principal

1.3.1.1 Elementos de la Estructura Ecológica

1.3.1.2 Sistema de Vallados

1.3.2 Estructura Funcional y de Servicios

1.3.2.1 Sistema de Movilidad y de Transporte

1.3.2.1.2 Subsistema de Transporte

1.3.2.2 Sistema de Servicios Públicos

1.3.2.3 Sistema de Espacio Público

1.3.2.4 Sistema de Equipamientos

1.3.2.5 Operaciones urbanísticas

1.3.2.6 Unidad Funcional

1.3.3 Estructura Socioeconómica y Espacial

1.3.3.1 Ejes Principales de Integración

1.3.3.1.1 Red de Centralidades

1.3.3.2 Usos del suelo

1.3.3.3 Alturas y Construcciones Existentes

1.3.3.4 Topografía

1.3.3.5 Articulación con el Entorno

1.3.3.6 Población Objetivo

1.4 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

1.4.1 Estructura Ecológica Principal

1.4.2 Estructura Funcional y de Servicios

1.4.3 Estructura Socioeconómica y Espacial

2.

FORMULACIÓN

2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

- 2.1.1 Concepto
- 2.1.2 Propuesta Urbanística

2.2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

- 2.2.1 Concepto y Estrategias
- 2.2.2 Lineamientos de articulación del urbanismo
- 2.2.3 Cumplimiento de Determinantes Ambientales
- 2.2.4 Lineamientos Ambientales

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

2.3.1 Concepto y Estrategias

2.3.2 Malla Vial Arterial Principal

- 2.3.2.1 Avenida Paseo de los Libertadores
- 2.3.2.2 Avenida Laureano Gómez

2.3.3 Malla Vial Local

- 2.3.3.1 Avenida Parque Guaymaral Sur
- 2.3.3.2 Vía local N° 1
- 2.3.3.3 Vías locales N° 2a - 2b

2.3.4 Operaciones Urbanísticas

2.3.5 Unida Funcional

2.3.6 Etapas de Desarrollo

2.3.7 Propuesta de Espacio Público

- 2.3.7.1 Zonas de Conectividad Eco. Complementarias
- 2.3.7.2 Vallados
- 2.3.7.3 Controles Ambientales
- 2.3.7.4 Parque Lineal No 1, 2 y 3
- 2.3.7.5 Parques

2.3.8 Propuesta de Equipamientos Público

- 2.3.8.1 Usos indicativos del suelo para Equipamiento
- 2.3.8.2 Línea de Alta Tensión – Cesión Adicional

2.4 ESTRUCTURA ESPACIAL Y DE USOS DEL SUELO

2.4.1 Propuesta de la Estructura Espacial

- 2.4.1.1 Configuración de Manzanas

2.4.2 Propuesta General de Usos

2.4.3 Usos Indicativos del Suelo

- 2.4.3.1 Uso comercial y de servicios
- 2.4.3.2 Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)
- 2.4.3.3 Vivienda No VIS/VIP

2.5 ACCIONES DE MITIGACIÓN

- 2.5.1 Acciones de Mitigación en el Espacio Público
- 2.5.2 Acciones de Mitigación en la Movilidad
- 2.5.3 Acciones de Mitigación Usos Comerciales

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.

3.1 DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

- 3.1.1 Identificación de Unidades de Gestión
- 3.1.2 Suelo de Carga General y Equivalencia a URAs

3.2 VALORACIÓN DE BENEFICIOS URBANÍSTICOS

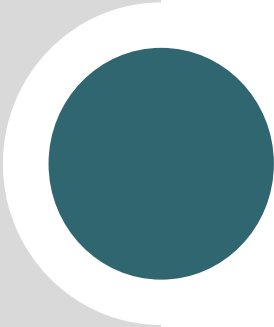
- 3.2.1 Aprovechamientos urbanísticos propuestos
- 3.2.2 Edificabilidad adicional propuesta y equivalencia en URAs

3.3 CARGAS LOCALES

- 3.3.1 Definición
- 3.3.2 Estimación costos obras cargas locales

3.4 VENTAS ESTIMADAS

- 3.4.1 Ventas Estimadas
- 3.4.2 Valor Residual del Suelo



LISTADO DE IMÁGENES

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Ilustración 1:** Conectividad Ecológica
- Ilustración 2:** Sistema de Movilidad
- Ilustración 3:** Sistema de Equipamientos
- Ilustración 4:** Sistema de Espacio Público
- Ilustración 5:** Sistema de Servicios Públicos
- Ilustración 6:** Equidad de Cargas y Beneficios
- Ilustración 7:** Territorio Nacional
- Ilustración 8:** Área Urbana de Bogotá
- Ilustración 9:** Ubicación POZ Norte
- Ilustración 10:** Ámbito del P.P. Las Flores
- Ilustración 11:** Límites Plan Parcial
- Ilustración 12:** Identificación Predial
- Ilustración 13:** Cartografía Estructura Ecológica Principal
- Ilustración 14:** Elementos de Estructura Ecológica Principal
- Ilustración 15:** Lineamientos Ronda Hídrica
- Ilustración 16:** Vista Renderizada Parque Guaymaral
- Ilustración 17:** Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá
- Ilustración 18:** Sistema de Vallados
- Ilustración 19:** Vallados al Interior del Plan Parcial
- Ilustración 20:** Sistema de Movilidad Vial y de Transporte
- Ilustración 21:** Malla Vial Arterial
- Ilustración 22:** Estado Actual de la Vía Férrea a su Paso por el P.P. Las Flores
- Ilustración 23:** Perfil Vial Avenida Laureano Gómez
- Ilustración 24:** Estado Actual de la Avenida Alberto Lleras (Cra. 7), a su paso por el P.P. Las Flores
- Ilustración 25:** Perfil Vial Avenida Alberto Lleras Camargo
- Ilustración 26:** Estado Actual de la Vía Carreteable Calle 207
- Ilustración 27:** Perfil Vial Avenida Parque Guaymaral Sur
- Ilustración 28:** Subsistema de transporte POZ Norte
- Ilustración 29:** Subsistema de Transporte P.P. Las Flores
- Ilustración 30:** Sistema Red de Acueducto POZ Norte
- Ilustración 31:** Sistemas de Acueducto P.P. Las Flores
- Ilustración 32:** Sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial POZ Norte
- Ilustración 33:** Esquema de Funcionamiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible
- Ilustración 34:** Sistema de energía eléctrica POZ Norte
- Ilustración 35:** Sistemas de Gas Natural POZ Norte
- Ilustración 36:** Sistema de Espacio Público POZ Norte
- Ilustración 37:** Sistema de Espacio Público P.P. Las Flores
- Ilustración 38:** Sistema de Equipamientos POZ Norte
- Ilustración 39:** Integración Predios Próximos a P.P. Las Flores
- Ilustración 40:** Operaciones Urbanísticas POZ Norte
- Ilustración 41:** Operaciones Urbanísticas P.P. Las Flores
- Ilustración 42:** Unidad Funcional, Redes y Puntos de Conexión
- Ilustración 43:** Ejes Principales de Integración
- Ilustración 44:** Red Centralidades POZ Norte
- Ilustración 45:** Usos del Suelo POZ Norte
- Ilustración 46:** Área Urbana Integral P.P. Las Flores
- Ilustración 47:** Alturas y Construcciones Existentes POZ Norte
- Ilustración 48:** Vista Aérea P.P. Las Flores
- Ilustración 49:** Invernaderos al Interior del Ámbito del Plan Parcial.
- Ilustración 50:** Subestación Eléctrica de Torca
- Ilustración 51:** Capilla del Cementerio Jardines de Paz
- Ilustración 52:** Corte Topográfico P.P. Las Flores

Ilustración 53: Estructura Ecológica Principal Frente al Sistema de Espacio Público y de Equipamientos

Ilustración 54: Articulación del Sistema Vial y de Movilidad con el Sistema de Espacio Público y de Equipamientos

Ilustración 55: Planta Bogotá D.C

Ilustración 56: Planta Bogotá Ciudad-Región

Ilustración 57: Planta POZ Norte

Ilustración 58: Conclusión Estructura Ecológica

Ilustración 59: Conclusión Estructura Funcional y de Servicios

Ilustración 60: Conclusión Potencial de Desarrollo Integral

2. FORMULACIÓN

Ilustración 61: Desarrollo Pieza Mixta

Ilustración 62: Planta General

Ilustración 63: Planta Propuesta

Ilustración 64: Conceptos y Estrategias de la Propuesta Ambiental

Ilustración 65: Conexiones Ecológicas a Escala Metropolitana

Ilustración 66: Sistema de Drenaje Sostenible

Ilustración 67: Vallados

Ilustración 68: Conceptos y Estrategias de la Propuesta Vial y de Movilidad

Ilustración 69: Continuidad de la Malla Vial.

Ilustración 70: Accesibilidad Vehicular P.P Las Flores.

Ilustración 71: Accesibilidad Peatonal P.P Las Flores

Ilustración 72: Lineamientos para Personas con Movilidad Reducida

Ilustración 73: Malla Vial, av. Laureano Gómez

Ilustración 74: Malla vial Alberto Lleras Camargo

Ilustración 75: Malla Vial Local.

Ilustración 76: Av. Parque Guaymaral Sur

Ilustración 77: Vía Local N° 1, Manzana No 4

Ilustración 78: Vía Local N. 2ª- 2b

Ilustración 79: Perfil Vía Local N. 2ª-2b

Ilustración 80: Operaciones Urbanísticas

Ilustración 81: Unidad funcional

Ilustración 82: Unidad Funcional

Ilustración 83: Etapas de Desarrollo

Ilustración 84: Propuesta Espacio Público

Ilustración 85: Cesiones Publicas de Espacio Público

Ilustración 86: Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria

Ilustración 87: Vallados

Ilustración 88: Controles Ambientales

Ilustración 89: Parque Lineal No. 1, 2 y 3

Ilustración 90: Parques No. 1, 2 y 3

Ilustración 91: Propuesta Equipamiento Público

Ilustración 92: Condiciones para Cesiones de Equipamientos

Ilustración 93: Aislamiento Línea de Alta Tensión

Ilustración 94: Propuesta Estructura Espacial

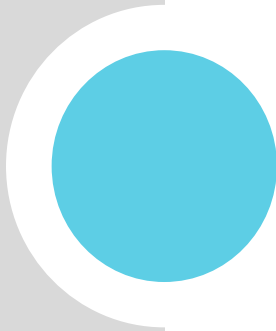
Ilustración 95: Configuración de Manzanas.

Ilustración 96: Propuesta General de Usos

Ilustración 97: Uso Comercial y de Servicios

Ilustración 98: Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)

Ilustración 99: Vivienda No VIS



LISTADO DE TABLAS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tabla 1: Identificación Predial

Tabla 2: Lineamientos Ronda Hidráulica

2. FORMULACIÓN

Tabla 3: Cuadro General de Áreas

Tabla 4: Lineamientos Ronda Hidráulica

Tabla 5: Lineamientos para la Articulación del Urbanismo con la Estructura Ecológica

Tabla 6: Áreas Avenida Laureano Gómez

Tabla 7: Áreas Avenida Alberto Lleras Camargo

Tabla 8: Áreas Cesiones Públicas

Tabla 9: Áreas Controles Ambientales

Tabla 10: Áreas Parques Lineales

Tabla 11: Condiciones para Cesiones de Espacios Públicos (Parques Lineales)

Tabla 12: Condiciones para Cesiones de Espacios Públicos (Parques)

Tabla 13: Condiciones para Cesiones de Equipamientos

Tabla 14: Áreas Cesión Equipamiento

Tabla 15: Usos Indicativos del Suelo para Equipamiento Público

Tabla 16: Tipos de Subdivisión de las Manzanas

Tabla 17: Requisitos para la Conformación de Manzanas

Tabla 18: Cumplimiento de Requisitos para la Conformación de Manzanas

Tabla 19: Área útil Propuesta General de Usos

Tabla 20: Área útil para Uso Comercial y de Servicios

Tabla 21: Área Urbana Integral (MZ) NO. 4

Tabla 22: Área Útil Vivienda VIS/VIP

Tabla 23: Área de Actividad VIP (MZ) No. 1

Tabla 24: Área de Actividad VIS (MZ) No. 2

Tabla 25: Área útil vivienda NO VIS

Tabla 26: Área Urbana Integral (MZ) No. 3 y 4

Tabla 27: Acciones de Mitigación en el Espacio Público

Tabla 28: Acciones de Mitigación en la Movilidad

Tabla 29: Suelo de Carga General Canjeable por URA

Tabla 30: Carga General Canjeable por URA, Malla Vial

Tabla 31: Aprovechamiento en Metros Cuadrados

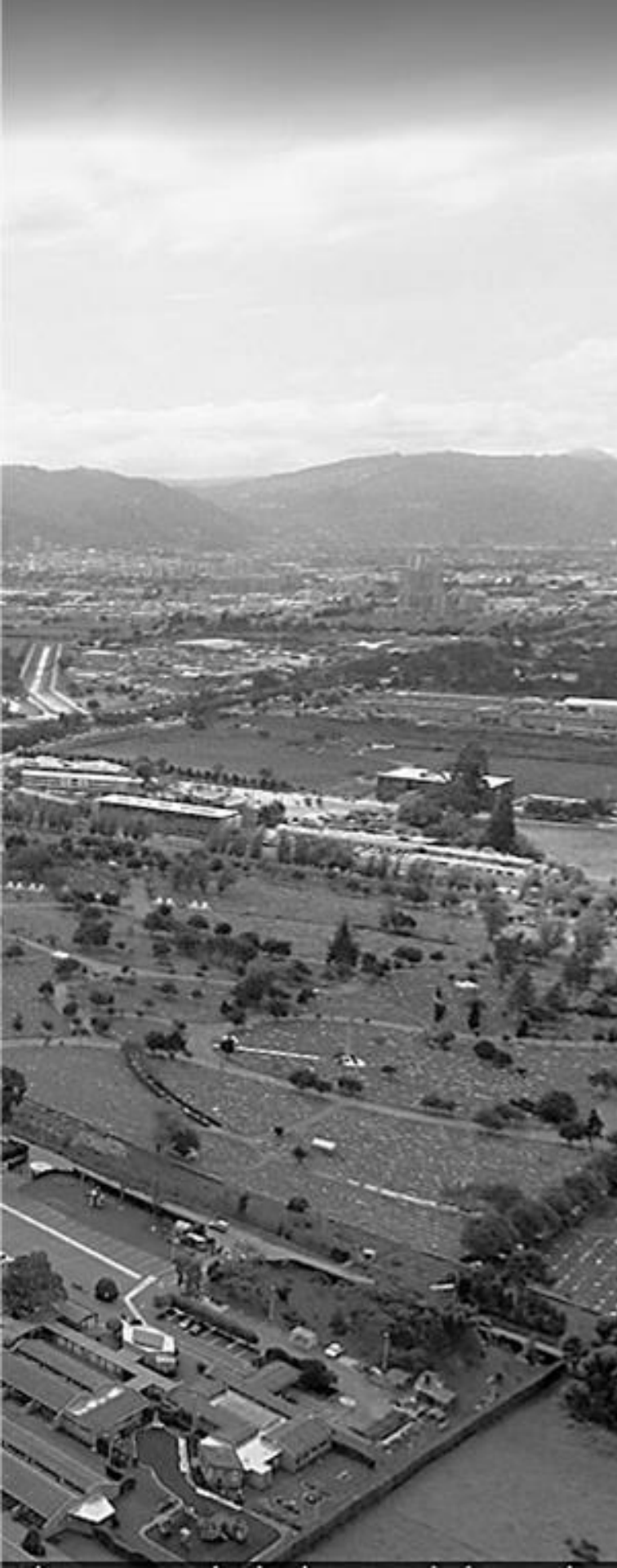
Tabla 32: Definición de Cargas Locales

Tabla 33: Definición Producto Inmobiliario Propuesto

Tabla 34: Valor Residual del Suelo



Google



Bogotá es la ciudad más poblada y extensa de Colombia. Con más de ocho millones de habitantes viviendo

en el casco urbano y su área de influencia, es también el principal centro económico, político y cultural del país.

El constante crecimiento de la ciudad y la rápida migración de la población a los casco urbanos genera la necesidad de desarrollar nuevos espacios adecuados por medio de la planificación en el suelo de expansión urbana. Para el año 2050, según datos del DANE y la Secretaría Distrital de Planeación, Bogotá aumentará su población a 11,6 millones de habitantes y pasará de 3,2 personas por hogar a 2,3. Así, el número de hogares aumentará de 2,9 millones a los 5,7 millones.

Ante este panorama, la Alcaldía de Bogotá ha impulsado un proyecto de desarrollo que busca crear un entorno habitado de gran calidad urbanística en el norte de la ciudad. De esta manera surge el **Plan de Ordenamiento Zonal del Norte** denominado “**Ciudad Lagos de Torca**”, el cual fue aprobado mediante el Decreto 088 de 2017, y ha sido modificado por el Decreto 049 de 2018, el Decreto 425 de 2018 y el Decreto 417 de 2019.

El Decreto 388 de 1997 define los Planes Parciales en el artículo 19, como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para las áreas del suelo urbano y para las áreas que se encuentran dentro del suelo de expansión urbana.

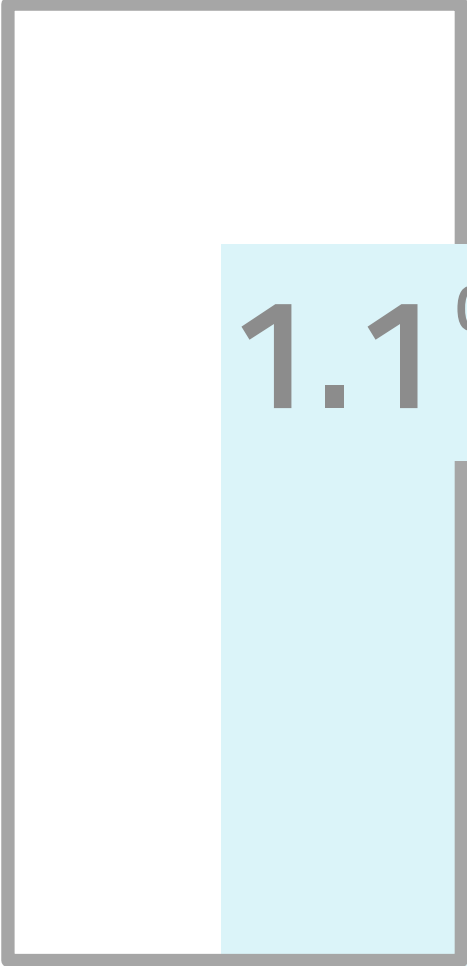
De esta forma, el presente documento tiene como propósito explicar en detalle el desarrollo del **Plan Parcial No. 14 “Las Flores”**, el cual se encuentra delimitado en el plano número 13 de la cartografía oficial del Decreto 088 de 2017.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

En este capítulo se hará mención de los objetivos generales y específicos fijados por el Plan Parcial No. 14 "Las Flores", los cuales se encuentran acoplados a la visión del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

Se hará un reconocimiento de las características físicas del entorno en el cual se desarrollará el presente Plan Parcial, mediante la elaboración de un diagnóstico que explique de manera detallada las condiciones urbanas, ambientales, sociales y económicas actuales del área en el cual se emplazará el proyecto.

Finalmente, y con base a lo señalado en el diagnóstico, se expondrán las conclusiones que marcarán la ruta para la formulación del Plan Parcial.



1.1

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

1.1.1

Objetivos Generales – POZ Norte Ciudad Lagos de Torca

Decreto 088 de 2017 – Artículo 7



1- Modificar la normatividad urbanística del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, de acuerdo con los cambios en el proceso de ordenamiento que la ciudad ha tenido, con la finalidad de establecer directrices urbanísticas efectivas que, en desarrollo de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, permitan cumplir los objetivos de la función pública del urbanismo.



2- Responder a la demanda de vivienda del Distrito y su área de influencia, bajo un modelo de ciudad compacta y densa, que genere espacios y servicios de cercanía a sus habitantes, propiciando la vida en comunidad, maximizando el aprovechamiento y la utilización del suelo, basado en condiciones óptimas de espacio público e infraestructura necesaria para soportar las edificabilidades aquí determinadas.



3- Controlar el desarrollo informal al borde norte de la Ciudad, mediante la expedición de una reglamentación urbanística que permita alcanzar un desarrollo formal y sostenible.



4- Promover la construcción de un hábitat sostenible a partir de una interrelación entre los valores ambientales y la ejecución de proyectos de vivienda, comercio, servicios, equipamientos y otras actividades económicas que mejoren la funcionalidad y la calidad de la ciudad.



5- Proveer suelos aptos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social –VIS- y prioritaria –VIP-, habilitando suelos urbanizables, que contrarresten la oferta de vivienda informal.



6- Implementar un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, que permite redistribuir de manera eficiente entre la totalidad de los beneficiarios de las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen, los costos asociados a la financiación y la construcción de la infraestructura urbana de soporte y la protección de los elementos ambientales, buscando la participación de diferentes actores públicos y privados en su desarrollo.

1.1.1.1

Estructura Ecológica Principal

Objetivos

1. Proteger adecuadamente los elementos ambientales que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal presentes en el territorio que conforma el ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca.
2. Reforzar la conectividad biológica entre el Humedal Torca – Guaymaral y su cuenca a través de la red de quebradas y del sistema urbano de drenaje sostenible, con el aporte de las zonas verdes públicas y equipamientos dotacionales en el urbanismo.
3. Generar un diseño urbano acoplado a la morfología y armonizada con el funcionamiento de la estructura ecológica principal.
4. Desarrollar el principio de la función ecológica de la propiedad, a través de disposiciones que buscan conciliar el desarrollo económico, social y urbanístico, con la preservación del medio ambiente.
5. Optimizar la eficiencia y el ciclo local de los flujos de agua, incrementando la recarga hídrica del humedal de Torca y Guaymaral.

Estrategia

Fortalecer la conectividad ecológica a través de corredores ambientales transversales que enlacen las zonas protegidas existentes dentro y en proximidad al ámbito del Plan Parcial, permitiendo la integración ecosistémica mediante la recuperación, restauración y preservación de los cuerpos hídricos y sus zonas de protección. Vinculándolos de forma integral con el sistema de espacio público.



Ilustración 1: Conectividad Ecológica

Fuente: Elaboración Propia

1.1.1.4 Sistema de Espacio Público

Objetivos

1. Generar una red de espacios públicos que responda a las necesidades urbanas de la población proyectada.
2. Consolidar la estructura urbana mediante la integración de los elementos del espacio público con la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca.
3. Garantizar un equilibrio entre las densidades poblacionales y los espacios públicos.
4. Contribuir a disminuir el déficit de espacio público efectivo por habitante y de zonas verdes de recreación activa y pasiva.

Estrategia

Generar globos de espacio público localizados estratégicamente dentro del área del plan parcial, que interconectados con los demás elementos de su mismo carácter, propuestos y actuales, consoliden una red de espacio público eficiente y acorde a las necesidades de la población.

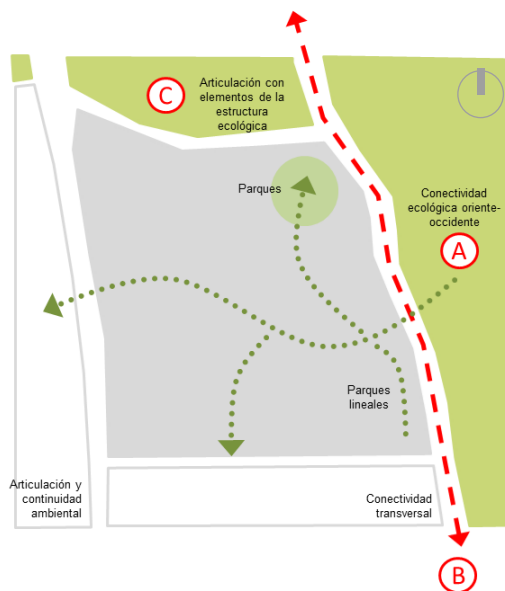


Ilustración 4: Sistema de Espacio Público

Fuente: Elaboración Propia

1.1.1.5 Sistema de Servicios Públicos

Objetivos

1. Generar un diseño de expansión de redes matrices de servicio público de forma jerarquizada y de manera simultánea con la ejecución del sistema vial y de transporte, que permita reducir sus costos.
2. Facilitar la extensión ordenada de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.

Estrategia

Desarrollar la infraestructura de servicios públicos progresivamente y de manera coordinada con la malla vial, teniendo en cuenta la continuidad y conexión con los demás planes parciales del ámbito del POZ Norte.

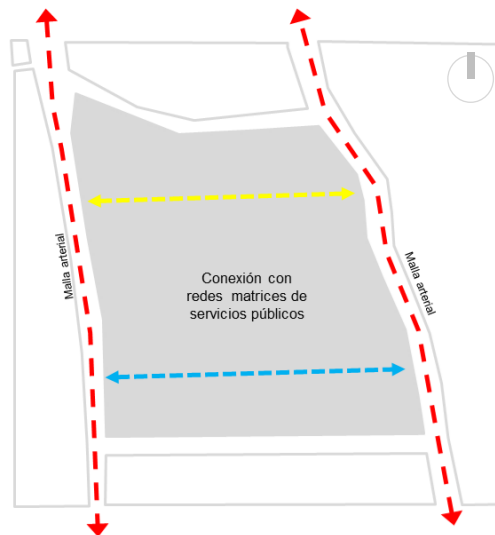


Ilustración 5: Sistema de Servicios Públicos

Fuente: Elaboración Propia

1.1.2

Objetivos Específicos – P.P. No. 14 Las Flores

Decreto 088 de 2017 – artículo 8

1.1.2.1 Gestión y Financiación

Objetivos

1. Establecer las condiciones normativas para la distribución equitativa de cargas y beneficios para los propietarios e inversionistas del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca, así como de las entidades distritales vinculadas al desarrollo de la zona.
2. Diseñar dentro del marco legal diferentes instrumentos de financiación eficientes, ágiles y alternativos de los mecanismos tradicionales, que generen valor para todos los actores y que consecuentemente reduzcan los costos de infraestructura a cargo del Distrito (Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015).
3. Establecer mecanismos de coordinación entre los sectores público y privado.
4. Promover y estimular la participación privada en la inversión y el desarrollo de la infraestructura de la ciudad.

Estrategia

Siguiendo el principio normativo del POZ Norte, se deberán establecer las cargas generales y locales a las cuales estarán sometidos los involucrados en el desarrollo, evaluando de esa manera los beneficios, con el fin de establecer un reparto equitativo el cual garantice un balance entre la inversión y ganancia en proporción al suelo de participación.

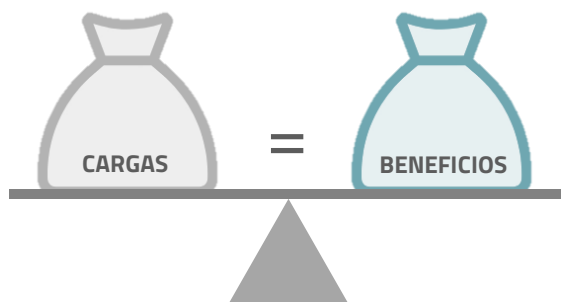
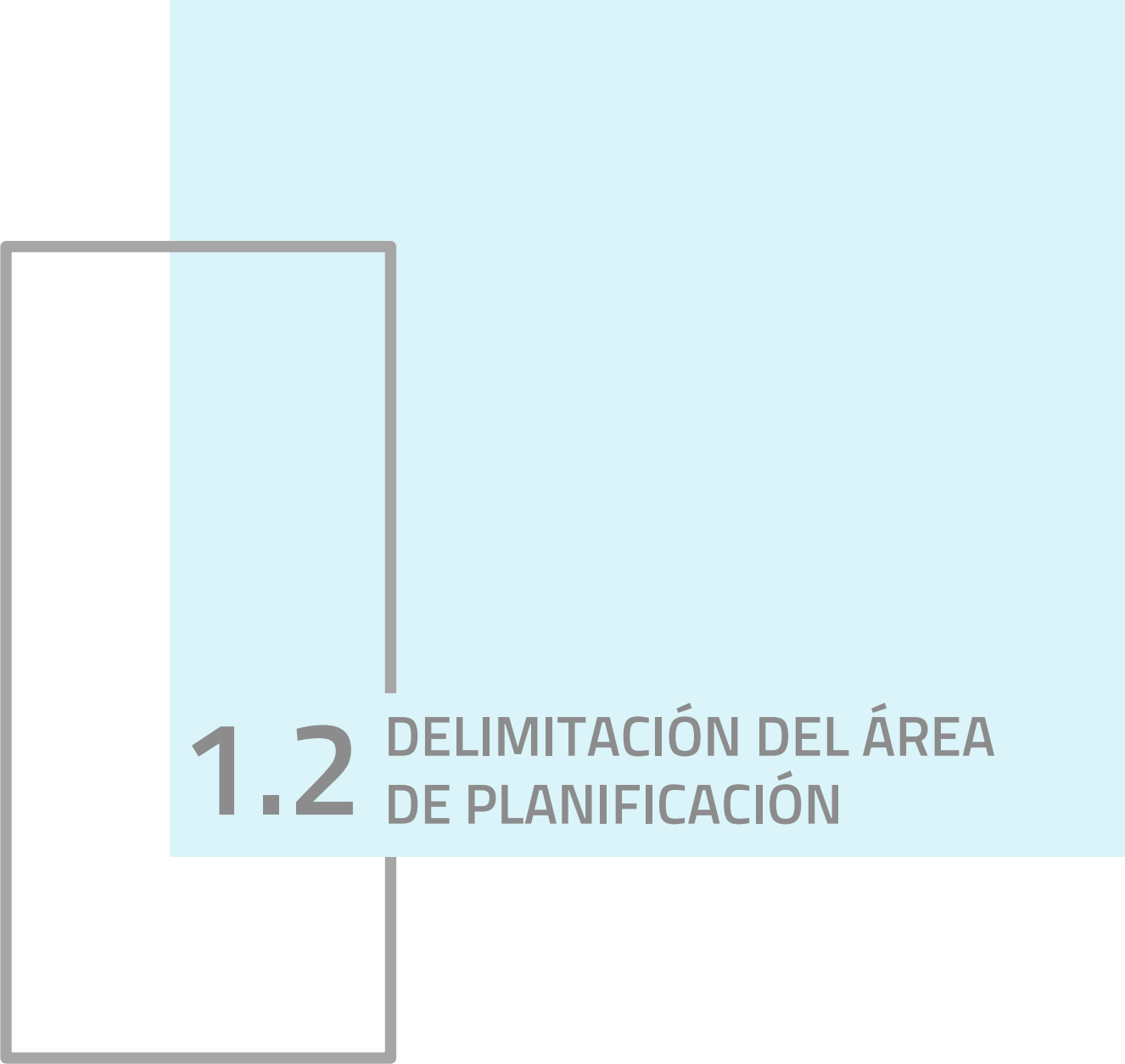


Ilustración 6: Equidad de Cargas y Beneficios
Fuente: elaboración Propia



1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

1.2.1

Contexto General



Bogotá D.C. en el Territorio Nacional

Ilustración 7: Territorio Nacional
Fuente: Elaboración Propia

La ciudad de Bogotá D.C es la capital de la republica de Colombia, pertenece al departamento de Cundinamarca esta ubicada en el centro del país, y hace parte de la cordillera oriental de los andes.

Cuenta con una extensión de 163.635 hectáreas, de las cuales 37.972 ha son suelo urbano, 122.687 ha son suelo rural y 2.974 ha son suelo de expansión.

Bogotá limita por el oriente con el municipio de Chía; por el oriente con los municipios de la Calera, Choachi, Ubaque, Chipaque, une, Gutiérrez, Guamal y Cubarral; al sur con el municipio el Uribe; y por el occidente con los municipios de Cota, Funza, Mosquera, Soacha, Pasca, Arbeláez, San Bernardo y Cabrera.



Área urbana de Bogotá en el Distrito Capital y el Dto. de Cundinamarca

Ilustración 8: Área Urbana de Bogotá
Fuente: Elaboración Propia

El POZ Norte Ciudad Lagos de Torca se encuentra en el extremo norte de la ciudad , y reglamenta las actuaciones urbanísticas en el sector. Cuenta con los siguientes limites espaciales:

Al norte con el municipio de Chía y el perímetro urbano del distrito capital; por el oriente con el perímetro urbano del distrito capital y la reserva protectora del bosque oriental de Bogotá; al sur limita con Calles 189, 191 (Trazado Avenida Tibabita), 192, 193, UPZ La Uribe y la calle 183 (Avenida San Antonio); y por el occidente con el Perímetro urbano de la ciudad de Bogotá y la URP Zona Norte que contiene la Reserva Forestal Regional “Thomas Van der Hammen.



Ubicación del POZ Norte en el Perímetro Urbano de Bogotá

Ilustración 9: Ubicación POZ Norte
Fuente: Elaboración Propia

1.2.2

Localización del Plan Parcial No. 14 – Las Flores

POZ Norte - Decreto 088 de 2017

El Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se ha concebido como un modelo territorial que permite el crecimiento de la ciudad bajo una perspectiva orientada al desarrollo económico y social dentro de un hábitat sostenible.

Este POZ cuenta con una extensión de aproximadamente 1.800 hectáreas, de las cuales 600 serán destinadas a parques, zonas verdes, alamedas y áreas de protección ambiental, entre las cuales figura la restauración

del Humedal Torca – Guaymaral, aumentado su área de 33.8 hectáreas a 75. Asimismo, se tiene proyectado construir más de 125.000 viviendas, 15 kilómetros de parques lineales y más de 140 km de ciclo rutas.

El **Plan Parcial Las Flores** es uno de los 34 planes parciales por medio de los cuales se desarrollará el POZ Norte. **Cuenta con una extensión de 157.623,22 m². (15,76 Ha.),** las cuales equivalen aproximadamente al 0,86% del área total de Ciudad Lagos de Torca.

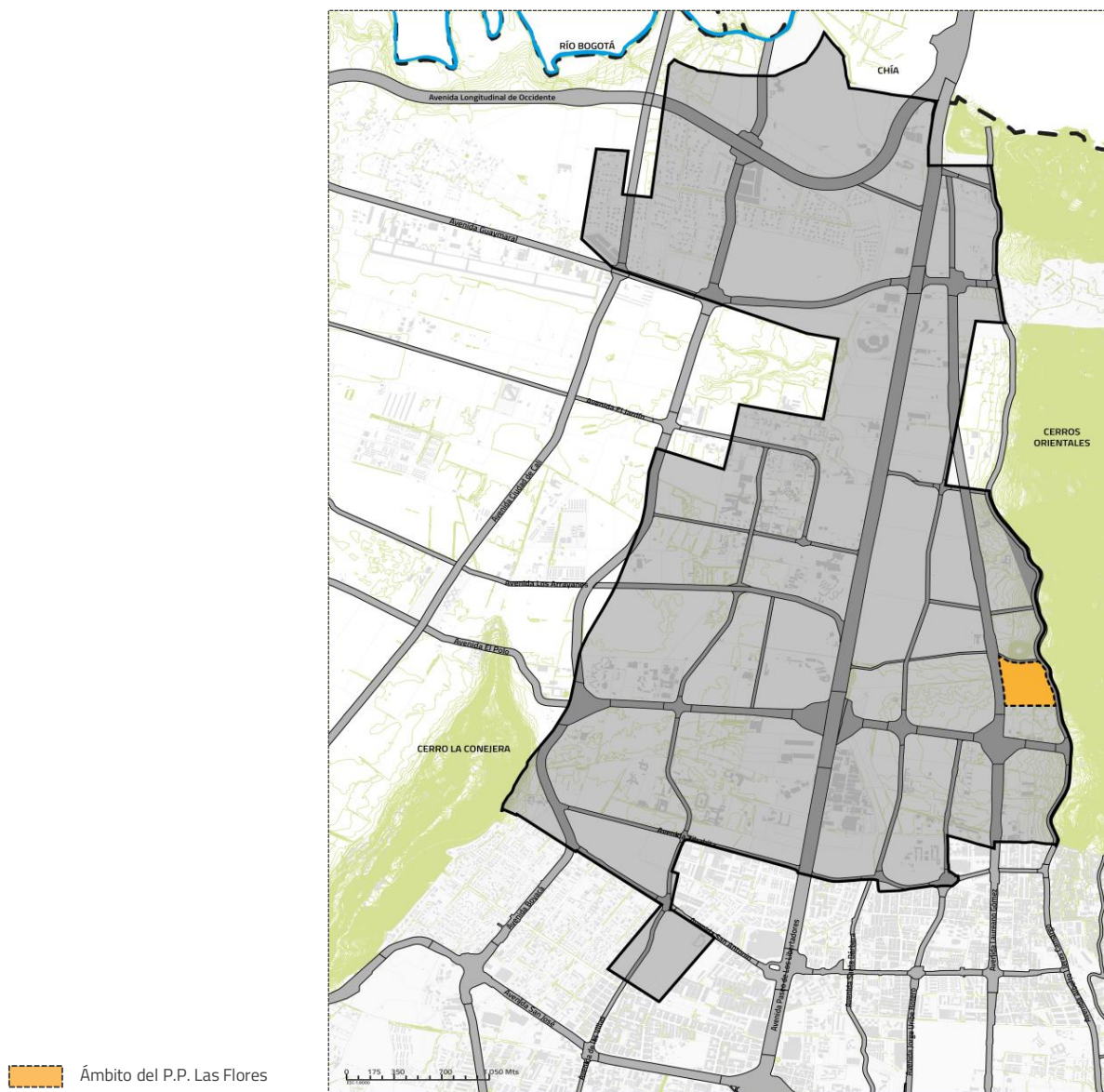


Ilustración 10: Ámbito del P.P. Las Flores

Fuente: Elaboración propia, tomado de cartografía de Dec 088 del 2017

De acuerdo con el Plano No. 13 de la cartografía anexa del Decreto 088 de 2017, el Plan Parcial No. 14 Las Flores se configura dentro de los siguientes límites:

- NORTE: Con la Avenida Parque Guaymaral Sur (vía proyectada).
- ORIENTE: Con la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera Séptima).
- SUR: Con la Subestación eléctrica Torca y la Subestación de Policía Torca.
- OCCIDENTE: Con el corredor ferroviario de la Avenida Laureano Gómez (vía proyectada).

El Plan Parcial Las Flores se encuentra de igual manera próximo al **Parque Metropolitano Guaymaral** - principal espacio público dentro del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca - y a la **Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá (Cerros Orientales)**.

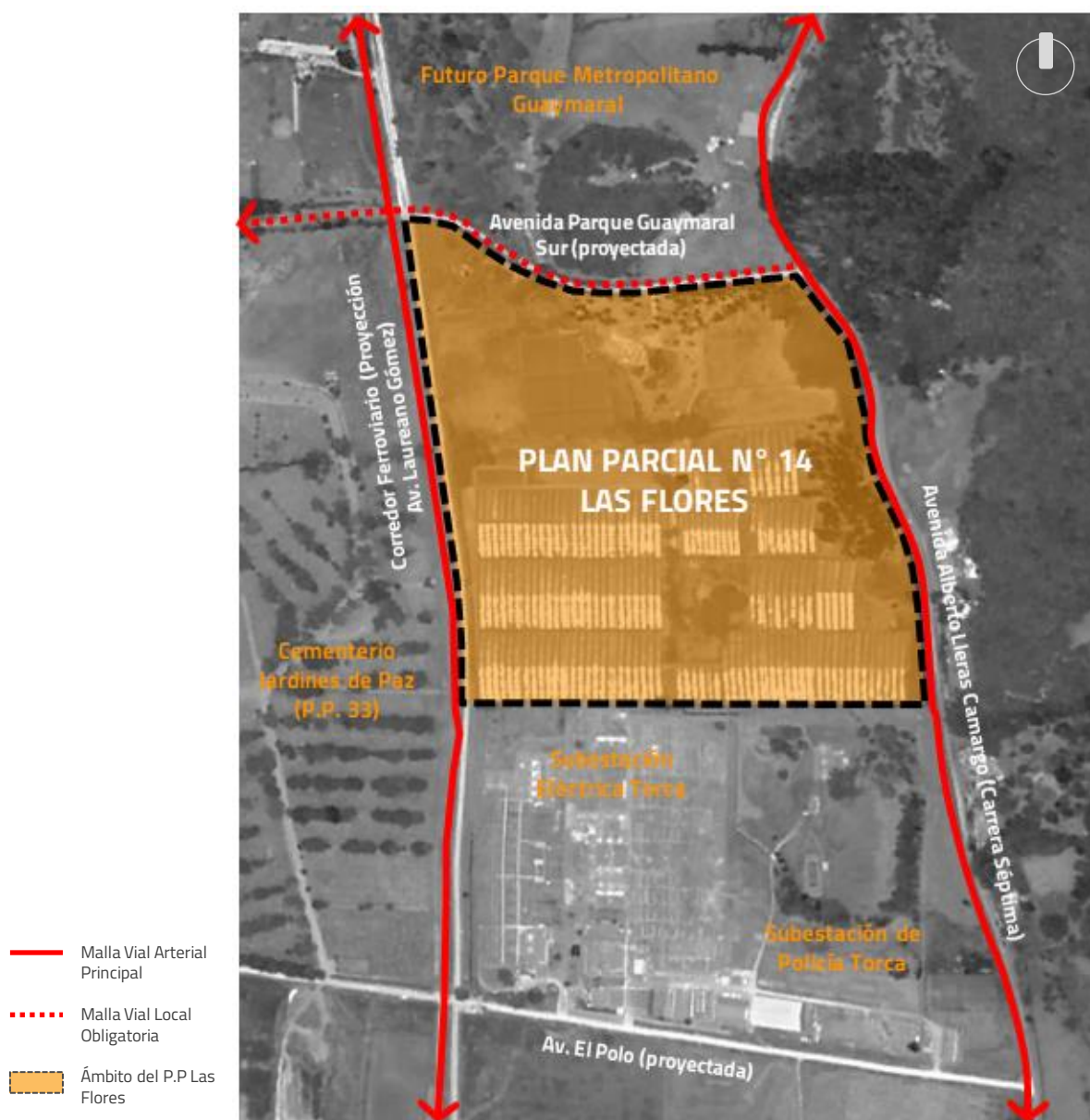


Ilustración 11: Límites Plan Parcial

Fuente: Elaboración Propia

1.2.3

Identificación Predial

Desde el punto de vista de la configuración predial, el área de planificación del Plan Parcial No. 14 – Las Flores se encuentra originalmente conformado por un único predio, el cual ha sido subdividido al realizar las entregas de reservas viales correspondientes a la Avenida Laureano Gómez y a la Avenida Alberto Lleras Camargo.

IDENTIFICACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL LAS FLORES						
NO. PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	PROPIETARIO	ÁREA DE PLANIFICACIÓN (M²)	
1	AAA0142LABR	50N-533699	Santa Paula	P.A Fideicomiso Santa Paula - FIDUBOGOTÁ S.A	131.311,21	154.787,60
2	AAA0265FPAW	50N-20828527	Reserva Vial Alberto Lleras Camargo	P.A Fideicomiso Lagos de Torca - FIDUBOGOTÁ S.A	12.055,65	
3	AAA0265FOZM	50N-20828528	Reserva Vial Laureano Gómez		11.420,74	
4	Sin información	Sin información	Área Adicional Av. Alberto Lleras	Sin Registro	235,83	2.835,61
5			Área Adicional Av. Guaymaral Sur		2.417,00	
6			Área Adicional Av. Laureano Gómez		182,78	
TOTAL PLAN PARCIAL LAS FLORES					157.623,22	

Tabla 1: Identificación Predial
 Fuente: Elaboración Propia

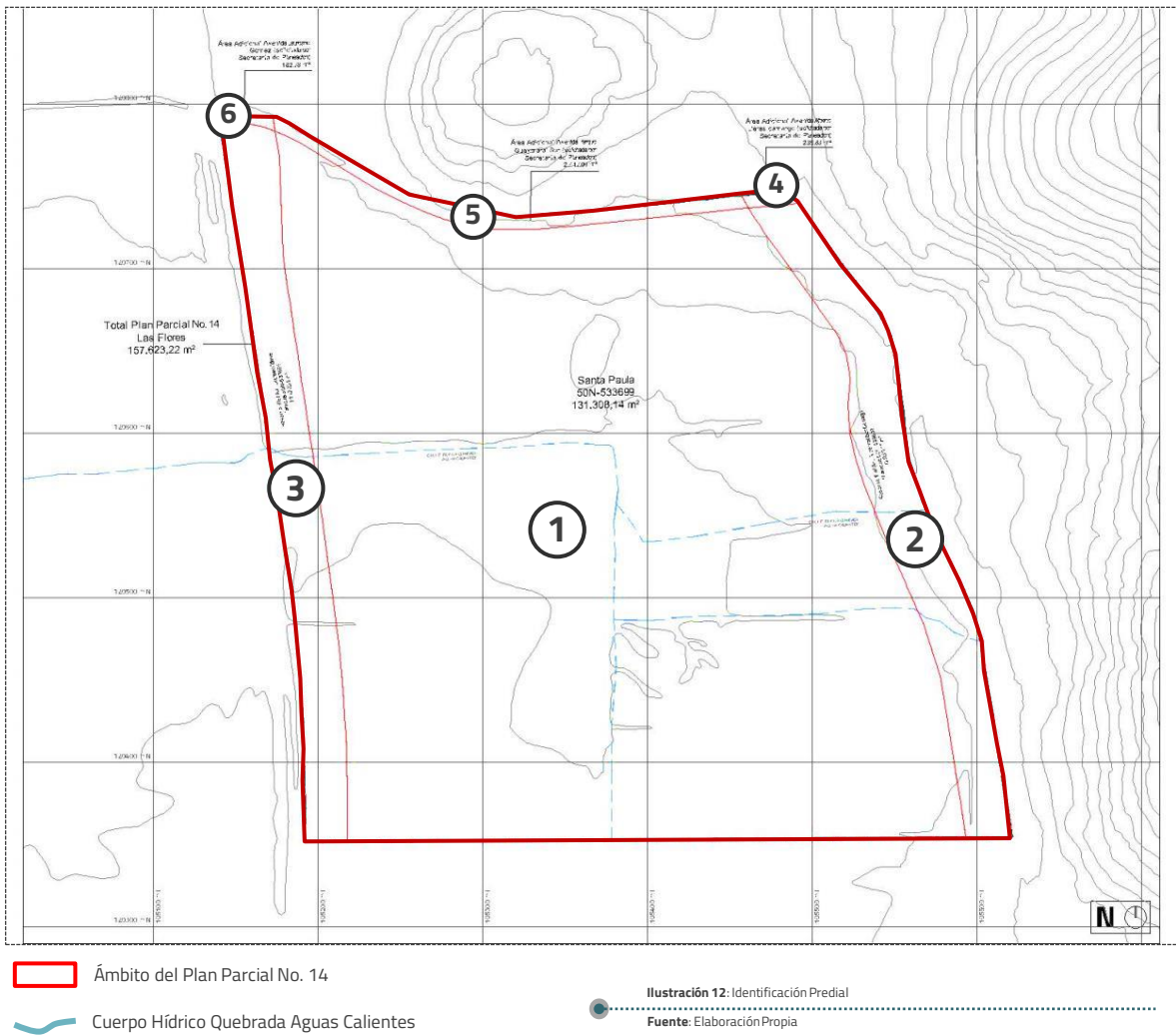


Ilustración 12: Identificación Predial
 Fuente: Elaboración Propia

1.3 DIAGNÓSTICO FÍSICO

Estructura Ecológica Principal

El Decreto 088 de 2017 en su artículo 9° determina que Estructura Ecológica Principal del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca- está conformada por las **Áreas Protegidas de Orden Distrital** (Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral); **los Parques Urbanos** de escala metropolitana y zonal, y los **Corredores Ecológicos** de las rondas hídricas (quebradas y lagunas). Estos elementos no son urbanizables y deben ser descontados del área bruta de cada plan parcial.

De acuerdo con la cartografía del Decreto mencionado, el Plan Parcial No. 14 Las Flores es colindante con el **Parque Metropolitano Guaymaral** y se encuentra próximo a la **Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá**.

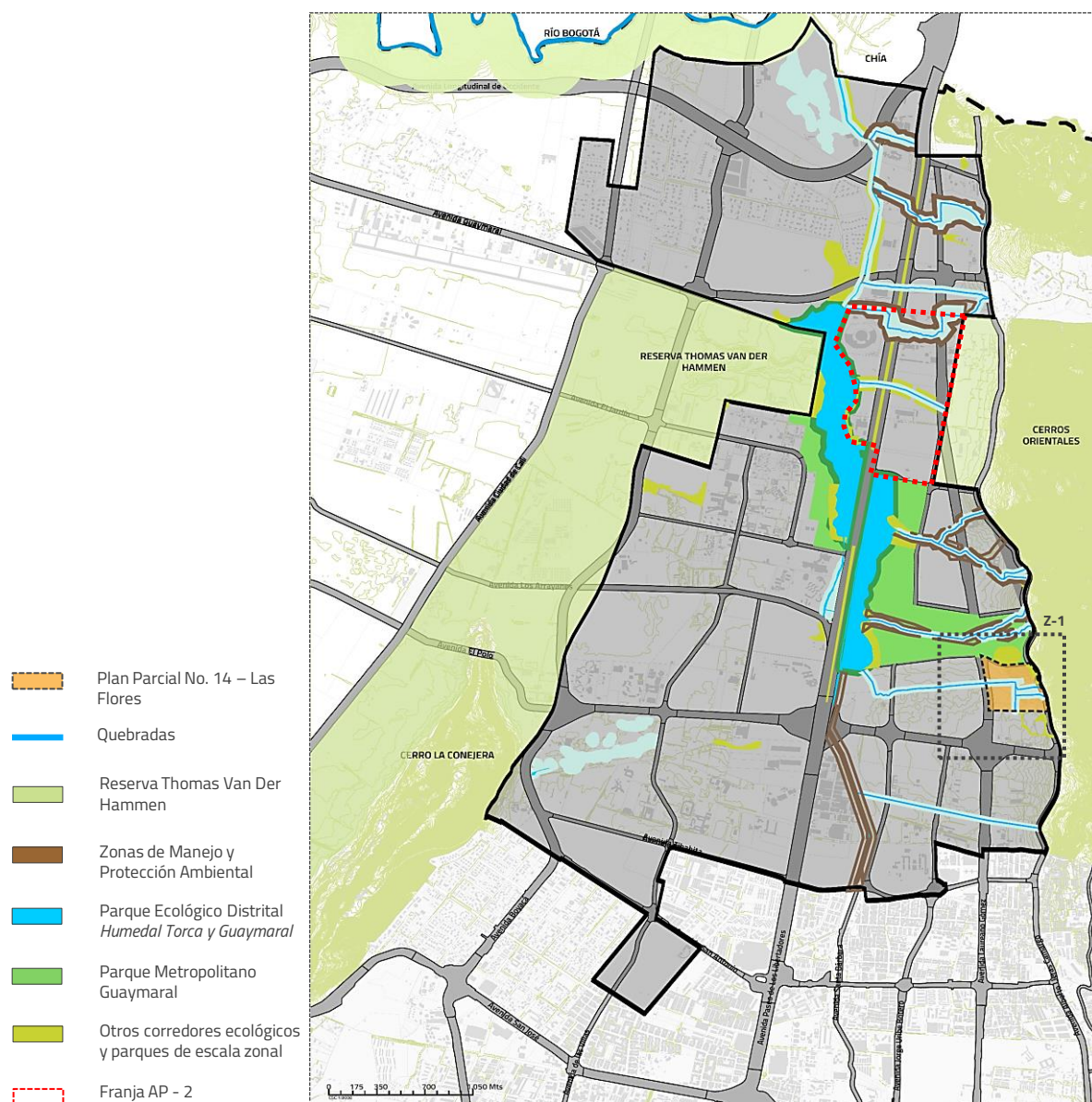


Ilustración 13: Cartografía Estructura Ecológica Principal

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.1.1

Elementos de la Estructura Ecológica Principal

En concordancia con el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004, como elemento de la Estructura Ecológica existente **dentro del ámbito del Plan Parcial No. 14 Las Flores se encuentran la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes**, la cual cuenta con un área al interior del Plan Parcial de 47.347,87 m² (4,73 Ha) y fue delimitada por el Decreto Distrital 190 de 2004.

El Plan Parcial se encuentra asimismo dentro del área de influencia del **Parque Metropolitano Guaymaral**, con el cual colinda en su costado norte y es cercano a la **Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá**. Frente a esta caracterización y localización, es pertinente resaltar que **el Plan Parcial No.14 se encuentra localizado de forma estratégica en un nodo de articulación ambiental**, donde confluyen la estructura ecológica del POZ Norte y la de los Cerros Orientales.

Z-1

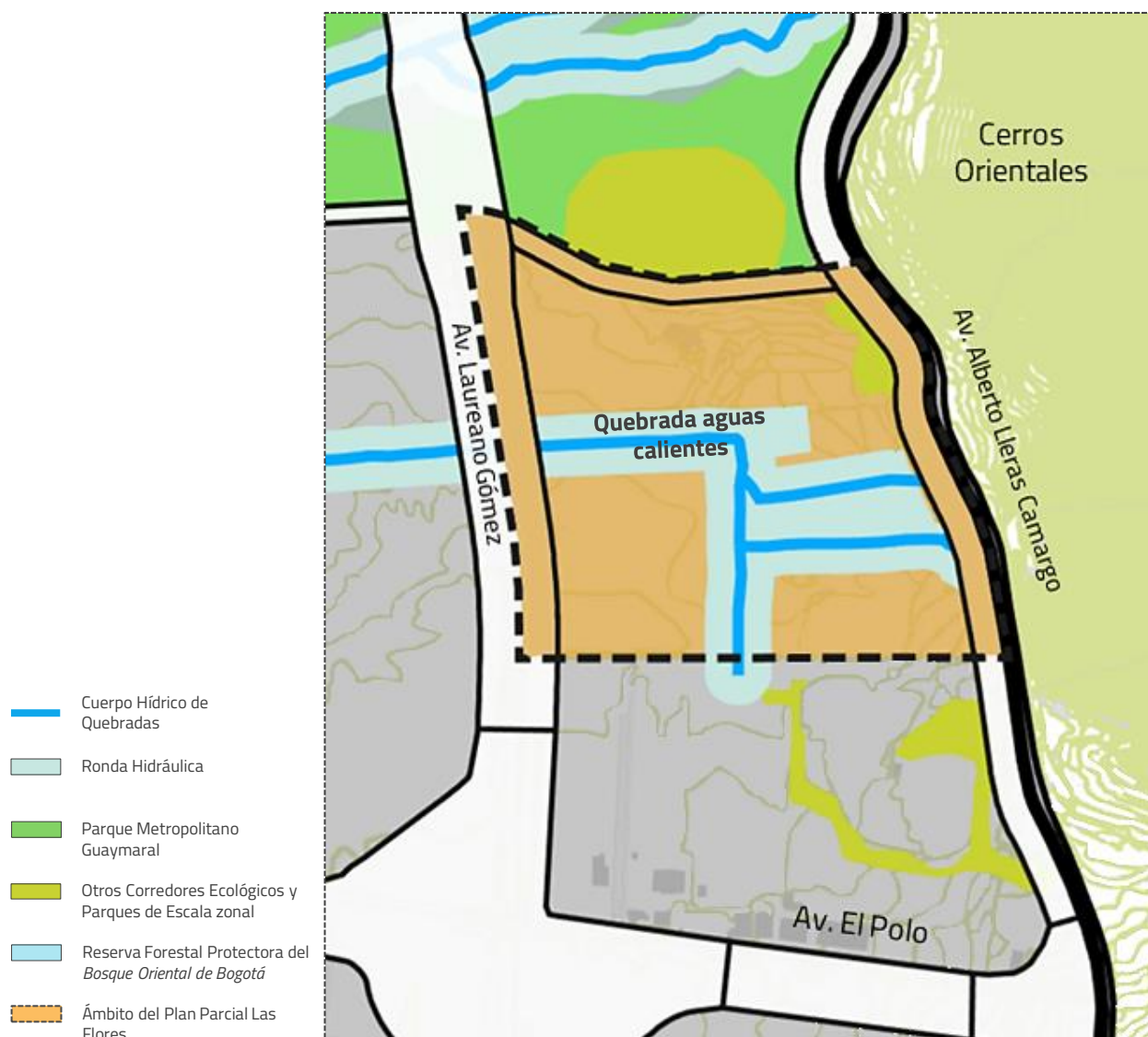


Ilustración 14: Elementos de Estructura Ecológica Principal

Fuente: Elaboración Propia

Quebrada Aguas Calientes

Este cuerpo hídrico desciende desde los Cerros Orientales y recorre en Ciudad Lagos de Torca el tramo comprendido entre la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera Séptima) y el Humedal de Torca-Guaymaral, cruzando el Plan Parcial No. 14 y el Cementerio Jardines de Paz. Actualmente, la ronda hidráulica de este quebrada se encuentra ocupada por estructuras de invernaderos, si bien conserva parte de su vegetación nativa.

Como lo establece el art. 15 del Decreto 088 de 2017 y acorde con lo dispuesto en los arts. 78 y 103 del Decreto 190 de 2004, las rondas de las quebradas tiene como

único destino el uso forestal protector y de obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario. Los objetivos principales son los de proteger los cauces, facilitar la conectividad y conservación ecosistémica y proveer espacios de recreación pasiva y educación ambiental. El POZ Norte Ciudad Lagos de Torca restaurará la conexión de esta quebrada con el Parque Ecológico de Humedal y realizará la reforestación de su ronda.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 15 del Distrital 088 de 2017, las rondas hidráulicas de las quebradas se constituyen parte del espacio público, rigiéndose bajo los siguientes lineamientos:

MÍN. COBERTURA FORESTAL	MÍN. COBERTURA ARBUSTIVA	MÍN. CUERPOS LENTICOS	MÍN. MELÍFERAS Y ORNITÓCORAS
90%	90%	10%	35 y 35%
Índice mín. de proximidad	Mín. permeabilidad	Máx. superficies duras	Visibilidad máx. de lo construido
10	95%	10%	5%

Tabla 2: Lineamientos Ronda Hidráulica
Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 15: Lineamientos ronda hídrica
Fuente: Elaboración Propia

Colindantes al Plan Parcial Las Flores

Parque Metropolitano Guaymaral

Se encuentra constituido por un área libre de 76.8 hectáreas (sin incluir rondas hídricas y ZMPA) y está destinado al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos, además de la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuya área de influencia abarca todo el territorio de Ciudad Lagos de Torca.

El Plan Parcial Las Flores se ubica frente al Sector D del Parque Metropolitano Guaymaral, el cual comprende la sección entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Laureano Gómez.



Ilustración 16: Vista Renderizada Parque Guaymaral

Fuente: Cortesía Secretaría de Planeación

Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá (Cerros Orientales)

Declarada Reserva Forestal Protectora por la Resolución 076 de 1977, el Bosque Oriental de los Cerros de Bogotá ocupa un área de 14.000 Ha. Ciudad Lagos de Torca limita en su costado oriental con esta reserva y el Decreto 088 de 2017 ratifica la importancia de la

integración ecológica del POZ Norte con esta área protegida. El Plan Parcial Las Flores se encuentra colindando con esta reserva ambiental, estando separada por medio de la Avenida Alberto Lleras Camargo.



Ilustración 17: Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá

Fuente: Filmico Colombia

1.3.1.2

Sistema de Vallados

El artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017, fundamentado en el Decreto Ley 2811 de 1974, establece que los vallados son cuerpos de agua artificiales que son parte del sistema de alcantarillado pluvial. Hacen parte del Sistema de Drenaje Sostenible de Ciudad Lagos de Torca y son pieza importante de la conectividad ecológica.

Los **vallados primarios** son elementos vitales dentro de la conectividad de los sistemas “SUDS”, Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, que tienen la función específica de dotar la “Ciudad Lagos de Torca” de estructuras vegetales.

Los vallados actúan como sumideros filtrantes que emulan el ciclo natural del agua, logrando garantizar un proceso de captación, filtrado, limpieza y retorno del agua lluvia al territorio de forma estratégica, segura y programada en el tiempo.

Los **vallados secundarios** son elementos principalmente artificiales, como el alcantarillado pluvial, que si bien tienen la vocación de actuar como componente de los “SUDS”, no se consideran principales dado a que no garantizan un territorio resiliente.

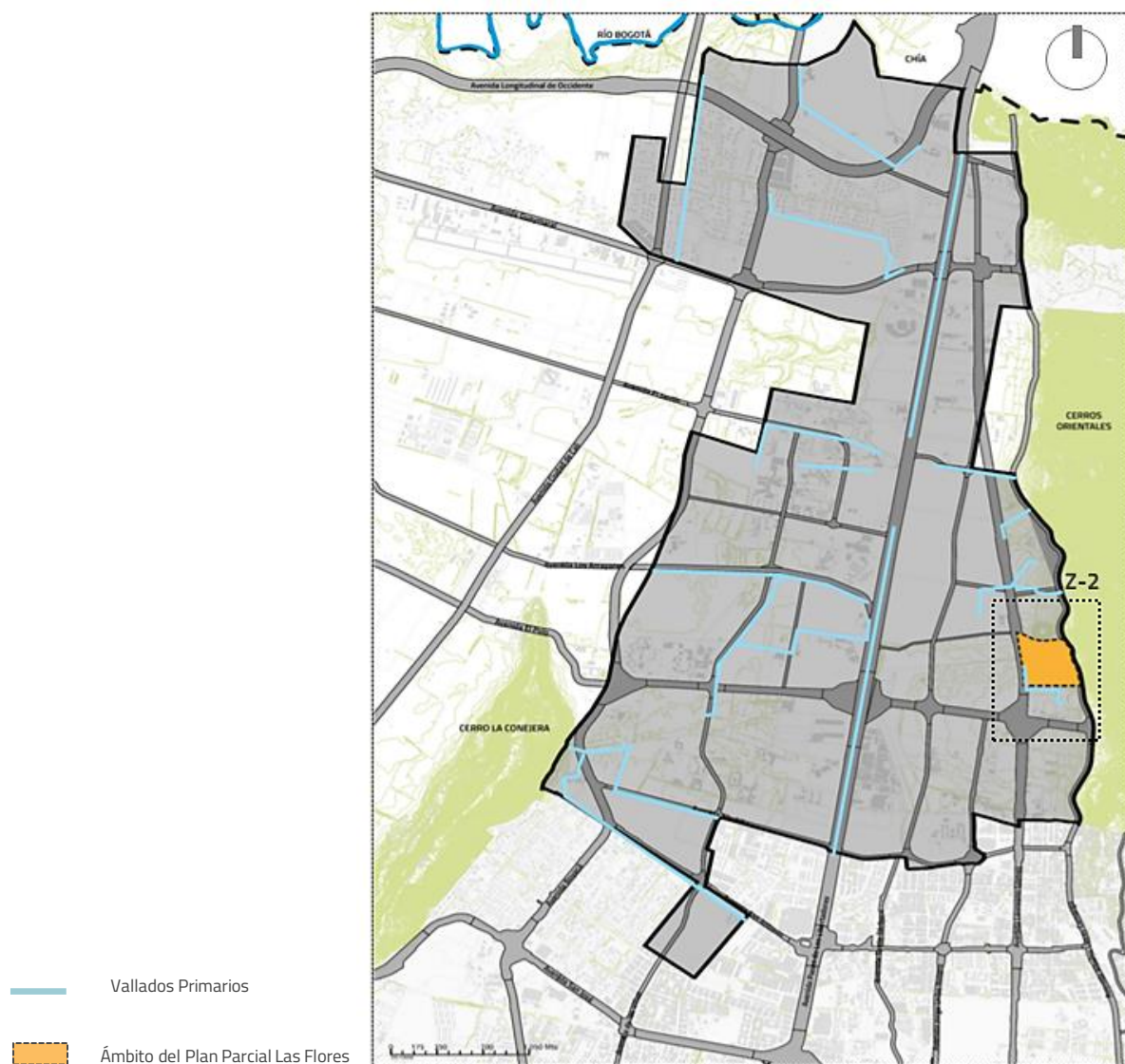


Ilustración 18: Sistema de Vallados

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

De acuerdo con el plano No. 17 de la cartografía del POZ Norte, **en el ámbito del Plan Parcial Las Flores se encuentra identificado un vallado primario**, localizado sobre el área de la Av. Laureano Gómez.

Por medio de los estudios técnicos ambientales, **se encontró un vallado adicional al interior del Plan Parcial Las Flores**, el cual no figura dentro de los identificados en el plano No. 17 del Decreto 088 de 2017. Este vallado cuenta con un área de 805.24 m² y se localiza colindante a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

Frente a esta condición de proximidad y en pro de garantizar una conectividad ecológica y espacial entre los sistemas "SUDS", la estructura ecológica principal y el espacio público del POZ Norte, la formulación del Plan Parcial debe propender por la localización de las áreas de cesión para parques contigua a lo vallados existentes, buscando fortalecer la conectividad ecosistémica dentro de Ciudad Lagos de Torca.

Z-2

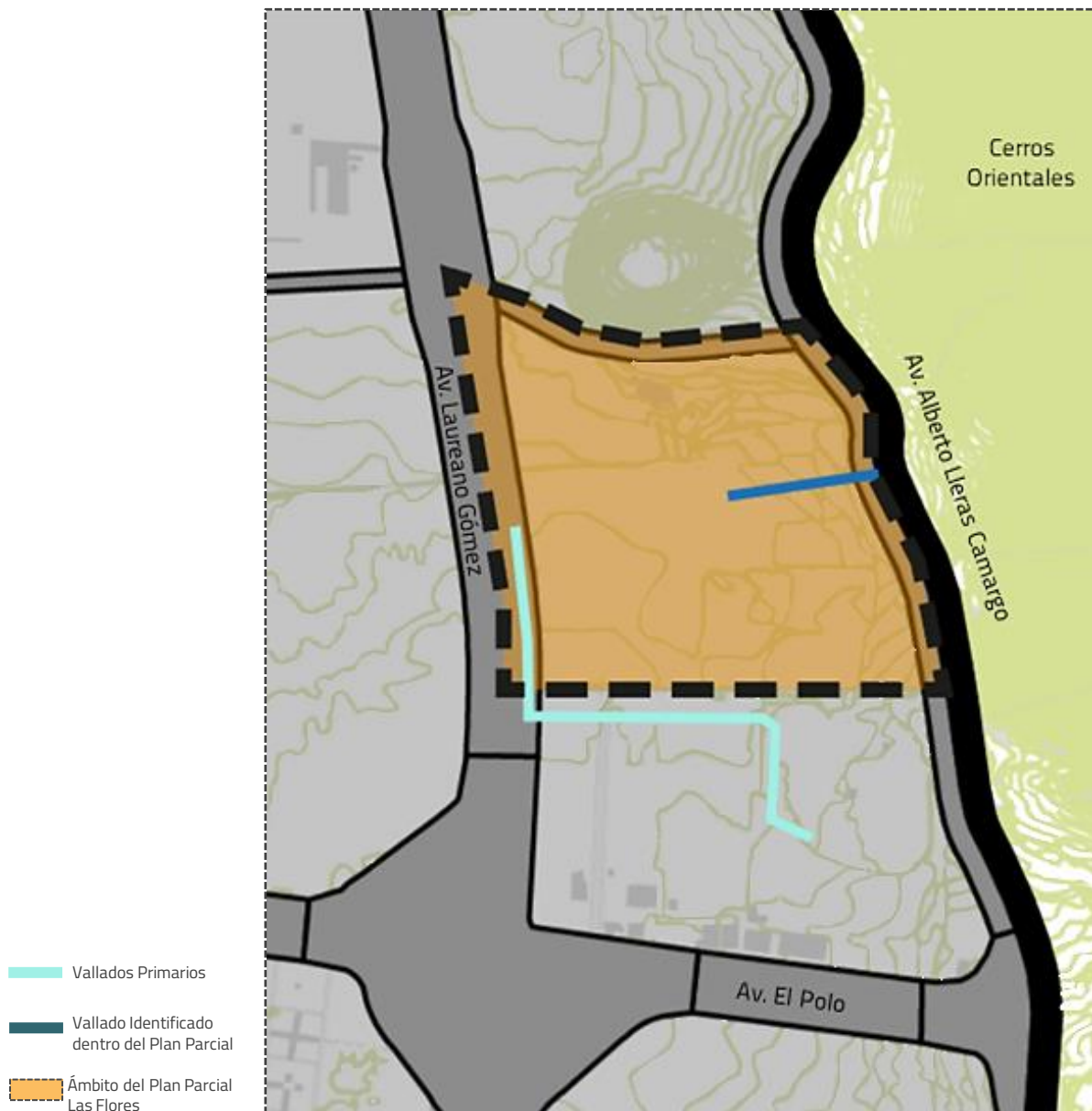


Ilustración 19: Vallados al Interior del Plan Parcial
Fuente: Elaboración Propia

1.3.2

Estructura Funcional y de Servicios

1.3.2.1 Sistema de Movilidad Vial y de Transporte

De acuerdo con el art. 162 del Decreto Distrital 190 de 2004, el sistema de movilidad está integrado por el Subsistema de Transporte y el Subsistema Vial. De conformidad con el Decreto 088 de 2017, modificado

por el Decreto 049 de 2018, este último se encuentra conformado por las Vías Arteriales, las Vías Intermedias, Vías Locales e Intersecciones.

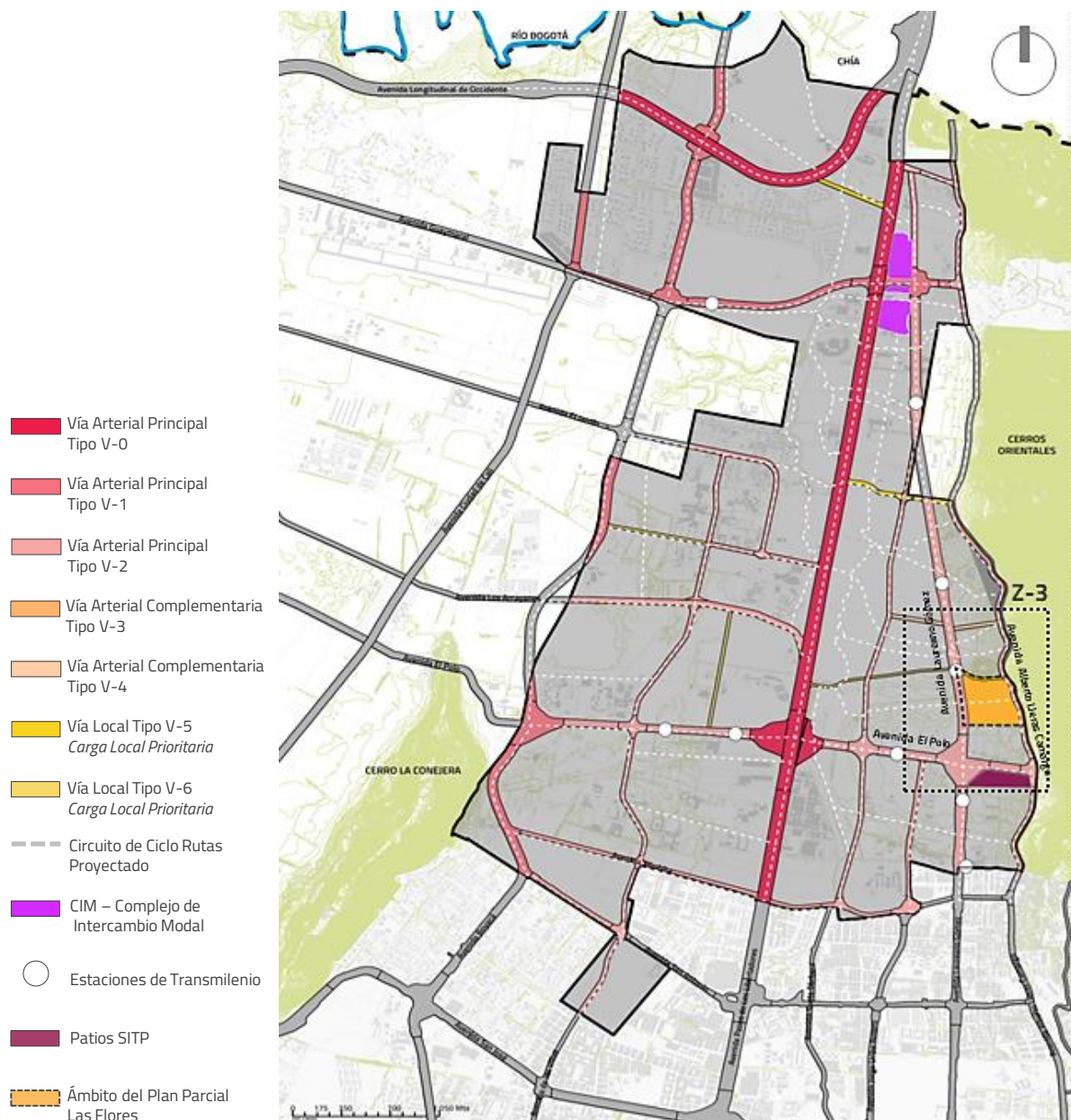


Ilustración 20: Sistema de Movilidad Vial y de Transporte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Subsistema Vial

Malla Vial Arterial Principal

El artículo 39 del Decreto 088 de 2017, modificado por el art. 3 del Decreto 049 de 2018, define la Malla Vial Arterial Principal como la red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.

Según lo establece la cartografía del Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, los elementos de la Malla vial Arterial que inciden directamente sobre el Plan Parcial Las Flores son la **Avenida Laureano Gómez (V-2)** y la **Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2)**. La primera se trata de una vía proyectada en el POZ Norte, mientras la segunda es una vía existente cuyo perfil será modificado a futuro.

Malla Vial Local Obligatoria

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 088 de 2017, modificado por el art. 3° del Decreto 417 de 2019, la Malla Vial Local está compuesta por los tramos viales que permiten la accesibilidad a las unidades prediales privadas.

Dentro de la malla vial local obligatoria establecida por el POZ Norte Ciudad Lagos de Torca, se ha identificado dentro del ámbito del Plan Parcial Las Flores la **Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)** en su tramo comprendido Entre la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Alberto Lleras Camargo.

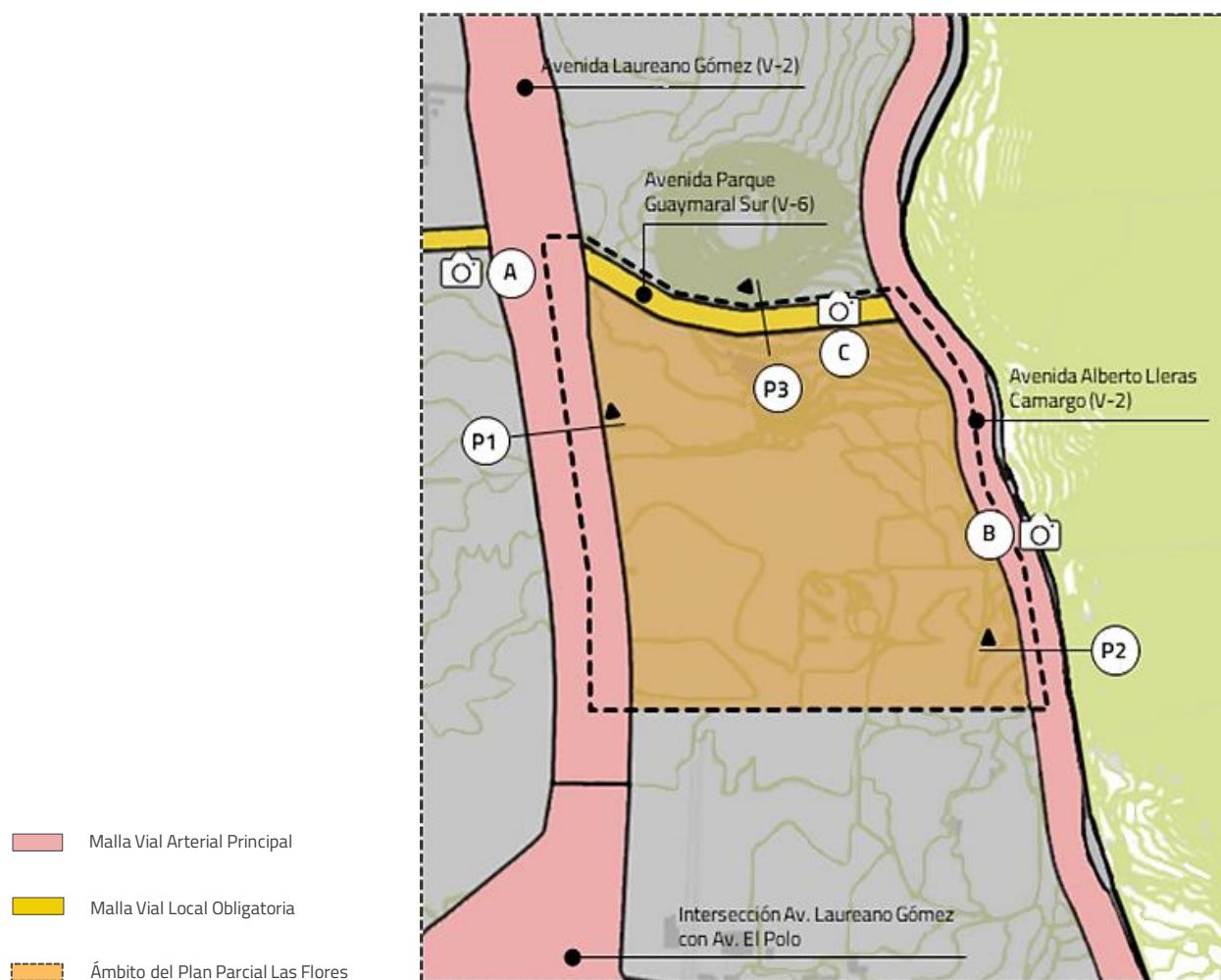


Ilustración 21: Malla Vial Arterial

Fuente: Elaboración Propia

Malla Vial Arterial Principal

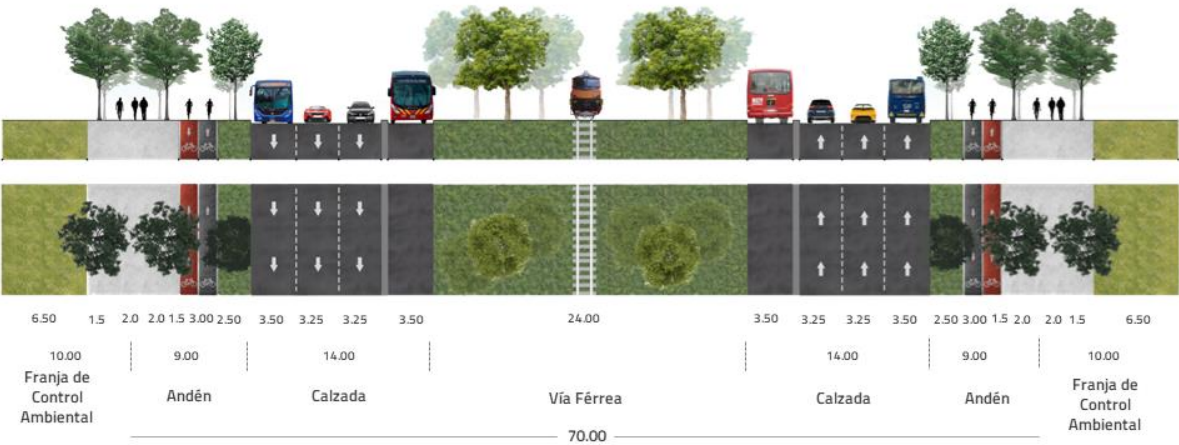
Avenida Laureano Gómez (V-2)

Es una de las vías proyectadas por el POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca. Se construirá a lo largo del corredor ferroviario existente por el cual circula el Tren de la Sabana. De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, el diseño de esta vía responderá a un perfil V-2 con un ancho de 70.00 m.

La ejecución de diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutadas a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017. Esta vía se constituye en el borde occidental del Plan Parcial Las Flores y discurre entre la Av. Parque Guaymaral Sur y el límite sur del Plan Parcial (Subestación Eléctrica Torca).



Ilustración 22: Estado Actual de la Vía Férrea a su Paso por el P.P. Las Flores
Fuente: Google Street View



P1 Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2)

Ilustración 23: Perfil Vial Avenida Laureano Gómez
Fuente: Elaboración Propia

Malla Vial Arterial Principal

Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2)

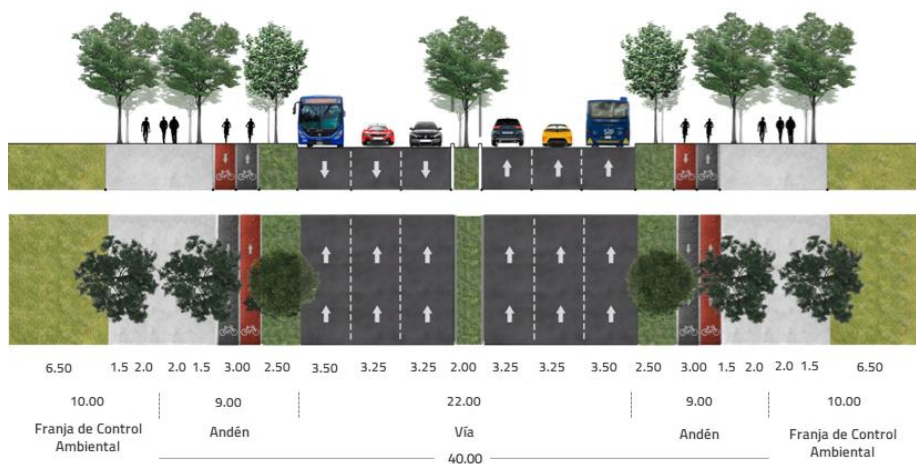
Es una vía existente (Carrera Séptima), la cual se constituye en el borde oriental del POZ Norte y en el límite este del Plan Parcial Las Flores. En la actualidad se trata de una vía consistente en una calzada vehicular bidireccional con un ancho aproximado de 7.00 metros, la cual recorre el POZ Norte entre sus bordes norte y sur.

De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018 y 417 de 2019, el perfil de esta vía será modificado para cumplir con su función como vía arterial principal, respondiendo a un perfil tipo V-2, con un ancho de 40.00 metros.



Ilustración 24: Estado Actual de la Avenida Alberto Lleras (Cra. 7), a su Paso por el P.P Las Flores

Fuente: Google Street View



P2 Perfil vial Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2)

Ilustración 25: Perfil Vial Avenida Alberto Lleras Camargo

Fuente: Elaboración Propia

Malla Vial Local Obligatoria

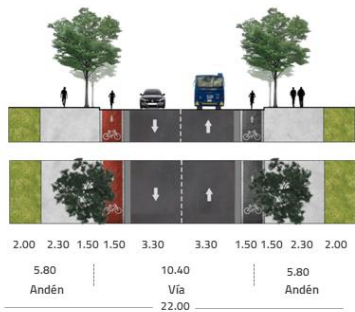
Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)

Es una vía local proyectada por el POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca. En el ámbito del Plan Parcial Las Flores se proyecta a lo largo de la vía carreteable actualmente denominada Calle 207, en su tramo comprendido entre la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Alberto Lleras Camargo. De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018 y el Decreto 417 de 2019, el diseño de esta vía responderá a un perfil V-6 con un ancho de 22.00 m.

La ejecución de diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía deberán ser asumidas directamente por los propietarios del suelo o desarrolladores interesados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 167 del Decreto 088 de 2017, en concordancia con el artículo 35 del Decreto 190 de 2004.



Ilustración 26: Estado Actual de la Vía Carreteable Calle 207
Fuente: Google Street View



P3 Perfil vial Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)

Ilustración 27: Perfil vial Avenida parque guaymaral sur
Fuente: Elaboración propia

1.3.2.1.2

Subsistema de Transporte

El subsistema de transporte es un componente de infraestructura pública proyectado para satisfacer las necesidades de movilidad tanto pública como privada de la población que habitará las cerca de 125,000 viviendas proyectadas para Ciudad Lagos de Torca.

De acuerdo con lo enunciado en el artículo 164 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 33, 34 y 37 del

Decreto 088 de 2017, el subsistema de transporte en el POZ Norte – Lagos de Torca está compuesto por la red de transporte masivo, los corredores troncales de buses y sus rutas alimentadoras, la red de transporte público colectivo, el transporte individual público y privado, la red de estacionamientos, las terminales de pasajeros de transporte interurbano, terminales de carga y la red de ciclo rutas.

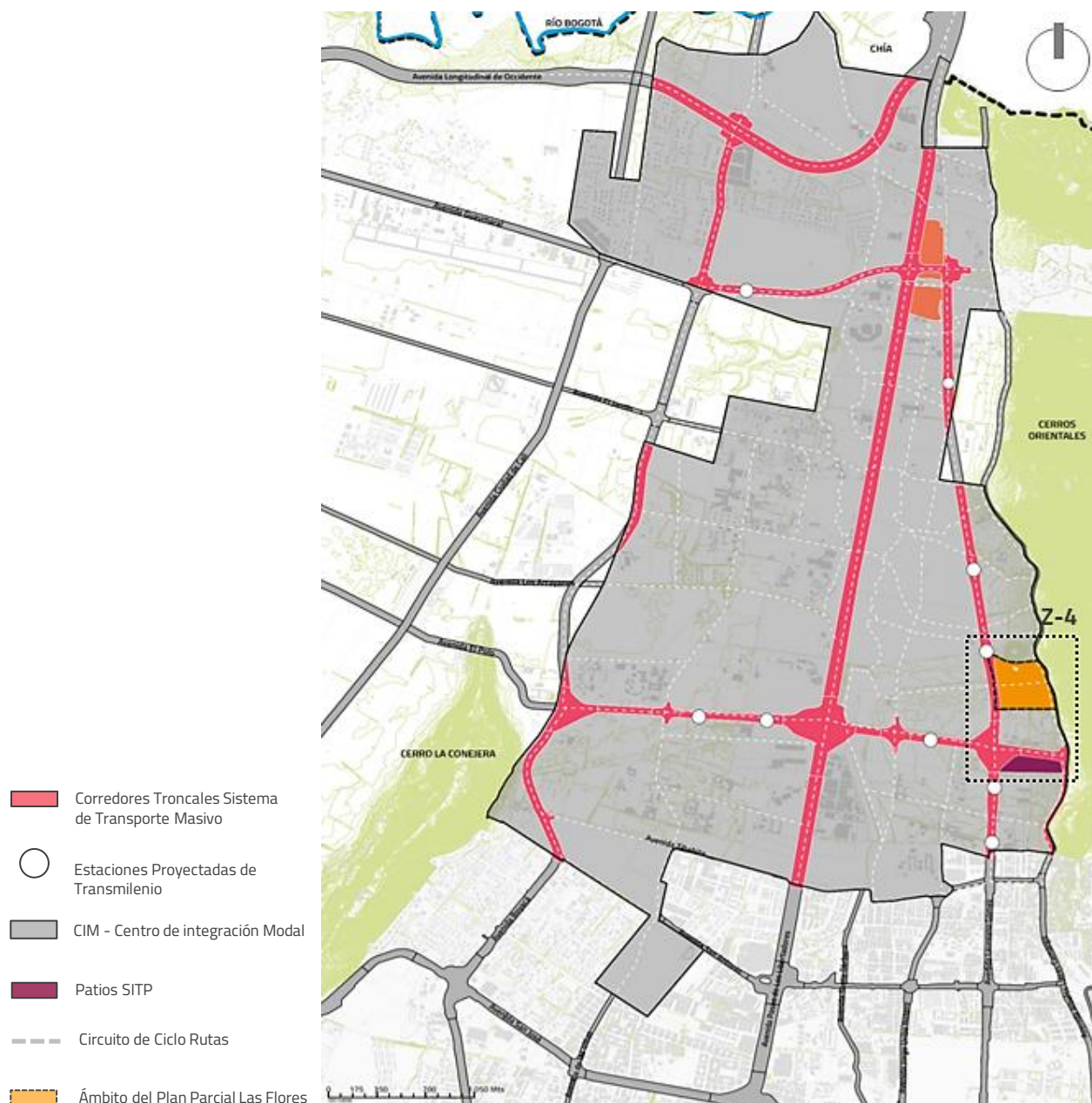


Ilustración 28: Subsistema de Transporte POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec. 088 del 2017

Subsistema de Transporte en el P.P. Las Flores

De conformidad con los planos No. 6 y No. 7 de la cartografía del Decreto 088 de 2017, **el Plan Parcial Las Flores tendrá accesibilidad directa al corredor de Transmilenio proyectado sobre la Av. Laureano Gómez**, estando contiguo a una estación proyectada en el Parque Metropolitano Guaymaral. **Adicionalmente, el Plan Parcial se encuentra en cercanías al corredor de Transmilenio proyectado a lo largo de la Av. El Polo y los Patios SITP.**

En relación con el sistema de ciclo rutas, sobre el Plan Parcial Las Flores se encuentran proyectados Varios

tramos de la red del POZ Norte, los cuales estarán ubicados sobre la Malla Vial Arterial Principal (Av. Laureano Gómez y Av. Alberto Lleras Camargo) y sobre en proximidad a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

La proximidad a corredores de Transmilenio y a los Patios del SITP deberá ser aspecto importante a considerar en la formulación del Plan Parcial, dado su potencial para desarrollar una red de nodos urbanos, garantizando el acceso a los servicios básicos desde la escala local hasta la escala metropolitana.

Z-4

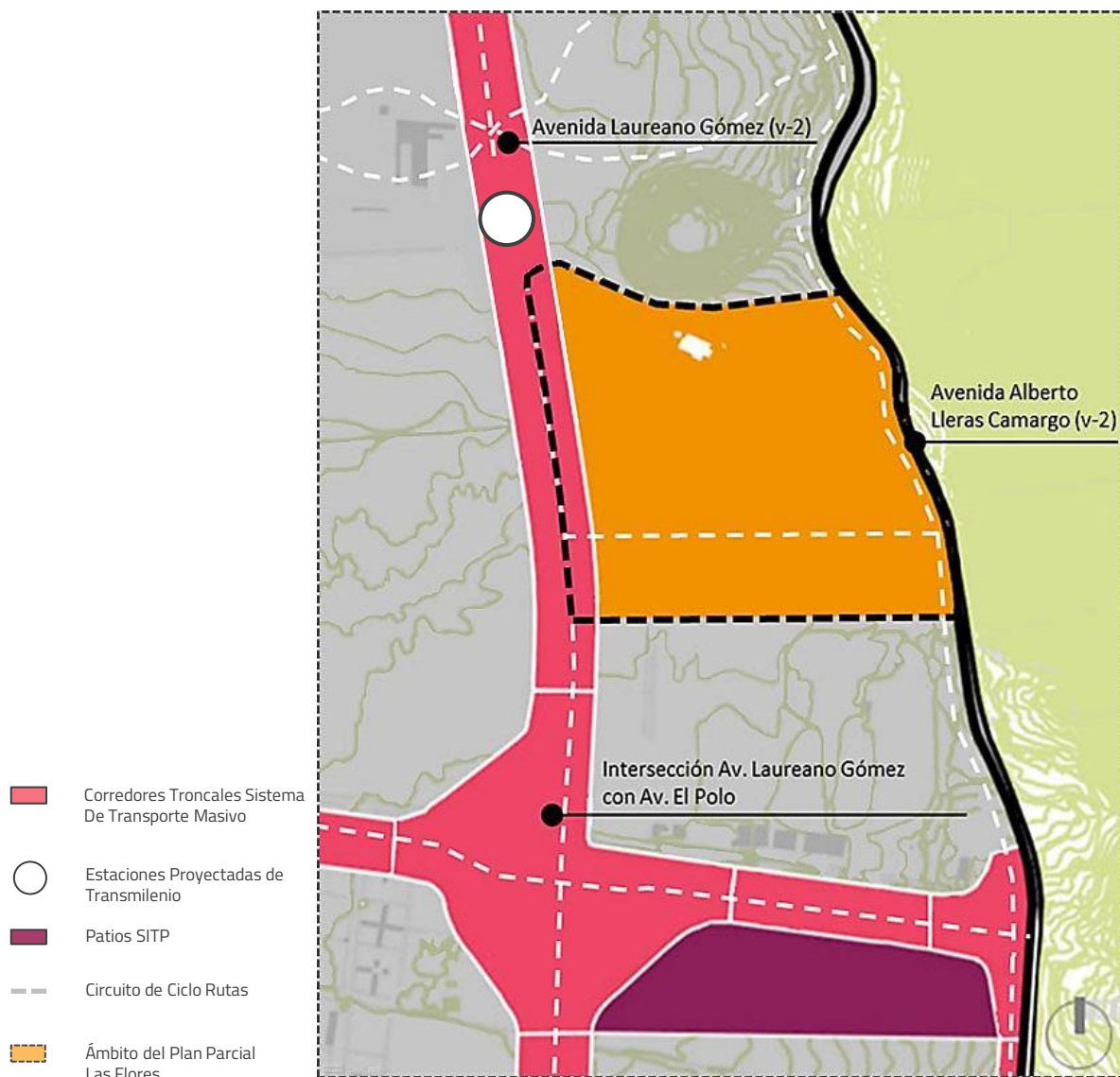


Ilustración 29: Subsistema de Transporte P.P Las Flores

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.2.2

Sistema de Servicios Públicos

Sistema de Acueducto

El POZ Norte Ciudad Lagos de Torca presenta muy buenas condiciones de suministro de agua potable debido al recorrido de las tuberías matrices a través de su ámbito y a que aún no se encuentran trabajando a su capacidad máxima instalada. La planta de tratamiento de agua potable Tibitoc tiene una capacidad instalada de aproximadamente 750.000 m³/día con un suministro actual cercano a los 300.000 m³/día.

El artículo 51 del Decreto 088 de 2017 establece que el sistema de acueducto en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca está conformado por las siguientes líneas matrices que provienen de la planta Tibitoc.

- Línea Tibitoc-Casablanca de diámetro 78"
- Línea Tibitoc-Usaquén de diámetro 60"
- Línea Guaymaral de diámetro 16".
- Interconexión Puente Piedra de diámetro 60".

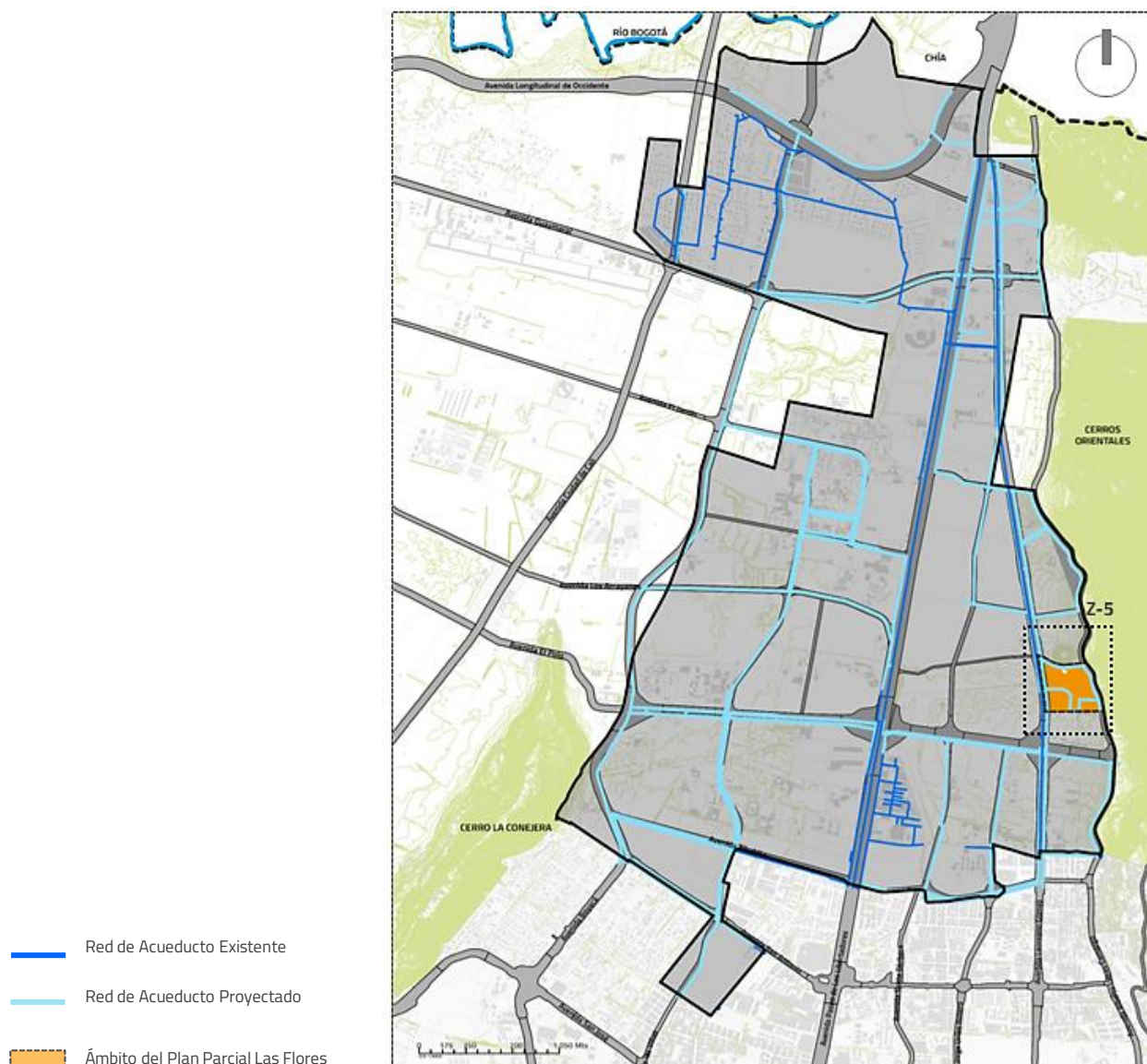


Ilustración 30: Sistema red de Acueducto POZ Norte

Fuente: elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Redes de Acueducto Existentes y Proyectos en el Plan Parcial Las Flores

Para el caso del Plan Parcial No. 14, la prestación del servicio de acueducto está garantizada dada la existencia de las líneas actuales y proyectadas de la red del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca. Existe actualmente una línea de acueducto existente (Línea Tibitoc - Usaquén), con un diámetro de 60" y la cual se encuentra localizada sobre el costado occidental del trazado proyectado de la Avenida Laureano Gómez.

Además, se han proyectado líneas adicionales de acueducto que estarán ubicadas dentro del ámbito del Plan Parcial, y sobre los trazados de la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Parque Guaymaral Sur.

Z-5

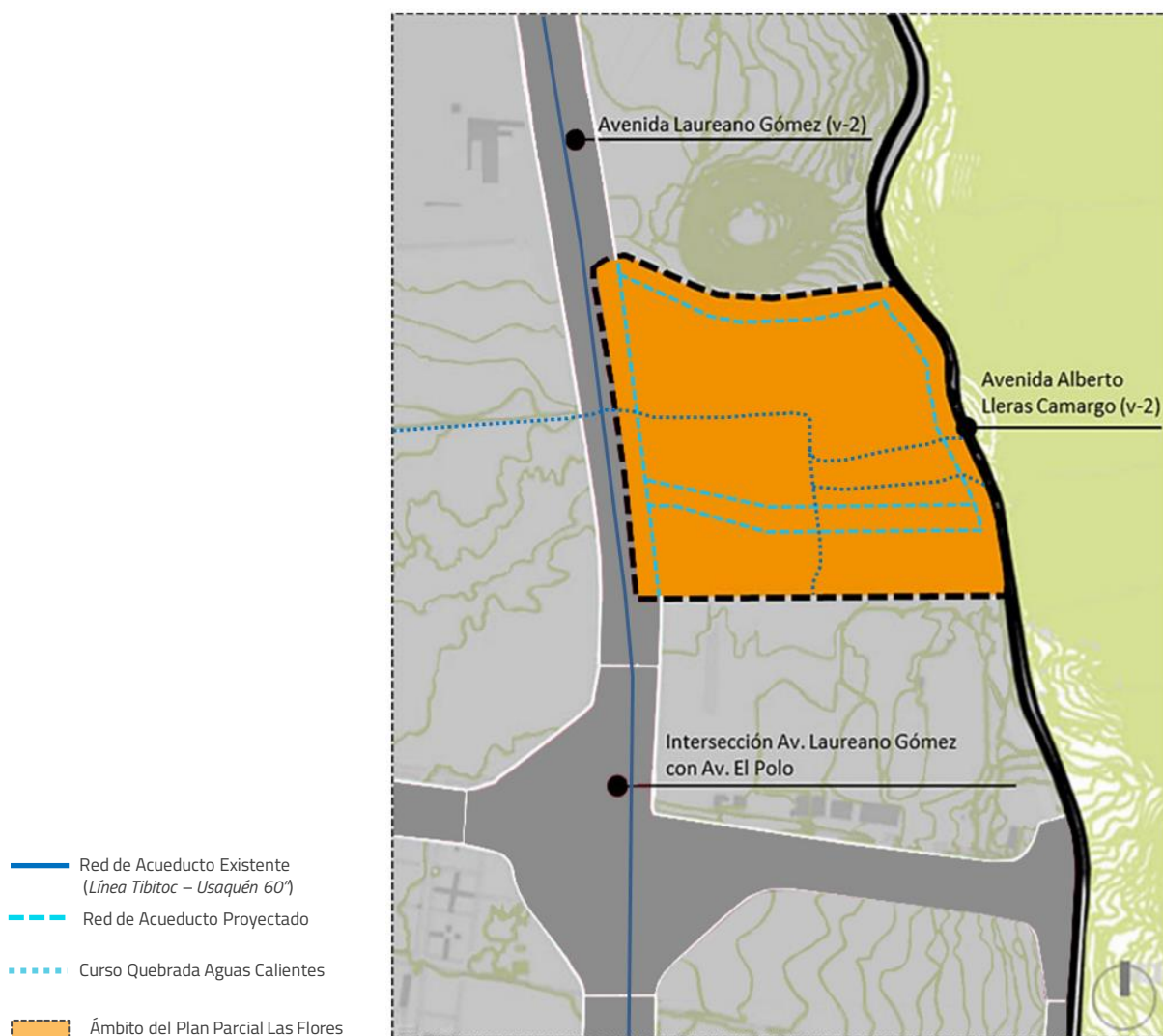


Ilustración 31: Sistemas de Acueducto P.P Las Flores

Fuente: Elaboración Propia

Sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 52 del Decreto 088 de 2017, "el Sistema de Alcantarillado Pluvial de Ciudad Lagos de Torca está constituido por la infraestructura necesaria para el drenaje de aguas lluvias y conducción de aguas residuales, incluyendo el sistema de tratamiento de aguas servidas en su ámbito de aplicación."

De conformidad con el art. 53 del Decreto 088 de 2017, este sistema está conformado por:

- El Sistema de Alcantarillado Troncal, en el cual las descargas serán recogidas por el interceptor Torca Salitre.

- El Sistema de Alcantarillado Pluvial, conformado por los canales, vallados, quebradas, humedales y cuerpos de agua que desembocan en el Río Bogotá.

Se establece además que, siempre que las condiciones topográficas lo permitan, los Planes Parciales localizados en el POZ Norte deberán garantizar la evacuación de las aguas pluviales hacia el humedal Torca – Guaymaral.



Ilustración 32: Sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

El art. 56 del Decreto 088 de 2017 estipula que los planes parciales que se localicen en Ciudad Lagos de Torca, deberán implementar sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS, siguiendo los lineamientos del decreto 566 de 2014 sobre Política Pública de Eco urbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá.

Deben así conectarse los sistemas de drenaje asociados al urbanismo con los afluentes del

humedal tales como las quebradas y vallados, buscando que cada sector del humedal reciba el caudal que permita el funcionamiento hidráulico adecuado, garantizando que el SUDS retenga como mínimo el 30% de las aguas lluvias en el interior del área neta urbanizable del desarrollo calculado con un periodo de retorno de 25 años o de acuerdo a la norma que expida la Empresa de Acueducto de Bogotá.



Ilustración 33: Esquema de Funcionamiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

Fuente: SUD Sostenible, 2020

Sistema de Energía Eléctrica

El artículo 60 del Decreto Distrital 088 de 2017, determina que “el sistema de energía eléctrica está integrado por los sistemas de transmisión que conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en Ciudad Lagos de Torca.”

Para el caso del Plan Parcial No.14, se identifica el paso de una red de energía eléctrica sobre el costado suroriental del mismo y a su vez se evidencia la localización de la subestación eléctrica de Torca sobre el costado sur.

De acuerdo al oficio No. 00176547 expedido por la empresa prestadora del servicio “Codensa”, el predio objeto del plan parcial está en condiciones de disponer del servicio de energía al momento requerirse. Debido a la presencia de la subestación eléctrica al costado sur del Plan Parcial, la propuesta de diseño urbano deberá plantear soluciones que permitan aislar y mitigar los impactos negativos de esta infraestructura, garantizando habitabilidad y confort al interior de los desarrollos del Plan Parcial.



Ilustración 34: Sistema de Energía Eléctrica POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Sistema de Gas

De conformidad con el artículo 63 del Decreto 088 de 2017, “el sistema de gas domiciliario está conformado por las redes de gasoductos que transporta el gas a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo, las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano.” El sistema de gas se encuentra señalado en el plano No.10 “Estructura Funcional: Sistema de Servicios Públicos – Energía y Gas, el cual hace parte del presente decreto”.

Para el Plan Parcial No.14 se identifica una red de gas existente a lo largo de la Avenida Alberto Lleras Camargo, sobre el costado oriental del plan. La existencia de esta infraestructura determina un escenario de conexión inmediata y disponibilidad del servicio público una vez se inicie el proceso de licenciamiento.

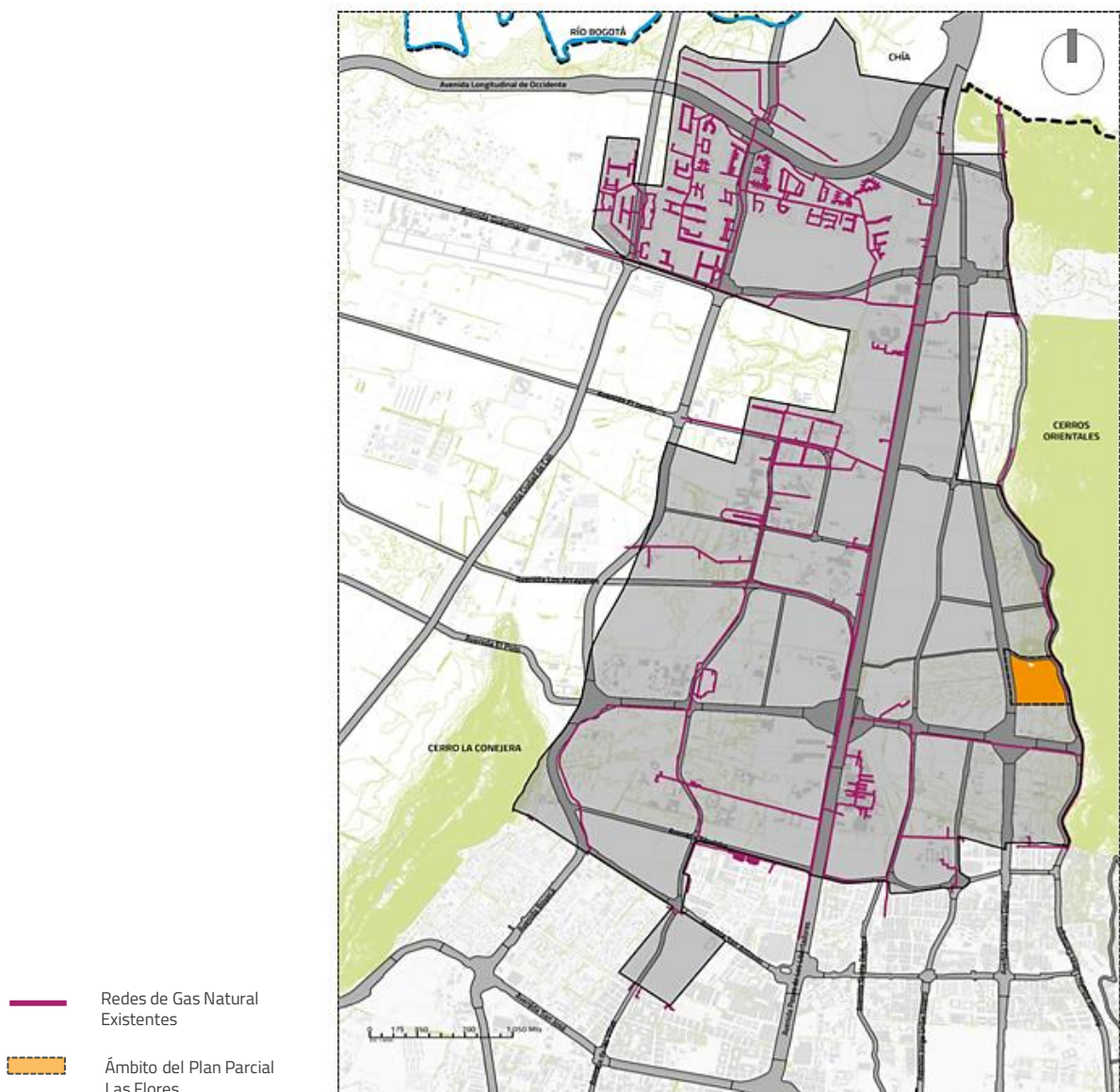


Ilustración 35: Sistema de Gas Natural POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.2.3

Sistema de Espacio Público

Como lo establece el art. 85 del Decreto 088 de 2017, los espacios públicos deben propender de forma articulada, el equilibrio entre las densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones ambientales, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad en la ciudad en general.

De conformidad con los artículos 86 y 87 del Decreto 088 de 2017, el espacio público del POZ Norte –Ciudad Lagos de Torca– está integrado por espacios públicos naturales y artificiales destinados al desplazamiento, encuentro y permanencia de los ciudadanos. Estos se dividen catalogan en elementos naturales y artificiales:

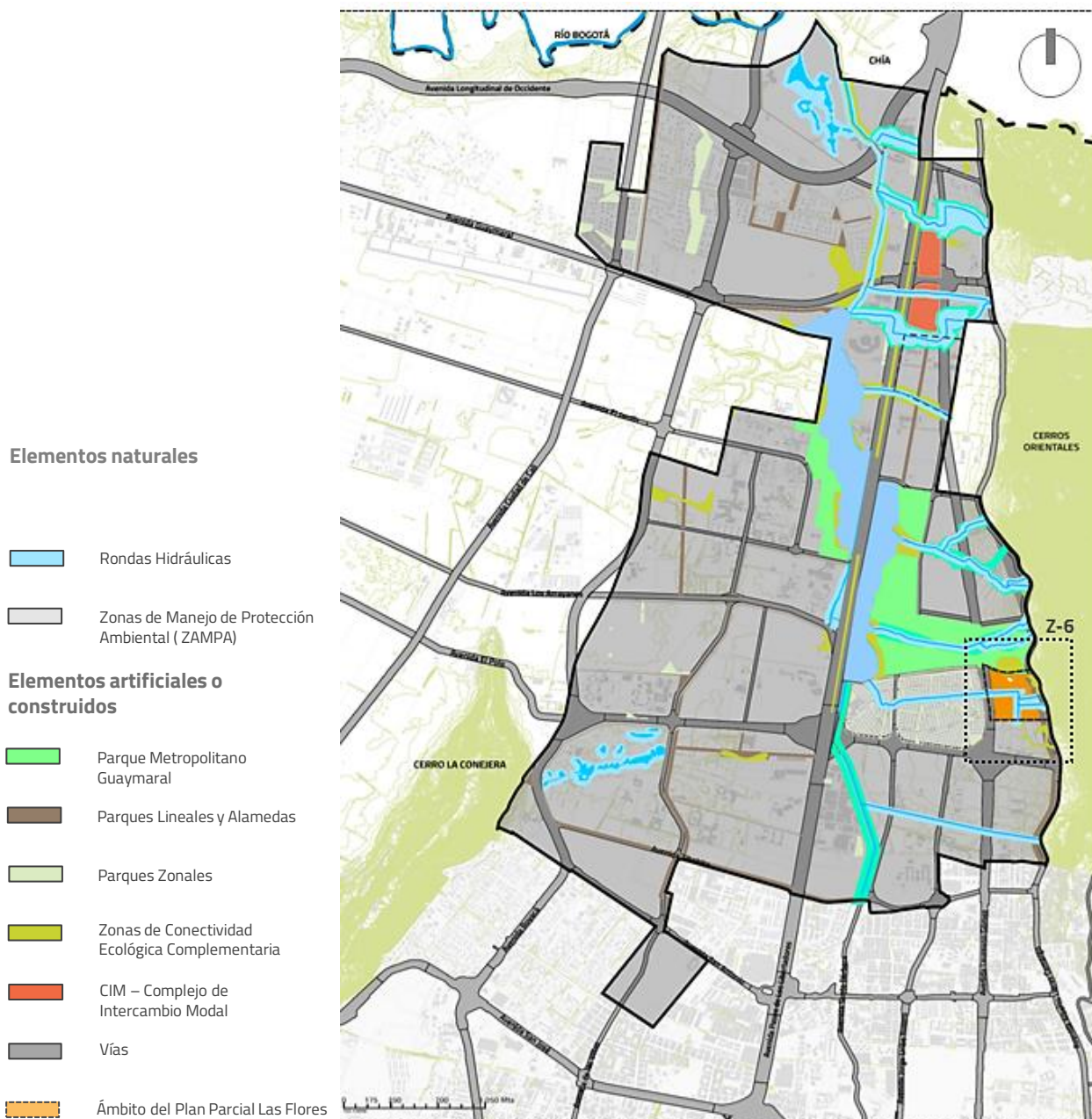


Ilustración 36: Sistema de Espacio Público POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Espacio público en el Plan Parcial Las Flores

De acuerdo con el plano No. 7 de la cartografía del POZ Norte, dentro del ámbito del Plan Parcial No. 14 se localizan los siguientes elementos del Sistema de Espacio Público:

Elementos naturales:

- Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes.

Elementos artificiales:

- El Parque Lineal proyectado sobre el costado occidental de la Avenida Alberto Lleras Camargo entre los límites norte y sur del Plan Parcial.

- La Zona Complementaria de Conectividad Ecológica situada en proximidad de ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

- Las ciclo rutas y controles ambientales de la malla vial arterial (Av. Laureano Gómez y Av. Alberto Lleras Camargo).

La localización de las cesiones para parques que se proyecten en la formulación del Plan Parcial, deberán garantizar la conectividad y articulación con los elementos de la estructura ecológica, de tal forma que se configure un único sistema continuo y permeable a los desarrollos aledaños.

Z-6



Ilustración 37: Sistema de Espacio público P.P. Las Flores

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.2.4

Sistema de Equipamientos

El artículo 72 del Decreto 088 de 2017 define el sistema de equipamientos como “el conjunto de edificaciones en las cuales se prestan los servicios sociales”. Estos se clasifican en tres categorías:

- **Equipamientos colectivos:** Educación, cultura, bienestar social y culto.
- **Equipamientos de servicios urbanos básicos:** Seguridad ciudadana, defensa, justicia, abastecimiento, recintos feriales, entre otros.

- **Equipamientos deportivos y recreativos.**

El Sistema de Equipamientos busca ofrecer una cobertura integral que permita reducir el déficit de servicios sociales y servicios urbanos básicos, y el desarrollo de espacios para usos dotacionales cualificados técnica y funcionalmente, promoviendo un equilibrio territorial entre las necesidades de la población de Ciudad Lagos de Torca y las estrategias para una gestión eficiente del suelo para la localización de equipamientos.

Clasificación de Equipamientos

	Equipamientos Colectivos
	Equipamientos Deportivos y Recreativos
	Servicios Urbanos Básicos
	Ámbito del Plan Parcial Las Flores

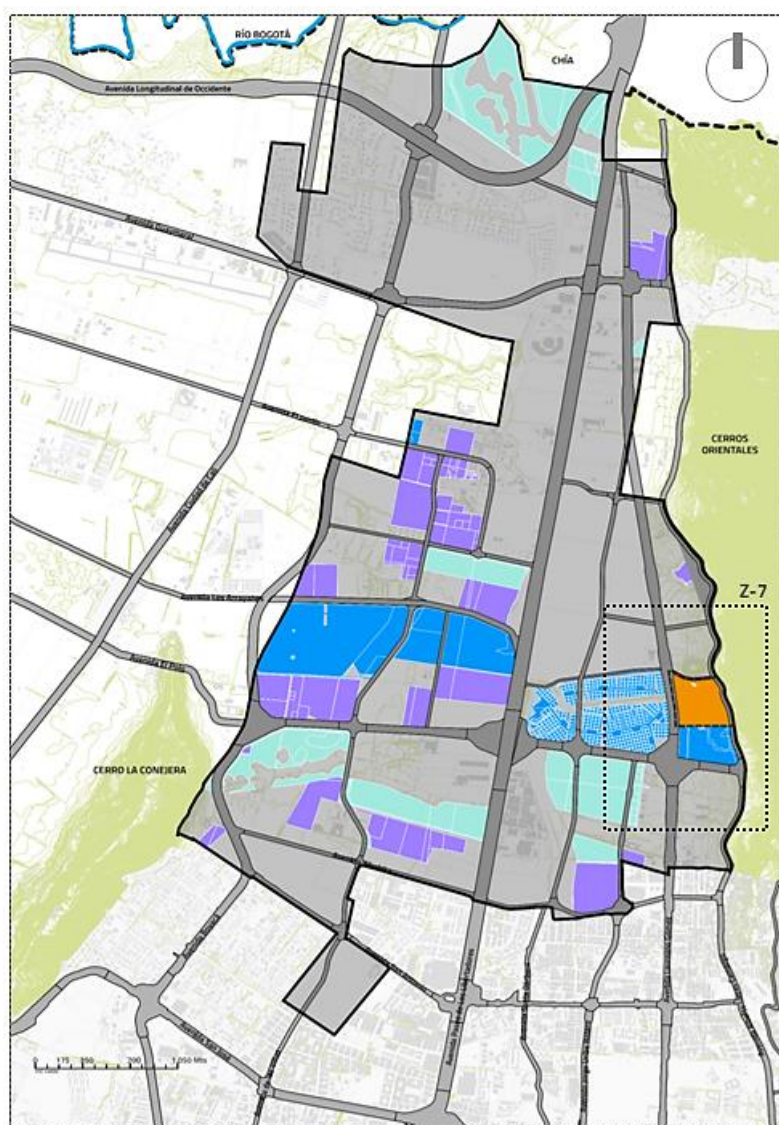


Ilustración 38: Sistema de Equipamientos POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Dentro del ámbito del Plan Parcial No. 14 no se identifica ningún predio con condición de equipamiento. Sin embargo, es importante señalar que el Plan Parcial Las Flores se localiza próximo a varios predios con uso dotacional ubicados sobre la intersección de la Avenida El Polo con Avenida Laureano Gómez, los cuales son los siguientes:

- **El Cementerio Jardines de Paz**, con un área aproximada de 62 hectáreas y en el cual se desarrollará el Plan Parcial No. 33 del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.
- **La Subestación Eléctrica de Torca**, la cual colinda con el borde sur del Plan Parcial Las Flores

Flores e donde en su interior se ubican, además de la infraestructura de redes eléctricas, zonas verdes con canchas múltiples.

- **La Universidad del Rosario** – Sede de Emprendimiento e Innovación, ubicada al sur de la Av. El Polo y la cual comprende áreas para la recreación y el deporte.

De esta manera, la cercanía del Plan Parcial No. 14 a los dotacionales mencionados plantea la posibilidad de consolidar un nodo de equipamientos, al cual se deberá integrar la propuesta de espacio público y uso que se formule para el Plan Parcial.

Z-7

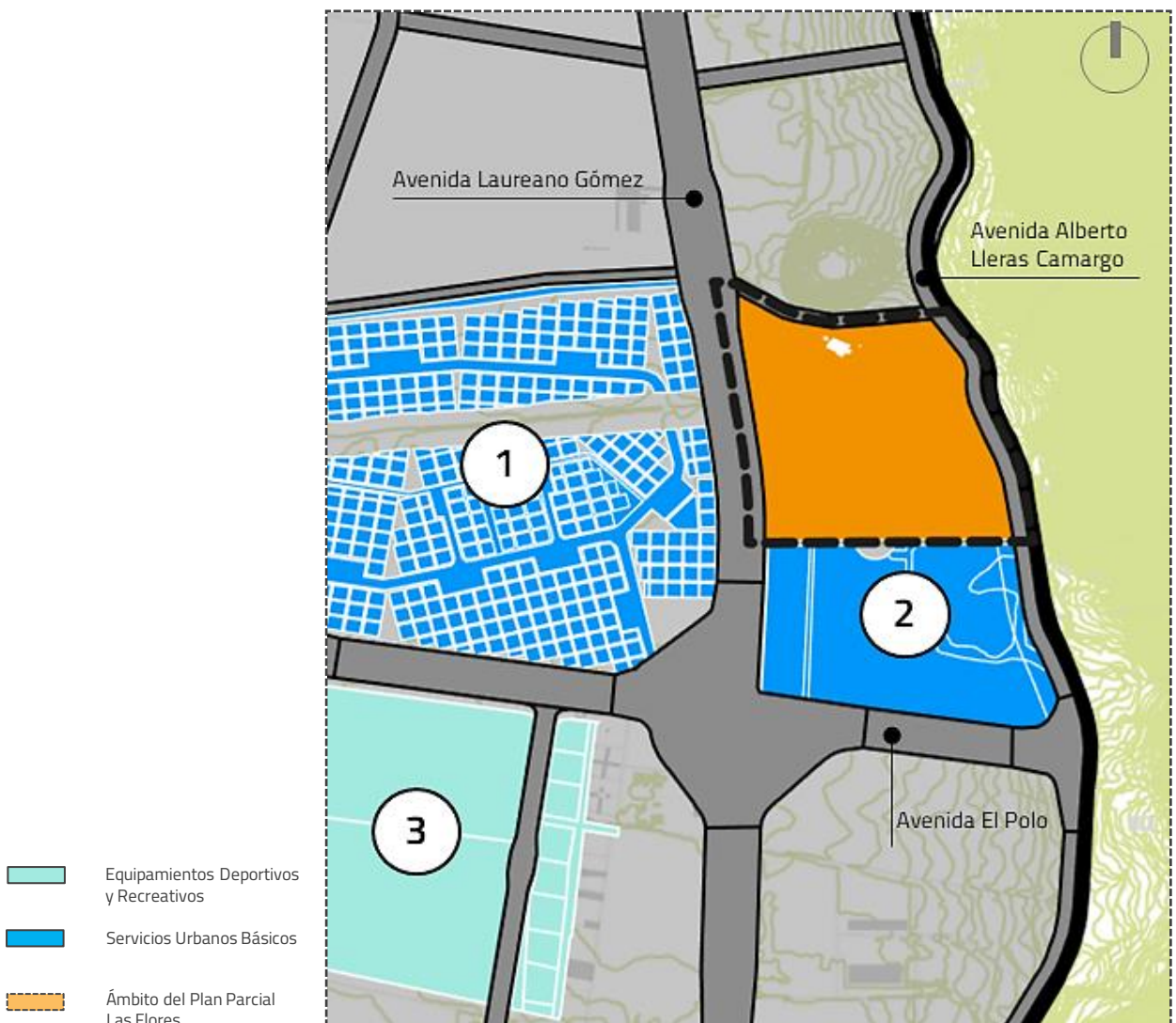


Ilustración 39: Integración Predios Próximos a P.P Las Flores

Fuente: Elaboración Propia

1.3.2.5

Operaciones Urbanísticas

De conformidad con el artículo 169 del Decreto 088 de 2017 –modificado por el art. 22 del Decreto 049 de 2018 y el art. 15 del Decreto 417 de 2019, “la ejecución de las obras de carga general del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca se realizará de manera gradual, teniendo en cuenta la habilitación general del suelo sometido al tratamiento de desarrollo.” Estas operaciones tienen como objetivo principal lograr un equilibrio en el desarrollo del Plan Zonal del Norte, permitiendo que todos los propietarios del suelo y los desarrolladores cuenten con la infraestructura

básica vial y de servicios públicos para el desarrollo de los planes parciales.

Para el desarrollo completo de Ciudad Lagos de Torca se han establecido 5 operaciones, en las cuales se ejecutarán las obras de la malla vial arterial principal, arterial complementaria, además de la adquisición, restauración y habilitación de suelos de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos.

El Plan Parcial No. 14 Las Flores se ve directamente relacionado con la Operación No. 1, la Operación No. 2 y la Operación No. 3.

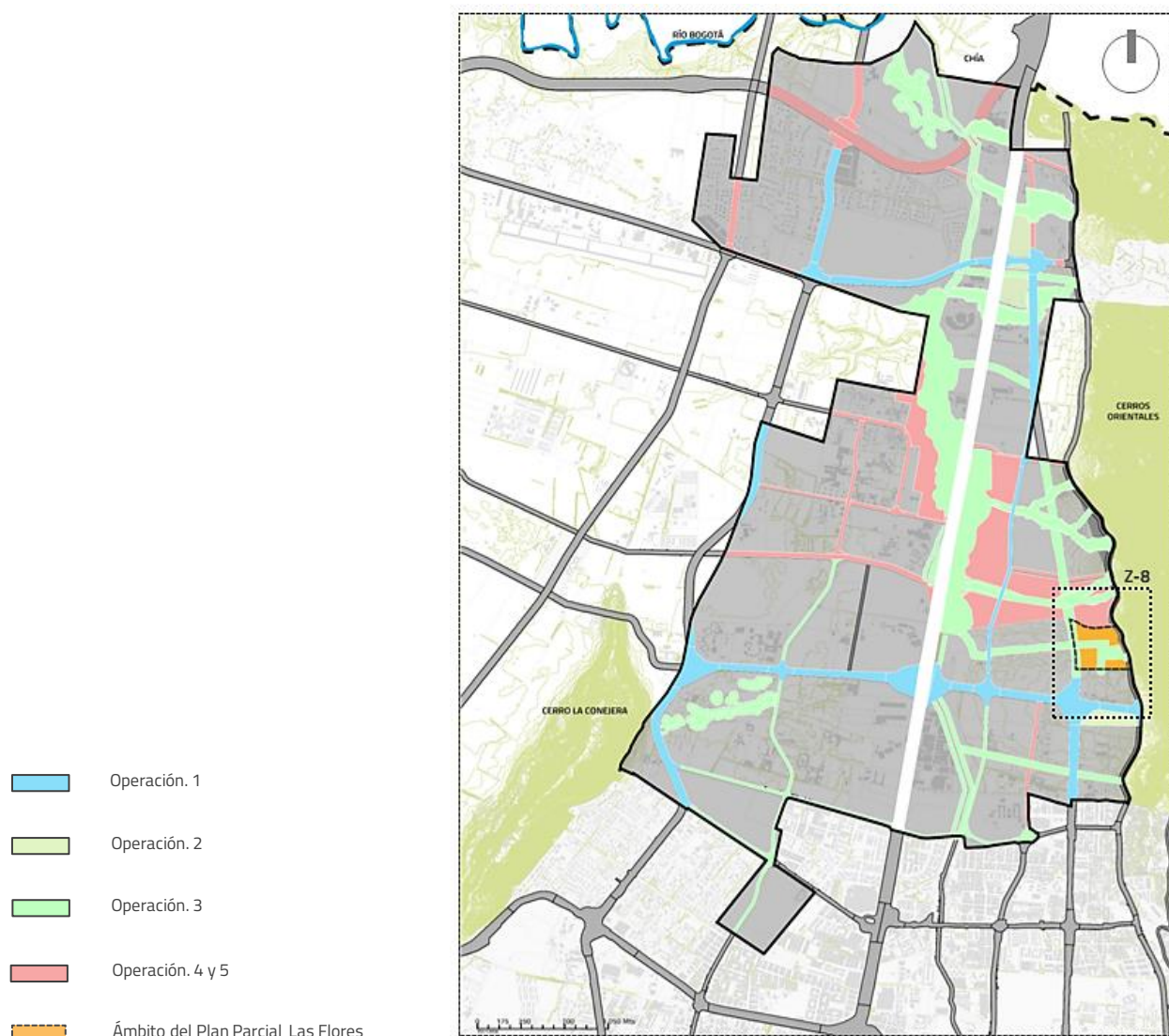


Ilustración 40: Operaciones Urbanísticas POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia

● Operación No. 1

Los componentes de esta operación a ejecutarse en relación al Plan Parcial No. 14 son:

- Estudios y diseños de redes de acueducto y alcantarillado y de obras de carga general de las operaciones 1 y 3.
- Redes de alcantarillado sanitario de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Parque Metropolitano Guaymaral y la Avenida el Polo.

● Operación No. 3

En esta operación de ejecutarán las siguientes obras asociadas al Plan Parcial Las Flores:

- Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre Avenida Santa Bárbara y Avenida El Polo.
- Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos.
- Respecto a la Avenida Alberto Lleras Camargo, debe señalarse que de conformidad con los Decretos 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019, la ejecución de los diseños y obras de esta vía no se encuentran determinados dentro de ninguna de las Operaciones Urbanísticas establecidas por el POZ Norte.

Z-8

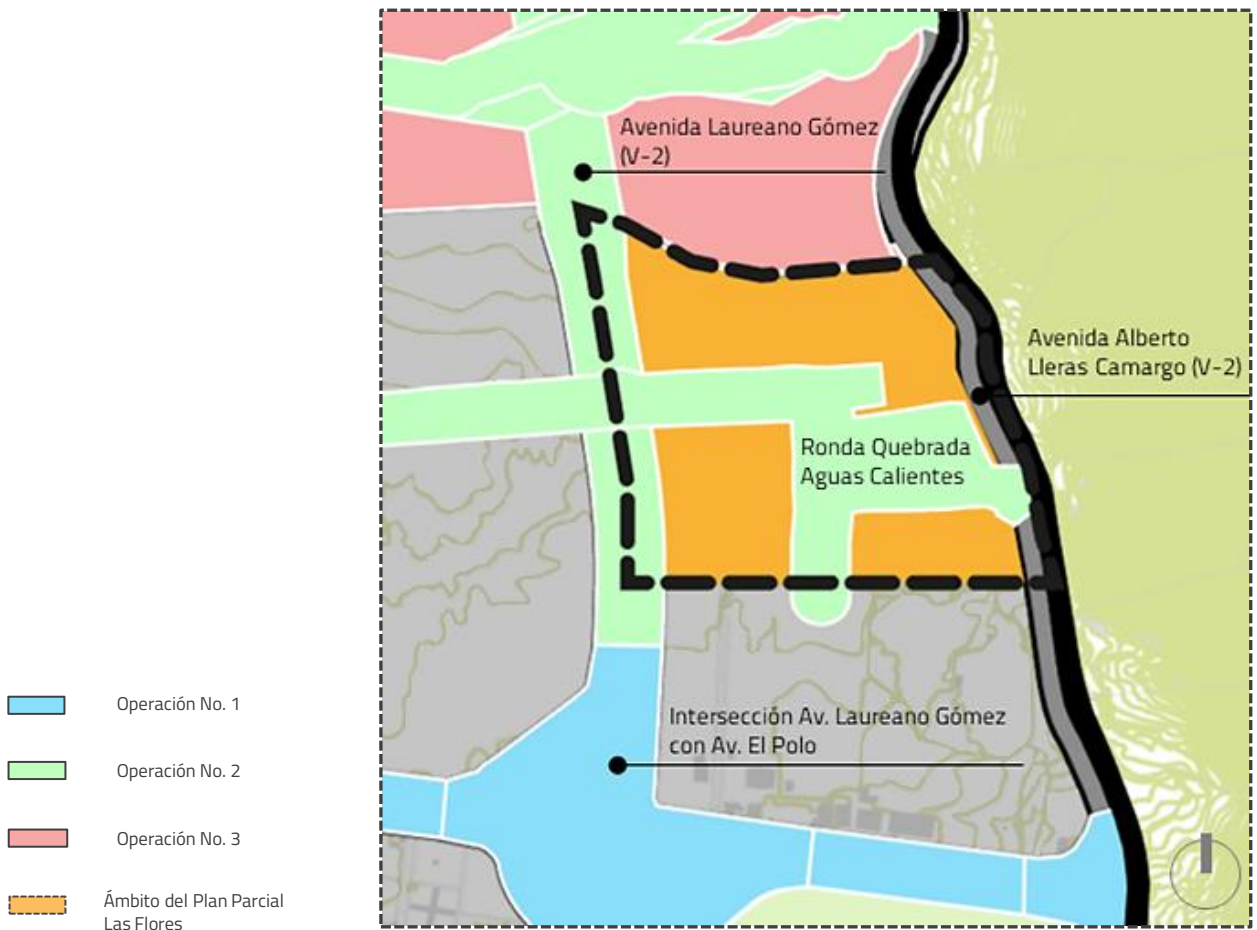


Ilustración 41: Operaciones Urbanísticas P.P. Las Flores

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.2.6

Unidad Funcional

De acuerdo con el art. 2° del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona al art. 6 del Decreto 088 de 2017, corresponde a los planes parciales que aseguren los aportes necesarios al Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, que los habiliten en las condiciones definidas por el art. 170 del Decreto 088 de 2017 (punto de equilibrio de obras de carga general).

Para cumplir con las condiciones que permiten la habilitación de Unidades Funcionales conforme lo establece el art. 5° del Decreto 425 de 2018, el Plan

Parcial Las Flores deberá:

- Conectarse con la red matriz de existente de acueducto.
- Vincularse con las redes matrices de alcantarillado sanitario y pluvial.
- Generar al menos dos puntos de conexión con la malla vial arterial principal, cumpliendo con las demás condiciones establecidas en el numeral 3° del art. 5° del Decreto 425 de 2018.

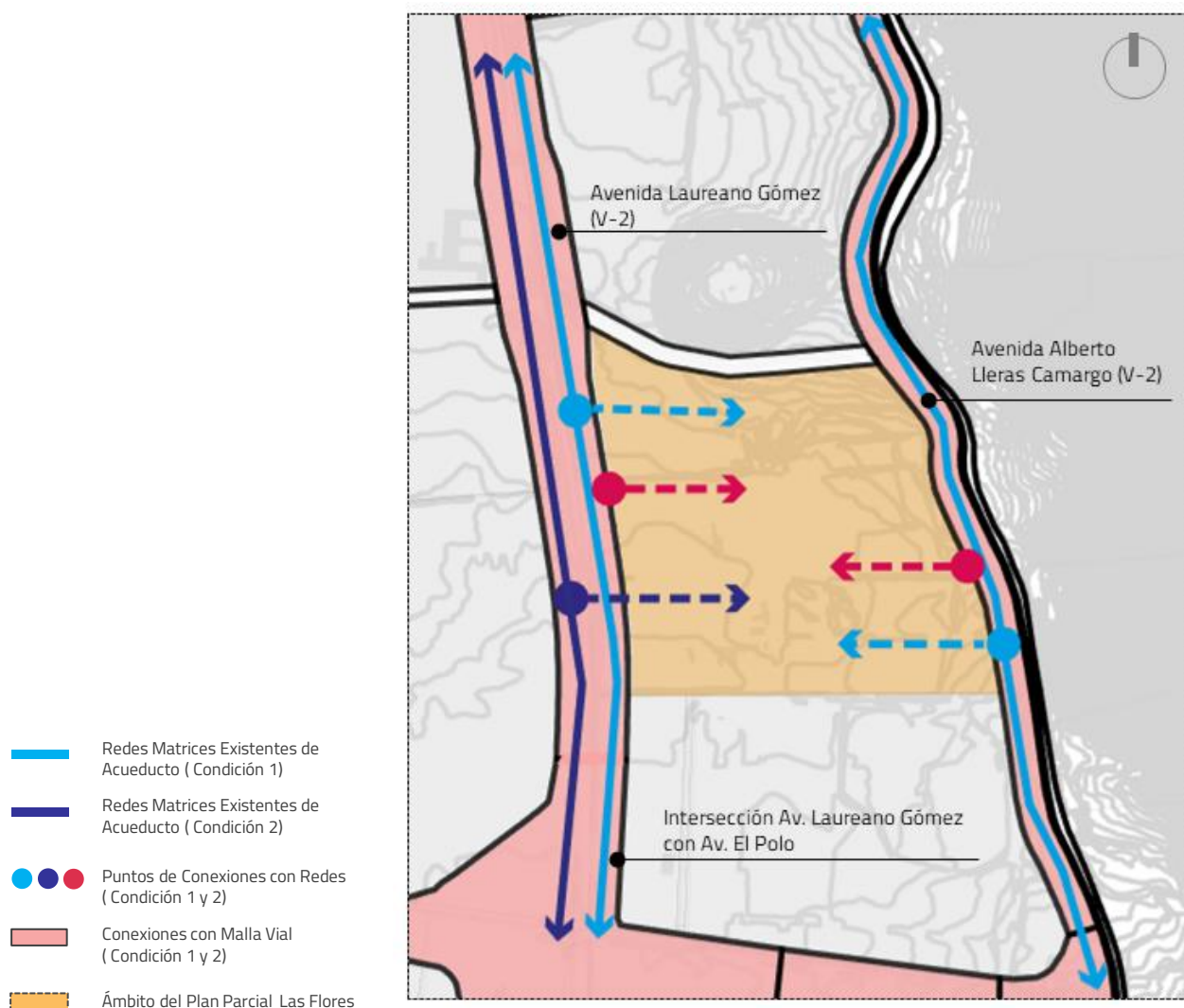


Ilustración 42: Unidad Funcional, Redes y Puntos de Conexión

Fuente: Elaboración Propia

1.3.3

Estructura Socioeconómica y Espacial

1.3.3.1 Ejes Principales de Integración

El POT de Bogotá define las Operaciones Estratégicas como mecanismos para dar respuesta a las políticas generales y a la estrategia de ordenamiento en términos de integración internacional, regional y urbana, crecimiento económico, productividad urbana y regional, desarrollo local y cohesión e integración social y protección y recuperación de la estructura ecológica principal.

El artículo 71 del Decreto 190 de 2004 (POT de Bogotá) establece operaciones estratégicas asociadas a diferentes centralidades. A su vez, estas operaciones se conectan a través de Corredores de Integración, conformados por las principales arteriales viales de la ciudad. Con respecto al POZ Norte –Ciudad Lagos de Torca-, este se encuentra vinculado estrechamente con el Eje de Integración Norte – Centralidad Toberín – La

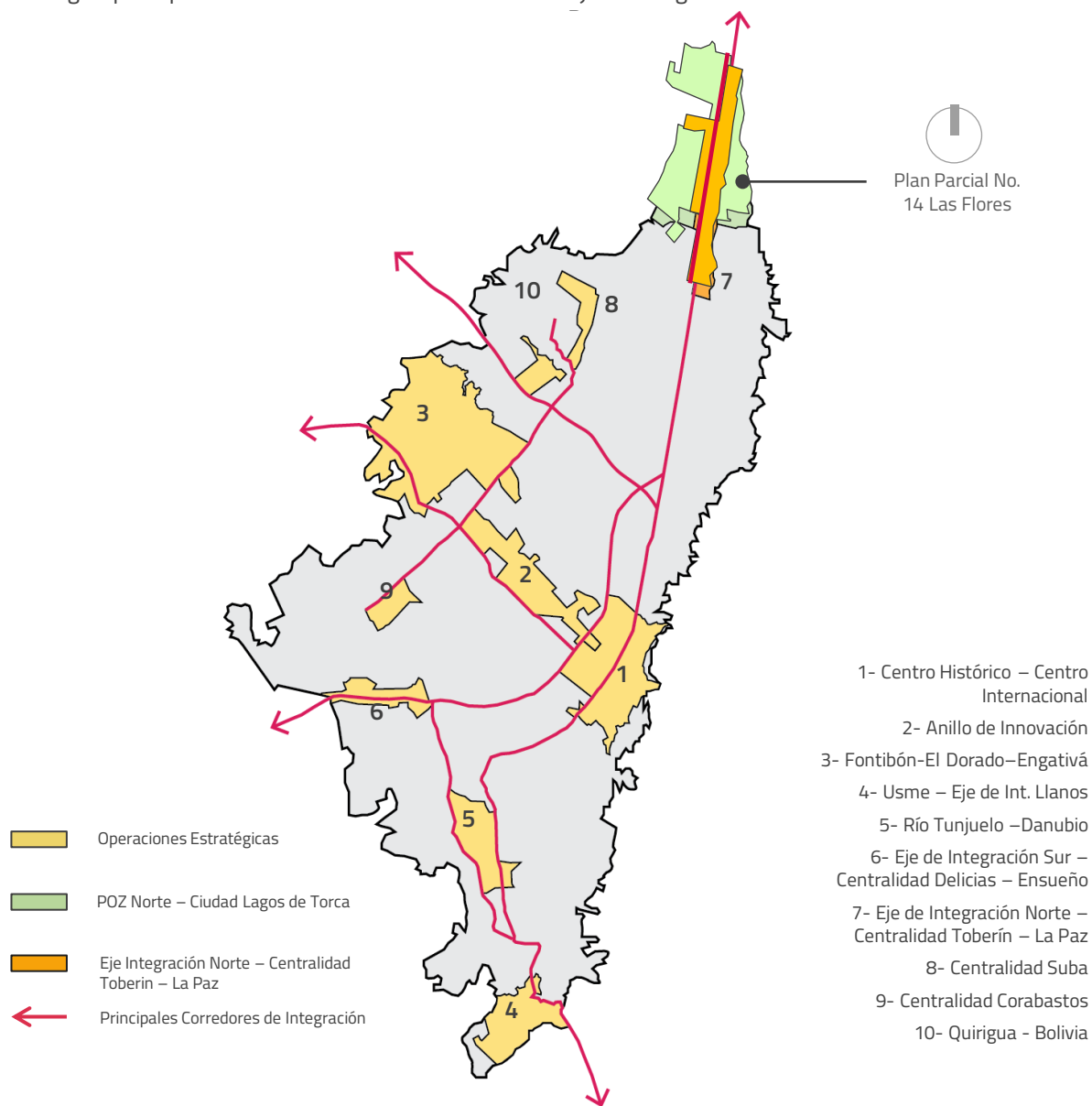


Ilustración 43: Ejes Principales de Integración

Fuente: Elaboración Propia

1.3.3.1.1

Red de Centralidades

El artículo 90 del Decreto 088 de 2017 determina que la Estructura Socioeconómica y Espacial de Ciudad Lagos de Torca está conformada por la Centralidad Toberín – La Paz, el Parque Metropolitano Guaymaral, el Complejo de Intercambio Modal Interurbano de Transporte y la zona de comercio y servicios de la Avenida Paseo de los Libertadores al norte de la Avenida Guaymaral.

El Plan Parcial No.14 se encuentra en el área de influencia de la centralidad del Parque Metropolitano Guaymaral, la cual es representativa por su componente ambiental y de espacio público. Esta condición representa una oportunidad para integrar y articular la estructura ecológica, el espacio público y los usos del suelo que sean propuestos por el Plan Parcial Las Flores, con el resto del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca.

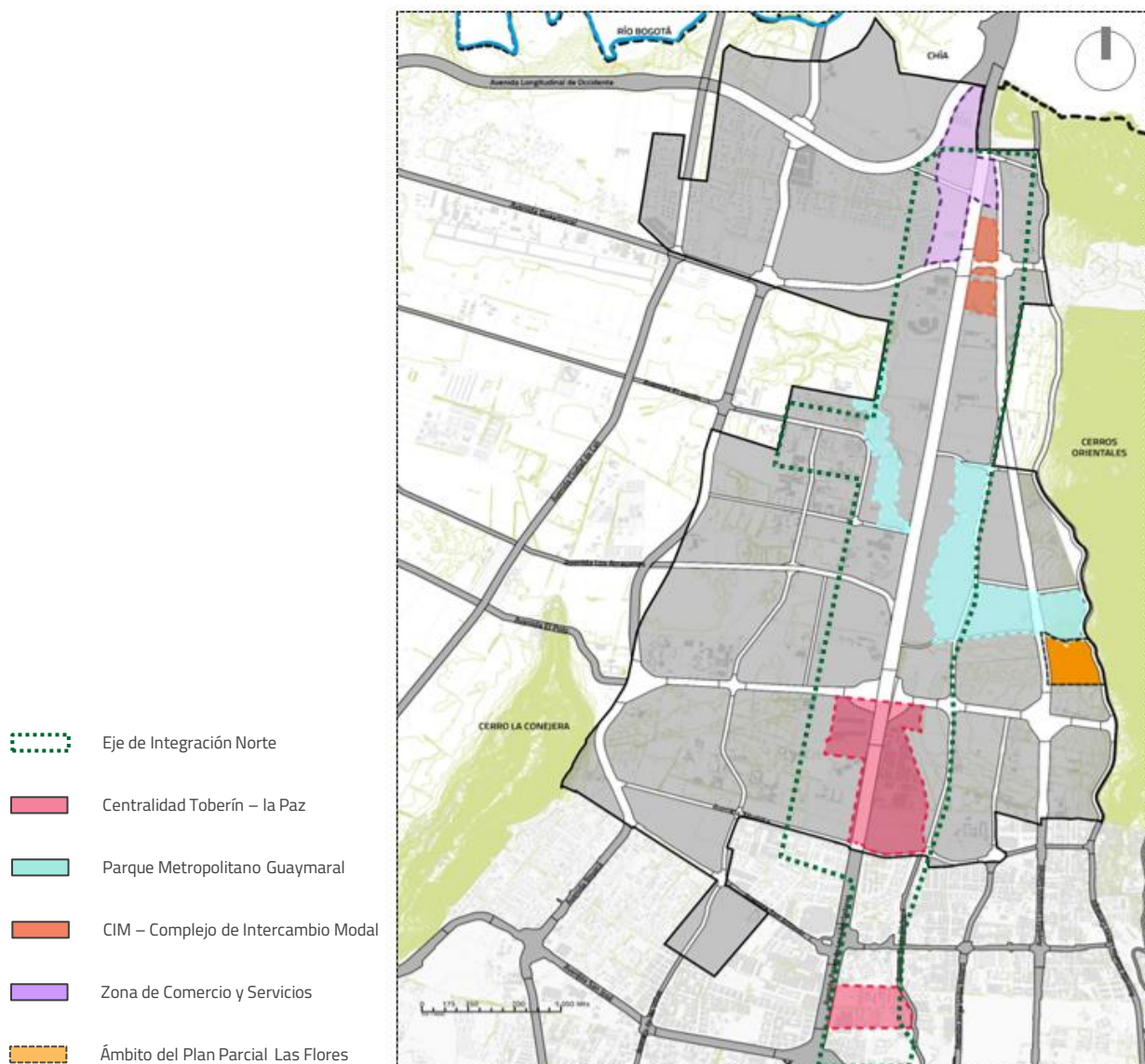


Ilustración 44: Red Centralidades POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.3.2

Usos del Suelo

De conformidad con el artículo 91 del Decreto Distrital 088 de 2017, los usos del suelo o áreas de actividad en Ciudad Lagos de Torca se encuentran clasificadas en Industrial, Residencial, Urbana Integral, Comercio y Servicios y Dotacional. Esto se encuentra señalado en el Plano No. 12 de la cartografía del presente Decreto.

Los artículos 92 hasta el 102 del Capítulo 1 del Decreto 088 de 2017 determinan toda la normativa en torno los ámbitos de aplicación y condiciones de implantación para cada área de actividad.

Área de Actividad Residencial

 Zona Residencial Neta

Área Industrial

 Zona Industrial

Área de Actividad Dotacional

 Zona Equipamientos Colectivos

 Zona de Servicios Urbanos Básicos

 Zona de Equipamientos Deportivo / Recreativo

 Parque Metropolitano Guaymaral

Área de actividad de comercio y servicios

 Zona de Comercio Cualificado

 Zona de Comercio Aglomerado

 Zona de Servicios Empresariales

 Grandes Superficies Comerciales

Área Urbana Integral

 Zona Residencial

 Zona Múltiple

 Zona Industrial y de Servicios

 Ámbito del Plan Parcial Las Flores

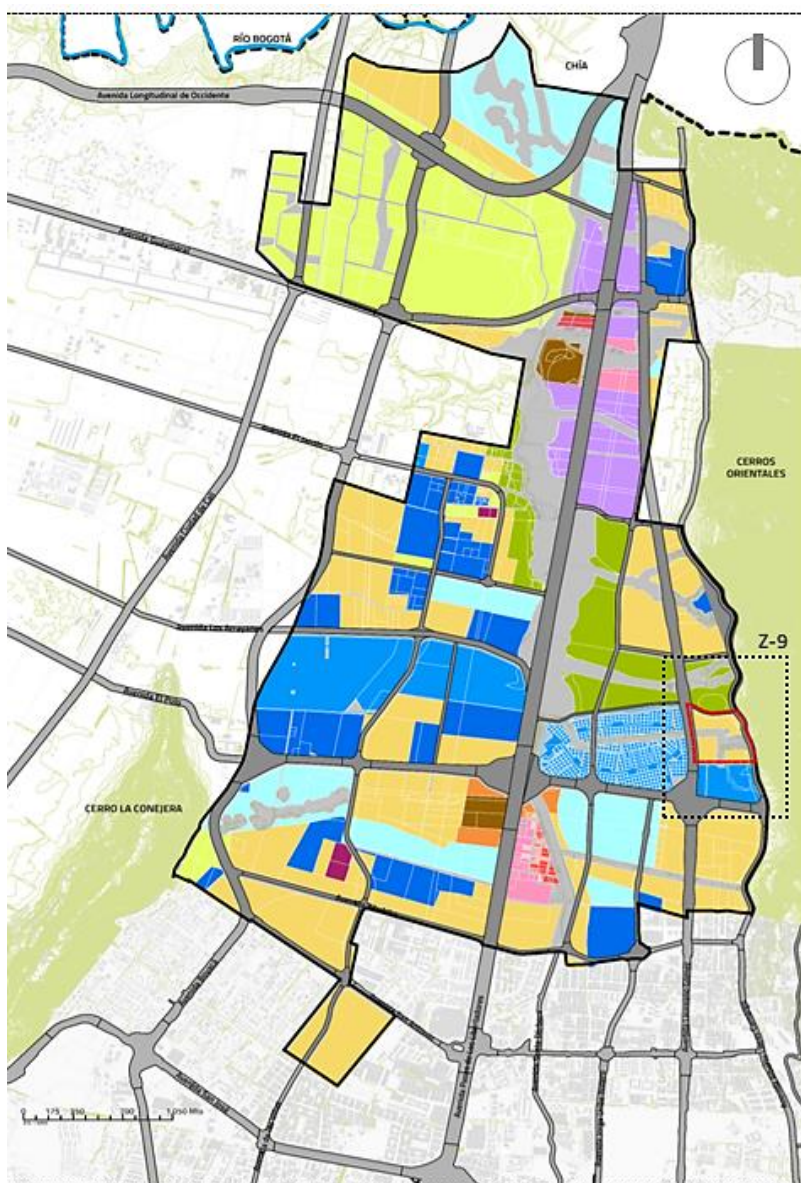


Ilustración 45: Usos del Suelo POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

De acuerdo con el plano No. 12 de la cartografía del Decreto 088 de 2017, el Plan Parcial Las Flores se encuentra dentro del Área de Actividad Urbana Integral, cuya característica principal es la integración armónica de zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales. De conformidad con el art. 96 del Decreto 088 de 2017, el Área Urbana Integral se divide a su vez en tres tipos de zonas: 1. Zona Múltiple, 2. Zona Industrial y de Servicios y 3. Zona Residencial.

En el ámbito del Plan Parcial Las Flores, el área urbana integral se encuentra clasificada en su totalidad como

Zona Residencial, la cual se caracteriza por permitir el desarrollo de un mínimo del 15% y un máximo del 35% de su área útil en primer piso, en usos de comercio, servicios y dotacionales, además del uso residencial y actividades complementarias.

Esta clasificación del suelo podrá permitir en el Plan Parcial Las Flores, la generación de una diversidad de actividades en forma ordenada y coherente con el entorno, así como un mayor aprovechamiento del suelo para propiciar dinámicas que fomenten espacios urbanos activos.

Z-9

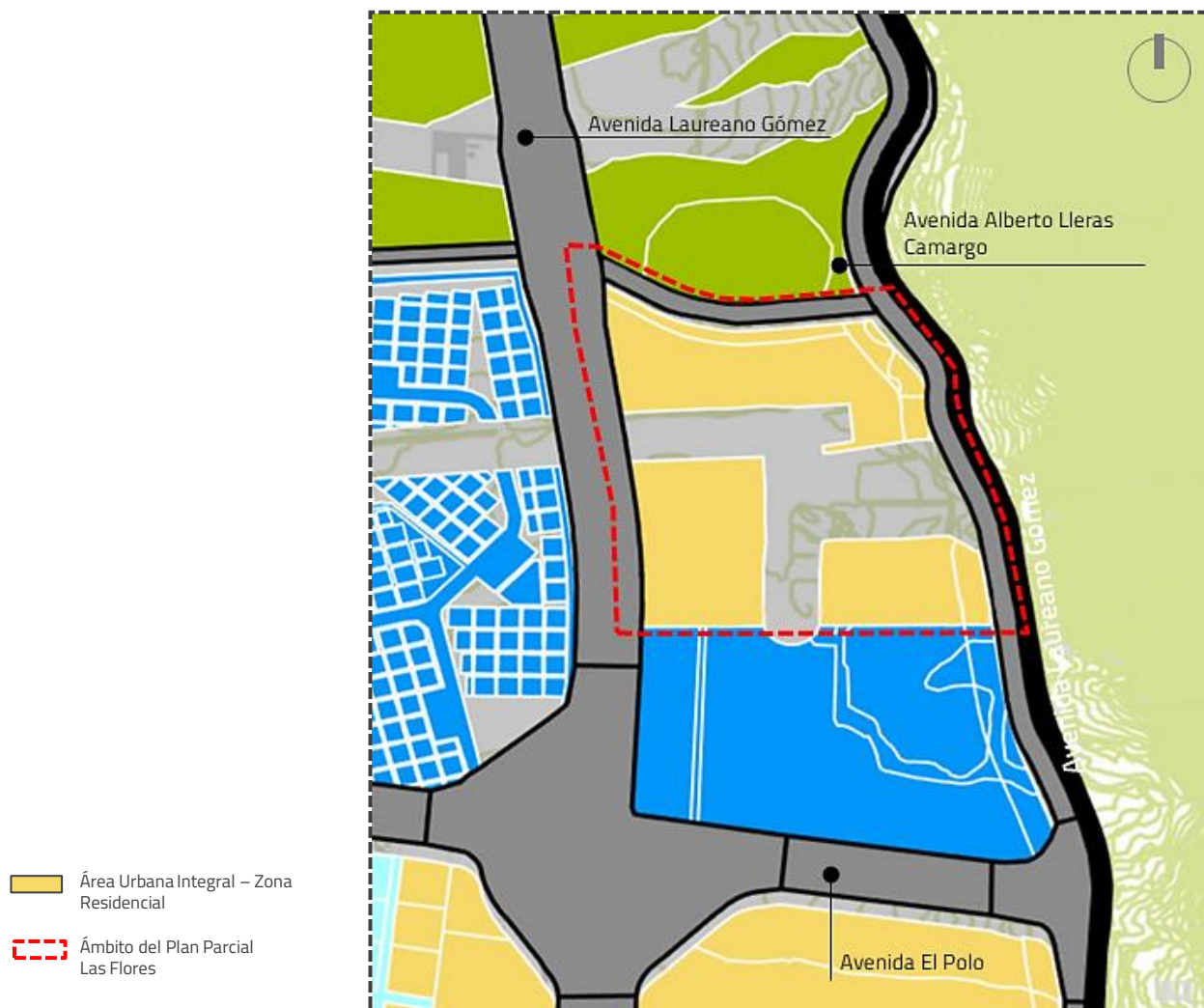


Ilustración 46: Área Urbana Integral P.P Las Flores

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.3.3

Alturas y Construcciones Existentes

Al tratarse se una zona en proceso de desarrollo, el ámbito del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca posee un bajo nivel de ocupación en cuanto a edificaciones existentes, siendo estas en su mayoría de uno y dos pisos.

En el interior del Plan Parcial Las Flores se localizan estructuras utilizadas como invernaderos para el cultivo de flores, las cuales ocupan un área

considerable del terreno del Plan Parcial. Igualmente se ubica una edificación de un piso, con un uso asociado a la floricultura.

Como edificaciones cercanas al Plan Parcial, se deben señalar la Subestación Eléctrica de Torca, las construcciones situadas al interior del Cementerio Jardines de Paz y viviendas rurales localizadas sobre la Carrera Séptima.

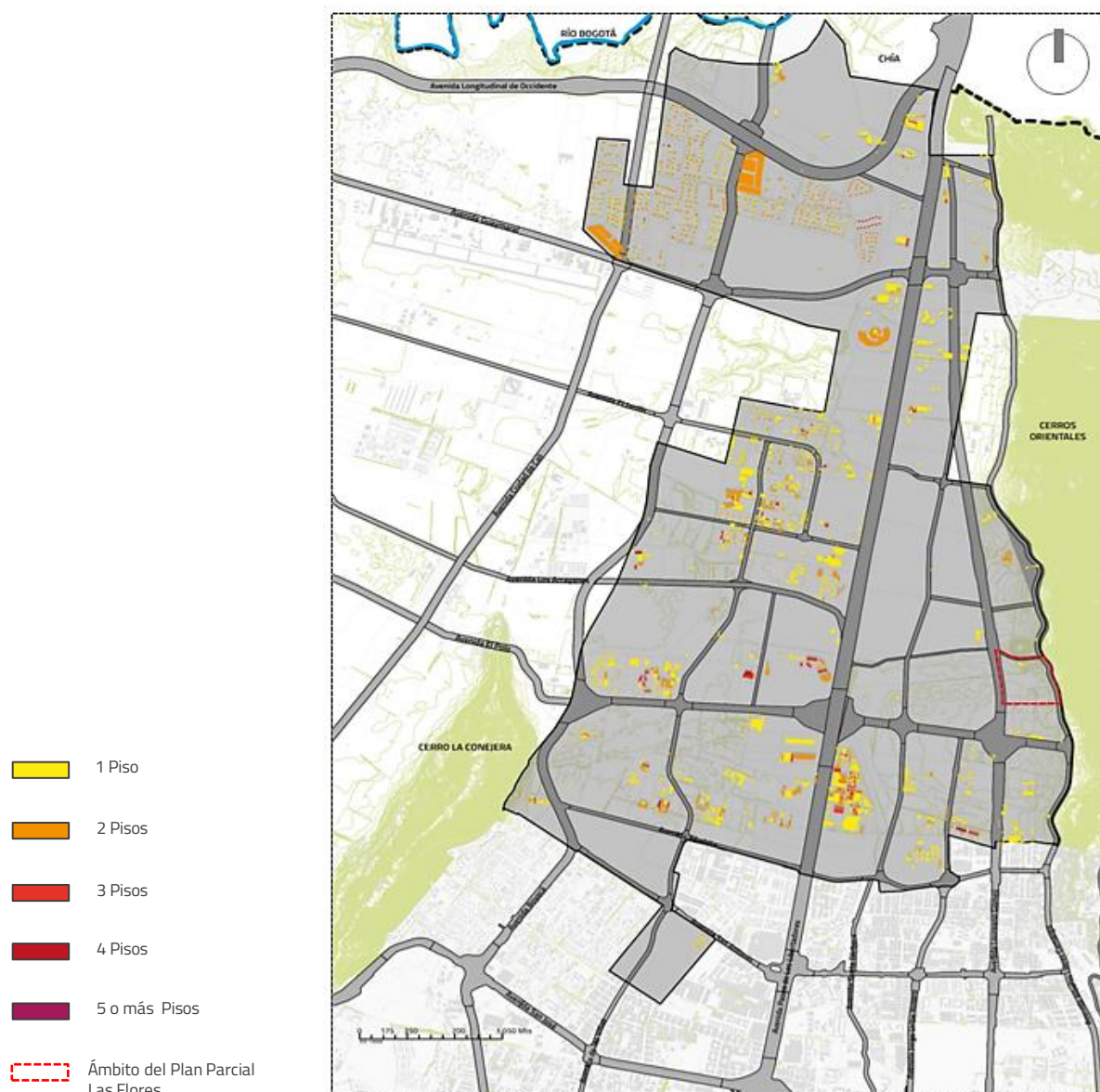
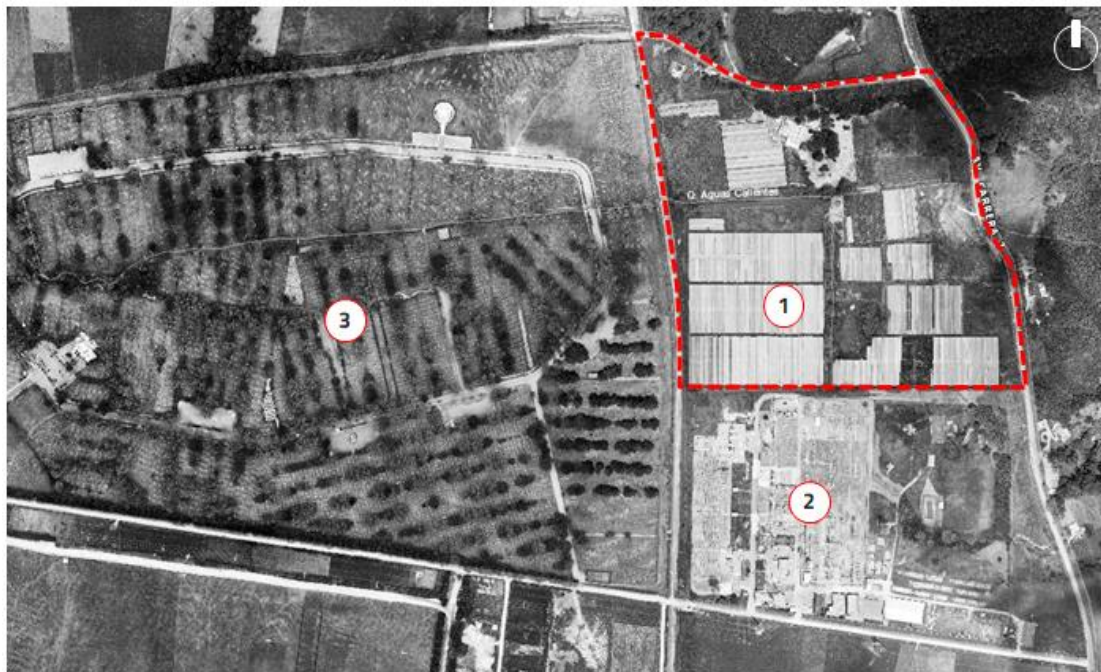


Ilustración 47: Alturas y Construcciones Existentes POZ Norte

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017



 Perímetro P.P. Las Flores

 Ilustración 48: Vista Aérea P.P. Las Flores
Fuente: Elaboración Propia



 Ilustración 49: Invernaderos al Interior del Ámbito del Plan Parcial.
Fuente: Elaboración Propia



 Ilustración 50: Subestación Eléctrica de Torca.
Fuente: Elaboración Propia



 Ilustración 51: Capilla del Cementerio Jardines de Paz
Fuente: Elaboración Propia

1.3.3.4

Topografía

El Plan Parcial N° 14 Las Flores se ubica sobre un terreno de baja pendiente. La cota más alta (2.570 msnm) se ubica sobre la Av. Alberto Lleras Camargo (Borde Oriental), mientras que el nivel más bajo en la zona central del Plan Parcial, sobre la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

Al no encontrarse pendientes superiores al 25%, no se presentan restricciones para la ubicación de cesiones de parques según lo establecido por el art. 112 del Decreto 088 de 2017.

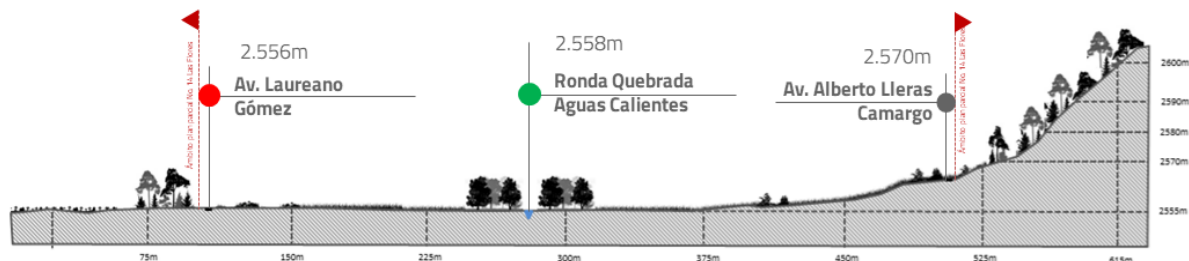


Ilustración 52: Corte Topográfico P.P. Las Flores.

Fuente: Elaboración Propia

Articulación con el Entorno

El cruce de la Estructura Ecológica Principal en relación con el Sistema de Espacio Público y el Sistema de Equipamientos, permite entender que el Plan Parcial No.14 es una pieza estratégica en la articulación. Este contiene y colinda con elementos de la Estructura Ecológica Principal y áreas del espacio público representativas, entre las cuales se encuentra el Parque Metropolitano Guaymaral.

Esto sugiere que en la formulación del Plan Parcial, el equipamiento publico deberá estar localizado de forma estratégica en el cruce de estos sistemas, permitiendo la creación de un nodo urbano jerárquico eficiente, el cual de continuidad de los corredores ecológicos ecosistémicos propuestos en el POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

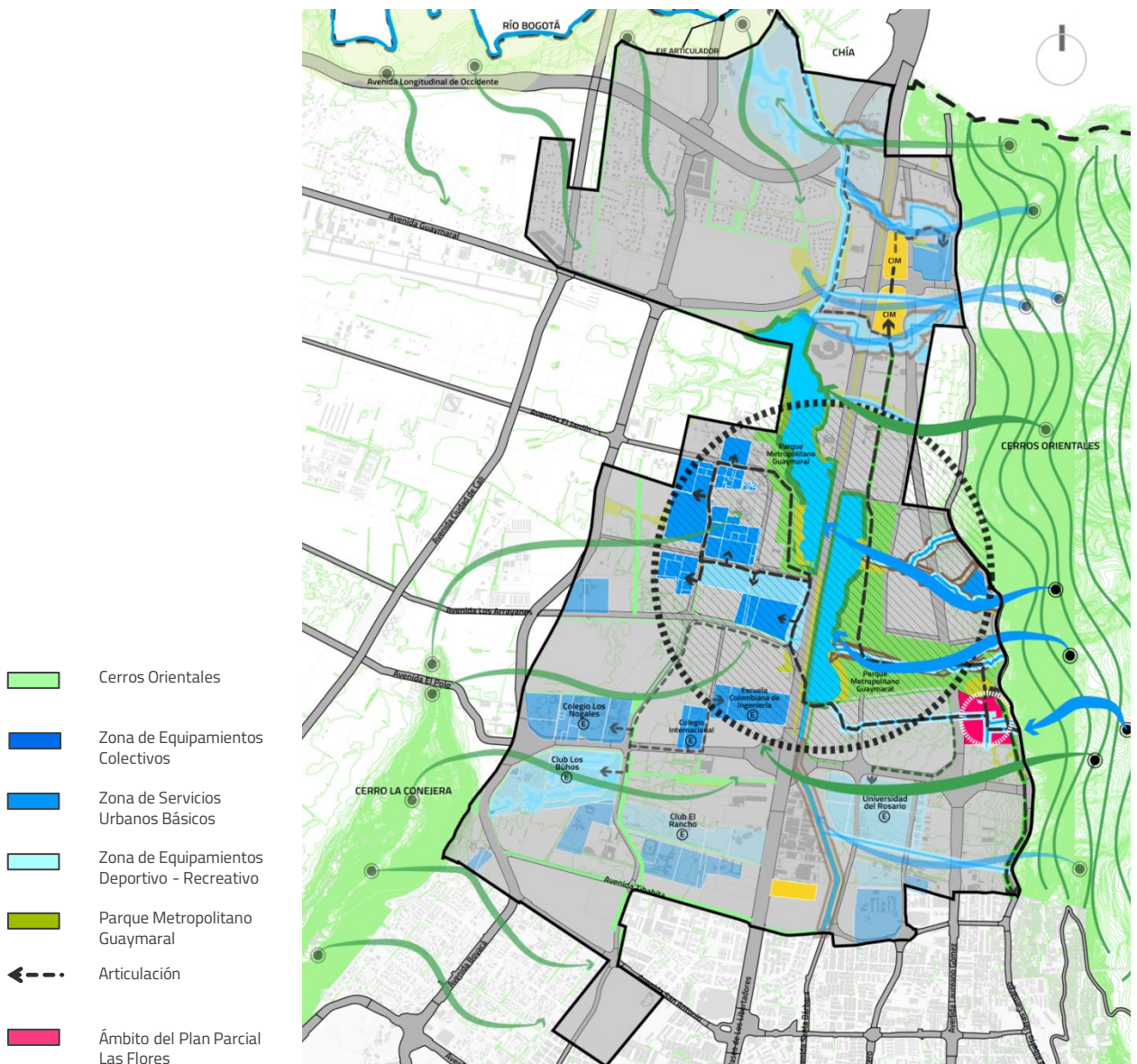


Ilustración 53: Estructura Ecológica Principal Frente al Sistema de Espacio Público y de Equipamientos
Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

Ilustración 53:Articulacion con el entorno

Articulación del Sistema Vial y de Movilidad con el Sistema de Espacio Público y de Equipamientos.

La relación existente entre el Sistema Vial y de Movilidad, el Sistema de Espacio Público y el Sistema de Equipamientos, evidencia que el Plan Parcial No.14 se constituye en una pieza clave de conexión espacial a escala zonal, urbana y metropolitana.

Esto permite entender que la localización del futuro equipamiento urbano, de la cesión para parques y las áreas útiles con usos comerciales, deberán desarrollarse en un sector estratégico del lote el cual permita articular las actividades del plan parcial de forma directa con las demás estructuras urbanas del POZ Norte.

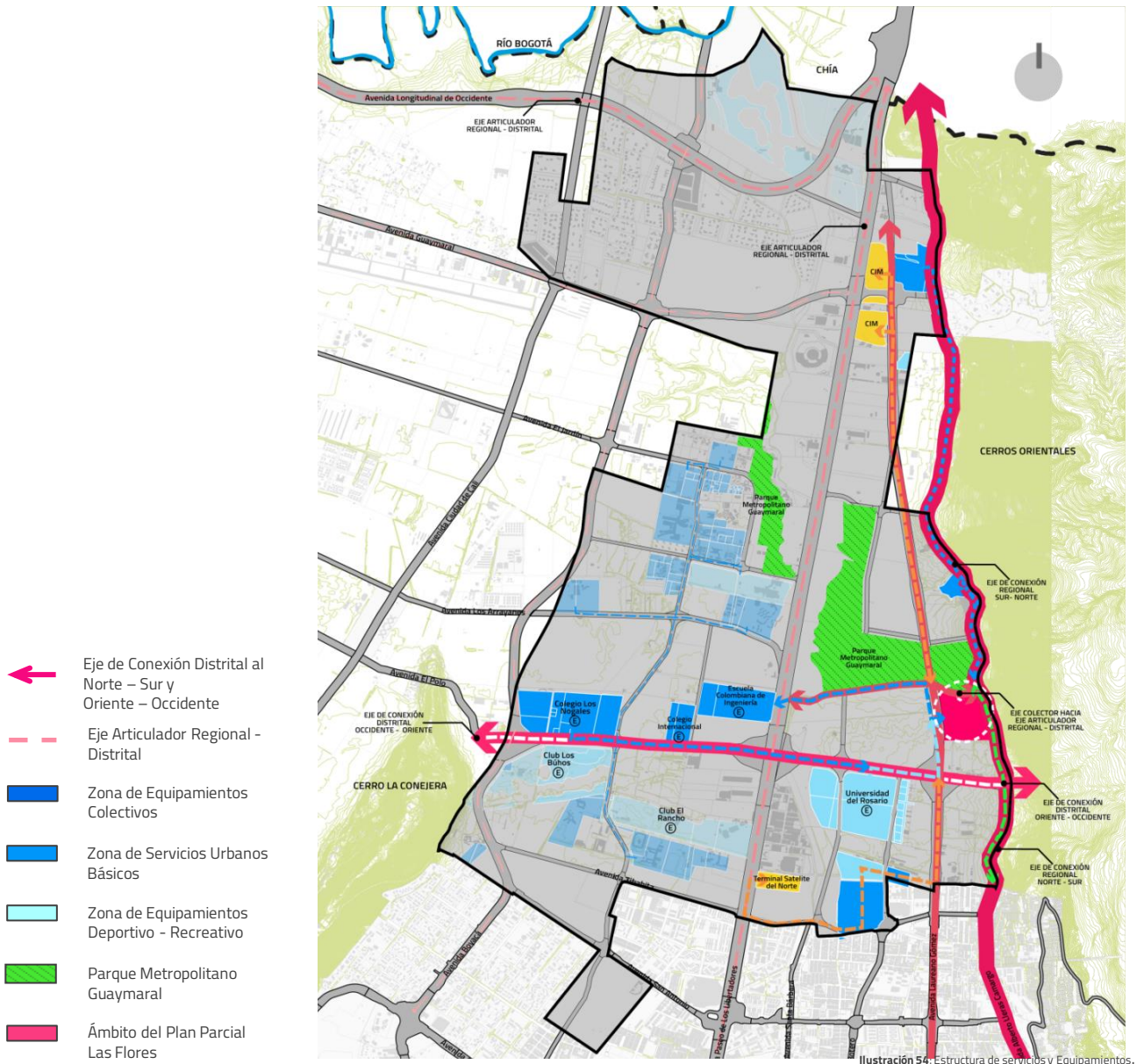


Ilustración 54: Articulación del Sistema Vial y de Movilidad con el Sistema de Espacio Público y de Equipamientos.

Fuente: Elaboración Propia, Tomado de Cartografía de Dec 088 del 2017

1.3.3.6

Población Objetivo

El Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca – ha sido planteado teniendo en cuenta las necesidades actuales vivienda y servicios de Bogotá, pero contemplando también el escenario futuro del desarrollo de la ciudad-región.

El déficit de vivienda en Bogotá ha sido suplido mediante desarrollos inmobiliarios tanto formales como informales, ubicados en el área urbana del Distrito Capital y en los municipios vecinos, aumentando problemáticas como la congestión vehicular, la deficiencia en la prestación de servicios públicos, la segregación socioeconómica y la destrucción del patrimonio ambiental.

El Plan Parcial No. 14 deberá estar orientado a cumplir los objetivos propuestos por el POZ Norte Ciudad Lagos de Torca, el cual concibe la construcción de aproximadamente 125.000 viviendas, 20.000 de las cuales serán de Interés Prioritario y 30.000 de Interés Social. Todo esto, combinado con estrategias ambientales, sociales y económicas que permitan el desarrollo de un territorio con calidad de vida integral para la población.



Bogotá Ciudad - Región 2019



7.150.000 hab.

Bogotá D.C.*



8.848.588 hab.

Bogotá – Región*



880.597 inmigrantes

Entre 1985 y 2015**



3.2 personas

Promedio por hogar***



291.000 hogares

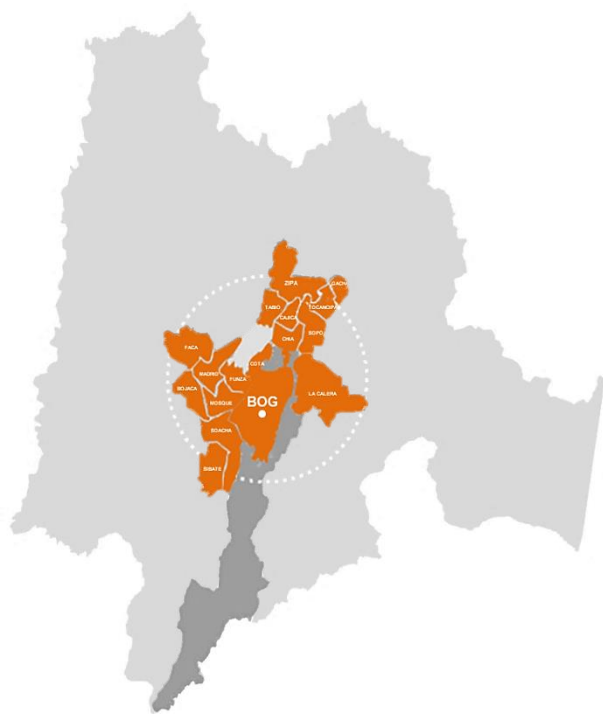
Déficit de vivienda***

* Datos preliminares del Censo de 2018 –
Fuente :DANE

** Fuente: El Tiempo – DANE

*** Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

Ilustración 55: Planta Bogotá D.C.
Fuente: Elaboración Propia



Bogotá

Ciudad - Región

2050



Más de 10.000.000 hab.
Bogotá – Región*



5.700.000 hogares
2.8 millones más que en la actualidad***



2.3 personas
Promedio por hogar***

Ilustración 56: Planta Bogotá Ciudad-Región.
Fuente: Elaboración Propia



POZ NORTE

Ciudad Lagos de Torca



125.000
Unidades de vivienda



20.000
Viviendas VIP



30.000
Viviendas VIS

Localidades con mayor déficit de vivienda

Rafael Uribe Uribe: 6.8%
San Cristóbal: 5.8%
Tunjuelito: 5.5%
Barrios Unidos: 3.8%
Usme: 3.8%

● Plan Parcial No. 14 Las Flores

Ilustración 57: Planta POZ Norte.
Fuente: Elaboración Propia



CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO 1.4

1.4.1

Estructura Ecológica Principal

La ubicación clave del Plan Parcial Las Flores dentro de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca plantea grandes potenciales y, al mismo tiempo, un gran compromiso en términos de manejo, restauración y protección de los elementos naturales que hacen a esta pieza un elemento clave dentro del ámbito del POZ Norte.

La proximidad del Plan Parcial a elementos naturales de gran importancia a nivel distrital como el Parque Metropolitano Guaymaral y la Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá refuerza el carácter de elemento articulador que Posee el proyecto, por lo cual será fundamental

garantizar la conectividad eco sistémica entre estas zonas protegidas.

La ronda de la Quebrada Aguas Calientes deberá tener un manejo indicado siguiendo los objetivos generales de Ciudad Lagos de Torca, integrándolos dentro del planteamiento urbanístico como elementos que gran valor ambiental y paisajístico.

Finalmente, el Plan Parcial Las Flores deberá ser un desarrollo urbano con una gran riqueza natural, aprovechando las ventajas de localización y propiciando un entorno urbanístico de gran calidad ambiental.

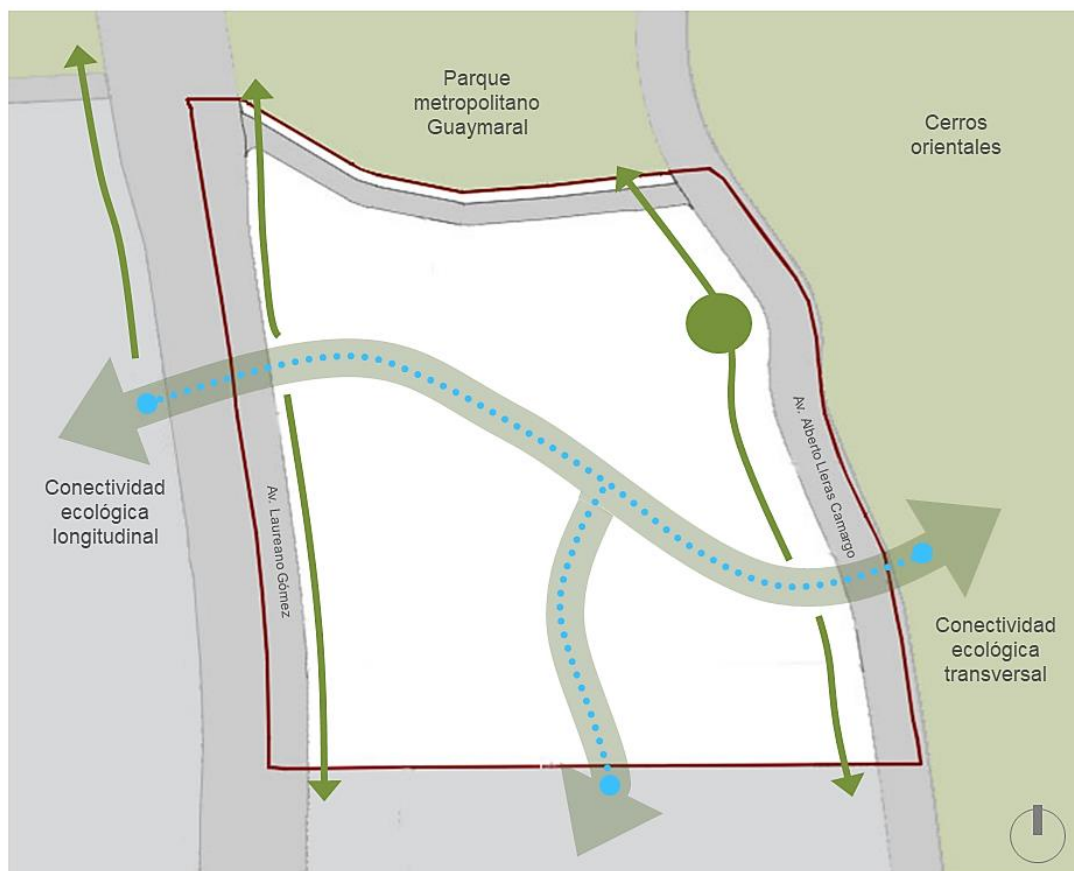


Ilustración 58: Conclusión Estructura Ecológica.

Fuente: Elaboración Propia

1.4.2

Estructura Funcional y de Servicios

El Plan Parcial Las Flores cuenta con una localización clave dentro del ámbito del POZ Norte. La proyección de dos arterias viales principales (Av. Laureano Gómez y Av. Alberto Lleras Camargo) en el área del Plan Parcial, plantea grandes ventajas en términos de accesibilidad a escala urbana, metropolitana y regional.

Asimismo, la localización del futuro corredor de Transmilenio sobre la Av. Laureano Gómez y la presencia de la red de ciclo rutas, permitirán estructurar un sistema de movilidad local que garantice una conectividad multimodal eficiente y sostenible.

Con relación al Sistema de Espacio Público, este deberá configurarse de tal manera que se articule con los corredores ambientales de ronda hidráulica y las áreas ecológicas cercanas (Parque Metropolitano Guaymaral y Cerros Orientales), permitiendo la conectividad de toda la estructura ecológica y la continuidad de los espacios públicos del POZ Norte.

Por último, los equipamientos que se propongan dentro del ámbito del Plan Parcial deberán estructurarse con relación al sistema de espacio público, facilitando la accesibilidad a los edificios dotacionales y propiciando el uso activo de los espacios de permanencia y circulación.

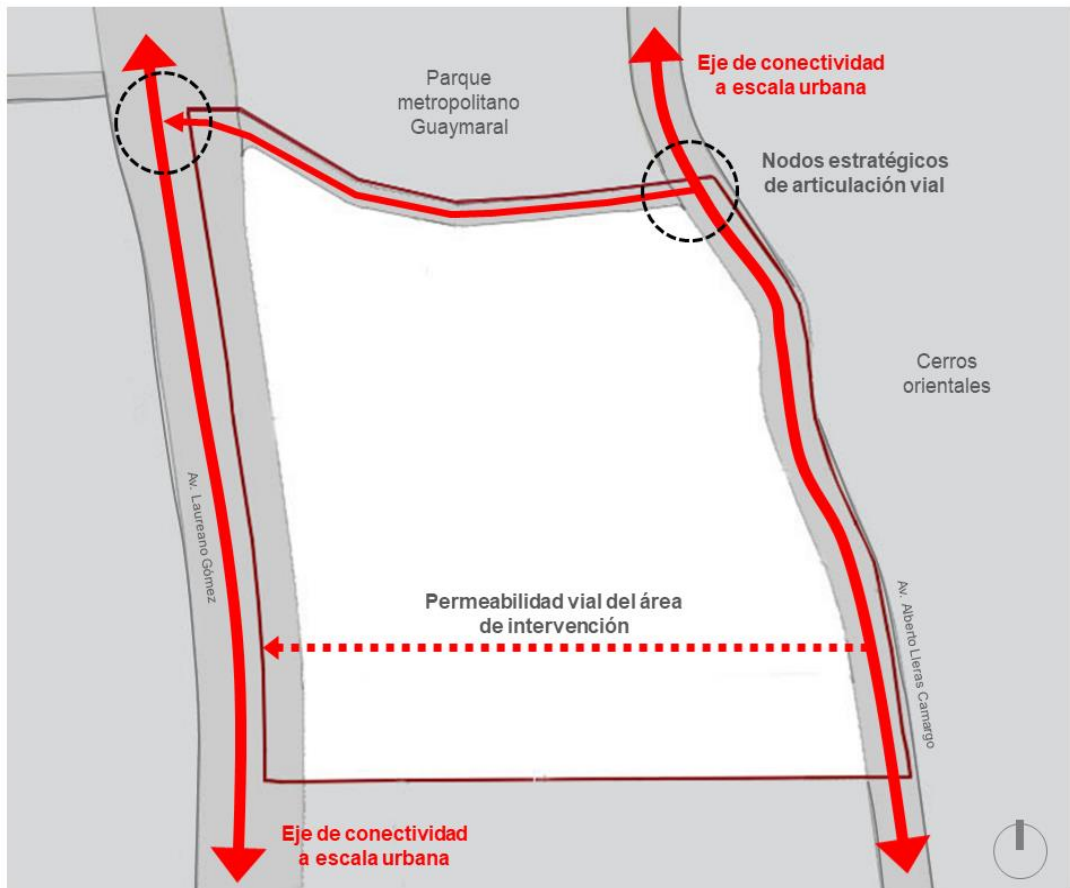


Ilustración 59: Conclusión Estructura Funcional y de Servicios.

Fuente: Elaboración Propia

1.4.3

Estructura Socioeconómica y Espacial

El emplazamiento del Plan Parcial Las Flores dentro del área de influencia de la Centralidad del Parque Metropolitano Guaymaral proporciona una ventaja estratégica para el proyecto, al configurarse como potencial nodo de actividades dentro del sector.

Con relación a los usos del suelo formulados por el POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca, en el ámbito del Plan Parcial Las Flores se deberá desarrollar una multiplicidad de actividades que generen un entorno

urbano activo, con una oferta de servicios adecuada a las necesidades de los futuros residentes y visitantes.

Finalmente, el Plan Parcial Las Flores deberá contribuir a la consecución de los objetivos planteados por el POZ Norte en relación a la población que albergará en el futuro, cumpliendo con las metas en materia de vivienda de interés prioritario y social, aportando al desarrollo de una ciudad más equitativa y con oportunidades para todos.

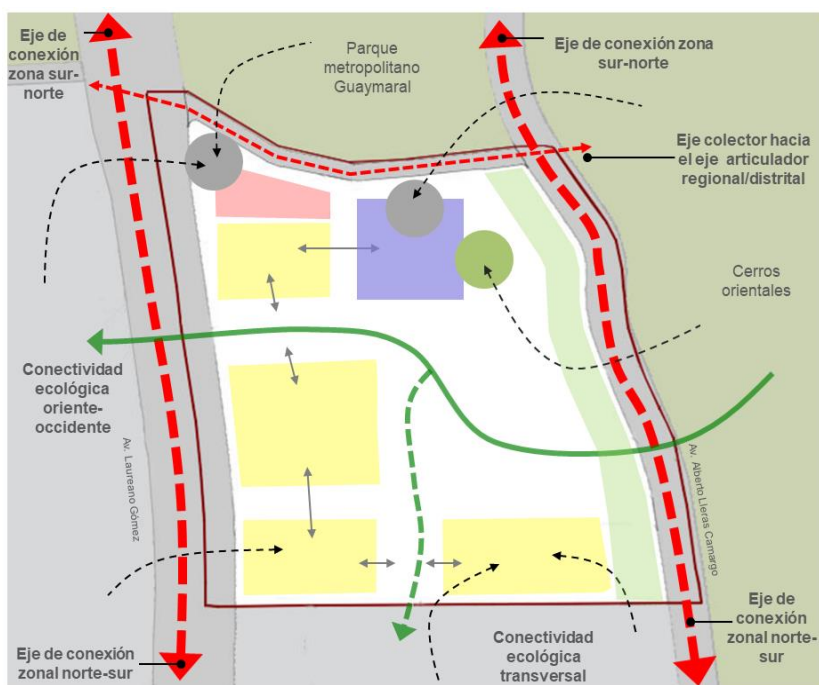


Ilustración 60: Conclusión Potencial de Desarrollo Integral.

Fuente: Elaboración Propia

Finalmente, como conclusión general del análisis realizado sobre el ámbito del Plan Parcial, se concluye que el Plan Parcial No.14 cuenta con un potencial de desarrollo integral tanto en el ámbito inmobiliario, como también en el urbanístico, lo cual permitirá impactar de manera positiva el desarrollo del Plan Zonal Norte tanto a escala local como a escala urbana y metropolitana.

Desde el ámbito inmobiliario, el Plan Parcial deberá propender por la localización estratégica de las áreas con mayor uso público y uso comercial sobre los principales nodos de articulación entre los sistemas de espacio público, de movilidad y transporte.

De esta forma, garantizar el fácil acceso vehicular y peatonal de la población flotante y residente como también la mitigación de la congestión urbana generada por estos usos de escala urbana y metropolitana.

Así mismo, desde el ámbito urbanístico se deberá garantizar que las áreas de cesión pública propuestas para parques generen una red de espacio público integrada con los elementos de la estructura ecológica principal y con el Parque Metropolitano Guaymaral, logrando una articulación del sistema de espacio público y el ambiental desde la escala zonal hasta la metropolitana.

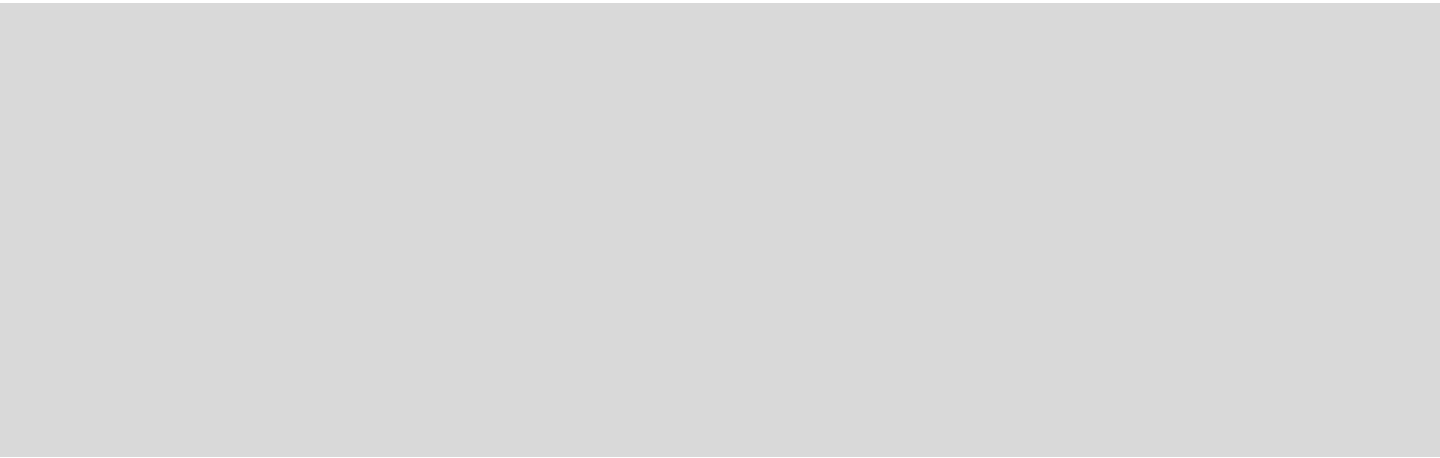
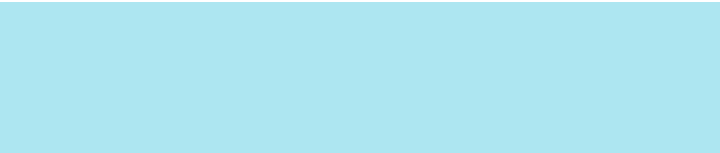
2. FORMULACIÓN



Habiendo recorrido el escenario actual del área de planificación y tomando como insumos básicos las conclusiones

obtenidas al final del diagnóstico, en este capítulo se describirá de forma detallada la manera en que se estructura urbanísticamente el Plan Parcial No. 14 Las Flores.

Partiendo desde un concepto que resume la idea central de la propuesta, se explicará cada uno de los elementos que componen la estructura ecológica, funcional, socioeconómica y espacial del Plan Parcial y cómo se articulan formulando una propuesta urbana coherente con los objetivos del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca.





2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1.1

Concepto

“Pieza Urbana Mixta”

El planteamiento del Plan Parcial Las Flores tiene como concepto principal, el desarrollo de una Pieza Urbana Mixta permeable, que a través de la localización estratégica de usos diversos tanto al interior del predio como sobre el lindero del mismo, permite consolidar nodos de acupuntura urbana con actividad pública.

De igual manera, este concepto se ve soportado por la estrategia de densificación en altura, a través del modelo de vivienda multifamiliar, el cual estará

inmerso en una red pública de parques, alamedas y equipamientos. Así, se permitirá lograr equidad en el acceso a las áreas de uso público, a los habitantes del Plan Parcial

Finalmente este concepto se vincula de manera directa con los objetivos principales del Plan Zonal Norte, los cuales propenden por una ciudad densa, diversa en usos y con calidad y accesibilidad equitativa de la población a las redes de espacios públicos propuesto.

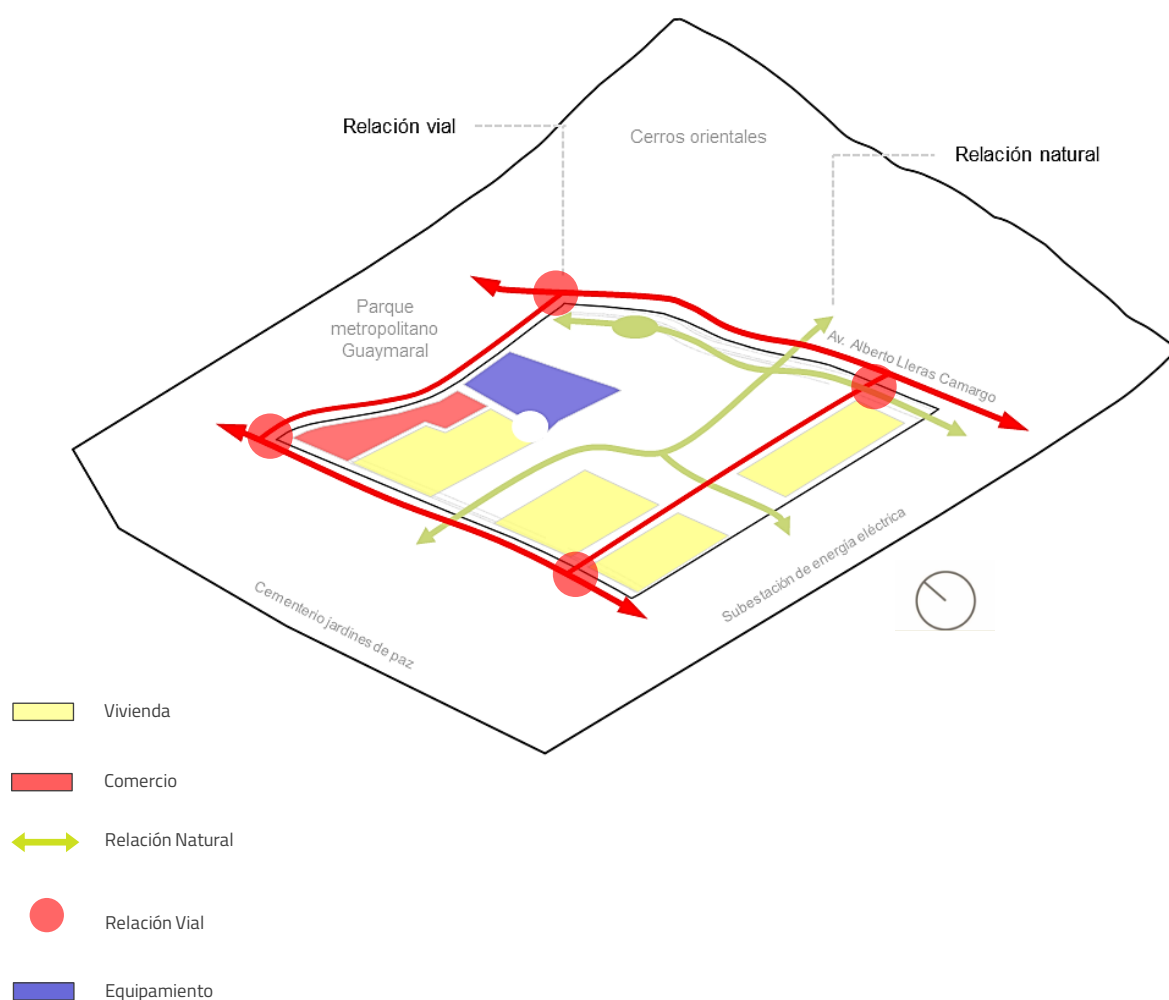


Ilustración 61: Desarrollo Pieza Mixta.

Fuente: Elaboración Propia

2.1.2

Propuesta Urbanística

La propuesta urbanística del Plan Parcial No. 14 Las Flores se estructura morfológicamente de la siguiente manera:

- Siete (7) **Manzanas** con un área útil total de 43.936,70 m², las cuales están conformadas de la siguiente manera:
 - La Manzana No. 1- Lote 1 (MZ. No.1), con un área útil de 4.998,05m², destinada para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).
 - La Manzana No. 2 – Lote 2 (MZ. No.2), con un área útil de 3.857,50m², asignada para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).
 - La Manzana No. 1 – Lote 2 (MZ. No. 1), con un área útil de 4.998,05 m², destinada para vivienda de interés social (VIS)
 - La Manzana No. 1 – Lote 2 (MZ. No. 1), con un área útil de 3.857,50m², destinada para vivienda de interés social (VIS)
 - La Manzana No. 3 (MZ. No. 3), con un área útil de 14.468,68m², destinada para vivienda no VIS/VIP.
 - La Manzana No. 4 – Lote 1 (MZ. No. 4), con un área útil de 6.925,86m², destinada para vivienda no VIS/VIP
 - La Manzana No. 4 – Lote 2 (MZ. No. 4), con un área útil de 4.831,07m², asignada para uso Comercial y de Servicios.

Todas las manzanas propuestas en el Plan Parcial No. 14 cumplen con los requerimientos establecidos por el art. 108 del Decreto 088 de 2017.

- El **área de cesión para equipamiento público**, con un área de 6.766,82 m², la cual equivale al 8,00% del Área Base para el Cálculo de Cesiones.
- Las **cesiones de espacio público**, con un área total de 14.503,05 m² (17,15 % del Área Base para Cálculo de Cesiones) y que se encuentran conformadas por:
 - Tres (3) Parques Lineales con un área total de 4.494,97 m².
 - Tres (3) Parques, con un área total de 10.008,08 m².
- Una **Zona Verde Adicional**, con un área de 440,29 m² y que no se incluye dentro de las cesiones públicas obligatorias.
- Suelo de **Franja de Aislamiento** por Servicios Públicos (línea de alta tensión), contabilizado como **cesión adicional** de 372,67 m².
- Las vías de **Malla Vial Local**, las cuales suman un área total de 17.854,11 m².
- Los **Controles Ambientales** de la Malla Vial Arterial, los cuales suman un área total de 5.266,92m².
- Finalmente, los **suelos de carga general** conformados por la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes, las afectaciones de las Malla Vial Arterial (Avenida Laureano Gómez y Avenida Alberto Lleras Camargo) con un área total de 67.777,17 m².

Plano de Propuesta Urbana



ÁREAS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

- Ronda Hidráulica

CARGAS LOCALES

- Cesión Publica Parques
- Cesión Publica Equipamientos

ÁREA ÚTIL

- Comercial y de Servicios
- Vivienda No VIS
- Vivienda VIS
- Vivienda VIP

OTROS ELEMENTOS

- Ciclo Ruta
- Control Ambiental
- Ámbito Plan Parcial No. 14 las flores

Ilustración 63: Planta Propuesta.
Fuente: Elaboración Propia

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL N° 14 - LAS FLORES

N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación por área
		UG1	
		ÁREA M²	%
ÁREA BRUTA	1 ÁREA BRUTA	157.623,22	100,00%
	1.1 Área Folio Matrícula 50N-533699	154.787,60	98,20%
	1.2 Área Adicional Avenida Parque Guaymaral Sur (solicitada por Secretaría de Planeación)	2.417,00	1,53%
	1.3 Área Adicional Avenida Laureano Gómez (solicitada por Secretaría de Planeación)	182,78	0,12%
	1.4 Área Adicional Avenida Alberto Lleras camargo (solicitada por Secretaría de Planeación)	235,83	0,15%
	2 SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00	0,00%
	3 SUELO OBJETO DE REPARTO	157.623,22	100,00%
SUELO OBJETO DE REPARTO	3 SUELO OBJETO DE REPARTO	157.623,22	100,00%
	4 SUELO DE CARGA GENERAL	67.777,17	43,00%
	4.1 Suelo de Malla Vial Arterial	20.429,30	12,96%
	4.1.1 Avenida Laureano Gómez	9.945,97	6,31%
	4.1.1.1 Avenida Laureano Gómez - Tramo 1	5.116,75	3,25%
	4.1.1.2 Avenida Laureano Gómez - Tramo 2	4.829,21	3,06%
	4.1.2 Avenida Alberto Lleras Camargo	10.483,33	6,65%
	4.1.2.1 Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 1	2.771,02	1,76%
	4.1.2.2 Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 2 - Z.C.EC (4.225,30 M²)	7.712,31	4,89%
	4.2 Estructura Ecológica Principal -EEP	47.347,87	30,04%
	4.2.1 Ronda Hidráulica Quebrada Aguas Calientes	47.347,87	30,04%
	4.2.1.1 Ronda Quebrada Aguas Calientes 1 - Z.C.EC (0,17 M²)	38.033,02	24,13%
	4.2.1.2 Ronda Quebrada Aguas Calientes 2	3.908,32	2,48%
	4.2.1.3 Ronda en Avenida Alberto Lleras Camargo	1.811,57	1,15%
	4.2.1.4 Ronda en Avenida Laureano Gómez	1.657,15	1,05%
	4.2.1.5 Ronda en Vallado	121,38	0,08%
	4.2.1.6 Ronda en Vía Local V-5 (1)	1.745,55	1,11%
	4.2.1.7 Ronda en Vía Local V-5 (2)	70,90	0,04%
	5 ÁREA NETA URBANIZABLE	89.846,05	57,00%

ÁREA NETA URBANIZABLE	5 ÁREA NETA URBANIZABLE	89.846,05	100,00%
	6 ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A.	5.266,92	5,86%
	6.1 Control Ambiental Av. Laureano Gómez	3.187,00	3,55%
	6.1.1 Control Ambiental 1	659,41	0,73%
	6.1.2 Control Ambiental 2	1.070,72	1,19%
	6.1.3 Control Ambiental 3	1.456,86	1,62%
	6.2 Control Ambiental Avenida Alberto Lleras Camargo	2.079,92	2,31%
	6.2.1 Control Ambiental 4	509,54	0,57%
	6.2.2 Control Ambiental 5 - Z.C.EC (6,89 M²)	242,02	0,27%
	6.2.3 Control Ambiental 6 - Z.C.EC (937,74 M²)	1.228,10	1,37%
	6.2.4 Control Ambiental en Vallado	100,26	0,11%
	7 ÁREA BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES (ANU - Control Ambiental)	84.579,12	100,00%
	8 CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS - Nota 1	21.269,87	25,15%
	8.1 Cesión Parques Públicos (Nota 1)	14.503,05	17,15%
	8.1.1 Parques (min 50%)	9.708,99	11,48%
	8.1.1.1 Parque 1	6.908,69	8,17%
	8.1.1.2 Parque Lineal 1 - Z.C.EC (727,70 M²)	2.800,30	3,31%
	8.1.2 Parques	4.794,05	5,67%
	8.1.2.1 Parque 2	1.562,33	1,85%
	8.1.2.2 Parque Lineal 2	1.168,78	1,38%
	8.1.2.3 Parque 3	1.537,06	1,82%
	8.1.2.4 Parque Lineal 3	525,89	0,62%
	8.2 Cesión para Equipamientos Públicos (Nota 1)	6.766,82	8,00%
	8.2.1 Equipamiento	6.766,82	8,00%
	9 CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	17.854,11	21,11%
	9.1 Vía Local 1 (V-6)	2.343,62	2,77%
	9.2 Vía Local 2 (V-5) Tramo 1	3.899,48	4,61%
	9.3 Vía Local 2 (V-5) Tramo 2	4.919,74	5,82%
	9.4 Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6) (Incluida en Folio de Matrícula 50N-533699) - Z.C.E.C (84,43 M²)	4.274,26	5,05%
	9.5 Área Adicional Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6) (solicitada por Secretaría de Planeación) - Z.C.E.C (210,88 M²)	2.417,00	2,86%
	10 OTRAS CESIONES	1.517,94	1,35%
	10.1 C.E.P 1 (Incluye Vallado)	422,07	0,50%
	10.2 C.E.P 2 (Incluye Vallado)	18,22	0,02%
	10.3 Vallado 1	478,61	0,57%
	10.4 Vallado 2	226,37	0,27%
	10.5 Franja de Aislamiento Línea de Alta Tensión - Cesión Adicional (Nota 5)	372,67	0,24%
	11 TOTAL CESIONES PÚBLICAS (Incluye Control Ambiental)	45.908,83	54,28%

ÁREA ÚTIL	12	ÁREA ÚTIL TOTAL	43.936,70	100,00%
	12.1	Área Residencial	39.105,63	89,00%
	12.1.1	Área Residencial VIP - Cumplimiento obligación 20% A.U	8.855,55	20,16%
	12.1.1.1	Manzana 1 Vivienda VIP - Lote 1	4.998,05	11,38%
	12.1.1.2	Manzana 2 Vivienda VIP - Lote 2	3.857,50	8,78%
	12.1.2	Área Residencial VIS - Cumplimiento obligación 20% A.U	8.855,55	20,16%
	12.1.2.1	Manzana 1 Vivienda VIS - Lote 2	4.998,05	11,38%
	12.1.2.2	Manzana 2 Vivienda VIS - Lote 1	3.857,50	8,78%
	12.1.3	Área Residencial NO VIS	21.394,54	48,69%
	12.1.3.1	Manzana 3 Vivienda NO VIS	14.468,68	32,93%
	12.1.3.2	Manzana 4 Vivienda NO VIS - Lote 1	6.925,86	15,76%
	12.2	Área Uso Comercial	4.831,07	11,00%
	12.2.1	Manzana 4 Uso Comercial - Lote 2	4.831,07	11,00%

Nota 1: En cumplimiento del artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017 (Modificado por los Decretos Distritales 049, 425 y 571 de 2018), el Plan Parcial N° 14 "Las Flores" da cumplimiento a las cesiones públicas obligatorias del 17% del A.N.U para parques y el 8% del A.N.U para equipamiento de la siguiente manera:

Cálculo Cesiones Públicas obligatorias	UG1	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES PLAN PARCIAL	84.579,12	100%
Cesión Parques Públicos Propuesto	14.503,05	17,15%
Cesión Parques Públicos Obligatorio	14.378,45	17,00%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto	6.766,82	8,00%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Obligatorio	6.766,33	8,00%

Nota 2: El Plan Parcial N° 14 "Las Flores" da cumplimiento a la obligación del 20% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 20% de Vivienda de Interés Social (VIS), establecida en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017 (Modificado por los Decretos Distritales 049, 425 y 571 de 2018), así:

Suelo cumplimiento obligación VIS / VIP	UG1	Participación
ÁREA ÚTIL	43.936,70	100%
Área útil de suelo obligatorio vivienda VIP	8.787,34	20%
Área útil de suelo obligatorio vivienda VIS	8.787,34	20%

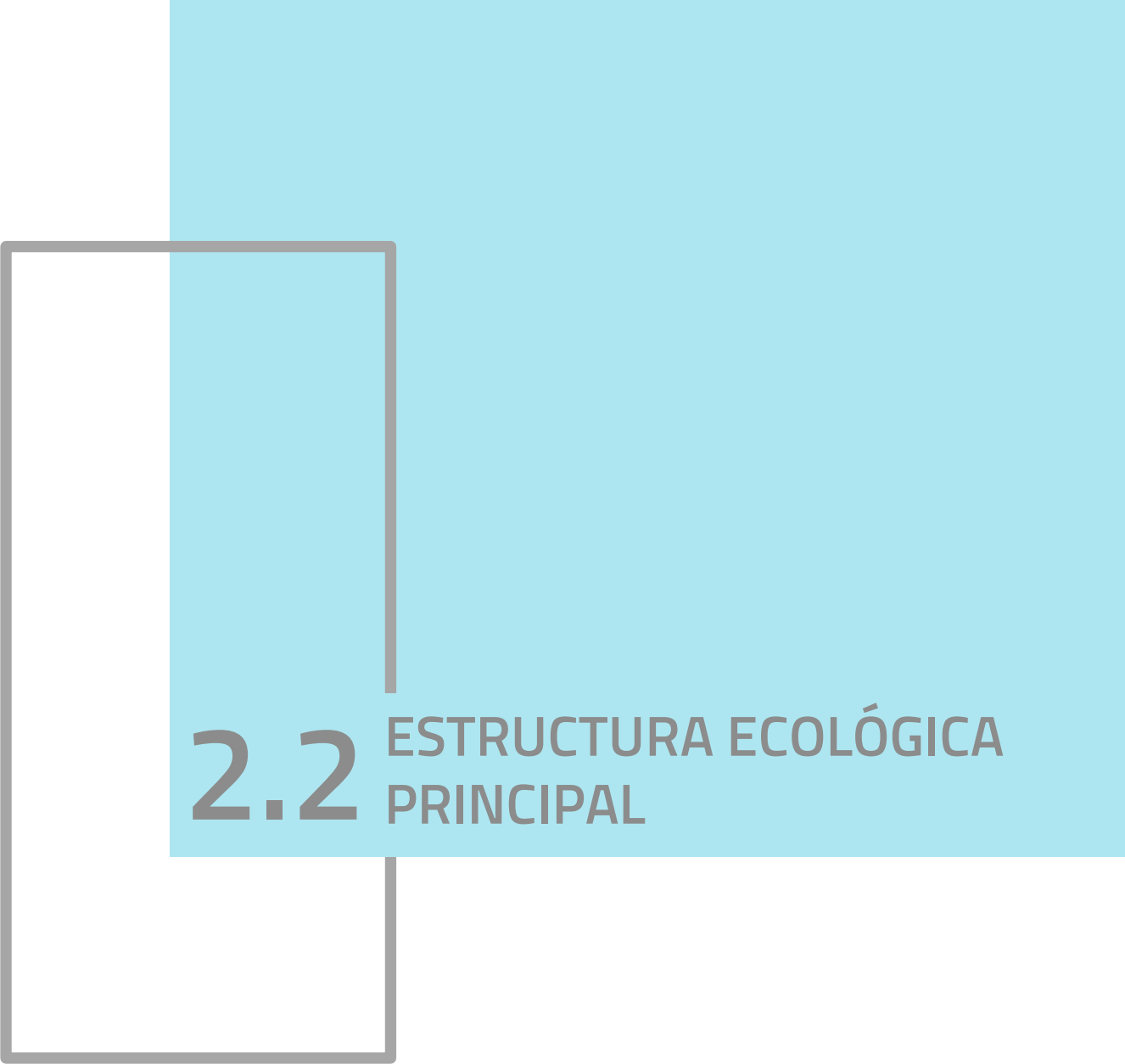
Nota 3: Los volteaderos serán temporales hasta la construcción de la infraestructura definitiva.

Nota 4: Las zonas verdes adicionales no cuentan dentro del cálculo para Cesiones Públicas Obligatorias

Nota 5: La zona de aislamiento por Línea de Alta Tensión cuenta con uso restringido

Tabla 3: Cuadro General de Áreas

Fuente: Elaboración Propia



2.2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

2.2.1

Concepto y Estrategias de la Propuesta Ambiental

La propuesta ambiental del Plan Parcial Las Flores tiene como objetivo central la protección e integración de los elementos naturales dentro del planteamiento urbanístico. En este sentido, la propuesta urbana hace énfasis en la rehabilitación y protección de los componentes que configuran la Estructura Ecológica Principal, armonizándolos con los demás elementos que componen el sistema de movilidad y de espacio público.

La propuesta ambiental del Plan Parcial Las Flores se alinea a los objetivos ambientales del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, contribuyendo con el reforzamiento de la conectividad ecológica entre Parque Metropolitano Guaymaral y los Cerros Orientales, cumpliendo así con su función como eje de articulación ecosistémica.



Ilustración 64: Conceptos y estrategias de la propuesta ambiental.

Fuente: Elaboración propia

Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes

Las ronda de la Quebrada Aguas Calientes será protegida de conformidad con lo dispuesto en los art. 78 y 103 del Decreto 190 de 2004, según los cuales “las rondas se destinarán únicamente al uso forestal protector y a obras de infraestructura de tipo hidráulico y sanitario”.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el art. 15 del Decreto 088 de 2017, esta ronda hidráulica en el Plan Parcial No. 14 cumplirá su función como elemento facilitador de la conectividad biológica en conjunto con los demás elementos del espacio público. Se establece, además, que se deberán garantizar pasos de fauna cuando la ronda sea atravesada por una vía.

Parámetros de diseño para la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes:

MÍN. COBERTURA FORESTAL	MÍN. COBERTURA ARBUSTIVA	MÍN. CUERPOS LÉNTICOS	MÍN. MELÍFERAS Y ORNITÓCORAS
90%	90%	10%	35 y 35%
índice mín. de proximidad	Mín. permeabilidad	Máx. superficies duras	Visibilidad máx. de lo construido
10	95%	10%	5%

Tabla 4: Lineamientos ronda hidráulica
Fuente: elaboración propia

Conexiones Ecológicas a Escala Metropolitana

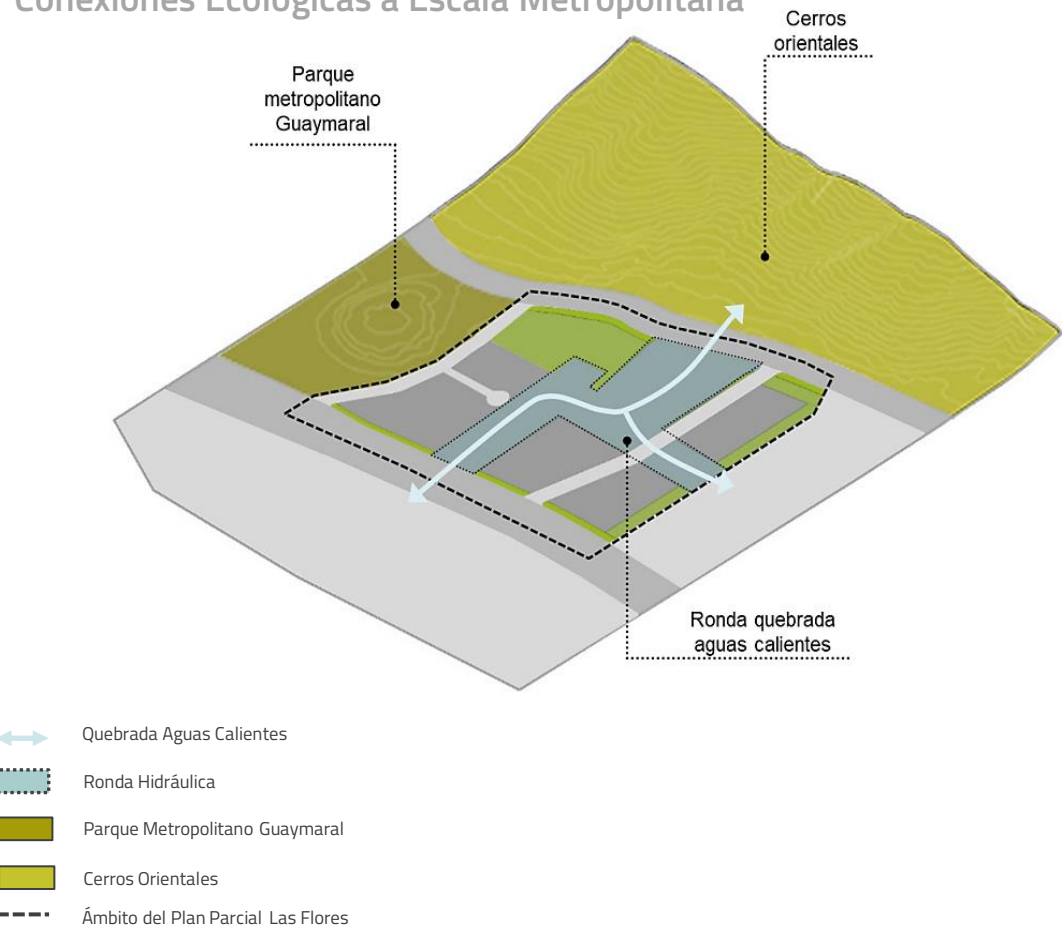


Ilustración 65: Conexiones Ecológicas a Escala Metropolitana
Fuente: Elaboración Propia

Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

De conformidad con el art. 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, el Sistema Urbano de Drenaje Sostenible hará parte del sistema de alcantarillado pluvial y estará conectado con el sistema de drenaje asociado al urbanismo, a los afluentes del humedal y a los vallados, buscando que cada sector del humedal reciba el caudal que permita el funcionamiento hidráulico adecuado. Este sistema va a garantizar la retención como mínimo de un 30 % de las aguas lluvias al interior del área neta urbanizable, cumpliendo con los requerimientos del Decreto 566 de 2014 sobre Política Pública de Eco urbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá.

El Plan Parcial No. 14 Las Flores buscará la captación de aguas lluvias, el tratamiento primario (uso de filtros en bajantes) y el almacenamiento para la reutilización ya sea en las viviendas o en las zonas verdes. De acuerdo con los lineamientos establecidos por el POZ Norte, los SUDS se ubicarán sobre los corredores de la Malla Vial Arterial, los espacios públicos propuestos y se articulará con el vallado identificado contiguo a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

El diseño y construcción de este sistema estará a cargo del urbanizador, por lo que los estudios y diseños deberán definirse en la etapa de planeamiento.

Sistemas de Drenaje Sostenible

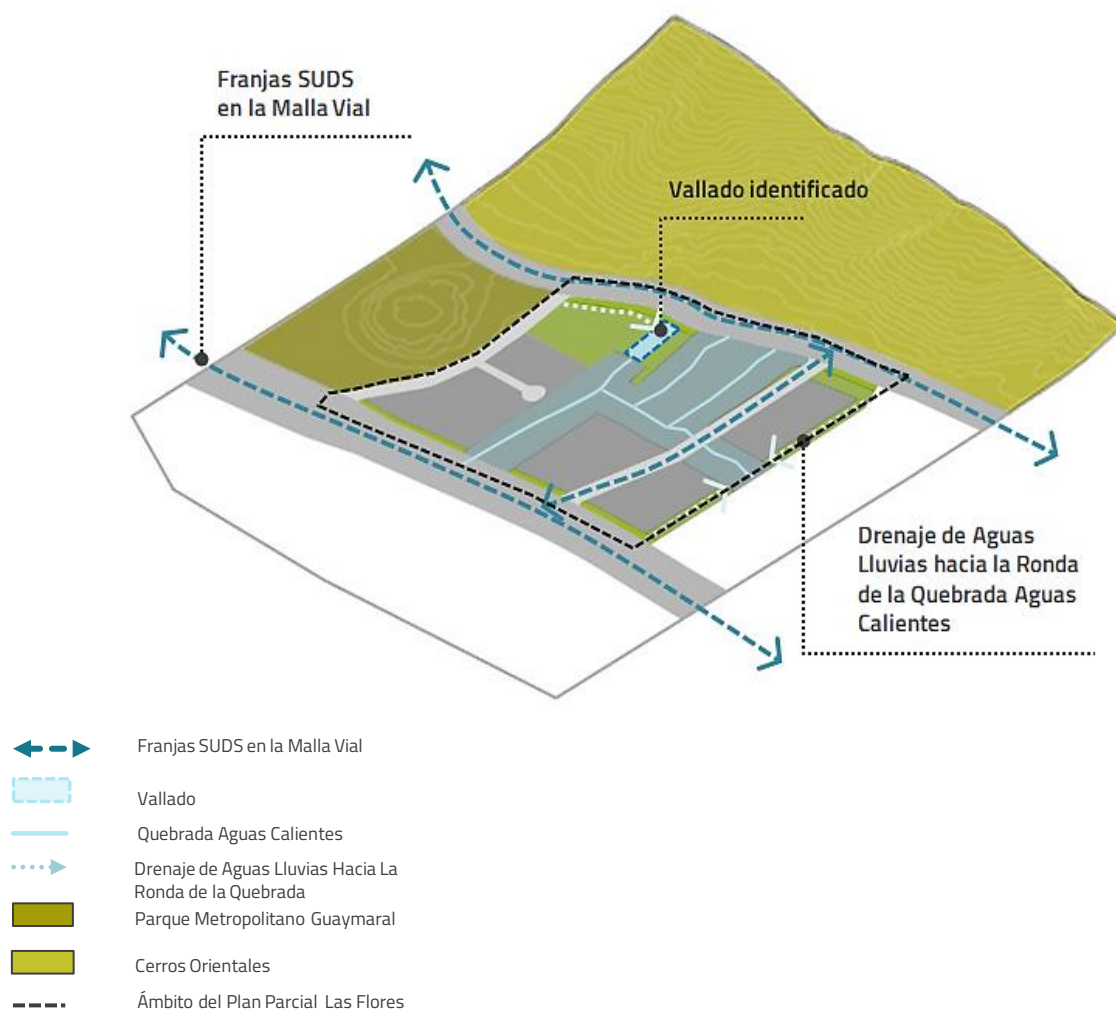


Ilustración 66: Sistema de drenaje sostenible.

Fuente: Elaboración propia

Lineamientos de Vallados

De acuerdo con el plano No. 17 de la cartografía del POZ Norte, **en el ámbito del Plan Parcial Las Flores se encuentra identificado un vallado primario**, localizado sobre el área de la Av. Laureano Gómez.

Por medio de los estudios técnicos ambientales, **se encontró un vallado adicional al interior del Plan Parcial Las Flores**, el cual no figura dentro de los identificados en el plano No. 17 del Decreto 088 de 2017, por lo tanto se da un manejo de vallado secundario. Este vallado cuenta con un área de 805.24 m² y se localiza colindante a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

Los lineamientos de los vallados primarios son los siguientes:

- Los vallados primarios contarán con un área de aislamiento de 5 metros a cada lado del eje central de su cauce artificial salvo el caso de aquellos que queden especificados en el separador de las vías en cuyo caso el aislamiento será de 3,5 metros del eje central.

- Con la finalidad de conformar un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible las cesiones publicas obligatorias destinadas a parques y zonas verdes derivadas de los procesos de urbanización, podrán incluir vallados que no hagan parte de los perfiles viales, siempre y cuando aquellas cesiones cumplan con las dimensiones y demás condiciones establecidas en el artículo 112 “Condiciones para las cesiones públicas obligatorias para parques” del decreto 088 de 2017.

- En ningún caso se podrán convertir los vallados primarios en tuberías subterráneas.

- La cobertura vegetal del área de protección y aislamiento del vallado primario deberá facilitar la circulación de la fauna nativa, en especial de mamíferos medianos y aves.

- La cobertura vegetal del área de aislamiento del vallado primario deberá incluir rasgos que protejan la fauna en general reduciendo la penetración de animales domésticos.

De acuerdo con el Artículo 57 Lineamientos para el manejo del sistema de vallados, numeral 2. Vallados Secundarios: Son todos aquellos vallados no clasificados como vallados primarios. Se les podrá dar manejo como parte del sistema urbano de drenaje sostenible o como parte de los sistemas tradicionales de alcantarillado pluvial de conformidad con los estudios correspondientes que se presenten ante la Empresa de Acueducto dentro del trámite de las actuaciones urbanísticas.



- Parque Metropolitano Guaymaral
- Cerros Orientales
- Ámbito del Plan Parcial Las Flores
- Vallado Primario
- Vallado secundario
- Franjas SUDS en la Malla Vial
- Quebrada Aguas Calientes
- Drenaje de Aguas Lluvias Hacia La Ronda de la Quebrada

Ilustración 67 Vallados

Fuente: Elaboración propia

2.2.2

Cumplimiento de Lineamientos para la Articulación del Urbanismo con la Estructura Ecológica Principal

Artículo 20 - Decreto 088 de 2017

LINEAMIENTOS (ART. 20 – DECRETO 088 DE 2017)		CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 14 LAS FLORES
1.1 IDENTIDAD	Los elementos de la Estructura Ecológica Principal y las zonas de conectividad ecológica complementaria, son elementos constitutivos del espacio público. Su manejo paisajístico, su mobiliario, los servicios y su entorno urbano deben contribuir a identificar su carácter distintivo y su valor específico dentro del espacio público, marcando la diferencia con los parques urbanos y otros elementos del espacio público.	El manejo paisajístico de la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes y las Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias presentes en el Plan Parcial No. 14 Las Flores se regirá con base a lo dispuesto en los artículos 15, 17 y 18.
1.2 CENTRALIDAD	Se garantizará la conexión de la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público a través de alamedas, parques lineales y otro tipo de zonas verdes.	El planteamiento urbanístico del Plan Parcial No. 14 Las Flores tiene como pilar fundamental la conexión y articulación de la estructura ecológica principal mediante los elementos del espacio público descritos en el numeral 2.3.7 del presente documento (Sistema de Espacio Público).
LINEAMIENTOS (ART. 20 – DECRETO 088 DE 2017)		CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 14 LAS FLORES
1.3 VISIBILIDAD	Del total de cada desarrollo urbanístico se permite que un máximo de 10% de las fachadas cerradas de las edificaciones, tenga frente hacia los elementos de la estructura ecológica principal.	El planteamiento arquitectónico de las edificaciones a desarrollarse en el Plan Parcial No. 14 Las Flores deberá cumplir con este lineamiento de visibilidad.
1.4 ACCESIBILIDAD	El trazado vial y el sistema de movilidad deben contribuir a aumentar la accesibilidad de estas áreas de la estructura ecológica principal para los usuarios, en armonía con lo que establezca el plan de manejo ambiental de los Humedales Torca y Guaymaral privilegiando la circulación peatonal y de bicicleta a través de espacios naturales.	El trazado vial y planteamiento de movilidad del Plan Parcial No. 14 Las Flores garantiza una accesibilidad multimodal a los elementos de la estructura ecológica principal, priorizando tránsito de peatones y ciclo usuarios.
1.5 AMORTIGUACIÓN	Las actuaciones urbanísticas evitarán la localización de usos de alto impacto adyacentes a áreas de la estructura ecológica principal. Cada una de estas actuaciones proveerá las medidas para mitigar el ruido y la contaminación lumínica, los vertimientos de aguas residuales no tratadas y residuos sólidos a las áreas de la estructura ecológica principal y del SUDS.	En el Plan Parcial No. 14 Las Flores, los usos de alto impacto se encuentran restringidos en concordancia con el artículo 97 del Decreto 088 de 2017.

Tabla 5: Lineamientos para la Articulación del Urbanismo con la Estructura Ecológica

Fuente: Elaboración Propia

2.2.3

Cumplimiento de los Determinantes Ambientales

Resolución 1574 de 2008 - CAR

“Los suelos de protección determinados en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial, que cuenten con valores naturales y ambientales asociados a la recarga natural o artificial de acuíferos, deberán ser objeto de aislamientos y estar integrados con los sistemas de drenaje natural o estructuras artificiales de manejo de aguas lluvias, de manera que se permita la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. Las franjas de protección de estas zonas no deberán ser inferiores a treinta (30) metros y harán parte del espacio público efectivo.”

SÍ APLICA

En la formulación del Plan Parcial No. 14 – Las Flores se ha dispuesto el área de ronda de las Quebrada Aguas Calientes siguiendo los lineamientos de los artículos 73 y 108 del Decreto Distrital 190 de 2004 y los artículos 9 y 15 del Decreto Distrital 025 de 2018.

“En las áreas objeto del plan parcial que colinden con los suelos de protección determinados en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial, que cuenten con declaratoria de área protegida del nivel nacional, regional o local, y los suelos de protección determinados en los EOT y POT, se deberán tomar restricciones en la ocupación, de manera que se articulen como franjas de transición o amortiguación de estos suelos de protección. En todo caso, estas franjas no podrán ser inferiores a quince (15) metros, y harán parte del espacio público efectivo”

SÍ APLICA

Siguiendo los criterios establecidos por el POZ Norte en los artículos 9 y 18 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Plan Parcial No. 14 se han definido la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria, la cual cumplirá con las funciones establecidas en el art. 17 del Decreto 088 de 2017.

“Las áreas objeto de planes parciales en sectores próximos a fallas geológicas o con la presencia de procesos de subsidencia deberán contar con estudios geológicos y geomorfológicos, que permitan establecer en qué casos se requieren estudios de detalle para determinar medidas de prevención y mitigación de riesgos a considerar en el desarrollo del plan parcial.”

NO APLICA

El Plan Parcial No. 14 no se encuentra en sectores próximos a fallas geológicas.

“Los suelos de protección determinados en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial, y los no incluidos en estos que cuenten con valores ecológicos, paisajísticos o contengan hitos histórico-culturales, pueden ser objeto de declaratoria de Patrimonio Ecológico, Histórico y Cultural, por parte del Municipio o Distrito de conformidad con el numeral 9, del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, y en el área objeto del Plan Parcial respectivo se deberán integrar como elementos estructurantes (...)

NO APLICA

Dentro del área objeto del Plan Parcial No. 14 Las Flores no se localizan suelos de protección objeto de declaratoria de Patrimonio Ecológico, Histórico y Cultural.

"Las áreas objeto de planes parciales en sectores de influencia de fenómenos de remoción en masa o procesos erosivos deberán contar con estudios geotécnicos de detalle, que permitan establecer la viabilidad y condiciones de la ejecución de la operación urbana y las obras civiles"

NO APLICA

Plan Parcial No. 14 Las Flores no se localiza en sectores con amenaza por remoción en masa o procesos erosivos.

"Las áreas objeto de planes parciales con características ambientales asociadas con intervenciones urbanísticas parciales, realizadas con anterioridad a la vigencia del Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial, que signifiquen tratamientos de mejoramiento integral con acciones dirigidas al mejoramiento del espacio público, la mitigación de situaciones de amenaza y riesgo o las intervenciones con infraestructura de saneamiento básico, deberán contar con estudios técnicos de soporte que garanticen la restitución y restauración de área"

NO APLICA

No aplica para el Plan Parcial No. 14 – Las Flores, al ser un proyecto urbanístico nuevo bajo la modalidad del Tratamiento de Desarrollo, de conformidad con el plano No. 11 de la cartografía oficial del POZ Norte.

"Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general, en los planes parciales se incorporarán las condiciones de manejo consecuentes con los usos principales, compatibles y/o condicionados para estas áreas"

SÍ APLICA

El manejo de los elementos hídricos en la formulación del Plan Parcial No. 14 Las Flores se describen en el numeral 2.2.1 del presente documento.

"Con relación a las franjas de protección de la ronda hidráulica de las quebradas, ríos, arroyos, lagunas, ciénagas, y humedales en general, el municipio dentro del plan parcial, deberá determinar y presentar la cartografía que indique la cota máxima de inundación, con los respectivos estudios y/o antecedentes que sustenten su determinación"

SÍ APLICA

La descripción técnica de la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes se describe en el numeral 1.3.1.1 (Elementos de la Estructura Ecológica).

"Cuando se trate de planes parciales en suelos urbanos y de expansión, o en el caso de Macro proyectos de Interés Social Nacional, el municipio a través de la empresa de servicios públicos o a quien le corresponda en la Estructura Municipal, deberá incluir certificaciones sobre la disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, para los fines de provisión del servicio de agua potable de la población que habitará el área objeto del plan parcial respectivo"

SÍ APLICA

Según concepto E-2017-062948 emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. E.S.P, se determinan los requerimientos para la disponibilidad y provisión de agua potable de la población que habitará el área objeto del Plan Parcial No. 14 Las Flores.

“En los planes parciales en suelos de expansión urbana, previa evaluación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y el PSMV, el determinante ambiental estará dado por la capacidad instalada de la infraestructura de tratamiento de aguas residuales domésticas”

SÍ APLICA

De conformidad con concepto E-2017-062948 emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. E.S.P, se determinan los requerimientos para la disponibilidad y provisión de agua potable de la población que habitará el área objeto del Plan Parcial No. 14 Las Flores.

“En el proyecto de Plan Parcial es necesario definir con precisión el trazado y características del espacio público y del espacio público efectivo de carácter permanente conformado por zonas verdes, parques, plazas, plazoletas, zonas verdes peatonales destinadas al uso colectivo zonas de esparcimiento a cielo abierto y puntos encuentro, que aseguren el uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público efectivo que satisfacen necesidades colectivas de la población, considerando el equilibrio de la localización de estas zonas con relación a la ubicación de la población que lo disfruta. De igual forma se hace necesaria la cuantificación y definición de espacio público efectivo y las áreas para equipamientos propuestos en el área del Plan Parcial”

SÍ APLICA

El Plan Parcial No. 14 Las Flores establece con precisión el trazado y las características del espacio público y espacio público efectivo conformado, en este caso, por zonas verdes, alamedas, Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria, parques lineales y equipamientos públicos.

2.2.4

Lineamientos Ambientales

Decreto 088 de 2017

1.Lineamientos de diseño de Zonas Verdes. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto Distrital No. 088 de 2017, el diseño de las zonas verdes estará sujeto a los manuales y cartillas relacionados con silvicultura urbana, jardinería y zonas verdes según lo establecido en el Decreto Distrital 531 de 2010. El nivel de desarrollo en que se encuentra el Plan Parcial no permite que se presente información más detallada del diseño de estas zonas verdes.

2.Lineamientos de construcción sostenible. El Plan Parcial prevé la incorporación de elementos de arquitectura sostenible a ser incluidos en el diseño detallado del proyecto; sin embargo a continuación se plantea la forma como el Plan Parcial se ajusta a lo establecido en el Artículo 12 del Decreto Distrital No. 088 de 2017, así:

a. Resolución No. 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Establece los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro del agua y energía en edificaciones. Las edificaciones que se desarrollen en el Plan Parcial No. 16 deberán cumplir con los % de ahorro de agua y energía.

b. Decreto Distrital No. 566 de 2014 (El cual adopta la política Pública de Eco urbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá) **y Resolución No. 1319 de 2015 de la Secretaría Distrital de Planeación** (El cual adopta el Plan de Acción de la Política Pública de Eco urbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024.)

USO	% áreas verdes naturales en la cubierta de cada edificación
Residencial VIS y VIP	0
Equipamientos Comunales	5
Residencial No VIS	15
Comercio	15
Dotacional	15
Servicios	25

Estrategias dentro del Plan Parcial

a. Movilidad sostenible. Conformación de una red de infraestructura ciclo inclusiva. En los equipamientos y manzanas útiles se contará con ciclo parqueaderos seguros. Las vías del Plan Parcial No. 14 prevalecerán la circulación peatonal y de bicicletas sobre otros modos de transporte mediante medidas de señalización, demarcación, control del tráfico, pasos peatonales o enlaces peatonales a desnivel. Adicionalmente infiltrarán como mínimo un 10% del agua lluvia del perfil vial calculado con un periodo de retorno de 25 años.

b. Consumo responsable de agua potable. La totalidad de las edificaciones del Plan Parcial utilizarán de griferías y sanitarios de bajo consumo, así como infraestructura para la captación, almacenamiento y usos de las aguas lluvias.

c. Permeabilidad y drenajes sostenibles. El Plan Parcial plantea la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles (SUDS) que retiene y utilizan las aguas de escorrentía.

d. Calidad del aire y salud ambiental. Con el objeto de reducir los niveles de contaminación que se podrían generar durante la construcción de las obras del plan parcial no. 14, el mismo plantea los siguientes programas: A1 - manejo y disposición de residuos sólidos, A2 - manejo y disposición de escombros, A4 - control de la contaminación atmosférica, D1 -almacenamiento y manejo de materiales de construcción y D3 manejo de equipos, maquinaria y transporte.

e. Gestión de infraestructuras verdes y servicios ecosistémicos. Incrementar las superficies verdes de la Ciudad, dentro de las que se desatacan: La ronda de la Quebrada Aguas Calientes; así como los controles ambientales de las vías y los parques localizados al interior del área neta urbanizable. Dentro del diseño de las edificaciones del Plan Parcial No. 14 se tiene previsto la utilización de techos y muros verdes, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Distrital No. 088 de 2017 en su Artículo 12..

El Plan Parcial No. 14 en las áreas correspondientes a las zonas verdes ó parques al interior del Área Neta Urbanizable, adelantará labores de plantación de individuos forestales, preferiblemente de especies nativas. Adicionalmente se prevé, que en las áreas correspondientes a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes, a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca, se realicen plantaciones forestales con fines de restauración ecológica, las cuales aportarán al cumplimiento de esta meta.

f. Gestión de residuos sólidos. Dentro del diseño del Plan Parcial No. 14 se tiene prevista la realización de un Plan de Manejo de Residuos Sólidos Domésticos.

g. Gestión de residuos de la construcción y demolición (RCD). Para la gestión de los residuos de construcción y demolición, el Plan Parcial No. 14 plantea un Plan de Manejo de residuos sólidos durante la construcción.

h. Eficiencia energética y energía renovable. Confort térmico.

- Ventilación natural.
- Iluminación natural.
- Utilización de elementos de bajo consumo de energía eléctrica. Uso de materiales de bajo impacto energético.

i. Lineamientos para el manejo de Rondas Hidráulicas de Quebradas. Dentro del área del Plan Parcial No. 14 se encuentra la Quebrada Aguas Calientes, así como la zona de ronda hidráulica. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 15 del Decreto Distrital No. 088 de 2017, las rondas hidráulicas únicamente será destinada para el uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos. Esta zona será de uso público, y el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo en la misma, serán responsabilidad del Fideicomiso “Ciudad Lagos de Torca”. Estos diseños e intervenciones deberán seguir los lineamientos establecidos en el Artículo 15 del Decreto Distrital No. 088 de 2017.

j. Riesgo de inundación. Por considerarlo de interés los promotores del Plan Parcial No. 14 contrataron la realización de un estudio de riego de inundación. El estudio hidrológico e hidráulico y conceptual de amenaza y riesgo hidrológico del Plan Parcial No. 14, tiene por objeto determinar cuál o cuáles son las amenazas hidrológicas que poseen los predios del Plan Parcial y las recomendaciones para disminuir estas amenazas.

k. Controles ambientales. Dentro de los predios del Plan Parcial No. 14 se localiza el trazado de la avenida Laureano Gómez (V-2), la cual tiene un área de control ambiental, de diez metros de ancho, elementos que integran el espacio público.

I. Servicios públicos

a. Acueducto y alcantarillados pluvial y sanitario.

El diseño conceptual de las redes de acueducto y alcantarillados (Pluvial y sanitario) del Plan Parcial No. 14 fue elaborado siguiendo lo establecido en la factibilidad de prestación de estos servicios de la Empresa de Acueducto de Bogotá (EAB).

b. Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 56 del Decreto Distrital No. 088 de 2017, el Plan Parcial No. 14 plantea la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS

c. Sistema de aseo. El Artículo 59 del Decreto Distrital No. 088 de 2017 establece que para el funcionamiento de los usos nuevos que se desarrollen en el ámbito Ciudad Lagos de Torca será obligatoria la implementación de sistemas que garanticen la selección y manejo de los residuos sólidos en fuente. Para cumplir con lo anterior el Plan Parcial No. 14 plantea que dentro de las edificaciones que se realicen dentro del mismo, se implemente un Plan de Manejo de Residuos sólidos durante la operación.

d. Parques. Los parques del Plan Parcial No. 14 serán diseñados siguiendo los parámetros establecidos en el Artículo 88 del Decreto Distrital No. 088 de 2017.

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

2.3.1

Concepto y Estrategias de la Propuesta Vial y de Movilidad

El planteamiento del Sistema de Vial y Movilidad en el Plan Parcial No. 14 Las Flores frente al Sistema Vial y de Movilidad se estructura a partir de la conformación de circuitos multimodales que se articulan a la Red Vial Arterial principal de Ciudad Lagos de Torca. De esta manera, el trazado de la Malla Vial Local del proyecto responde a las necesidades de conectividad,

accesibilidad y demanda proyectada de usuarios siguiendo los lineamientos establecidos por el Decreto 088 de 2017. La estructura vial del Plan Parcial Las Flores integra los diferentes modos de transporte de una manera eficiente, conformando una red que incentivará la movilidad sostenible y ecológica como el tránsito peatonal y en bicicleta.



Elementos del Sistema Vial y de Movilidad

-  Malla Vial Arterial Principal
-  Malla Vial Local
-  Ciclorutas
-  Ámbito del Plan Parcial Las Flores



Ilustración 68: Conceptos y estrategias de la propuesta vial y de movilidad

Fuente: Elaboración propia

Continuidad de Ejes Urbanos

El Plan Parcial Las Flores configura su trazado a partir de los ejes viales y ambientales formulados en la propuesta general del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca. De esta manera, se preserva la continuidad de los corredores de movilidad preestablecidos por la malla vial arterial y se complementa con el diseño de vías locales, estructurando un circuito que facilita la accesibilidad dentro y fuera del Plan Parcial.

La malla vial local está compuesta por la Avenida Parque Guaymaral Sur con un perfil tipo V-6 de 22 metros,

que permite la continuidad hacia el oriente y occidente, así como la conexión con las vías arteriales mencionadas anteriormente hacia el norte y sur del POZ Norte.

Adicionalmente se proyectan dos vías locales regidas por las condiciones establecidas en el artículo 119 del Decreto 088 de 2017. La Vía Local No.1 permite el acceso al Equipamiento Comunal y a la Manzana 5 No VIS/VIP, mientras la Vía Local No.2 conecta el oriente y occidente del Plan Parcial y asegura el acceso vehicular y peatonal para la Manzanas No. 1, 2 y 3.

Continuidad vial

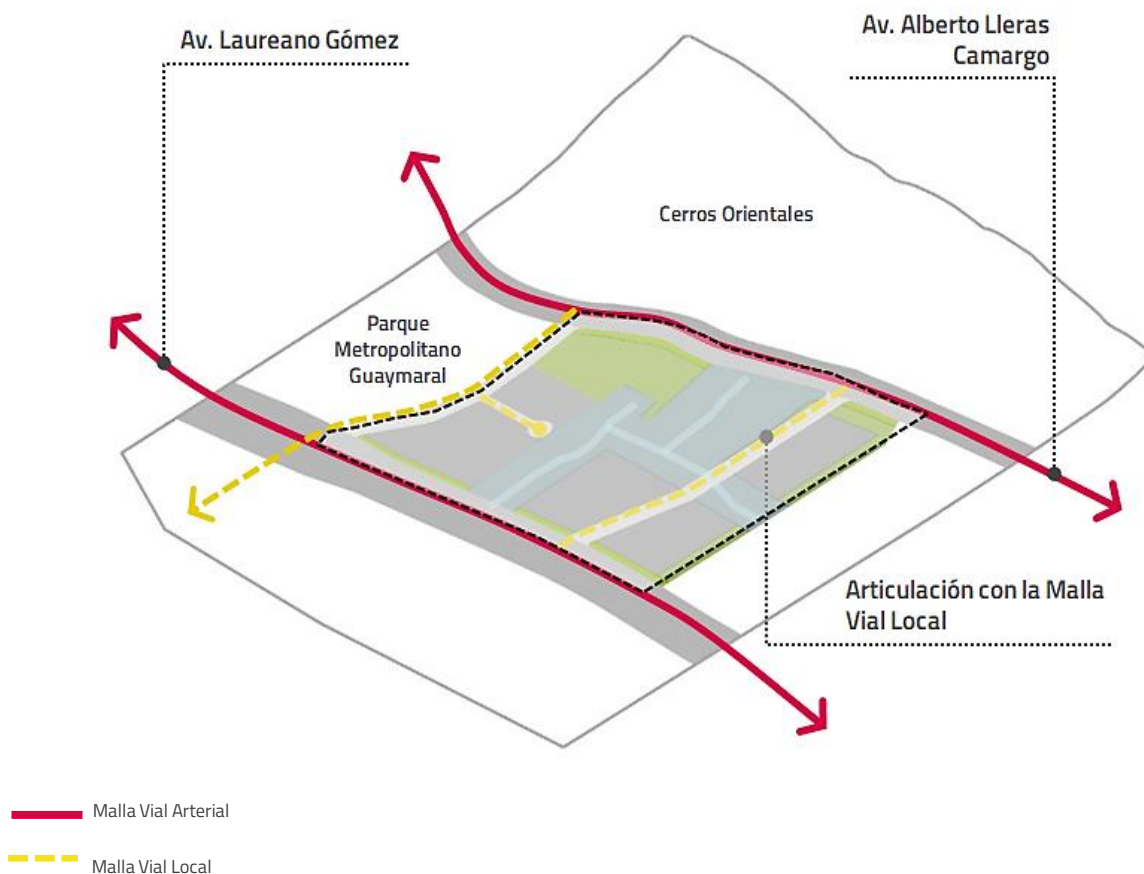


Ilustración 69: Continuidad de la malla vial.

Fuente: Elaboración propia

Accesibilidad Vehicular

La conectividad vehicular a escala urbana y metropolitana hacia el Plan Parcial No.14 se genera en sentido norte y sur mediante las vías arteriales principales, a partir de las cuales se ingresa a las vías locales propuestas, brindando una adecuada accesibilidad a las manzanas propuestas.

De esta manera los ingresos propuestos cumplen con las condiciones y precisiones descritas en el artículo 120 del Decreto 088 de 2017, las cuales indican que los accesos deben proyectarse sobre las vías de menor impacto vehicular colindantes a la manzana.

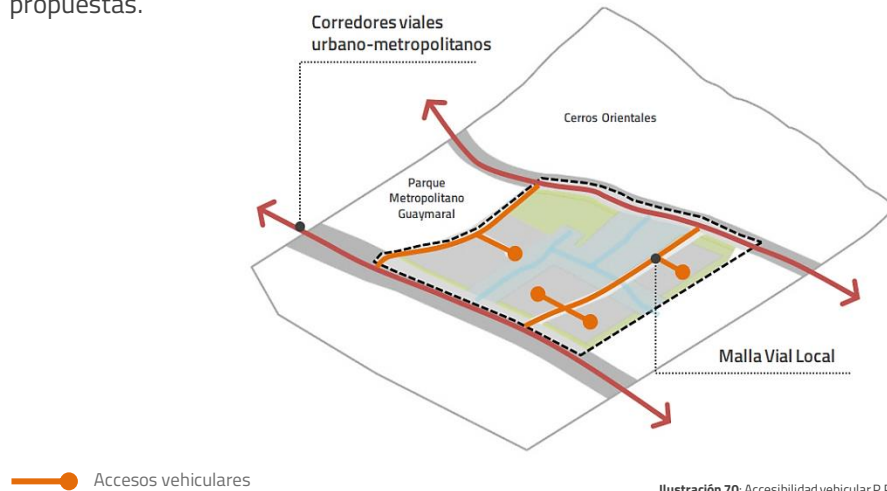


Ilustración 70: Accesibilidad vehicular P.P Las Flores.

Fuente: Elaboración propia

Accesibilidad Peatonal

El Plan Parcial No. 14 ofrece al peatón un fácil acceso a las manzanas a través de la malla vial local propuesta, donde los perfiles viales priorizan la movilidad peatonal y de bici usuarios. Asimismo, se ha contemplado el diseño de pasos seguros sobre las vías vehiculares (pasos de cebra, pompeyanos,

entre otros), reduciendo el riesgo para los transeúntes. Este tipo de acceso permite articular la Estructura Ecológica Principal con el sistema de espacio público y de equipamientos, según se reglamenta en el artículo 119 del Decreto 088 de 2017.

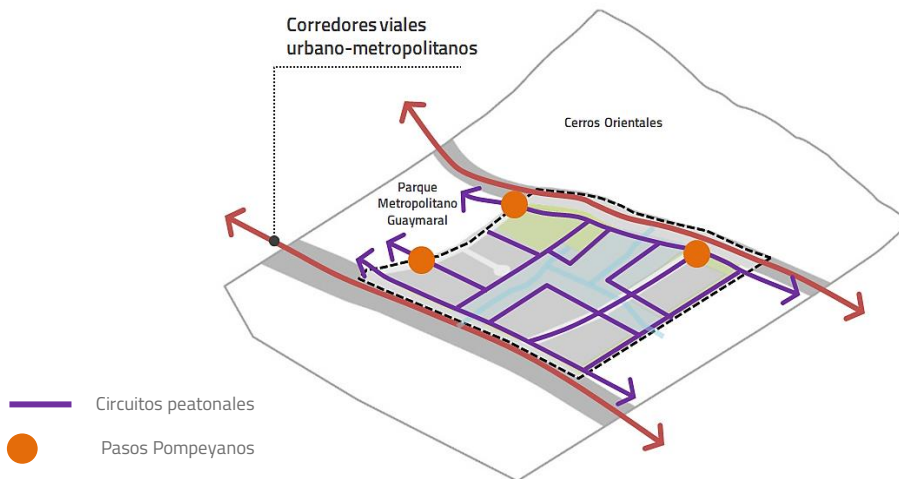


Ilustración 71: Accesibilidad peatonal P.P Las Flores

Fuente: Elaboración propia

Conectividad Multimodal con el Sistema de Transporte Público

El Plan Parcial No. 14 plantea un esquema de movilidad basado en una organización multimodal, en el cual se integran los diferentes sistemas de transporte (peatonal, ciclo rutas, SITP, Transmilenio y vehicular particular) a través de circuitos que estén relacionados y conectados eficientemente de acuerdo a la escala de prioridades de movilidad.

La colindancia del Plan Parcial con la troncal proyectada de Transmilenio sobre la Av. Laureano Gómez y la proximidad a los Patios del SITP, supone una gran ventaja en términos de accesibilidad y conectividad, al posibilitarse una integración directa del Plan Parcial con la red de transporte público principal de la ciudad.

Lineamientos para personas con movilidad reducida

La propuesta urbanística del Plan Parcial No. 14 cumple con los lineamientos establecidos por la Ley 361 de 1997 “por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas en discapacidad...”. Asimismo, se da cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 1538 de

2005, en el cual se establecen los requerimientos en materia de elementos de accesibilidad (rampas, puentes, túneles, etc.), reserva de estacionamientos accesibles para movilidad reducida.

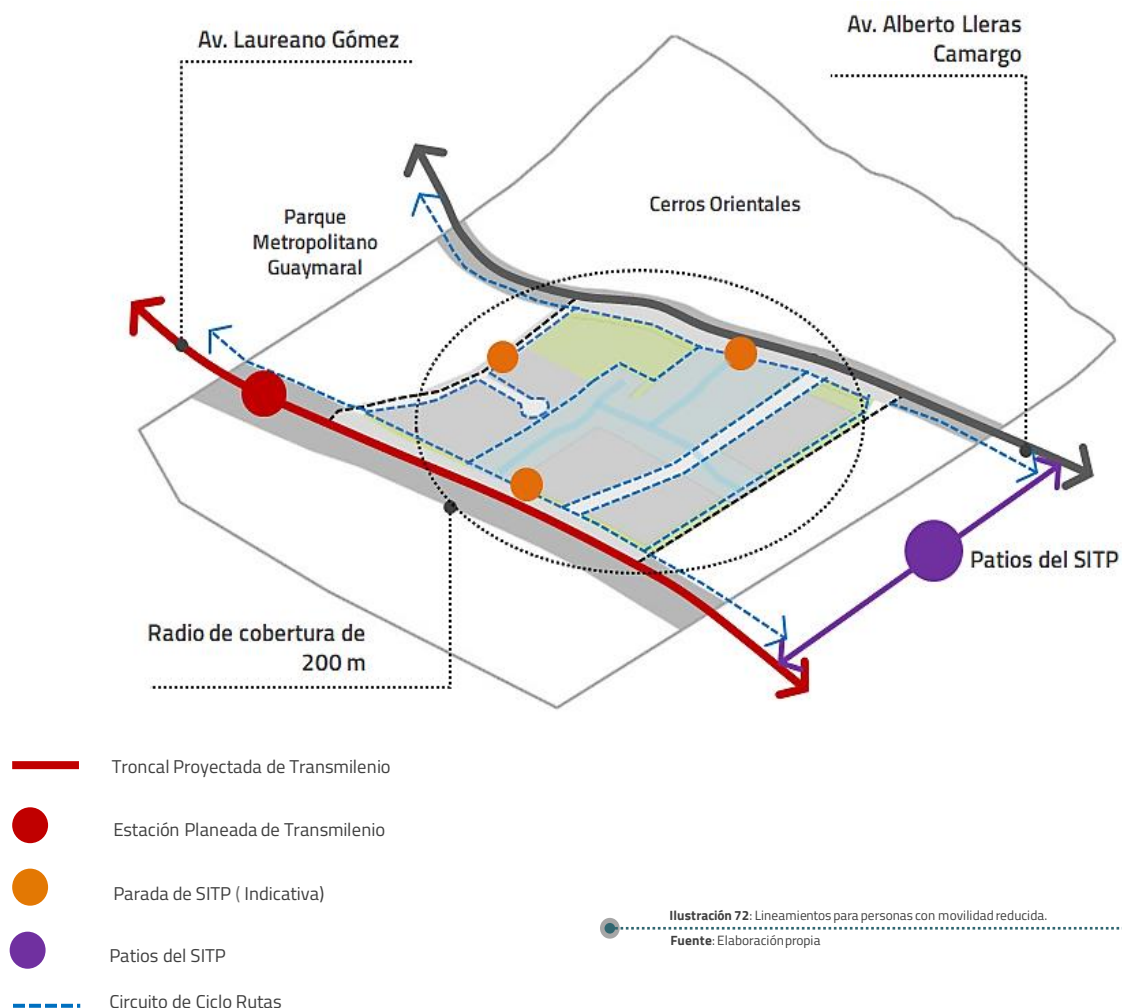


Ilustración 72: Lineamientos para personas con movilidad reducida.

Fuente: Elaboración propia

2.3.2

Malla Vial Arterial

2.3.2.1 Avenida Laureano Gómez

Perfil de vía: V-2

Ancho:

- 70 metros (sin estación de Transmilenio).

Tramo en el Plan Parcial No 14:

- Desde el límite sur del Plan Parcial (Subestación Eléctrica de Torca) hasta la intersección con la Avenida Parque Guaymaral Sur.

Descripción:

Vía de carácter urbano-regional, en el cual se proyecta un corredor troncal del Sistema de Transporte Masivo.

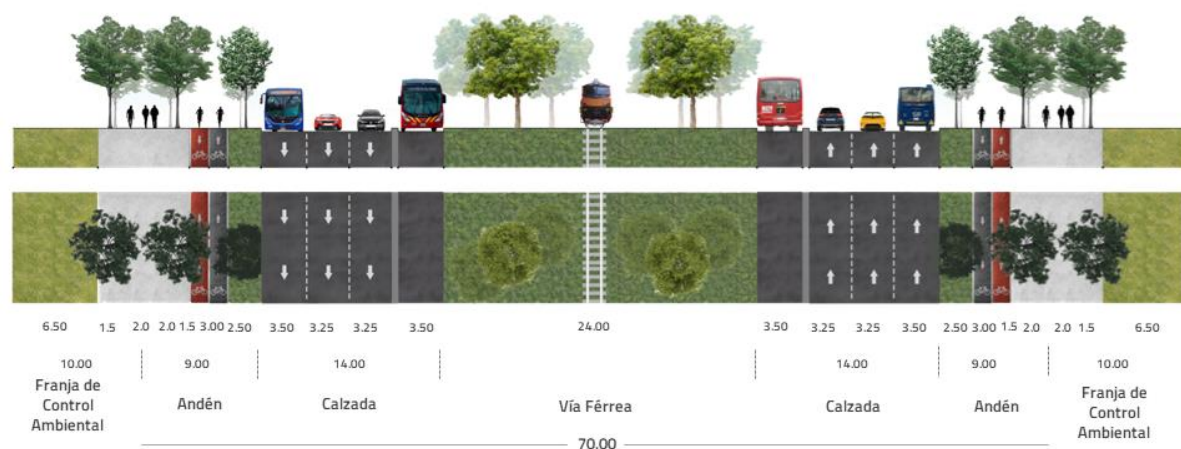
Su diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutados a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017.

El Plan Parcial Las Flores se enlazarará a esta avenida por medio de la vía local No. 2 (V-5) y por la Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)



AVENIDA LAUREANO GÓMEZ (V-2)	
	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL No. 14 (M ²)
Área de afectación vial	9.763,28
Área de Controles Ambientales	3.187,00
ÁREA TOTAL (M ²)	12.950,28

Tabla 6: Áreas Avenida Laureano Gómez
Fuente: elaboración propia



P1 Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2)

Ilustración 24: Perfil vial Avenida Laureano Gómez
Fuente: Elaboración propia

2.3.2.2

Avenida Alberto Lleras Camargo

Tipo de vía: V-2

Ancho:

- 40 metros

Tramo en el Plan Parcial No 14:

- Desde el límite sur del Plan Parcial (Subestación Eléctrica de Torca) hasta la intersección con la Avenida Parque Guaymaral Sur.

Descripción:

Vía de carácter urbano-regional que discurre sobre el límite oriental del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca. De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018 y 417 de 2019, el perfil de esta vía será modificado para cumplir con su

función como vía arterial principal, respondiendo a un perfil tipo V-2, con un ancho de 40.00 metros. El Plan Parcial Las Flores se enlazarará a esta avenida por medio de la vía local N° 2 (V-5) y por la Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6).



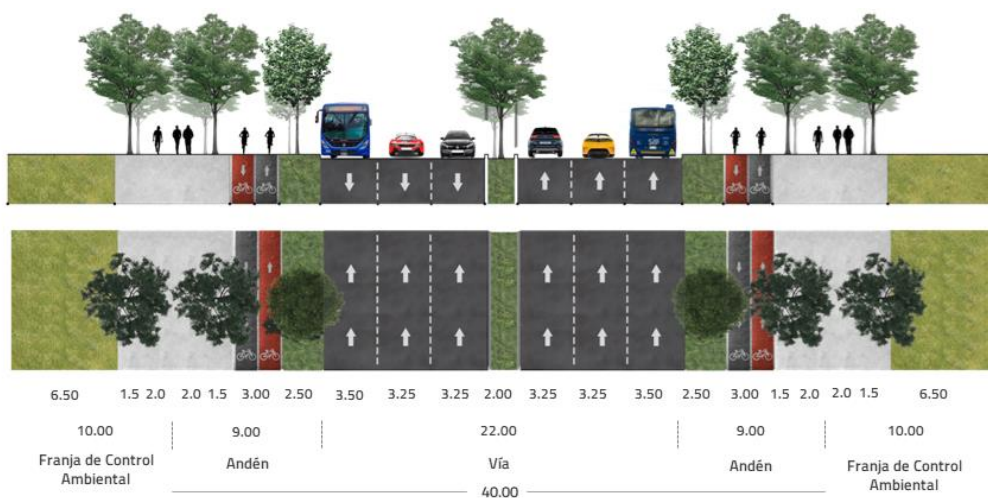
- AV. Alberto Lleras Camargo
- Ciclo Ruta
- Ámbito del Plan Parcial Las Flores

Ilustración 74: Malla vial Alberto Lleras Camargo

Fuente: Elaboración propia

AVENIDA ALBERTO LLERAS CAMARGO (V-2)	
	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL No. 14 (M²)
Área de afectación vial	10.257,51
Área de Controles Ambientales	2.079,92
ÁREA TOTAL (M²)	12.337,43

Tabla 7: Áreas Avenida Alberto Lleras Camargo
Fuente: elaboración propia



P2 Perfil vial Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2)

Ilustración 26: Perfil vial Avenida Alberto Lleras Camargo
Fuente: Elaboración propia

2.3.3

Malla Vial Local

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 088 de 2017, la malla vial local dentro del Plan Parcial No. 14 permitirá el acceso a las unidades prediales, así como los espacios públicos y corredores ambientales. Dichas vías cumplen con los lineamientos establecidos

en el art. 119 del Decreto 088, conformando recorridos continuos y accesibles por medio de diferentes modos de transporte. En el ámbito del Plan Parcial Las Flores se han conformado las siguientes vías locales:



Ilustración 75: Malla vial local.

Fuente: Elaboración propia

Malla Vial Local

- 1- Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)
- 2- Vía Local No. 1
- 3- Vía Local No. 2ª
- 4- Vía Local No. 2b

- Malla Vial Local
- Ciclo rutas
- Ámbito del P.P. Las Flores

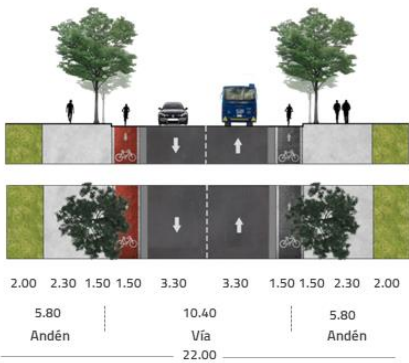


Ilustración 28: Perfil vial Avenida parque guaymaral sur

Fuente: Elaboración propia

2.3.3.1

Av. Parque Guaymaral Sur

Perfil vial: V-6 (Opción 1 POZ Norte)

Ancho:
22 metros

Vía localizada sobre el límite norte del Plan Parcial Las Flores, la cual discurre entre la Av. Alberto Lleras Camargo y la Av. Laureano Gómez. El ancho de esta vía corresponde a un perfil V-6, conformada por una calzada vehicular bidireccional con carriles de 3.30m,

dos franjas de segregación de 0.4 m y un ciclo carril de 1.50 m a cada costado de la calzada. Los andenes cuentan con un ancho total de 5.80 m, conformados cada uno por una franja ambiental, una franja de circulación y una franja flexible.

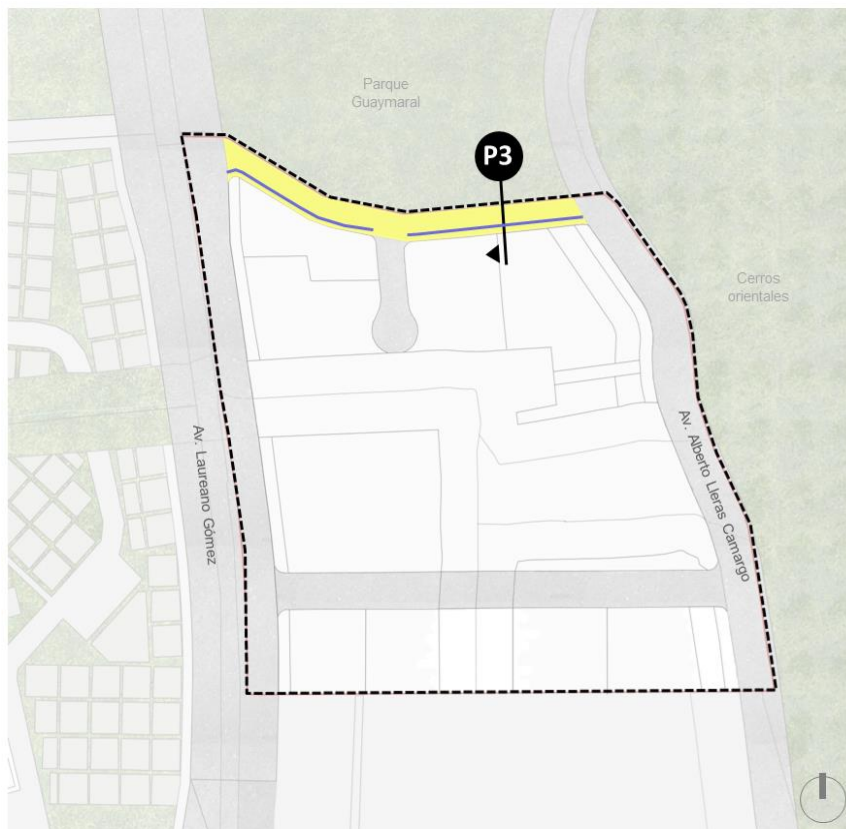


Ilustración 76: Av. Parque guaymaral sur

Fuente: Elaboración propia

- Avenida Parque Guaymaral Sur
- Ámbito del P.P. Las Flores
- Ciclo rutas

P3 Perfil Avenida Parque Guaymaral sur (V-6)

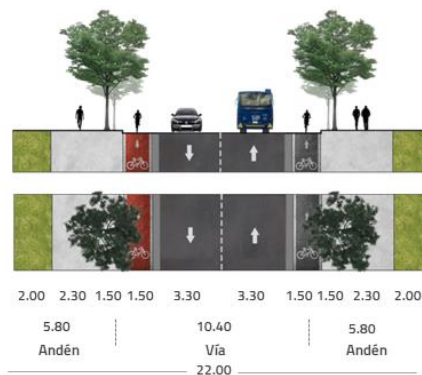


Ilustración 28: Perfil vial Avenida parque guaymaral sur

Fuente: Elaboración propia

2.3.3.2

Vía Local N° 1

Perfil vial: V-6 (Opción 1 POZ Norte)

Ancho:

- 22 metros

Descripción:
Vía localizada entre la Manzana No. 5 y el área de cesión para Equipamiento Público. El ancho de esta vía corresponde a un perfil V-6, conformada por una calzada vehicular bidireccional con carriles de 3.30m, dos franjas de segregación de 0.4 m y un ciclo carril de 1.50 m a cada costado de la calzada. Los andenes

cuentan con un ancho total de 5.80 m, conformados cada uno por una franja ambiental, una franja de circulación y una franja flexible. Para permitir el retorno de los vehículos a la Av. Parque Guaymaral, se ha propuesto un “cul-de-sac”, localizado contiguo a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.



Ilustración 76: Vía local N° 1, manzana No 4.
Fuente: Elaboración propia

- Vía Local No. 1
- Ciclo rutas
- Ámbito del P.P. Las Flores

P4 Perfil de las vía local N° 1 (V-6)

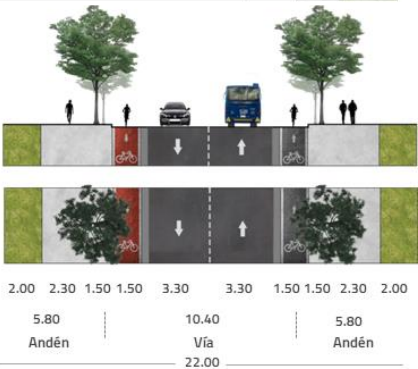


Ilustración 28: Perfil vial Avenida parque guaymaral sur
Fuente: Elaboración propia

2.3.3.3

Vía Local N° 2a - 2b

Perfil vial: V-5

Ancho:

- 29 metros

Descripción:

Esta vía discurre entre la Av. Laureano Gómez y la Av. Alberto Lleras Camargo y se encuentra dividida en dos tramos (a y b), los cuales se fraccionan por la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes. Tiene un perfil tipo V-5 y consta de dos calzadas vehiculares de dos carriles

cada uno. Las dos calzadas se encuentran segregadas por un separador de 1.40 m (SUDS). El andén se compone de franja de ciclo ruta unidireccional, una franja ambiental, una franja de circulación peatonal y una franja flexible.

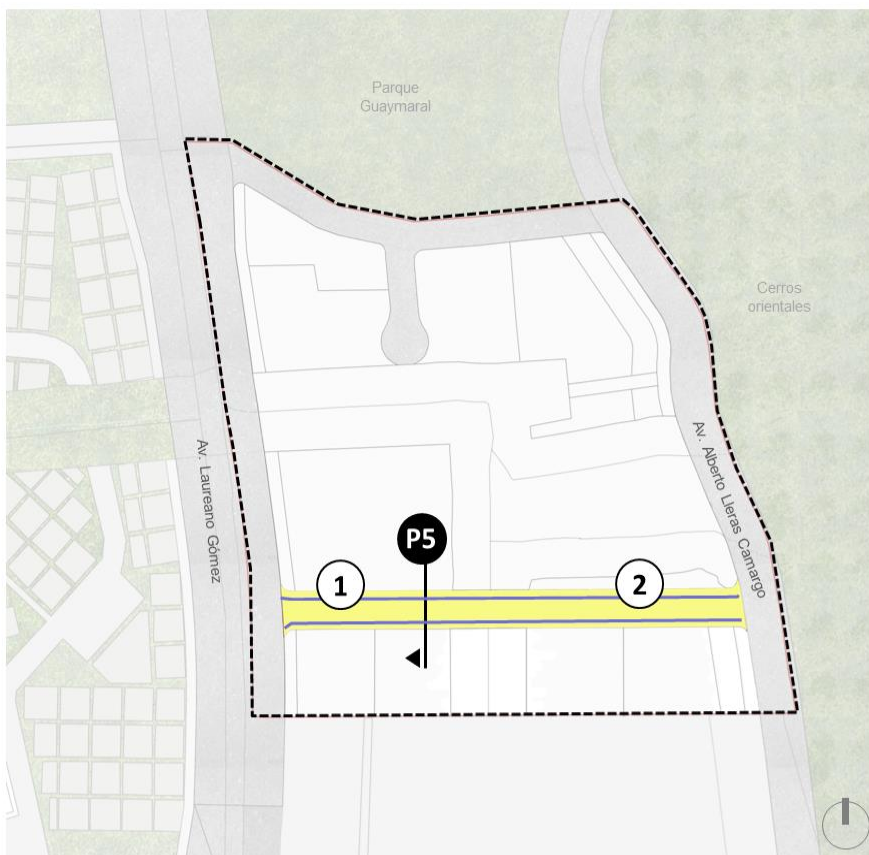


Ilustración 78: vía local N. 2ª - 2b.

Fuente: Elaboración propia

- Vía Local No. 2a - 2b
- Ciclo rutas
- Ámbito del P.P. Las Flores

P5 Perfil de las vía local N° 2a - 2b (V-5)

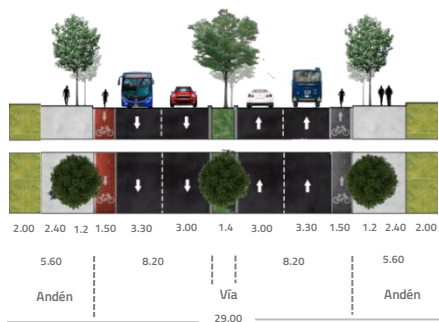


Ilustración 79: perfil vía local N. 2ª - 2b

Fuente: Elaboración propia

2.3.4

Operaciones Urbanísticas

De conformidad con el artículo 169 del Decreto 088 de 2017 – modificado por el artículo 15 del Decreto 417 de 2019, se han establecido 5 operaciones urbanísticas, de las cuales dos involucrarán al Plan Parcial No. 14.

Operación No. 1

- Estudios y diseños de redes de acueducto y alcantarillado y de obras de carga general de las operaciones 1 y 3.
- Redes de alcantarillado sanitario de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Parque Metropolitano Guaymaral y la Avenida el Polo.

Operación No. 3

- Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre Avenida Santa Bárbara y Avenida El Polo.
- Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos.
- Respecto a la Avenida Alberto Lleras Camargo, debe señalarse que de conformidad con los Decretos 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019, la ejecución de los diseños y obras de esta vía no se encuentran determinados dentro de ninguna de las Operaciones Urbanísticas establecidas por el POZ Norte



-  Operación No. 1
-  Operación No. 3
-  Ámbito del P.P. Las Flores

Ilustración 80: Operaciones urbanísticas.

Fuente: Elaboración propia

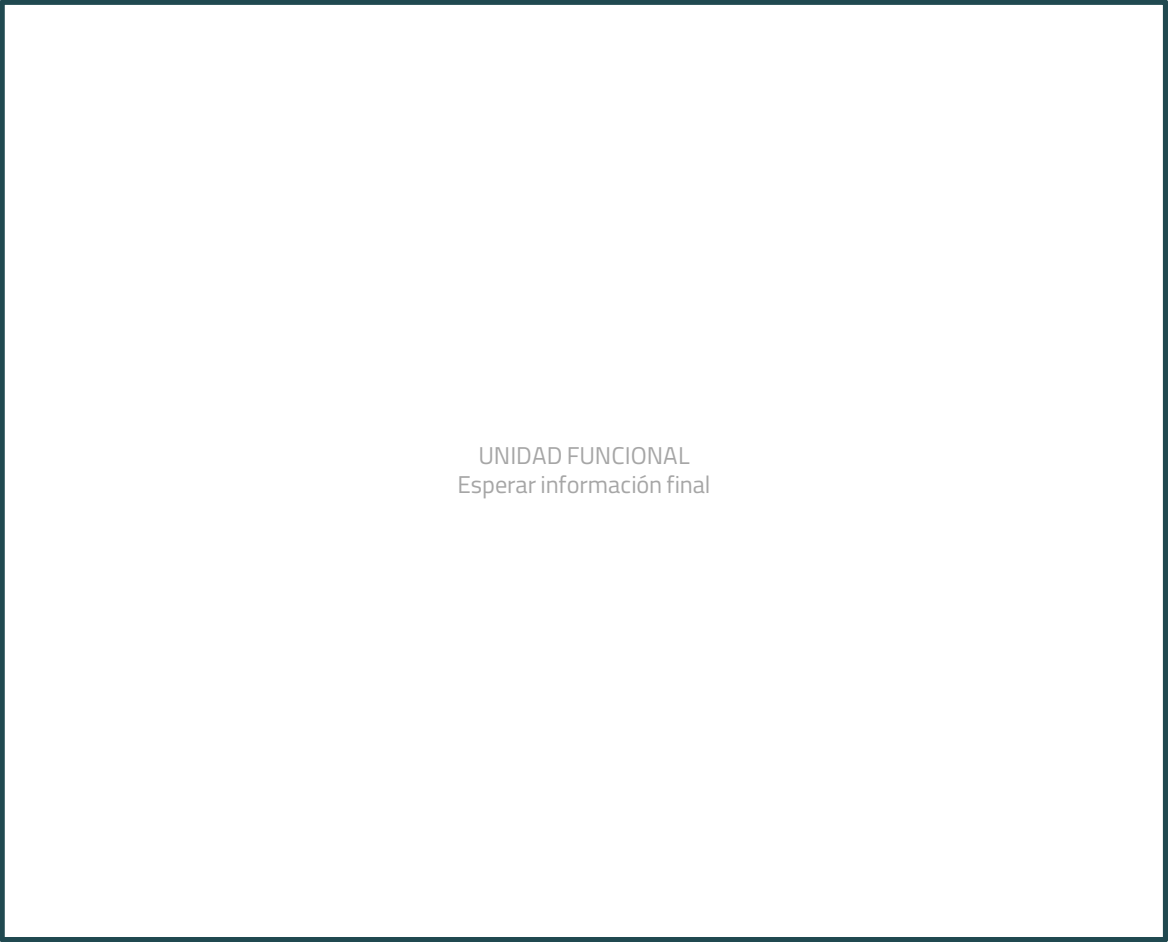
2.3.5

Unidad Funcional



Ilustración 81: unidad funcional.

Fuente: Elaboración propia



UNIDAD FUNCIONAL
Esperar información final

 **Ilustración 92:** unidad funcional.

Fuente: Elaboración propia

2.3.6

Etapas de Desarrollo

El desarrollo del Plan Parcial N° 14 Las Flores se ejecutará por medio de una sola etapa, la cual se ha formulado en concordancia con el proceso en que se ejecutarán las obras de carga general por parte del Fideicomiso Lagos de Torca y de la habilitación de la Unidad Funcional descrita en el numeral 2.3.5 de este documento.

En esta única etapa de desarrollo en el Plan Parcial No. 14 se cumplirá con el porcentaje de las cesiones correspondientes de espacio público, equipamientos y malla vial local para garantizar el acceso a los predios. Esta etapa planea ejecutarse durante un plazo de 5 años.



- Etapa No. 1
- Ámbito del P.P. Las Flores

Ilustración 83: Etapas de desarrollo.

Fuente: Elaboración propia

2.3.7

Propuesta de Espacio Público

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial No. 14 tiene entre sus pilares fundamentales la conformación de un sistema de espacio público que se integre a la estructura ecológica principal, siguiendo los lineamientos establecidos en la propuesta general del POZ Norte. El sistema de espacio público formulado en el Plan Parcial Las Flores está conformado por las cesiones públicas obligatorias (Parque Lineales, Alamedas, Parques y Controles Ambientales) y por una Zona Verde adicional, la cual complementa el área de ronda de la Quebrada Aguas Calientes y que no se encuentra incluida dentro del 17% de cesión obligatoria de espacio público.

La ubicación y dimensiones de los elementos que forman parte de las cesiones de espacio público en el Plan Parcial No. 14 responden a los requerimientos estipulados en el Decreto 088 de 2017, formulando una red espacios que aportarán valores ambientales y paisajísticos al desarrollo urbanístico.

Debido a que la suma de los globos de cesión pública obligatoria de parques tienen un área mayor a una (1) hectárea, será necesario la aprobación de un Plan Director, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del art. 112 del Decreto 088 de 2017.

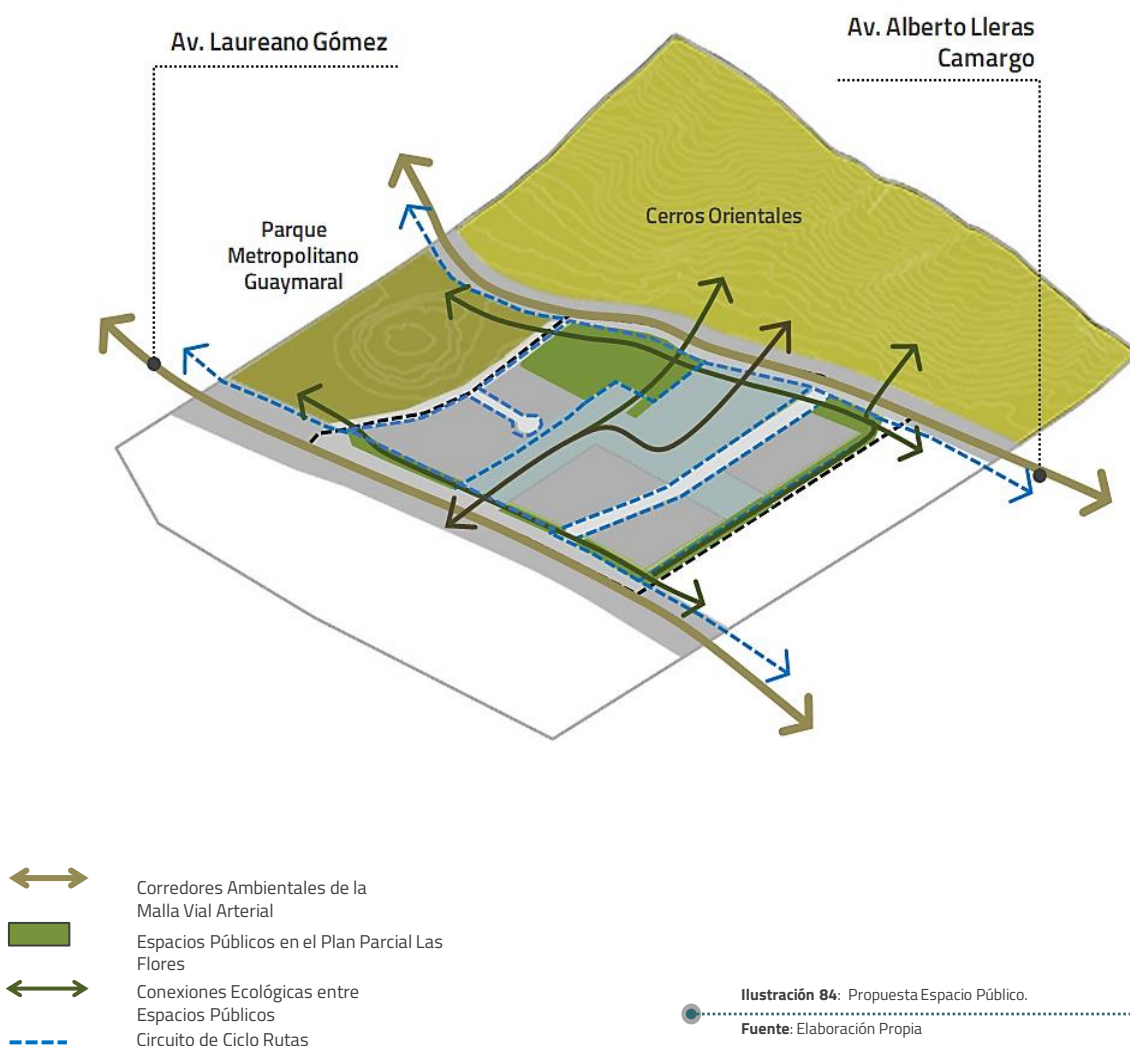


Ilustración 84: Propuesta Espacio Público.

Fuente: Elaboración Propia

*Polígono que delimita el globo que conforma el 50% de las cesiones de espacio público (art. 112 Decreto 088 de 2017).

CUADRO DE ÁREAS – CESIONES PÚBLICAS DE ESPACIO PÚBLICO			
No.	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL	% DE LA A.N.U. TOTAL PLAN PARCIAL
1	PARQUES LINEALES	5,732,51	5,61%
1.1	Parque lineal No. 1	2.800,30	3,33%
1.2	Parque lineal No. 2	1.168,78	1,39%
1.3	Parque lineal No. 3	1.537,06	0,62%
1.4	Vallado en parque lineal	226,37	0,27%
2	PARQUES	10.517,42	12,5%
2.1	Parque No. 1	6908,69	8,17%
2.2	Parque No. 2	1.562,33	1,86%
2.3	Parque No. 3	1.537,06	1,83%
2.4	Vallado en parque	478,61	0,57%
	TOTAL	14.503,05	17,15

Tabla 8: Áreas Cesiones Públicas

Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 85: Cesiones publicas de espacio público.

Fuente: Elaboración propia

2.3.7.1

Conectividad Ecológica Complementaria

En el artículo 17 del Decreto 088 de 2017 establece las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC) que se definen como áreas que no hacen parte de la estructura ecológica principal pero que por su localización y condiciones biofísicas se deben destinar a la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

El manejo de estas zonas tiene como objetivos:

1. Complementar la conexión hídrica y biológica entre el drenaje sostenible natural y artificial, y el humedal de Torca y Guaymaral.
2. Amortiguar los impactos de la urbanización sobre la estructura ecológica principal, incluyendo el sistema de drenaje natural de la cuenca Torca – Guaymaral.
3. Contribuir a la conexión de la red de parques lineales y ciclorrutas entre el sistema de drenaje, el sistema vial y la estructura ecológica principal.
4. Se podrán localizar instalaciones para la acogida de visitantes y la educación ambiental.
5. Facilitar actividades de recreación activa y pasiva que contribuyan a orientar el uso adecuado y el acceso controlado a los elementos de la estructura ecológica principal.
6. Aumentar la accesibilidad segura e inclusiva a zonas verdes y las áreas naturales protegidas.

Estas zonas se regirán por los siguiente parámetros:

Mínimo cobertura forestal	Mínimo cobertura arbustiva
50%	30%
Índice mínimo de proximidad	Mínimo permeabilidad y retención
7	90 % y 50%
Mínimo cuerpos lénticos	Mínimo melíferas y ornitócoras
20%	35 y 35%
Máximo superficies duras	Visibilidad máxima de lo construido
20%	10%



Zona de Conectividad Ecológica Complementaria
 Ámbito del Plan Parcial

Ilustración 86: Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria

Fuente: Elaboración propia

Las zonas de conectividad ecológica complementaria son parte del espacio público efectivo en el Plan Parcial N° 14 Las Flores, parte de estas zonas se destinará para cesión pública obligatoria de parques y Zonas verdes.

Estas zonas dentro del Plan Parcial N° 14 Las Flores articulan los parques de cesión y el equipamiento.

2.3.7.2

Vallados

Los vallados preexistentes son cuerpos de agua artificiales que harán parte del sistema de alcantarillado pluvial y no tienen ronda hidráulica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974.

Dentro de la delimitación del Plan Parcial no se encuentra ningún vallado primario, sin embargo, la zona de aislamiento para el vallado de 5m afecta el predio. Así, se

deja una zona de cesión adicional la cual contempla esta franja de delimitación.

Adicionalmente, se encontró otro vallado dentro del predio, el cual no se encontraba en el plano del decreto 088. De igual forma, éste se contabiliza como cesión adicional. Estos vallados se acogen a los lineamientos mencionados en la pág. 82 del presente documento.



Ilustración 87: Vallados.

Fuente: Elaboración Propia

2.3.7.2 Controles Ambientales

Los controles ambientales son elementos que forman parte de los componentes del Sistema de Espacio Público. Son franjas no edificables que se extienden a lado y lado de las vías de la malla vial arterial con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar urbanísticamente su condición y el entorno inmediato.

En el Plan Parcial No. 14, los controles ambientales de la malla vial arterial (Avenida Laureano Gómez y Avenida Alberto Lleras Camargo) son elementos de uso público y cuentan con un ancho de 10 metros, cumpliendo con los lineamientos dispuestos por el art. 87 del Decreto 088 de 2017.



Control Ambiental Ámbito del P.P Las Flores

Ilustración 88: Controles ambientales.

Fuente: Elaboración propia

ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A.	5.266,92
Control Ambiental Av. Laureano Gómez	3.187,00
Control Ambiental 1	659,41
Control Ambiental 2	1.070,72
Control Ambiental 3	1.456,86
Control Ambiental Avenida Alberto Lleras Camargo	2.079,92
Control Ambiental 4	509,54
Control Ambiental 5 - Z.C.EC (6,89 M²)	242,02
Control Ambiental 6 - Z.C.EC (937,74 M²)	1.228,10
Control Ambiental en Vallado	100,26

Tabla 9: Áreas Controles Ambientales

Fuente: Elaboración Propia

2.3.7.3

Parque Lineal No. 1, 2 y 3.

El planteamiento de los parques lineales responde a la propuesta general de espacio público de Ciudad Lagos de Torca, en la cual se estructura una red continua de parques lineal adyacente a la Avenida Alberto Lleras Camargo, con el objetivo de conectar los corredores ecológicos de las rondas hidráulicas.

Los parques lineales en el P.P. No. 14 cuentan con un área total de 4,721,34m² y cumple con los lineamientos señalados en los arts. 87 y 112 del Decreto 088 de 2017.



Parques Lineales No. 1, 2 y 3



Ámbito del P.P. Las Flores



Ilustración 89: Parque Lineal No. 1, 2 y 3

Fuente: Elaboración Propia

CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS - Nota 1	21.269,87
Parque Lineal 1 - Z.C.E.C (727,70 M²)	2.800,30
Parque Lineal 2	1.168,78
Parque Lineal 3	525,89



Tabla 10: Áreas parques lineales

Fuente: elaboración propia

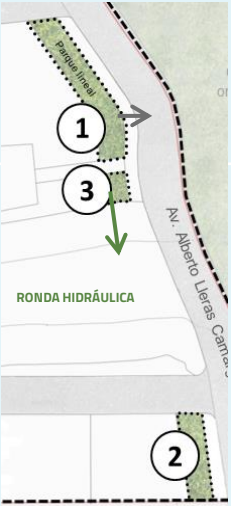
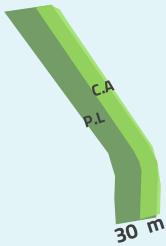
CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS (PARQUES LINEALES)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 14 – LAS FLORES
ACCESIBILIDAD	Los Parques Lineales cumplen con este requerimiento al estar rodeados en un 50% perímetro por vías vehiculares públicas (art. 112 – Decreto 088 de 2017). 
LOCALIZACIÓN	Los Parques Lineales cumplen con su función de conectar dos elementos de la estructura ecológica principal (Quebrada Aguas Calientes y Parque Metropolitano Guaymaral), siguiendo la ubicación señalada en los planos N° 7 y 15 de la cartografía del Decreto 088 de 2017.
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	Los Parques Lineales cumplen con el ancho mínimo de 30 metros (incluye control ambiental) señalado en el art. 87 del Decreto 088 de 2017. Además todos los puntos del perímetro se proyectan hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas (art. 112 del Decreto 088 de 2017). 
CICLO RUTAS	Las ciclo rutas se localizan sobre la malla vial arterial y las vías locales situadas sobre el perímetro de los Parques Lineales, dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5.2.1 del art 87 del Decreto 088 de 2017.

Tabla 11: Condiciones para Cesiones de Espacios Públicos (Parques Lineales)
Fuente: Elaboración Propia

2.3.7.4

Parques

Se han planteado dos parques con un área total de 10.038,81 m², los cuales se localizan contiguos a la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes, rodeando al Vallado identificado al interior del ámbitos del Plan Parcial No. 14.

Estos parques cumple con los requisitos señalados en los arts. 87 y 112 del Decreto 088 de 2017, así:



- Parques No. 1, 2 y 3
- Ámbito del P.P Las Flores

Ilustración 90: Parques no. 1, 2 y 3.
Fuente: Elaboración propia

CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS (PARQUES)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 14 – LAS FLORES
ACCESIBILIDAD	Los parques se encuentran delimitados por suelos de la Estructura Ecológica Principal.
LOCALIZACIÓN	Los parques no se localiza en áreas con amenaza de inundación, zonas de alto riesgo o con pendientes superiores al 24%. (art. 112 del Decreto 088 de 2017).
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	Todos los puntos del perímetro de los parques se proyectan hacia el espacio público sin interrupciones por áreas privadas. Por estar ubicada contra elementos de la estructura ecológica principal, se exceptúa el cumplimiento de los numerales 8.2.1 a 8.2.3 del art. 112 del Decreto 088 de 2017.

Tabla 12: Condiciones para Cesiones de Espacios Públicos (Parques)
Fuente: Elaboración Propia

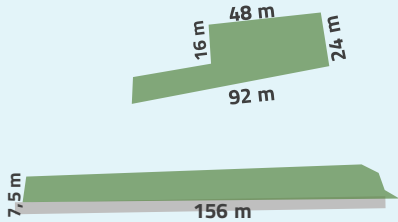
CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS (PARQUES)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 14 – LAS FLORES	
ACCESIBILIDAD	Los parques se encuentran delimitados por suelos de la Estructura Ecológica Principal. Debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas obligatorias para parques desde una vía pública vehicular que tenga continuidad vial	
LOCALIZACIÓN	Los parques no se localiza en áreas con amenaza de inundación, zonas de alto riesgo o con pendientes superiores al 24%. (art. 112 del Decreto 088 de 2017).	
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	Todos los puntos del perímetro de los parques se proyectan hacia el espacio público sin interrupciones por áreas privadas. Por estar ubicada contra elementos de la estructura ecológica principal, se exceptúa el cumplimiento de los numerales 8.2.1 a 8.2.3 del art. 112 del Decreto 088 de 2017.	
	Parque con un área menor a cinco mil (5.000) m2 o que colinden con suelos de la Estructura Ecológica principal o con suelos con amenaza alta por inundación no mitigable (que no se edifiquen) debe estar delimitado mínimo el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública.	

Tabla 11: Condiciones para Cesiones de Espacios Públicos (Parques Lineales)
Fuente: Elaboración Propia

2.3.8

Propuesta de Equipamiento Público

La cesión pública de equipamiento se encuentra localizada sobre el costado nororiental del Plan Parcial No. 14 y cuenta con un área de 6,736,59 m². Limita en su costado norte con la Avenida Parque Guaymaral Sur y hacia el costado occidental con la vía local No.1. Adicionalmente se articula con el espacio público propuesto hacia el costado oriental y sur y hacia el costado norte con el Parque Metropolitano Guaymaral. La localización estratégica del mismo permite una conectividad efectiva a nivel urbano, permitiendo una fácil accesibilidad vehicular y peatonal hacia otros equipamientos del POZ Norte, concibiendo una futura red eficiente de equipamientos.

El Artículo 117 del Decreto 088 de 2017 determina las condiciones de ocupación y edificabilidad para la cesión

construcción será de 1.4 sobre el área del predio, y por cada uso adicional se aumentará el índice en 1,05, hasta un máximo de 3,5. En cuanto al índice de ocupación, se determina un máximo de 0,5 para un solo uso y 0,7 con más de un uso.

De esta manera, el Plan Parcial se consolida como un nodo urbano en donde no solamente se realizan actividades propias del equipamiento, sino también se promueven actividades de encuentro y esparcimiento para la población residente, conforme a lo establecido por el artículo 72 del Decreto 088 de 2017, la cual busca que en estos espacios se promueva un equilibrio territorial entre las necesidades de la población de "Ciudad Lagos de Torca" y las estrategias de gestión eficientes del suelo.

de equipamiento, definiendo que el índice de

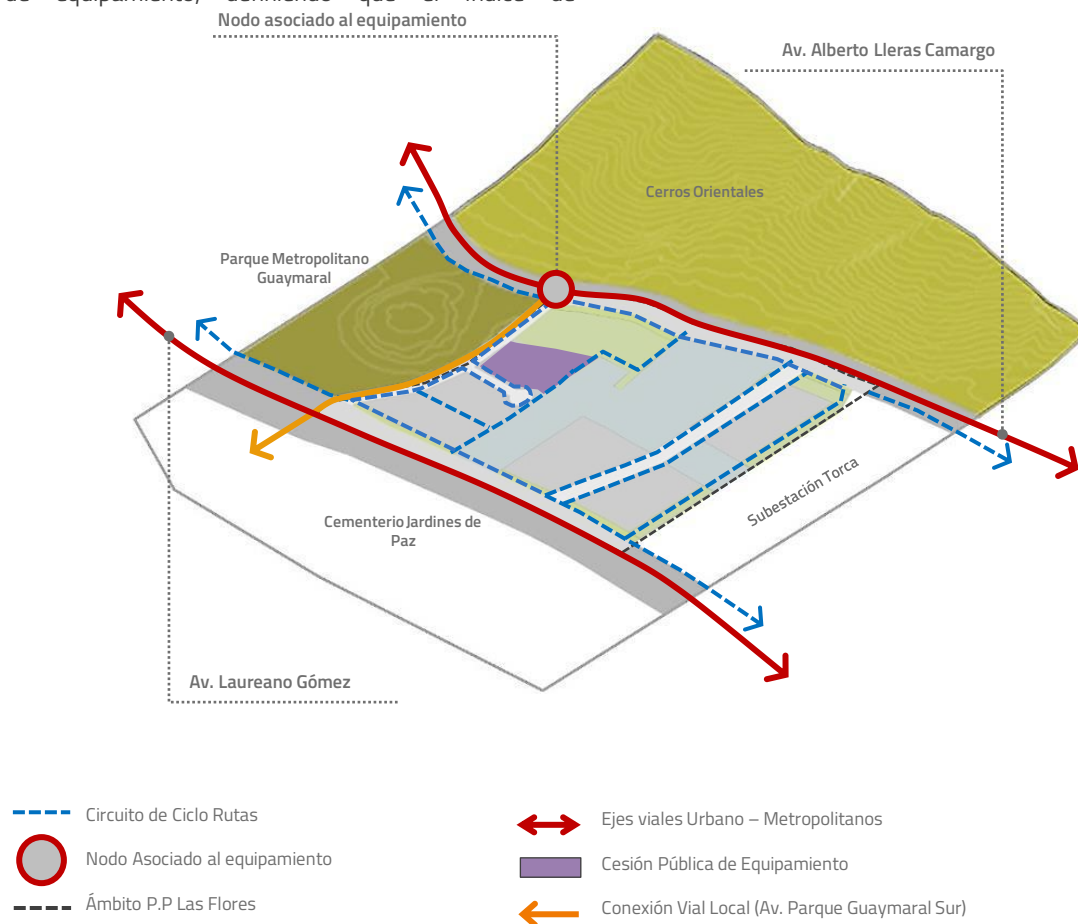
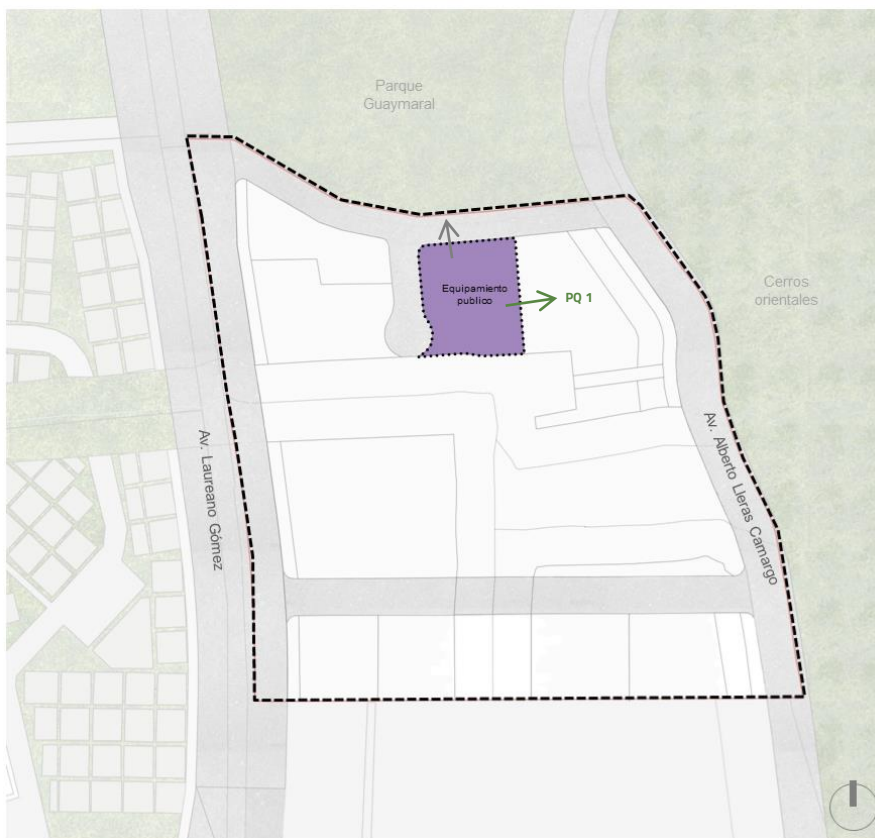


Ilustración 91: Propuesta Equipamiento Público.

Fuente: Elaboración propia



Equipamiento Público Ámbito del P.P Las Flores

Ilustración 92: Condiciones para Cesiones de Equipamientos.

Fuente: Elaboración Propia

CONDICIONES NORMATIVAS PARA CESIONES DE EQUIPAMIENTOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 14 – LAS FLORES	
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	El área destinada para equipamiento público cuenta con un área inferior a 1.3 Ha, por lo cual se ha distribuido en un solo globo, dando cumplimiento al art. 115 del Decreto 088 de 2017.	
ACCESIBILIDAD	El área destinada para equipamiento público cumple con esta condición al estar delimitado en más del 50% de su perímetro por vías públicas vehiculares (art. 115 del Decreto 088 de 2017).	
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	El área destinada para equipamiento público propuesto cumple con el numeral 3.2.2 del art. 115 del Decreto 088 de 2017, ya que cuenta con frentes mayores a 50m y menores a 100m, su profundidad es menor a cuatro veces al frente y mayor a la mitad de este.	
LOCALIZACIÓN	El área de cesión de equipamiento público en el Plan Parcial Las Flores al contar con un área inferior a 20.000 m ² , cumple con el requerimiento del numeral 4° del art. 115 del Decreto 088 de 2017, al colindar en dos de sus costados con cesiones públicas para parques que suman un área mayor a 4.000 m ² .	

Tabla 13: Condiciones para Cesiones de Equipamientos

Fuente: Elaboración Propia

CUADRO DE ÁREAS – CESIÓN DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL	% DEL AREA NETA URBANIZABLE
Equipamiento Comunal 1	6.766,82	8,00%

Tabla 14: Áreas Cesión Equipamiento

Fuente: Elaboración Propia

2.3.8.1

Usos Indicativos del Suelo para Equipamiento Público

TIPO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
EDUCATIVO	Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos.	Metropolitana
	Equipamientos educativos. Institución educativa	
	Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. Entre 1.001 y 1.500 alumnos.	Urbana
	Equipamientos educativos. Institución educativa	
CULTURAL	Museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros.	Metropolitana
	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000 m2.	Urbana
SALUD	Equipamientos de salud de escala metropolitana y urbana según los criterios establecidos en el Decreto Distrital 563 de 2012 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.	Metropolitana Urbana
BIENESTAR SOCIAL	Unidades de protección integral (UPI)	Metropolitana
	Unidades de protección integral (UPI)	Urbana
	Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centro de Desarrollo Infantil (CDI)	
CULTO	Rito: nuevos (de 1.501 m2 en adelante de área neta de celebración). Formación: (de 751 personas en adelante) Residencia: (de 601 personas en adelante).	Metropolitana
	Rito: Existentes y nuevos (entre 801 y 1.500 m2 de área neta de celebración). Formación: (entre 501 y 750 personas). Residencia: (entre 301 y 600 personas).	urbana
DEPORTIVO RECREATIVO	Instalaciones olímpicas, Escenarios deportivos: Centros de espectáculo deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plaza de toros, con capacidad superior a 15000 espectadores, Pistas de karts a cielo abierto.	Metropolitana

TIPO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
DEPORTIVO RECREATIVO	Complejo deportivo especial (CDE). Centros deportivos especializados. Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento. Escenarios deportivos: Coliseos y Polideportivos con capacidad de 3.000 hasta 15000 espectadores. Clubes y centro recreo deportivos y recreativos de 1 a 5 hectáreas o menores a 1 hectárea con capacidad superior a 3000 usuarios o espectadores. Pistas de karts bajo techo. Instalaciones de la red principal de deporte.	Urbana
SEGURIDAD CIUDADANA Y DEFENSA Y JUSTICIA	Centro operativo de Emergencias (COE), Equipamientos del Ejército Nacional y Fuerzas Militares (Centro de instrucción de auxiliares bachilleres)	Metropolitana
	Contralorías, Personerías, Consejos, Consejos Superiores. Defensorías del Pueblo.	Metropolitana
	Fiscalías Seccionales y Fiscalías Locales, Unidad de Reacción Inmediata (URI), Equipamientos de la Rama Judicial (Tribunales, Juzgados), Sede de la Fiscalía General de la Nación.	Metropolitana
	Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Centro de Atención a Víctimas de la Violencia y el Abuso Sexual (CAIVAS), Centro de Atención a Víctimas de Violencia Intrafamiliar (CAVIF), Unidad Nacional Antisecuestros, Unidad Nacional Anticorrupción, Unidad de delitos contra derechos de autor, Escuela de Investigación Criminal y CTI, Centros de Servicios Judiciales, Departamento Administrativo de Seguridad (DAS).	Metropolitana
	Seccional de Investigación Criminal (SIJIN), Seccional de Inteligencia de la Policía (SIPOL).	Metropolitana
	Unidad Permanente de Justicia (UPJ), Centro de Servicios Judiciales para adolescentes (CESPA).	Urbana
	Estaciones de policía.	Urbana
ALIMENTOS	Plaza comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m ² y hasta 10.000 m ²	Urbana
RECINTOS FERIALES	Área de exhibición mayor a 6.000 m ²	Metropolitana
	Área de Exhibición entre 2.000 m ² y 6.000 m ²	urbana
SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sedes principales de entidades públicas y Sedes Administrativas de Servicios Públicos, Centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales. Sedes Administrativas Militares y Policivas. Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Principales en salud, EPS y ARS.	Metropolitana
	Representaciones Diplomáticas	Metropolitana
	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.	Urbana

Tabla 15: Usos Indicativos del Suelo para Equipamiento Público

Fuente: Elaboración Propia

Línea de Alta Tensión – Cesión Adicional

En el Plan Parcial No.14, se identifica el paso de una red de energía eléctrica sobre el costado suroriental del mismo y a su vez se evidencia la localización de la subestación eléctrica de Torca sobre el costado sur.

De acuerdo con el Anexo General Del Retie Resolución 9 0708 De Agosto 30 De 2013, numeral 22.2 Zonas de Servidumbre deben acogerse a las siguientes consideraciones:

- Toda línea de transmisión aérea con tensión nominal igual o mayor a 57,5 kV, debe tener una zona de seguridad o derecho de vía. Esta zona debe estar definida antes de la construcción de la línea, para lo cual se deben adelantar las gestiones para la constitución de la servidumbre, ya sea por mutuo acuerdo con los propietarios del terreno o por vía judicial.
- Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.
- No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.
- En los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) se debe respetar las limitaciones en el uso del suelo .
- En los casos en que los Planes de Ordenamiento Territorial no permitan la construcción de una línea aérea en la zona urbana o las afectaciones por campos electromagnéticos o distancias de seguridad, superen los valores establecidos en el presente reglamento, la línea debe ser subterránea, teniendo en cuenta los espacios adecuados para la operación y el mantenimiento.

Para líneas de transmisión con tensión nominal menor igual a 500 kV que crucen zonas urbanas o áreas industriales y para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la zona de servidumbre establecido en la tabla 22.1, se aceptará construir la línea aérea, bajo los siguientes requisitos: a) que el Plan de Ordenamiento Territorial existente en el momento de la planeación del proyecto así lo permita, b) Que un estudio de aislamiento del caso en particular demuestre que no hay riesgos para las personas o bienes que se encuentran en las edificación, c) que en la edificación los valores de campos electromagnéticos para público en general no sean superados, d) que los valores de radiointerferencia ni ruido acústico supere los valores establecidos por las autoridad competente, e) que se asegure cumplir distancias de seguridad horizontales de por lo menos 3,5 m para 57,5 kV, 4 m para 115 kV, 6 m para 230 kV y 8,6 m para 500 kV teniendo en cuenta los máximos movimientos de acercamiento a la edificación que pueda tener el conductor, estas distancias se deben medir entre la proyección vertical más saliente del conductor y el punto más cercano de la edificación.

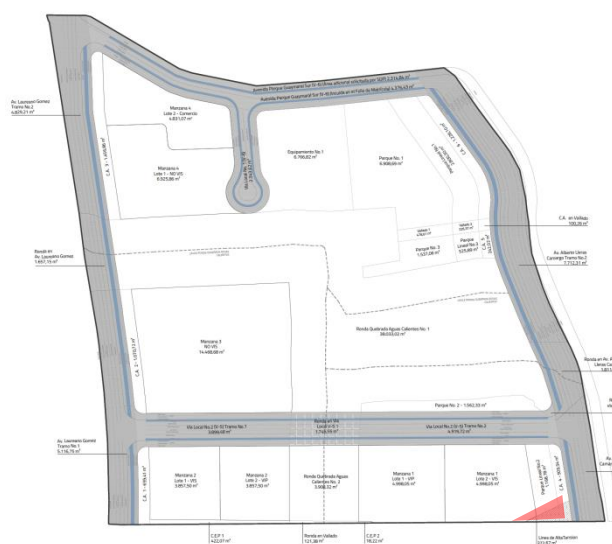


Ilustración 93: Aislamiento Línea de Alta Tensión

- Área aislamiento Línea de Alta Tensión
- Ámbito del Plan Parcial Las Flores

**ESTRUCTURA ESPACIAL Y
DE USOS DE SUELO**

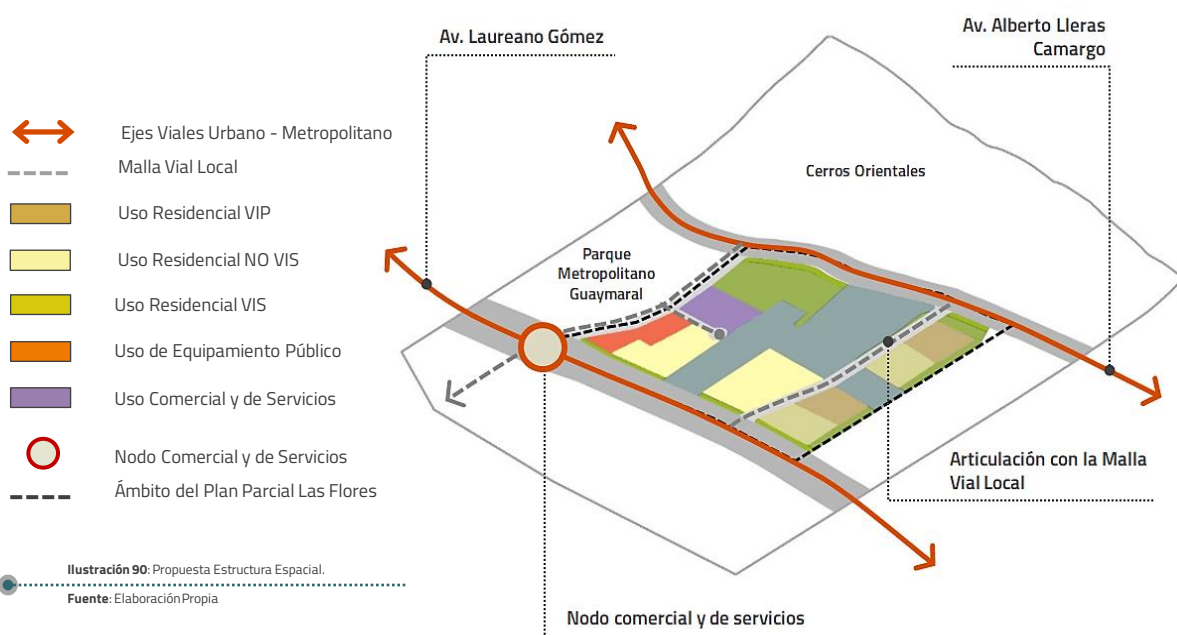
2.4

2.4.1

Propuesta de la Estructura Espacial

La configuración espacial del Plan Parcial N° 14 responde a los criterios de subdivisión establecidos en el artículo 108 del Decreto 088 de 2017, el cual determina que *“los proyectos urbanísticos se podrán subdividir en Supermanzanas y/o en Manzanas, las cuales a su vez se podrán subdividir en lotes”*, conforme se respete la continuidad de la malla vial arterial principal, complementaria e intermedia, así como lo establecido para las zonas verdes publicas identificadas en el plano No.7 de la cartografía oficial del Decreto 088 de 2017. Respondiendo a esto, las áreas útiles del Plan Parcial Las

Flores se organizan espacialmente mediante siete (7) Manzanas, las cuales se estructuran respetando la continuidad de la Malla Vial Arterial Principal y la Malla Vial Local, además de los ejes ambientales y de espacio público establecidos en el planteamiento urbanístico general.



TIPO DE SUBDIVISIÓN	ÁREA ÚTIL M²	% DEL ÁREA ÚTIL P.P No. 14 LAS FLORES
Manzana 1 Vivienda VIP – Lote 1	4.998,05	11,38%
Manzana 2 Vivienda VIP – Lote 2	3.857,50	8,78%
Manzana 1 Vivienda VIS – Lote 2	4.998,05	11,38%
Manzana 2 Vivienda VIS – Lote 1	3.857,50	8,78%
Manzana 3 Vivienda NO VIS	14.468,68	32,93%
Manzana 4 Vivienda NO VIS – Lote 1	6.925,86	15,76%
Manzana 4 Uso Comercial – Lote 2	4.831,07	11,00%
TOTAL	43.936,71	100,01%

Tabla 16: Tipos de Subdivisión de las Manzanas
Fuente: Elaboración Propia

2.4.1.1 Configuración de Manzanas

En la propuesta urbana del Plan Parcial N° 14 Las Flores se han configurado siete (7) manzanas, las cuales dan cumplimiento a los siguientes requisitos establecidos por el art. 108 del Decreto 088 de 2017.



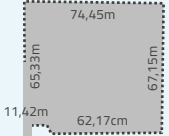
Configuración de Manzanas
 Ámbito del Plan Parcial Las Flores

Ilustración 95: Configuración de Manzanas.
Fuente: Elaboración Propia

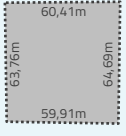
REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)	
1	Las manzanas deben estar rodeadas en por lo menos dos costados por vías públicas vehiculares de las cuales pueden estar separadas por parques lineales; en sus demás costados deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares, alamedas y/o por cesiones para parques y equipamientos. Se exceptúan las manzanas que colinden con ZMPA y/o demás áreas protegidas, siempre que no se interrumpa la continuidad vial y se garantice la accesibilidad a las áreas útiles.
2	Se debe propender por una configuración geométrica en la que el lado o frente más corto sea entre 1/3 y 1/2 del lado o frente más largo. Cuando no sea posible, se permite una configuración diferente solamente por colindancia con elementos de la estructura ecológica principal, zonas complementarias de conectividad ecológica, equipamientos dotacionales existentes, malla vial arterial o siempre y cuando se cumplan con las demás disposiciones del presente decreto.
3	Las manzanas deben tener una dimensión máxima de 1.3 hectáreas de área útil, salvo el caso que tengan frente a vías locales tipo V-5, en cuyo caso la dimensión máxima será de 1.6 hectáreas de área útil.
4	En las manzanas se permite el desarrollo de todos los usos permitidos de conformidad con lo establecido en el respectivo plan parcial.

Tabla 17: Requisitos para la Conformación de Manzanas
Fuente: Elaboración Propia

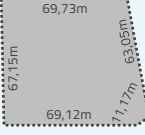
Manzana No. 1 Vivienda VIP – Lote 1

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 1 colinda en su frente norte con la Vía Local No. 2 y en sus costados sur y oriental con cesiones públicas de espacio público. La manzana colinda en su costado occidental con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 1 cuenta con una dimensión de 74,45 m, mientras el más corto tiene una medida de 65,33 m, conformándose una relación entre 1/2 y 1/3, estando así dentro de lo recomendado.	El área útil de la Manzana No. 1 es de 4.988,05 m ² (0,498 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 1 se desarrollará Vivienda de Interés Prioritaria, con comercio y servicios en primer piso.

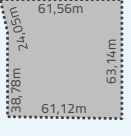
Manzana No. 2 Vivienda VIP – Lote 2

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 2 colinda al norte con la Vía Local No. 2 y en su frente occidental con una vía de la Malla Vial Arterial. En su costado sur limita con la Alameda 1A, mientras en el lado oriental lo hace con la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 2 cuenta con una dimensión de 64,69m, mientras el más corto tiene una medida de 59,91m, conformándose una relación entre 1/2 y 1/3, estando así dentro de lo recomendado.	El área útil de la Manzana No. 2 es de 3.857,50 m ² (0,385 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 2 se desarrollará Vivienda de Interés Social, con comercio y servicios en primer piso.

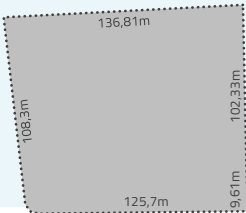
Manzana No. 1 Vivienda VIS – Lote 2

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 3 colinda en su frente sur con la Vía Local No. 2 y su lado occidental con una vía de la Malla Vial Arterial (Av. Laureano Gómez). La manzana colinda en sus costados norte y occidental con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 3 cuenta con una dimensión de 69,73m, mientras el más corto tiene una medida de 63,05m, conformándose una relación muy cercana al rango recomendado (entre 1/2 y 1/3).	El área útil de la Manzana No. 3 es de 4.998,05 m ² (0,499 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 3 se desarrollará Vivienda No VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.

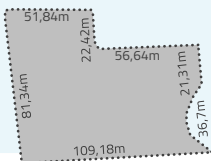
Manzana No. 2 Vivienda VIS– Lote 1

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 1 colinda en su frente norte con la Vía Local No. 2 y en sus costados sur y oriental con cesiones públicas de espacio público. La manzana colinda en su costado occidental con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 1 cuenta con una dimensión de 63,14m, mientras el más corto tiene una medida de 61,12m, conformándose una relación entre 1/2 y 1/3, estando así dentro de lo recomendado.	El área útil de la Manzana No. 1 es de 3.857,50 m ² (0,385 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 1 se desarrollará Vivienda de Interés Prioritaria, con comercio y servicios en primer piso.

Manzana No. 3 Vivienda NO VIS

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 1 colinda en su frente norte con la Vía Local No. 2 y en sus costados sur y oriental con cesiones públicas de espacio público. La manzana colinda en su costado occidental con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 1 cuenta con una dimensión de 152,37 m, mientras el más corto tiene una medida de 52,74m, conformándose una relación entre 1/2 y 1/3, estando así dentro de lo recomendado.	El área útil de la Manzana No. 1 es de 8.662,35 m ² (0,86 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 1 se desarrollará Vivienda de Interés Prioritaria, con comercio y servicios en primer piso.

Manzana No. 3 Vivienda NO VIS – Lote 1

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 2 colinda al norte con la Vía Local No. 2 y en su frente occidental con una vía de la Malla Vial Arterial. En su costado sur limita con la Alameda 1A, mientras en el lado oriental lo hace con la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 2 cuenta con una dimensión de 109,18m, mientras el más corto tiene una medida de 54,84m, conformándose una relación entre 1/2 y 1/3, estando así dentro de lo recomendado.	El área útil de la Manzana No. 2 es de 6.925,86 m ² (0,692 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 2 se desarrollará Vivienda de Interés Social, con comercio y servicios en primer piso.

Manzana No. 4 Uso Comercial – Lote 2

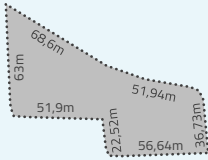
FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 3 colinda en su frente sur con la Vía Local No. 2 y su lado occidental con una vía de la Malla Vial Arterial (Av. Laureano Gómez). La manzana colinda en sus costados norte y occidental con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 3 cuenta con una dimensión de 116,5m, mientras el más corto tiene una medida de 36,73m, conformándose una relación muy cercana al rango recomendado (entre 1/2 y 1/3).	El área útil de la Manzana No. 3 es de 4.831,07m ² (0,483Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 3 se desarrollará Vivienda No VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.

Tabla 18: Cumplimiento de Requisitos para la Conformación de Manzanas

Fuente: Elaboración Propia

2.4.2

Propuesta General de Usos

Para el ámbito del No. 14, de acuerdo con la cartografía del Decreto 088 de 2017, se ha determinado la siguiente área de actividad, las cual fue descrita detalladamente en el numeral 1.3.3.2 del Capítulo de Memoria Justificativa:

- Área Urbana Integral:
 - Zona Residencial

Esta área de actividad se caracteriza por permitir el desarrollo de un mínimo del 15% y un máximo del 35% de su área útil en primer piso, en usos distintos al residencial (comercio, servicios y dotacionales).

Basado lo anterior y en la proximidad del Plan Parcial a la Centralidad del Parque Metropolitano Guaymaral (ver 1.3.3.1), en el Plan Parcial Las Flores se ha formulado una distribución de usos que combina vivienda, comercio y servicios, con el fin de propiciar un desarrollo urbanístico mixto, evitando la creación de áreas residenciales mono funcionales.



Ilustración 96: Propuesta General de Usos .

Fuente: Elaboración Propia

TIPO DE SUBDIVISIÓN	ÁREA ÚTIL M²	% DEL ÁREA ÚTIL P.P No. 14 LAS FLORES
Manzana 1 Vivienda VIP – Lote 1	4.998,05	11,38%
Manzana 2 Vivienda VIP – Lote 2	3.857,50	8,78%
Manzana 1 Vivienda VIS – Lote 2	4.998,05	11,38%
Manzana 2 Vivienda VIS – Lote 1	3.857,50	8,78%
Manzana 3 Vivienda NO VIS	14.468,68	32,93%
Manzana 4 Vivienda NO VIS – Lote 1	6.925,86	15,76%
Manzana 4 Uso Comercial – Lote 2	4.831,07	11,00%
TOTAL	43.936,71	100,01%

Tabla 19: Área Útil Propuesta General de Usos

Fuente: Elaboración Propia

2.4.3

Usos Indicativos del Suelo

2.4.3.1 Uso Comercial y de Servicios

En el Plan Parcial No. 14 se ha destinado un área útil total de 4.831,07m² para uso comercial y de servicios, dando cumplimiento al porcentaje mínimo del 15% de área útil en primer piso destino para usos distintos al residencial, establecido para el Área Urbana Integral – Zona Residencial (art. 96 del Decreto 088 de 2017). Para la Manzana No. 4 se ha establecido el uso comercial y de

servicios de escala urbana. Adicionalmente, se han considerado otros usos complementarios entre los cuales se encuentran la vivienda multifamiliar, equipamientos colectivos y recreativos, servicios urbanos básicos, servicios empresariales y servicios personales.



- Manzana Comercial y de Servicios
- Ámbito del P.P Las Flores

Ilustración 97: Uso Comercial y de Servicios.
Fuente: Elaboración Propia

Área Uso Comercial	4.831,07	11,00%
Manzana 4 Uso Comercial - Lote 2	4.831,07	11,00%

Tabla 20: Área útil para uso Comercial y de Servicios
Fuente: Elaboración Propia

AREA DE ACTIVIDAD; AREA URBANA INTEGRAL – ZONA RESIDENCIAL

COMERCIO Y SERVICIOS

TRATAMIENTO DE DESARROLLO

	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS SECTOR DEMANDA: A	
USO PRINCIPAL	COMERCIO	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Urbana	Privado	Visitante
				Comercio de escala urbana (1x200m ²)	Comercio de escala urbana (1x30m ²)
USOS COMPLEMENTARIOS	VIVIENDA	Multifamiliar	N/A	No VIS/VIP (1x Vivienda)	No VIS/VIP (1x4 viviendas)
	SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros, Servicios a Empresas Inmobiliarias, Servicios de Logística	Urbana	Servicios financieros (1x30 m ²) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1x30 m ²) x 50% Servicios de Logística (1x30 m ²) x 50%	Servicios financieros (1x40 m ²) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1x40 m ²) x 50% Servicios de Logística (1x40 m ²) x 50%
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero, Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Urbana	Servicios Turísticos (1x50 m ²) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1x100 m ²) x 50%	Servicios Turísticos (1x50 m ²) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1x100 m ²) x 50%
		Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación masivos y entretenimiento	Zonal	Servicios Alimentarios (1x30 m ²) x 50% Servicios Profesionales Técnicos Especializados (1x30 m ²) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1x40 m ²) x 50%	Servicios Alimentarios (1x40 m ²) x 50% Servicios Profesionales Técnicos Especializados (1x40 m ²) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1x100 m ²) x 50%
		Servicios Profesionales Técnicos Especializados, servicios de Comunicación masivos y entretenimiento	Vecinal	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (N/A)

Tabla 21: Área Urbana Integral (MZ) No. 4

Fuente: Elaboración Propia

2.4.3.2

Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)

El Plan Parcial No. 14 plantea la ubicación de los proyectos destinados a VIS y VIP en las Manzanas No. 1 y 2. Estos cumplen con las exigencias establecidas por el Decreto 088 de 2017, destinando el 20% del Área Útil para VIS y VIP (art. 139 – Decreto 088 de 2017).



Ilustración 98: Vivienda de interés social y prioritaria (VIS/VIP)

Fuente: Elaboración propia

ÁREA ÚTIL VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP)			
MANZANA	ÁREA (M²)	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
Área Residencial VIP	8.855,55	20%	20%
TOTAL P.P	8.855,55		

ÁREA ÚTIL VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIS)			
MANZANA	ÁREA (M²)	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
Área Residencial VIS	8.855,55	20%	20%
TOTAL P.P	8.855,55		

M DE COMERCIO Y SERVICIOS EN PRIMER PISO			
MANZANA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO	ÁREA COMERCIO Y SERVICIOS
VIP	3%	3%	
VIS	5%	5%	
TOTAL			

Tabla 22: Área Útil Vivienda VIS/VIP

Fuente: Elaboración Propia

MANZANA (MZ) No. 1					
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL					
VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP)					
TRATAMIENTO: DESARROLLO					
	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTO SECTOR DEMANDA: A	
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar	N/A	PRIVADO	VISITANTE
				VIS/VIP (1X6 Viviendas)	VIS/VIP (1X15 Viviendas)
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Locales con áreas de ventas de asta 500m ² cada uno	Vecinal	Comercio de Escala Vecinal (1x250 m ²)	Comercio de Escala Vecinal (1x40 m ²)
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

Tabla 23: Área de Actividad VIP (MZ) No. 1

Fuente: Elaboración Propia

MANZANA (MZ) No. 2					
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL					
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)					
TRATAMIENTO: DESARROLLO					
	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTO SECTOR DEMANDA: A	
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar (VIS)	N/A	PRIVADO	VISITANTE
				VIS/VIP (1X6 Viviendas)	VIS/VIP (1X15 Viviendas)
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Locales con áreas de ventas de asta 500m ² cada uno	Vecinal	Comercio de Escala Vecinal (1x250 m ²)	Comercio de Escala Vecinal (1x40 m ²)
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

Tabla 24: Área de Actividad VIS (MZ) No.2

Fuente: Elaboración Propia

2.4.3.3

Vivienda No VIS/VIP

En el Plan Parcial No. 14 se plantea la ubicación de la vivienda no destinada a Interés Social o Prioritaria (NO VIS/VIP) en las Manzanas No. 3 y No. 5. Estas zonas residenciales se ubican dentro del Área Urbana Integral, por lo cual deberán cumplir con lo establecido en el art. 96 del Decreto 088 de 2017.

Además del uso principal destinado (Vivienda Multifamiliar), se han establecido otros usos complementarios de escala vecinal como comercio con locales de hasta 500 m² y servicios personales. La presencia de comercios y servicios de escala zonal se encuentran restringidos..



Ilustración 99: Vivienda no VIS.

Fuente: Elaboración propia

MANZANA (MZ)	ÁREA ÚTIL (M²)
MZ. No. 3	14.468,68
MZ. No. 4 – lote 1	6.925,86
TOTAL	21.394,54

M² DE COMERCIO Y SERVICIOS EN PRIMER PISO			
MANZANA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO	ÁREA COMERCIO Y SERVICIOS (M²)
MZ. No. 3	5%	5%	723,43
MZ. No. 4 – lote 1	5%	5%	346,29
TOTAL			1.069,73

Tabla 25: Área Útil Vivienda NO VIS

Fuente: Elaboración Propia

ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL

VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (NO VIS)

TRATAMIENTO: DESARROLLO

	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTO SECTOR DEMANDA: A	
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar	N/A	PRIVADO	VISITANTE
				VIS/VIP (1X6 Viviendas)	VIS/VIP (1X15 Viviendas)
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Locales con áreas de ventas de asta 500m ² cada uno	Vecinal	Comercio de Escala Vecinal (1x250 m ²)	Comercio de Escala Vecinal (1x40 m ²)
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)
USOS RESTRINGIDOS	COMERCIO	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de Hasta 200 m ² de área de ventas	Zonal		
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Zonal		

Tabla 26: Área Urbana Integral (MZ) No. 3 y 4

Fuente: Elaboración Propia

ACCIONES DE MITIGACIÓN 2.5

2.5.1

Acciones de Mitigación en el Espacio Público

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. No. 14 LAS FLORES
1	Áreas de transición para aglomeración de personas. Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. Será el mayor entre el 5% del área construida propuesta y el 8% del área del predio.	En la Manzana de Comercio y Servicios y en el predio de Equipamiento Comunal Público se proponen dos plazoletas de mitigación que soportarán diversos flujos de población. Las plazoletas de mitigación de menor flujo (40%) se ubicarán conexas a las zonas de carga y descarga vehicular y las de mayor flujo (60%) sobre un costado diferente al principal para no impactar o sobrecargar un solo sector.  Plazoletas de mitigación
2	Intervención de espacio público circundante. Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones de diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007), actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla de Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.	Las especificaciones de diseño, construcción y manejo de los espacios públicos en el Plan Parcial Las Flores estarán contenidas en el respectivo Plan Director, siguiendo las determinaciones señaladas en la normativa vigente en materia de espacio público.  Globos de Cesión de Espacio Público

Tabla 27: Acciones de mitigación en el espacio público

Fuente: Elaboración Propia

2.5.2

Acciones de Mitigación en la Movilidad

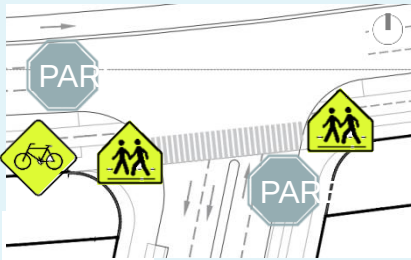
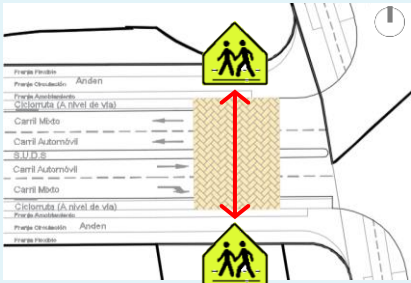
	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. LAS FLORES
1	Señalización vial. Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclo usuarios y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.	En el Plan Parcial Las Flores se garantiza una movilidad peatonal, ciclística y vehicular segura mediante una adecuada señalización vial de acuerdo con lo señalado en las fichas de movilidad. 
2	Pasos pompeyanos. Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planteamiento correspondiente.	Se plantean pasos pompeyanos en las intersecciones entre la vías locales, parques lineales y las alamedas, permitiendo un tránsito seguro para los peatones. 
3	Zona de Taxis. Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.	En la manzana comercial y de servicios, así como en el predio de equipamiento comunal público se deberán prever zonas para taxis que no impacten negativamente sobre la movilidad en las vías aledañas. 

Tabla 28: Acciones de mitigación en la movilidad
Fuente: Elaboración Propia

2.5.3

Acciones de Mitigación Usos Comerciales

Las acciones de mitigación mencionadas cumplen con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 417 de 2019 para escala urbana y serán precisadas en la definición del proyecto arquitectónico.

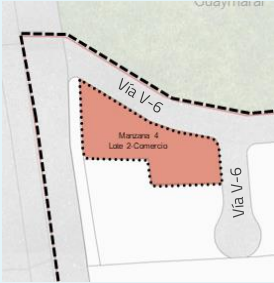
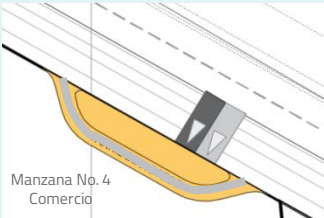
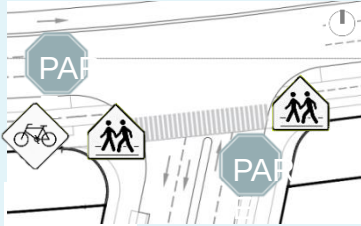
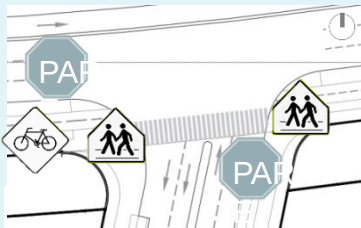
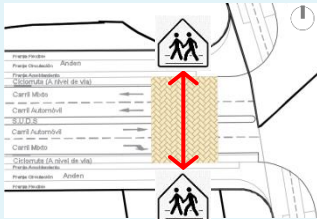
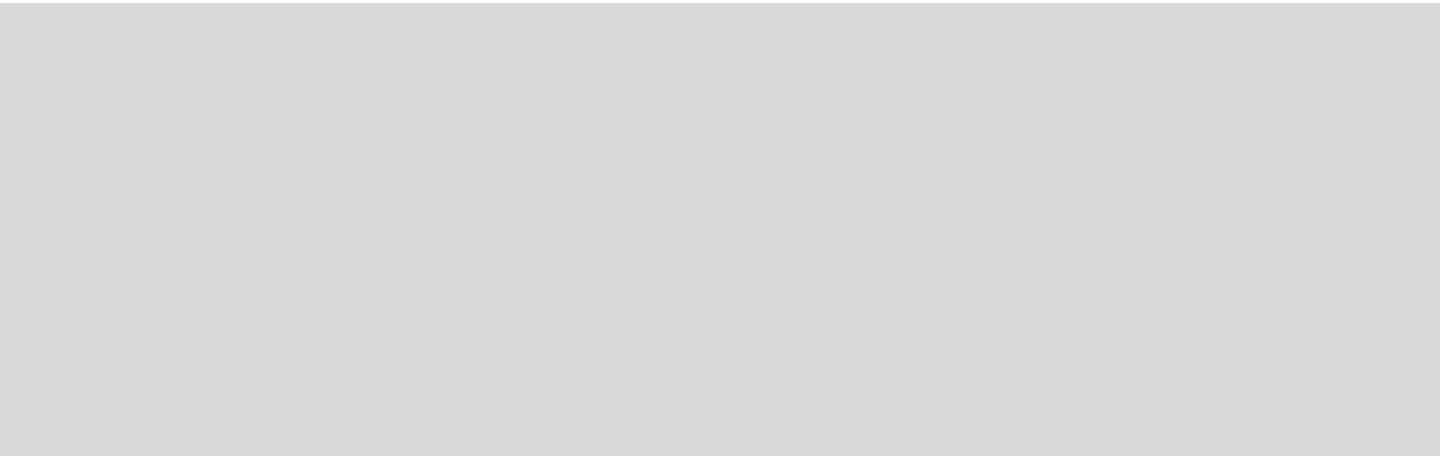
	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. No. 14 LAS FLORES	
1	De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Parcial, o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, los usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana deben limitar con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso.	La manzana de Comercio y Servicios se encuentra delimitada por una vía con perfil V-6 que garantiza su acceso	
2	Generación de un carril adicional paralelo a la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el uso comercial de mínimo 20 metros de longitud, para disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, el cual deberá ubicarse en área útil y posterior al andén del perfil vial.	Carril adicional incluido en el área útil de la manzana comercial para disminuir el impacto sobre la movilidad y el acceso.	
3	Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el uso, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento.		
4	Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.	Se incluyen pasos semaforizados y señalizados de acuerdo al estudio de tránsito	

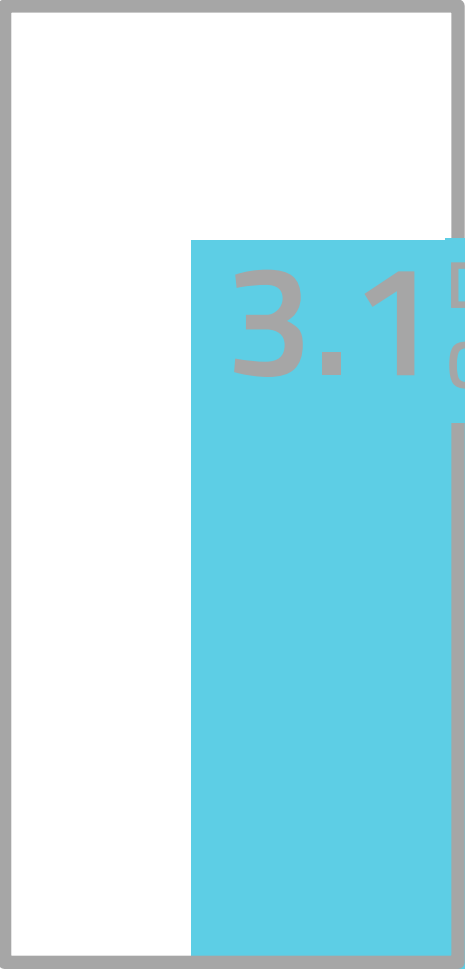
Tabla 27: Acciones de mitigación en el espacio público
Fuente: Elaboración Propia

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. No. 14 LAS FLORES
5	Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.	Se realiza la señalización vertical y horizontal para la circulación peatonal. 
6	Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes	Se generan pasos a nivel para establecer la movilidad de forma segura en el Plan Parcial 
7	Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.	Las zonas de taxis garantizan que haya una buena circulación en la movilidad dentro de la manzana 
9	Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso comercial, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.	

3. Estrategias de Gestión y Financiación



Tomando como base el principio normativo del POZ Norte, en este capítulo se describirá la manera como se han formulado las Estrategias de gestión y financiación para el Plan Parcial No. 14 Las Flores, determinado las cargas generales y locales a las cuales están sometidos los involucrados en el desarrollo, evaluando de esa manera los beneficios y aprovechamientos urbanísticos.



3.1 DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES

3.1.1

Garantía de Suelo de Carga General

A continuación, se presenta para el Plan Parcial No. 14 – Las Flores el aporte de suelo en áreas como garantía de adquisición correspondiente a las Cargas Generales al fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de acuerdo a lo establecido en el Decreto 088 de 2017 “Ciudad Lagos de Torca”.

Suelo de Carga General Canjeable por URA*	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)	Garantía adquisición	
			Total Plan Parcial	Aporte de suelo	Recursos monetarios
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			23.264,90		
Av. Laureano Gómez 1 (V-2)	50N-20828528	AAA0265FOZM	5.116,75	☒	
Av. Laureano Gómez 2 (V-2)	50N-20828528		4.829,21	☒	
Av. Alberto Lleras Camargo 1 (V-2)	50N-20828527	AAA0265FPAW	2.771,02	☒	
Av. Alberto Lleras Camargo 2 (V-2)	50N-20828527		7.712,31	☒	
Área Adicional Avenida Parque Guaymaral Sur (solicitada por Secretaría de Planeación)	Área adicional	N/A	2.417,00	☒	
Área Adicional Avenida Laureano Gómez (solicitada por Secretaría de Planeación)	Área adicional	N/A	182,78	☒	
Área Adicional Avenida Alberto Lleras camargo (solicitada por Secretaría de Planeación)	Área adicional	N/A	235,83	☒	
Total Plan Parcial			23.264,90		

* URA: Unidad Representativa de Aporte

Tabla 29: Suelo de Carga General Canjeable por URA

Fuente: Elaboración Propia

3.1.2

Suelo de Carga General y Equivalencia a URAs

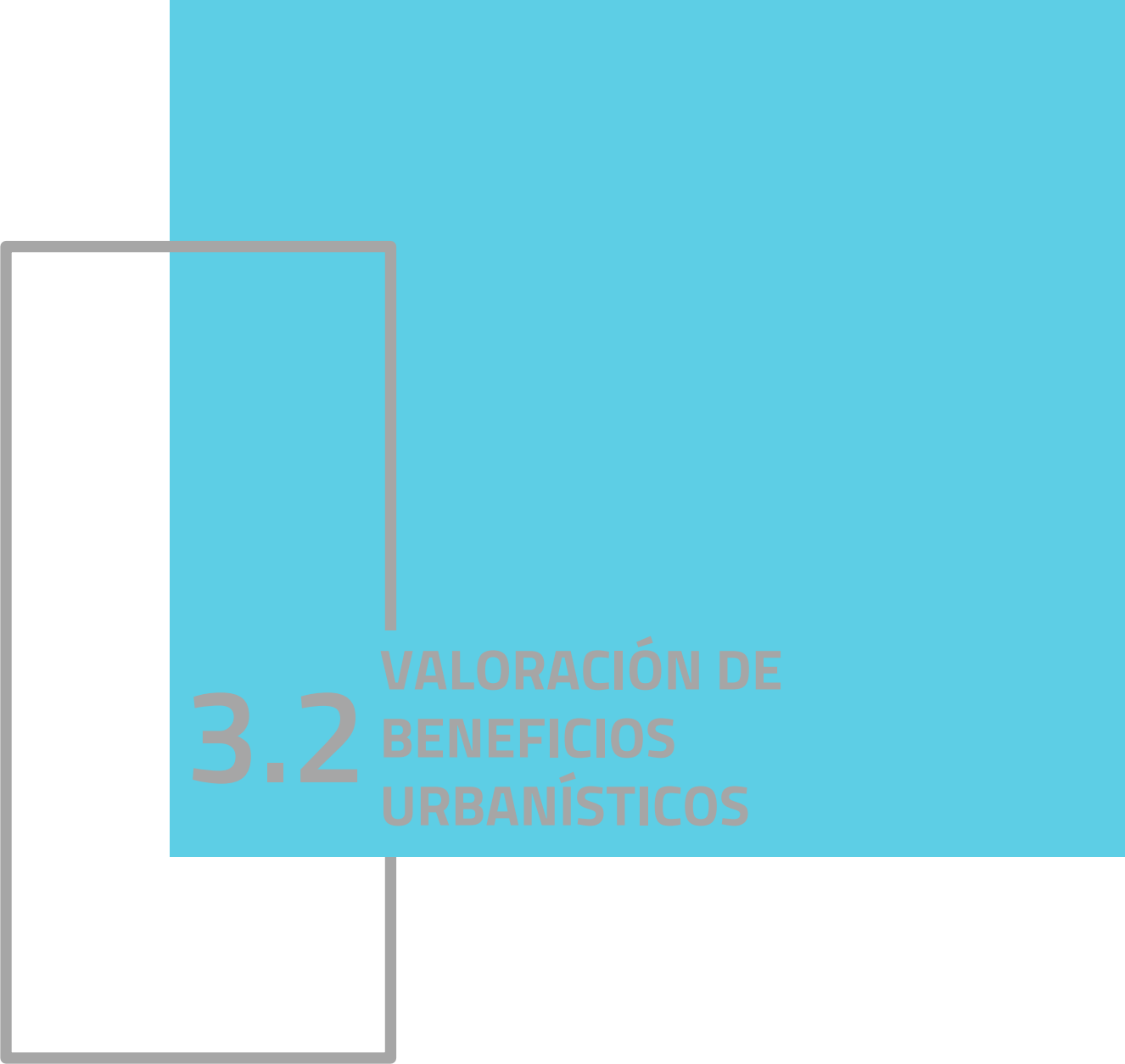
La equivalencia entre Unidad Representativa de Aporte y entrega de suelo de carga general, se realiza de acuerdo a lo establecido en los Artículos 178 y 179 del Decreto No. 88 de 2.017. El Artículo 167 del Decreto 088 de 2017, indica que las cargas generales corresponden a las señaladas en el Artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, o la norma que lo modifique o sustituya, y corresponden a aquellas cargas que deben ser repartidas en escala de ciudad debido al beneficio general que producen y cuyo costo debe ser distribuido entre los propietarios de toda el

área de beneficiaria de las mismas, mediante un sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios. A continuación se presentan los cálculos de las Unidades Representativas de Aporte (URAs) correspondientes al intercambio por entrega de suelo de carga general, mencionado en el Artículo 178 "Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del Decreto 088 de 2017:

Carga General canjeable por URA	Chip	Matrícula Inmobiliaria	Área (M2) Total Plan Parcial	Equivalencia de URA por M2 de Carga	Total Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			23.264,90		23.264,90
Av. Laureano Gómez 1 (V-2)	AAA0265FOZM	50N-20828528	5.116,75	1,00	5.116,75
Av. Laureano Gómez 2 (V-2)		50N-20828528	4.829,21	1,00	4.829,21
Av. Alberto Lleras Camargo 1 (V-2)	AAA0265FPAW	50N-20828527	2.771,02	1,00	2.771,02
Av. Alberto Lleras Camargo 2 (V-2)		50N-20828527	7.712,31	1,00	7.712,31
Área Adicional Avenida Parque Guaymaral Sur (solicitada por Secretaría de Planeación)	Sin información	Área adicional	2.417,00	1,00	2.417,00
Área Adicional Avenida Laureano Gómez (solicitada por Secretaría de Planeación)	Sin información	Área adicional	182,78	1,00	182,78
Área Adicional Avenida Alberto Lleras camargo (solicitada por Secretaría de Planeación)	Sin información	Área adicional	235,83	1,00	235,83
TOTAL			23.264,90		23.264,90

*El total de las URA puede aumentar si los propietarios se acogen a los beneficios por pronta entrega que se describen en el artículo 179 del Decreto 88 de 2017

Tabla 30: Carga General Canjeable por URA, Malla Vial
Fuente: Elaboración Propia



3.2 VALORACIÓN DE BENEFICIOS URBANÍSTICOS

3.2.1

Aprovechamientos Urbanísticos Propuestos

De conformidad con lo estipulado por el Artículo 127 del Decreto 088 de 2017 *“Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito de ciudad Lagos de Torca,, según el uso a desarrollar correspondiente.”*

La propuesta del Plan Parcial Las Flores se concreta a través de un planteamiento urbanístico que acorde a la normativa presente en la zona, y que sea factible

de absorción en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada uno de las tipologías propuestas. Es de notar que la volumetría y edificabilidad se encuentra en concordancia a lo establecido en el Artículo 127 del Decreto 088 de 2.017, los cuales se presentan a continuación

UG/UAUV	MANZANA	AREA ÚTIL LOTE	PARTICIPACIÓN ÁREA ÚTIL SOBRE TOTAL UG/UAU	ÁREA META URBANIZABLE MANZANA (ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD)	PRODUCTO INMOBILIARIO	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	LINEAMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE ÍNDICES	AREA DE SUELO PARA LA APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	I.C. PROPUESTO	I.O. PROPUESTO
		M²	%	M²		M²		M²		
UG / UAU 1	MZ 1 Lote 1	4.998,05	11,38%	10.220,49	Vivienda VIP	10.561,65	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	10.220,49	1,03	0,44
	MZ 1 Lote 2	4.998,05	11,38%	10.220,49	Vivienda VIS	19.941,57	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	10.220,49	1,95	0,38
	MZ 2 Lote 1	3.857,50	8,78%	7.888,19	Vivienda VIS	15.956,62	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	7.888,19	2,02	0,39
	MZ 2 Lote 2	3.857,50	8,78%	7.888,19	Vivienda VIP	7.101,36	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	7.888,19	0,90	0,39
	MZ 3	14.468,68	32,93%	29.586,97	Vivienda No VIS	62.508,42	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	29.586,97	2,11	0,56
	MZ 4	6.925,86	15,76%	14.162,67	Vivienda No VIS	30.600,42	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	14.162,67	2,16	0,34
	MZ 5	4.831,07	11,00%	9.879,05	Comercio	6.570,26	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	9.879,05	0,67	0,60
TOTAL PLAN PARCIAL		43.936,70	100%	89.846,05		153.240,31		89.846,05		

UG/UAUV	MANZANA	OBSERVACIONES
UG / UAU 1	MZ 1 Lote 1	Los m2 construidos de vivienda no pueden superar los resultantes de la aplicación del I.C. 2,2 por el área neta urbanizable de la manzana
	MZ 1 Lote 2	Incluye el comercio equivalente a la obligación de comercio en primeros pisos de la manzana 1
	MZ 2 Lote 1	Los m2 construidos de vivienda no pueden superar los resultantes de la aplicación del I.C. 2,2 por el área neta urbanizable de la manzana
	MZ 2 Lote 2	Incluye el comercio equivalente a la obligación de comercio en primeros pisos de la manzana 1
	MZ 3	Los m2 construidos de vivienda no pueden superar los resultantes de la aplicación del I.C. 2,2 por el área neta urbanizable de la manzana
	MZ 4	Incluye el comercio equivalente a la obligación de comercio en primeros pisos de la manzana 1
	MZ 5	Incluye el comercio equivalente a la obligación de comercio en primeros pisos de la manzana 3, 5 y 6
TOTAL PLAN PARCIAL		Los aprovechamientos de los dotacionales están dados en el artículo 79 y deben calcularse sobre área útil

Tabla 31: Aprovechamiento en Metros Cuadrados
Fuente: Elaboración Propia

3.2.2

Edificabilidad Adicional Propuesta y Equivalencia en URAs

De conformidad con el artículo 127 del Decreto 088 de 2017 "Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales" "El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios". Para el desarrollo de este proceso se contara con la participación del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca,

quien será el encargado de certificar y dar fe de la entrega de suelo de carga general que permitirán acceder a dicho índice básico.

En el caso del Plan Parcial No. 14, se accede a la edificabilidad básica por medio de la entrega de suelo de carga general, anteriormente descrito. De acuerdo a los usos propuestos, se estiman edificabilidades máximas para todos los casos, las cuales se muestran en la tabla a continuación

UNIDAD GESTIÓN / ACTUACIÓN	MANZANA	PRODUCTO INMOBILIARIO	ÁREA DE SUELO PARA APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	IC BÁSICO	IC PROPUESTO	IC ADICIONAL	ÁREA CONSTRUIDA BÁSICA	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL (M²)			TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	NÚMERO DE URAS			TOTAL URAS
			M²				M²	RANGO 1 (0,2 - 1,19)	RANGO 2 (1,2 - 1,19)	RANGO 3 A PARTIR DE 1,60		RANGO 1 0,67 M²	RANGO 2 1 M²	RANGO 3 5 M²	
UG / UAU 1	MZ 3	Vivienda No VIS	29.586,97	0,20	2,11	1,91	5.917,39	29.291,10	11.834,79	15.465,14	62.508,42	43.719,00	11.834,00	3.093,00	58.646,00
	MZ 5	Comercio	9.879,05	0,20	0,67	0,47	1.975,81	4.594,45	N/A	N/A	6.570,26	6.857,00	N/A	N/A	6.857,00
	MZ 4	Vivienda No VIS	14.162,67	0,20	2,16	1,96	2.832,53	14.021,04	5.665,07	8.081,78	30.600,42	20.926,00	5.666,00	1.616,00	28.208,00
TOTAL PLAN PARCIAL							10.725,74	47.906,59	17.499,86	23.546,92	99.679,10	71.502,00	17.500,00	4.709,00	93.711,00

Tabla 31: Edificabilidad Resultante y Adicional

Fuente: Elaboración Propia

3.3 CARGAS LOCALES

3.3.1

Definición de las Cargas Locales

Las cargas locales corresponden a las obligaciones urbanísticas o cesiones obligatorias que fueron establecidas por la Ley 9 de 1989 con fines urbanísticos y se pueden entender como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de los predios al solicitar el correspondiente permiso o licencia urbanística dado el beneficio que reciben con la posibilidad de urbanizar o edificar el bien inmueble. Así mismo, se conciben como un mecanismo de financiación no tributario del desarrollo urbano mediante el cual es posible generar espacio público, redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales (vehiculares y/o peatonales) y suelo para equipamientos públicos.

Si se analizan los artículos 37 al 39 de la Ley 388 de 1997, se podría inferir que las cargas constituyen todos los costos necesarios para generar espacios e infraestructuras de soporte de la vida urbana colectiva, de tal forma que se garantice la provisión de bienes y servicios de uso común, siendo así esencial determinar a cargo de quién corresponderá la ejecución de las inversiones (bien a los interesados en el desarrollo urbanístico del área o bien al conjunto de ciudadanos).

Las cargas urbanísticas que serán objeto de reparto se definen como la totalidad de costos derivados del desarrollo urbanístico propuesto por el plan parcial Las Flores corresponden a las cesiones gratuitas que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a la conformación de vías locales vehiculares y peatonales. Para el caso de las cargas generales se aplican de acuerdo a las Unidades Representativas de Aporte (URAs) requeridas para obtener la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial.

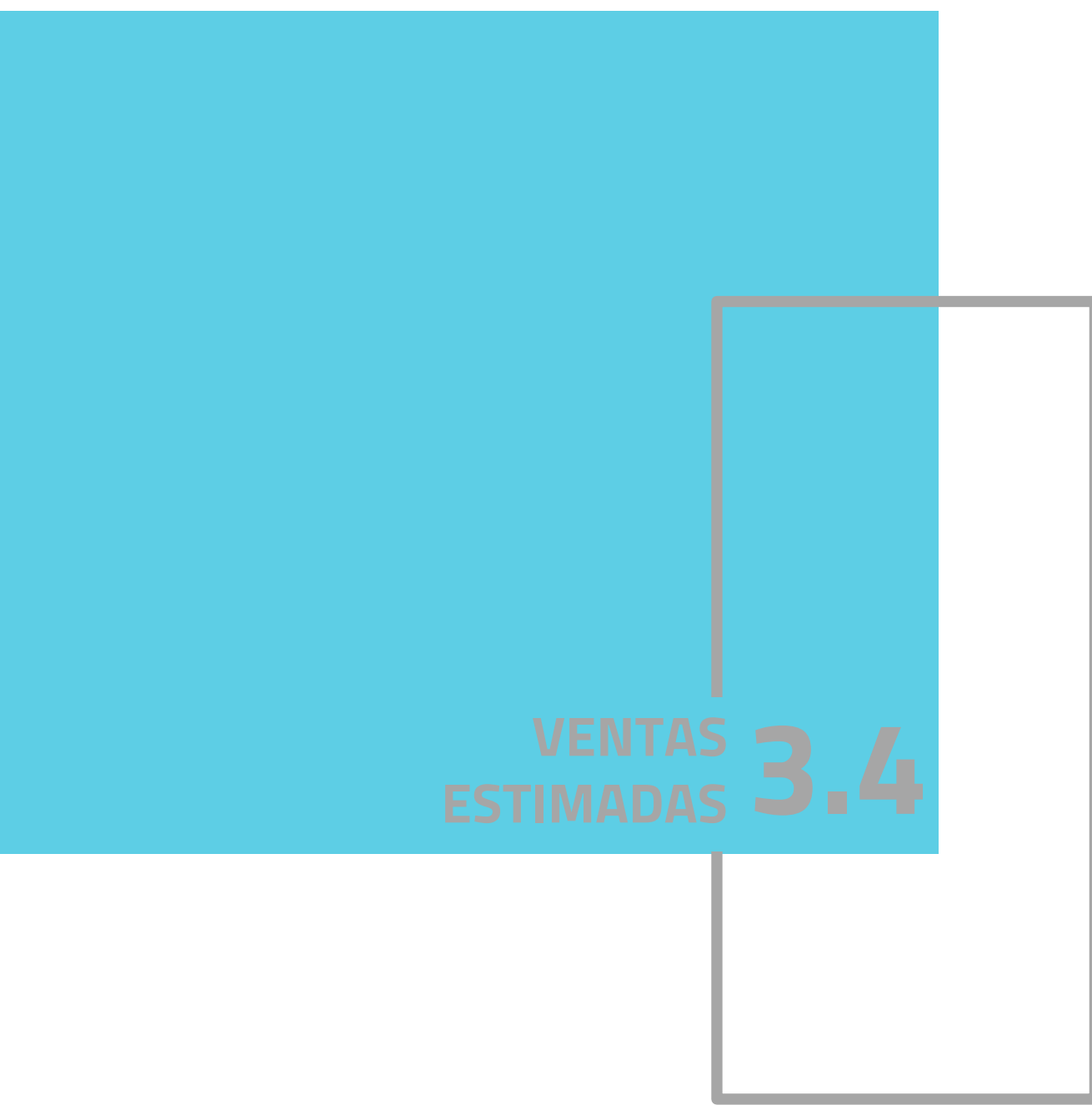
Para la definición y el análisis de las mencionadas cargas se consideraron las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto No. 088 de 2017 “Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca”.

3.3.2

Estimación costos obras Cargas Locales

Carga Local (obra/construcción)	Área obra / construcción		Costo de construcción por M2	Total Costo Carga Local	
	UG / UAU 1	Total Plan Parcial		UG / UAU 1	Total Plan Parcial
	M2	M2		COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	39.217,57	39.217,57		14.644.286,61	14.644.286,61
Control Ambiental	5.266,92	5.266,92		\$ 754.191,19	\$ 754.191,19
Control Ambiental 1	659,41	659,41	\$ 143,19	\$ 94.424,10	\$ 94.424,10
Control Ambiental 2	1.070,72	1.070,72	\$ 143,19	\$ 153.321,04	\$ 153.321,04
Control Ambiental 3	1.456,86	1.456,86	\$ 143,19	\$ 208.613,69	\$ 208.613,69
Control Ambiental 4	509,54	509,54	\$ 143,19	\$ 72.963,13	\$ 72.963,13
Control Ambiental 5	242,02	242,02	\$ 143,19	\$ 34.655,53	\$ 34.655,53
Control Ambiental 6	1.228,10	1.228,10	\$ 143,19	\$ 175.857,04	\$ 175.857,04
Vallado en Control Ambiental	100,26	100,26	\$ 143,19	\$ 14.356,63	\$ 14.356,63
Malla Vial Local	11.162,84	11.162,84		\$ 5.919.854,41	\$ 5.919.854,41
Vía Local 1 (V-6)	2.343,62	2.343,62	\$ 529,56	\$ 1.241.096,94	\$ 1.241.096,94
Vía Local 2 (V-5) Tramo 1	3.899,48	3.899,48	\$ 569,87	\$ 2.222.198,12	\$ 2.222.198,12
Vía Local 2 (V-5) Tramo 2	4.919,74	4.919,74	\$ 499,33	\$ 2.456.559,35	\$ 2.456.559,35
Adecuación / construcción parques	14.503,05	14.503,05		\$ 5.376.027,72	\$ 5.376.027,72
Parque Lineal 1	2.800,30	2.800,30	\$ 370,68	\$ 1.038.022,61	\$ 1.038.022,61
Parque Lineal 2	1.168,78	1.168,78	\$ 370,68	\$ 433.244,68	\$ 433.244,68
Parque Lineal 3	525,89	525,89	\$ 370,68	\$ 194.938,82	\$ 194.938,82
Parque 1	6.908,69	6.908,69	\$ 370,68	\$ 2.560.931,49	\$ 2.560.931,49
Parque 2	1.562,33	1.562,33	\$ 370,68	\$ 579.128,65	\$ 579.128,65
Parque 3	1.537,06	1.537,06	\$ 370,68	\$ 569.761,47	\$ 569.761,47
Cesión Equipamiento y otras Cesiones	8.284,76	8.284,76		\$ 1.009.926,46	\$ 1.009.926,46
Cesión obligatoria equipamiento para usos diferentes al dotacional (8% del área base cálculo de cesiones)	6.766,82	6.766,82	\$ 121,90	\$ 824.887,07	\$ 824.887,07
Otras Cesiones	1.517,94	1.517,94	\$ 121,90	\$ 185.039,39	\$ 185.039,39
Costos indirectos cargas físicas locales			N.A.	\$ 1.584.286,84	\$ 1.584.286,84
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial			N.A.	\$ 2.488.640,00	\$ 2.488.640,00
Personal requerido			N.A.	\$ 678.720,00	\$ 678.720,00
Estudios técnicos, jurídicos y sociales			N.A.	\$ 1.018.080,00	\$ 1.018.080,00
Documentos y otros			N.A.	\$ 791.840,00	\$ 791.840,00
TOTAL CARGAS LOCALES				\$ 17.132.926,61	\$ 17.132.926,61


Tabla 32: Definición de Cargas Locales
Fuente: Elaboración Propia



VENTAS
ESTIMADAS 3.4

3.4.1

Ventas Estimadas

De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los aprovechamientos urbanísticos se definen como "...el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio", lo que en suma se refiere a la posibilidad de ejecutar proyectos inmobiliarios sobre los lotes útiles resultantes de la ejecución del Plan Parcial No. 14, atendiendo las condiciones fijadas en la norma urbanística que adopte dicho instrumento en términos de usos e intensidad de usos, alturas, e índices de ocupación y construcción.

La propuesta del Plan Parcial Las Flores se concreta a través de un planteamiento urbanístico que acorde a la normativa presente en la zona, y que sea factible

de absorción en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada uno de las tipologías propuestas, para lo cual se tienen los siguientes resultados de valor para cada caso. Con la definición de valores de venta por metro cuadrado para cada tipología de vivienda o múltiple, así como las áreas construidas de las cuales se descuenta circulaciones y zonas comunes para obtener áreas vendibles, se determina el valor de las ventas por unidad de actuación urbanística.

En el Plan Parcial Las Flores, el valor total de los beneficios de venta corresponde a COP \$660.353.441,60.

PRODUCTO INMOBILIARIO PROPUESTO	AREA CONSTRUIDA*		PRECIO DE VENTA POR M ²	TOTAL VENTAS ESTIMADAS	
	UG/ UAU 1	TOTAL PLAN PARCIAL		UG/ UAU 1	TOTAL PLAN PARCIAL
	M ²	M ²	COP MILES/ M ²	COP MILES	COP MILES
Vivienda VIP	17.663,02	17.663,02	\$ 2.127,84	\$ 37.584.000,00	\$ 37.584.000,00
Vivienda VIS	35.898,20	35.898,20	\$ 3.155,42	\$ 113.274.000,00	\$ 113.274.000,00
Vivienda No VIS	93.108,84	93.108,84	\$ 4.907,52	\$ 456.933.400,00	\$ 456.933.400,00
Comercio	6.570,26	6.570,26	\$ 8.000,00	\$ 52.562.041,60	\$ 52.562.041,60
Total Plan Parcial	153.240,31	153.240,31		\$ 660.353.441,60	\$ 660.353.441,60

* El área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y altura.

Tabla 33: Definición Producto Inmobiliario Propuesto
Fuente: Elaboración Propia

3.4.2

Valor Residual del Suelo

De conformidad con lo propuesto por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, desarrollara el cálculo del valor residual teniendo en cuenta su potencial de desarrollo posterior al proceso de urbanización y aplicación de los aprovechamientos urbanísticos máximos alcanzados a través del planteamiento de los modelos de ocupación y construcción para cada producto inmobiliario.

La metodología de cálculo se encuentra definida en el Artículo 4 "Método (técnica) residual" de la misma resolución y determina que: "Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de

conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo".

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. (...)"

De esta manera, al valor total de ventas COP \$660.353.441,60, se descuentan los costos directos, indirectos y utilidad, para obtener el valor residual del suelo con plan parcial que corresponde a COP \$ 100.976.973,44.

Concepto	UG / UAU 1	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
Total Ventas Estimadas	\$ 660.353.441,60	\$ 660.353.441,60	100,00%
Ventas vivienda No VIS	\$ 456.933.400,00	\$ 456.933.400,00	69,20%
Ventas vivienda VIS	\$ 113.274.000,00	\$ 113.274.000,00	17,15%
Ventas vivienda VIP	\$ 37.584.000,00	\$ 37.584.000,00	5,69%
Ventas Comercio	\$ 52.562.041,60	\$ 52.562.041,60	7,96%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 121.657.251,65	\$ 121.657.251,65	18,42%
Valor del suelo vivienda No VIS	\$ 93.671.347,00	\$ 93.671.347,00	14,19%
Porcentaje de las ventas*	20,50%	20,50%	0,00%
Valor del suelo vivienda VIS	\$ 12.007.044,00	\$ 12.007.044,00	1,82%
Porcentaje de las ventas*	10,60%	10,60%	
Valor del suelo vivienda VIP	\$ 3.871.152,00	\$ 3.871.152,00	0,59%
Porcentaje de las ventas*	10,30%	10,30%	
Valor del suelo comercio	\$ 15.978.860,65	\$ 15.978.860,65	2,42%
Porcentaje de las ventas*	30,40%	30,40%	
Cargas Locales	\$ 17.132.926,61	\$ 17.132.926,61	2,59%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 104.524.325,04	\$ 104.524.325,04	15,83%

* Tomado de la Tabla 20-12 DTS del Decreto 088 de 2017

** Sin descontar Plusvalía

	UG / UAU 1	Total Plan Parcial
Área de terreno Objeto de Reparto (m2)	157.623,22	157.623,22
Valor residual por m2	\$ 663,13	\$ 663,13
Área útil (m2)	43.936,70	43.936,70
Valor residual por m2	\$ 2.378,98	\$ 2.378,98

Tabla 34: Valor Residual del Suelo

Fuente: Elaboración Propia