

**PLAN PARCIAL CIUDAD FLORIDA
(ANTES “PORTA TCI – EL DORADO”)**

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN**

BOGOTÁ D.C

DICIEMBRE 14 DE 2022

ÍNDICE

1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL	7
1.1.	OBJETIVOS GENERALES	8
1.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	8
2.	ÁMBITO Y DELIMITACIÓN.....	9
	Ronda Hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá	10
	Desarrollos El Mirador y El Mirador II	10
2.1.	IDENTIFICACIÓN PREDIAL.....	10
3.	DIAGNÓSTICO.....	12
3.1.	ESTRUCTURA AMBIENTAL	12
3.1.1.	ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	12
3.1.2.	GESTIÓN DEL RIESGO.....	13
3.2.	ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.....	16
3.2.1.	SISTEMA DE MOVILIDAD.....	16
3.2.2.	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	19
3.2.3.	SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES - EQUIPAMIENTOS	20
3.2.4.	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	22
3.3.	ESTRUCTURA ESPACIAL Y NORMATIVA	26
3.3.1.	DENSIDAD POBLACIONAL	26
3.3.2.	ALTURAS CONSTRUIDAS	27
3.3.3.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	27
3.3.4.	TRATAMIENTOS	28
3.3.5.	ÁREAS DE ACTIVIDAD	29
4.	FORMULACIÓN	30
4.1.	PRESENTACIÓN DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	30
4.2.	PROPUESTA AMBIENTAL – ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	36
4.3.	ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.....	37
4.3.1.	SISTEMA DE MOVILIDAD VIAL	37
4.3.2.	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	40
4.3.3.	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	43
4.3.4.	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	44

4.4.	ESTRUCTURA ESPACIAL Y NORMATIVA	46
4.4.1.	CONDICIONES DEMOGRÁFICAS	46
4.4.2.	APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS: ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.....	46
4.4.3.	USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS	48
4.4.4.	LOCALIZACIÓN DEL PORCENTAJE DESTINADO A VIS Y VIP	50
4.4.5.	CONFIGURACIÓN DE LAS MANZANAS	51
4.4.6.	NORMAS VOLUMETRICAS.....	53
4.5.	CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD.....	59
4.6.	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	61
4.6.1.	CALCULO DE CARGAS.....	64
4.6.2.	CALCULO DE APROVECHAMIENTOS	66
4.6.3.	CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO	69
4.6.4.	CALCULO DE APORTES	70
4.6.5.	CALCULO DE BENEFICIOS EQUIVALENTES.....	71
4.6.6.	REPARTO DE BENEFICIOS.....	72
4.7.	UNIDADES DE GESTIÓN	74
4.8.	ETAPAS DE DESARROLLO	75
4.9.	PARTICIPACIÓN EL PLUSVALÍA.....	76

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Delimitación Plan Parcial	10
Tabla 2. Identificación predial	11
Tabla 3. Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público.....	16
Tabla 4. Clasificación de los elementos de espacio público.....	19
Tabla 5. Clasificación de los elementos de equipamientos	21
Tabla 6. Infraestructura existe - Acueducto	23
Tabla 7. Infraestructura existe – Alcantarillado Sanitario y Pluvial.....	23
Tabla 8. Cuadro General de Áreas del Plan Parcial	33
Tabla 9. Áreas de los elementos de la Estructura Ecológica Principal	36
Tabla 10. Áreas Reservas viales	37
Tabla 11. Áreas Malla vial intermedia propuesta	38
Tabla 12. Áreas Malla vial local propuesta	39
Tabla 13. Áreas Cesión para parques públicos obligatoria y propuesta	40
Tabla 14. Áreas Cesión mínima en un globo.....	40
Tabla 15. Áreas Cesión parques y alamedas.....	41
Tabla 16. Áreas Cesión zonas verdes adicionales	43
Tabla 17. Áreas Equipamientos públicos	43
Tabla 18. Factibilidad de Servicios Públicos.....	44
Tabla 19. Edificabilidad máxima permitida en el Plan Parcial.....	47
Tabla 20. Áreas de Actividad y usos propuestos	48
Tabla 21. Áreas para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP	50
Tabla 22. Área mínima según tipo de vivienda.....	51
Tabla 23. Área útil de las manzanas	51
Tabla 24. Edificabilidad máxima en el Tratamiento de Desarrollo para proyectos con obligación de VIS y VIP en sitio.....	54
Tabla 25. Aislamientos posteriores	54
Tabla 26. Dimensiones de voladizos.....	55
Tabla 27. Cálculo de la obligación de cargas generales en el Tratamiento de Desarrollo para proyectos con obligación de VIS y VIP en sitio	56
Tabla 28. Cargas generales del plan parcial.....	56
Tabla 29. Cesiones urbanísticas por Área Neta Urbanizable para proyectos con obligación de VIS y VIP en sitio	57
Tabla 30. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas	57
Tabla 31. Normas comunes sobre estacionamientos.....	58
Tabla 32. Cuantificación General de la Edificabilidad.....	59
Tabla 33. Áreas generales del plan parcial	65
Tabla 34. Cargas generales y locales del plan parcial	66
Tabla 35. Suelo útil desinado por área de actividad.....	67
Tabla 36. Área construida por uso.....	67
Tabla 37. Aprovechamientos por usos y manzanas.....	68
Tabla 38. Valor estimado de ventas	69
Tabla 39. Valor estimado de ventas	69

Tabla 40. Valor residual del suelo útil	70
Tabla 41. Valor residual del suelo útil	70
Tabla 42. Aporte de suelo por propietarios / Área Bruta y Área objeto de reparto	71
Tabla 43. Aportes en suelo y cargas	71
Tabla 44. Aporte de Cargas	72
Tabla 45. Derechos en Aprovechamientos	73
Tabla 46. Derechos en Aprovechamientos	73
Tabla 47. Etapas de Desarrollo Propuestas	75

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Localización del Plan Parcial	9
Imagen 2. Delimitación del Plan Parcial	9
Imagen 3. Levantamiento topográfico	10
Imagen 4. Identificación predial	11
Imagen 5. Estructura Ecológica Principal	12
Imagen 6. Áreas con Condición de Riesgo por Incendio Forestal	13
Imagen 7. Áreas con Condición de Riesgo por inundación	14
Imagen 8. Amenaza Por Inundación	15
Imagen 9. Áreas con amenaza por encharcamiento	15
Imagen 10. Red vial	17
Imagen 11. Red de cicloinfraestructura	18
Imagen 12. Red de Transporte	19
Imagen 13. Sistema de Espacio público	20
Imagen 14. Sistema del cuidado y de servicios sociales	21
Imagen 15. Sistema de Equipamientos	22
Imagen 16. Sistema de Acueducto	23
Imagen 17. Sistema de Alcantarillado	24
Imagen 18. Sistema de Energía	24
Imagen 19. Sistema de Gas Natural	25
Imagen 20. Sistema de Telecomunicaciones	25
Imagen 21. Densidad Poblacional	26
Imagen 22. Alturas construidas actuales	27
Imagen 23. Clasificación del suelo	28
Imagen 24. Tratamientos urbanísticos	29
Imagen 25. Áreas de actividad	30
Imagen 26. Esquema - Planteamiento General	32
Imagen 27. Esquema – Propuesta articulación con la Estructura Ecológica Principal	36
Imagen 28. Esquema - Sistema vial	37
Imagen 29. Perfil Vial Avenida José Celestino Mutis – A3	38
Imagen 30. Perfil Vial Vía intermedia – I4	38
Imagen 31. Perfil Vial Vía intermedia par vial – I4	39
Imagen 32. Perfil Vial Vía local – I4	39

Imagen 33. Esquema - Sistema de Espacio público	40
Imagen 34. Esquema - Parques propuestos	41
Imagen 35. Esquema - Alamedas propuestas	42
Imagen 36. Esquema - Zonas Verdes propuestas	42
Imagen 37. Esquema - Sistema de Espacio público	43
Imagen 38. Esquema - Usos propuestos	48
Imagen 39. Esquema - Localización de la obligación de VIS y VIP	50
Imagen 40. Esquema - Accesos a manzanas por malla vial local e intermedia	52
Imagen 41. Alturas Máximas	53
Imagen 42. Rangos de edificabilidad en el plan parcial	54
Imagen 43. Esquema- Obligaciones Generales	57
Imagen 44. Mapa CU-5.2 “Áreas de actividad y usos del suelo”. Decreto 555 de 2021.....	67
Imagen 45. Esquema- Etapas de Desarrollo	74
Imagen 46. Esquema- Etapas de Desarrollo	75
Imagen 47. Esquema- Áreas beneficiarias del efecto plusvalía	76

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial, en el Mapa CU-5.7 “Instrumentos de planificación complementaria”, se delimitó preliminarmente el presente plan parcial de desarrollo denominado “Porta TCI – El Dorado”, en adelante, Plan Parcial Ciudad Florida. Este se ubica en la Unidad de Planeamiento Local 10-Engativá, en el extremo occidental de la ciudad. Limita al noroccidente con la Ronda Hidráulica del Río Bogotá, al nororiente y oriente con el Canal Marantá y el Humedal Jaboque, al suroriente con los desarrollos El Mirador y El Mirador II y al suroccidente con el Aeropuerto Internacional El Dorado y el predio el Pantano, propiedad de la Aeronáutica Civil.

El polígono definido para el plan parcial, está conformado por 6 predios cuyas matrículas inmobiliarias se describen a continuación: 50C-2106733, 50C-2106734, 50C-2098532, 50C-1478561 y 50C-1428277. Estas matriculas aparecen inscritas en la oficina de registro de instrumentos públicos y se encuentran incorporadas catastralmente.

La formulación del presente plan parcial da total cumplimiento a la normativa expuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Bogotá (Decreto 555 de 2021) y busca responder a las estructuras territoriales definidas en dicho plan: Estructura Ecológica Principal, Estructura Integradora de Patrimonios, Estructura Funcional y del Cuidado, y Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

Como parte del artículo 278 del Decreto 555 de 2021, se pre delimitó el *Plan Parcial Porta TCI El Dorado*, ahora denominado Plan Parcial Ciudad Florida, cuya extensión se encuentra clasificada una parte en suelo urbano y otra parte suelo de expansión, bajo el tratamiento de desarrollo.

El Plan Parcial Ciudad Florida está comprometido con la visión de una Bogotá futura más inclusiva y equitativa, dando cabida a la mezcla de usos que facilite que los desplazamientos de sus habitantes sean más cortos, y donde los parques, plazas, alamedas y equipamientos públicos conformen una red que entreteja a la ciudad.

En línea con esto, se busca que este plan parcial contribuya en la labor de convertir a Bogotá en “una ciudad de 15 minutos”, generando una centralidad que, a partir de los diferentes usos ofrezca a sus habitantes y a los de los sectores cercanos de Engativá, acceso a empleo, comercio, vivienda, espacios públicos y equipamientos.

Adicionalmente, se busca la integración del área objeto del plan parcial con los principales elementos ambientales del entorno: el Parque Lineal Hídrico del Río Bogotá, el Área para la adaptación al cambio climático, el Humedal Jaboque, el Canal Marantá y el río Bogotá. Preservando, rescatando y aprovechando los valores ambientales allí presentes, de tal manera que se garantice la continuidad y el equilibrio entre la naturaleza y lo construido.

1.1. OBJETIVOS GENERALES

- Lograr la integración del área objeto del plan parcial con los Sistemas Generales Urbanos que definen el ordenamiento del territorio de conformidad con el POT, a saber: el Parque Lineal Hídrico del Río Bogotá, el Áreas para la adaptación al cambio climático, el Humedal Jaboque, el Canal Marantá y el río Bogotá, preservando, rescatando y aprovechando los valores ambientales allí presentes, de tal manera que se garantice la continuidad y el equilibrio entre la naturaleza y lo construido.
- Proporcionar las bases del ordenamiento físico necesarias para orientar las acciones requeridas para desarrollar urbanísticamente los predios objeto del plan parcial, articulando la estructura urbana existente y proyectada en función de la movilidad, integrando diversos modos de transporte y así lograr un territorio con altos índices de calidad de vida para residentes y futuros usuarios.
- Integrar el desarrollo del plan parcial a la ciudad consolidada por medio de la Avenida José Celestino Mutis, generando conexión entre los parques metropolitanos más importantes de la ciudad, el Parque Simón Bolívar y el Parque la Florida, así como con el Humedal Jaboque, y los parques de borde del río Bogotá propuestos por el plan de ordenamiento territorial.
- Contribuir a la generación de un sistema amplio y continuo de áreas verdes de uso público, con vegetación adecuada para mejorar las calidades ambientales y paisajísticas del sector, en concordancia con los objetivos y estrategias establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 – POT.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Generar un espacio urbano de calidad que permita la convivencia de las actividades residenciales, de comercio y servicios de escala vecinal propendiendo a su vez por un suelo urbanizado para destinarlo a vivienda de interés prioritario y social de conformidad con las políticas de vivienda de la Administración Distrital.
- Programar la creación de nuevo espacio público y áreas para equipamiento público que responda con los objetivos y metas del POT, encaminados al fortalecimiento del sistema de cuidado y de servicios sociales.
- Asegurar la conexión vehicular, de y peatonal con el entorno, respetando los múltiples elementos naturales que lo rodean y los tejidos urbanos preexistentes.

2. ÁMBITO Y DELIMITACIÓN

Imagen 1. Localización del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia

El Plan parcial está compuesto por los predios Marantá (Expansión), Junca (Expansión) , Marantá (Urbano), Junca (Urbano) y San Jorge (Urbano), ubicados en el costado nor-occidental de la pista 13L/31R del Aeropuerto Internacional el Dorado de la ciudad de Bogotá. Los cuales colindan con los predios del mismo aeropuerto. El plan parcial, se emplaza dentro de la Unidad de Planeamiento Local 10. Engativá.

Imagen 2. Delimitación del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia con Decreto 555 de 2021, Google Earth y Cartografía de IDECA

Los límites del plan parcial son los siguientes:

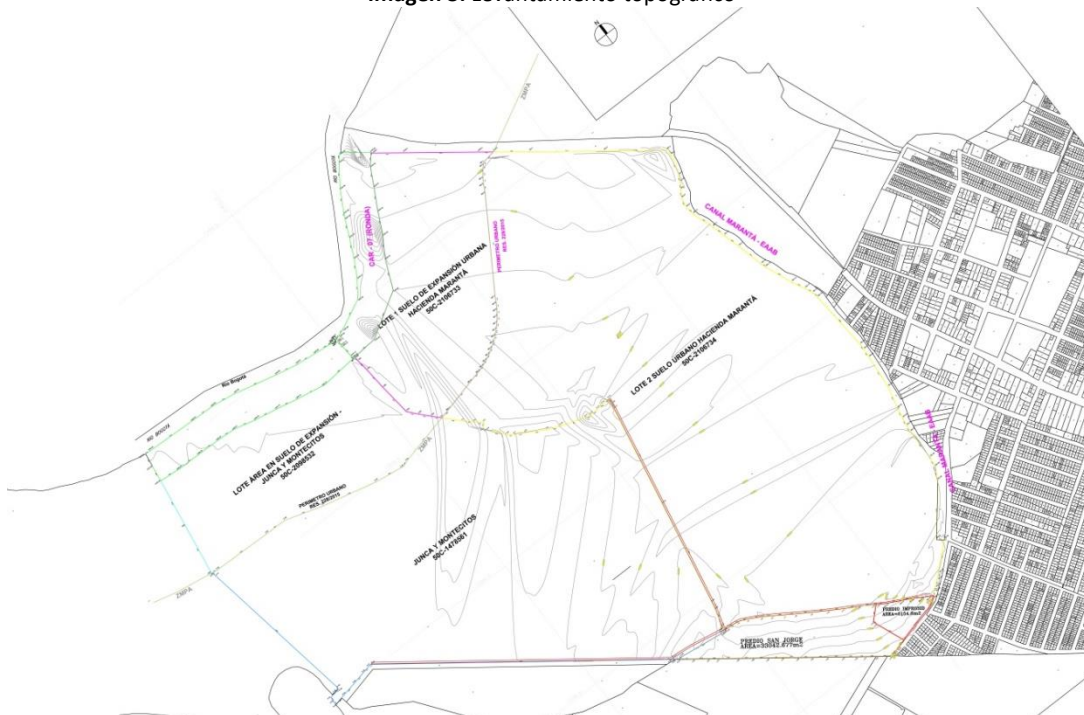
Tabla 1. Delimitación Plan Parcial

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Nor-Occidente	Ronda Hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá
Nor-Oriente y Oriente	Canal Maranta y Humedal El Jaboque
Sur oriente	Desarrollos El Mirador y El Mirador II
Sur-Occidente	Aeropuerto El Dorado y Predio el Pantano de propiedad de la aeronáutica civil

Fuente: Elaboración propia.

2.1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

Imagen 3. Levantamiento topográfico



Fuente: Levantamiento topográfico

El polígono definido para el plan parcial, está conformado por 6 predios cuyas matrículas se describen a continuación 50C-2106733, 50C-2106734, 50C-2098532, 50C-1478561 y 50C-1428277, estas matriculas inmobiliarias aparecen inscritas en la oficina de registro de instrumentos públicos zona Sur. Todas se encuentran incorporadas catastralmente.

Los trámites de Desenglobe catastral e incorporación topografía de los predios que conforman el polígono del Plan Parcial, se encuentran en trámite ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAED.

El Plan Parcial, se encuentra conformado por 5 predios, que corresponden a:

Tabla 2. Identificación predial

Lotes	Nombre del Predio	Clasificación del Suelo	Código Catastral	Área	
				m ²	Ha
Lote 1	Hacienda Marantá	Suelo de Expansión	50C-2106733	113.124,93	11,31
Lote 2	Hacienda Marantá	Suelo Urbano	50C-2106734	543.294,27	54,32
Lote 3	Junca y Montecitos	Suelo de Expansión	50C-2098532	109.011,30	10,90
Lote 4	Junca y Montecitos	Suelo Urbano	50C-1478561	367.137,25	36,71
Lote 5	San Jorge	Suelo Urbano	50C-1428277	32.042,25	3,20
Total				1.164.609,99	116,46

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 4. Identificación predial



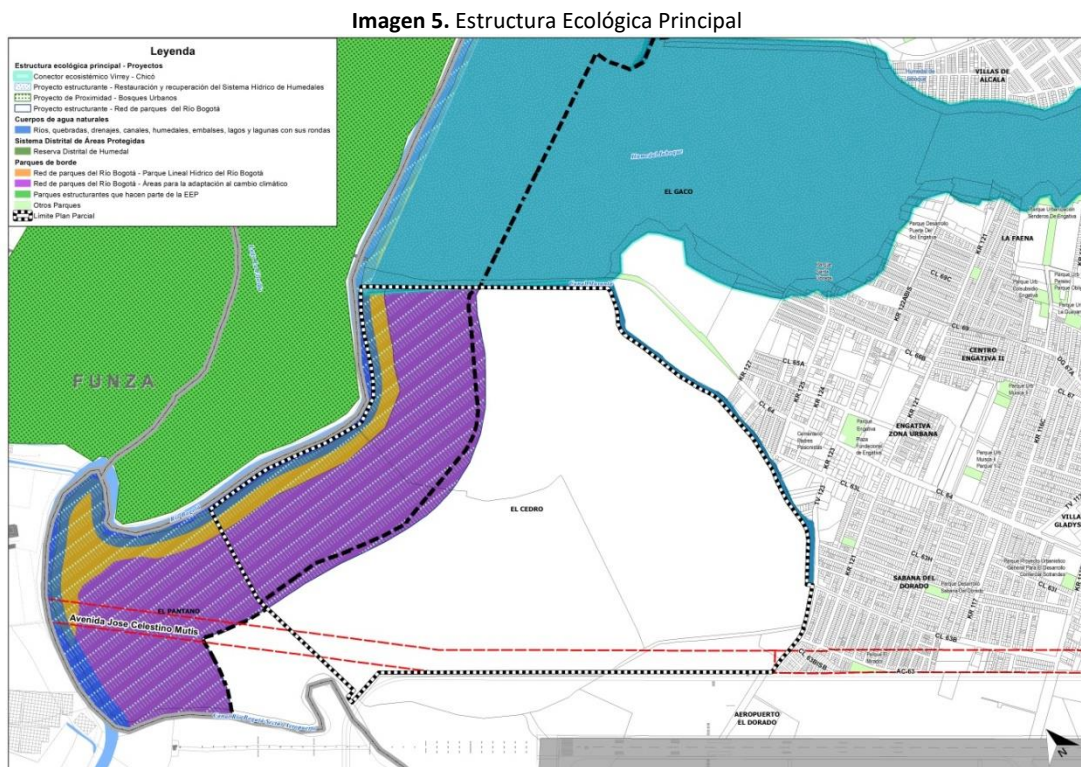
Fuente: Levantamiento topográfico

3. DIAGNÓSTICO

El presente capítulo analiza la localización y el contexto del área en torno al plan parcial, así como las determinantes normativas y físicas del lugar. Adicionalmente se mencionan algunos aspectos relacionados con temas ambientales, el sistema de movilidad, los equipamientos y el espacio público, los servicios públicos y la estructura socioeconómica de la zona.

3.1. ESTRUCTURA AMBIENTAL

3.1.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

Dentro del Plan Parcial, se ubican dos parques de borde, que conforman la red de parques del Río Bogotá:

- **Parque Lineal Hídrico del Río Bogotá:** Proyecto de Parque Lineal del Río Bogotá creado mediante el Acuerdo 37 de 2018 de la CAR, cuyo objetivo es consolidar la estrategia de recuperación y descontaminación del Río Bogotá. La administración y gestión del Parque Lineal en el suelo rural y de expansión urbana está a cargo de la CAR.
- **Áreas para la adaptación al cambio climático:** Énfasis en la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático, la rehabilitación ecológica y paisajística, la conectividad

ecosistémica, la recreación y la localización de equipamientos. La administración y gestión está a cargo de SDA y el IDRD.

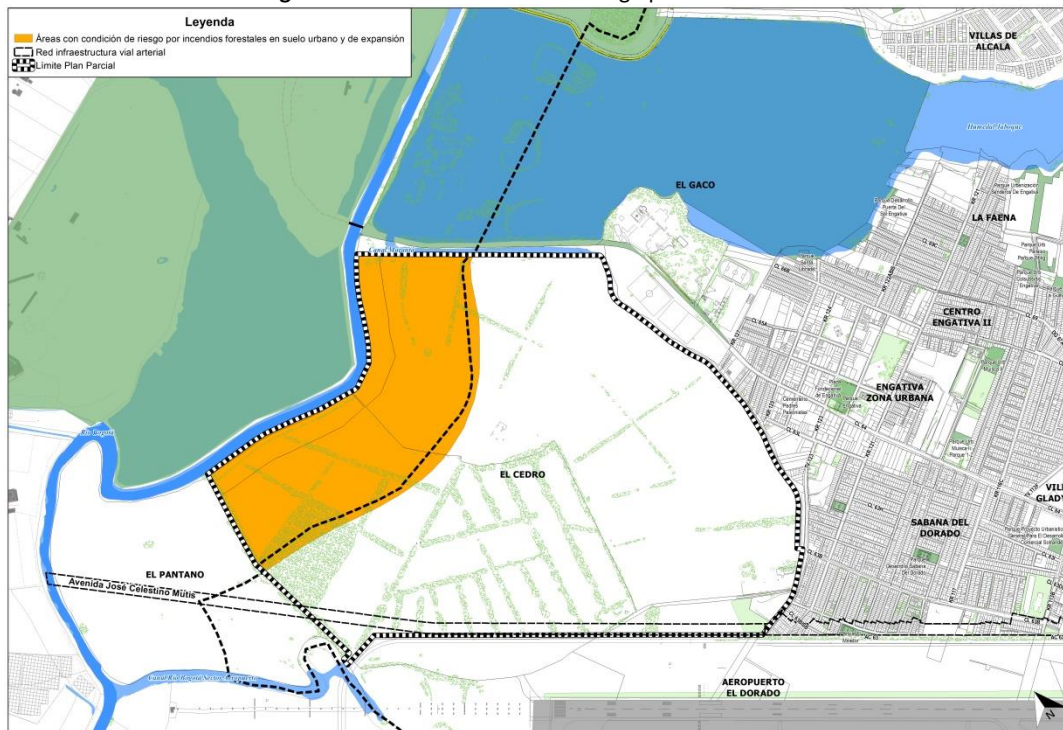
Adicionalmente, existen los siguientes elementos de la Estructura Ecológica Principal, que colindan con el Plan Parcial:

- Canal Marantá
- Humedal Jaboque, cuenta con Plan de Manejo Ambiental -PMA adoptado por Resolución conjunta SDA-CAR No. 01 de 2015.
- Río Bogotá

3.1.2. GESTIÓN DEL RIESGO

De acuerdo con el POT, Decreto 555 de 2021, las áreas con condición de riesgo por incendios forestales en suelo urbano y de expansión son:

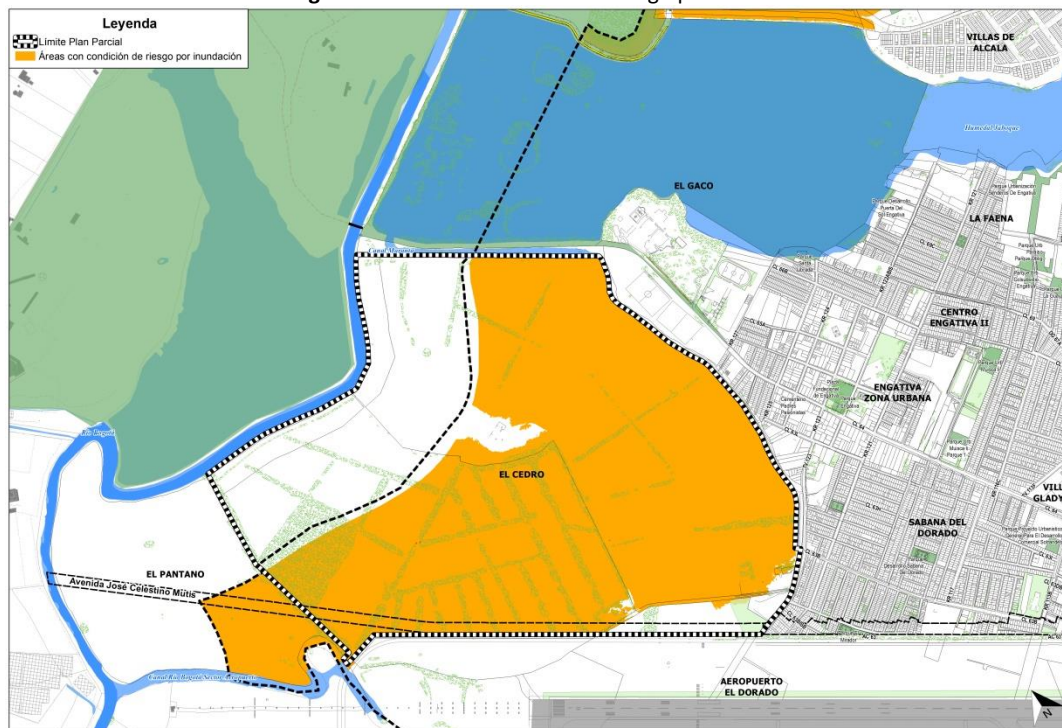
Imagen 6. Áreas con Condición de Riesgo por Incendio Forestal



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

Las Áreas con Condición de Riesgo por inundación son:

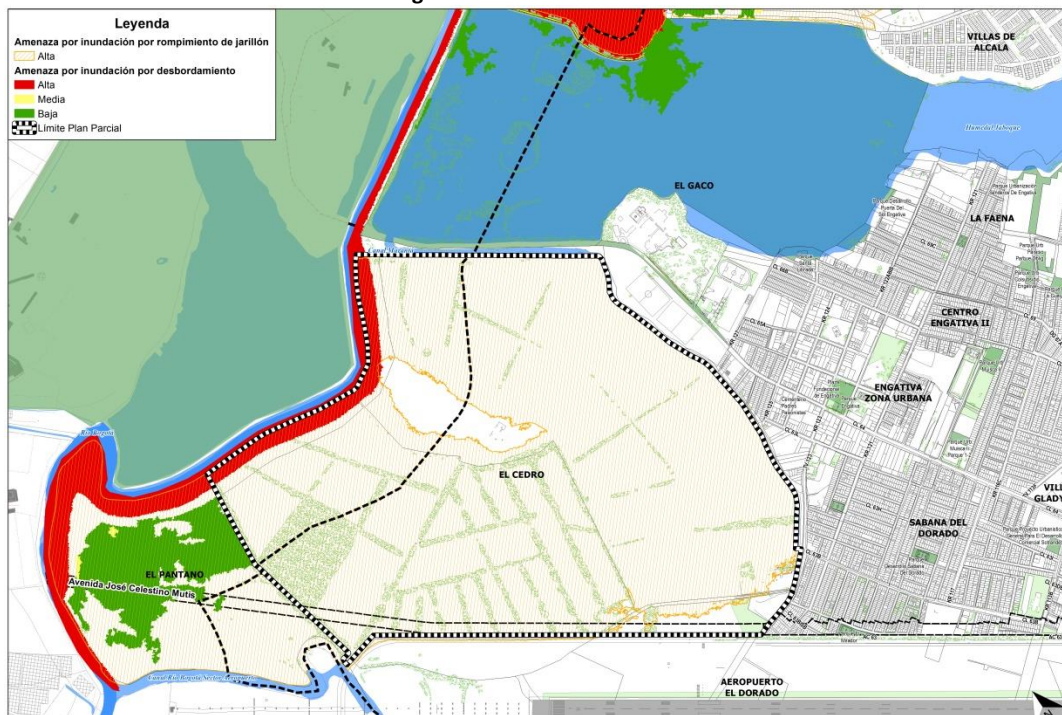
Imagen 7. Áreas con Condición de Riesgo por inundación



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

El área de plan parcial cuenta en su mayoría con amenaza alta por inundación por rompimiento de jarillón. La zona colindante con el río Bogotá se encuentra en amenaza alta por desbordamiento:

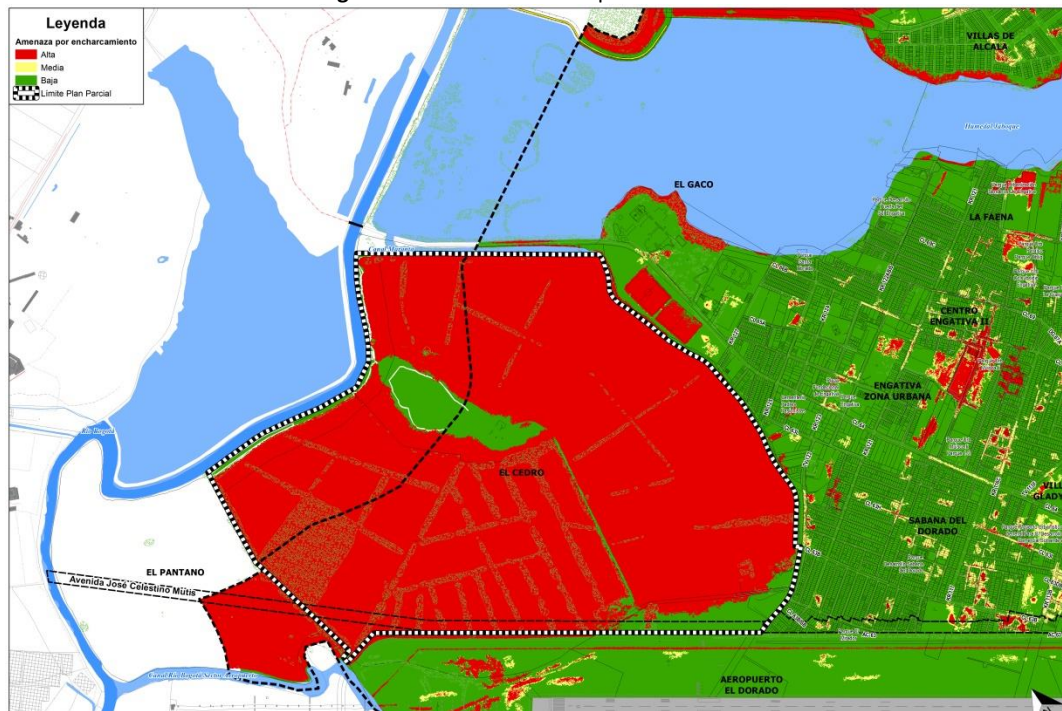
Imagen 8. Amenaza Por Inundación



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

Las áreas con amenaza alta por encharcamiento son:

Imagen 9. Áreas con amenaza por encharcamiento



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.2. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

La estructura funcional de servicios está compuesta por los sistemas de movilidad, equipamientos urbanos, espacio público construido y servicios públicos, incluidos acueducto, saneamiento básico, telecomunicaciones, energía eléctrica y gas. Esta estructura tiene por finalidad, garantizar la funcionalidad del Distrito Capital en el marco de la red de ciudades.

3.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

De acuerdo con el Decreto 555 de 2021, el sistema de movilidad, es el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpio y sostenible.

El sistema de movilidad se organiza a partir de los siguientes componentes:

- Espacio Público para la Movilidad
- Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional
- Red de Transporte Aéreo
- Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística

3.2.1.1. RED VIAL

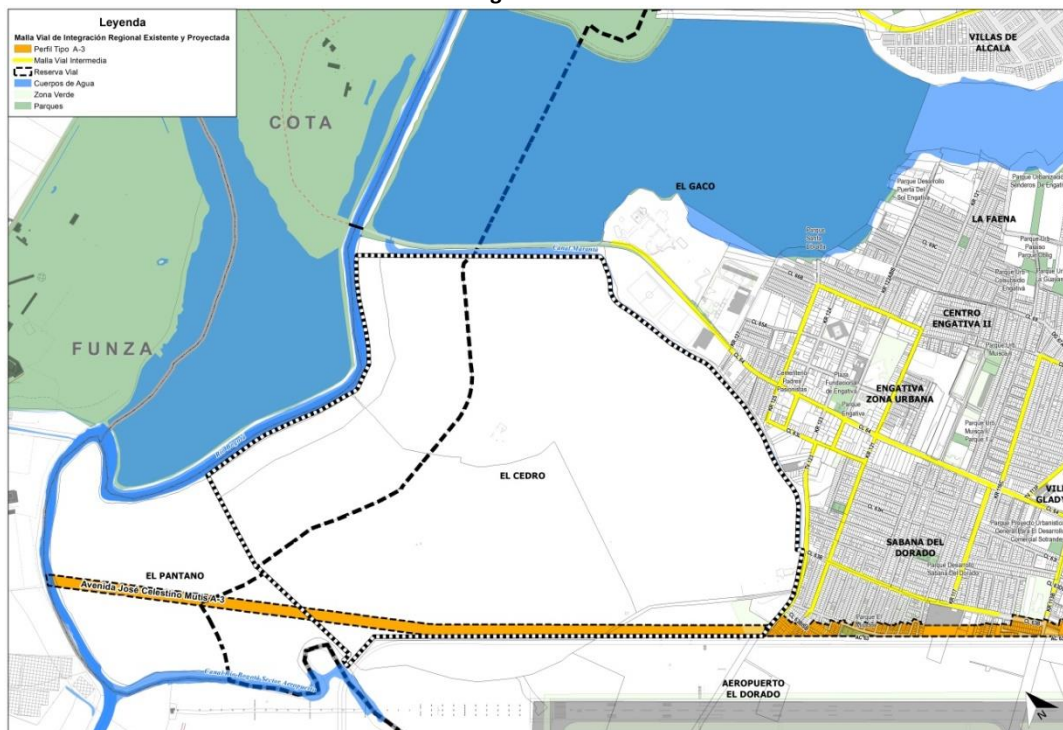
Como parte de la red vial que se encuentra dentro del límite del plan parcial, se encuentra la reserva vial de la Avenida José Celestino Mutis, la cual según el POT se encuentra clasificada como una vía A-3, con el siguiente perfil:

Tabla 3. Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público

Rangos de referencia por tipo de Calle (medidas en metros)							
Perfil Completo			Franjas Funcionales anchos mínimos				
Tipo de Calle	Ancho Mínimo	Ancho Máximo	Circulación peatonal	Ciclo infraestructura	Transporte Público	Franja Vehicular	Paisajismo y calidad
A-3	27	34	6	3	7	3	8

Fuente: Decreto 555 de 2021, artículo 155.

Imagen 10. Red vial



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

La malla vial intermedia, se encuentra conformada por calles por las que circulan el componente flexible del sistema de transporte público y altos flujos de movilidad en las Unidades de Planeamiento Local, da soporte a la vida local y de proximidad y complementan la operación de las mallas arterial y de integración regional; como parte de esta red, según el POT, se localiza en el área colindante con el plan parcial las siguientes vías: Calle 64, Calle 63 L, Carrera 125, Carrera 121, Transversal 123, Calle 63 B, Carrera 116C, y Calle 67.

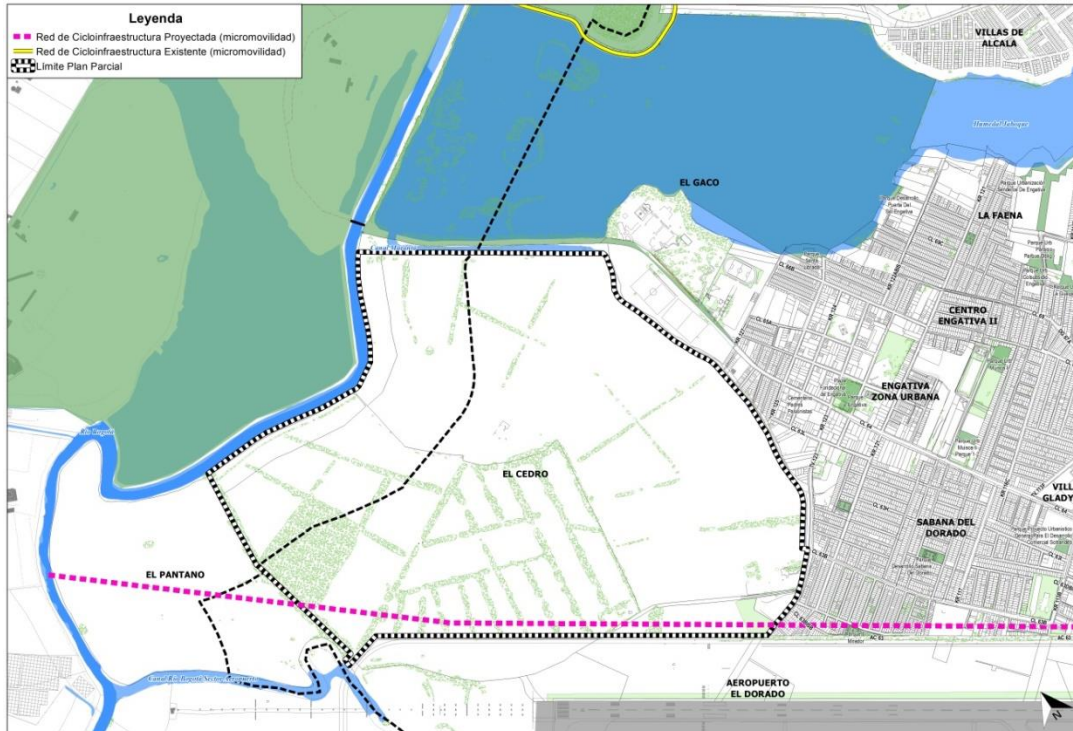
3.2.1.2. RED DE CICLOINFRAESTRUCTURA

Está conformada por las franjas de cicloinfraestructura por donde circulan bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad y las áreas de servicios complementarios a estos vehículos.

Dentro del área del plan parcial, se encuentra una red de cicloinfraestructura proyectada ubicada en la Reserva vial de la Avenida José Celestino Mutis, que se conecta con la actual ciclorruta de la Calle 63 que termina en la Transversal 112b bis A.

Adicionalmente, al norte del plan parcial, por el Humedal Jaboque se encuentra una red de cicloinfraestructura existente, que se conecta con la ciclorruta de la Calle 80.

Imagen 11. Red de cicloinfraestructura



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

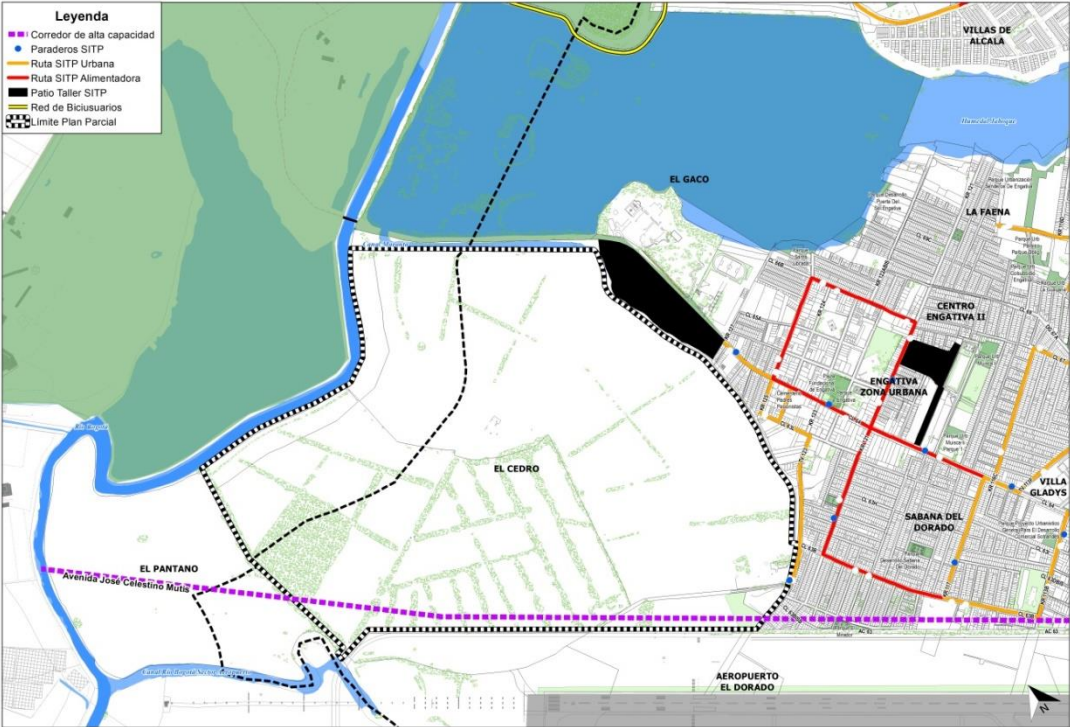
3.2.1.3. RED DE TRANSPORTE

La red de transporte soporta las dinámicas funcionales de la ciudad y de su conexión regional, como parte del plan parcial y de su área colindante se encuentran los siguientes elementos:

- Corredor verde de alta capacidad de la Avenida José Celestino Mutis: Estos corredores son aquellos que soportan, o están destinados a soportar sistemas de transporte que comunican las principales zonas generadoras y atractoras de viajes de la ciudad y la región y que requieren, por su alto flujo de pasajeros, la segregación (elevada o subterránea o a nivel) de la infraestructura de transporte, para su uso exclusivo.
- Rutas SITP Urbanas y alimentadoras: transitan por los barrios colindantes con el plan parcial, como Engativá, Sabana el Dorado, Centro Engativá y Villa Gladys.
- Patio taller del SITP: Ubicado al oriente del Plan Parcial, al norte del Canal Marantá.

Adicionalmente, el plan parcial, se encuentra al norte del Complejo aeroportuario del Aeropuerto El Dorado, que incluye la infraestructura de aire y de tierra, así como las zonas de actividad logística que se encuentran localizadas en el polígono del aeropuerto y están definidas en el Plan Maestro Aeroportuario.

Imagen 12. Red de Transporte



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.2.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema de espacio público de acuerdo con el POT, se organiza a partir de los siguientes elementos: parques de la red estructurante, parques de la red de proximidad, plazas, espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones, plazoletas, zonas verdes, espacios públicos de encuentro rural, espacios privados de uso público para el encuentro y elementos complementarios.

Dentro del área colindante con el plan parcial se encuentran los siguientes elementos del sistema de espacio público:

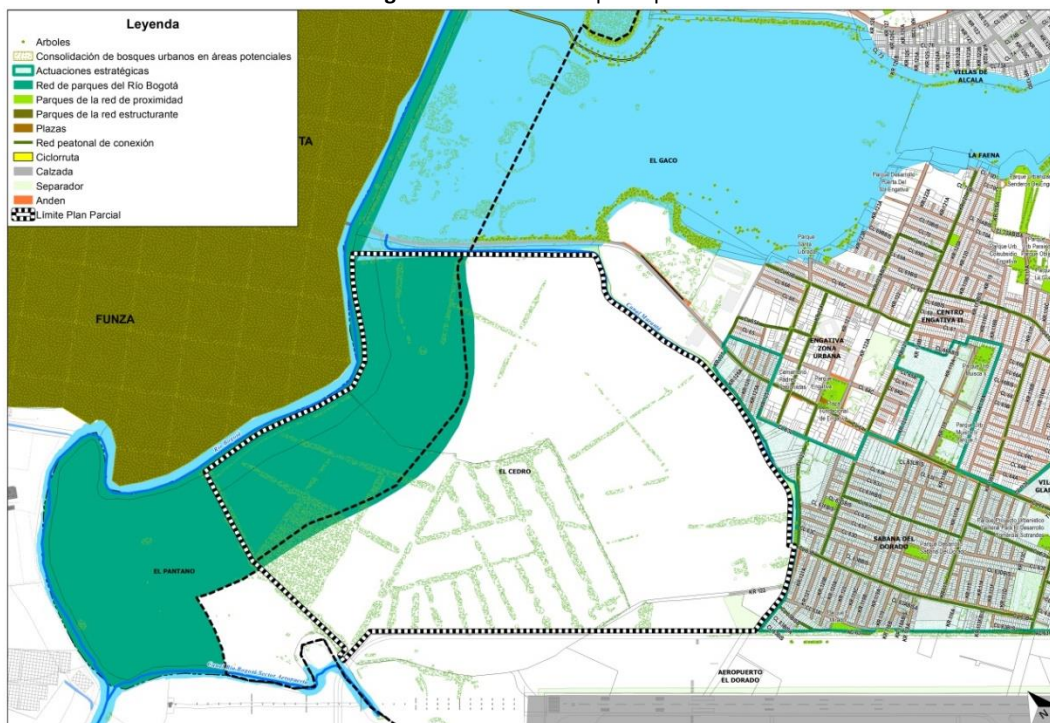
Tabla 4. Clasificación de los elementos de espacio público

Clasificación	Nombre del elemento
Parques de la red estructurante	Parque la Florida
Red de parques del Río Bogotá	Áreas para la adaptación al cambio climático
Plazas	Plaza Fundacional Engativá
Parques de la red de proximidad	Parque Principal Engativá
	Parque Desarrollo villa Claver primer sector
	Parque El Mirador
	Parque Desarrollo Sabana del Dorado
	Parque Urb Muisca II Parque 1-2
	Parque Urb muisca II
	Parque La Faena
	Parque Urbanización Senderos de Engativá
	Parque Urb Colsubsidio Engativá

	Parque Urb Paraíso Parque Oblig
	Parque Urb La Guayana
	Parque Proyecto Urbanístico General para el Desarrollo Comercial Sotrandes

Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021, artículo 90.

Imagen 13. Sistema de Espacio público



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.2.3. SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES - EQUIPAMIENTOS

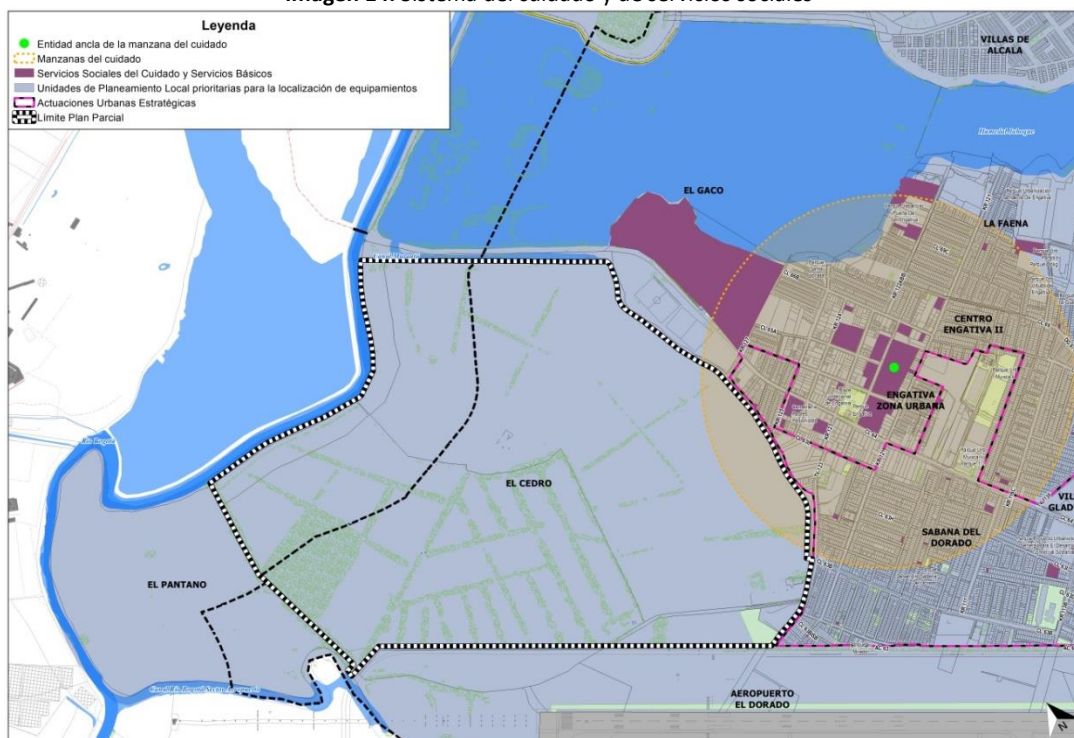
Este sistema es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial.

El plan parcial se única en una de las Unidades de Planeación Local prioritarias para la localización de equipamientos, y colinda al sur en el sector de Engativá, con la manzanas del cuidado No. 9 , donde la entidad ancla de la manzana es el Hospital Emaús de Engativá.

(...) Una Manzana del Cuidado es un área acotada donde se agrupan y articulan, bajo criterios de proximidad y multifuncionalidad, equipamientos y servicios incluidos principal, pero no exclusivamente, jardines infantiles, colegios, parques, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, hospitales, casas de igualdad, de oportunidades, centros de atención a personas mayores y personas con discapacidad y centros de felicidad. Cada Manzana del Cuidado está conformada por un equipamiento ancla y otros equipamientos donde operan y se ofrecen tres tipos básicos de servicios: cuidado a personas cuidadoras (respiro, formación y generación de ingresos), cuidado a niños y niñas, personas con discapacidad y personas mayores (educación, recreación, deporte, cultura, cuidado temporal, cuidado domiciliario y cuidado institucionalizado) y de

transformación cultural para erradicare! machismo y promover masculinidades cuidadoras y corresponsables (...), artículo 231 del Decreto 555 de 2021.

Imagen 14. Sistema del cuidado y de servicios sociales



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

Dentro del área próxima del plan parcial se encuentran los siguientes equipamientos:

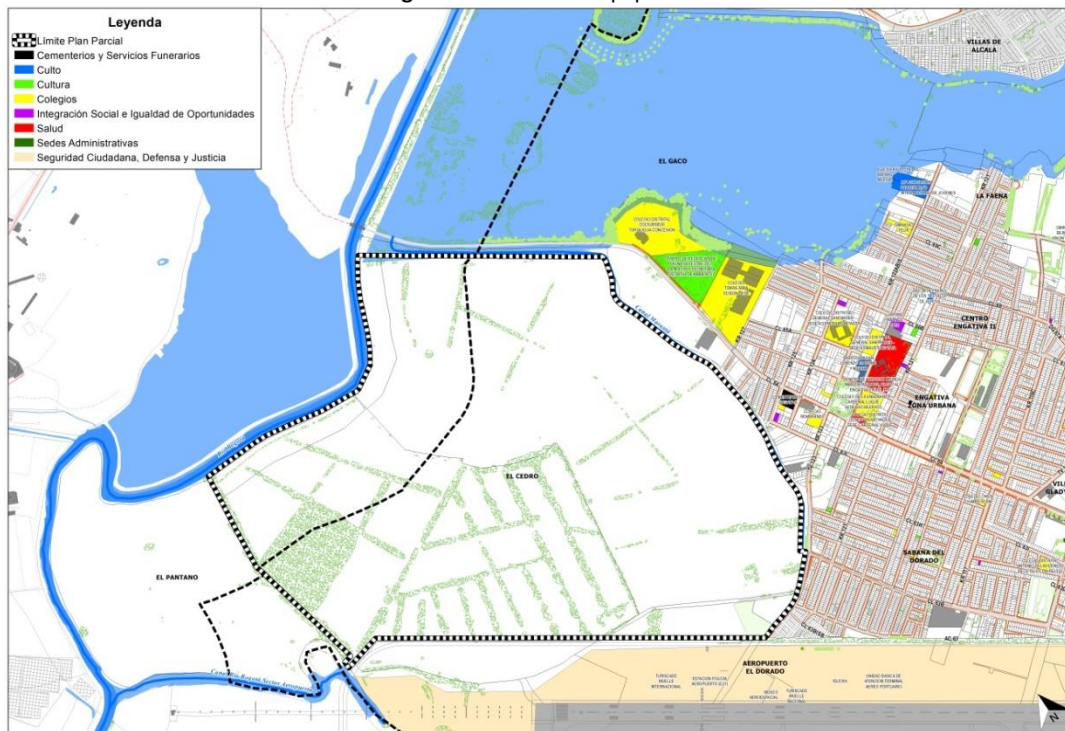
Tabla 5. Clasificación de los elementos de equipamientos

Clasificación	Nombre del elemento
Colegios	Colegio Colsubsidio Torquigua Concesión
	Colegio Tomas Alba Edison – ETB
	Colegio Distrital General Santander Sede General Santander
	Colegio Distrital General Santander Sede Emaús Engativá
	Colegio Distrital General Santander Sede Cardenal Duque
	Colegio de la Enseñanza Cardenal Luque – Sede Bachillerato
	Colegio Rembrandt
	Gimnasio Felix
	Gimnasio Bilingüe Know Ledge
	Colegio Owen Chamberlain
	Colegio Distrital Antonio Villavicencio (Sede B Los Laureles)
Integración Social e Igualdad de Oportunidades	Jardín Infantil SDIS
Cultura	Centro de recepción de fauna silvestre del D.A.M.A (hoy Secretaría Distrital de Ambiente)
Culto	Parroquia Lorenzo Diacono y Mártir
	Iglesia Bautista las Buenas Nuevas
	Salón del Reino de los Testigos de Jehová
Salud	Centro de Atención Médica Inmediata Emaús, Hospital Engativá II Nivel E.S.E.

Cementerios y Servicios Funerarios	Cementerio de Engativá
------------------------------------	------------------------

Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021 y cartografía IDECA

Imagen 15. Sistema de Equipamientos



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.2.4. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sistema de servicios públicos, de acuerdo con el POT vigente, es el conjunto de infraestructuras y redes jerarquizadas e interdependientes, que tienen como fin dar soporte territorial a la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información y las comunicaciones —TIC para la población urbana y rural.

- **SISTEMA DE ACUEDUCTO**

Es el conjunto de redes en infraestructuras necesarias para la prestación del servicio de acueducto. Está constituido por la infraestructura para el abastecimiento, almacenamiento, tratamiento y potabilización de agua, por las redes matrices, secundarias y locales de acueducto para la distribución en la zona urbana y la infraestructura rural de abastecimiento de agua potable.

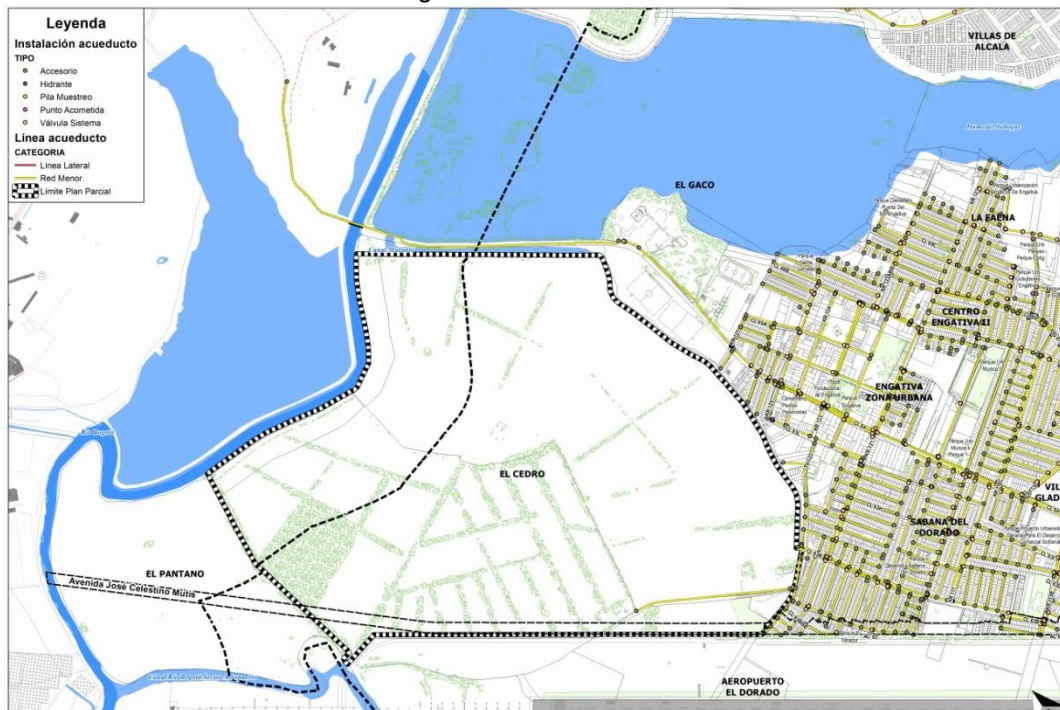
De acuerdo con la comunicación S-2021-273174 de la empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, la infraestructura existente en la zona del plan parcial es:

Tabla 6. Infraestructura existe - Acueducto

Tipo de Servicio	Estado	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	Construida	24" Reforzada con cilindro de acero y varilla (CCP)	Línea de conducción Calle 63 – Engativá. Red localizada por la Av. Calle 63 a la altura de la Av. Carrera 96.
Acueducto	Construida	3" – 4" – 6" – 12" Asbesto Cemento (AC) y Policloruro de vinilo (PVC)	Redes localizadas entre la Carrera 122 y la Carrera 113C y entre la Calle 63 y la Calle 66b.
Acueducto	Construida	3" Policloruro de vinilo (PVC)	Red localizada al interior del predio

Fuente: EAAAB S-2021-273174

Imagen 16. Sistema de Acueducto



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

• SISTEMA DE ALCANTARILLADO

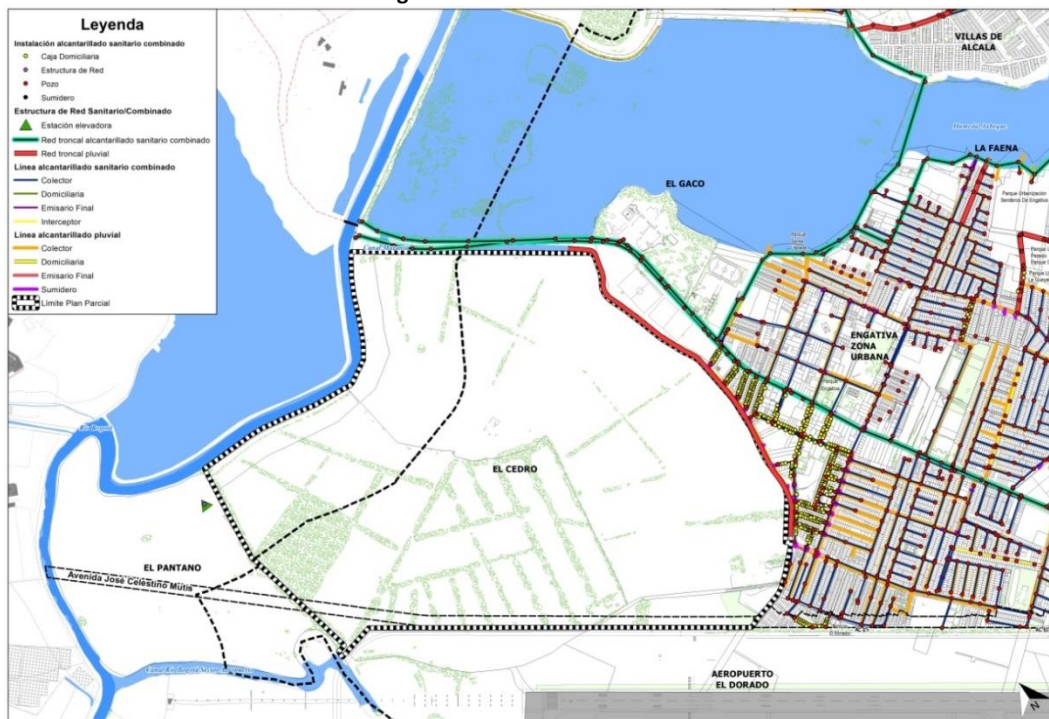
De acuerdo con la comunicación S-2021-273174 de la empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, la infraestructura existente en la zona del plan parcial es:

Tabla 7. Infraestructura existe – Alcantarillado Sanitario y Pluvial

Tipo de Servicio	Estado	Diámetro de la tubería	Localización
Alcantarillado Sanitario	Construida	1.30 m concreto reforzado	Interceptor Engativá Cortijo – ENCOR. Red localizada por la Calle 64 al costado norte del predio
Alcantarillado Sanitario	Construida	10" – 12" – 14" Gres 8" – 10" – 12" – 14" – 16" – 20" Concreto	Redes localizadas entre la Carrera 122 y la Carrera 113C y entre la Calle 63 y la Calle 66b
Alcantarillado Pluvial	Construida	1.95X1.95m- 3.00X3.00m	Canal Marantá. Red localizada por la Carrera 122 costado oriental del plan parcial
Alcantarillado Pluvial	Construida	10"- 12" – 16" – 18" – 20" – 24" – 28" Concreto	Redes localizadas entre la Carrera 122 y la Carrera 113C y entre la Calle 63 y la Calle 66b.

Fuente: EAAAB S-2021-273174

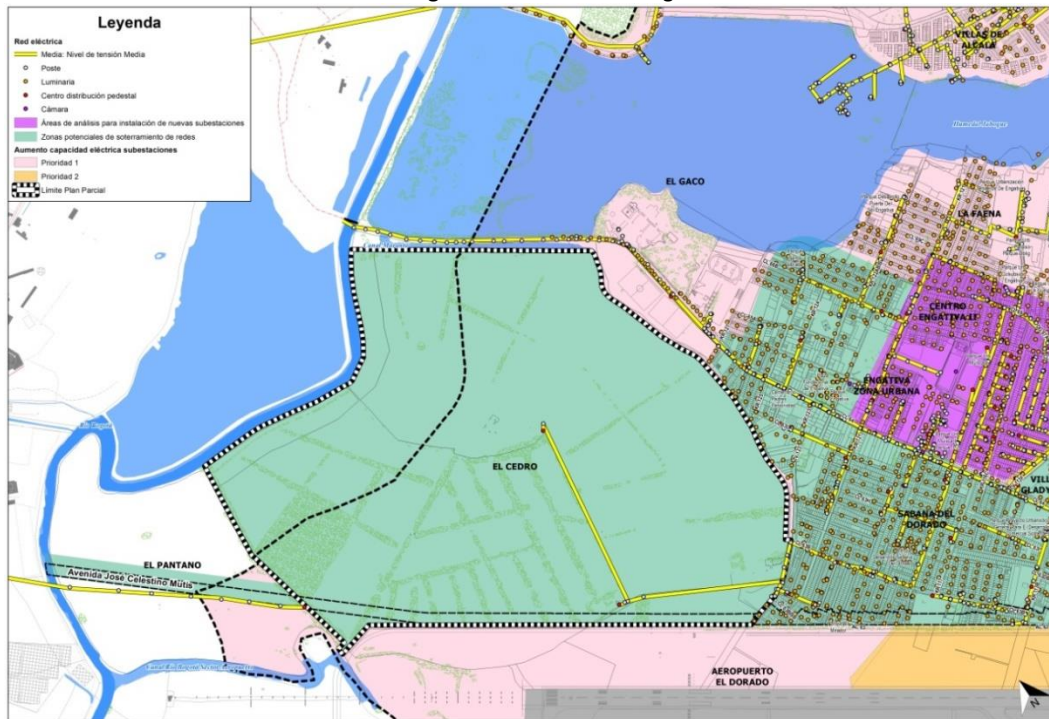
Imagen 17. Sistema de Alcantarillado



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

- **SISTEMA DE ENERGÍA**

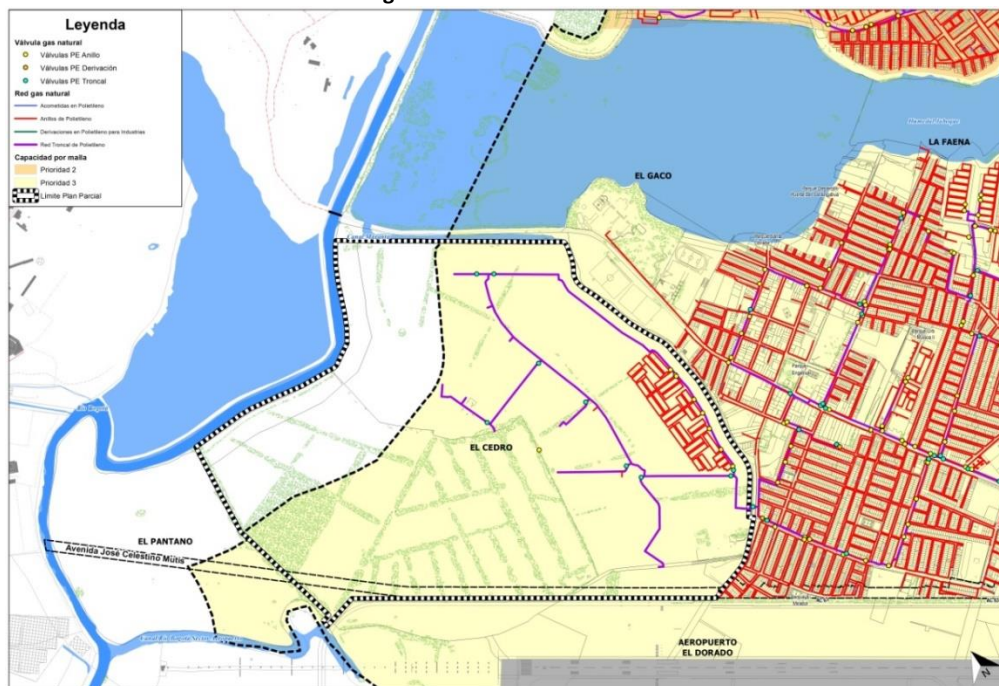
Imagen 18. Sistema de Energía



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

- **SISTEMA DE GAS NATURAL**

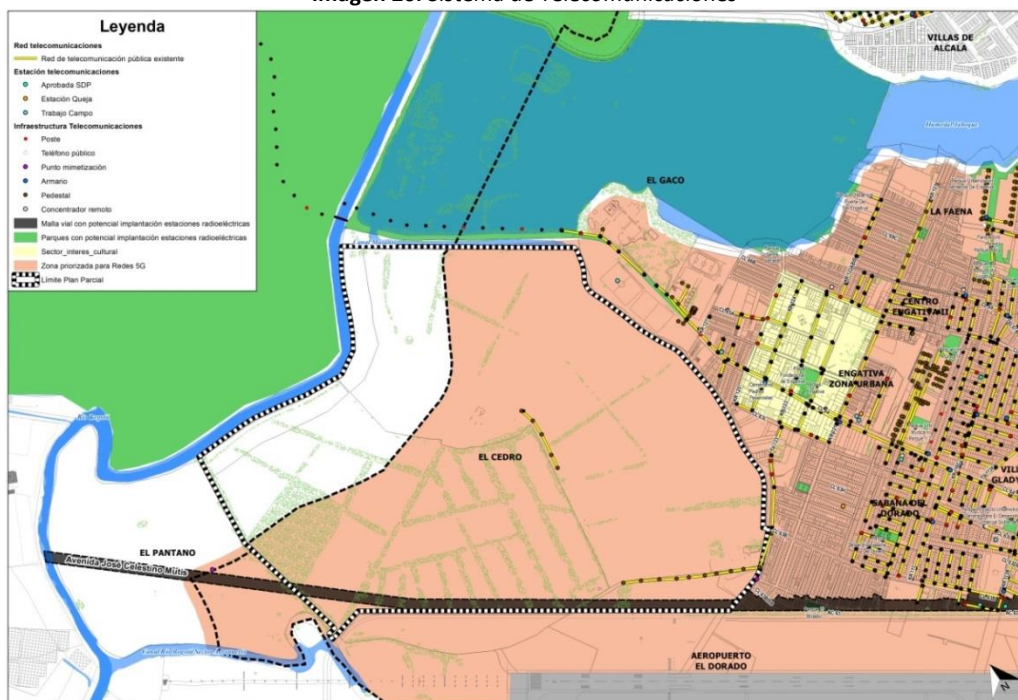
Imagen 19. Sistema de Gas Natural



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

- **SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES**

Imagen 20. Sistema de Telecomunicaciones

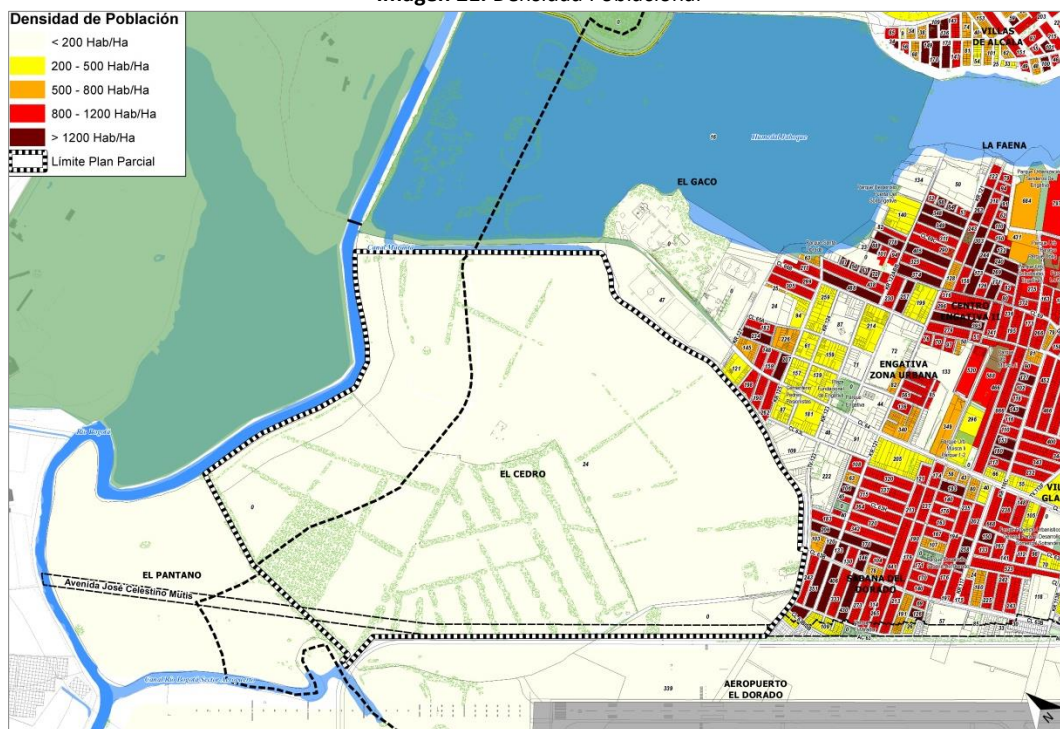


Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.3. ESTRUCTURA ESPACIAL Y NORMATIVA

3.3.1. DENSIDAD POBLACIONAL

Imagen 21. Densidad Poblacional

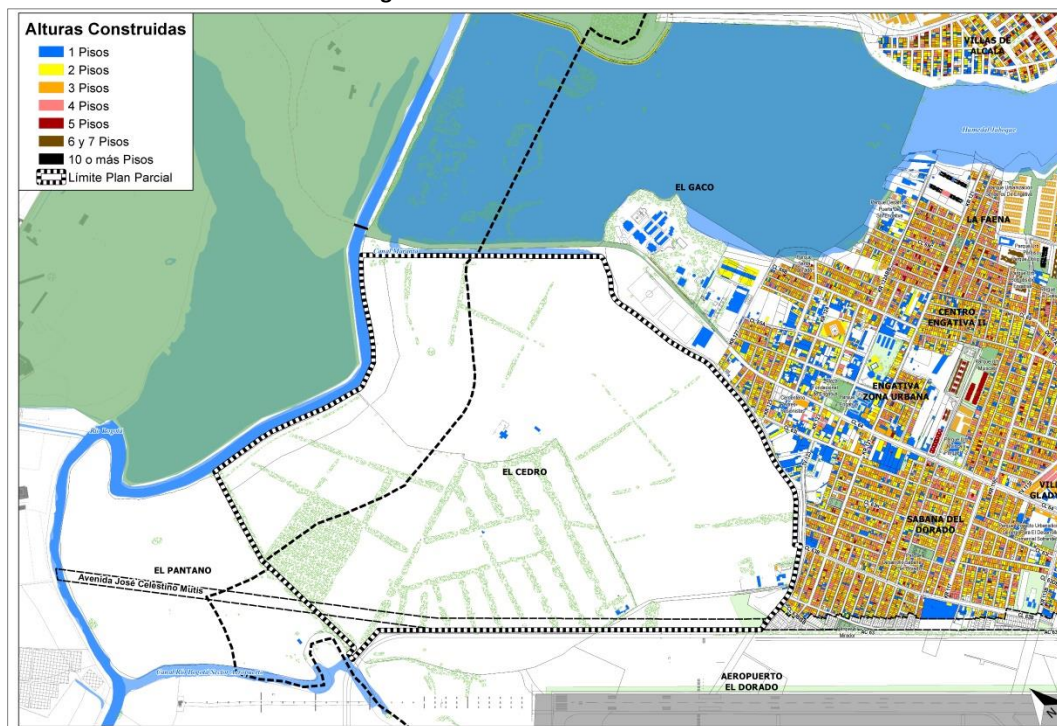


Fuente: Elaboración propia con base en Microdatos CNPV 2018

Al nororiente del plan parcial, en el sector de Engativá predominan manzanas con densidades entre 800 y 1.200 habitantes por hectárea, siendo un sector denso poblacionalmente. Sin embargo, existen manzanas con menos de 200 habitantes.

3.3.2. ALTURAS CONSTRUIDAS

Imagen 22. Alturas construidas actuales



Fuente: Elaboración propia con base en IDECA

En el sector consolidado de Engativá, predominan los predios de 3 pisos, existe presencia de algunas edificaciones de 5 pisos.

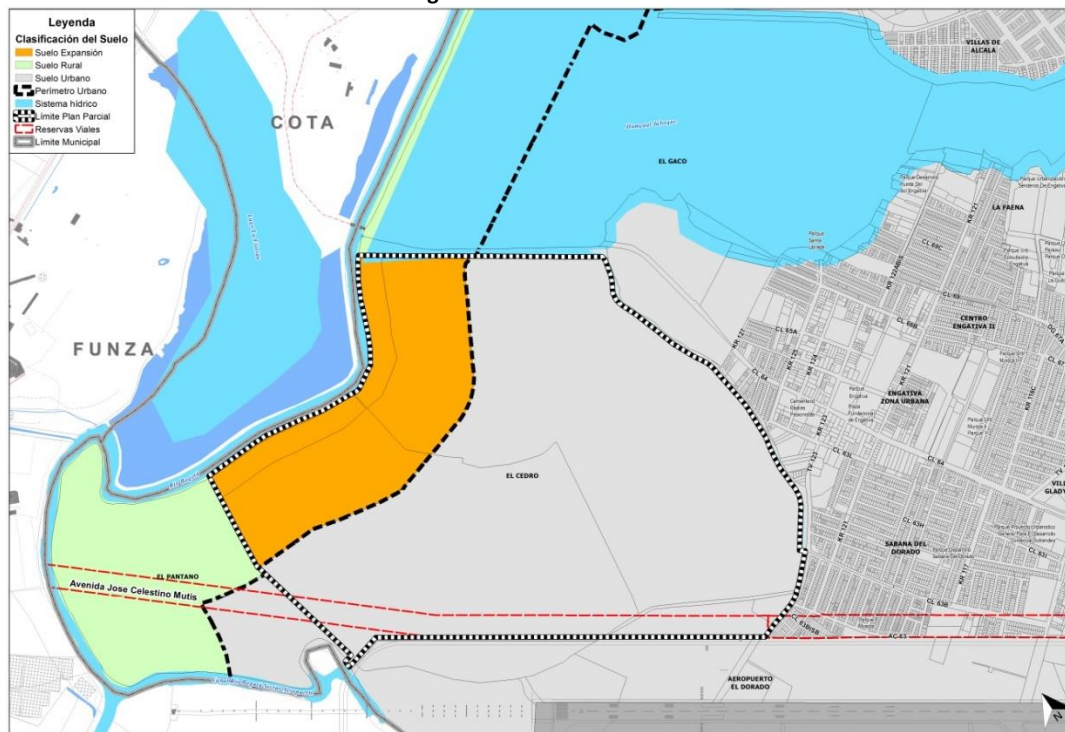
3.3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Este plan parcial, cuenta con un área bruta aproximada de 1.164.609,99 m² (116,46 ha), de esta área, 222.136,23 m² (22,21 ha) corresponden a suelo de expansión y 942.473,77 m² (94,23 ha) a suelo urbano.

El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que posibilitan la urbanización y edificación, según sea el caso.

Por su parte, el suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del POT. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público. Esta franja, en el plan parcial corresponde al área para la adaptación al cambio climático, perteneciente a la Estructura Ecológica Principal.

Imagen 23. Clasificación del suelo



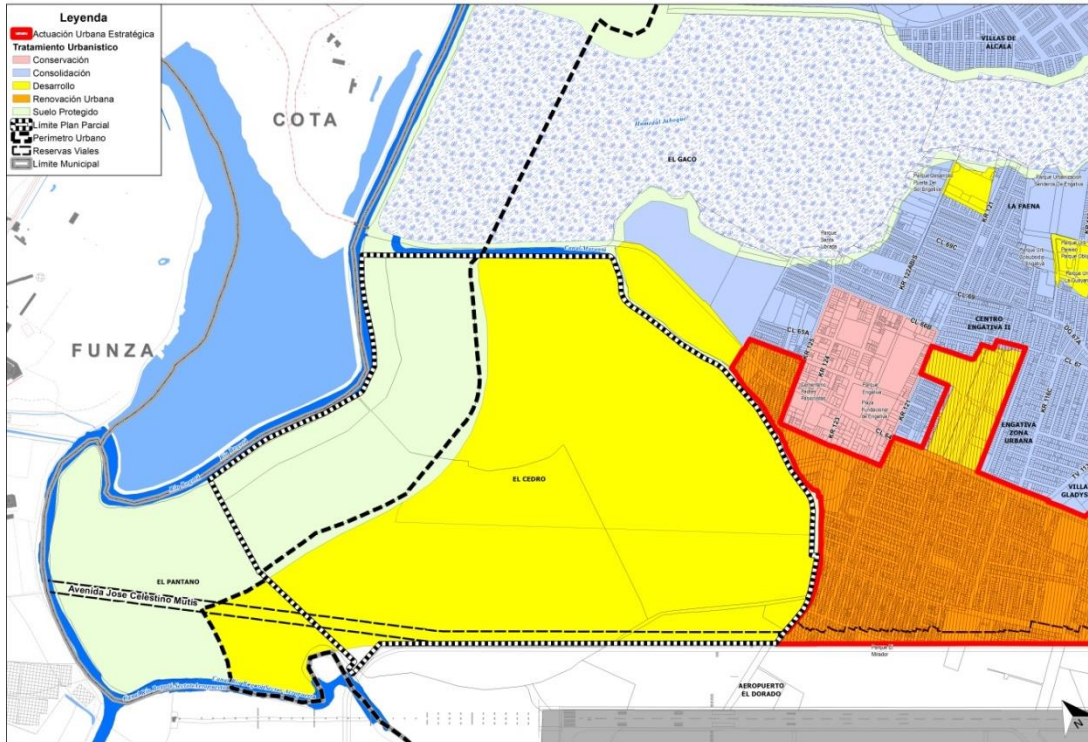
Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.3.4. TRATAMIENTOS

De los 1.164.609,99 m² (116,46 ha) de área bruta del plan parcial, y 942.473,77 m² (94,23 ha) corresponden al tratamiento de desarrollo, el cual establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano.

Los 222.136,23 m² (22,21 ha) restantes, hace parte del suelo de protección, como se mencionó anteriormente.

Imagen 24. Tratamientos urbanísticos



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

3.3.5. ÁREAS DE ACTIVIDAD

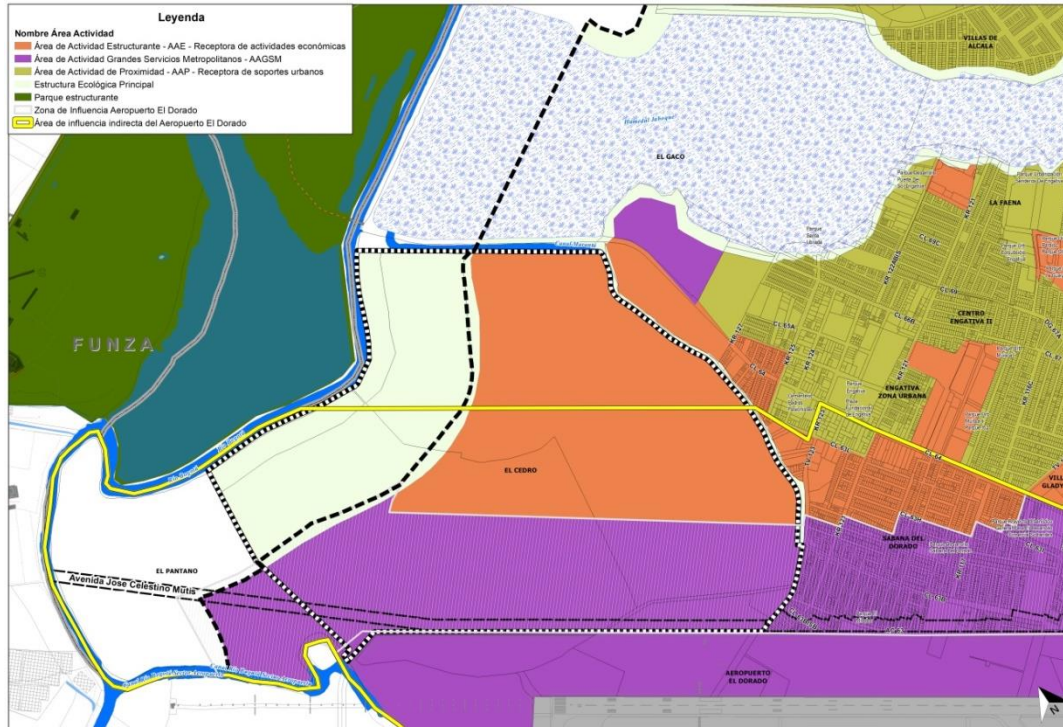
El plan parcial se encuentra clasificado con las siguientes áreas de actividad:

- **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD:** Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Zona receptora de actividades económicas: Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

- **ÁREA DE ACTIVIDAD DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS.** Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

Imagen 25. Áreas de actividad



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

4. FORMULACIÓN

4.1. PRESENTACIÓN DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Este plan parcial, cuenta con un área bruta aproximada de 1.164.609,99 m² (116,46 ha), de esta área, 222.136,23 m² (22,21 ha) corresponden a suelo de expansión y 942.473,77 m² (94,23 ha) a suelo urbano. Las 22,21 ha del suelo de expansión, hacen parte de la Estructura Ecológica Principal del POT.

En este contexto, se propone la generación de una pieza de ciudad integral, conformada principalmente por un anillo logístico, una ciudadela del cuidado y un desarrollo de usos múltiples. Se prioriza la conectividad ambiental, la movilidad peatonal, la cicloinfraestructura y la red vial, así como la red de equipamientos y espacios públicos, propiciando la articulación de la ciudad ya consolidada (sector de Engativá) con el Plan Parcial.

Con el objetivo de dar protagonismo a los elementos de la estructura ecológica principal presentes en el plan parcial y en su área colindante, se busca, por medio de las cesiones públicas para parques y zonas verdes, generar conectividad entre el parque lineal hídrico del río Bogotá, el área para la adaptación al cambio climático, el Humedal Jaboque, el Canal Marantá y su parque propuesto, conformando un gran anillo verde.

En términos de movilidad, la actual Calle 64 es la principal vía de Engativá y su trazado recorre el costado occidental de la Plaza Fundacional de Engativá Pueblo. En su momento, esta vía se pensó para albergar la reserva vial de la Avenida José Celestino Mutis, que recorrería toda la ciudad de oriente a occidente hasta el Parque Regional La Florida. No obstante, dicha reserva fue modificada y trasladada al costado norte del Aeropuerto Internacional el Dorado, por lo que la Calle 64 termina antes de la Carrera 127. Buscando generar mayor conectividad del Plan Parcial con Engativá, se propone prolongar la Calle 64 hasta la vía principal propuesta al interior del Plan Parcial. Asimismo, se espera generar la misma conexión con la actual Calle 64C.

En sentido norte – sur, se conectará el plan parcial con la Transversal 123 y con la Carrera 124, que junto con la Calle 64 y 64C, facilitan que la nueva pieza de ciudad se incorpore con los desarrollos existentes y mejoran la accesibilidad a la zona ya consolidada.

La conexión del Plan Parcial con la ciudad, se complementa con una serie de vías locales propuestas al interior del proyecto que generan permeabilidad en el sentido norte-sur y oriente-occidente. La vía principal del proyecto cuenta con un ancho de 33 metros, doble calzada y un amplio separador central; esta vía se conectará con la prolongación de la Calle 64 y la Avenida José Celestino Mutis.

Como parte de la cicloinfraestructura propuesta, se prevé un circuito al interior del plan parcial que se conecta con: el sector ya consolidado, con el Parque Regional La Florida, con el Parque lineal hídrico del río Bogotá y con la Plaza Fundacional de Engativá Pueblo. Este circuito se encuentra acompañado de un recorrido peatonal, que permite enlazar todos los nuevos espacios públicos y equipamientos propuestos, y se articula con la ciclorruta proyectada en la reserva vial de la Avenida José Celestino Mutis.

De esta forma, se crea un sistema de movilidad a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia, seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal, dando prioridad de circulación al transporte limpio y sostenible.

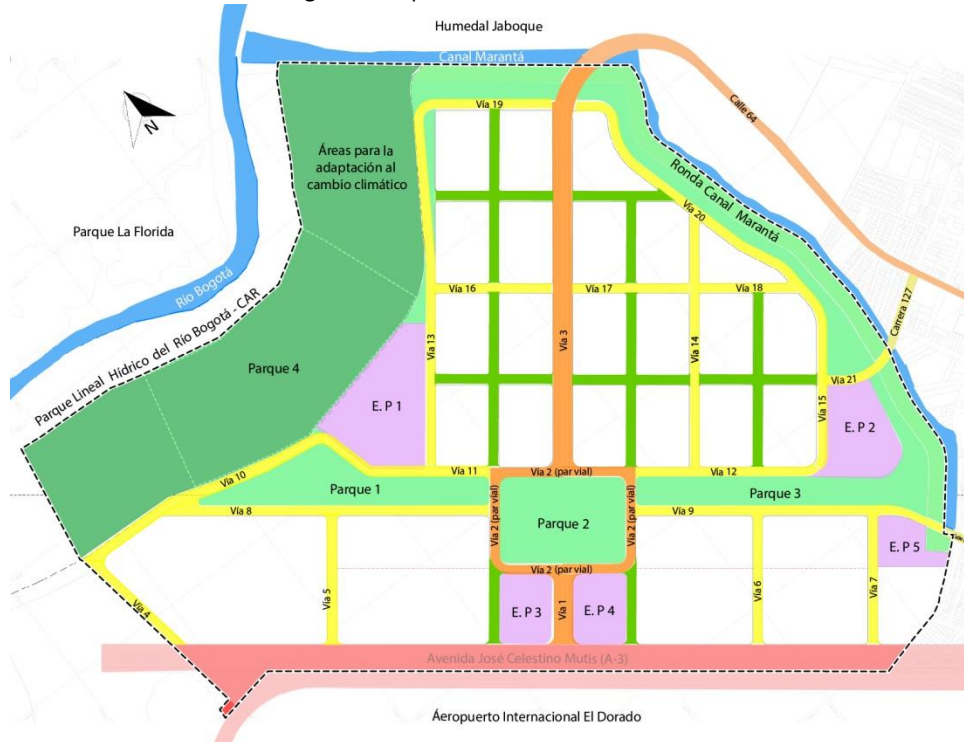
Se proyecta dar cumplimiento a la obligación de cesiones públicas para parques, plazas y plazoletas del 23% del área neta urbanizable, de acuerdo con el índice de construcción propuesto ($\leq 1,25$) y un 8% para equipamientos públicos. Estos se tienen previstos en dos globos, uno ubicado frente al área para la adaptación al cambio climático y otro cerca al parque del Canal Marantá. Los equipamientos tienen como finalidad dar vida a los parques de la Estructura Ecológica Principal y contribuir al déficit de equipamientos actual de Engativá.

Frente a la Avenida José Celestino Mutis se tienen previstos usos de industria y logística que podrán estar asociados a la operación del Aeropuerto Internacional El Dorado. Adicionalmente, se propone una ciudadela del cuidado, conformada por cinco manzanas para uso dotacional, que podrán albergar colegios, universidades, clínicas, entre otros. Estos equipamientos se localizan cerca de los principales accesos al plan parcial y con frente al gran parque propuesto, permitiendo un fácil acceso desde los barrios colindantes y el resto de la ciudad.

En la parte norte, se presentan manzanas para usos múltiples, donde se desarrollarán usos residenciales con comercio en primer piso. Estas manzanas se encuentran rodeadas por vías públicas locales y parques lineales. Se prevé dar cumplimiento a la obligación de VIP y VIS en sitio, llevando soluciones habitacionales de calidad a este borde de la ciudad.

Respecto a la configuración de las manzanas, se proponen manzanas de 1.3 hectáreas, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos que tendrán un área útil máxima de 2 hectáreas.

Imagen 26. Esquema - Planteamiento General



Fuente: Elaboración

Tabla 8. Cuadro General de Áreas del Plan Parcial

N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Participación por área
		UG1	
		ÁREA M2	%
ÁREA BRUTA	1 Área Bruta	1.170.764,80	100,00%
	2 Suelo No Objeto de Reparto	184.245,05	15,74%
	2.1 Reserva Vial Calle 63 (Av. José Celestino Mutis)	59.749,42	15,74%
	2.2 Área para la Adaptación al Cambio Climático	124.495,63	15,74%
	3 Suelo Objeto de Reparto	986.519,75	84,26%
SUELO OBJETO DE REPARTO	3 Suelo Objeto de Reparto	986.519,75	100,00%
	4 Suelo Cargas Generales		
	4.1 Cálculo de la obligación, con obligación VIS y VIP en sitio sobre Área Neta Urbanizable) Art. 285. (<i>Índice de construcción igual o menor a 1,57</i>)	28.400,68	3,00%
	4.2 Entrega de Suelo Carga General en sitio propuesta - (Art. 265)	39.830,58	4,04%
	4.2.1 Sistema Hídrico - Rondas	39.830,58	4,04%
	4.2.1.1 Ronda Hídrica Canal Marantá	39.830,58	4,04%
	5 Área Neta Urbanizable	946.689,17	95,96%
ÁREA NETA URBANIZABLE	5 Área Neta Urbanizable	946.689,17	100,00%
	6 Obligación para Cargas Locales (Parques y Equipamientos) Art. 288 y 290)	293.473,64	31,00%
	6.1 Entrega de Suelo Cargas locales en sitio propuesta (UG1). Nota 1	338.015,70	35,71%
	7 Obligación Cargas Locales asociadas a parques, plazas y plazoletas, con obligación VIS y VIP en sitio sobre Area Neta Urbanizable (Índice de construcción igual o menor a 1,25)	217.738,51	23,00%
	7.1 Entrega de Suelo Cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas en sitio propuesta (UG1).	262.280,57	27,71%
	7.1.1 Cesión mínima del 50% (en un solo globo)	97.640,59	10,31%
	7.1.1.1 Parque 4 (En Área para Adaptación al Cambio Climático)	97.640,59	
	7.1.2 Cesión para Parques y Alamedas (50% restante)	160.215,31	16,92%
	7.1.2.1 Parque 1	28.629,61	
	7.1.2.2 Parque 2	32.343,77	
	7.1.2.3 Parque 3	31.155,70	
	7.1.2.4 Parque 5	7.948,81	
	7.1.2.5 Parque 6	20.063,46	
	7.1.2.6 Alameda 1	1.482,52	
	7.1.2.7 Alameda 2	4.746,52	
	7.1.2.8 Alameda 3	1.482,52	
	7.1.2.9 Alameda 4	2.638,90	
	7.1.2.10 Alameda 5	2.250,52	
	7.1.2.11 Alameda 6	1.482,52	
	7.1.2.12 Alameda 7	4.746,52	
	7.1.2.13 Alameda 8	1.482,52	
	7.1.2.14 Alameda 9	1.482,52	
	7.1.2.15 Alameda 10	4.746,52	
	7.1.2.16 Alameda 11	1.482,52	
	7.1.2.17 Alameda 12	1.482,52	

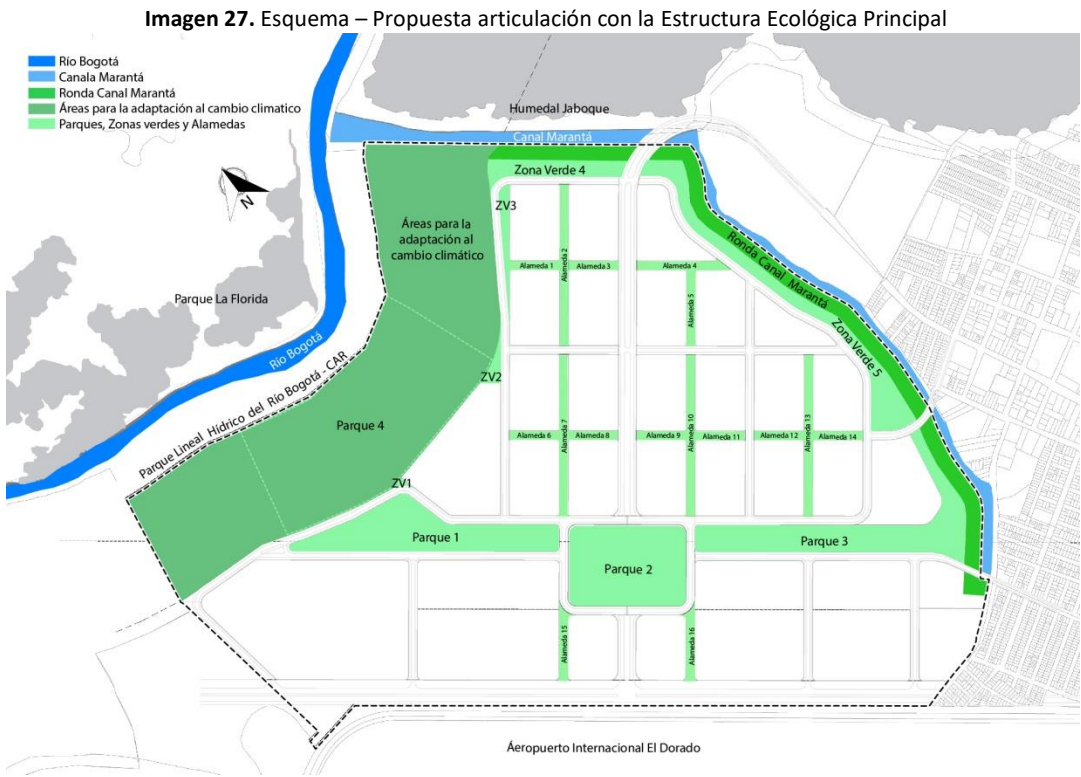
	7.1.2.18	Alameda 13	4.746,52	
	7.1.2.19	Alameda 14	1.482,52	
	7.1.2.20	Alameda 15	2.169,15	
	7.1.2.21	Alameda 16	2.169,15	
	7.1.3	Cesiones Publicas Adicionales	4.424,67	0,47%
	7.1.3.1	Zona Verde Adicional 1 (ZVA1)	216,90	
	7.1.3.2	Zona Verde Adicional 2 (ZVA2)	1.488,06	
	7.1.3.3	Zona Verde Adicional 3 (ZVA3)	2.719,71	
	8	Cargas locales asociadas al equipamiento comunal público	75.735,13	8,00%
	8.1	Cargas locales asociadas al equipamiento en sitio propuesta -UG-1 (Nota 1)	75.735,13	8,00%
	8.1.1	Equipamiento Comunal Público 1 - ECP1	28.836,44	
	8.1.2	Equipamiento Comunal Público 1 - ECP2	17.370,83	
	8.1.3	Equipamiento Comunal Público 1 - ECP3	10.912,74	
	8.1.4	Equipamiento Comunal Público 1 - ECP4	10.912,74	
	8.1.5	Equipamiento Comunal Público 1 - ECP5	7.702,38	
	9	Cargas Locales asociadas a vías y servicios públicos (Malla Vial Intermedia y local)	133.162,42	14,07%
	9.1	Vía Intermedia 1 (Tipo I-4)	4.166,23	
	9.2	Vía Intermedia 2 / (Tipo I4 - Par Vial)	12.548,36	
	9.3	Vía Intermedia 3 (Tipo I-4)	22.995,20	
	9.4	Vía Local 4 (Tipo L-7)	3.395,25	
	9.5	Vía Local 5 (Tipo L-7)	3.568,29	
	9.6	Vía Local 6 (Tipo L-7)	3.568,29	
	9.7	Vía Local 7 (Tipo L-7)	3.568,29	
	9.8	Vía Local 8 (Tipo L-7)	9.023,67	
	9.9	Vía Local 9 (Tipo L-7)	8.277,73	
	9.10	Vía Local 10 (Tipo L-7)	7.556,06	
	9.11	Vía Local 11 (Tipo L-7)	4.843,70	
	9.12	Vía Local 12 (Tipo L-7)	4.971,93	
	9.13	Vía Local 13 (Tipo L-7)	9.889,38	
	9.14	Vía Local 14 (Tipo L-7)	6.834,98	
	9.15	Vía Local 15 (Tipo L-7)	5.475,23	
	9.16	Vía Local 16 (Tipo L-7)	3.210,52	
	9.17	Vía Local 17 (Tipo L-7)	3.210,52	
	9.18	Vía Local 18 (Tipo L-7)	2.619,29	
	9.19	Vía Local 19 (Tipo L-7)	3.575,48	
	9.20	Vía Local 20 (Tipo L-7)	7.924,85	
	9.21	Vía Local 21 (Tipo L-7)	1.939,17	
	10	TOTAL CESIONES PÚBLICAS	471.178,12	49,77%
	11	ÁREA ÚTIL TOTAL	475.511,05	50,23%
ÁREA ÚTIL TOTAL	11	ÁREA ÚTIL TOTAL	475.511,05	100,00%
	11.1	Vivienda con comercio en primer piso	251.120,68	52,81%
	11.1.1	Manzana 1	12.869,48	
	11.1.2	Manzana 2	12.869,48	
	11.1.3	Manzana 3	12.000,92	
	11.1.4	Manzana 4	12.869,48	
	11.1.5	Manzana 5	12.869,48	
	11.1.6	Manzana 6	12.869,48	
	11.1.7	Manzana 7	12.612,45	
	11.1.8	Manzana 8	8.493,60	

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE – DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN
Plan Parcial Ciudad Florida (Porta TCI – El Dorado)

11.1.9	Manzana 9	12.869,48	
11.1.10	Manzana 10	12.869,48	
11.1.11	Manzana 11	12.869,48	
11.1.12	Manzana 12	12.869,48	
11.1.13	Manzana 13	12.869,48	
11.1.14	Manzana 14	12.283,08	
11.1.15	Manzana 15	12.869,48	
11.1.16	Manzana 16	12.820,56	
11.1.17	Manzana 17	12.820,56	
11.1.18	Manzana 18	12.869,48	
11.1.19	Manzana 19	12.869,48	
11.1.20	Manzana 20	12.786,27	
11.2	Grandes Servicios Metropolitanos	224.390,37	47,19%
11.2.1	Súper Manzana 1	71.219,38	
11.2.2	Súper Manzana 2	57.151,71	
11.2.3	Súper Manzana 3	43.951,71	
11.2.4	Súper Manzana 4	39.551,71	
11.2.5	Súper Manzana 5	12.515,86	

Fuente: Elaboración propia

4.2. PROPUESTA AMBIENTAL – ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a los elementos ambientales identificados, dentro del área del Plan Parcial se encuentran dos elementos de la Estructura Ecológica Principal, el Área para la Adaptación al Cambio Climático y la Ronda Quebrada Marantá. Adicionalmente, el Plan Parcial colinda por el al norte con el Río Bogotá y su parque lineal y al nororiente y oriente con el Canal Marantá y su respectiva ronda.

Tabla 9. Áreas de los elementos de la Estructura Ecológica Principal

ÍTEM	AREA M ²
Área para la Adaptación al Cambio Climático	124.495,63
Ronda Quebrada Marantá	39.830,58

Fuente: Elaboración propia

La integración del proyecto con los elementos de la Estructura Ecológica Principal se proyecta por medio de la propuesta de espacio público, parques y alamedas, generando escenarios constitutivos públicos naturales destinados al desplazamiento, encuentro o permanencia de los ciudadanos.

El espacio público planteado en el Plan Parcial busca generar corredores de conectividad mediante alamedas y parques principalmente, en sentidos norte-sur y oriente-occidente. Garantizando la conectividad ecológica entre el Parque la Florida, el Río Bogotá, el parque lineal hídrico del río, el

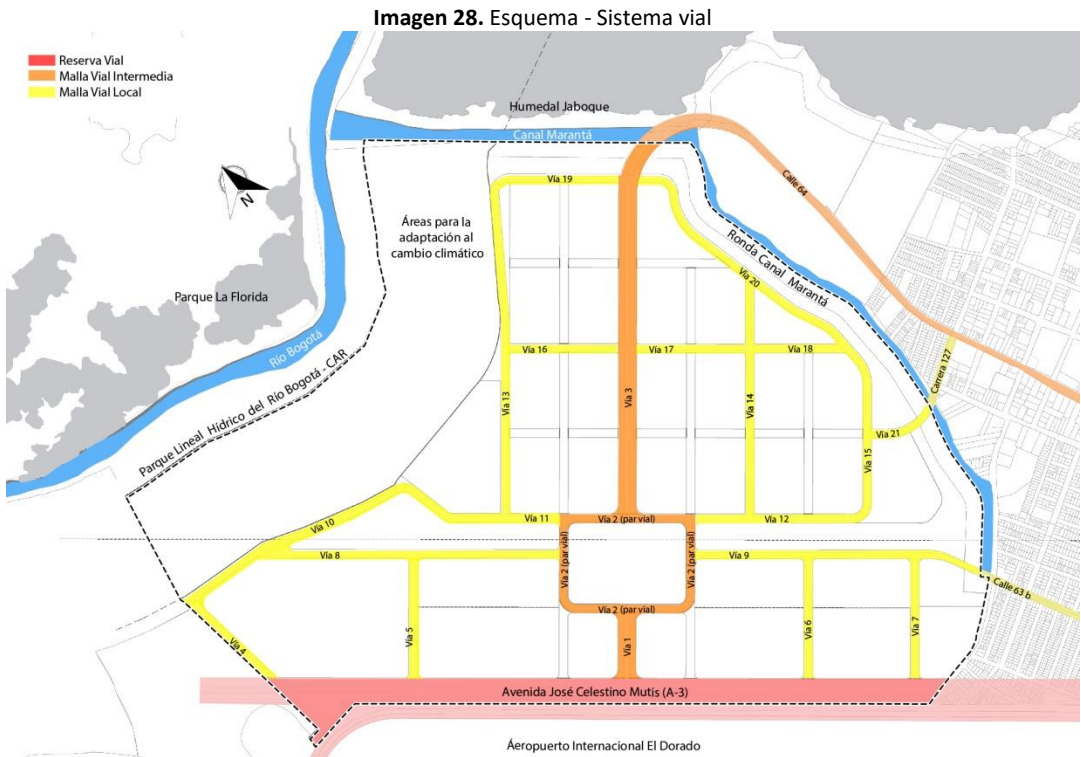
área para la adaptación al cambio climático, el Canal Marantá y el humedal Jaboque, por medio de la propuesta de parques, zonas verdes y alamedas.

4.3. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

4.3.1. SISTEMA DE MOVILIDAD VIAL

Tal como se describió en el concepto urbanístico, el Plan Parcial propone garantizar la movilidad de sus habitantes por medio de una serie de vías de carácter intermedio y local, además de varias alamedas peatonales. En ese sentido, la propuesta vial se enfoca en generar una vía intermedia que de conexión a la Avenida José Celestino Mutis con la Calle 64. Asimismo, se proponen varias vías locales que conecten todo el plan parcial en su interior.

El acceso al predio se encuentra previsto desde la Avenida José Celestino Mutis, la Calle 63 b, la Carrera 127 y la Calle 64.



Fuente: Elaboración

• Malla Vial Arterial

Tabla 10. Áreas Reservas viales

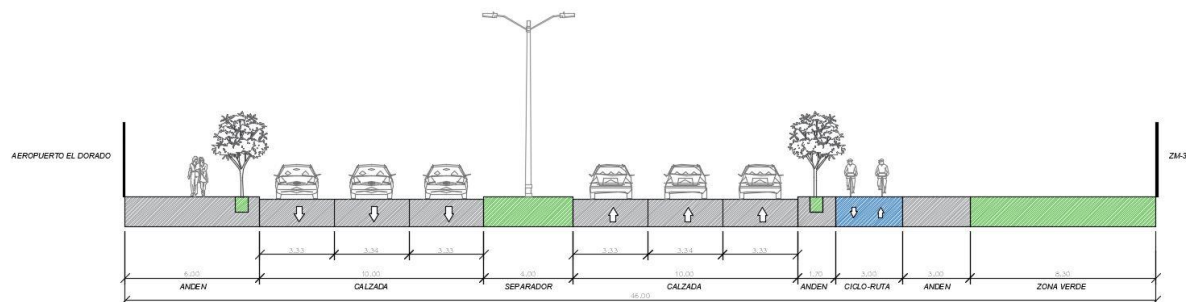
ÍTEM	AREA M²
Reserva Vial Calle 63	59.749,42

Fuente: Elaboración propia

En el ámbito del plan parcial se encuentra la reserva vial de la Avenida José Celestino Mutis, clasificada según el POT (Decreto 555 de 2021) con un perfil A-3, con un ancho total de 46 m, del

costado del Aeropuerto El Dorado un andén de 6m, calzada de 10 m, con 3 carriles cada uno de 3,33 m, un separador de 4 m, calzada en el otro sentido de 10, también con 3 carriles cada uno de 3,33 m, andén de 1,70 m, ciclorruta de 3 m , andén de 3 m y una verde de 8,30 del costado del plan parcial:

Imagen 29. Perfil Vial Avenida José Celestino Mutis – A3



TIPO A3 - MALLA VIAL ARTERIAL - AV. JOSE CELESTINO MUTIS
SECCION 1-1

Fuente: Elaboración propia según Decreto 555 de 2021

- **Malla Vial Intermedia**

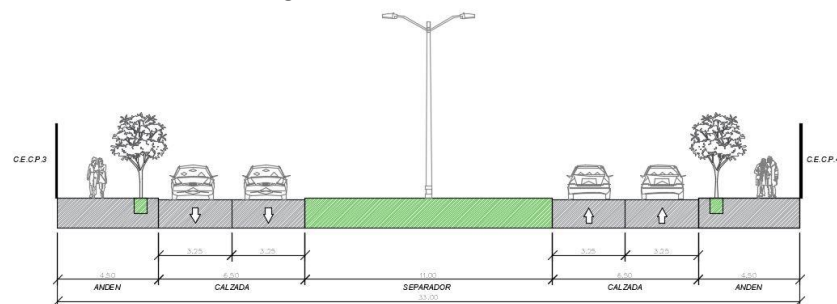
Tabla 11. Áreas Malla vial intermedia propuesta

ÍTEM	AREA M ²
CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA	39.709,79
Vía Intermedia 1 (Tipo I-4)	4.166,23
Vía Intermedia 2 / (Tipo I4 - Par Vial)	12.548,36
Vía Intermedia 3 (Tipo I-4)	22.995,20

Fuente: Elaboración propia

Con el fin de garantizar la movilidad dentro del plan parcial, se propone un par vial, que atraviesa el plan parcial sentido norte-sur intermedia conectado la Avenida José Celestino Mutis con la Calle 64. Esta vía se clasifica como I-4, con un perfil de 33 m, conformado por andenes de 4,50 m, calzadas de 6,50 m con dos carriles de 3,25 m y un gran separador central de 11m:

Imagen 30. Perfil Vial Vía intermedia – I4

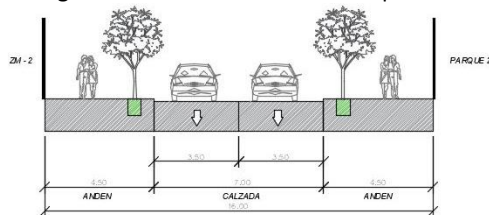


TIPO I4 - MALLA VIAL INTERMEDIA
SECCION 2-2

Fuente: Elaboración propia según Decreto 555 de 2021

Esta vía se propone como un par vial con el siguiente perfil:

Imagen 31. Perfil Vial Vía intermedia par vial – I4



TIPO I4 (PAR VIAL) - MALLA VIAL INTERMEDIA
SECCION 3-3

Fuente: Elaboración propia según Decreto 555 de 2021

- **Malla Vial Local**

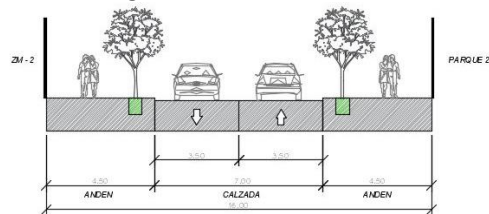
Tabla 12. Áreas Malla vial local propuesta

ÍTEM	AREA M ²
CESIÓN MALLA VIAL LOCAL	93.452,63
Vía Local 4 (Tipo L-7)	3.395,25
Vía Local 5 (Tipo L-7)	3.568,29
Vía Local 6 (Tipo L-7)	3.568,29
Vía Local 7 (Tipo L-7)	3.568,29
Vía Local 8 (Tipo L-7)	9.023,67
Vía Local 9 (Tipo L-7)	8.277,73
Vía Local 10 (Tipo L-7)	7.556,06
Vía Local 11 (Tipo L-7)	4.843,70
Vía Local 12 (Tipo L-7)	4.971,93
Vía Local 13 (Tipo L-7)	9.889,38
Vía Local 14 (Tipo L-7)	6.834,98
Vía Local 15 (Tipo L-7)	5.475,23
Vía Local 16 (Tipo L-7)	3.210,52
Vía Local 17 (Tipo L-7)	3.210,52
Vía Local 18 (Tipo L-7)	2.619,29
Vía Local 19 (Tipo L-7)	3.575,48
Vía Local 20 (Tipo L-7)	7.924,85
Vía Local 21 (Tipo L-7)	1.939,17

Fuente: Elaboración propia

Como parte de la malla vial local al interior del plan parcial, se proponen 21 vías locales, que dan conectividad a cada una de las manzanas y zonas verdes propuestas. Estas vías cuentan con un perfil de 16m, andenes de 4,50 m y una calzada de 7 m con dos carriles de 3,50 m cada uno:

Imagen 32. Perfil Vial Vía local – I4

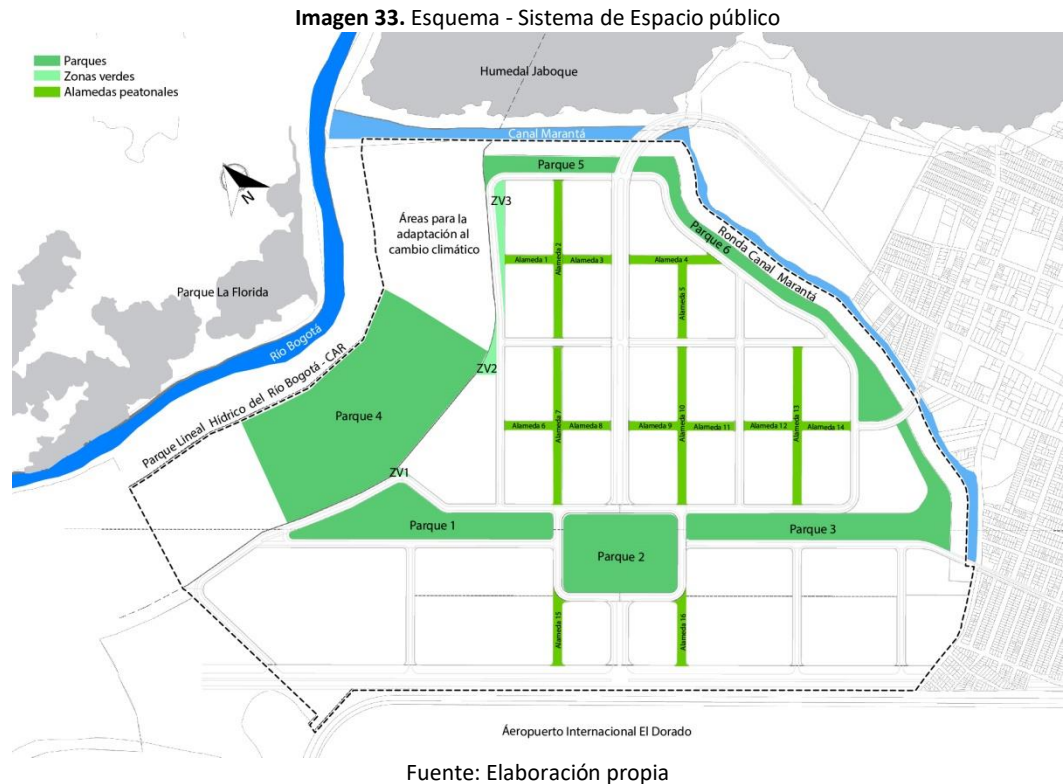


TIPO L7 - MALLA VIAL LOCAL
SECCION 4-4

Fuente: Elaboración propia según Decreto 555 de 2021

4.3.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Como complemento a la Estructura Ecológica Principal descrita, se propone la conformación de una red ambiental y recreativa a través de las cesiones obligatorias, dando prioridad a cuatro parques que se integran con las zonas verdes y alamedas peatonales.



Para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas relacionadas con parques, plazas y plazoletas, y partiendo de un índice de construcción $\leq 1,25$, se deberá aportar un 23% del Área Neta Urbanizable, es decir 217.738,51 m². Sin embargo, se proponen 262.280,57 m² de cesiones públicas, lo que corresponde al 27,71% del ANU.

Tabla 13. Áreas Cesión para parques públicos obligatoria y propuesta

ÍTEM	AREA M ²	%
ÁREA NETA URBANIZABLE	946.689,17	100%
CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS OBLIGATORIA (23%)	217.738,51	23,00%
CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS PROPUESTOS	262.280,57	27,71%

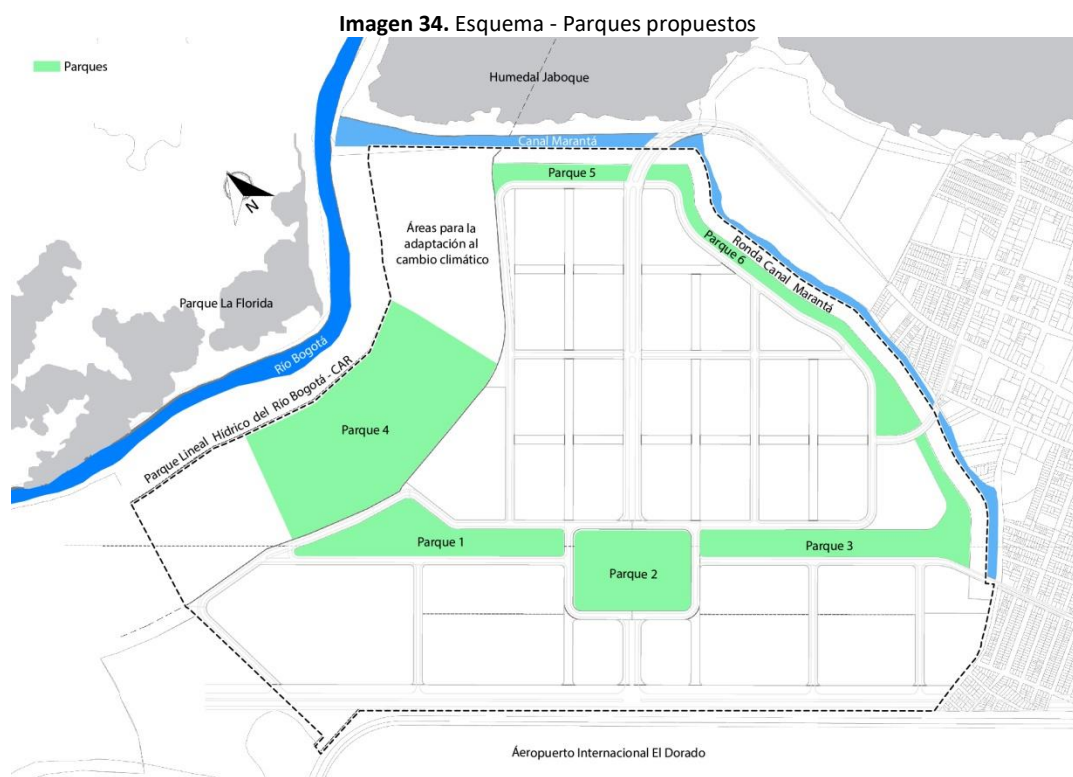
Fuente: Elaboración propia

Del total de la cesiones propuesta, se prevé que el 50% mínimo se ubique en un solo globo, conformando así el parque 4, con un área de 97.640,59 m².

Tabla 14. Áreas Cesión mínima en un globo

CESIÓN MÍNIMA DEL 50% (En un solo globo)	97.640,59
Parque 4 (En Área para Adaptación al Cambio Climático)	97.640,59

Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

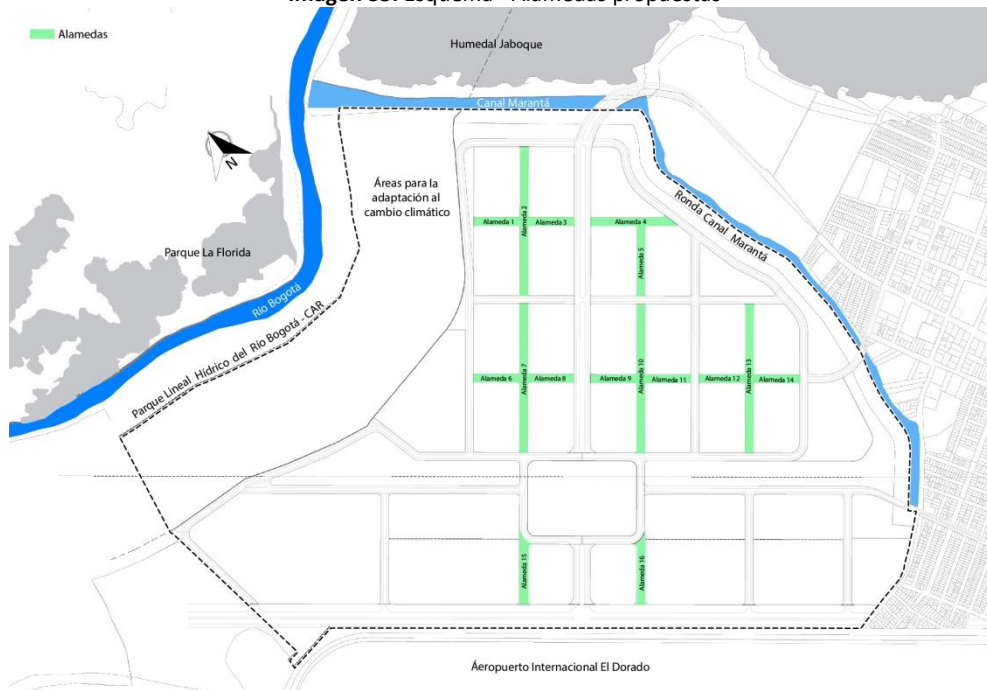
Adicionalmente, se proponen 5 parques más y 16 alamedas, para un área total de 160.215,31 m²:

Tabla 15. Áreas Cesión parques y alamedas

ÍTEM	AREA M²
CESIÓN PARQUES Y ALAMEDAS	160.215,31
Parque 1	28.629,61
Parque 2	32.343,77
Parque 3	31.155,70
Parque 5	7.948,81
Parque 6	20.063,46
Alameda 1	1.482,52
Alameda 2	4.746,52
Alameda 3	1.482,52
Alameda 4	2.638,90
Alameda 5	2.250,52
Alameda 6	1.482,52
Alameda 7	4.746,52
Alameda 8	1.482,52
Alameda 9	1.482,52
Alameda 10	4.746,52
Alameda 11	1.482,52
Alameda 12	1.482,52
Alameda 13	4.746,52
Alameda 14	1.482,52
Alameda 15	2.169,15
Alameda 16	2.169,15

Fuente: Elaboración propia

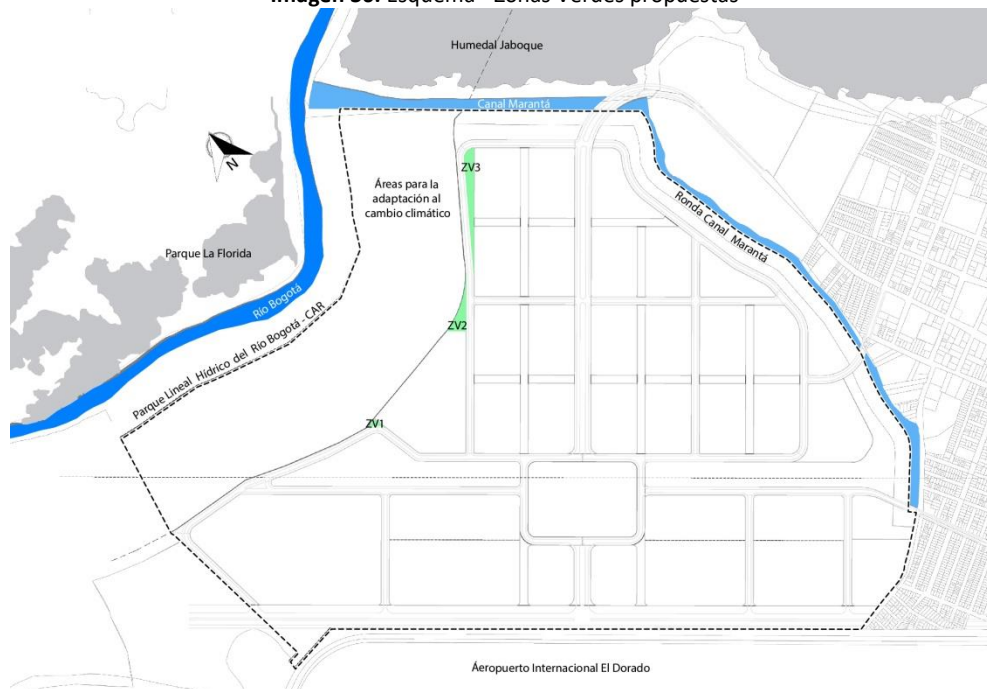
Imagen 35. Esquema - Alamedas propuestas



Fuente: Elaboración propia

Acompañado de las cesiones de parques y alamedas, se tiene previsto 3 zonas verdes adicionales, con un área total de 4.424,67 m²:

Imagen 36. Esquema - Zonas Verdes propuestas



Fuente: Elaboración propia

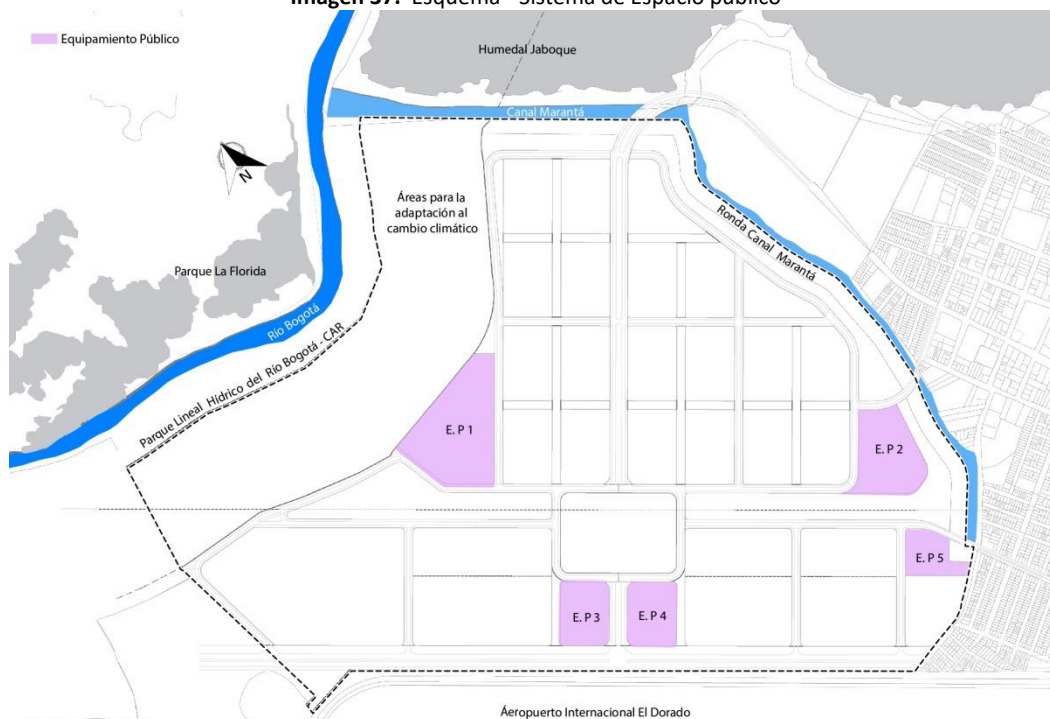
Tabla 16. Áreas Cesión zonas verdes adicionales

ÍTEM	AREA M ²
Cesiones Publicas Adicionales	4.424,67
Zona Verde Adicional 1 (ZVA1)	216,90
Zona Verde Adicional 2 (ZVA2)	1.488,06
Zona Verde Adicional 3 (ZVA3)	2.719,71

Fuente: Elaboración propia

4.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Imagen 37. Esquema - Sistema de Espacio público



Fuente: Elaboración propia

Para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas relacionadas con equipamientos públicos se deberá aportar un 8% del Área Neta Urbanizable, es decir 75.735,13 m². Se proponen 75.735,13 m² para equipamientos distribuidos en 5 globos:

Tabla 17. Áreas Equipamientos públicos

ÍTEM	AREA M ²	%
ÁREA NETA URBANIZABLE	946.689,17	100%
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES OBLIGATORIA	75.735,13	8,00%
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PROPUESTOS	75.735,13	8,00%
Equipamiento Comunal Público 1 - ECP1	28.836,44	
Equipamiento Comunal Público 2 - ECP2	17.370,83	
Equipamiento Comunal Público 3 - ECP3	10.912,74	
Equipamiento Comunal Público 4 - ECP4	10.912,74	
Equipamiento Comunal Público 5 – ECP5	7.702,38	

Fuente: Elaboración propia

Cada uno de estos equipamientos propuesto, cuenta con acceso por vía pública. Se proponen dos equipamientos (3 y 4) sobre la Avenida José Celestino Mutis, rodeados por vías por todos sus costados, y cerca del gran parque 2. Se prevé que el equipamiento 2 y 5, se ubique cerca del sector consolidado de Engativá, para facilitar el acceso de los habitantes que se asientan allí. El equipamiento 1, se localiza cerca de las áreas de la estructura ecológica principal en el que se podrán localizar servicios relacionados con las áreas para la adaptación al cambio climático.

4.3.4. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos para la formulación del presente plan parcial y al momento de licenciamiento, bajo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

- **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS:**

Tabla 18. Factibilidad de Servicios Públicos

Servicio	Empresa	No. Concepto	Factibilidad de los servicios
Acueducto, Agua y Alcantarillado	EAAAB	3010001 S-2021-273174	SI
Energía	ENEL - CODENSA	327499965	SI
Telecomunicaciones	ETB	2022-2017-ECC-EIGC	SI
Gas Natural	Vanti	10153620-1042-2022	SI

Fuente: Elaboración propia

- **SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**

La empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, mediante comunicación S-2021-273174 10 de septiembre de 2021, expidió la factibilidad de servicios, para dar continuidad al trámite de solicitud y formulación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.

Acueducto:

El sector donde se localiza el plan parcial hace parte del sector hidráulico S-04 de la Zona 2, y en particular, del área de servicio de la Línea Matriz (Conducción Calle 63 – Engativá) de Ø24”, que a la altura de la Av. Carrera 96 con Av. Calle 63 cuenta con una derivación de Ø12”, desde donde se le suministra agua a la Unidad Operativa a la cual pertenece el predio de interés.

Al revisar la capacidad máxima de la infraestructura matriz, así como el consumo actual estimado para su área de servicio, se encontró que el sistema matriz del sector hidráulico S-04 transporta un caudal medio diario de 330 L/s desde la Avenida Boyacá y al incluir dentro del sistema el caudal requerido por el proyecto, las velocidades máximas presentadas si bien no superan los 2,5 m/s (velocidad máxima definida por las normas de la EAAB-ESP), si son lo suficiente altas como para

generar grandes pérdidas de energía y en consecuencia problemas de presión en las derivaciones del sector hidráulico S-04, por lo que la infraestructura existente no puede suministrar el caudal requerido por este predio.

De acuerdo con lo mencionado, se debe reforzar las redes desde la Av. Boyacá con Calle 66 hasta la Av. Carrera 96 con Av. Calle 63, en aproximadamente 3.0 km, para suministrar el caudal adicional requerido por el proyecto de 115,68 L/s, diseños y obras que estarán a cargo de Urbanizador.

Alcantarillado Sanitario:

Al costado oriental del plan parcial se localiza el Interceptor Derecho Engativá Cortijo – ENCOR en la Carrera 127. El Interceptor ENCOR actualmente se encuentra colmado y requiere mantenimiento debido a los represamientos presentados en la zona, debido a los niveles altos en la entrega de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Salitre. Sin embargo, una vez puesta en marcha la segunda fase de la estación elevadora de la PTAR Salitre, el interceptor tendrá mejores condiciones para la descarga ya que no se deben presentar estos represamientos.

Alcantarillado Pluvial: El Plan se delimita por el río Bogotá al costo noroccidental y por el canal Marantá al costado nororiental. La EAAB-ESP ejecutó el Contrato No. 2-02-26200-0666-2013, “Consultoría para Estudios y Asesorías Hidráulicas y Sanitarias”, y como resultado se obtuvo la modelación del Canal Marantá, dentro de este se encontró que el caudal máximo para un periodo de retorno de 100 años varía entre 5.9 m³/s y 8.3 m³/s dependiendo el sector de análisis. Respecto al funcionamiento del canal, la Dirección Troncal de Alcantarillado de la EAAB resalta lo siguiente:

- El funcionamiento del Canal Marantá es totalmente dependiente del mantenimiento que se le preste. La EAAB-ESP realiza labores de mantenimiento permanentes para conservar limpia la zona revestida del Canal. No obstante, se han presentado problemas de desbordamiento como en el periodo invernal de La Niña 2010-2011. Dentro de los análisis realizados no se contempla como área aportante al Canal la zona del Plan Parcial, esto debido a que existe una barrera física que no permite estos aportes al canal.
- En caso de proyectar los aportes al Canal Marantá, se debe realizar el análisis correspondiente del comportamiento del mismo, asegurando que no genere afectación al plan parcial o a los sectores colindantes por el costado oriental. Se debe garantizar un funcionamiento óptimo que no produzca inundaciones bajo el escenario analizado y la normatividad vigente, ni desmejore las condiciones actuales.

● **SISTEMA DE ENERGÍA**

Mediante radicado No. 327499965 del 16 de noviembre de 2022, Enel – Codensa S.A. ESP certifica que se encuentra en condición de suministrar el servicio de energía eléctrica, una vez se dé cumplimiento a las condiciones técnicas y comerciales que apliquen en el momento de la solicitud formal de energización de los predios del presente plan parcial.

- **SISTEMA DE GAS NATURAL**

Vanti, por medio del radicado 10153620-1042-2022 del 16 de noviembre de 2022, informo que en el espacio público en la Carrera 122 # 63ª – 35, se cuenta con una infraestructura cercana de red construida y diseñada de ¾", 1", 2", 4" en polietileno. Por lo tanto, la viabilidad de Redes para prestación del servicio para este polígono está vigente, teniendo en cuenta la ubicación geográfica.

- **SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES**

Mediante radicado No. 2022-2017-ECC-EIGC del 28 de noviembre de 2022, ETB certifica que cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: voz, internet, tv y soluciones de datos. Para el sector del plan parcial, ETB podrá prestar atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas del desarrollo del plan.

Con base en el estudio de factibilidad del plan parcial, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, y precisará las responsabilidades del constructor, prestador de redes y de los servicios de telecomunicaciones).

Se dará cumplimiento al Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL, el cual define las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones, incluida la infraestructura que la soporta.

4.4. ESTRUCTURA ESPACIAL Y NORMATIVA

4.4.1. CONDICIONES DEMOGRÁFICAS

El plan parcial proyecta la construcción de 15.039 nuevas unidades de vivienda aproximadamente. De acuerdo al Artículo 17 del Decreto 676 de 2018, se calculó la densidad población teniendo en cuenta 2.98 habitantes por vivienda para un total de 44.816 personas (Potencial máximo).

4.4.2. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS: ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

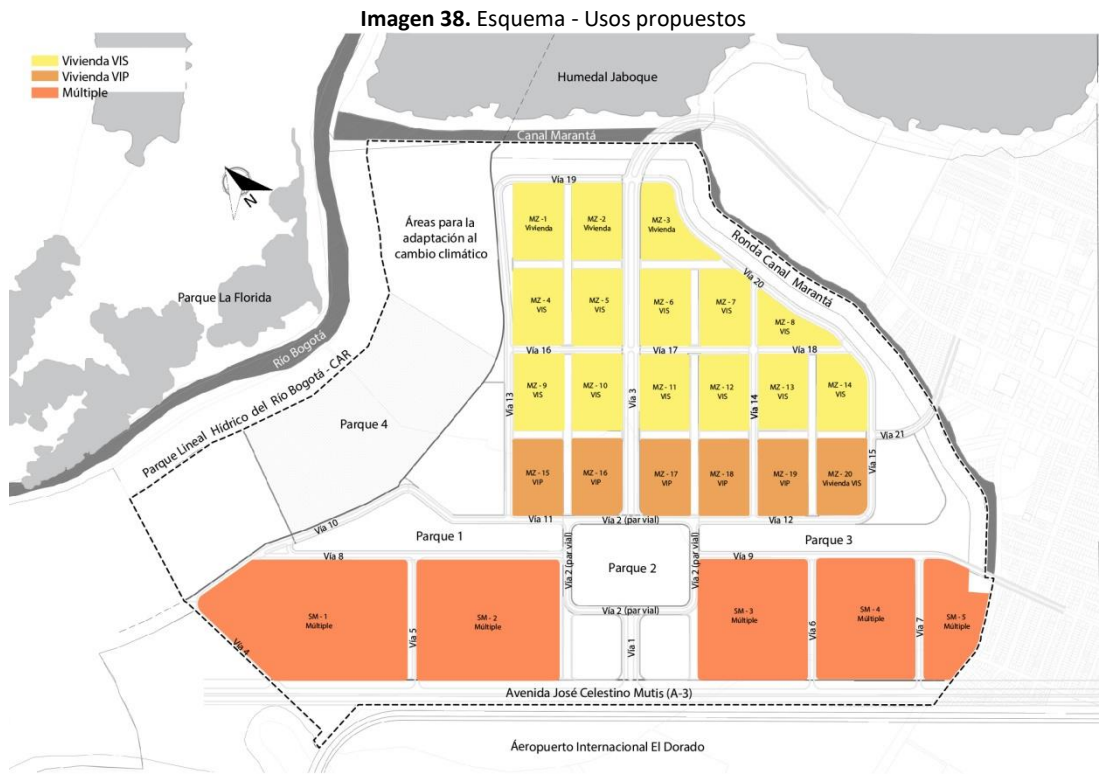
Se propone que el plan parcial se desarrolle con un índice máximo de construcción de 1,25 sobre ANU, de acuerdo al rango de obligaciones urbanísticas. El índice de ocupación se calcula teniendo en cuenta los aislamientos previsto por el Decreto 555 de 2021. La altura máxima de las edificaciones, como se mencionó, es la establecida por la Aeronáutica Civil, la cual varía entre 1 y 42 m.

Tabla 19. Edificabilidad máxima permitida en el Plan Parcial

	Área Útil	A.N.U.	I.C.	I.C.	Área Total Max.	Altura	
					Construible		
	m²	m²	ÁREA NETA URB.	ÁREA ÚTIL	m²	metros	pisos
ÁREA ÚTIL TOTAL	475.511,05	946.689,17	1,25	2,2	1183361,46	HASTA 42	HASTA 16
Vivienda VIS con Comercio en 1° Piso	174.084,85	346.583,41	2,31	4,61	801798,558	42	16
Manzana 1	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 2	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 3	12.000,92	23.892,4859	1,89	3,77	45253,8912	42	16
Manzana 4	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 5	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 6	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 7	12.612,45	25.109,9736	2,42	4,82	60832,1372	42	16
Manzana 8	8.493,6	16.909,8051	1,26	2,50	21247,0753	42	16
Manzana 9	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 10	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 11	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 12	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 13	12.869,48	25.621,6915	2,42	4,82	62071,8395	42	16
Manzana 14	12.283,08	24.454,2349	2,20	4,38	53747,0588	42	16
Vivienda VIP con Comercio en 1° Piso	77.035,83	153.396,70	0,92	1,84	141418,444	20	6
Manzana 15	12.869,48	25.621,6915	0,92	1,84	23625,1345	20	6
Manzana 16	12.820,56	25.524,2973	0,92	1,84	23535,3296	20	6
Manzana 17	12.820,56	25.524,2973	0,92	1,84	23535,3296	20	6
Manzana 18	12.869,48	25.621,6915	0,92	1,84	23625,1345	20	6
Manzana 19	12.869,48	25.621,6915	0,92	1,84	23625,1345	20	6
Manzana 20	12.786,27	25.456,0297	0,92	1,84	1183361,46	20	6
Grandes Servicios Metropolitanos	224.390,37	407.807,42	0,54	1,07	801798,558	4 -38	1 - 15
Súper Manzana 1	71.219,38	125.138,73	0,54	1,07	62071,8395	4 -38	1 - 15
Súper Manzana 2	57.151,71	100.420,59	0,54	1,07	62071,8395	4 -38	1 - 15
Súper Manzana 3	43.951,71	77.227,03	0,54	1,07	45253,8912	4 -38	1 - 15
Súper Manzana 4	39.551,71	69.495,84	0,54	1,07	62071,8395	4 -38	1 - 15
Súper Manzana 5	12.515,86	35.525,23	0,54	1,07	62071,8395	4 -38	1 - 15

Fuente: Elaboración propia

4.4.3. USOS PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS



Fuente: Elaboración propia

Frente a la Avenida José Celestino Mutis se tienen previstos usos de industria y logística que podrán estar asociados a la operación del Aeropuerto Internacional El Dorado. Adicionalmente, se propone una ciudadela del cuidado, conformada por cinco manzanas para uso dotacional, que podrán albergar colegios, universidades, clínicas, entre otros. Estos equipamientos se localizan cerca de los principales accesos al plan parcial y con frente al gran parque propuesto, permitiendo un fácil acceso desde los barrios colindantes y el resto de la ciudad.

En la parte norte, se podrán desarrollarán usos residenciales con comercio en primer piso. Estas manzanas se encuentran rodeadas por vías públicas locales y parques lineales. Se prevé dar cumplimiento a la obligación de VIP y VIS in sitio, llevando soluciones habitacionales de calidad a este borde de la ciudad.

En ese sentido, se proponen los siguientes usos:

Tabla 20. Áreas de Actividad y usos propuestos

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Usos permitidos por manzana
MANZANAS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09,10, 15, 16	Actividad de Proximidad Zona Receptora de Actividades Económicas	Vivienda No VIS con comercio en primer piso
MANZANAS 11, 12, 13, 14		Vivienda VIP con comercio en primer piso

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Usos permitidos por manzana
MANZANAS 17, 18, 19, 20		Vivienda VIS con comercio en primer piso
SUPERMANZANA 01, 02, 03, 04, 05	Grandes Servicios Metropolitanos	Múltiple (Manzanas del cuidado)

Fuente: Decreto 555 de 2021.

El Plan Parcial al ubicarse en el tratamiento de desarrollo deberá destinar como mínimo del 12% del área construida, en usos comerciales y de servicios, dotacionales y/o industriales. De estas como mínimo el 4% deberá destinarse a dotacionales diferentes a los generados por las zonas de cesión obligatoria. Adicionalmente, los usos que se propongan tendrán que cumplir con las condiciones establecidas por el Decreto 555 de 2021, que son:

Condiciones para la Zona Receptora de Actividades Económicas:

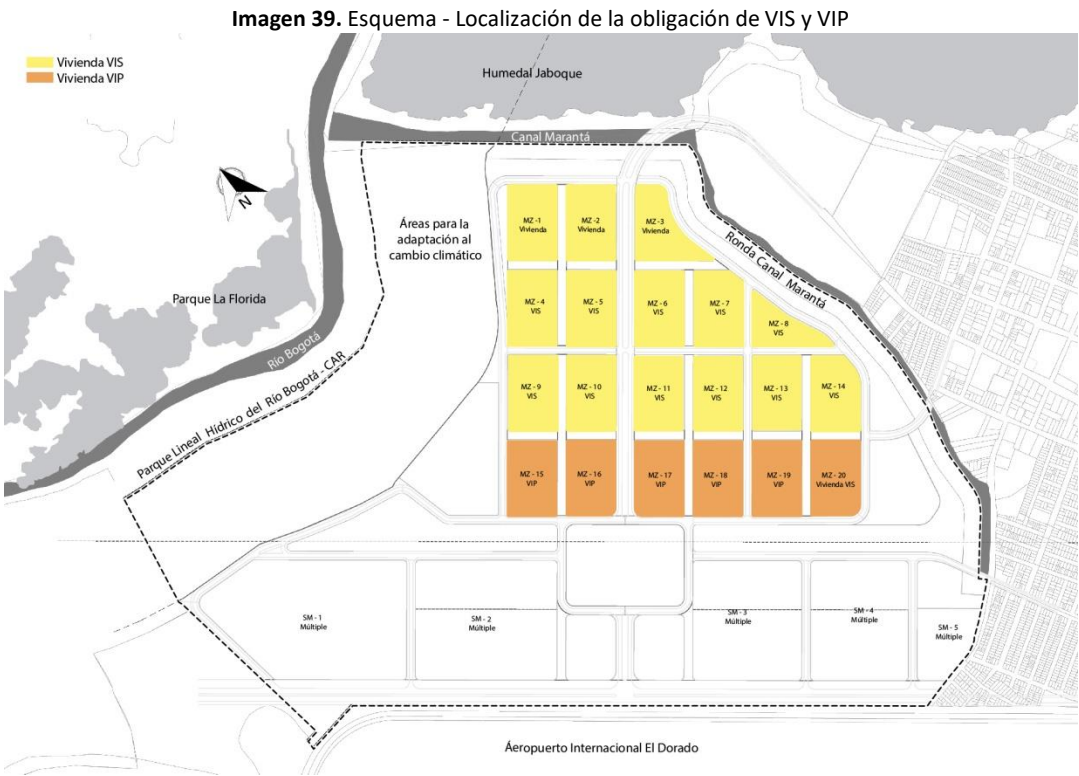
- Vivienda: Debe localizarse algún uso diferente a la vivienda en primer piso de acceso frente a la calle. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.
- Comercio y Servicios Básicos: De hasta 4.000 m².
- Servicios de oficinas y hospedajes: De todas las escalas.
- Servicios del automóvil: De hasta 500 m². Los de más de 500 m² deben localizarse sobre Malla Vial Arterial.
- Servicios especiales: De hasta 500 m². Los de más de 500 m² deben localizarse sobre Malla Vial Arterial o a una distancia máxima de 100 m de ésta.
- Servicios logísticos: De todas las escalas.
- Producción artesanal: De todas las escalas.
- Industria liviana: De todas las escalas.
- Industria mediana: De hasta 100 m² localizada sobre Malla Vial Arterial o Intermedia. De más de 100 m² únicamente sobre Malla Vial Arterial.
- Dotacionales

Condiciones para el Área de Grandes Servicios Metropolitanos:

- Vivienda: Se permite en proyectos que destinen la mayor parte del área construida al uso industrial y/o dotacional. Se requiere concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente. Debe localizarse algún uso diferente a la vivienda en primer piso.
- Comercio y servicios básicos: De hasta 4.000 m². De más de 4.000 m² deben tener acceso directo a las estaciones de transporte de alta o media capacidad.
- Servicios de oficinas y hospedajes: De todas las escalas.
- Servicios del automóvil: De hasta 500 m². Los de más de 500 m² deben localizarse sobre Malla Vial Arterial.
- Servicios especiales: De todas las escalas.
- Servicios logísticos: De todas las escalas.

- Producción artesanal: De todas las escalas.
- Industria liviana: De todas las escalas.
- Industria mediana: De todas las escalas.
- Dotacionales

4.4.4. LOCALIZACIÓN DEL PORCENTAJE DESTINADO A VIS Y VIP



Fuente: Elaboración propia

Para dar cumplimiento a la obligación urbanística, definida por el POT, del 20% del área útil para VIS y VIP, se proponen 6 manzanas (15, 16, 17, 18, 19 y 20) para vivienda de interés prioritario - VIP y el resto de manzanas, es decir, 14 manzanas (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14) para vivienda de interés social – VIS.

Tabla 21. Áreas para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP

	M ²	HA	%
ÁREA ÚTIL TOTAL	475.511,05	47,55	
ÁREA ÚTIL VIVIENDA	251.120,68	25,11	100
ÁREA ÚTIL VIS	174.084,85	17,41	69
Manzana 1	12.869,48	1,29	
Manzana 2	12.869,48	1,29	
Manzana 3	12.000,92	1,20	
Manzana 4	12.869,48	1,29	
Manzana 5	12.869,48	1,29	
Manzana 6	12.869,48	1,29	

Manzana 7	12.612,45	1,26	
Manzana 8	8.493,60	0,85	
Manzana 9	12.869,48	1,29	
Manzana 10	12.869,48	1,29	
Manzana 11	12.869,48	1,29	
Manzana 12	12.869,48	1,29	
Manzana 13	12.869,48	1,29	
Manzana 14	12.283,08	1,23	
ÁREA ÚTIL VIP	77.035,83	7,70	31
Manzana 15	12.869,48	1,29	
Manzana 16	12.820,56	1,28	
Manzana 17	12.820,56	1,28	
Manzana 18	12.869,48	1,29	
Manzana 19	12.869,48	1,29	
Manzana 20	12.786,27	1,28	

Fuente: Elaboración propia

Se contempla inicialmente, que el 69% de área útil destinada a VIS y 31% a VIP. El cálculo de la obligación VIS y VIP se realizó sobre el área útil de las manzanas residenciales. En ese cálculo no se tienen en cuenta las manzanas de grandes servicios metropolitanos, asumiendo que se construirán usos dotacionales. De contemplarse otros usos que generen la obligación, se deberá actualizar la propuesta.

Con relación a los **estándares de calidad del hábitat**, el área mínima según el tipo de vivienda es la siguiente:

Tabla 22. Área mínima según tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Área mínima habitable
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS- VIP	36 m ²
Vivienda VIP y VIS resultado de la obligación urbanística en todos los tratamientos urbanísticos.	42 m ²
Vivienda VIP y VIS para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.	42 m ²

Fuente: Decreto 555 de 2021, circular 002 de 2022

4.4.5. CONFIGURACIÓN DE LAS MANZANAS

Las manzanas propuestas se delimitan por vías, espacios públicos, cesión para equipamientos y elementos de la estructura ecológica principal.

El área útil de las manzanas no es mayor de 1.3 hectáreas, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos que tendrán un área útil máxima de 2 hectáreas.

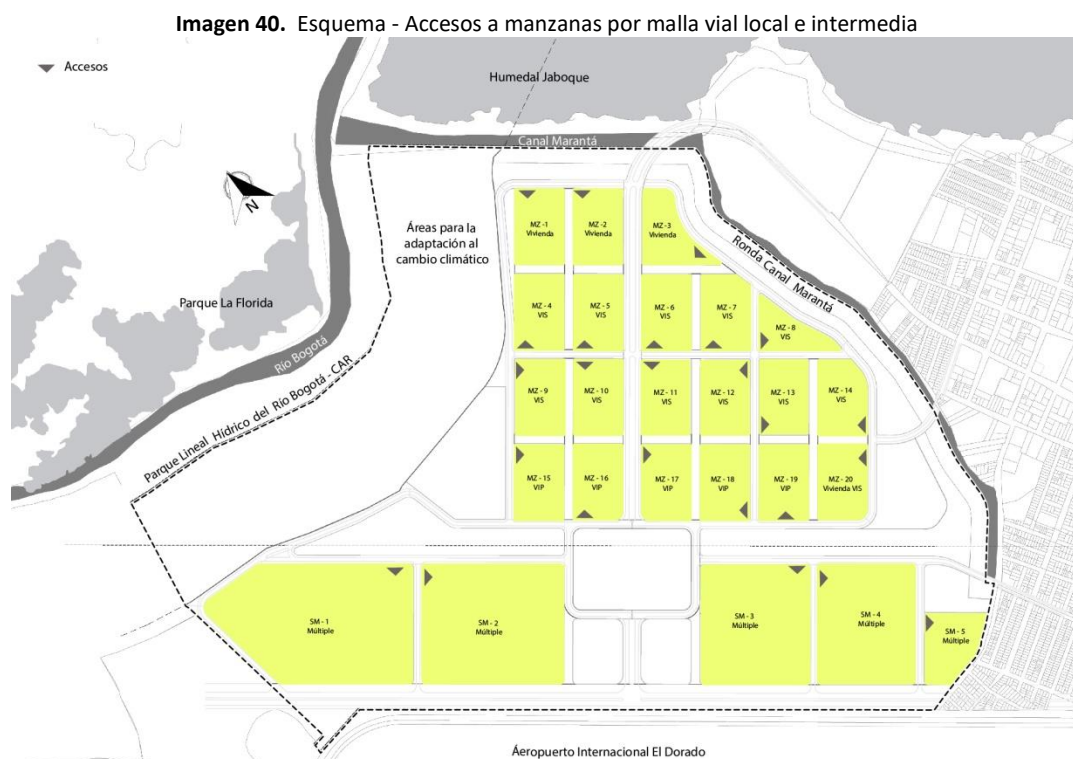
Tabla 23. Área útil de las manzanas

	M²	HA
Manzana 1	12.869,48	1,29
Manzana 2	12.869,48	1,29

Manzana 3	12.000,92	1,20
Manzana 4	12.869,48	1,29
Manzana 5	12.869,48	1,29
Manzana 6	12.869,48	1,29
Manzana 7	12.612,45	1,26
Manzana 8	8.493,60	0,85
Manzana 9	12.869,48	1,29
Manzana 10	12.869,48	1,29
Manzana 11	12.869,48	1,29
Manzana 12	12.869,48	1,29
Manzana 13	12.869,48	1,29
Manzana 14	12.283,08	1,23
Manzana 15	12.869,48	1,29
Manzana 16	12.820,56	1,28
Manzana 17	12.820,56	1,28
Manzana 18	12.869,48	1,29
Manzana 19	12.869,48	1,29
Manzana 20	12.786,27	1,28

Fuente: Elaboración propia

Todas las manzanas tienen acceso sobre vías de la malla vial intermedia y local del proyecto como se muestra en la siguiente imagen:

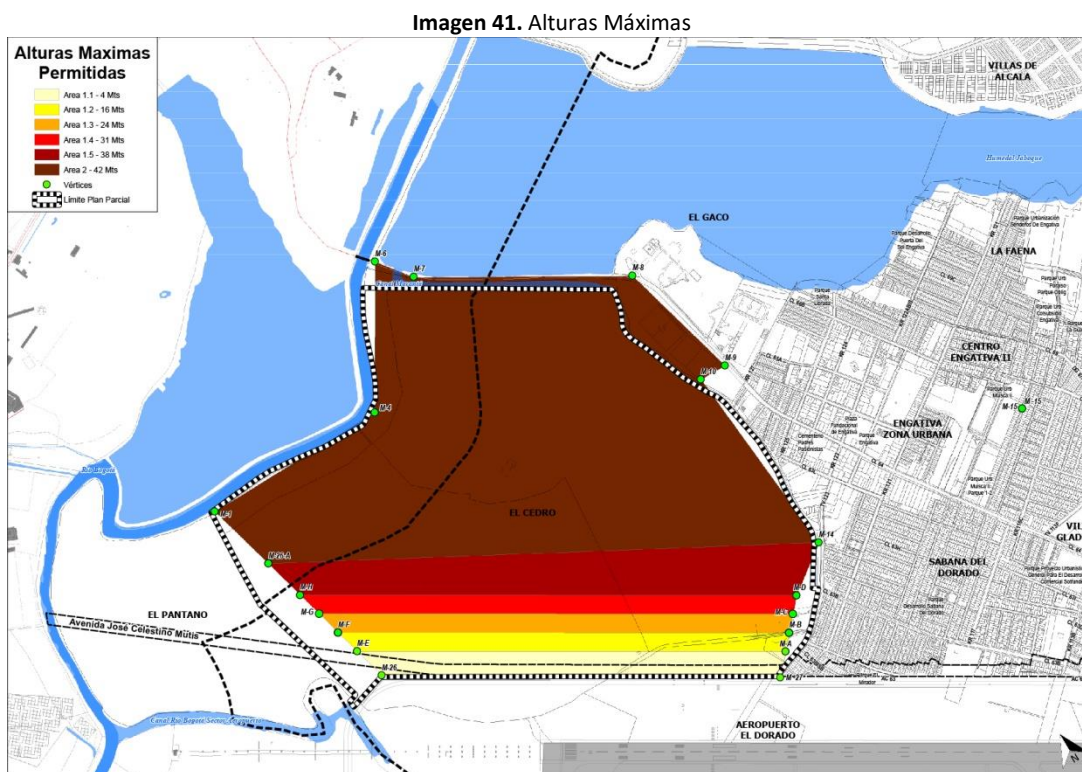


Fuente: Elaboración propia

4.4.6. NORMAS VOLUMETRICAS

4.4.6.1. ALTURA MÁXIMA

De acuerdo con el radicado 4100-19-000-2021026800 del 8 de noviembre de 2021 de la Aeronáutica Civil, el estudio de las características del terreno realizado por dicha entidad, arrojo las alturas máximas permitidas distribuidas en 6 áreas, con alturas entre 4 a 42 m.



Fuente: Elaboración propia de acuerdo con información de la Aeronáutica Civil

4.4.6.2. VOLUMETRIA

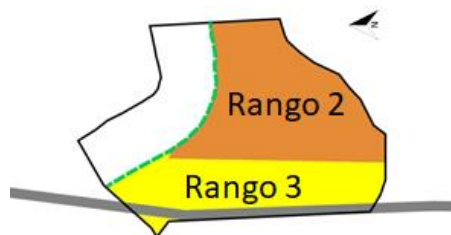
- **Índice de Construcción:** De acuerdo con la edificabilidad máxima en el Tratamiento de Desarrollo, el proyecto podrá contar con índices máximos de 2,75 y 2,32. Sin embargo, se propone un índice de construcción de 1,25 para todo el plan parcial.

Tabla 24. Edificabilidad máxima en el Tratamiento de Desarrollo para proyectos con obligación de VIS y VIP en sitio

Rango de Edificabilidad	Edificabilidad máxima I.C sobre ANU
Rango 2	2,75
Rango 3	2,32

Fuente: Decreto 555 de 2021, artículo 281.

Imagen 42. Rangos de edificabilidad en el plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 555 de 2021

- **Índice de Ocupación:** Resultante de la aplicación de aislamientos.
- **Aislamientos:**
 - Aislamiento lateral: En tratamiento de desarrollo, la dimensión de ese aislamiento contra predio vecino deberá ser de un tercio (1/3) de la altura del edificio. En ningún caso podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros.
 - Aislamiento posterior:

Tabla 25. Aislamientos posteriores

Aislamiento posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

Fuente: Decreto 555 de 2021, Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

- Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto: En tratamiento de desarrollo, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de un medio (1/2) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros. En los rangos de edificabilidad 4C y 4D, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo predio deberá ser de un medio (1/2) de la altura del edificio más alto.
- **Sótanos y Semisótanos:**

Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:

- La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.
- Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

- **Voladizos:**

Tabla 26. Dimensiones de voladizos

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	
Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00	
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales	No se permite	

Fuente: Decreto 555 de 2021, Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

- **Cubiertas:**

Su diseño e implantación se rige por las siguientes reglas:

- Se permite en las áreas de cubierta el aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes libres y recreativas, cumpliendo con las normas de evacuación de la NSR-10 o la norma que lo modifique o sustituya.
- Se permite el hall de cubierta entendido como un espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor, cuya área construida sumada no podrán exceder del equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se encuentran en la cubierta.
- En todos los casos, se deberá contar con la accesibilidad, seguridad y bienestar en especial para las personas con discapacidad, de acuerdo con las normas técnicas que regulen la materia si esta se utiliza como parte del equipamiento comunal en área libre.

- **Antejardines:**

En el tratamiento de desarrollo no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.

- **Cerramientos:**

- Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público:

- Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.
- Otros tipos de cerramientos que, por razones de seguridad y de uso asociado a equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia y de la administración pública, requieran disposiciones diferentes, podrán ser autorizados mediante concepto de la Secretaría Distrital de Planeación.

4.4.6.3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Obligaciones Generales:

Tabla 27. Cálculo de la obligación de cargas generales en el Tratamiento de Desarrollo para proyectos con obligación de VIS y VIP en sitio

Índice de Construcción	Cargas Generales (% Área Neta Urb.)
≤ 0,2	0%
≤ 1,57	3%
≤ 1,82	6%
≤ 2,32	12%
≤ 2,57	15%
≤ 2,82	18%

Fuente: Decreto 555 de 2021, artículo 285.

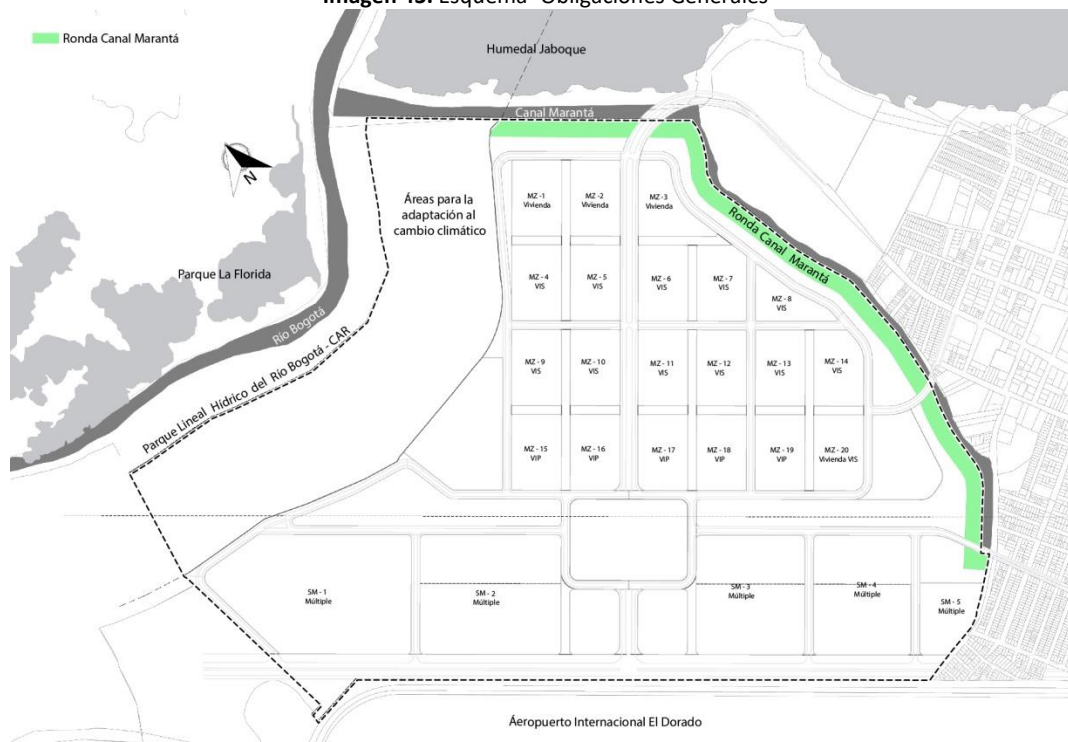
De acuerdo con el índice de construcción propuesto (1,25), el plan parcial, debe cumplir con el 3% del área neta urbanizable, con destino a cargas generales, dicha obligación se cumple de la siguiente manera:

Tabla 28. Cargas generales del plan parcial

	m ²	%
AREA NETA URBANIZABLE	946.689,17	100%
Obligaciones Generales	39.830,58	4,04%
Ronda Canal Marantá	39.830,58	

Fuente: Elaboración propia

Imagen 43. Esquema- Obligaciones Generales



Fuente: Elaboración propia

Obligaciones Urbanísticas:

- Parques, Plazas, Plazoletas y Equipamientos Comunal Público:

Tabla 29. Cesiones urbanísticas por Área Neta Urbanizable para proyectos con obligación de VIS y VIP en sitio

Índice de Construcción	Parques, Plazas y Plazoletas	Equipamiento Comunal Público
≤ 1	17%	8%
$\leq 1,25$	23%	
$\leq 1,75$	34%	
$\leq 2,00$	39%	
$\leq 2,25$	45%	
$\leq 2,50$	50%	
$\leq 2,82$	57%	

Fuente: Decreto 555 de 2021, artículo 288 y 290.

Con el índice de construcción propuesto de 1,25, se prevé la obligación de parques, plazas y plazoletas del 23% y del 8% para equipamientos del área neta urbanizable:

Tabla 30. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

	m ²	%
ÁREA NETA URBANIZABLE	946.689,17	100,00%
Cesión para parques públicos obligatoria (23%)	217.738,51	23,00%
Cesión para parques públicos propuestos	262.280,57	27,71%
Cesión para equipamientos comunales obligatoria (8%)	75.735,13	8,00%
Cesión para equipamientos comunales propuestos	75.735,13	8,01%

Fuente: Elaboración propia

- **Servicios Públicos:**
 - Se entregará el suelo y se construirá del espacio público para la movilidad local e intermedia.
 - Se entregará la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
 - Se entregará el suelo y dotación de las franjas paisajísticas sobre la malla vial arterial (controles ambientales).

4.4.6.4. ESTACIONAMIENTOS

Para el cálculo de estacionamientos en el proyecto, se dará cumplimiento a la norma establecida por el Decreto 555 de 2021, de acuerdo a las dos áreas de actividad que reglamentan el plan parcial:

Tabla 31. Normas comunes sobre estacionamientos

	Exigido	Opcional	
Área de Actividad	% área mínima destinada para estacionamientos*	% área máxima destinada para estacionamientos*	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio*
Estructurante Receptora de Actividades Económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 10%
Grandes Servicios Metropolitanos	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 20%	Hasta el 15%

*Sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos (Suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de: Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos, Áreas construidas de sótanos y semisótanos y Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero)

Fuente: Decreto 555 de 2021, artículo 389.

4.5. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

Con el objetivo de establecer el potencial edificatorio en el área del plan parcial, se propuso un rango de densidades probables (unidades de vivienda sobre área útil) según proyectos de la zona, desarrollados con características similares, en edificaciones de máximo 16 pisos de altura.

Igualmente, para determinar el potencial número de unidades de vivienda, se determinó un área de 45 m² por unidad de vivienda de interés prioritario y de 52 m² por unidad de vivienda de interés social, para un total proyectado de 15.039 viviendas para su desarrollo real.

A partir de las anteriores variables, se identificó el índice de construcción para cada una de las tipologías de vivienda así:

- 0,92 para Vivienda de Interés Prioritario
- 2,31 para Vivienda de Interés Social
- 0,54 para grandes servicios metropolitanos
- 1,25 para el total del plan parcial

En la siguiente tabla se presenta, en términos de índices de construcción y en número de unidades de vivienda, la cuantificación general de la edificabilidad en el área del plan parcial:

Tabla 32. Cuantificación General de la Edificabilidad

	AREA UTIL	A.N.U.	I.C.	USO	AREA TOTAL MAX. CONSTRUIBLE POR USO		# de Viviendas (Aprox)
	m ²	m ²	ANU		m ²	pisos	UND
ÁREA ÚTIL TOTAL	475.511,05	946.689,17	1,25	TODOS	1.183.361,46	HASTA 16	15.247
TOTAL USOS			1,25	TODOS	1.183.361,46		15.247
Vivienda VIS con Comercio en 1° Piso	174.084,85	346.583,41	2,31	VIS	780.166,56	16	12.603
				COMERCIO	21.632,00		
Manzana 1	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 2	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 3	12.000,92	23.892,49	1,89	VIS	44.005,89	16	711
				COMERCIO	1.248,00		
Manzana 4	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 5	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 6	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 7	12.612,45	25.109,97	2,42	VIS	59.168,14	16	956
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 8	8.493,60	16.909,81	1,26	VIS	20.623,08	16	333
				COMERCIO	624,00		
Manzana 9	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE – DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN
Plan Parcial Ciudad Florida (Porta TCI – El Dorado)

				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 10	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 11	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 12	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 13	12.869,48	25.621,69	2,42	VIS	60.407,84	16	976
				COMERCIO	1.664,00		
Manzana 14	12.283,08	24.454,23	2,20	VIS	52.291,06	16	845
				COMERCIO	1.456,00		
Vivienda VIP con Comercio en 1° Piso	77.035,83	153.369,70	0,92	VIS	132.238,44	6	2.645
				COMERCIO	9.180,00		
Manzana 15	12.869,48	25.621,69	0,92	VIP	22.095,13	6	442
				COMERCIO	1.530,00		
Manzana 16	12.820,56	25.524,30	0,92	VIP	22.005,33	6	440
				COMERCIO	1.530,00		
Manzana 17	12.820,56	25.524,30	0,92	VIP	22.005,33	6	440
				COMERCIO	1.530,00		
Manzana 18	12.869,48	25.621,69	0,92	VIP	22.095,13	6	442
				COMERCIO	1.530,00		
Manzana 19	12.869,48	25.621,69	0,92	VIP	22.095,13	6	442
				COMERCIO	1.530,00		
Manzana 20	12.786,27	25.456,03	0,92	VIP	21.942,38	6	439
				COMERCIO	1.530,00		
Grandes Servicios Metropolitanos	224.390,37	446.736,06	0,54	MULTIPLE	240.144,46	1 - 15	NA
Súper Manzana 1	71.219,38	141.789,80	0,54	MULTIPLE	76219,58	1 - 15	-
Súper Manzana 2	57.151,71	113.782,65	0,54	MULTIPLE	61164,24	1 - 15	-
Súper Manzana 3	43.951,71	87.502,93	0,54	MULTIPLE	47037,49	1 - 15	-
Súper Manzana 4	39.551,71	78.743,02	0,54	MULTIPLE	42328,57	1 - 15	-
Súper Manzana 5	12.515,86	24.917,67	0,54	MULTIPLE	13394,57	1 - 15	-

Fuente: Elaboración propia

4.6. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto de Cargas y beneficios del Plan Parcial Ciudad Florida se elabora con base en los conceptos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Distrital 555 de 2021, *“por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C.”*. El método específico utilizado se basa en los modelos establecidos en archivos de Excel suministrados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD.

CONSIDERACIONES INICIALES

Los predios que conforman el Plan Parcial Ciudad Florida se encuentran en su totalidad localizados en el tratamiento urbanístico de desarrollo y son señalados en el Mapa n.º CU-5.1 *“Tratamientos urbanísticos”* del Decreto 555. El tratamiento urbanístico de desarrollo: *“Establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano”*. Artículo 273 del Decreto 555 de 2021.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Las obligaciones urbanísticas derivadas del proceso de urbanización son catalogadas a su vez de acuerdo con el artículo 265 del Decreto 555 en obligaciones de carácter local y obligaciones de carácter general:

“1. De carácter local.

Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro.

b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.

c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.

e. *Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario [1077](#) de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.*

f. *Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.*

g. *Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.*

h. *Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.*

2. De carácter general.

Son aquellas obligaciones urbanísticas que deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

a. *De la Estructura Ecológica Principal: El suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse, la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital, los corredores ecológicos rurales y sobre las rondas hídricas de los nacimientos, ríos y quebradas.*

b. *De la Estructura Funcional y del Cuidado: El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los corredores de alta y media capacidad cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios, con excepción de las servidumbres.*

c. *La compensación a los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural que adelanten acciones de restauración.*

d. *Los costos asociados a los estudios técnicos requeridos para la formulación del o los instrumentos de planeamiento mediante los cuales se reglamenten las Actuaciones Estratégicas.*

e. *Los estudios y diseños necesarios para las obras y actividades requeridas para la ejecución de las cargas generales.*

f. *Las obras de adecuación del suelo de protección para la conformación de parques de protección por riesgo; excluyendo las obras establecidas como obligatorias por el Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), Plan de Recuperación y Restauración (PRR) o Plan de Manejo Ambiental”.*

Por otra parte, el artículo 266 del Decreto 555 precisa: **“Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad están determinados para cada uno de los tratamientos, teniendo en cuenta la regulación de una edificabilidad base, una edificabilidad efectiva y una edificabilidad adicional, que se calculan con base en la definición del índice de construcción, de acuerdo con las siguientes definiciones:

1. **Índice de Construcción Base:** Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tienen derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales”.

En adición a lo anterior, las “Obligaciones Urbanísticas aplicables al tratamiento de desarrollo. Para efectos de la aplicación de la metodología que desarrolla la presente sección, las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley [388](#) de 1997”. Artículo 284 del Decreto 555 de 2021.

INCENTIVOS URBANISTICOS

En contraprestación por la entrega y adecuación de suelo para cumplir con las obligaciones urbanísticas tanto generales como locales, a su vez el Decreto 555 señala en el Mapa CU-5.4 “Rangos de edificabilidad en el tratamiento de desarrollo”, que el área objeto de desarrollo del presente Plan Parcial se encuentra en Rango 2 de desarrollo que de acuerdo con el artículo 281 “Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo”. Determina la edificabilidad máxima posible según el siguiente cuadro:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE		NÚMERO MÁXIMO DE PISOS	
	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio
RANGO 1	2,82	2,25	Resultante	
RANGO 2	2,57	2,00	Resultante	
RANGO 3	2,32	1,75	Resultante	

Artículo 281 del Decreto 555 de 2021

METODO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El Plan Parcial Ciudad Florida accederá a un índice de construcción base de 1,25 sobre AREA NETA URBANIZABLE (ANU) según lo determinado en el marco de la formulación del mismo. De igual forma el proyecto asumirá el total de la obligación de suelo para la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en sitio, destinando área útil para ambos tipos de vivienda.

4.6.1. CALCULO DE CARGAS

1.1 CARGAS GENERALES

De acuerdo con el artículo 285 del Decreto 555, las actuaciones urbanísticas en tratamiento de Desarrollo deberán: *“aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:*

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%
≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%
≤2,82	18%	≤2,25	25%

Artículo 285 del Decreto 555 de 2021

1.2 CARGAS LOCALES

1.2.1 Así mismo la destinación y adecuación de suelo para *“cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas”* como se indica en el siguiente cuadro:

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17%	0%	22%	0%
≤1,25	23%	0%	28%	0%
≤1,75	34%	0%	39%	0%
≤2,00	39%	5%	44%	5%
≤2,25	45%	11%	50%	11%
≤2,50	50%	16%	NA	NA
≤2,82	57%	22%	NA	NA

Artículo 288 del Decreto 555 de 2021

1.2.2 La destinación de suelo para *“la carga local asociada al equipamiento comunal público para todos los productos inmobiliarios, a excepción del uso dotacional, se deberá entregar como carga para equipamiento comunal público el 8% del área neta urbanizable”*.

CUADRO DE AREAS DEL PLAN PARCIAL.

Tabla 33. Áreas generales del plan parcial

ITEM	Área	% Bruto	% Neto	Util %
1. Área Bruta Total	1.170.765 m²	100,0%		
Afectaciones	184.245 m²	5,1%		
<i>Afectación Reserva Vial Calle 63 (Av. José Celestino Mutis)</i>	<i>59.749 m²</i>	<i>5,1%</i>		
<i>Área para la Adaptación al Cambio Climático</i>	<i>124.496 m²</i>	<i>10,6%</i>		
2. Área Bruta objeto de reparto	986.520 m²	84,3%		
3. Suelo de cargas generales (Art. 265)	39.831 m²	4,0%		
Sistema Hidrico - Rondas				
<i>Ronda Canal Marantá</i>	<i>39.831 m²</i>	<i>4,0%</i>		
4. Área Neta Urbanizable	946.689 m²		100,0%	
5. Cálculo de la obligación de cargas generales (Art.285)	28.401 m²		3,0%	
Con obligación VIS y VIP en sitio sobre Área Neta Urbanizable				
<i>Índice de construcción igual o menor a 1.57</i>	<i>28.401 m²</i>		<i>3,0%</i>	
6. Entrega de suelo para carga general en sitio propuesta	39.831 m²		0,0%	
Sistema Hidrico - Rondas			0,0%	
<i>Ronda Canal Marantá</i>	<i>39.831 m²</i>		<i>4,2%</i>	
7. Cálculo de la obligación de cargas locales (Art.288 y 290)	293.474 m²		31,0%	
Cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas				
Con obligación VIS y VIP en sitio sobre Área Neta Urbanizable				
<i>Índice de construcción igual o menor a 1.25</i>	<i>217.739 m²</i>		<i>23,0%</i>	
Carga local asociada al equipamiento comunal público				
<i>Carga local asociada al equipamiento comunal público</i>	<i>75.735 m²</i>		<i>8,0%</i>	
8. Entrega de suelo para cargas locales en sitio propuestas	338.016 m²		35,7%	
<i>Entrega y adecuación de suelo para parques, plazas y plazoletas</i>	<i>257.856 m²</i>		<i>27,2%</i>	
<i>Entrega y adecuación de suelo para zonas verdes adicionales</i>	<i>4.425 m²</i>		<i>0,5%</i>	
<i>Entrega de suelo para Equipamiento Comunal Público</i>	<i>75.735 m²</i>		<i>8,0%</i>	
9. Obligación de cargas locales asociadas a vías y servicios públicos (Art.292)	133.162 m²		14,1%	
<i>Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia</i>	<i>133.162 m²</i>		<i>14,1%</i>	
10. Área útil total	475.511 m²			100,0%
11. Suelo útil y urbanizado propuesto para usos industriales y/o dotacionales	475.511 m²			
<i>Lotes útiles de otros usos en área Grandes Servicios Metropolitanos (SMZ 1 a la 5)</i>	<i>224.390 m²</i>			<i>47,2%</i>
10. Área útil restante para uso de Vivienda	251.121 m²			100,0%
11. Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para vivienda VIP y VIS (Art.293)	100.448 m²			40,0%
<i>20% del suelo útil para Vivienda VIP</i>	<i>50.224 m²</i>			<i>20,0%</i>
<i>20% del suelo útil para Vivienda VIS</i>	<i>50.224 m²</i>			<i>20,0%</i>
12. Suelo útil y urbanizado propuesto para vivienda VIP y VIS	251.121 m²			100,0%
<i>Lotes útiles de Vivienda VIS y Comercio de Conveniencia en 1° Piso (1 al 14)</i>	<i>174.085 m²</i>			<i>69,3%</i>
<i>Lotes útiles de Vivienda VIP y Comercio de Conveniencia en 1° Piso (15 al 20)</i>	<i>77.036 m²</i>			<i>30,7%</i>

Fuente: Elaboración propia

Para el cálculo de cargas se utilizaron los siguientes insumos:

1. Avalúo Catastral del predio Marantá en suelo urbano, el cual indica que el valor de referencia por m² es de \$ 387.324, este valor será utilizado para el cálculo de la obligación de cargas generales, de acuerdo con los parágrafos 1 y 3 del artículo 285 del decreto 555: “Parágrafo 1. Las obligaciones de carga general se cumplirán en sitio, en especie de acuerdo con las necesidades del proyecto o mediante pago compensatorio.” y “Parágrafo 3. La liquidación de la obligación de carga general se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio”.
2. Resumen de costos de construcción de vías del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, suministrado por el DAPD. En este define en \$279.886.00 el costo de construcción del metro cuadrado de una vía tipo L-4 que componen el sistema de espacio público para la movilidad local e intermedia del Plan Parcial.

3. Costos de construcción de parques públicos, suministrado por el DAPD. En este define en \$252.000.00 el costo de construcción del metro cuadrado de parque con dotación que componen el sistema parques, plazas y plazoletas del plan parcial.
4. Estimación de costos para la construcción y ampliación a 16" (pulgadas) de la red de acueducto que, de acuerdo con la factibilidad expedida por la EAB, corresponde a un total de 6,5 km desde el punto Tibitó hasta la entrada al plan parcial por la Av. José Celestino Mutis. Esta obra se contempla en el sistema "Tunel Liner" – Excavación sin zanja con un costo de \$ 4.200.000.00 por metro lineal.
5. Estimación de costos para la construcción y conexión de redes servicios públicos domiciliarios dentro del ámbito del plan parcial. Esta obra se estima en \$ 3.300.000 por metro lineal.

Tabla 34. Cargas generales y locales del plan parcial

Cargas Generales a ser cedidas en sitio	Area	Valor Catastral	Valor total
Ronda Canal Maranta	39.831 m2	\$ 411.762,00	\$ 16.400.719.281,96
Total costos cargas Generales	39.831 m2	\$ 411.762,00	\$ 16.400.719.281,96
Cargas Locales a ser entregadas y adecuadas en sitio			
Entrega y adecuación de suelo para parques, plazas y plazoletas	257.856 m2	\$ 252.000,00	\$ 64.979.686.800,00
Entrega y adecuación de suelo para zonas verdes adicionales	4.425 m2	\$ 252.000,00	\$ 1.115.016.840,00
Entrega de suelo para Equipamiento Comunal Público	75.735 m2	\$ 40.000,00	\$ 3.029.405.344,00
Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia	133.162 m2	\$ 279.886,00	\$ 37.270.297.084,12
Construcción y reforzamiento de red de acueducto con diametro de 16"	6.500 m	\$ 4.200.000,00	\$ 27.300.000.000,00
Construcción y conexión de redes servicios públicos domiciliarios	7.260 m	\$ 3.300.000,00	\$ 23.958.000.000,00
Total Costo cargas locales			\$ 157.652.406.068,12
Total costo cargas locales + Generales			174.053.125.350,08

Fuente: Elaboración propia

4.6.2. CALCULO DE APROVECHAMIENTOS

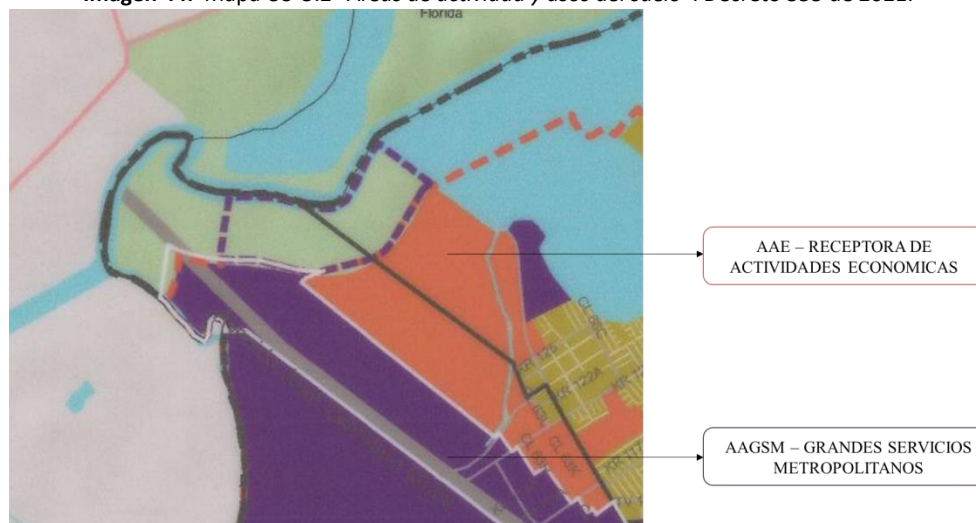
De acuerdo con los formatos suministrados por el DAPD se calcularon los aprovechamientos en Áreas Útiles, usos, en área construida por uso, en valor aproximado de ventas y en índices de construcción y ocupación por uso.

4.6.2.1. AREAS UTILES Y APROVECHAMIENTOS POR USOS

El plan parcial cuenta con suelo ubicado en dos áreas de actividad de acuerdo con el Mapa n.º CU-5.2 "Áreas de actividad y usos del suelo". Los lotes Junca y Montecitos (Urbano y Expansión) se ubican en su mayoría en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM mientras que los lotes Marantá (Urbano y Expansión) se ubican en Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Actividad Económicas.

Los usos permitidos en cada área de actividad y su intensidad determinan de igual forma los usos propuestos en el plan parcial. Las super manzanas útiles ubicadas en Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM, albergarán usos equivalentes a los descritos en el artículo 236 del decreto 555, denominados: "Parques Industriales Ecoeficientes – PIE". Sirviendo de conexión con el borde aeroportuario. A su vez en estos lotes no se podrá desarrollar el uso de vivienda, teniendo en cuenta su cercanía con el Aeropuerto El Dorado.

Imagen 44. Mapa CU-5.2 “Áreas de actividad y usos del suelo”. Decreto 555 de 2021.



Fuente: Decreto 555 de 2021

Por otra parte, las manzanas útiles ubicadas en Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Actividad Económicas, serán destinadas para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), con mezcla de comercio de conveniencia en el 1° piso, teniendo en cuenta la reglamentación del Decreto 555 y sus anexos.

Tabla 35. Suelo útil desinado por área de actividad

Área de Actividad	Total, área útil	Uso	Área por uso	%
Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM	224.390 m2	Servicios	224.390 m2	47%
Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de Actividad Económicas	251.121 m2	Vivienda VIS + Comercio	174.085 m2	37%
		Vivienda VIP + Comercio	77.036 m2	16%
Total	475.511 m2	Total usos	475.511 m2	100%

Fuente: Elaboración propia

El Plan Parcial deberá destinar “como mínimo del 12% del área construida, en usos comerciales y de servicios, dotacionales y/o industriales”. Art. 300 del Decreto 555.

Tabla 36. Área construida por uso

Áreas útiles	Área Útil	Uso	Lotes útiles	Área construida Piso 1	Área total Construida	%
Supermanzanas 1 a la 5 (Grandes Servicios Metropolitanos)	224.390 m2	Servicios	5	80.048 m2	240.144 m2	20,3%
Manzanas 1 a la 14 (AAE – Receptora de Actividad Económicas)	174.085 m2	Vivienda VIS + Comercio	14	47.165 m2	801.799 m2	67,8%
Manzanas 15 a la 20 (AAE – Receptora de Actividad Económicas)	77.036 m2	Vivienda VIP + Comercio	6	23.570 m2	141.418 m2	12,0%
Total	475.511 m2	Total usos	25	150.783 m2	1.183.361 m2	100,0%

Fuente: Elaboración propia

4.6.2.2. APROVECHAMIENTOS POR USOS Y MANZANAS

Tabla 37. Aprovechamientos por usos y manzanas

	ÁREA ÚTIL	A.N.U.	I.C.	USO	AREA TOTAL CONS. USO	AREA TOTAL CONS.	ALTURA MAXIMA	VIVIENDA PROM.	UNIDADES VIVIENDA	% DEL USO SOBRE TOTAL AREA CONS.
	m2	m2	ANU		m2	m2	metros	m2	UND	
AREA	475.511 m2	946.689 m2	1,25	TODOS	1.183.361 m2	1.183.361 m2	HASTA 42	51 m2	15.247	
Grandes Servicios Metropolitanos	224.390 m2	446.736 m2	0,54	MULTIPLE	240.144 m2	240.144 m2	4-38	NA	NA	20,3%
Super Manzana 1	63.517 m2	126.455 m2	0,54	MULTIPLE	67.976 m2	67.976 m2	4-38	-	-	5,7%
Super Manzana 2	57.152 m2	113.783 m2	0,54	MULTIPLE	61.164 m2	61.164 m2	4-38	-	-	5,2%
Super Manzana 3	43.952 m2	87.503 m2	0,54	MULTIPLE	47.037 m2	47.037 m2	4-38	-	-	4,0%
Super Manzana 4	39.552 m2	78.743 m2	0,54	MULTIPLE	42.329 m2	42.329 m2	4-38	-	-	3,6%
Super Manzana 5	20.218 m2	40.252 m2	0,54	MULTIPLE	21.638 m2	21.638 m2	4-38	-	-	1,8%
Vivienda VIS con Comercio en 1° Piso	174.085 m2	346.583 m2	2,31	VIVIENDA VIS	780.167 m2	801.799 m2	42	52 m2	12.603	65,9%
				COMERCIO	21.632 m2					1,8%
Manzana 1	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 2	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 3	12.001 m2	23.892 m2	1,89	VIVIENDA VIS	44.006 m2	45.254 m2	42	52 m2	711	3,7%
				COMERCIO	1.248 m2					0,1%
Manzana 4	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 5	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 6	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 7	12.612 m2	25.110 m2	2,42	VIVIENDA VIS	59.168 m2	60.832 m2	42	52 m2	956	5,0%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 8	8.494 m2	16.910 m2	1,26	VIVIENDA VIS	20.623 m2	21.247 m2	42	52 m2	333	1,7%
				COMERCIO	624 m2					0,1%
Manzana 9	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 10	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 11	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 12	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 13	12.869 m2	25.622 m2	2,42	VIVIENDA VIS	60.408 m2	62.072 m2	42	52 m2	976	5,1%
				COMERCIO	1.664 m2					0,1%
Manzana 14	12.283 m2	24.454 m2	2,20	VIVIENDA VIS	52.291 m2	53.747 m2	42	52 m2	845	4,4%
				COMERCIO	1.456 m2					0,1%
Vivienda VIP con Comercio en 1° Piso	77.036 m2	153.370 m2	0,92	VIVIENDA VIS	132.238 m2	141.418 m2	20	45 m2	2.645	11,2%
				COMERCIO	9.180 m2					0,8%
Manzana 15	12.869 m2	25.622 m2	0,92	VIVIENDA VIP	22.095 m2	23.625 m2	20	45 m2	442	1,9%
				COMERCIO	1.530 m2					0,1%
Manzana 16	12.821 m2	25.524 m2	0,92	VIVIENDA VIP	22.005 m2	23.535 m2	20	45 m2	440	1,9%
				COMERCIO	1.530 m2					0,1%
Manzana 17	12.821 m2	25.524 m2	0,92	VIVIENDA VIP	22.005 m2	23.535 m2	20	45 m2	440	1,9%
				COMERCIO	1.530 m2					0,1%
Manzana 18	12.869 m2	25.622 m2	0,92	VIVIENDA VIP	22.095 m2	23.625 m2	20	45 m2	442	1,9%
				COMERCIO	1.530 m2					0,1%
Manzana 19	12.869 m2	25.622 m2	0,92	VIVIENDA VIP	22.095 m2	23.625 m2	20	45 m2	442	1,9%
				COMERCIO	1.530 m2					0,1%
Manzana 20	12.786 m2	25.456 m2	0,92	VIVIENDA VIP	21.942 m2	23.472 m2	20	45 m2	439	1,9%
				COMERCIO	1.530 m2					0,1%

Fuente: Elaboración propia

4.6.2.3. VALOR ESTIMADO DE VENTAS

Se calcula el valor aproximado de las ventas del plan parcial, multiplicando las áreas construidas por uso por un valor estimado de venta por metro cuadrado. Para el caso de la vivienda se estimó tomando como base que las viviendas de interés social (VIS) tendrán un valor de 150 smmlv (por unidad) a 2022 y las viviendas de interés prioritario (VIP) tendrán un valor de 90 smmlv (por unidad) a 2022. El uso de servicios se calcula a un valor de \$ 4.000.000.00 por metro cuadrado (m2) de área construida.

Tabla 38. Valor estimado de ventas

Áreas útiles	Uso	Área construida en el uso	Valor de venta	Valor total ventas	%
Supermanzanas 1 a la 5 (Grandes Servicios Metropolitanos)	Servicios	168.101 m ²	\$ 4.000.000	\$ 672.404.488.823	24%
Manzanas 1 a la 14	Vivienda VIS + Comercio	655.340 m ²	\$ 2.884.615	\$ 1.890.403.582.148	67%
Manzanas 15 a la 20	Vivienda VIP + Comercio	119.015 m ²	\$ 2.000.000	\$ 238.029.200.088	8%
		942.456 m²		\$ 2.800.837.271.061	100%

Fuente: Elaboración propia

4.6.2.4. INDICES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION POR USO

Con base en él área útil por uso, se calcula el área neta por uso y se calculan según las áreas construidas por uso los índices de construcción sobre área útil y sobre área neta. El índice de construcción total del plan parcial sobre área neta es de 1.25

Tabla 39. Valor estimado de ventas

Uso	Área útil	A.N.U.	I.C. sobre Área útil	I.C. sobre A.N.U.	% del uso sobre el total
Grandes Servicios Metropolitanos - Otros usos	224.390 m ²	446.736 m ²	1,07	0,54	20%
Vivienda VIS y Comercio de Conveniencia en 1° Piso	174.085 m ²	346.583 m ²	4,61	2,31	68%
Vivienda VIP y Comercio de Conveniencia en 1° Piso	77.036 m ²	153.370 m ²	1,84	0,92	12%
Total Usos	475.511 m²	946.689 m²	2,49	1,25	100%

Fuente: Elaboración propia

4.6.3. CALCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Se calcula el valor residual aproximado del suelo útil urbanizado como un porcentaje del total ventas por uso, luego se calcula el valor residual del suelo bruto sin asumir cargas generales y finalmente el valor residual bruto asumiendo las cargas generales propuestas equivalentes al valor del suelo para malla arterial presente en el plan parcial.

4.6.3.1. VALOR RESIDUAL DEL SUELO UTIL

El valor promedio del suelo útil urbanizado del plan parcial, según los usos propuestos es de \$ 589.106 por metro cuadrado.

Tabla 40. Valor residual del suelo útil

Áreas útiles	Uso	% Residual	Valor total ventas	Valor suelo útil	%	Valor suelo /m2 útil
Supermanzanas 1 a la 5 (Grandes Servicios Metropolitanos)	Servicios	10%	\$ 672.404.488.823	\$ 67.240.448.882	24%	\$ 299.658,36
Manzanas 1 a la 14	Vivienda VIS + Comercio	10%	\$ 1.890.403.582.149	\$ 189.040.358.215	67%	\$ 1.085.909,30
Manzanas 15 a la 20	Vivienda VIP + Comercio	10%	\$ 238.029.200.089	\$ 23.802.920.009	8%	\$ 308.985,05
Total USOS		10%	\$ 2.800.837.271.061	\$ 280.083.727.106	100%	\$ 589.016,24

Fuente: Elaboración propia

4.6.3.2. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO

El valor residual bruto del plan parcial sin asumir cargas generales es de \$104.574 por metro cuadrado. Asumiendo como carga general el valor del suelo para malla vial arterial presente en el plan parcial, el valor final de suelo bruto es de \$ 91.397 por metro cuadrado.

Tabla 41. Valor residual del suelo útil

Valor residual total lote	\$ 280.083.727.106
Valor residual suelo útil por m2	\$ 589.016
Total Cargas Locales	\$ 157.652.406.068
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 122.431.321.038
Valor residual suelo bruto /m2 sin cargas generales	\$ 104.574
Carga general propuesta	
Ronda Canal Maranta	39.831 m2
Valor residual bruto	\$ 15.427.378.094
Valor residual suelo bruto con cargas generales	\$ 107.003.942.944
Valor residual suelo bruto final /m2	\$ 91.397

Fuente: Elaboración propia

4.6.4. CALCULO DE APORTES

Se calculan los aportes de cada propietario tanto en suelo como en cargas locales y generales para determinar la participación final de cada uno en los costos totales del plan parcial.

4.6.4.1. APORTES EN SUELO BRUTO y SUELO DE REPARTO

Inicialmente se determina el porcentaje de participación en suelo de cada propietario. Existen dos propietarios de la mayor parte del terreno y un tercer propietario con una menor proporción de área.

Tabla 42. Aporte de suelo por propietarios / Área Bruta y Área objeto de reparto

Área Bruta Total			Área Objeto de reparto		
Propietario 1	688.461 m2	59%	Propietario 1	580.117 m2	59%
Propietario 2	476.149 m2	41%	Propietario 2	401.216 m2	41%
Propietario 3	6.155 m2	1%	Propietario 3	5.186 m2	1%
Total	1.170.765 m2	100%	Total	986.520 m2	100%

Fuente: Elaboración propia

4.6.4.2. APORTES EN SUELO Y CARGAS

El aporte en suelo se convierte a pesos multiplicando el área por el valor del metro cuadrado bruto resultante del plan parcial. Según acuerdo preliminar del propietario 1 y 2 el aporte a carga general se hará en los mismos porcentajes de la participación en suelo, sin embargo, el propietario 3 no aporta a cargas por lo cual el porcentaje de aportes en cargas de los propietario 1 y 2 aumenta levemente respecto al porcentaje de aporte en suelo.

Tabla 43. Aportes en suelo y cargas

	Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	Total
Suelo Bruto	\$ 62.923.047.593	\$ 43.518.367.596	\$ 562.527.754	\$ 107.003.942.944
	58,80%	40,67%	0,53%	100%
Cargas Generales	\$ 9.119.924.273	\$ 6.307.453.821		\$ 15.427.378.094
	59,12%	40,88%		100%
Cargas locales	\$ 93.196.523.482	\$ 64.455.882.585		\$ 157.652.406.068
	59,12%	40,88%		100%
Total aportes	\$ 165.239.495.349	\$ 114.281.704.002	\$ 562.527.754	\$ 280.083.727.106
% total Aportes	59,00%	40,80%	0,20%	100%

Fuente: Elaboración propia

4.6.5. CALCULO DE BENEFICIOS EQUIVALENTES

El porcentaje de participación en los aportes del cuadro anterior, representa a su vez el porcentaje de derechos en beneficios o aprovechamientos del plan parcial expresados en este cálculo en m2 de suelo con un uso predeterminado. El porcentaje de derechos se convierte a pesos multiplicando por el valor total del suelo útil, ese valor de suelo se puede convertir en suelo de cada uno de los tres aprovechamientos, como una manera de mostrar las alternativas de reclamar esos derechos.

Tabla 44. Aporte de Cargas

Cuadro 2. Aporte de cargas para índice 1.3 equitativo	Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	total
Ronda Canal Maranta - Carga general	\$ 15.427.378.094			\$ 15.427.378.094
Entrega y adecuación de suelo para parques, plazas y plazoletas	\$ 38.987.812.080	\$ 25.991.874.720		\$ 64.979.686.800
Entrega y adecuación de suelo para zonas verdes adicionales		\$ 1.115.016.840		\$ 1.115.016.840
Entrega de suelo para Equipamiento Comunal Público	\$ 3.029.405.344			\$ 3.029.405.344
Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia		\$ 37.270.297.084		\$ 37.270.297.084
Construcción y reforzamiento de red de acueducto con diámetro de 16"	\$ 24.084.321.722	\$ 3.215.678.278		\$ 27.300.000.000
Construcción y conexión de redes servicios públicos domiciliarios	\$ 20.370.216.781	\$ 3.587.783.219		\$ 23.958.000.000
Total aporte de cargas por propietarios	\$ 101.899.134.021	\$ 71.180.650.141	\$ -	\$ 173.079.784.162
Cuadro 2. Aporte de cargas para reparto traslado de edificabilidad entre propietarios	Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	total
Ronda Canal Maranta - Carga general	\$ 16.400.719.282			\$ 16.400.719.282
Entrega y adecuación de suelo para parques, plazas y plazoletas	\$ 38.987.812.080	\$ 25.991.874.720		\$ 64.979.686.800
Entrega y adecuación de suelo para zonas verdes adicionales		\$ 1.115.016.840		\$ 1.115.016.840
Entrega de suelo para Equipamiento Comunal Público	\$ 2.721.310.000			\$ 2.721.310.000
Entrega del suelo y construcción del espacio público para la movilidad local e intermedia	\$ 24.668.735.897	\$ 12.601.561.187		\$ 37.270.297.084
Construcción y reforzamiento de red de acueducto con diámetro de 16"	\$ 26.465.688.378	\$ 834.311.622		\$ 27.300.000.000
Construcción y conexión de redes servicios públicos domiciliarios	\$ 17.704.070.482	\$ 6.253.929.518		\$ 23.958.000.000
Total aporte de cargas por propietarios	\$ 126.948.336.120	\$ 46.796.693.886		\$ 173.745.030.006

Fuente: Elaboración propia

4.6.6. REPARTO DE BENEFICIOS

Como el acuerdo preliminar de los propietarios de los predios es participar en todo en los mismos porcentajes, tanto en cargas como en beneficios, se le asigna a cada propietario el mismo porcentaje de suelo útil para cada uso en el mismo porcentaje de sus aportes. Así, el propietario 1 por ejemplo aporta el 40.80% y se le asigna ese mismo porcentaje en valor de suelo útil

urbanizado para los usos de bodegas, de servicios empresariales y finalmente de comercio y servicios.

Tabla 45. Derechos en Aprovechamientos

	Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	Total
% derechos en aprovechamiento = % aportes en suelo	59,00%	40,80%	0,20%	100,00%
Aprovechamiento en valor área útil	\$ 165.239.495.349	\$114.281.704.002	\$ 562.527.754	\$280.083.727.106
Vivienda VIS y Comercio de Conveniencia en 1° Piso	473.033 m2	327.155 m2	1.610 m2	801.799 m2
Vivienda VIP y Comercio de Conveniencia en 1° Piso	83.432 m2	57.703 m2	284 m2	141.418 m2
Grandes Servicios Metropolitanos - Otros usos	141.677 m2	97.985 m2	482 m2	240.144 m2
Total	698.141 m2	482.843 m2	2.377 m2	1.183.361 m2

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, al tener en el plan parcial usos y tratamientos distintos, se procede a hacer un reparto entre los propietarios teniendo en cuenta, el tratamiento, uso y altura permitida dentro de los predios de cada uno, así mismo al tener equivalencia entre los usos estos podrán variar teniendo en cuenta el índice asignado a cada uno de estos.

Tabla 46. Derechos en Aprovechamientos

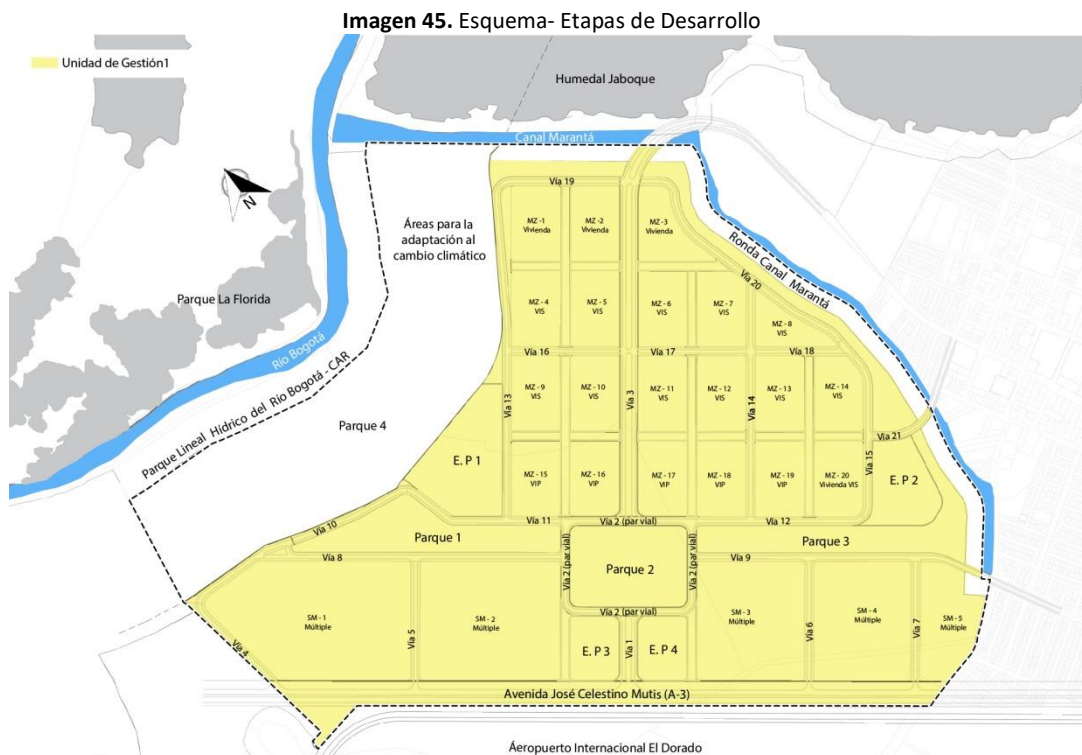
	Propietario 1	Propietario 2	Propietario 3	Total
% derechos en aprovechamiento = % aportes en suelo	73,73%	26,05%	0,22%	100,00%
Participación en dinero	\$ 206.509.370.707	\$ 72.949.045.841	\$ 625.310.557	\$ 280.083.727.106,
Vivienda VIS y Comercio de Conveniencia en 1° Piso	801.799 m²			801.799 m²
Vivienda VIP y Comercio de Conveniencia en 1° Piso	70.709 m²	70.709 m²		141.418 m²
Grandes Servicios Metropolitanos - Otros usos		237.503 m²	2.642 m²	240.144 m²
Total	872.508 m²	308.212 m²	2.642 m²	1.183.361 m²

Fuente: Elaboración propia

Es importante aclarar que los valores utilizados en este reparto son de referencia para efectos de elaborar el reparto de cargas y beneficios, pero no implican un compromiso de los propietarios del suelo o de los promotores en cuanto a que sean los valores finales reales del plan parcial en cuanto a costos de construcción y posibles valores de ventas. Es entendible que un plan parcial de esta magnitud definirá sus áreas construidas finales cuando se cuente con un proyecto

arquitectónico detallado y que las ventas totales solo se podrán conocer de acuerdo al comportamiento del mercado inmobiliario en el momento de comercializar el proyecto.

4.7. UNIDADES DE GESTIÓN



Fuente: Elaboración propia

El plan parcial se desarrollará como una sola unidad de gestión, la cual se desarrollará por etapas.

4.8. ETAPAS DE DESARROLLO

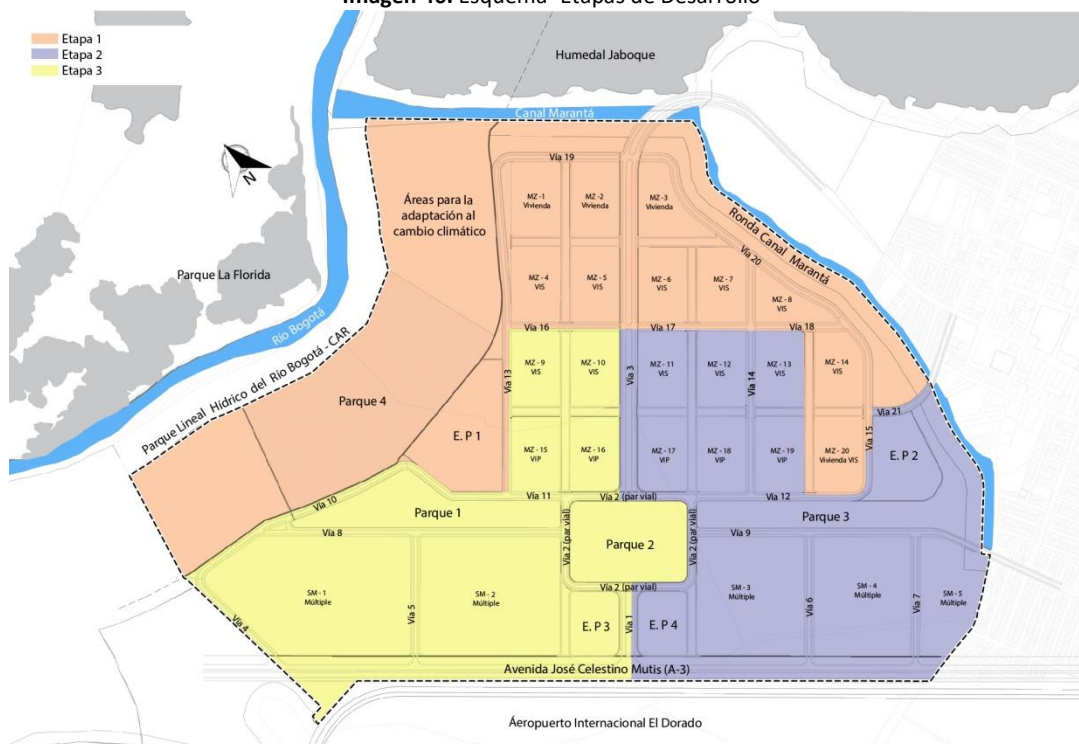
Se plantea que el proyecto urbanístico del plan parcial se desarrolle a través de tres (3) etapas de ejecución de la siguiente manera:

Tabla 47. Etapas de Desarrollo Propuestas

No. Etapa	Manzanas	Equipamientos y Zonas Verdes
1	Manzanas 01, 02,03,05, 06, 07, 08, 14,20	Equipamiento 1, Parque 4, Área para la adaptación al cambio climático, ronda Canal Marantá
2	Manzanas 11, 12, 13, 17, 18, 19, SM 03, 04, 05	Equipamiento 2, Equipamiento 4 , Equipamiento 5, Parque 3
3	Manzanas 09, 10, 15, 16 SM 01, 02	Equipamiento 3, Parque 1, Parque 2

Fuente: Elaboración propia

Imagen 46. Esquema- Etapas de Desarrollo

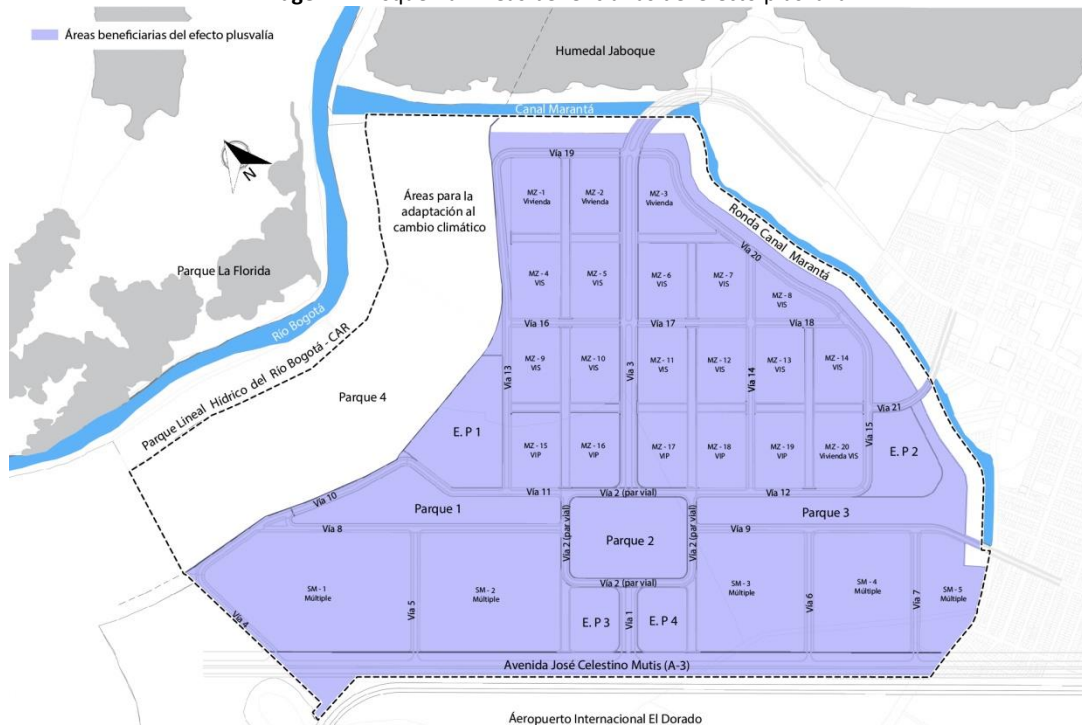


Fuente: Elaboración propia

4.9. PARTICIPACIÓN EL PLUSVALÍA

Las áreas beneficiarias del efecto de lluvia son:

Imagen 47. Esquema- Áreas beneficiarias del efecto plusvalía



Fuente: Elaboración propia

ANEXOS

PLANOS DE DIAGNÓSTICO

- Ortofoto 2021
- Ortofoto 1998
- Clasificación del Suelo
- Estructuras Ecológica Principal
- Tratamientos Urbanísticos
- Áreas de Actividad
- UPL Edificabilidad
- Sistema Vial
- Espacio Público
- Sistema de Equipamientos
- Sistema de Transporte
- Sistema de Ciclorrutas
- Sistema de Cuidado – Servicios Sociales

- Condiciones Riesgos
- Amenaza de Encharcamiento
- Sistema de Acueducto
- Sistema de Alcantarillado
- Sistema Energía Eléctrica
- Sistema de Gas Natural
- Sistema de Telecomunicaciones
- Alturas Construidas
- Altura Máxima Aero civil
- Uso predominante predio
- Densidad Poblacional

PLANOS DE FORMULACIÓN

- Propuesta Urbana
- Sistema Vial
- Espacio Público y Equipamientos
- Servicios Públicos
- Usos
- Cargas Urbanísticas
- Unidades de Gestión
- Etapas
- Plusvalía

FACTIBILIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS

- Energía
- Acueducto y Alcantarillado
- Telecomunicaciones
- Gas Natural