

PLAN PARCIAL LOS CEREZOS- DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS

2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

3. DIAGNOSTICO

4. PROPUESTA URBANISTICA

5. PROPUESTA DE CARGAS Y BENEFICIOS

6. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA

7. ESTRATEGÍAS DE GESTIÓN

8. ANEXOS

INTRODUCCIÓN

El sector en el que se encuentra el plan parcial Los Cerezos que hoy se acoge al desarrollo por plan parcial, hace parte de una zona reglamentada con el tratamiento de Desarrollo del Acuerdo 6 de 1990 y por el Acuerdo del Borde Occidental 26 de 1996.

En el cambio normativo del Acuerdo 6 de 1990 al Plan de Ordenamiento Territorial, estos suelo no fueron desarrollados bajo las normas del Decreto de Incorporación, razón por la cual, una vez realizadas las consultas pertinentes se procedió a solicitar la delimitación del Plan Parcial con la solicitud 1-2006-09275 y el formato F-17.

La oficina de Planeación Distrital estableció la delimitación considerando varios aspectos a contemplar en la preparación de la formulación del presente plan parcial. Con las resoluciones que levantan las reservas para la estación de metro, y la reglamentación de la UPZ Garcés Navas se da factibilidad de desarrollo a los predios que hacían parte de la Urbanización MonteCarlo y que no pudieron solicitar licencias de urbanismo bajo las normas del acuerdo 6 de 1990.

1. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGÍAS

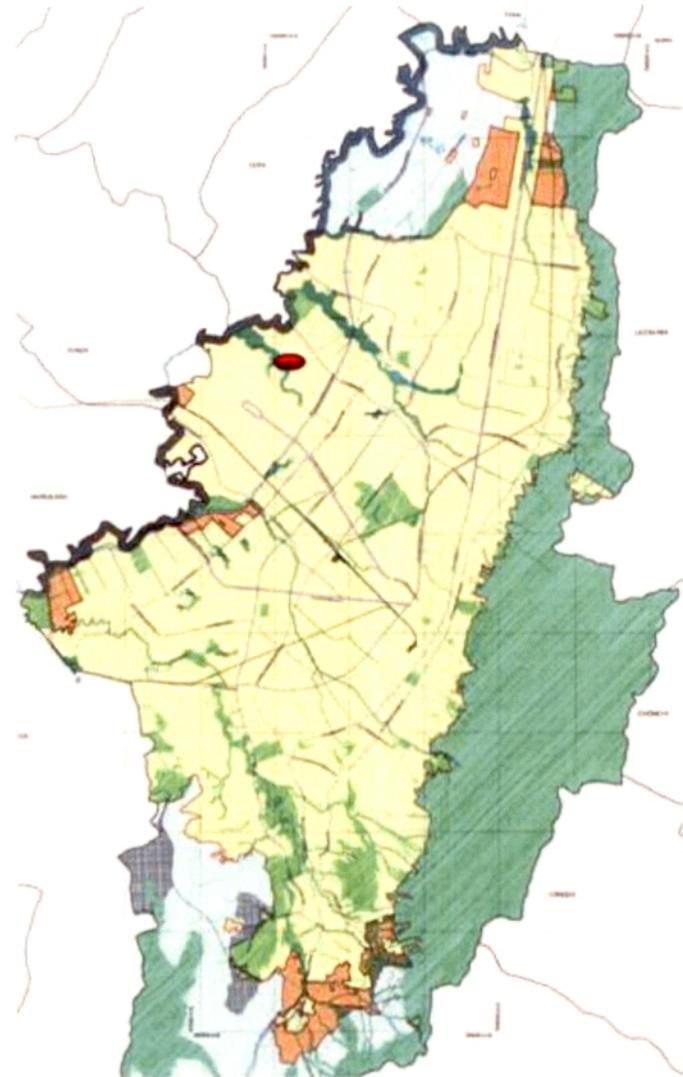
Justificación: Los Planes Parciales son definidos por la Ley 388 de 1997 como el instrumento de planeamiento por medio del cual se establecen los requisitos y condiciones para el desarrollo de las porciones de suelo sujetas al tratamiento de desarrollo, acorde con lo que dispone para Bogotá el POT Decreto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

OBJETIVOS

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

ESTRATEGÍAS

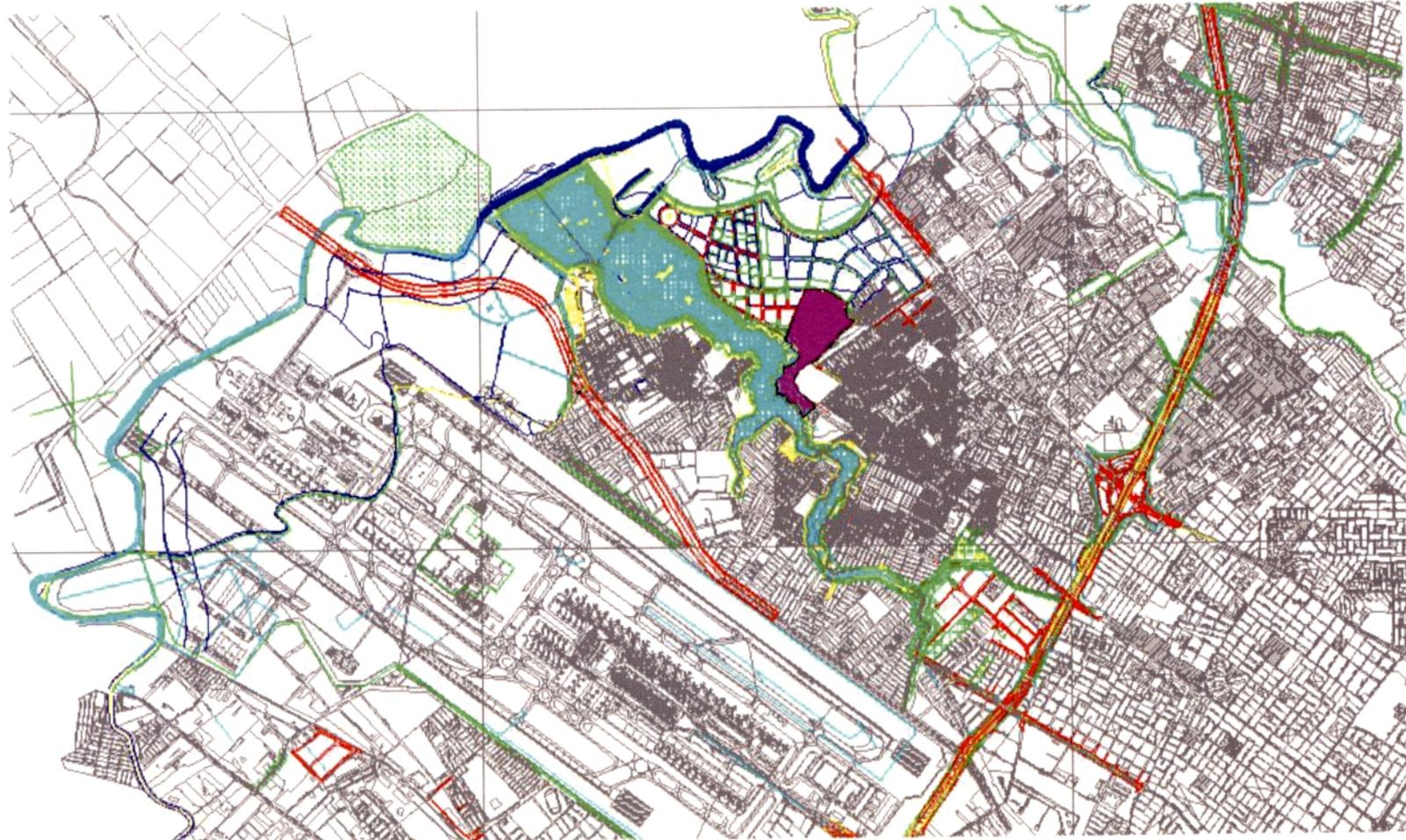
En el Plan de Ordenamiento Territorial dispone que por sus condiciones de extensión y complejidad los sectores sin desarrollar en suelo urbano con área superior a 10 Hectáreas Netas Urbanizables deban adelantar el proceso del Plan Parcial ante Planeación Distrital como requisito para la expedición de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



2. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

◆ LOCALIZACIÓN

El predio el Cerezo está localizado al occidente de la ciudad, en el encuentro de las Avenidas Chile y El Cortijo y contiguo al Humedal del Jaboque.



Localización General del Contexto

Documento Técnico de Soporte- PLAN PARCIAL - LOS CEREZOS

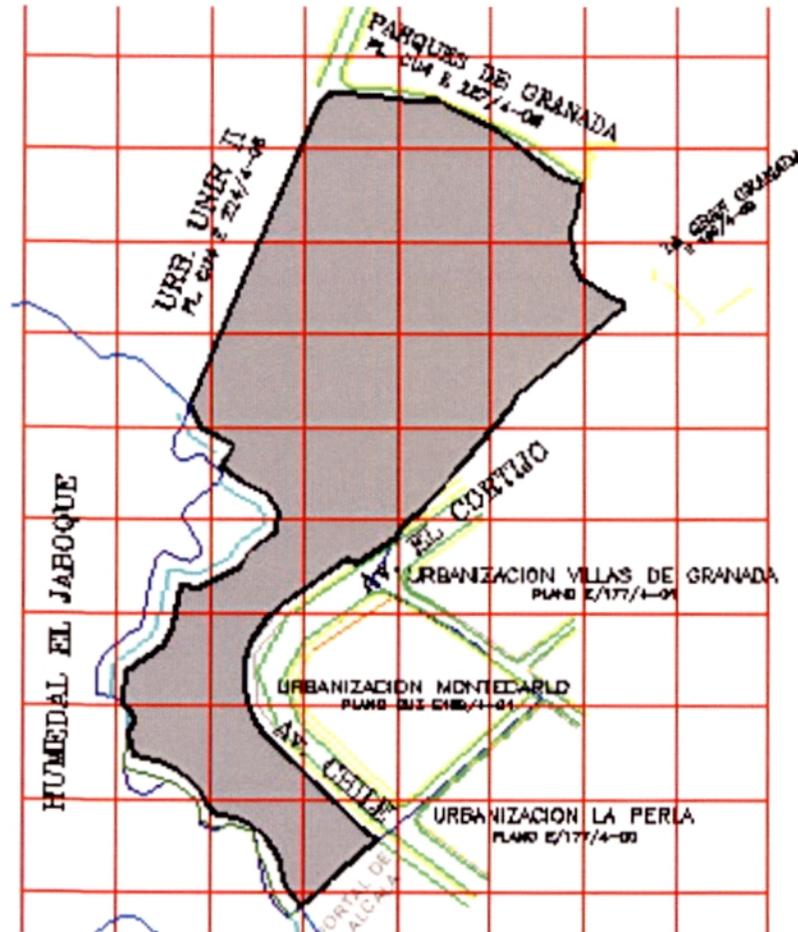
LÍMITES y ÁREA DE PLAN PARCIAL

| | |
|-----------|---|
| Norte | Urbanización Parques Villas de Granada |
| Sur | Humedal El Jaboque, Parques de Alcalá |
| Oriente | Avda. Chile y el Cortijo, La gran Granada |
| Occidente | Humedal El Jaboque, Urbanización UNIR II |

El área que comprende el plan parcial Los Cerezos incluye la parte sin desarrollar de la urbanización Montecarlo, que fue aprobada mediante Resolución 06-3-0233 del 27 de abril de 2006 de la Curaduría Urbana No.3 y con el plano No. CU3 E189/4-01.

El predio Los Cerezos objeto del plan cuenta con un área bruta de 184.587,52 m² (18,45 Ha.), esta identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-504429 y el Plano Topográfico E 189/1, propiedad de Inversiones Ortiz Ltda.

El área a desarrollar corresponde a la antigua zona de reserva para el metro, reserva que fue levantada por la Resolución 0929 del 9 de Diciembre de 2005.



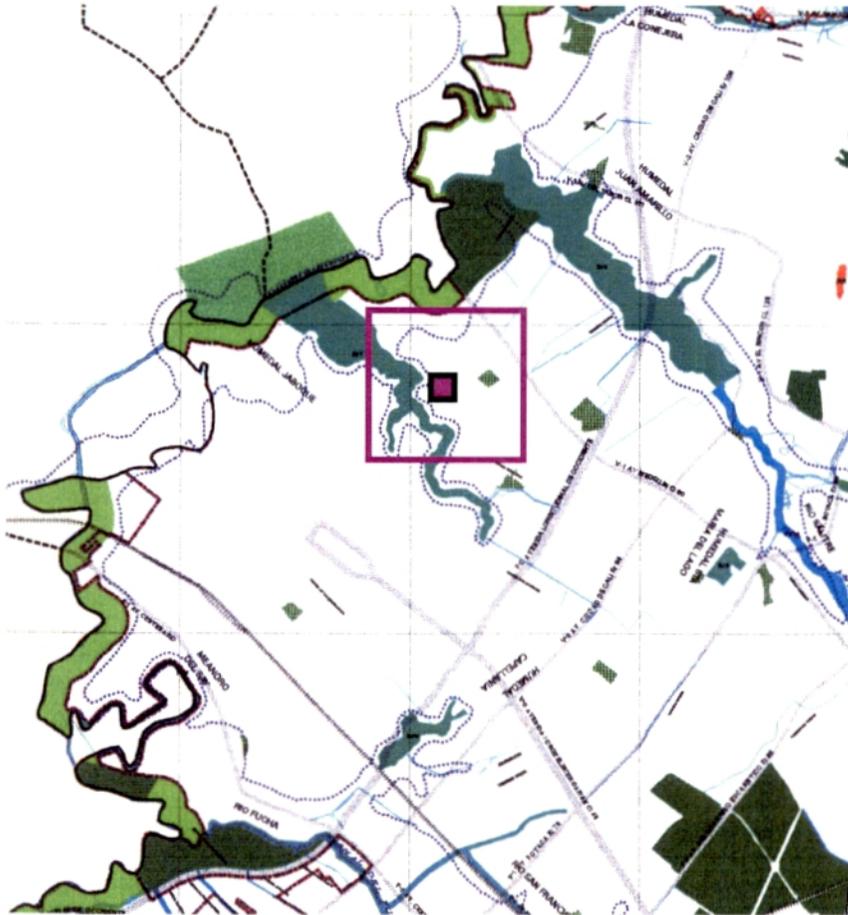
Identificación de los límites del Plan Parcial

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| AREA BRUTA DEL TERRENO ORIGINAL | 258.372,88 m ² |
| AREA URBANIZADA –MONTECARLO– | 60.514,52 m ² |
| MALLA VIAL ARTERIAL (Reserva) | 13.270,84 m ² |
| AREA A URBANIZAR LOS CEREZOS | 184.587,52 m ² |
| Desaguador El Cortijo | 1.787,53 m ² |
| AREA NETA URBANIZABLE (para índices) | 182.799,99 m ² |
| Control Ambiental Av. El Cortijo | 292,72 m ² |
| AREA NETA URBANIZABLE (para cesiones) | 182.507,27 m ² |

3. DETERMINANTES URBANAS

DIAGNOSTICO FÍSICO

♦ Estructura Ecológica principal



Localización general (fragmento Plano no. 12 del Pot)

El predio se encuentra localizado al occidente de la Ciudad, en un área con amplio valor e incidencia de los elementos propios de la estructura ecológica principal, que constituyen el soporte natural que contribuyen a enriquecer las calidades ambientales en los nuevos desarrollos urbanísticos y de la Ciudad.

En los aspectos ambientales se destaca la relación inmediata del predio con los siguientes elementos de la estructura ecológica principal definidos por el POT:

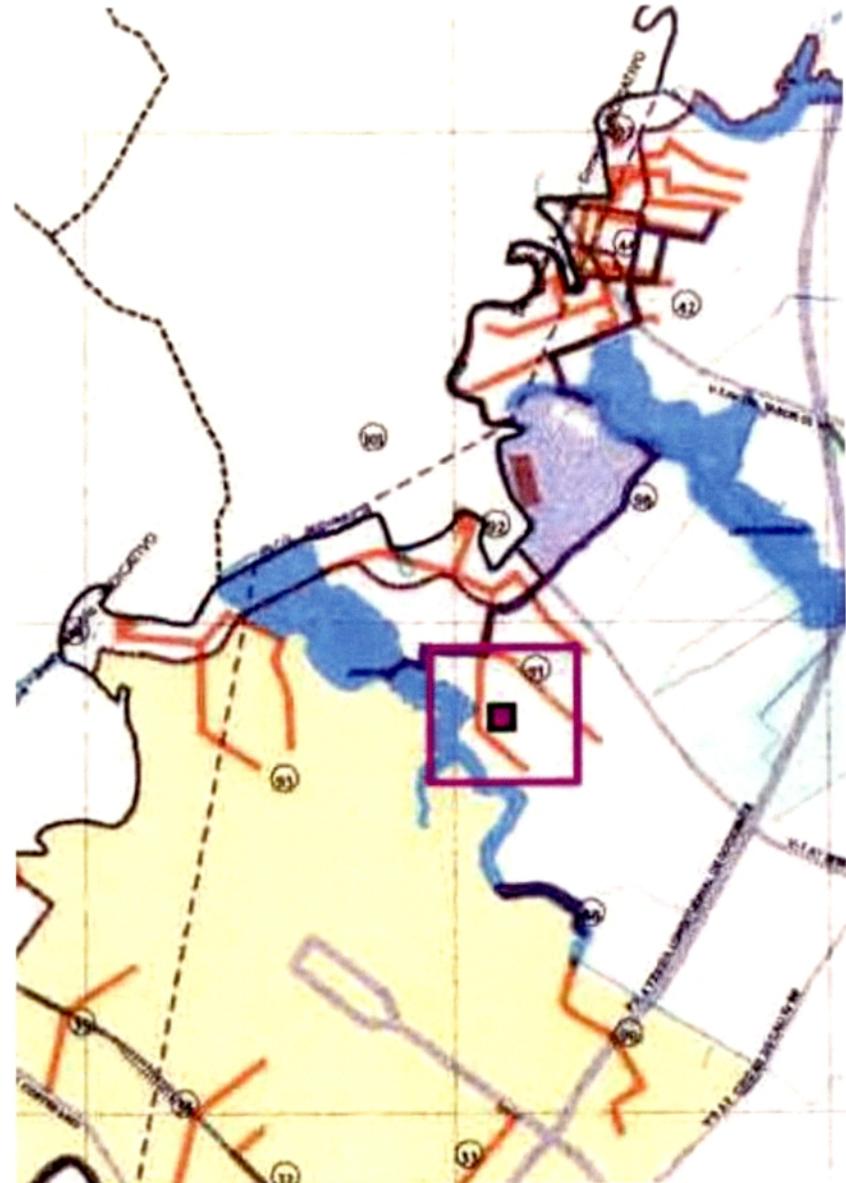
- Humedal del Jaboque
- Futuros Corredores ecológicos Viales: Dentro del proceso de urbanización se van a generar los corredores viales de la avenida el Cortijo y la Avenida Chile, constituidos por los controles ambientales que en su mayor extensión hacen parte de las zonas de cesión ya entregadas por la urbanización MONTECARLO, vecina del predio.

◆ Redes de *Servicios Públicos*

A partir de las concertaciones para la incorporación de los sectores circundantes, el desarrollo propio de la zona, así como el proyecto de recuperación del Humedal del JABOQUE adelantado por la EAAB y la Administración Distrital, se han construido las redes de acueducto y alcantarillado que garantizan un adecuado manejo, con la separación en dos sistemas independientes de alcantarillado, de los cuales el pluvial alimenta el caudal del humedal.

La red construida de alcantarillado sanitario que atraviesa el plan parcial, constituye una determinante para la propuesta urbanística ya que obedece a un trazado diagonal a la disposición geométrica de las manzanas.

Por otra parte el sistema de alcantarillado de lluvias que está proyectado por la Avenida El Cortijo, también atraviesa el plan de oriente a occidente, determinando una zona en el cruce de los dos sistemas, que debe quedar reservado para zonas verdes de uso público.



Proyectos de saneamiento (fragmento Plano no.33 del Pot)

♦ Estructura Funcional

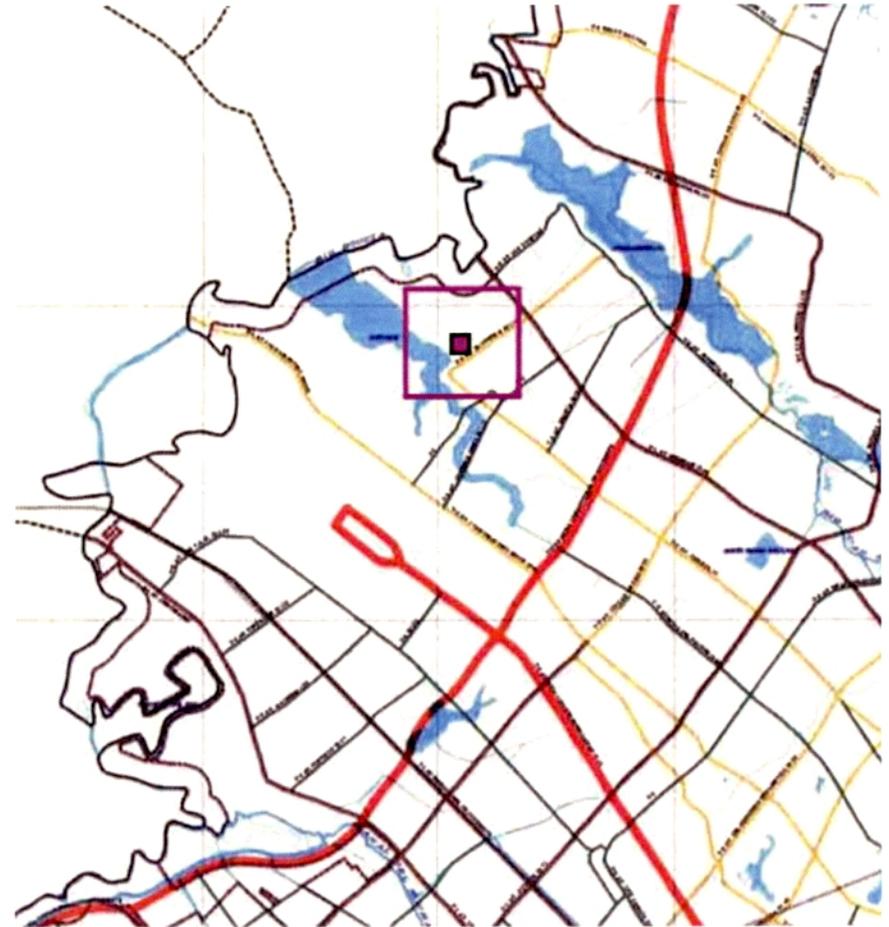
El sector donde se encuentra el plan parcial, hace parte del sector residencial al norte del Aeropuerto y su área de influencia, que con la presencia del humedal contribuye a la definición y amortiguación de los posibles impactos.



Plano general con localización estratégica.

♦ Sistema de Movilidad y Accesibilidad

El acceso al sector desde la Calle 80 es por la Avenida El Cortijo tipo V-2 y desde el oriente por la Av. Chile V-3.



Plano del sistema Vial del POT.

◆ Sistema de Espacio Público existente

Las condiciones particulares para el Plan Parcial están determinadas por las cesiones de la Urbanización MONTECARLO, las cuales están localizadas en parte de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal del Jaboque y en los controles ambientales de la Av. El Cortijo y la Av. Chile.

Las áreas que corresponden a la zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal y la mayor parte del Control Ambiental de las Avenidas Chile y El Cortijo ya fueron entregadas en la licencia de construcción de la Urbanización Montecarlo.

En el área del Plan Parcial Los Cerezos solamente hay un área pequeña de control ambiental de la Avenida el Cortijo, que se suma a las ya del proyecto urbanístico Montecarlo.



Cesiones existentes en la zona y humedal del Jaboque.

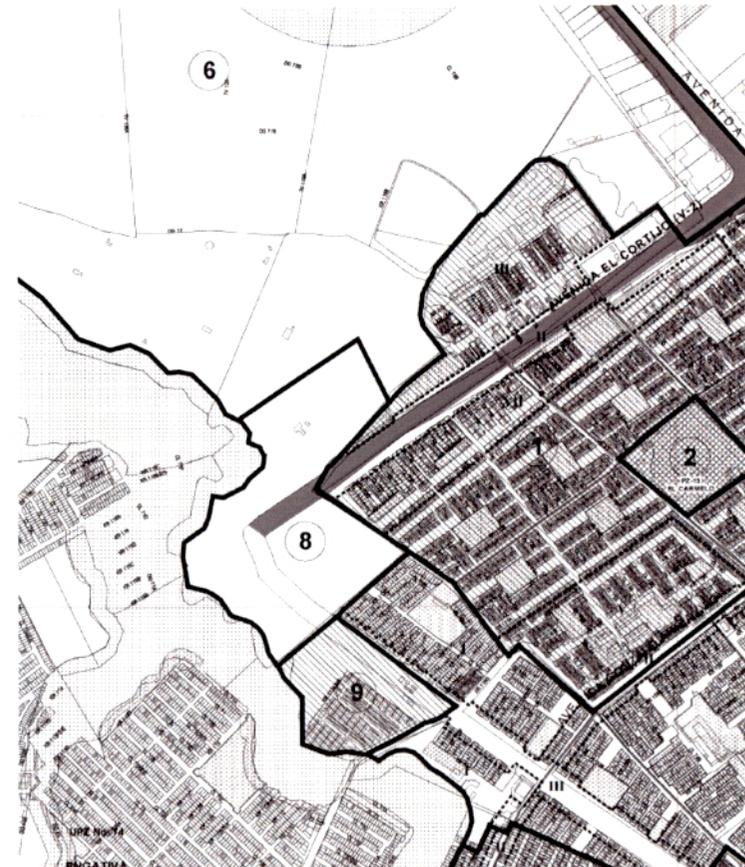
Usos y Tratamientos

El POT señaló el predio de este plan con área urbana integral múltiple y servicios urbanos básicos (antigua reserva metro) y tratamiento de Consolidación.



Plano de usos POT

A pesar de lo anterior, La UPZ Garcés Navas precisó los usos y tratamientos, una parte del predio se encuentra en el sector normativo No.6 área urbana integral Residencial y otra parte en el sector No.8 área urbana integral múltiple; las dos con tratamiento de desarrollo.



Plano de usos UPZ Garcés Navas

Sistema de Equipamientos existentes

Existe interés por parte de la Secretaría de Educación del Distrito por obtener la cesión de equipamiento público con destino a un colegio Distrital, el cual contribuirá a dotar y reducir el déficit de la Localidad de Engativá.

Dentro del proyecto del plan parcial se ha destinado en un solo polígono la cesión para equipamiento colectivo público, con un área de 14.600,58 m².

Otros aspectos Normativos

◆ Demanda de Estacionamientos

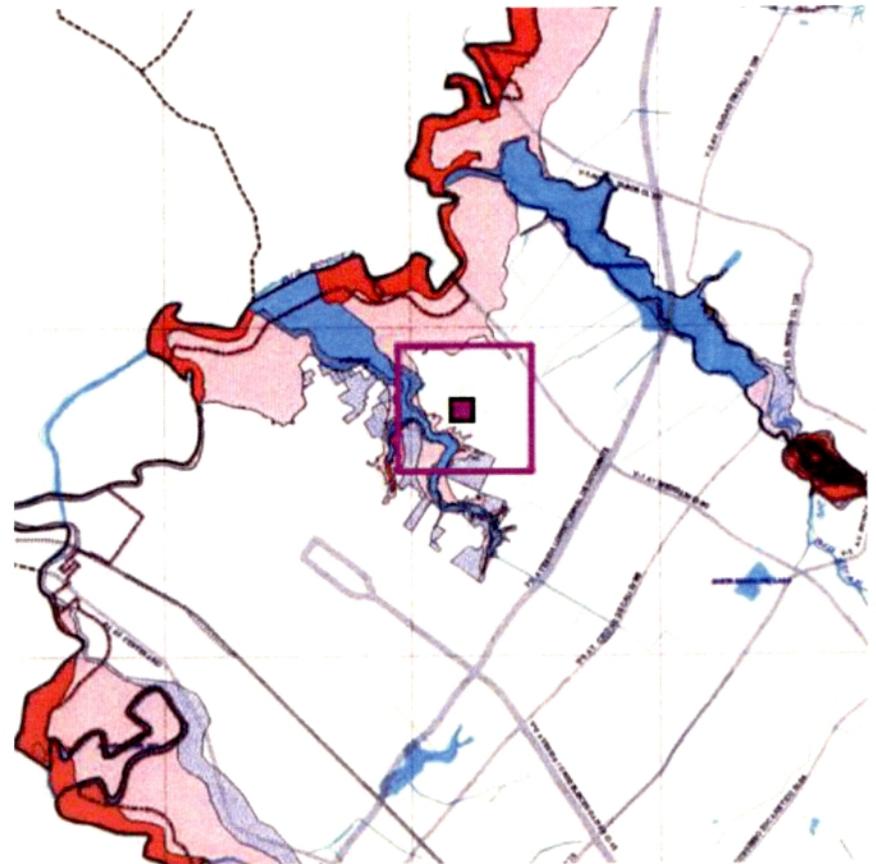
La zona del plan parcial está dentro de la demanda C indicada en el plano 29 del POT, para la cual se tendrá en cuenta el cuadro de estacionamientos exigidos por el POT.

◆ Topografía

El terreno es fundamentalmente plano, con un leve cambio de nivel entre los extremos oriental y occidental, con inclinación hacia el humedal.

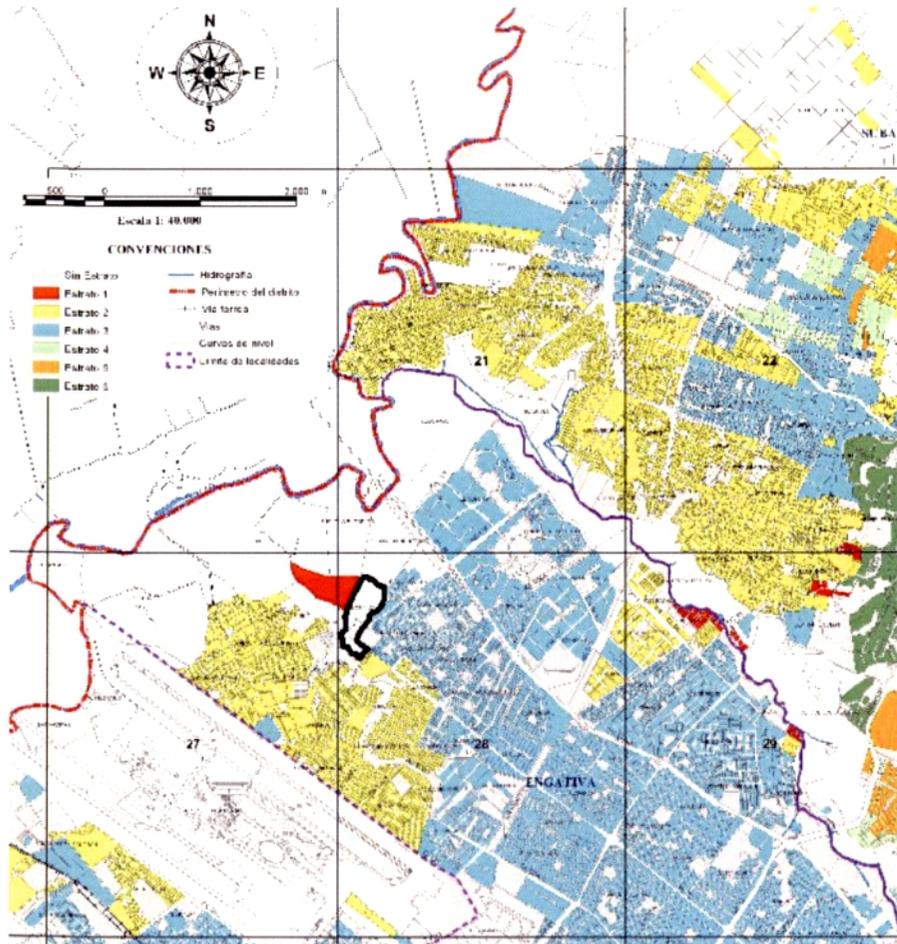
◆ Riesgos

El predio en su mayor extensión no tiene amenaza por inundación, solamente en la zona más cercana al humedal existe según el plano no. 4 del POT, una pequeña zona en amenaza media, la cual resulta mitigable con las obras de urbanismo y alcantarillado.



DIAGNOSTICO SOCIOECONÓMICO

♦ Estratificación de Bogotá D. C.



El predio que adelanta el Plan Parcial Los Cerezos se encuentra rodeado al Sur por sectores de estrato 2, al nororiente por estrato 3, y al occidente por estrato 1 que corresponde al sector UNIR II.

♦ Usos predominantes y alturas

La zona en que se inserta el Plan Parcial se caracteriza por el uso predominante de vivienda, con comercios vecinales que la complementan.

Las alturas promedio son de 3 pisos para las áreas desarrolladas progresivamente, y de 5 pisos para las edificaciones de las nuevas urbanizaciones en agrupaciones de conjuntos residenciales.

Documento Técnico de Soporte- PLAN PARCIAL - LOS CEREZOS



Barrios Vecinos

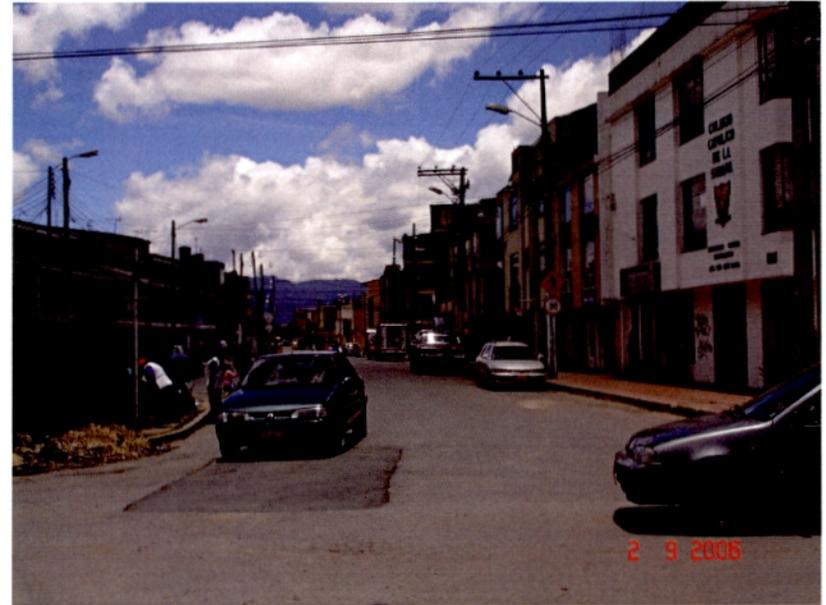
Documento Técnico de Soporte- PLAN PARCIAL - LOS CEREZOS



Fotos del sector



Fotos del sector



Documento Técnico de Soporte- PLAN PARCIAL - LOS CEREZOS

◆ Identificación de la zona "record fotográfico".



1.



2.

Documento Técnico de Soporte- PLAN PARCIAL - LOS CEREZOS



3.



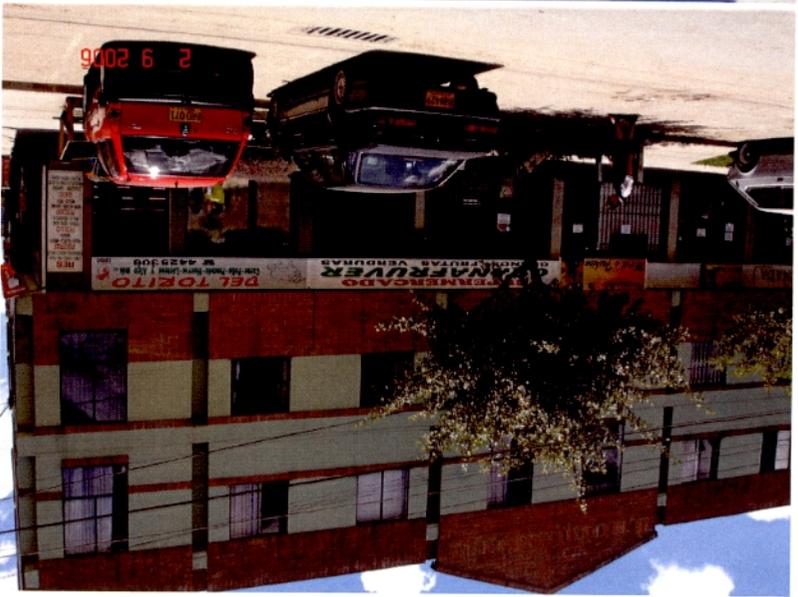
5.



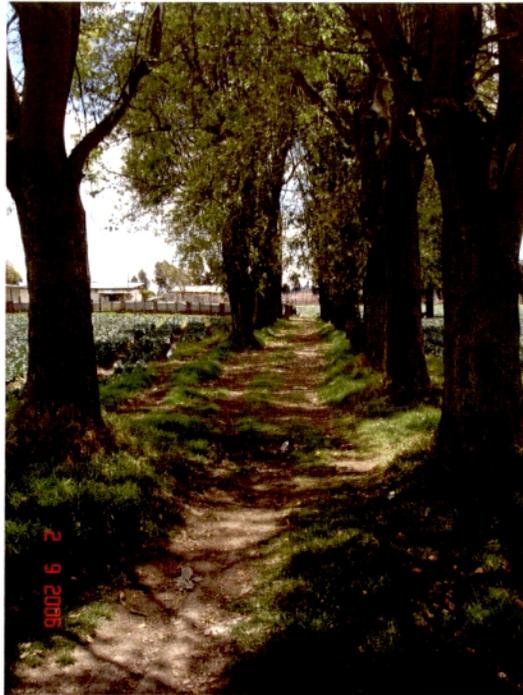
4.



6.



Documento Técnico de Soporte- PLAN PARCIAL - LOS CEREZOS



11.



13



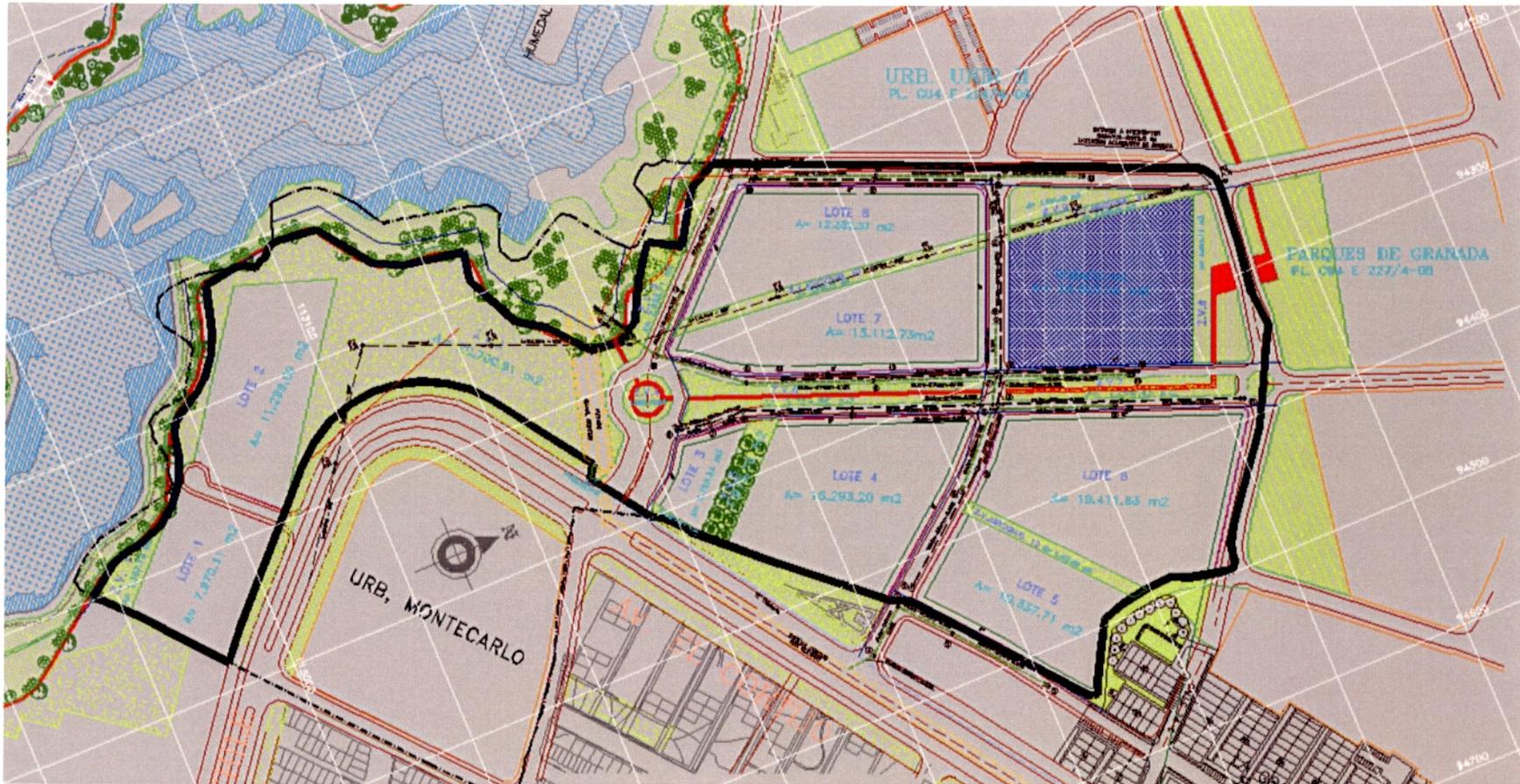
12.



14

4. PROPUESTA URBANÍSTICA

♦ LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA



Plano con la propuesta.

El Predio objeto de Plan Parcial se encuentra en la parte nororiental del Humedal del Jaboque, aledaño al encuentro entre la Avenida el Cortijo y la Avenida Chile.

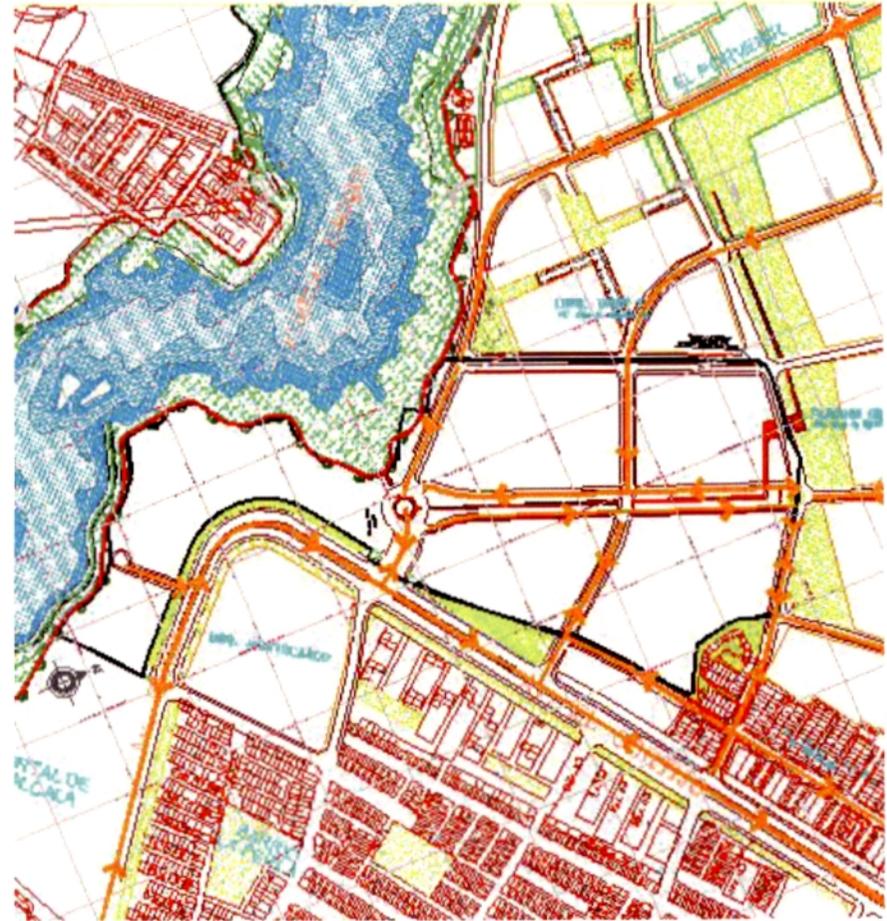
♦ *TRAZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS*

Para la definición del plan parcial se encontró que la existencia de unas redes construidas constituye una determinante espacial para su configuración, consistente en dos redes, la de alcantarillado sanitario que atraviesan el predio de sur a norte y una red de aguas lluvias (box culvert) de oriente a occidente, desde la avenida El Cortijo hasta su integración con el humedal del Jaboque.

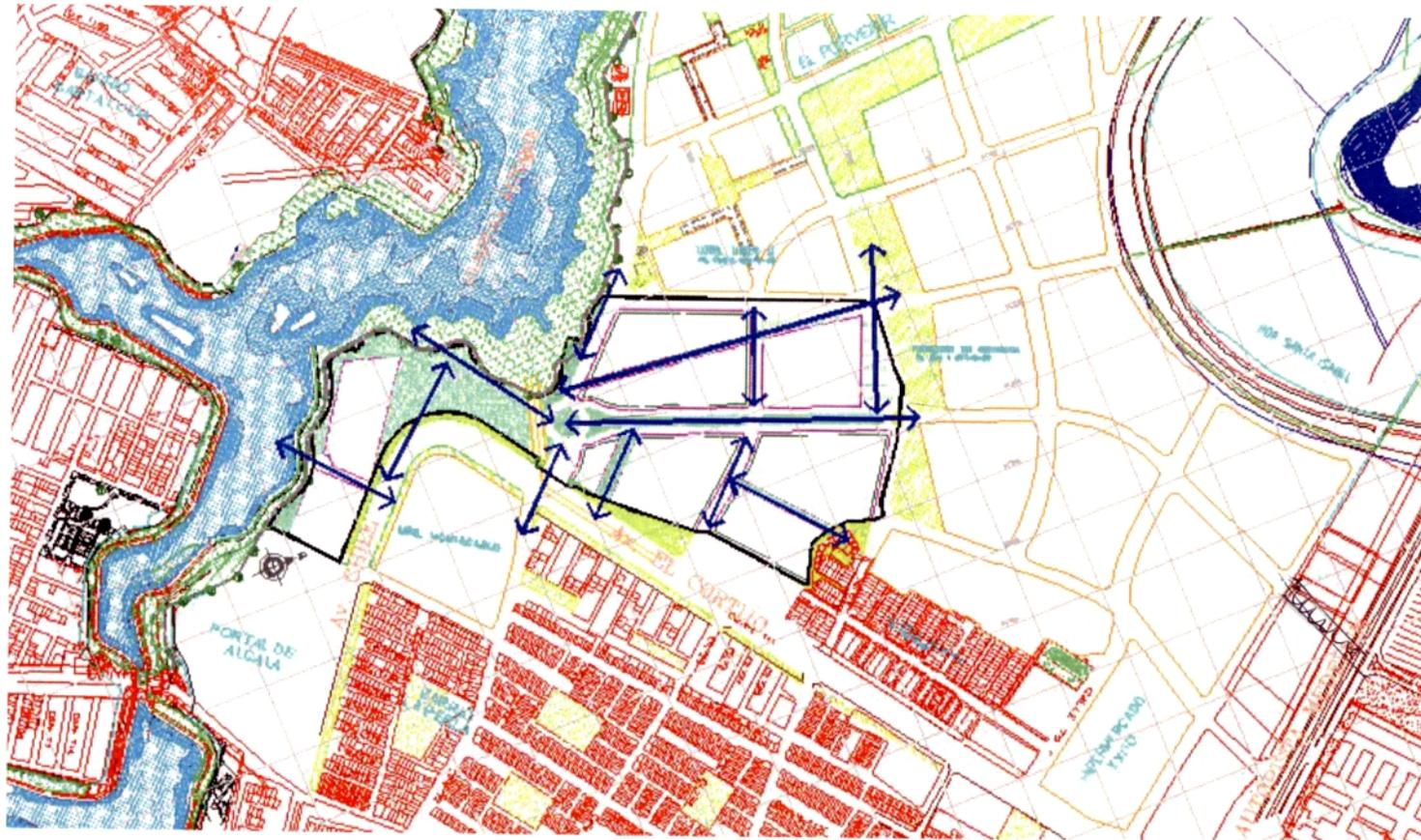
♦ *MALLA VIAL*

La malla vial del proyecto urbanístico busca conectarse con los trazados de la zona. En primera instancia se plantea una vía parque como elemento estructural de conexión de sur a norte, prolongando la conectividad de las zonas verdes con el Humedal del Jaboque, así como vías locales que integra los sectores contiguos en toda direcciones.

También se plantea una cicloruta que se integra a la existente de borde del Humedal del Jaboque.



♦ INTEGRACIÓN URBANÍSTICA Y PAISAJÍSTICA



El planteamiento Urbanístico procura articular los aspectos ambientales propios de la proximidad con el Humedal del Jaboque, las condiciones determinadas por las redes de servicios públicos ya construidas, la relación con las zonas de cesión de las urbanizaciones aledañas y la integración con la red vial local y arterial de la zona.