PLAN PARCIAL EL ENSUEÑO

Arquitecto Ernesto Angulo

SEPTIEMBRE 2009

INTRODUCCIÓN

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS

2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

3. DIAGNOSTICO

4. PROPUESTA URBANISTICA

5. PROPUESTA DE CARGAS Y BENEFICIOS

6. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA

7. ESTRATEGÍAS DE GESTIÓN

8. ANEXOS

INTRODUCCIÓN

Los predios que hacen parte del plan parcial El Ensueño se encuentran en su mayor extensión en una zona sin edificar, la que había sido reglamentada en el acuerdo 6 de 1990 por polígonos de Desarrollo.

Con el fin de establecer un colegio para cubrir la demanda del sector y la localidad de Ciudad Bolivar, la Secretaría Distrital de Educación ha manifestado su interés y urgencia en obtener la cesión para equipamiento público, por lo que Planeación Distrital en la respuesta 2-2006-28089 aceptó que el Plan Parcial el Ensueño adelantará en forma independiente su formulación.

La oficina de Planeación Distrital estableció la delimitación considerando varios aspectos a contemplar en la preparación de la formulación del presente plan parcial, destacando la organización de las zonas verdes de cesión de forma tal que se integren con las del sector.

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS

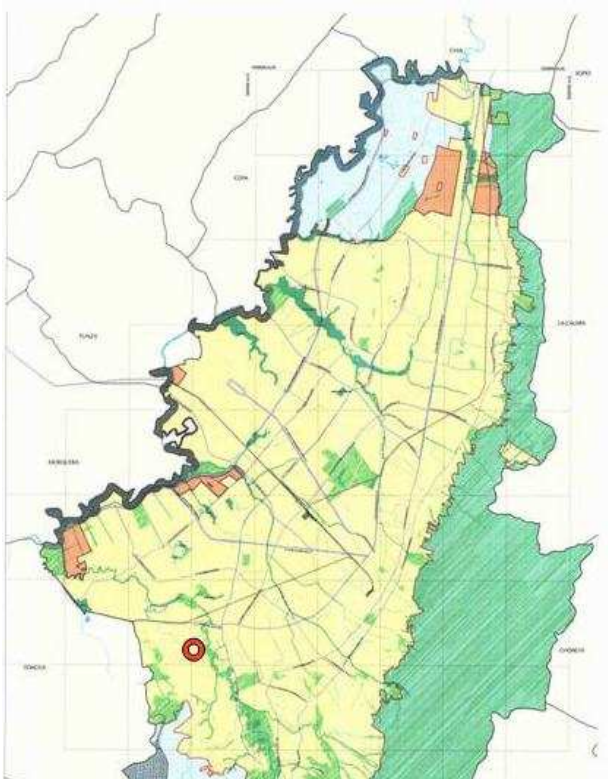
Justificación: Los Planes Parciales son definidos por la Ley 388 de 1997 como el instrumento de planeamiento por medio del cual se establecen los requisitos y condiciones para el desarrollo de las porciones de suelo sujetas al tratamiento de desarrollo, acorde con lo que dispone para Bogotá el POT Decreto 190 de 2004.

Objetivos:

Generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

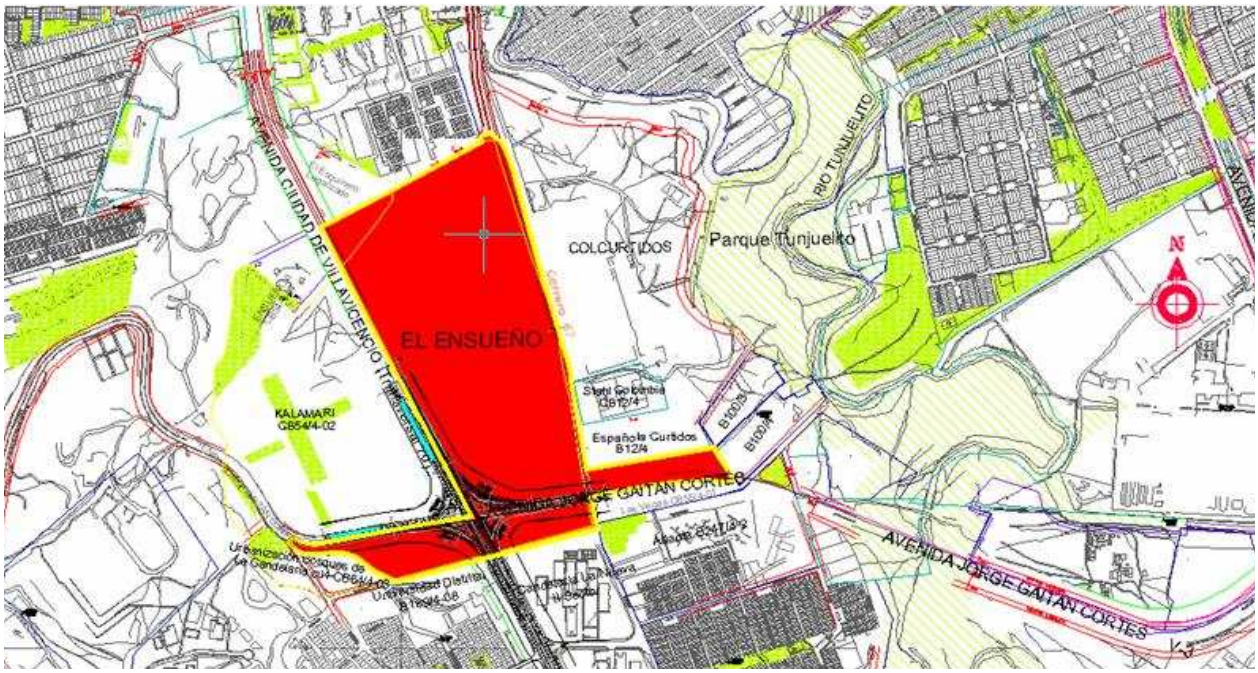
Estrategias:

El Plan de Ordenamiento Territorial dispone que por sus condiciones de extensión y complejidad los sectores sin desarrollar en suelo urbano con área superior a 10 Hectáreas Netas Urbanizables deben adelantar el proceso del Plan Parcial ante Planeación Distrital como requisito para la expedición de las licencias de Urbanismo.



2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

LOCALIZACIÓN GENERAL
Los predios objeto de este plan parcial se encuentran ubicados al sur occidente de la Ciudad, en la intersección de las Avenidas Ciudad de Villavicencio y Jorge Gaitán Cortés.



• *LÍMITES DEL PLAN PARCIAL*

Norte Urbanización Madelena III y IV sector y legalizado el Esquinero

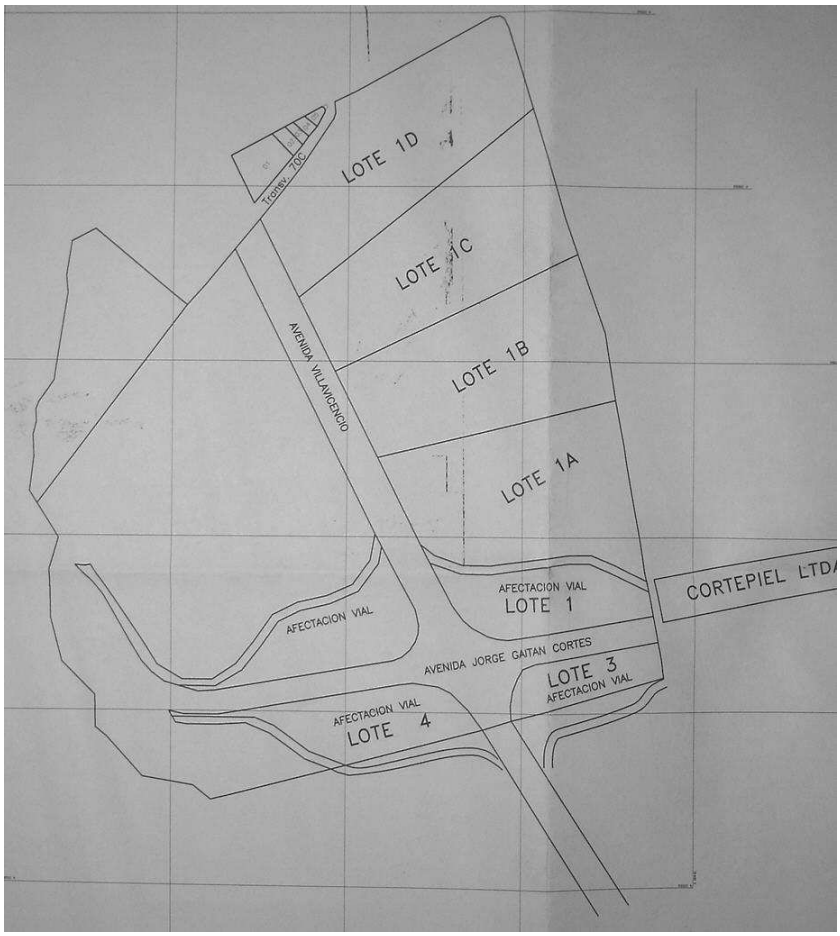
Sur Urbanizaciones Bosques de la Candelaria, Universidad Distrital, Candelaria la nueva II sector y las LasVegas.

Oriente Colcurtidos, Española de Curtidos, Empresa de Aseo (Sthal) Urbanización Casablanca, Urbanización Atlanta.

Occidente Urbanización el Ensueño y portal del Ensueño etapa I

ITEM	TOTAL M2	%
1. TOTAL AREA BRUTA	227,474.48	
2. AREA PLAN VIAL	10,765.65	
a) Construido	1,394.41	
b) Ampliación	9,371.24	
3. CONTROL AMBIENTAL	11,738.21	
4. TOTAL AREAS DE RESERVA	22,503.86	
5. AREA NETA CALCULO DE CESIONES	204,970.62	100.00%

INFORMACIÓN DE PREDIOS



	DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA FOLIO /topográfico	COMPRA IDU	ÁREA REAL PREDIO
A	Sin dirección lote 1A	AAA0017TFUZ	50S-40205186	Marsha Gutt de BergMarsha Gutt de Berg	41,121.64	0.00	41,121.64
B	Lote 1B AC 68 Sur No. 69-20	AAA0017TFWF	50S-40205190	Salomón Andrés Mishaan Gutt, Ricardo Mishaan Gutt, Alberto Mishaan Gutt, Lilian Victoria Gutt de Mishaan y Susan Mishaan	41,120.31	1,060.94	40,059.37
C	Sin dirección lote 1C	AAA0017TFXR	50S-40205198	Sociedad de Inversiones Industriales y Comerciales Carsonia Ltda.	42,419.66	928.93	41,490.73
D	Sin dirección lote 1D	AAA0017TFYX	50S-40205199	Sociedad de Inversiones Industriales y Comerciales Carsonia Ltda.	44,356.75	980.49	43,376.26
E	Ensueño Lotes 1-3-4	AAA0137HXYN	50S-251165 *	Fabrica de Jabones y Detergentes Ltda. Lote 1 17928.54m2 - idu, lote 3 8359.31, lote 4 16959.56m2 servidumbre trv.70C	45,625.21	1,168.51	44,456.70
F	Sin dirección	AAA0198NPHY	50S-40493778	Compañía Terminadora de Pieles Ltda. "Coterpiel" (en Liquidación)	11,405.59	0.00	11,405.59
G	AK 51 no.59c-75 Sur	AAA0170YJBS	50S-40010150	Compañía Terminadora de Pieles Ltda. "Coterpiel" (en Liquidación)	896.00	0.00	896.00
H	Sin dirección	AAA0170YJCN	50S-40010149	Compañía Terminadora de Pieles Ltda. "Coterpiel" (en Liquidación)	498.41	0.00	498.41
I	Tv 70C 67A-91 Sur	AAA0017RWCN	50S-40330289	Oscar Sánchez Vega y María Victoria Díaz	2,835.18	0.00	2,835.18
J	Tv 70C 67A – 45 Sur	AAA0017RWDE	50S-1006062	Adelaida Bautista Derechos de cuota equivalente al 60%	416.10	0.00	416.10
K	Tv 70C 67A – 31 Sur			Consuelo Becerra y Samuel David Pacheco Derechos de cuota equivalente al 40%	307.50	0.00	307.50
L	Tv 70C 67A –37 sur	AAA0017RWEP	50S-40319063	Adelaida Bautista	306.00	0.00	306.00
M	Tv. 70C 67A –11 sur	AAA 0167KWTF	50S-40348944	Gloria Castro Pardo y Liz Magdaly Pacheco Gómez	305.00		305.00
* Globos de terreno excedentes del folio matriz de mayor extensión.						TOTAL	227,474.48

RECORRIDO FOTOGRÁFICO

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

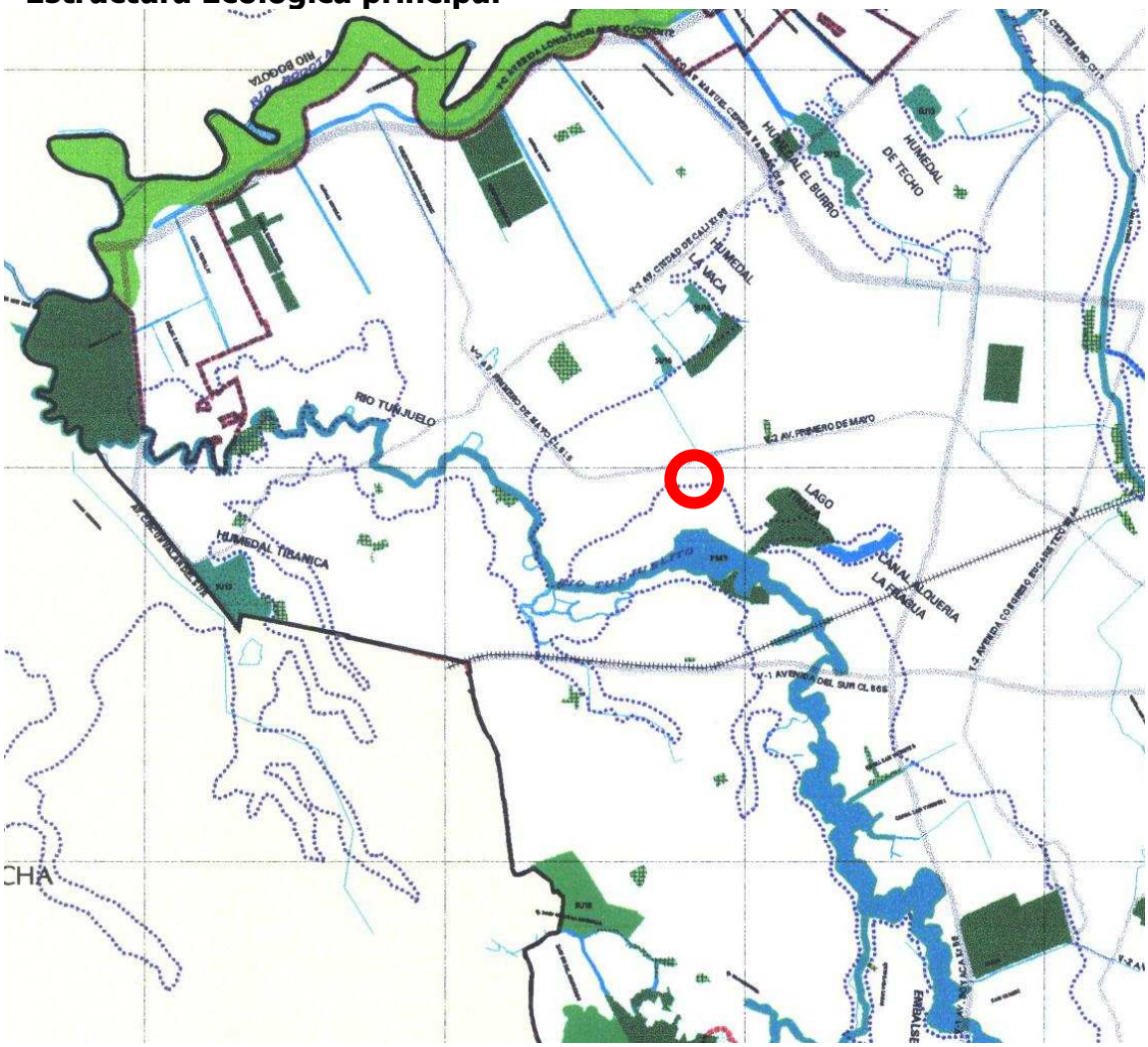
35

36

3. DIAGNOSTICO

DIAGNOSTICO FÍSICO

- **Estructura Ecológica principal**



La Cuenca del río Tunjuelito tiene un papel importante en la estructura ambiental del área, con algunos zonas verdes que la complementan como el parque el Tunal y el Cementerio el Apogeo.

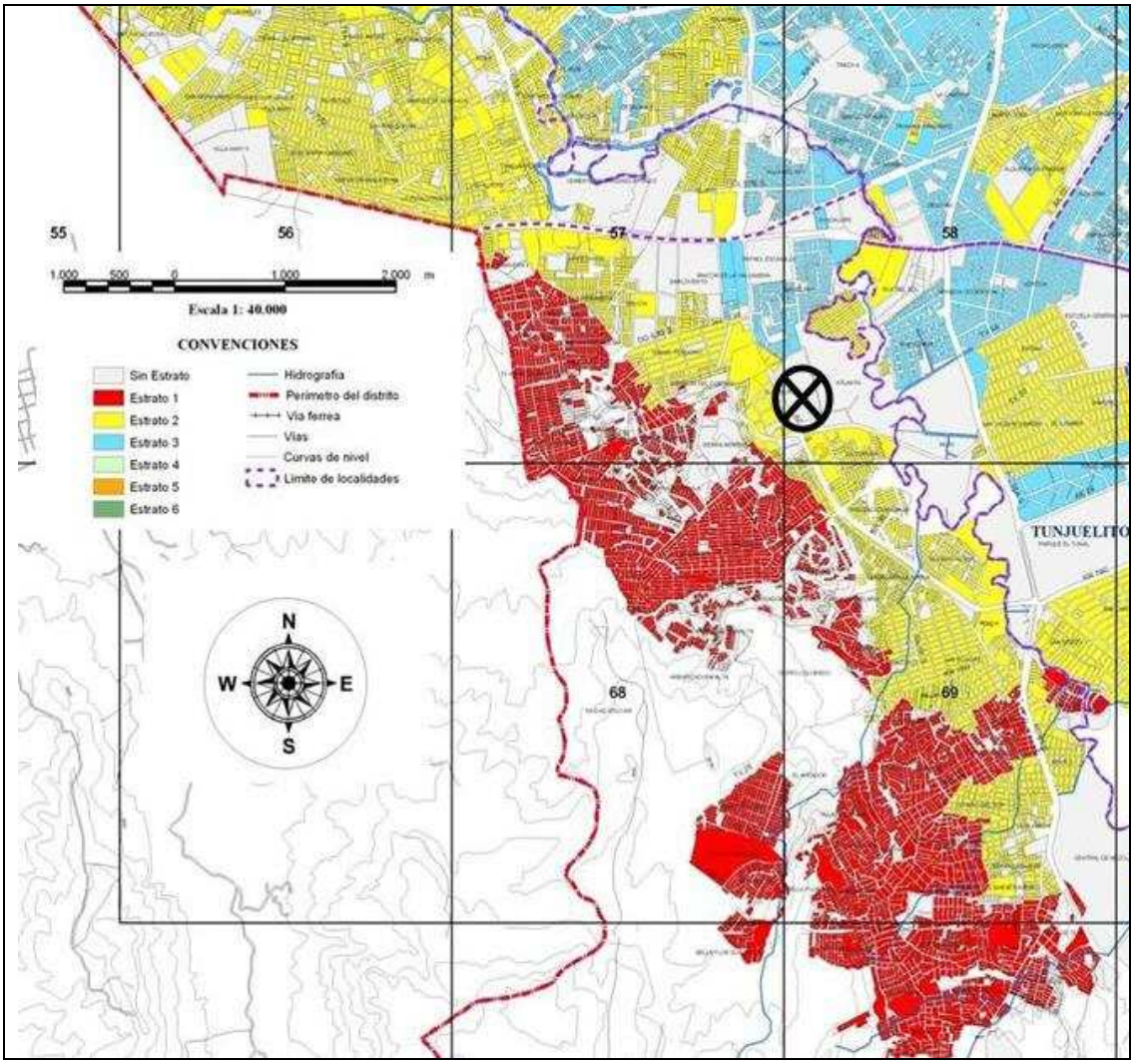
Las nuevas áreas de cesión propuestas relacionan en sentido oriente occidente, las distintas cesiones verdes, desde el río Tunjuelito por los nuevos desarrollos hasta los existentes en la zona.

- **Servicios Públicos**

El Sector cuenta con la disponibilidad de servicios públicos y redes para la conexión del proyecto urbanístico .

DIAGNOSTICO SOCIOECÓNOMICO

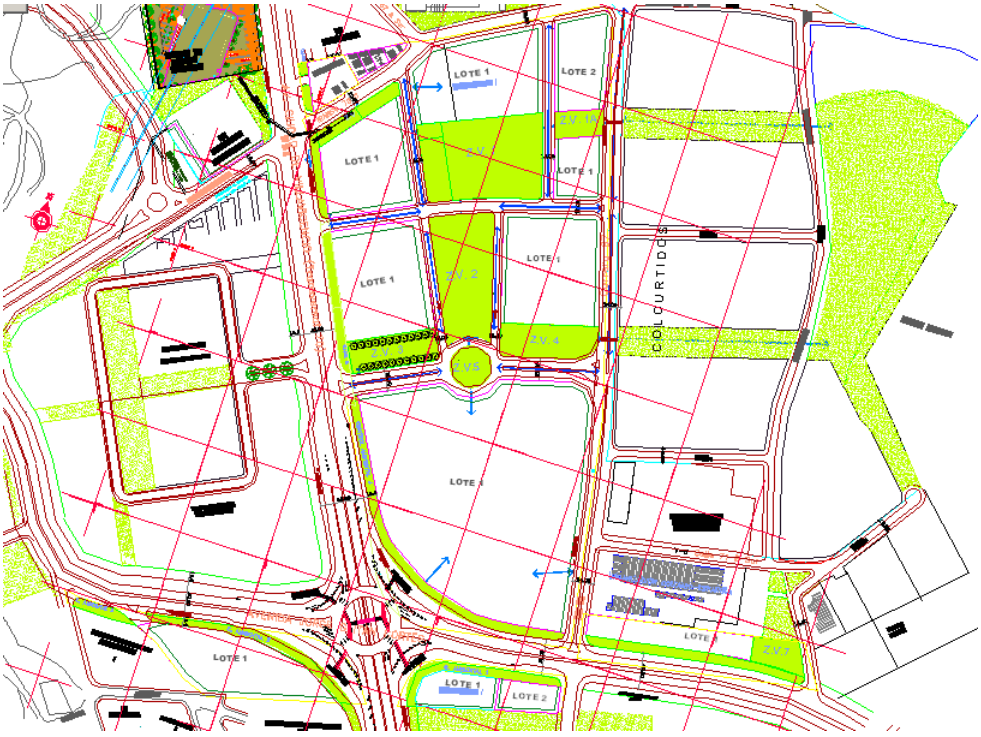
Estratificación



El plan parcial se encuentra en la zona sur occidental de la Ciudad, rodeado por viviendas de estrato 2 al occidente y sur; al norte limita con viviendas del estrato 3 (sector de Madelena) y por el oriente no hay estrato definido por tratarse de viejas zonas industriales y lotes sin desarrollar.

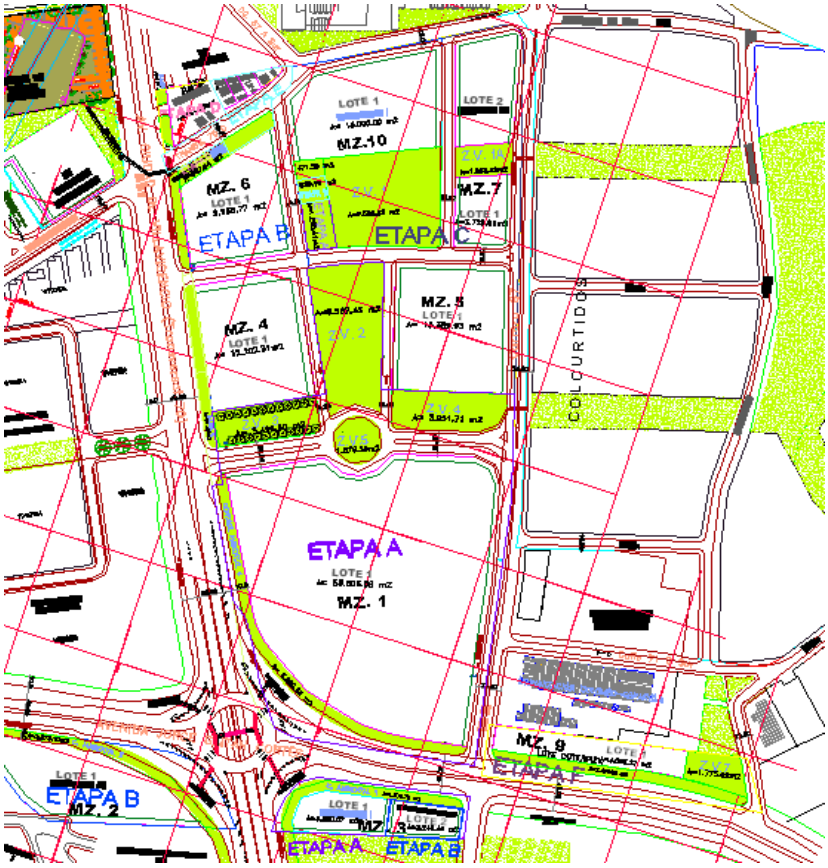
4. PROPUESTA

Servicios Públicos



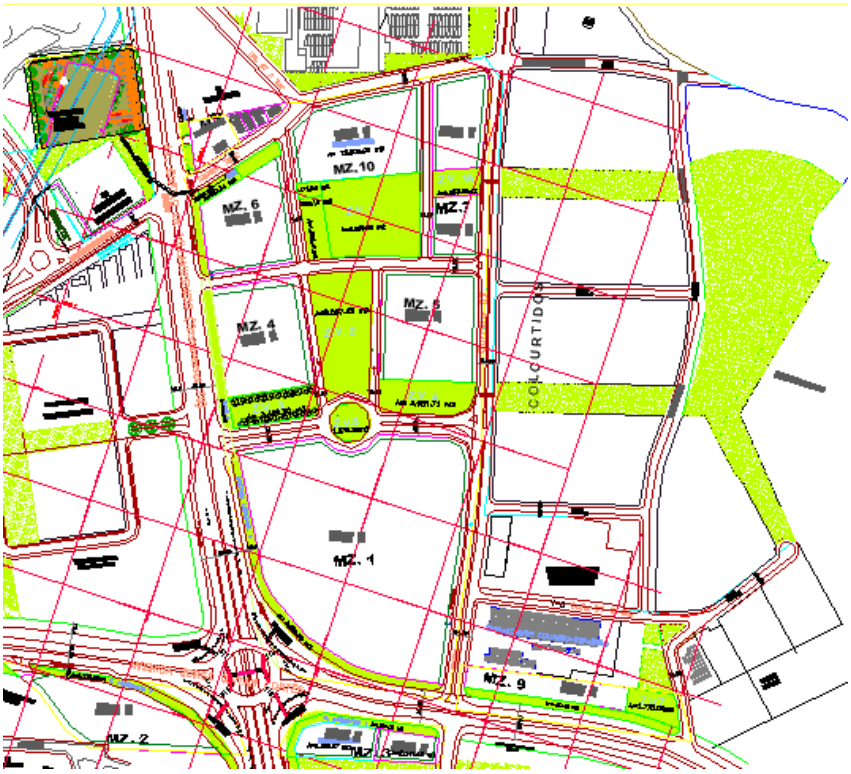
Integración Paisajística

Malla Vial

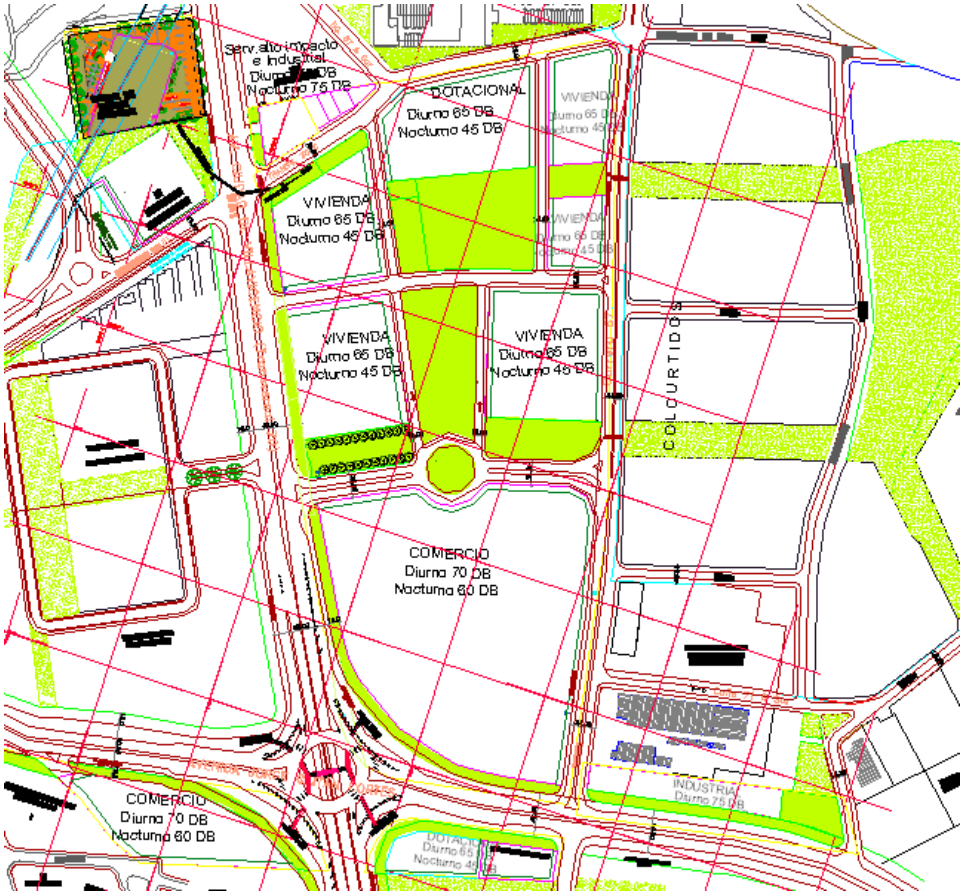


Etapas

Manzanas

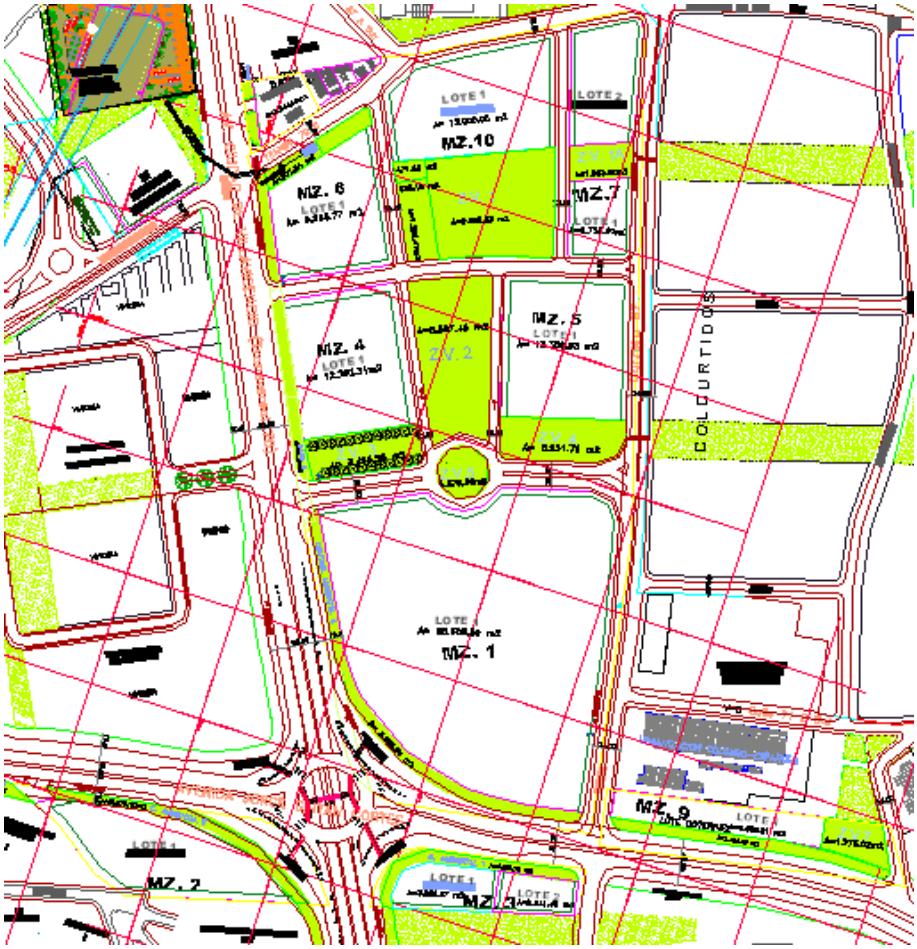


Cesiones Públicas

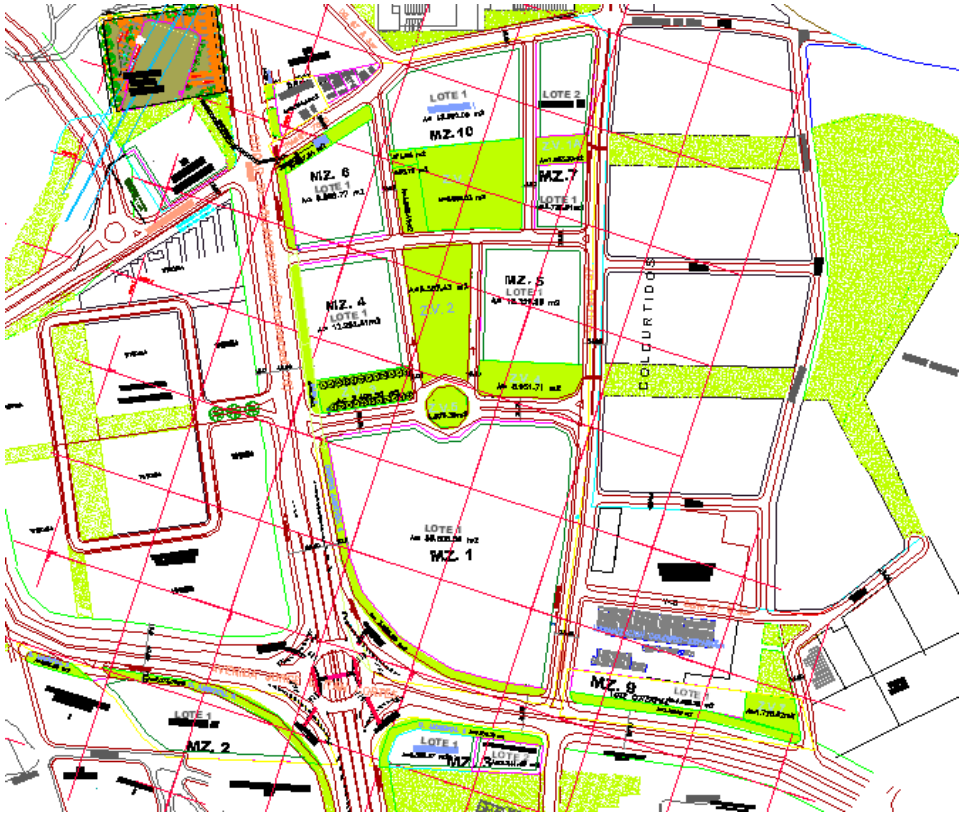


Zonificación de Ruido

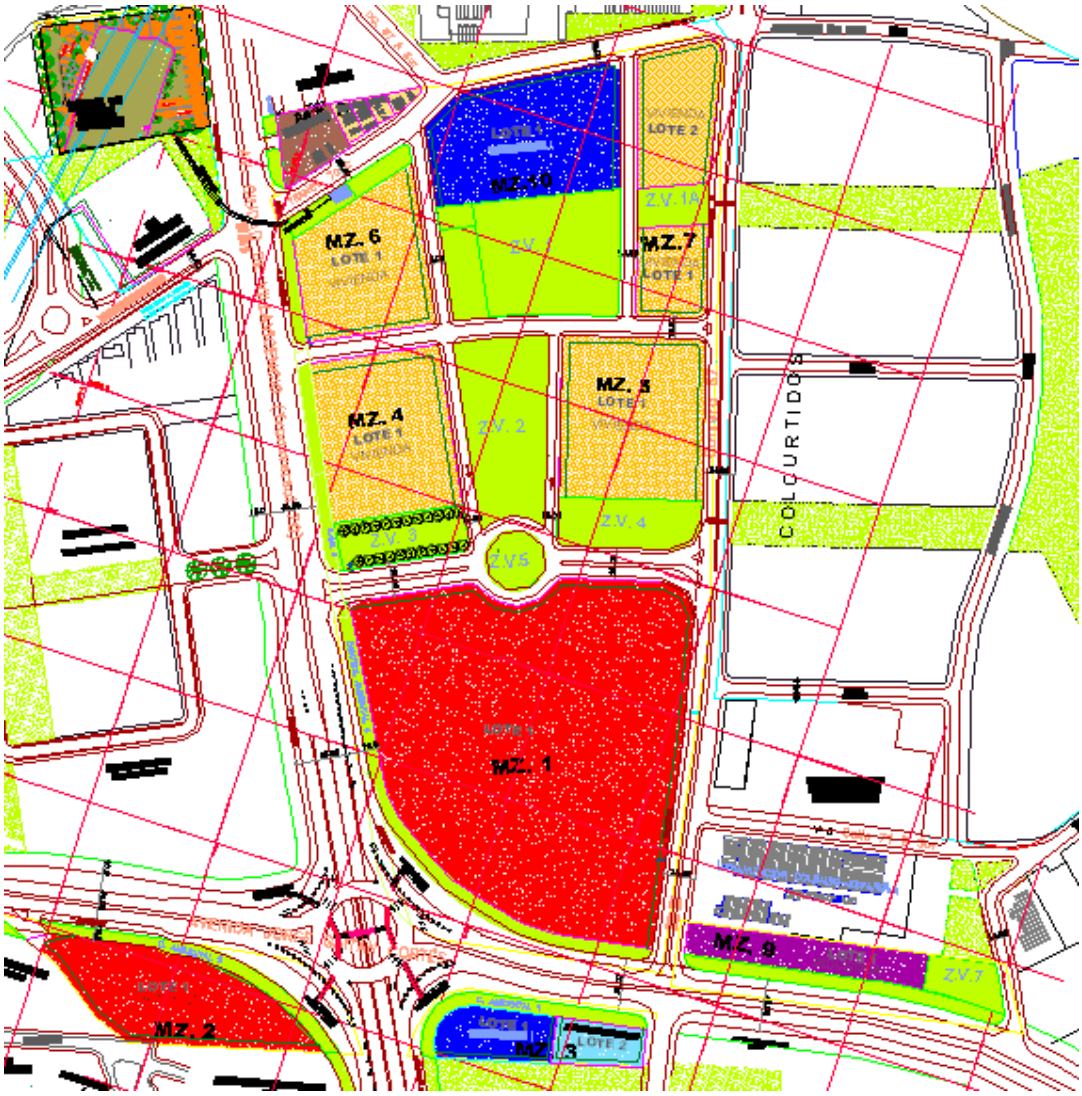
Vivienda de Interés Social



Unidades Prediales



Área públicas y privadas



Usos

El desarrollo de los usos propuestos contempla las siguientes áreas útiles por uso:

	Principal	Complementario	Área útil	%
MZ.1	Comercio Metropolitano	Vivienda	55,606.59	45.36%
MZ.2	Comercio Zonal	Dotacional	11,044.78	9.01%
MZ.3	Dotacional	---	2,241.43	1.83%
MZ.4	Vivienda VIS	---	12,202.31	9.95%
MZ.5	Vivienda VIS	---	13,359.93	10.90%
MZ.6	Vivienda VIS	---	9.968.77	8.13%
MZ.7 lote 1	Vivienda VIS	---	3,728.91	3.04%
MZ.7 lote 2	Vivienda VIS		6,271.58	5.12%
MZ.8 lote 1	Estación de Servicio	---	2,244.19	1.83%
MZ.8 lotes 2,3,4,5.	Vivienda y servicios		1,325.53	1.08%
MZ.9	Industria	Vivienda	4,588.21	3.74%
		total	122,582.23	100 %

DEFINICION DE ÁREAS PÚBLICAS Y PRIVADAS

DESCRIPCIÓN	área en m2	% BRUTO	% NETO
ÁREA BRUTA	**227,474.48**	**100.00%**	
Malla Vial Arterial (Reserva)	10,765.65	**4.73%**	
ÁREA NETA URBANIZABLE	**216,708.83**	**95.27%**	**100.00%**
Control Ambiental	11,738.21		**5.42%**
ÁREA NETA Cálculo Cesiones	**204,970.62**		**100.00%**
CESIONES PUBLICAS	82,388.39		**40.20%**
a. Zonas Verdes	34,639.09		**16.90%**
b. Equipamiento	16,380.57		**7.99%**
c. Vías locales	31,368.73		**15.30%**
ÁREA ÚTIL	122,582.23		**59.80%**

CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

ZONA VERDE 1	**11,937.19**
ZONA VERDE 1A	**1,633.32**
ZONA VERDE 2	**8,567.43**
ZONA VERDE 3	**3,496.50**
ZONA VERDE 4	**3,951.71**
ZONA VERDE 5	**1,676.39**
ZONA VERDE 6	**1,600.55**
ZONA VERDE 7	**1,775.02**
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 1	**13,000.00**
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 2	**3,380.57**
TOTAL CESIONES	**51,018.68**

5. PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

DEFINICIÓN DE LOS USOS Y TIPOLOGÍAS

La vivienda propuesta se desarrollará en agrupaciones multifamiliares, aplicando los índices de ocupación y construcción, con altura promedio resultante, un índice de construcción de 1.52 para vivienda de interés social.

El uso residencial con comercio y servicios desarrollará el índice de construcción de 1.00 y El comercio metropolitano y zonal desarrollará el índice establecido como mínimo requerido de 0,60 del área neta urbanizable. La industria planteada con de construcción de 0.90 y la estación de servicio con un índice de construcción 0.24

ÁREA NETA URBANIZABLE POR USOS

USO	Área Útil	% de la útil	equiv. ANU
Vivienda VIS - mínima por norma	29,499.39	24.06	52,150.94
Vivienda VIS - adicional receptor	16,032.11	13.08	28,342.61
Comercio Metropolitano	55,606.59	45.36	98,304.94
Comercio	11,044.78	9.01	19,525.68
Dotacional Salud vendible	2,241.43	1.83	3,962.55
Servicios - Estación Servicio	2,244.19	1.83	3,967.42
Servicios - El triángulo	1,325.53	1.08	2,343.36
Industria -Cortepiel	4,588.21	3.74	8,111.34
TOTAL	**122,582.23**	**100.00**	**216,708.83**

APROVECHAMIENTOS

USO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA NETA URBANIZABLE	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	IC Resultante / ANU
Vivienda VIS - mínima por norma	79,269.43	52,150.94	1.52	0.80
Vivienda VIS - adicional receptor	43,080.76	28,342.61	1.52	0.80
Comercio Metropolitano	58,982.97	98,304.94	0.60	0.60
Comercio	11,715.41	19,525.68	0.60	0.60
Dotacional Salud vendible	3,566.29	3,962.55	0.90	*
Servicios - Estación Servicio	952.18	3,967.42	0.24	1.00
Servicios - El triángulo	2,343.36	2,343.36	1.00	0.50
Industria -Cortepiel	7,300.20	8,111.34	0.90	0.50
TOTAL	**122,350.19**	**216,708.83**		

Cargas Locales.

Estandar de zonas verdes 4 m2 por habitante, artículo 17 Decreto 436 de 2006.

Cesión para Parques **36.693.0 m2**
Control ambiental 11.738.21 m2
Total zonas verdes 46.377.30 m2

2654 viviendas x 3,44 hab c/u = 9.129 habitantes

9.129 x 4 m2 = 36.519 m2 para zona verde

Con las zonas verdes de 46.377,30 m2 planteadas se pueden realizar hasta 3.370 viviendas cumpliendo con el estándar de 4 m2/hab, dentro del índice máximo de ocupación y el de construcción resultado de las cargas generales.

Cargas Generales

El decreto 436 de 2006 contempla para las cargas generales de acuerdo al proyecto planteado lo siguiente:

USO	ÁREA NETA URBANIZABLE (m²)	ÁREA NETA URBANIZABLE (ha)	ÁREA CARGA GENERAL / HECTÁREA	ÁREA CARGA GENERAL
Vivienda VIS - mínima por norma	52,149.38	5.21	0.00	**0.00**
Vivienda VIS - adicional receptor	28,930.00	2.89	0.00	**0.00**
Comercio Metropolitano	98,304.95	9.83	2,000.00	**19,660.99**
Comercio	19,525.68	1.95	2,000.00	**3,905.14**
Dotacional Salud vendible	3,962.55	0.40	0.00	**0.00**
Servicios - Estación Servicio	3,967.43	0.40	1,600.00	**634.79**
Servicios - El triángulo	1,757.52	0.18	1,600.00	**281.20**
Industria -Cortepiel	8,111.34	0.81	1,000.00	**811.13**
TOTAL	**216,708.83**	**21.67**		**25,293.25**

USO	CESIÓN DE SUELO POR EDIFICABILIDAD	CESIÓN DE SUELO ADICIONAL	CESIÓN PARA CARGAS GENERALES
Vivienda VIS - mínima por norma	0.00	7,822.41	**7,822.41**
Vivienda VIS - adicional receptor	0.00	4,339.50	**4,339.50**
Comercio Metropolitano	19,660.99		**19,660.99**
Comercio Urbano	3,905.14		**3,905.14**
Dotacional Salud vendible	*	*	*
Servicios - Estación Servicio	634.79		**634.79**
Servicios - El triángulo	281.20	**292.92**	**574.12**
Industria -Coterpiel	811.13	**1,081.51**	**1,892.65**
ÁREA TOTAL	25,293.25	13,536.34	**38,829.59**

6. IDENTIFICACION AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

El desarrollo del plan parcial no genera Plusvalía, ya que las áreas y usos propuestos, están por debajo de aquellos que se podía concretar con las normas del acuerdo 6 de 1990.

A pesar del uso múltiple señalado por el POT y la UPZ, el sector tiene una marcada vocación residencial, con el desarrollo de otros usos como el comercio y el dotacional en una proporción aproximada de una cuarta parte de las áreas útiles.

7. ESTRATEGIAS DE GESTION

-Gestión privada. El desarrollo de las distintas etapas se hará en forma independiente

-Estructura y gestión por etapa de forma individual.

-La existencia de redes construidas facilita la gestión de las distintas etapas.

-El interés manifestado por la Secretaría de Educación sobre las áreas de cesión anticipada para un equipamiento público dotacional está planteado para su coordinación con la Defensoría del Espacio público, así como el de la Secretaría de Salud sobre la cesión y el área útil dotacional vendible.

ETAPAS
Se plantean varias etapas que se pueden desarrollar en orden alternativo e independiente, en relación con la manzana que compone:

Etapa	
A	Manzanas 1
B	Manzanas 2, 3, 4 y 6
C	Manzanas 5 y 7
D	Manzanas 8 Lote 1
E	Manzana no.8 lote 2,3,4 y 5
F	Manzana no.9