



LAS FLORES

Plan Parcial 14

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca

An aerial photograph of a rural landscape, likely in a developing country. The image shows a patchwork of agricultural fields, some of which are irrigated, creating a grid-like pattern. A prominent road or canal runs vertically through the center-left of the image. The terrain is mostly flat, with some darker areas that could be forests or wetlands. The overall tone is dark and grainy, typical of older aerial photography.

LAS FLORES

Plan Parcial 14

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca

LAS FLORES

Plan Parcial 14

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca

Introducción



Norte de Bogotá

Foto: Mariano Maisonnave vía Flickr



Bogotá es la ciudad más poblada y extensa de Colombia. Con más de ocho millones de habitantes viviendo en el casco urbano y su área de influencia, es también el principal centro económico, político y cultural del país.

Para el año 2050, según datos del DANE y la Secretaría Distrital de Planeación, Bogotá aumentará su población a 11,6 millones de habitantes y pasará de 3,2 personas por hogar a 2,3. Así, el número de hogares aumentará de 2,9 millones a los 5,7 millones. Como medida ante este panorama, la Alcaldía de Bogotá ha impulsado un proyecto de desarrollo que busca crear un entorno habitado de gran calidad urbanística en el norte de la ciudad. De esta manera surge el **Plan de Ordenamiento Zonal del Norte** denominado “**Ciudad Lagos de Torca**”, el cual fue aprobado mediante el Decreto 088 de 2017, y ha sido modificado por el Decreto 049 de 2018, el Decreto 425 de 2018 y el Decreto 417 de 2019.

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

Índice

1

Memoria Justificativa

1.1 Objetivos y Estrategias

- 1.1.1 Objetivos Generales – POZ Norte
- 1.1.2 Objetivos Específicos – Plan Parcial N° 14

1.2 Delimitación del Área de Planificación

- 1.2.1 Contexto General
- 1.2.2 Localización del P.P. N° 14
- 1.2.3 Identificación Predial

1.3 Diagnóstico Físico

- 1.3.1 Estructura Ecológica Principal
 - 1.3.1.1 Elementos de la Estructura Ecológica
 - 1.3.1.2 Sistema de Vallados
- 1.3.2 Estructura Funcional y de Servicios
 - 1.3.2.1 Sistema de Movilidad y de Transporte
 - 1.3.2.2 Operaciones urbanísticas
 - 1.3.2.3 Unidad Funcional
 - 1.3.2.4 Sistema de Servicios Públicos
 - 1.3.2.5 Sistema de Espacio Público
 - 1.3.2.6 Sistema de Equipamientos

1.3.3 Estructura Socioeconómica y Espacial

- 1.3.3.1 Ejes Principales de Integración
- 1.3.3.2 Usos del suelo
- 1.3.3.3 Alturas y Construcciones Existentes
- 1.3.3.4 Topografía
- 1.3.3.5 Articulación con el Entorno
- 1.3.3.6 Población Objetivo

1.4 Conclusiones del Diagnóstico

- 1.4.1 Estructura Ecológica Principal
- 1.4.2 Estructura Funcional y de Servicios
- 1.4.3 Estructura Socioeconómica y Espacial

2

Formulación

2.1 Planteamiento Urbanístico

- 2.1.1 Concepto
- 2.1.2 Propuesta Urbanística

2.2 Estructura Ecológica Principal

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

2.3 Estructura Funcional y de Servicios

- 2.3.1 Concepto y Estrategias
- 2.3.2 Malla Vial Arterial Principal
 - 2.3.2.1 Avenida Paseo de los Libertadores
 - 2.3.2.2 Avenida Laureano Gómez
- 2.3.3 Malla Vial Local
 - 2.3.3.1 Avenida Parque Guaymaral Sur
 - 2.3.3.2 Vía local N° 1
 - 2.3.3.3 Vías locales N° 2a - 2b
- 2.3.4 Operaciones urbanísticas
- 2.3.5 Unidad Funcional
- 2.3.6 Etapas de Desarrollo

2.3.7 Propuesta de Espacio Público

- 2.3.7.1 Zonas de Conectividad Eco. Complementarias
- 2.3.7.2 Controles Ambientales
- 2.3.7.3 Parque Lineal
- 2.3.7.4 Parques
- 2.3.7.5 Alamedas

2.3.8 Propuesta de Equipamiento Público

- 2.3.8.1 Usos indicativos del suelo para Equipamiento

2.4 Estructura Espacial y de Usos del Suelo

2.4.1 Propuesta de la Estructura Espacial

- 2.4.1.1 Configuración de Manzanas

2.4.2 Propuesta General de Usos

2.4.3 Usos Indicativos del Suelo

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

2.5 Acciones de Mitigación

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

3

Estrategias de Gestión y Financiación

3.1 Definición de Cargas Generales

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

3.2 Valoración de Beneficios Urbanísticos

- 3.2.1 Aprovechamiento en metros cuadrados
- 3.2.2 Edificabilidad Resultante y Adicional

3.3 Cargas Locales

- 3.3.1 Definición

3.4 Ventas Estimadas

- 3.4.1 Definición
- 3.4.2 Valor Residual del Suelo

Listado de Imágenes

- **Imagen 1** Fuente: Google Earth
- **Imagen 2** Fuente: Mapas Bogotá
- **Imagen 3** Fuente: Revista Semana
- **Imagen 4** Fuente: Secretaría Distrital de Ambiente
- **Imagen 5** Fuente: Google Street View
- **Imagen 6** Fuente: Google Street View
- **Imagen 7** Fuente: Google Street View
- **Imagen 8** Fuente: Sudsostenible.com
- **Imagen 9** Fuente: Mapas Bogotá
- **Imagen 10** Fuente: Google Street View
- **Imagen 11** Fuente: Google Street View
- **Imagen 12** Fuente: Google Imágenes

An aerial, black and white photograph of the Sabana Norte de Bogotá. The image shows a vast, flat landscape with a dense cluster of buildings in the middle ground, surrounded by fields and trees. In the background, a range of mountains is visible under a cloudy sky. The overall tone is somber and historical.

1 Memoria Justificativa

Sabana Norte de Bogotá

Foto: Jonathan Pedraza vía Flickr



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

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

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

1.1

Objetivos y Estrategias

1.1.1

Objetivos generales – POZ Norte Ciudad Lagos de Torca

Decreto 088 de 2017 – artículo 7



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



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



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



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



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



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

1.1.2

4

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

Decreto 088 de 2017 – artículo 8

Estructura Ecológica Principal

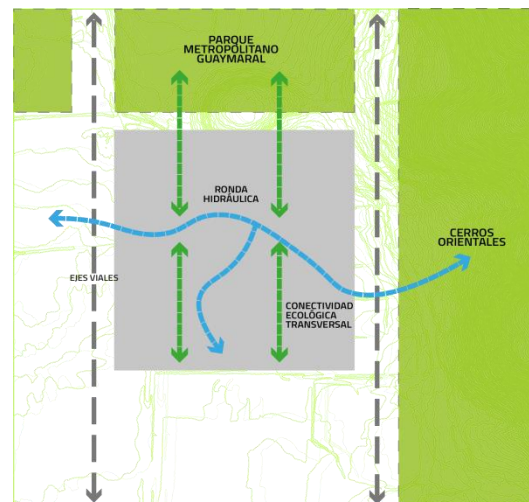
Objetivos

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

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Estrategia

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



Sistema de Movilidad

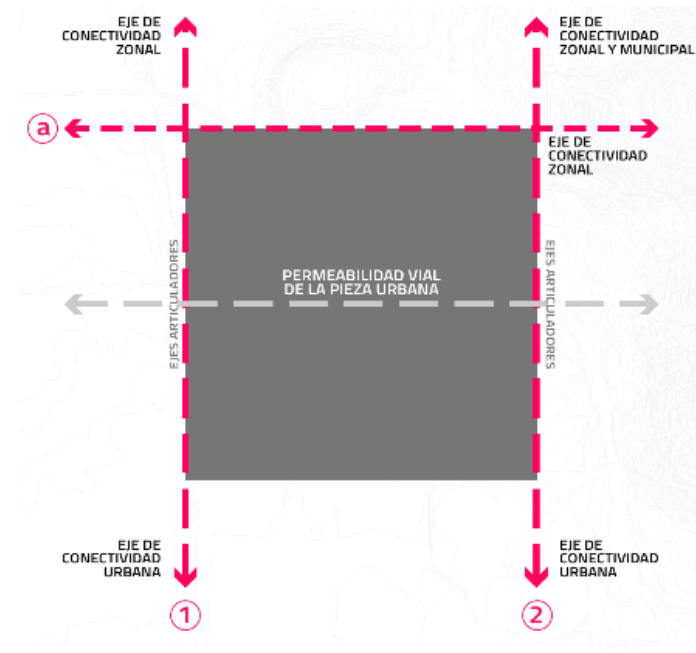
Objetivos

1. Conformar la red vial arterial y local del norte de la ciudad mediante ejes de comunicación que respondan a la demanda actual y proyectada del tráfico.
2. Ajustar los trazados de los ejes viales que articulan el territorio del POZ Norte con el entorno, con la finalidad de incentivar el crecimiento y la competitividad, mejorando la calidad de la vida de los ciudadanos.
3. Articular e integrar la red de ciclorrutas con los espacios públicos, las rutas de transporte público, las rutas troncales y el transporte regional y nacional.

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Estrategia

Trazar corredores de movilidad estratégicos al interior del Plan Parcial que permitan conectar y dar continuidad a los sistemas de movilidad colindantes de la malla vial arterial del POZ Norte.



Sistema de Equipamientos

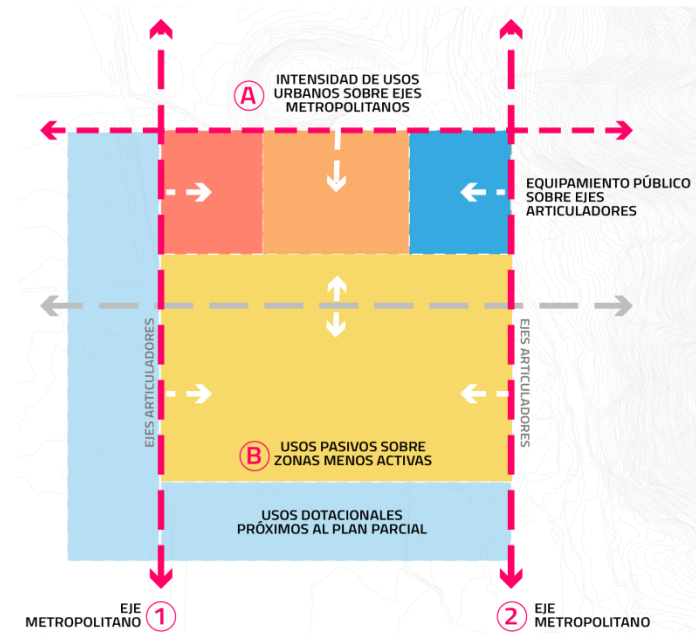
Objetivos

1. Consolidar una estructura urbana de soporte y cualificada, para ofrecer una cobertura integral de servicios sociales que permita suplir las necesidades de la futura población.
2. Facilitar una gestión eficiente del suelo necesario para la localización de equipamientos públicos mediante el desarrollo de estrategias para la programación del suelo.
3. Promover el uso eficiente del suelo destinado a equipamiento comunal público, generando condiciones para la mezcla de varios tipos de equipamiento y de usos complementarios.

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Estrategia

Establecer las cesiones para equipamiento público en zonas estratégicas de fácil accesibilidad, con la posibilidad de integrarse con usos complementarios dentro del plan parcial y con demás equipamientos presentes en el área de influencia.



Sistema de Espacio Público

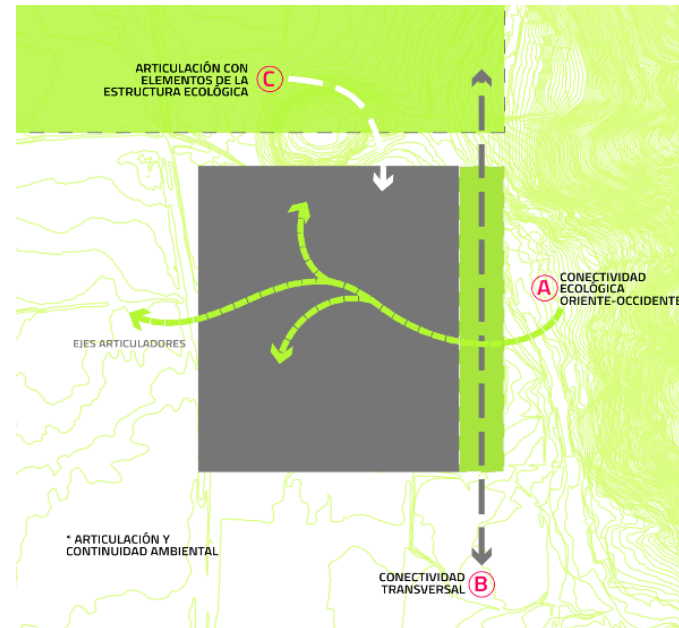
Objetivos

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

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Estrategia

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



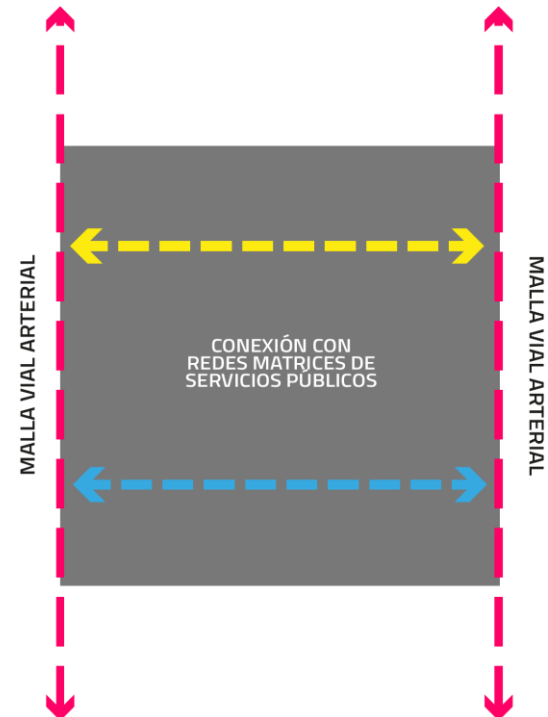
Sistema de Servicios Públicos

Objetivos

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

Estrategia

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



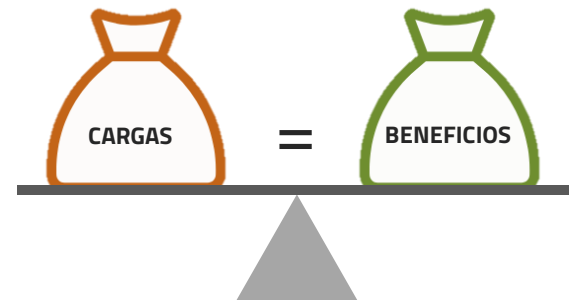
Financiación y gestión

Objetivos

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

Estrategia

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



Delimitación del área de planificación

1.2

1.2.1

Contexto General



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



El POZ Norte Ciudad Lagos de Torca cuenta con los siguientes límites espaciales:

NORTE: Municipio de Chía y perímetro urbano del Distrito Capital.

ORIENTE: Perímetro urbano del Distrito Capital y la Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá.

SUR: Calles 189, 191 (Trazado Avenida Tibabita), 192, 193, UPZ La Uribe y la calle 183 (Avenida San Antonio).

OCCIDENTE: Perímetro urbano de la ciudad de Bogotá y la URP Zona Norte que contiene la Reserva Forestal Regional "Thomas Van der Hammen".

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Ubicación del POZ Norte en el Perímetro Urbano de Bogotá

1.2.2

Localización del Plan Parcial No. 14 – Las Flores

POZ Norte - Decreto 088 de 2017

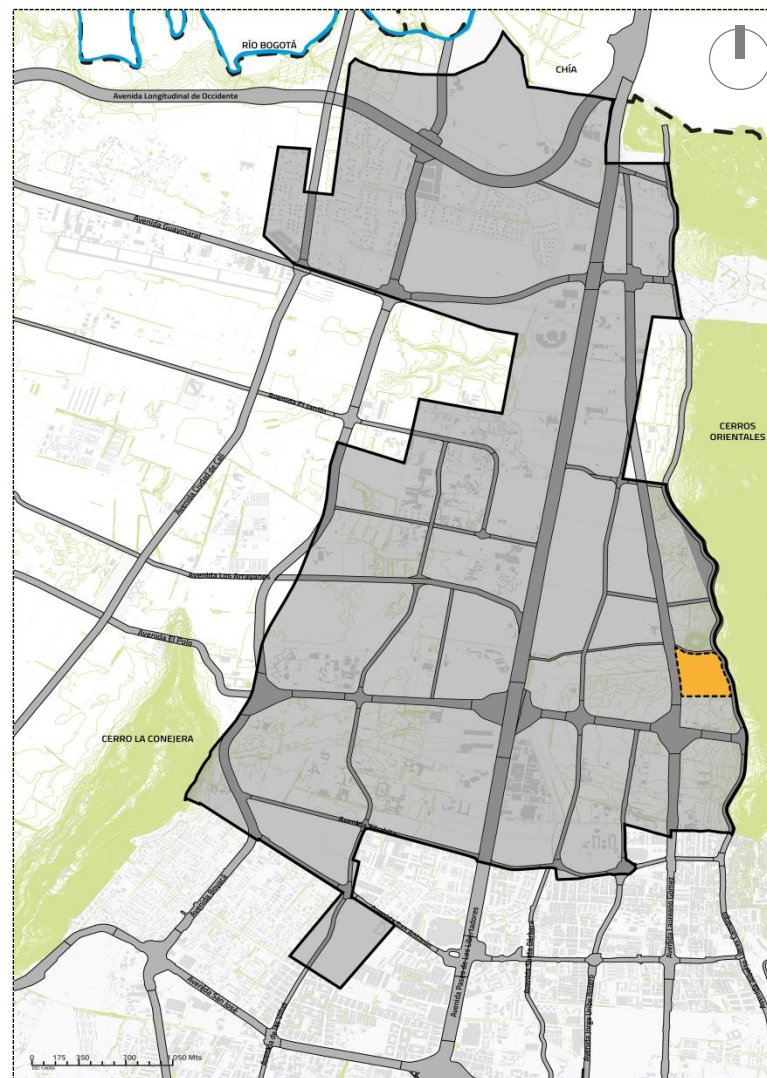
El Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se ha concebido como un modelo territorial que permite el crecimiento de la ciudad bajo una perspectiva orientada al desarrollo económico y social dentro de un hábitat sostenible.

Este POZ cuenta con una extensión de aproximadamente 1.800 hectáreas, de las cuales 600 serán destinadas a parques, zonas verdes, alamedas y áreas de protección ambiental, entre las cuales figura la restauración del Humedal Torca - Guaymaral, aumentado su área de 33.8 hectáreas a 75. Asimismo, se tiene proyectado construir más de 125.000 viviendas, 15 kilómetros de parques lineales y más de 140 km de ciclorrutas.

EL **Plan Parcial Las Flores** es uno de los 34 planes parciales por medio de los cuales se desarrollará el POZ Norte. **Cuenta con una extensión de 154.787,61 m2. (15,47 Ha.),** las cuales equivalen aproximadamente al 0,86% del área total de Ciudad Lagos de Torca.

Ámbito del P.P. Las Flores 

Plan Parcial No. 14 Las Flores





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

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

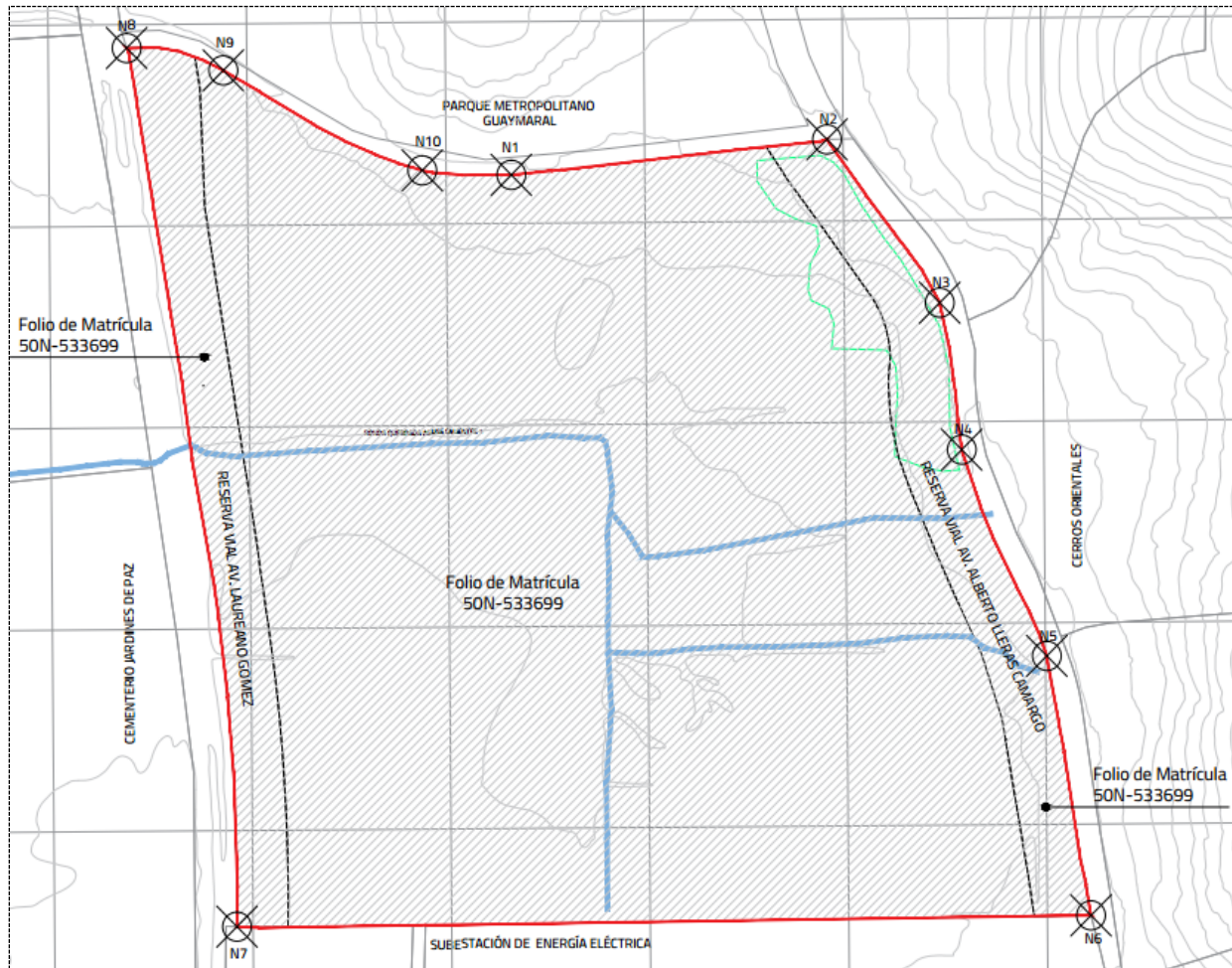
El Plan Parcial Las Flores se encuentra de igual manera próximo al **Parque Metropolitano Guaymaral** - principal espacio público dentro del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca - y a la **Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá (Cerros Orientales)**.



Identificación predial

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

IDENTIFICACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL No. 14 - LAS FLORES					
No. DE PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	PROPIETARIO	ÁREA DE PLANIFICACIÓN (M2)
1	Sin información	50N-533699	Santa Paula	P.A. Fideicomiso Santa Paula - FIDUBOGOTÁ S.A.	131.311,21
	Sin información	50N-533699	Reserva Vial Alberto Lleras Camargo	P.A. Fideicomiso Lagos de Torca FIDUBOGOTÁ S.A.	12.055,65
	Sin información	50N-533699	Reserva Vial Laureano Gómez	P.A. Fideicomiso Lagos de Torca FIDUBOGOTÁ S.A.	11.420,74
TOTAL PLAN PARCIAL LAS FLORES					154.787,60



Identificación predial P.P. Las Flores

- Ámbito del Plan Parcial No. 14
- ~ Cuerpo hídrico Quebrada Aguas Calientes

Plan Parcial No. 14 Las Flores

1.3 Diagnóstico físico

1.3.1

Estructura Ecológica Principal

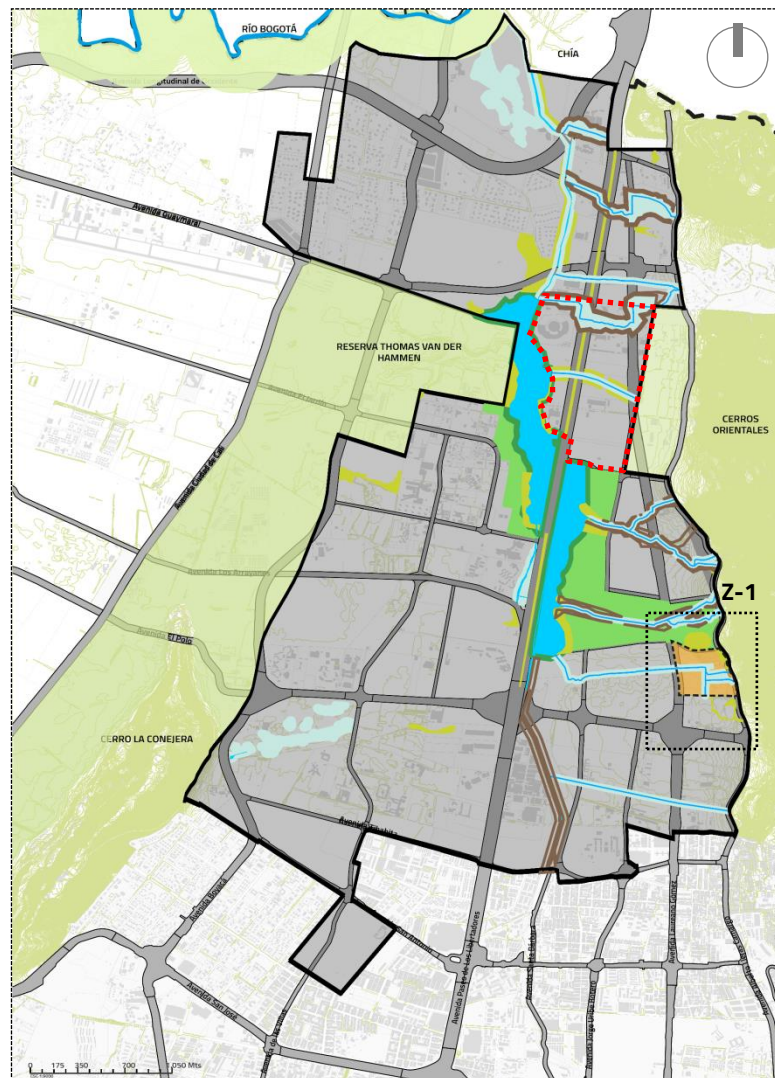
El Decreto 088 de 2017 en su artículo 9° determina que Estructura Ecológica Principal del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca- está conformada por las **Áreas Protegidas de Orden Distrital** (Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral); **los Parques Urbanos** de escala metropolitana y zonal,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

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

Convenciones:

Plan Parcial No. 14 – Las Flores	
Quebradas	
Reserva Thomas van der Hammen	
Zonas de Manejo y Protección Ambiental	
Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral	
Parque Metropolitano Guaymaral	
Otros corredores ecológicos y parques de escala zonal	
Franja AP-2	

Plan Parcial No. 14 Las Flores



1.3.1.1

Elementos de la Estructura Ecológica Principal

En concordancia con el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004, como elemento de la Estructura Ecológica existente **dentro del ámbito del Plan Parcial No. 14 Las Flores se encuentran la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes**, la cual cuenta con un área al interior del Plan Parcial de 45.420,30 m² y fue delimitada por el Decreto Distrital 190 de 2004.

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

Convenciones

Cuerpo hídrico de quebradas	
Ronda hidráulica de la quebradas	
Parque Metropolitano Guaymaral	
Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá	
Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria	
Ámbito del P.P. Las Flores	

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Z-1



Quebrada Aguas Calientes

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

Como lo establece el art. 15 del Decreto 088 de 2017 y acorde con lo dispuesto en los arts. 78 y 103 del Decreto 190 de 2004, **las rondas de las quebradas tiene como único destino el uso forestal protector y de obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario**, cuyos objetivos principales son los de proteger los cauces, facilitar la conectividad y conservación ecosistémica y proveer espacios de recreación pasiva y educación ambiental. El POZ Norte Ciudad Lagos de Torca restaurará la conexión de esta quebrada con el Parque Ecológico de Humedal y realizará la reforestación de su ronda.

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

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Imagen 02. Vista aérea Plan Parcial No. 14 Las Flores

Quebrada Aguas Calientes

Ámbito del Plan Parcial Las Flores

Mín. cobertura forestal	Mín. cobertura arbustiva	Mín. cuerpos lénticos	Mín. melíferas y ornitócoras
90%	90%	10%	35 y 35%
índice mín. de proximidad	Mín. permeabilidad	Máx. superficies duras	Visibilidad máx. de lo construido
10	95%	10%	5%

Elementos de la Estructura Ecológica colindantes al Plan Parcial Las Flores

Parque Metropolitano Guaymaral

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

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

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

Declarada Reserva Forestal Protectora por la Resolución 076 de 1977, el Bosque Oriental de los Cerros de Bogotá ocupa un área de 14.000 Ha. Ciudad Lagos de Torca limita en su costado oriental con esta reserva y el Decreto 088 de 2017 ratifica la importancia de la integración ecológica del POZ Norte con esta área protegida. El Plan Parcial Las Flores se encuentra colindando con esta reserva ambiental, estando separada por medio de la Avenida Alberto Lleras Camargo.

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Imagen 03. Vista renderizada del Parque Metropolitano Guaymaral



Imagen 04. Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá

1.3.1.2

Sistema de Vallados

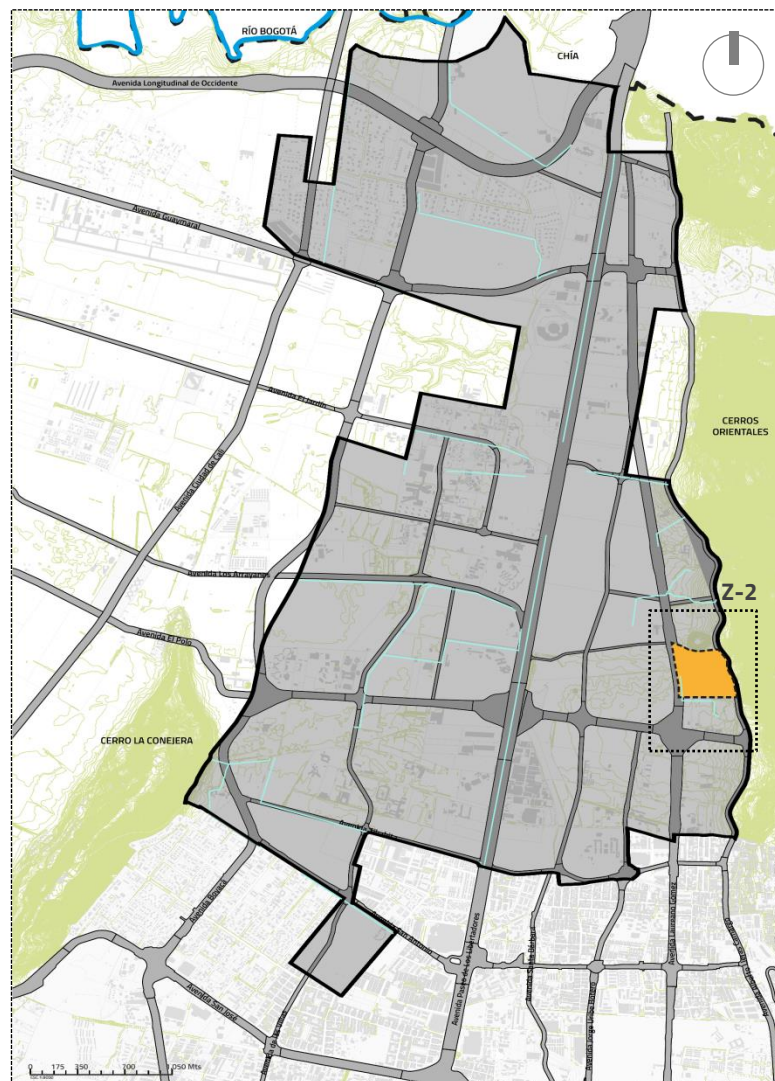
El artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017, fundamentado en el Decreto Ley 2811 de 1974, establece que los vallados son cuerpos de agua artificiales que son parte del sistema de alcantarillado pluvial. Hacen parte del Sistema de Drenaje Sostenible de Ciudad Lagos de Torca y son pieza importante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

Los **vallados primarios** son elementos vitales dentro de la conectividad de los sistemas "SUDS", Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, que tienen la función específica de dotar la "Ciudad Lagos de Torca" de estructuras vegetales. Los vallados actúan como sumideros filtrantes que emulan el ciclo natural del agua, logrando garantizar un proceso de captación, filtrado, limpieza y retorno del agua lluvia al territorio de forma estratégica, segura y programada en el tiempo.

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

-  Ámbito del Plan Parcial Las Flores
-  Vallados primarios

Plan Parcial No. 14 Las Flores



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

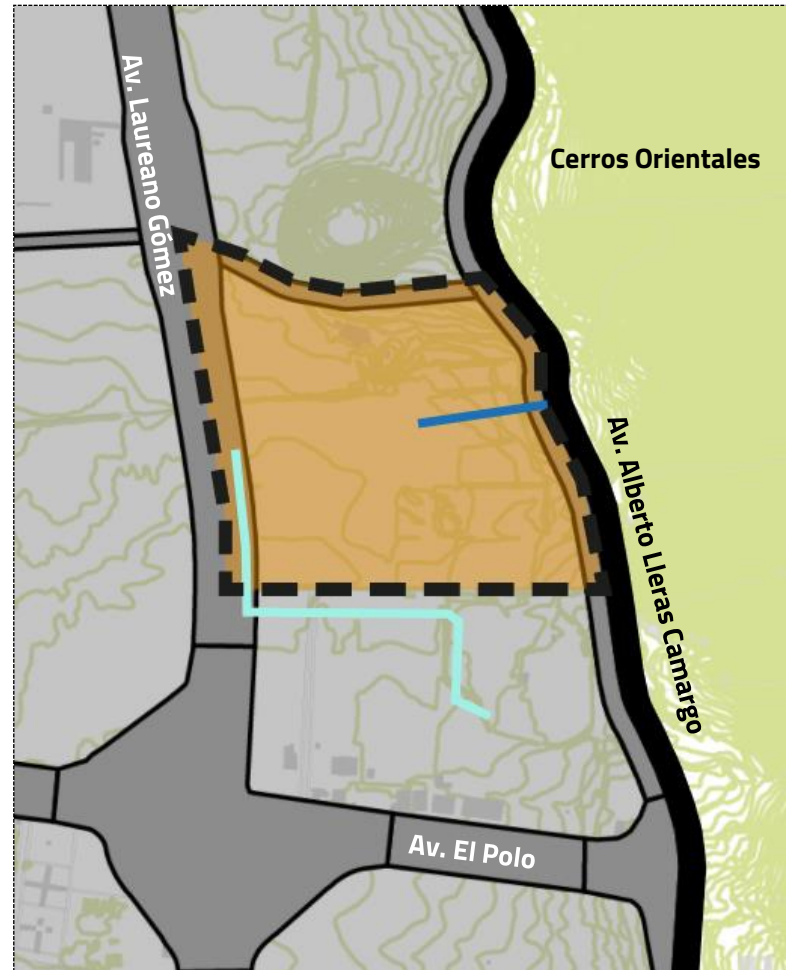
Por medio de los estudios técnicos ambientales, **se encontró un vallado adicional al interior del Plan Parcial Las Flores**, el cual no figura dentro de los identificados en el plano No. 17 del Decreto 088 de 2017. Este vallado cuenta con un área de 805.26 M2 y se localiza colindante a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

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

-  Ámbito del Plan Parcial Las Flores
-  Vallados primarios
-  Vallado identificado dentro del Plan Parcial

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Z-2



1.3.2

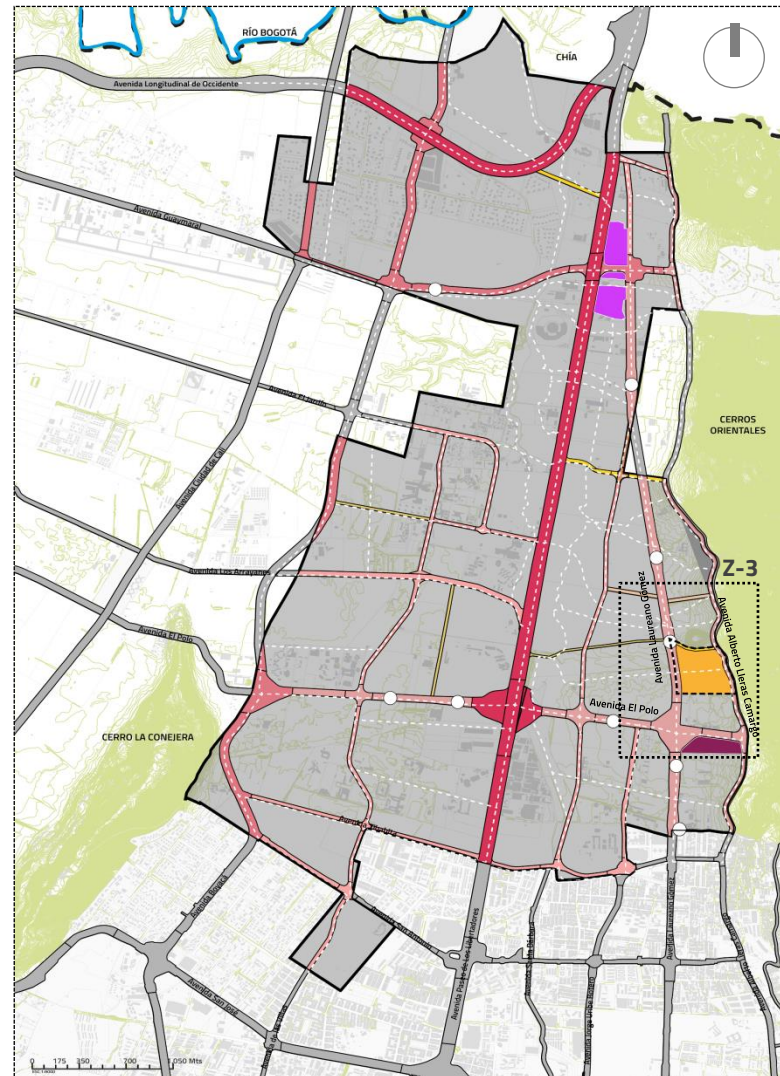
Estructura Funcional y de Servicios

1.3.2.1 Sistema de Movilidad Vial y de Transporte

De acuerdo con el art. 162 del Decreto Distrital 190 de 2004, el sistema de movilidad está integrado por el Subsistema de Transporte y el Subsistema Vial. De conformidad con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, este último se encuentra conformado por las Vías Arteriales, las Vías Intermedias, Vías Locales e Intersecciones.

- Vía Arterial Principal Tipo V-0
- Vía Arterial Principal Tipo V-1
- Vía Arterial Principal Tipo V-2
- Vía Arterial Complementaria Tipo V-3
- Vía Arterial Complementaria Tipo V-4
- Vía Local Tipo V-5 (Carga Local Prioritaria)
- Vía Local Tipo V-6 (Carga Local Prioritaria)
- Circuito de Ciclorrutas proyectado
- CIM – Complejo de Intercambio Modal
- Estaciones de Transmilenio
- Patios SITP
- Perímetro P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Subsistema Vial en el P.P Las Flores

Malla Vial Arterial Principal ●

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

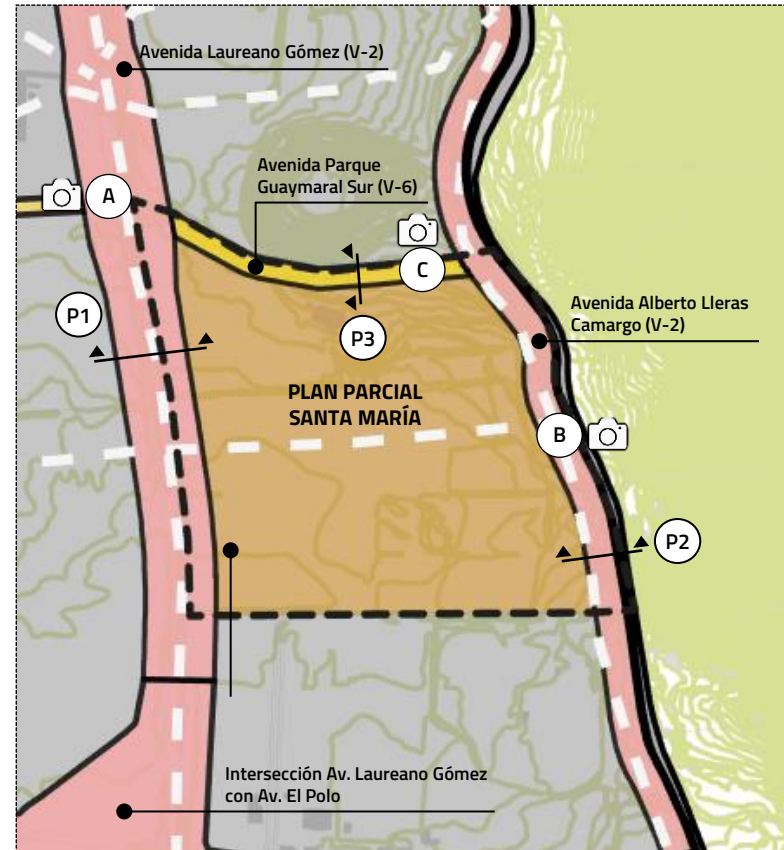
Según la establece la cartografía del Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, los elementos de la Malla vial Arterial que inciden directamente sobre el Plan Parcial Las Flores son la **Avenida Laureano Gómez (V-2)** y la **Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2)**. La primera se trata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

Malla Vial Local Obligatoria ●

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

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

Z-3



Malla Vial Arterial Principal



Malla Vial Local Obligatoria



Red de ciclorrutas



Ámbito del Plan Parcial Las Flores



Malla Vial Arterial Principal

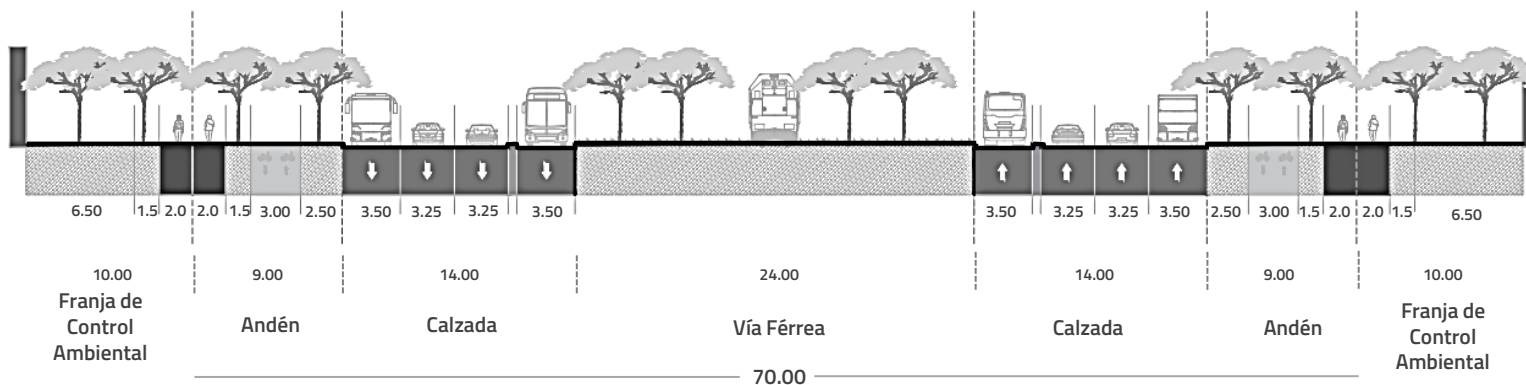
Avenida Laureano Gómez (V-2) ●

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

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



Imagen 05 Estado actual de la vía férrea a su paso por el P.P. Las Flores



Malla Vial Arterial Principal

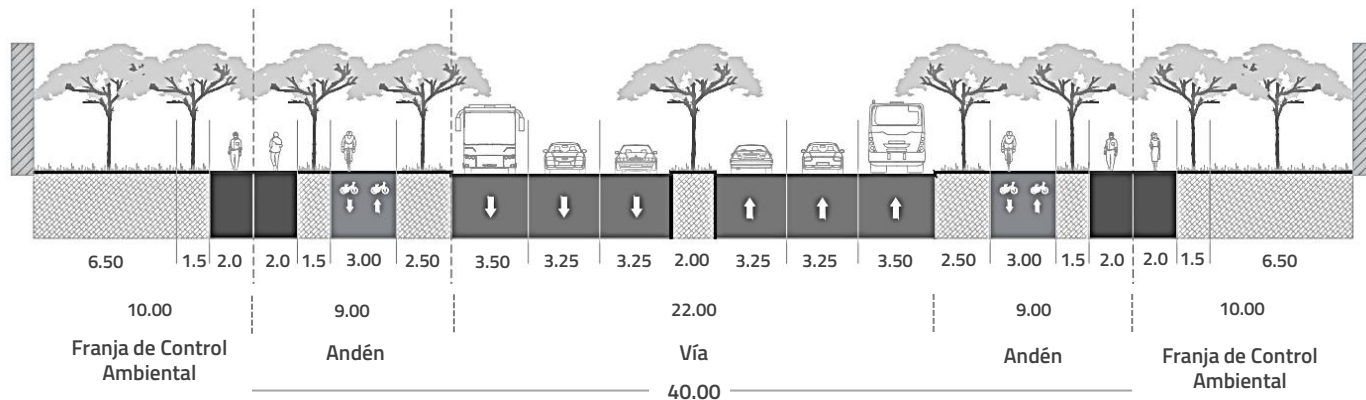
Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2) ●

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

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



Imagen 06. Estado actual de la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera Séptima), a su paso por el Plan Parcial Las Flores.

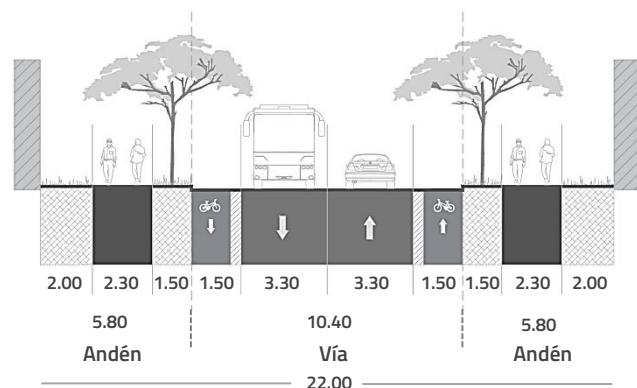


Malla Vial Local Obligatoria

Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6) ●

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

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



Plan Parcial No. 14 Las Flores



Imagen 07. Estado actual de la vía carreteable Calle 207, sobre la cual se construirá la Avenida Parque Guaymaral Sur.

P3

Perfil vial Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)

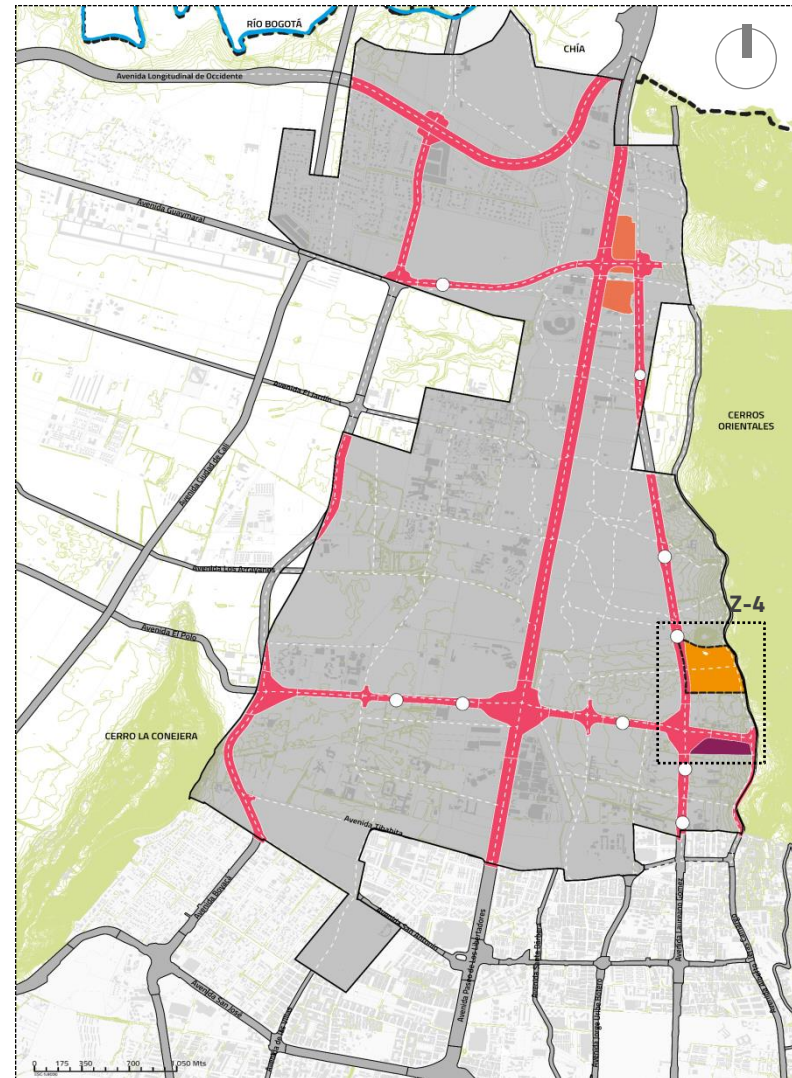
Subsistema de Transporte

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

De acuerdo con lo enunciado en el artículo 164 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 33, 34 y 37 del Decreto 088 de 2017, el subsistema de transporte en el POZ Norte – Lagos de Torca está compuesto por la red de transporte masivo, los corredores troncales de buses y sus rutas alimentadoras, la red de transporte público colectivo, el transporte individual público y privado, la red de estacionamientos, las terminales de pasajeros de transporte interurbano, terminales de carga y la red de ciclorrutas.

- Corredores troncales Sistema de Transporte Masivo
- Estaciones proyectadas de Transmilenio
- Centro de Integración Modal - CIM
- Patios SITP
- Circuito de Ciclorrutas
- Ámbito P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Subsistema de Transporte en el P.P. Las Flores

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

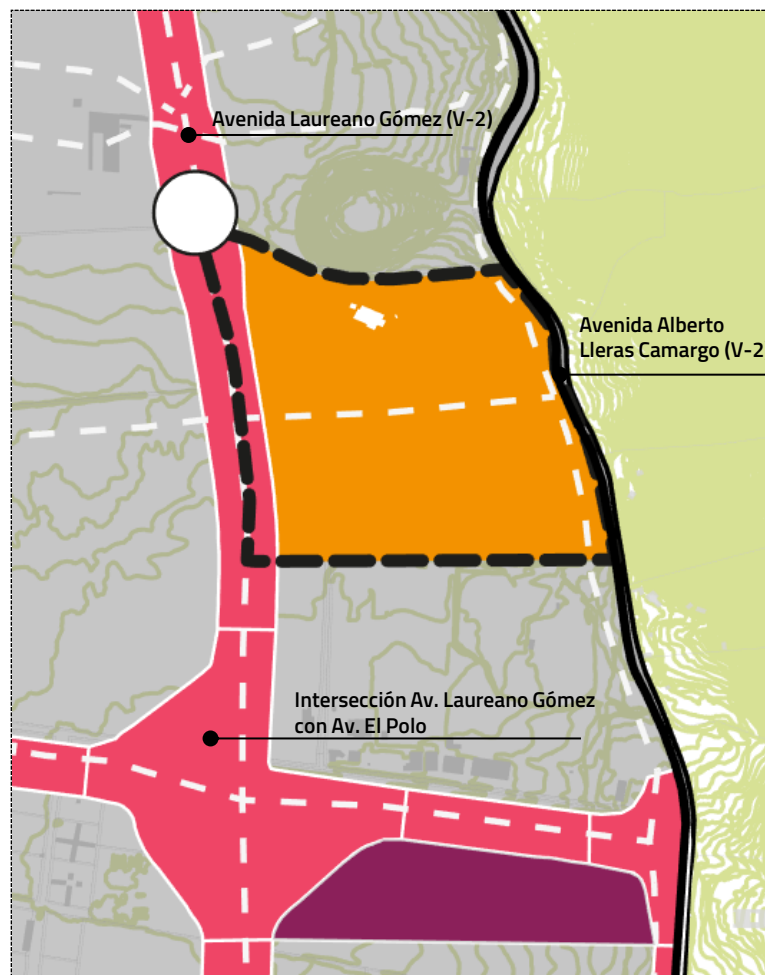
En relación con el sistema de ciclorrutas, **sobre el Plan Parcial Las Flores se encuentran proyectados varios tramos de la red del POZ Norte**, los cuales estarán ubicados sobre la Malla Vial Arterial Principal (Av. Laureano Gómez y Av. Alberto Lleras Camargo) y sobre en proximidad a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

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

- Corredores troncales Sistema de Transporte Masivo
- Estaciones proyectadas de Transmilenio
- Patios SITP
- Circuito de Ciclorrutas
- Ámbito P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Z-4



1.3.2.2

Operaciones urbanísticas

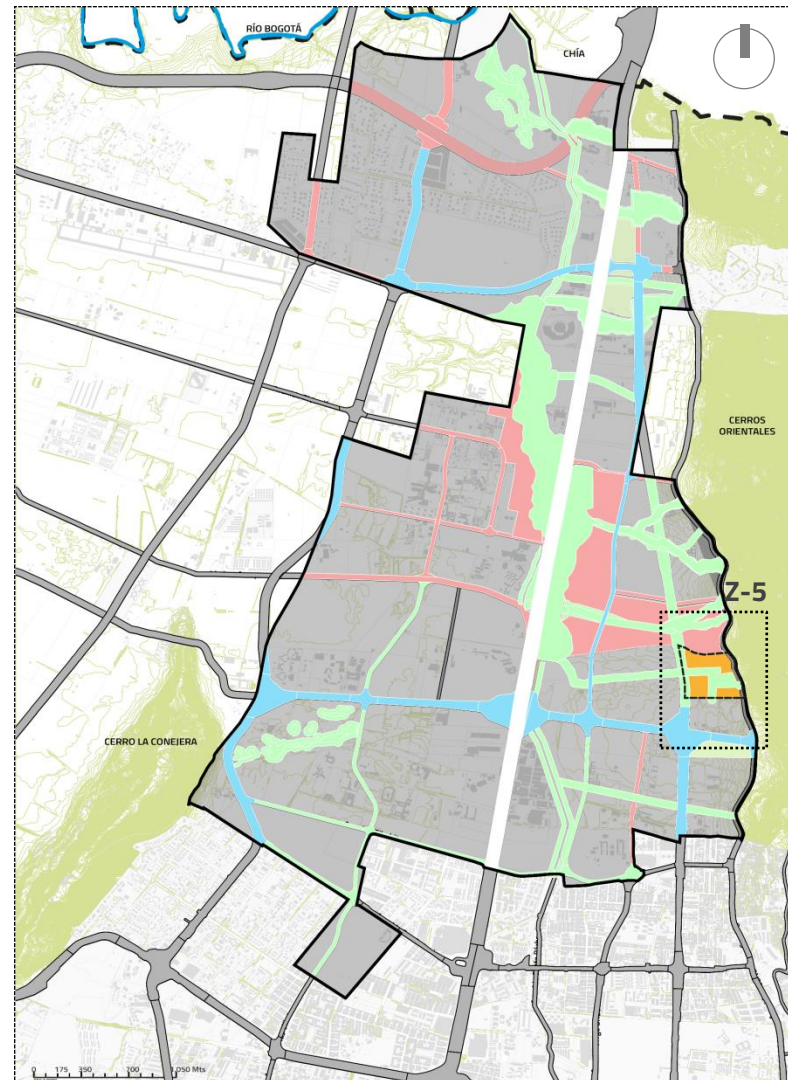
De conformidad con el artículo 169 del Decreto 088 de 2017 –modificado por el art. 22 del Decreto 049 de 2018 y el art. 15 del Decreto 417 de 2019, “la ejecución de las obras de carga general del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca se realizará de manera gradual, teniendo en cuenta la habilitación general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

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

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

- Operación 1 ■
- Operación 2 ■
- Operación 3 ■
- Operación 4 y 5 ■
- Ámbito P.P. Las Flores ■

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Operación No. 1 ●

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

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

Operación No. 3 ●

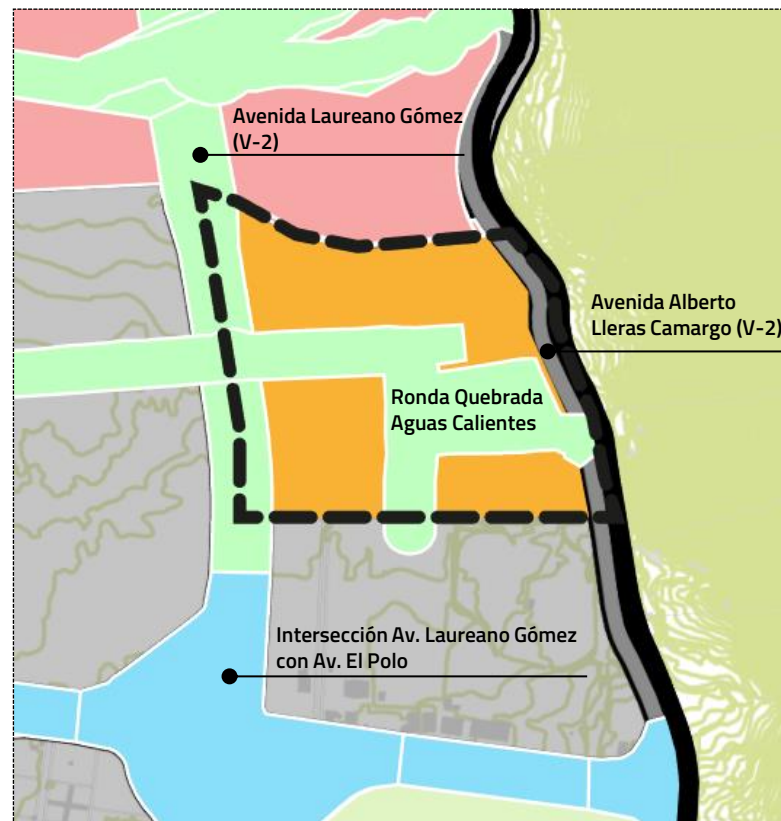
En esta operación de ejecutarán las siguientes obras asociadas al Plan Parcial Las Flores:

- Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre Avenida Santa Bárbara y Avenida El Polo.
- Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos.

Respecto a la Avenida Alberto Lleras Camargo, debe señalarse que de conformidad con los Decretos 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019, la ejecución de los diseños y obras de esta vía no se encuentran determinados dentro de ninguna de las Operaciones Urbanísticas establecidas por el POZ Norte.

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Z-5



Operación No. 1

Operación No. 3

Operación No. 4 y 5

Ámbito P.P. Las Flores

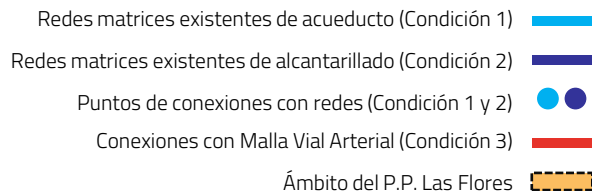
1.3.2.3

Unidad Funcional

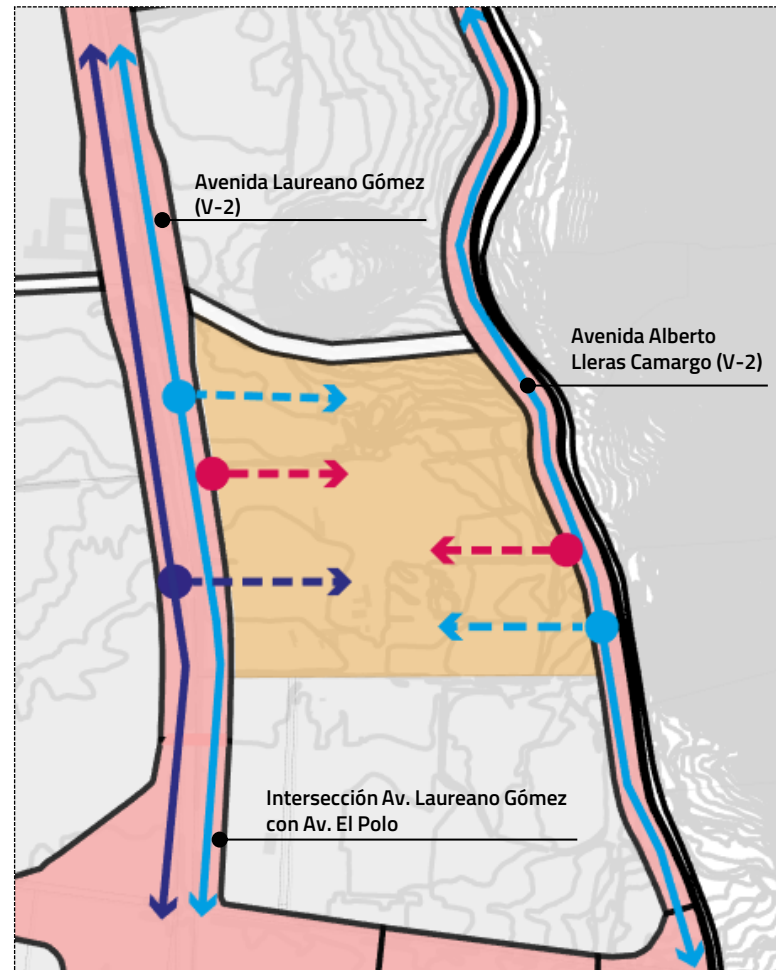
De acuerdo con el art. 2° del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona al art. 6 del Decreto 088 de 2017, corresponde a los planes parciales que aseguren los aportes necesarios al Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles,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

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

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



Plan Parcial No. 14 Las Flores



1.3.2.4

Sistema de Servicios Públicos

Sistema de acueducto

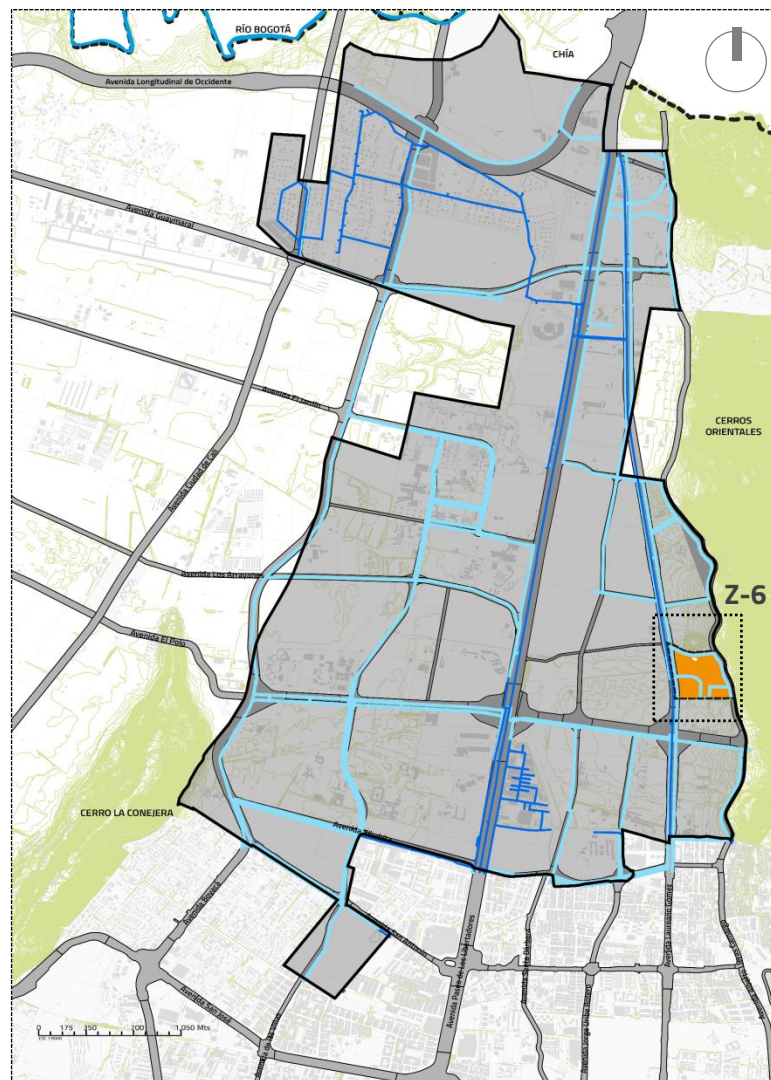
El POZ Norte Ciudad Lagos de Torca presenta muy buenas condiciones de suministro de agua potable debido al recorrido de las tuberías matrices a través de su ámbito y a que aún no se encuentran trabajando a su capacidad máxima instalada. La planta de tratamiento de agua potable Tibitoc tiene una capacidad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

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

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

Red de acueducto existente 
 Red de acueducto proyectado 
 Ámbito del P.P. Las Flores 

Plan Parcial No. 14 Las Flores

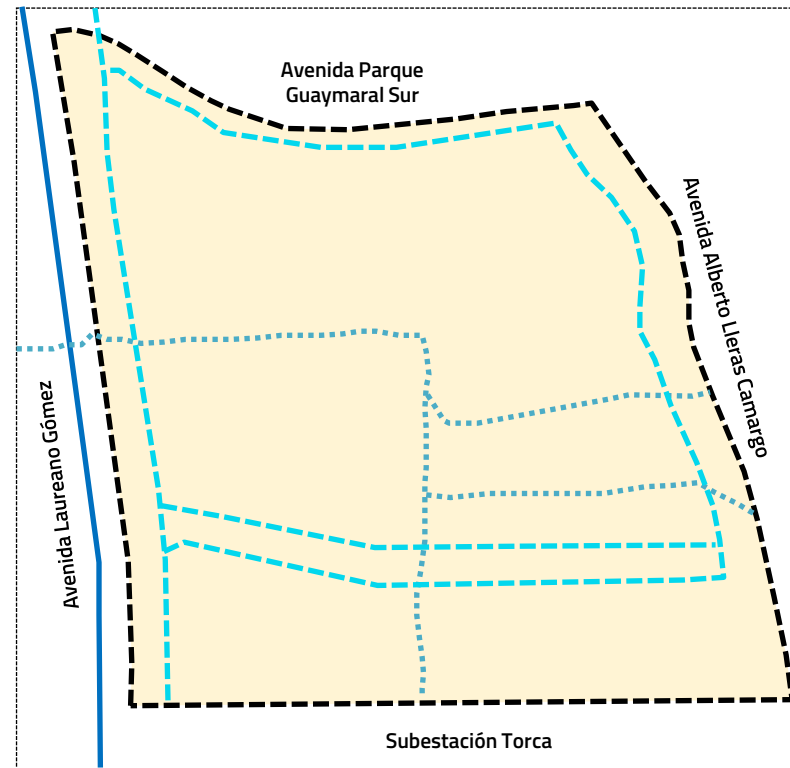


Redes de acueducto existentes y proyectadas en el Plan Parcial Las Flores

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

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

Z-6



Red de acueducto existente (Línea Tibitoc-Usaquén 60")

Red de acueducto proyectado

Curso Quebrada Aguas Calientes

Ámbito del P.P. Las Flores

Sistema de alcantarillado sanitario y pluvial

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

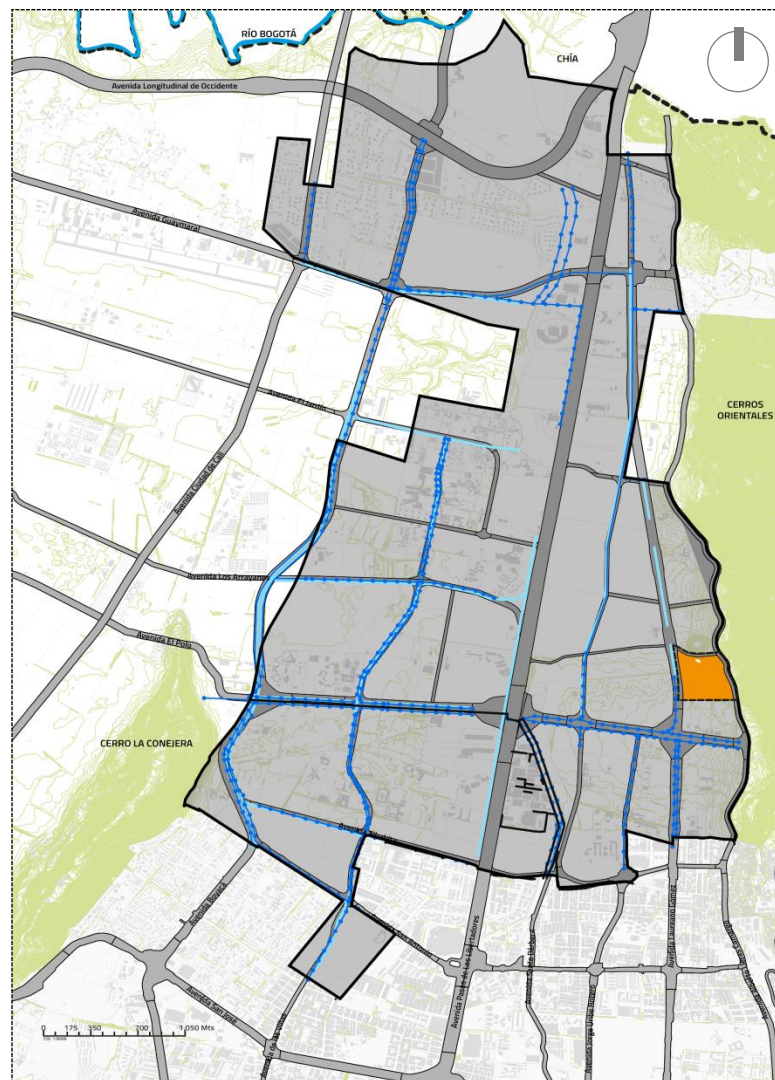
De conformidad con el art. 53 del Decreto 088 de 2017, este sistema está conformado por:

1. El Sistema de Alcantarillado Troncal, en el cual las descargas serán recogidas por el interceptor Torca Salitre.
2. El Sistema de Alcantarillado Pluvial, conformado por los canales, vallados, quebradas, humedales y cuerpos de agua que desembocan en el Río Bogotá.

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

- | | |
|---|---|
| Red Troncal Alcantarillado Existente |  |
| Red Alcantarillado Sanitario Proyectado |  |
| Red Alcantarillado Sanitario Pluvial Proyectada |  |
| Ámbito del P.P. Las Flores |  |

Plan Parcial No. 14 Las Flores



En cuanto al sistema de alcantarillado sanitario, Plan Parcial No.14 contará con las redes proyectadas de fácil conexión sobre la Avenida Laureano Gómez. En cuanto al alcantarillado pluvial, también se proyectan redes sobre el separador central de la Avenida Laureano Gómez.

Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

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

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



Imagen 08. Esquema de funcionamiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Sistema de energía eléctrica

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

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

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

- Red de energía eléctrica de alta tensión existente
- Subestación eléctrica
- Ámbito del P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores



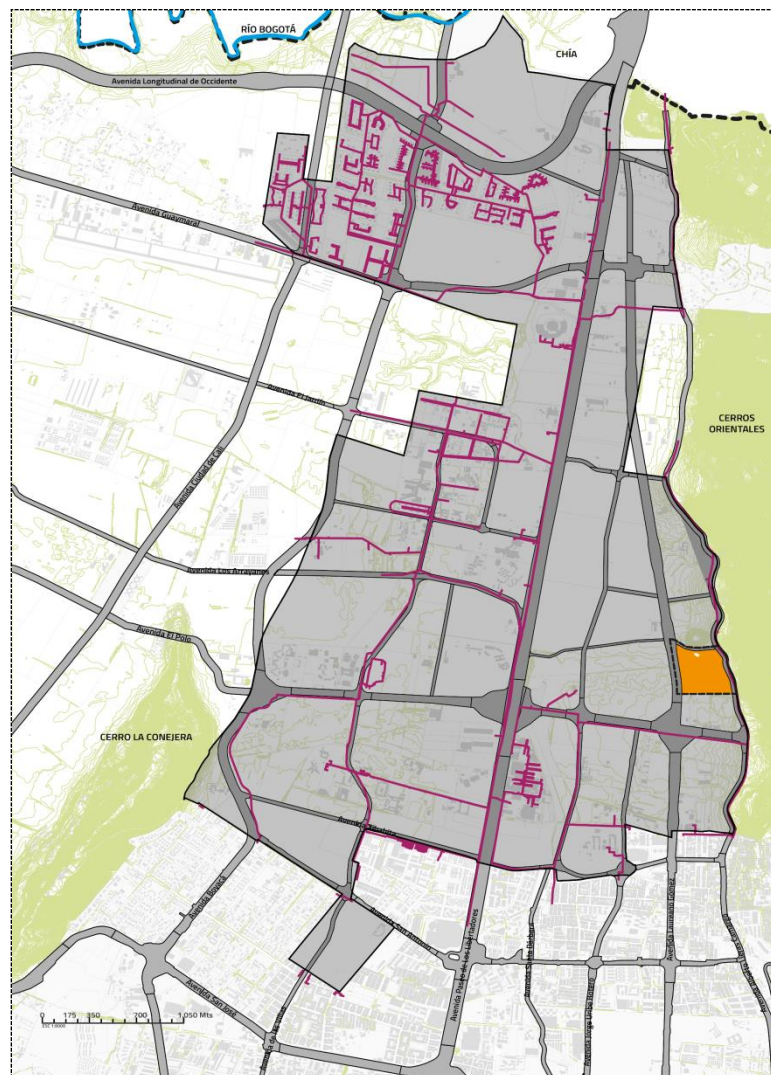
Sistema de gas

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

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

Redes de Gas Natural existentes 
Ámbito del P.P. Las Flores 

Plan Parcial No. 14 Las Flores



1.3.2.5

Sistema de Espacio Público

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

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

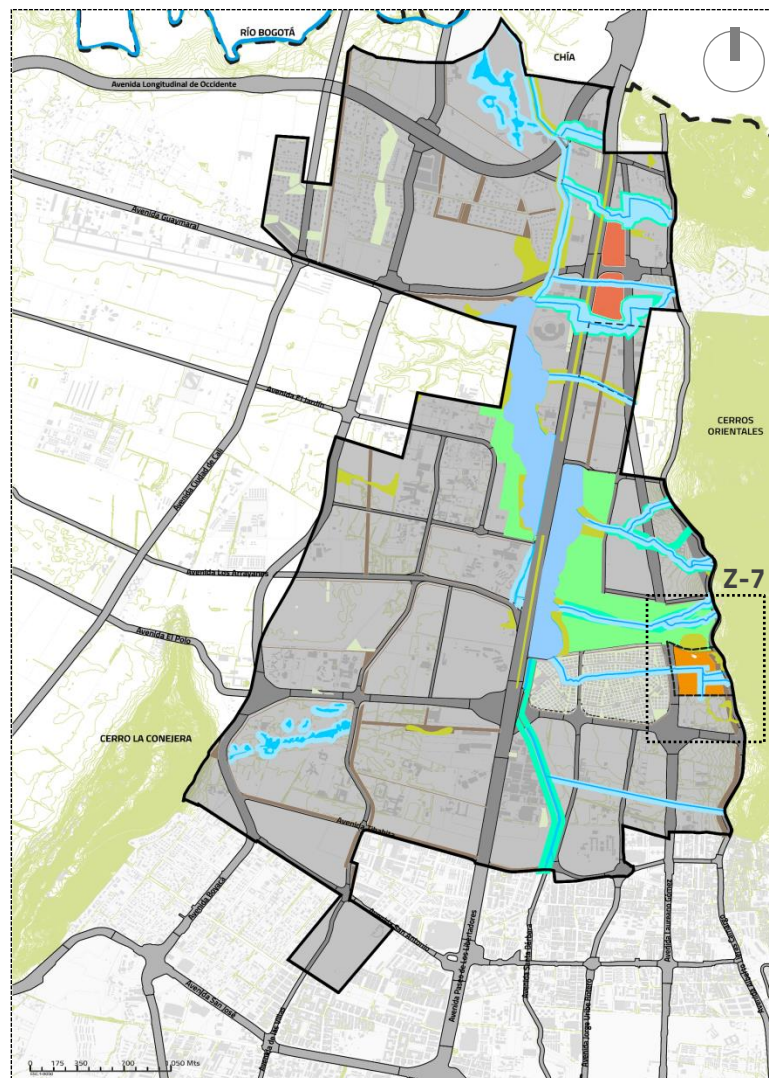
Elementos naturales

- Rondas Hidráulicas ■
- Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) ■

Elementos artificiales o construidos

- Parque Metropolitano Guaymaral ■
- Parques Lineales y Alamedas ■
- Parques Zonales ■
- Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria ■
- CIM – Complejo de Intercambio Modal ■
- Ciclorrutas ---
- Vías ---
- Ámbito P.P. Las Flores ---

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Espacio público en el Plan Parcial Las Flores

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

Elementos naturales:

- **Ronda Hidráulica** de la Quebrada Aguas Calientes.

Elementos artificiales

- El **Parque Lineal** proyectado sobre el costado occidental de la Avenida Alberto Lleras Camargo entre los límites norte y sur del Plan Parcial.
- La **Zona Complementaria de Conectividad Ecológica** situada en proximidad de ronda de la Quebrada Aguas Calientes.
- Las **ciclorrutas y controles ambientales** de la malla vial arterial (Av. Laureano Gómez y Av. Alberto Lleras Camargo).

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

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Z-7



Rondas Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes

Parque Lineal proyectado

Zona de Conectividad Ecológica Complementaria

Ciclorrutas

Ámbito del P.P. Las Flores

Sistema de Equipamientos

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

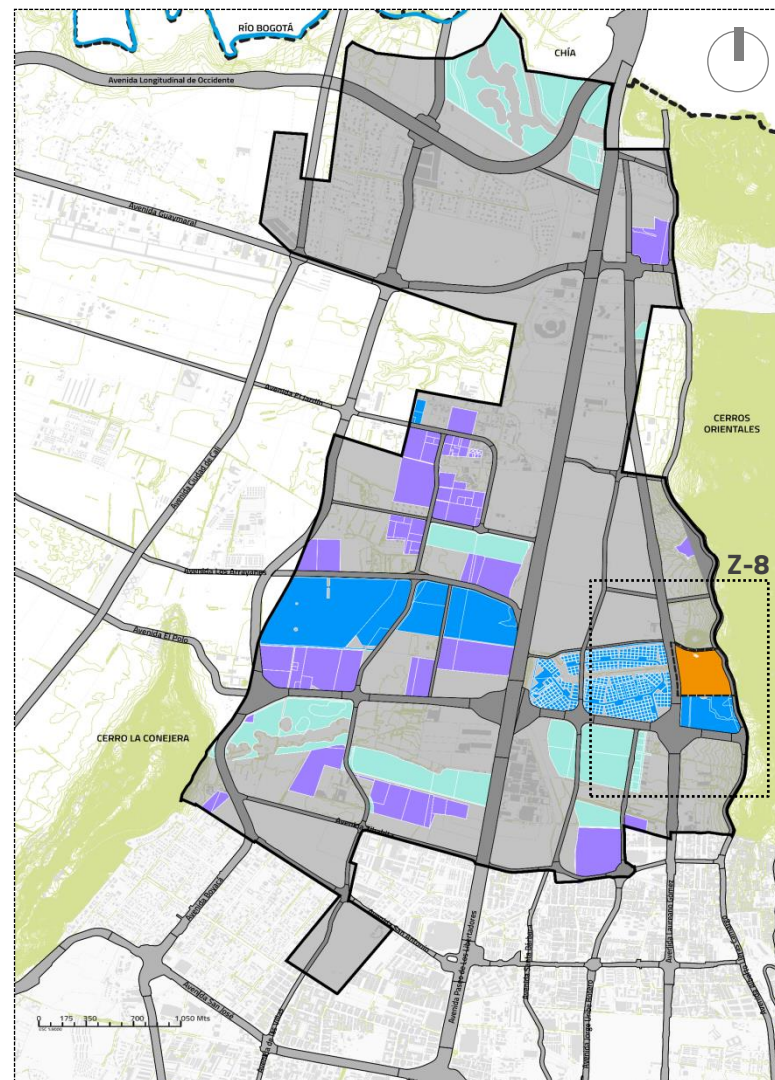
- **Equipamientos colectivos:** Educación, cultura, bienestar social y culto.
- **Equipamientos de servicios urbanos básicos:** Seguridad ciudadana, defensa, justicia, abastecimiento, recintos feriales, entre otros.
- **Equipamientos deportivos y recreativos.**

El área del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte -Ciudad Lagos de Torca- se caracteriza por presentar una alta presencia de equipamientos colectivos y recreativos, especialmente colegios, universidades, clubes deportivos y campos de golf. Estos equipamientos deberán someterse a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos descritos en el artículo 76 del Decreto 088 de 2017.

Clasificación de Equipamientos

- Equipamientos colectivos
- Equipamientos deportivos y recreativos
- Servicios Urbanos Básicos
- Ámbito P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores

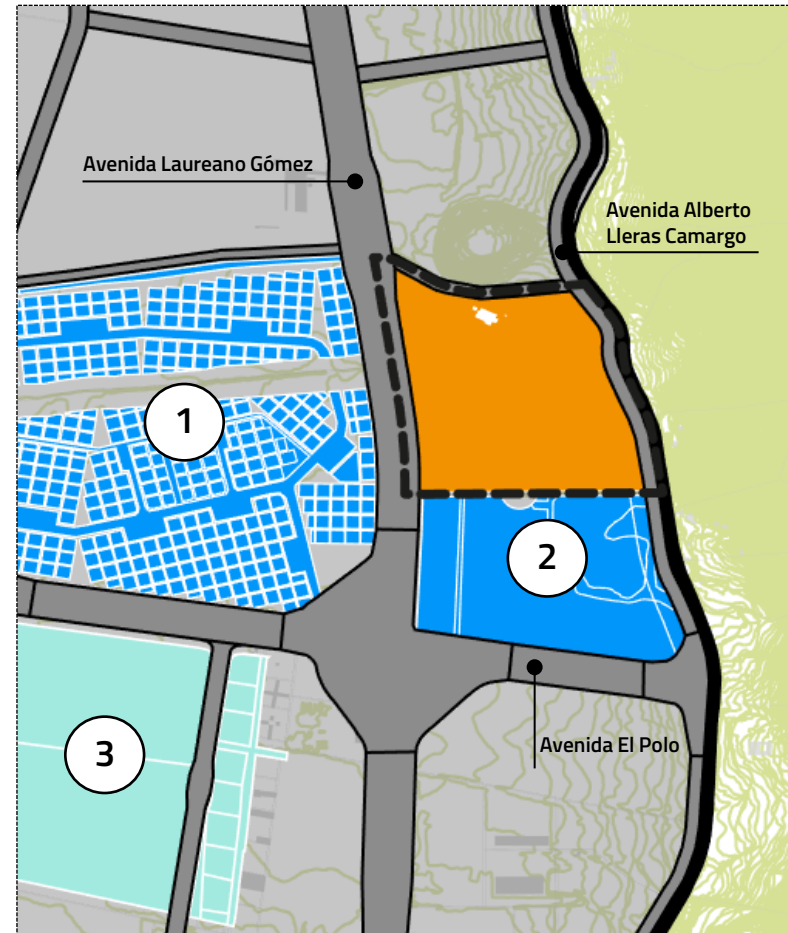


Dentro del ámbito del Plan Parcial No. 14 no se identifica ningún predio con condición de equipamiento. Sin embargo, es importante señalar que el Plan Parcial Las Flores se localiza próximo a varios predios con uso dotacional ubicados sobre la intersección de la Avenida El Polo con Avenida Laureano Gómez,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

- 1) El **Cementerio Jardines de Paz**, con un área aproximada de 62 hectáreas y en el cual se desarrollará el Plan Parcial No. 33 del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.
- 2) La **Subestación Eléctrica de Torca**, la cual colinda con el borde sur del Plan Parcial Las Flores en donde en su interior se ubican, además de la infraestructura de redes eléctricas, zonas verdes con canchas múltiples.
- 3) La **Universidad del Rosario – Sede de Emprendimiento e Innovación**, ubicada al sur de la Av. El Polo y la cual comprende áreas para la recreación y el deporte.

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

Z-8



1.3.3

Estructura Socioeconómica y Espacial

1.3.3.1

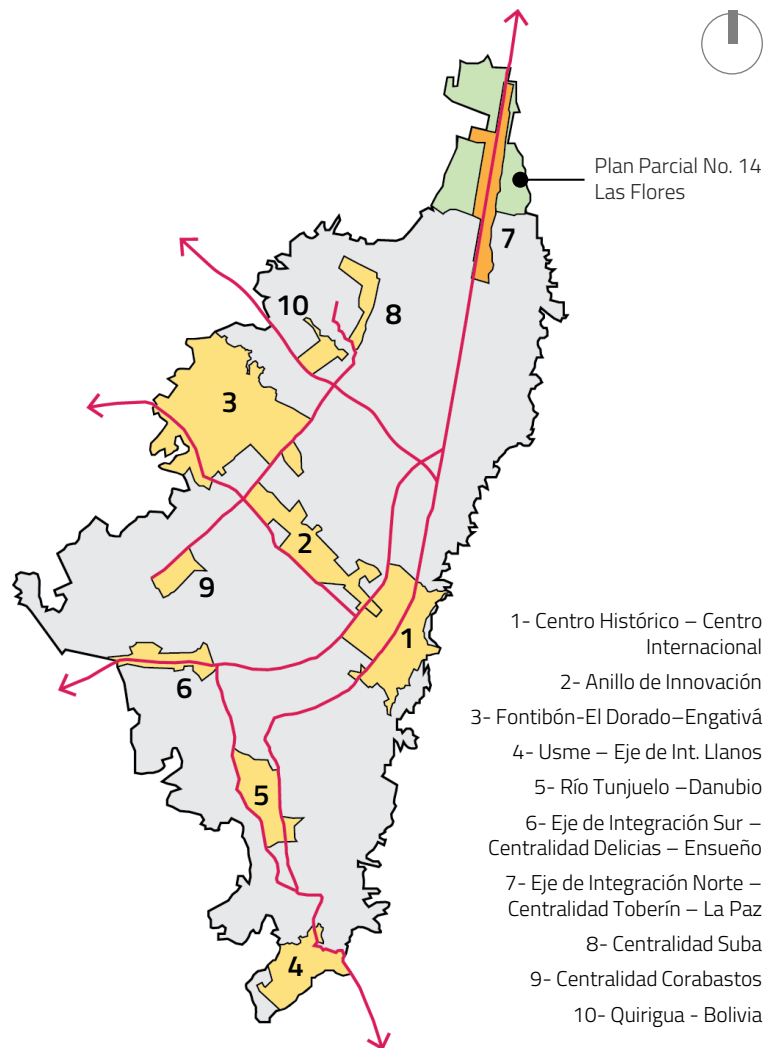
Ejes Principales de Integración

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

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

- Operaciones Estratégicas
- POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca
- Eje Integración Norte – Centralidad Toberín – La Paz
- Principales Corredores de Integración

Plan Parcial No. 14 Las Flores



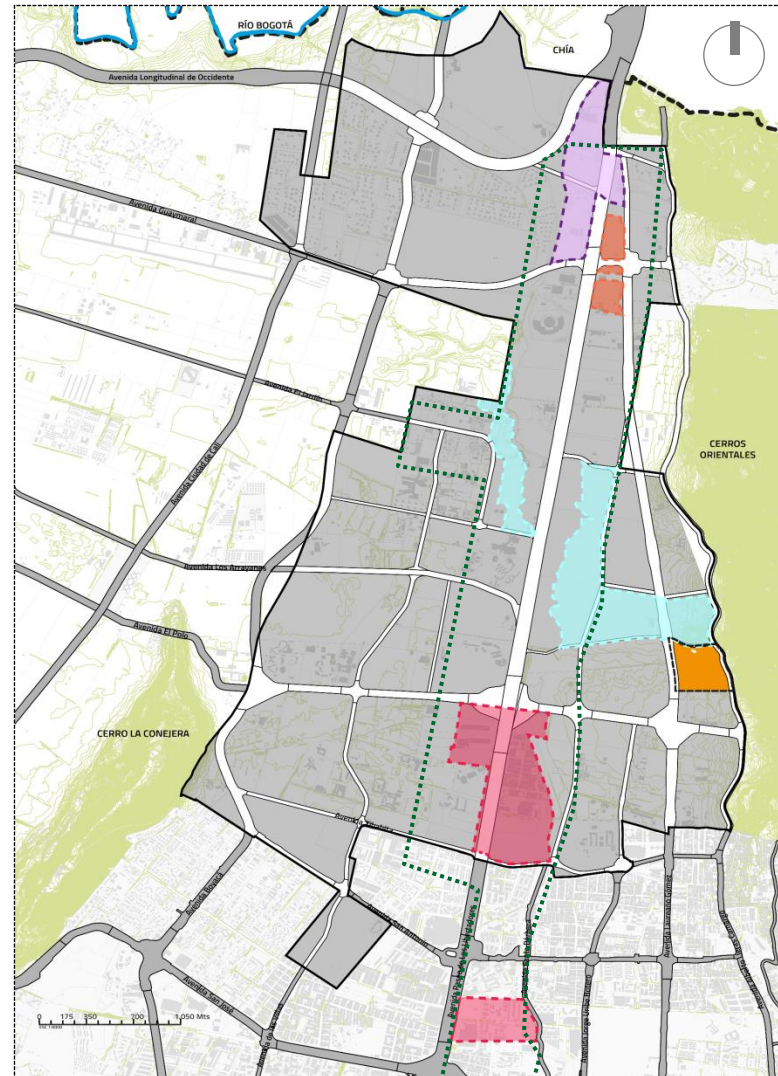
Red de Centralidades

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

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

- Eje de Integración Norte 
- Centralidad Toberín – La Paz 
- Parque Metropolitano Guaymaral 
- Complejo de Intercambio Modal – CIM 
- Zona de Comercio y servicios 
- Ámbito del P.P. Las Flores 

Plan Parcial No. 14 Las Flores



1.3.3.2

Usos del Suelo

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

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

Área de Actividad Residencial

Zona Residencial Neta

Área Industrial

Zona Industrial

Área de Actividad Dotacional

Zona de Equipamientos Colectivos

Zona de Servicios Urbanos Básicos

Zona de Equipamientos Deportivo - Recreativo

Parque Metropolitano Guaymaral

Área de actividad de comercio y servicios

Zona de Comercio Cualificado

Zona de Comercio Aglomerado

Zona de Servicios Empresariales

Grandes Superficies Comerciales

Área Urbana Integral

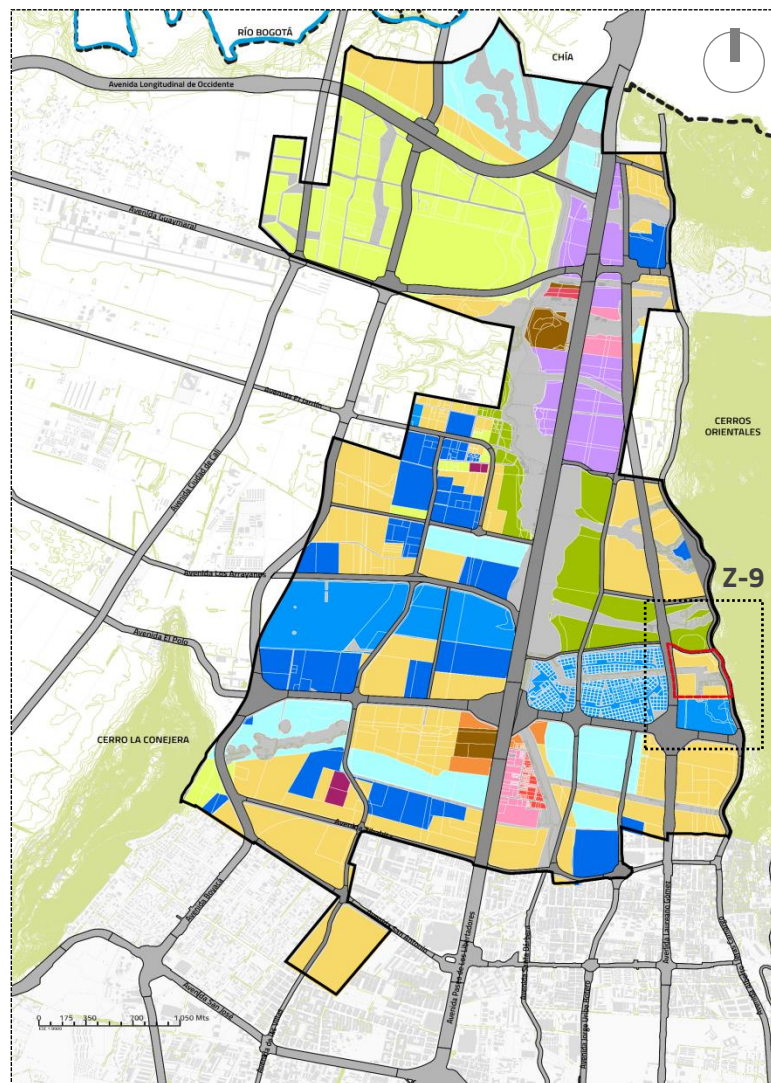
Zona Residencial

Zona Múltiple

Zona Industrial y de Servicios

Ámbito del P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores



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

Área Urbana Integral Zona Residencial

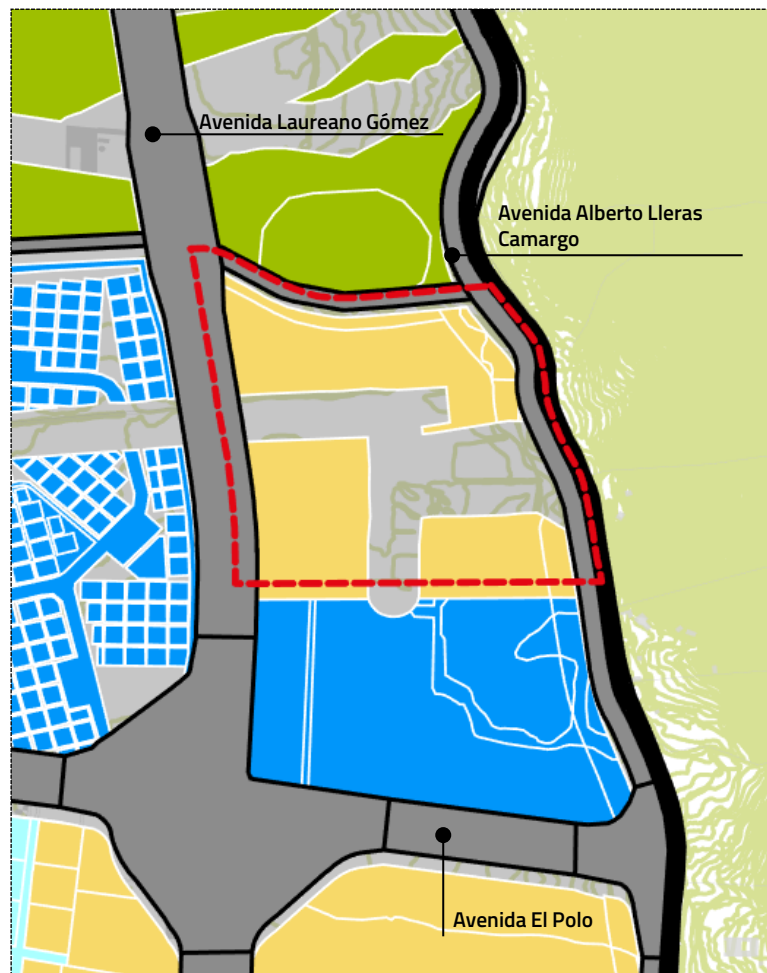
En el ámbito del Plan Parcial Las Flores, el área urbana integral se encuentra clasificada en su totalidad como Zona Residencial, la cual se caracteriza por permitir el desarrollo de un mínimo del 15% y un máximo del 35% de su área útil en primer piso, en usos de comercio, servicios y dotacionales, además del uso residencial y actividades complementarias.

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

Área Urbana Integral – Zona Residencial
 Ámbito del P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Z-9



1.3.3.3

Alturas y Construcciones Existentes

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

En el interior del Plan Parcial Las Flores se localizan estructuras utilizadas como invernaderos para el cultivo de flores, las cuales ocupan un área considerable del terreno del Plan Parcial. Igualmente se ubica una edificación de un piso, con un uso asociado a la floricultura.

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

Alturas de construcciones existentes

- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 o más Pisos

Ámbito P.P. Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores

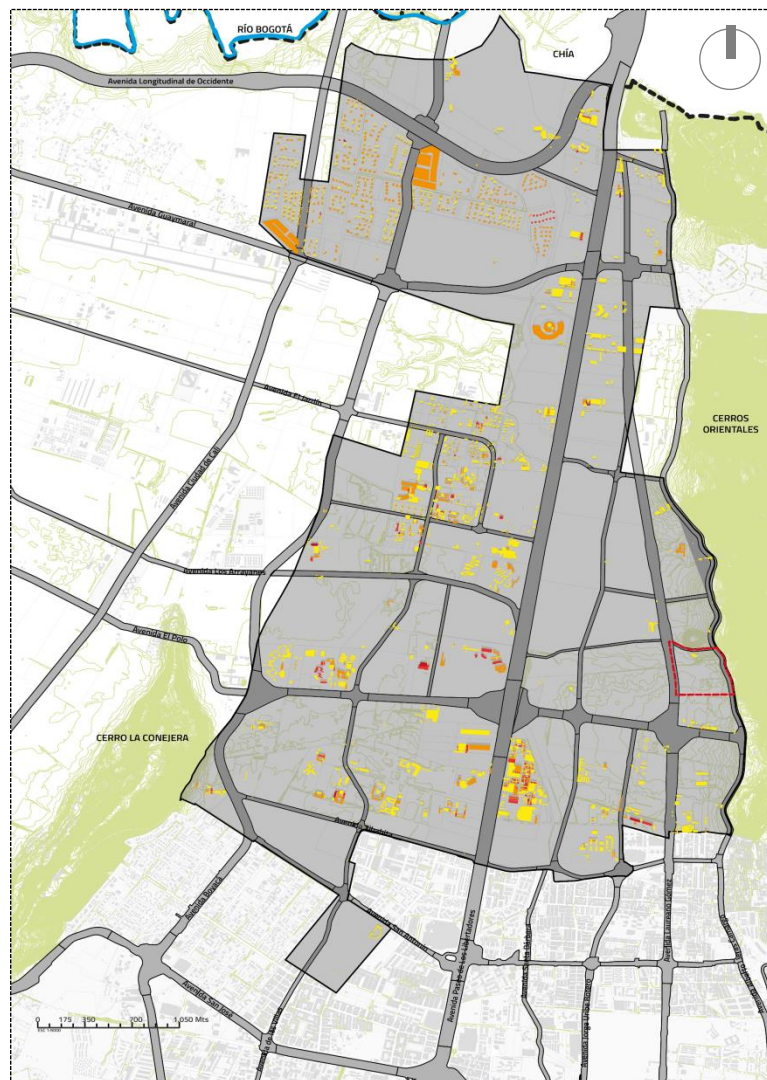






Imagen 10. Invernaderos para floricultura al interior del ámbito del Plan Parcial.



Imagen 11. Subestación Eléctrica de Torca.



Imagen 12. Capilla del Cementerio Jardines de Paz.

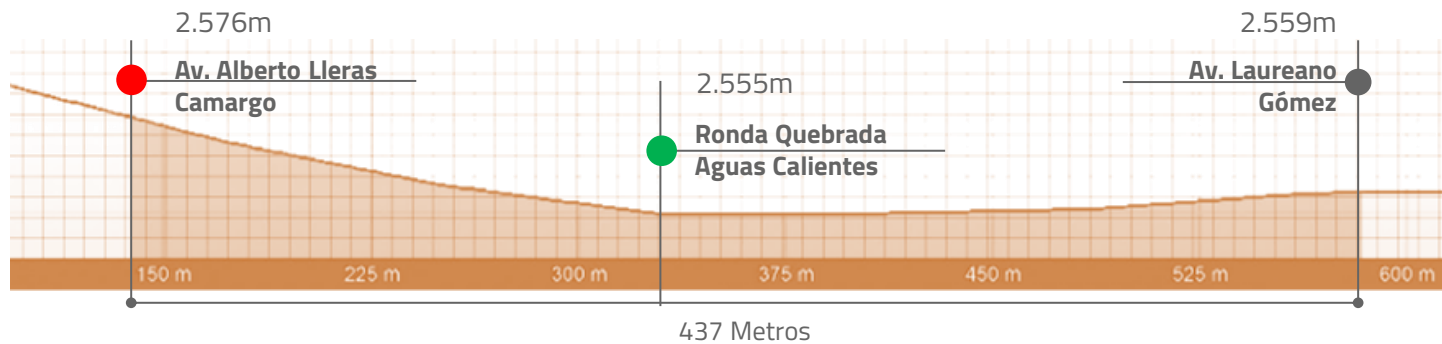
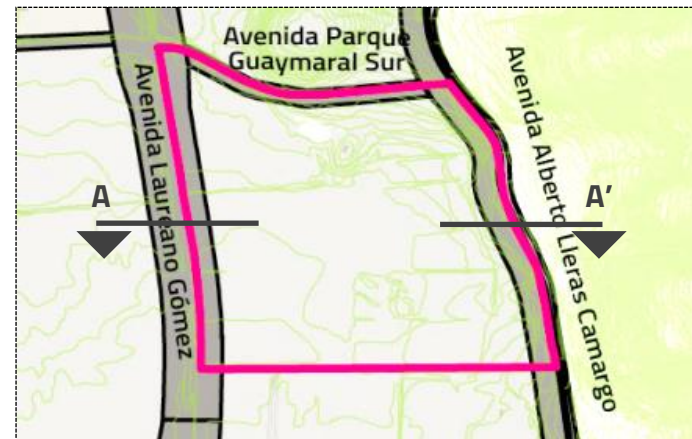
1.3.3.4

Topografía

El Plan Parcial N° 14 Las Flores se ubica sobre un terreno de baja pendiente. La cota más alta (2.576 msnm) se ubica sobre la Av. Alberto Lleras Camargo (Borde Oriental), mientras que el nivel más bajo en la zona central del Plan Parcial, sobre la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.

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

- Cota más alta (2.576 metros sobre el nivel del mar)
- Cota más baja (2.555 metros sobre el nivel del mar)



Perfil A-A' del Plan Parcial No. 14 Las Flores

Plan Parcial No. 14 Las Flores

Articulación con el entorno

Estructura Ecológica Principal frente al Sistema de Espacio Público y de Equipamientos

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

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

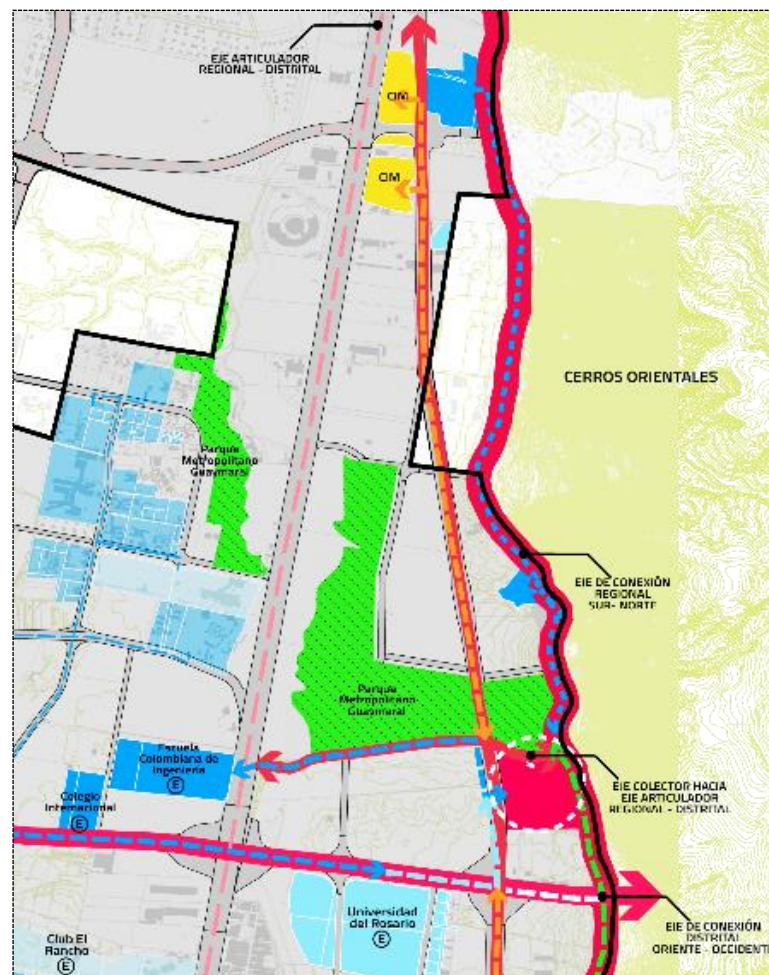




Articulación del Sistema Vial y de Movilidad con el Sistema de Espacio Público y de Equipamientos.

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

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



1.3.3.6

Población objetivo

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

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

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

* Datos preliminares del Censo de 2018 – Fuente :DANE

** Fuente: El Tiempo – DANE

*** Fuente: Secretaría Distrital de Planeación



Bogotá Ciudad - Región 2019



7.150.000 hab.

Bogotá D.C.*



8.848.588 hab.

Bogotá – Región*



880.597 inmigrantes

Entre 1985 y 2015**



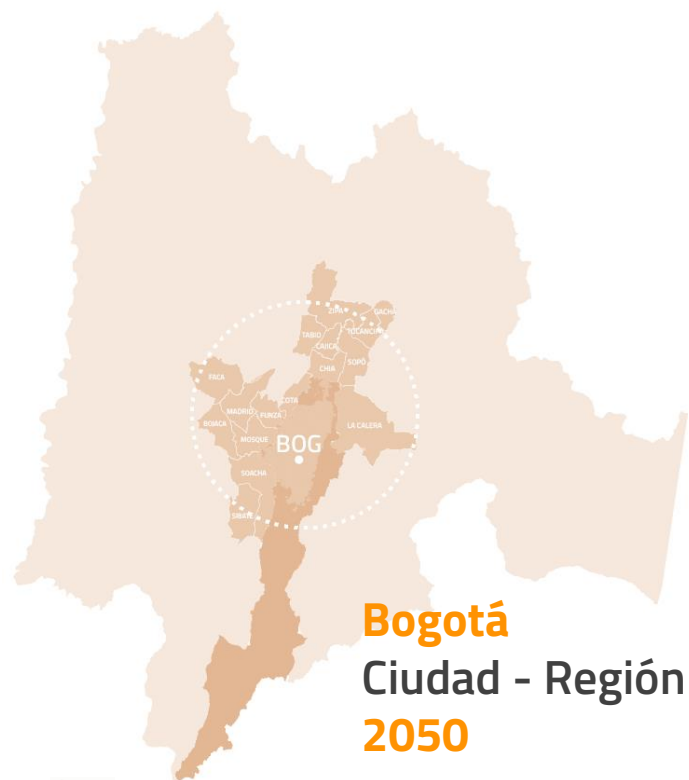
3.2 personas

Promedio por hogar***



291.000 hogares

Déficit de vivienda***



-  **Más de 10.000.000 hab.**
Bogotá – Región*
-  **5.700.000 hogares**
2.8 millones más que en la actualidad***
-  **2.3 personas**
Promedio por hogar***

Plan Parcial No. 14 Las Flores

POZ NORTE

Ciudad Lagos de Torca

-  **125.000**
Unidades de vivienda
-  **20.000**
Viviendas VIP
-  **30.000**
Viviendas VIS

Localidades con mayor déficit de vivienda

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

● Plan Parcial No. 14 Las Flores



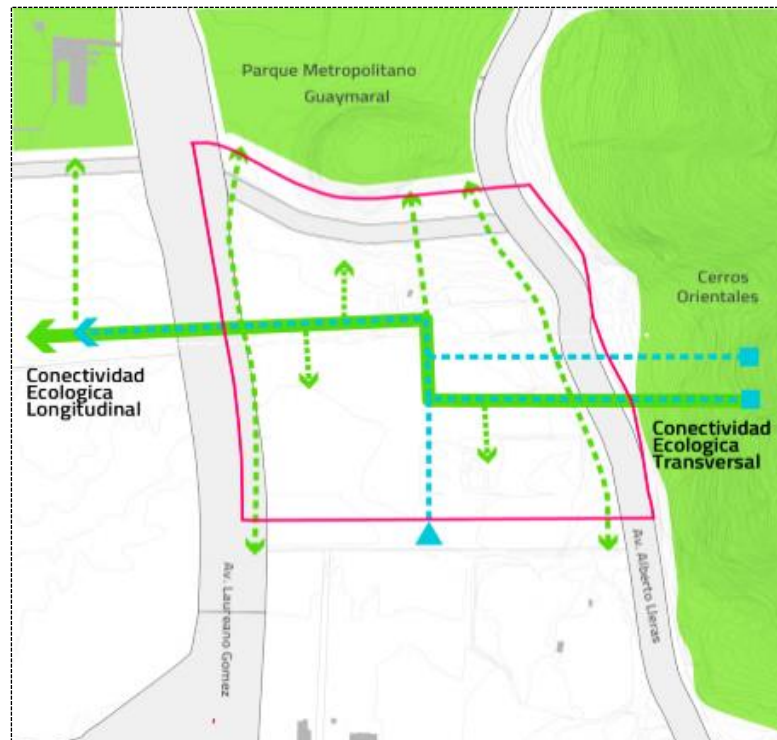
1.4

Conclusiones del diagnóstico

1.4.1

Estructura ecológica principal

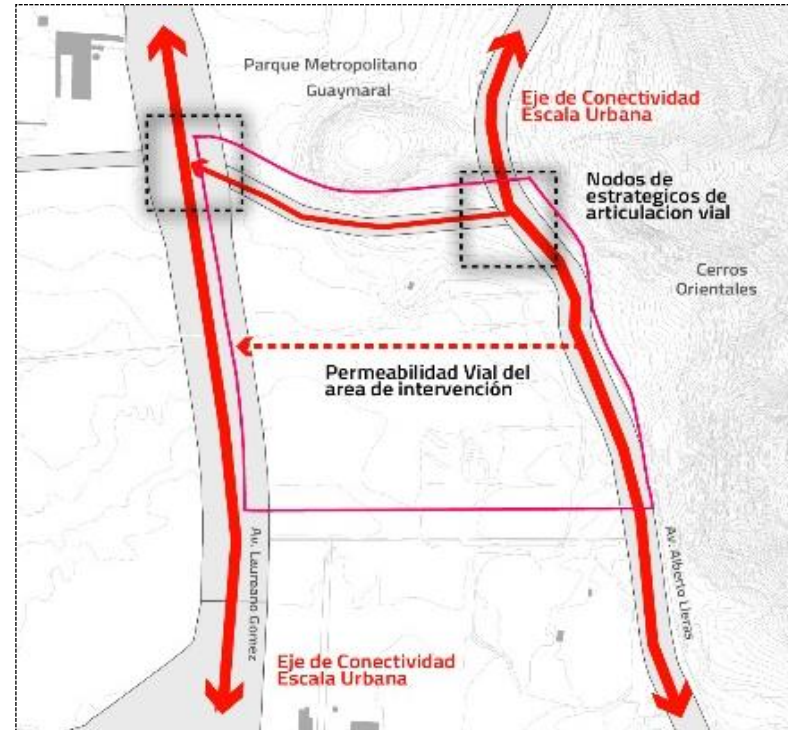
1. La ubicación clave del Plan Parcial Las Flores dentro de la estructura ecológica principal de Ciudad Lagos de Torca plantea grandes potenciales y, al mismo tiempo, un gran compromiso en términos de manejo, restauración y protección de los elementos naturales que hacen a esta pieza un elemento clave dentro del ámbito del POZ Norte.
2. La proximidad del Plan Parcial a elementos naturales de gran importancia a nivel distrital como el Parque Metropolitano Guaymaral y la Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá refuerza el carácter de elemento articulador que posee el proyecto, por lo cual será fundamental garantizar la conectividad ecosistémica entre estas zonas protegidas.
3. La ronda de la Quebrada Aguas Calientes deberá tener un manejo indicado siguiendo los objetivos generales de Ciudad Lagos de Torca, integrándolos dentro del planteamiento urbanístico como elementos que gran valor ambiental y paisajístico.
4. Finalmente, el Plan Parcial Las Flores deberá ser un desarrollo urbano con una gran riqueza natural, aprovechando las ventajas de localización y propiciando un entorno urbanístico de gran calidad ambiental.



1.4.2

Estructura funcional y de servicios

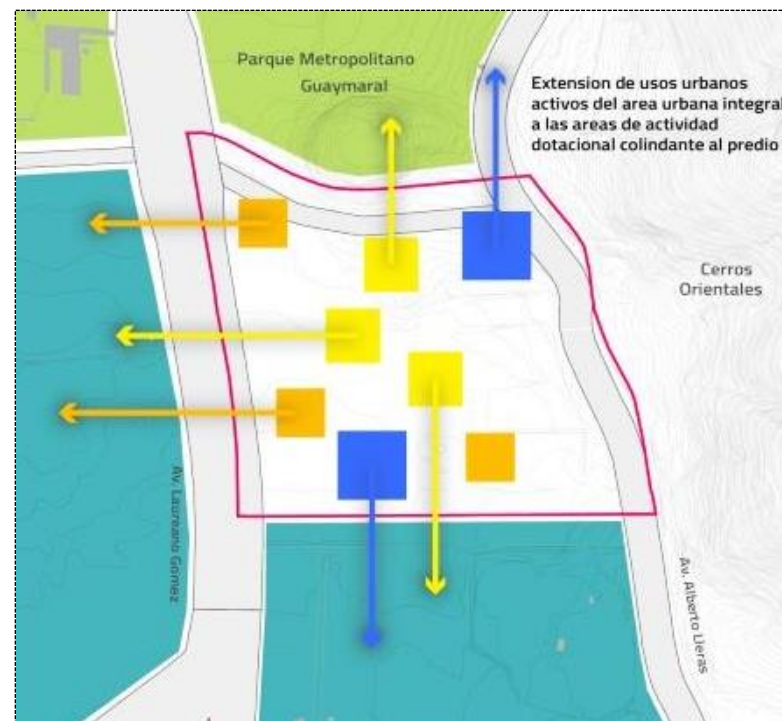
1. El Plan Parcial Las Flores cuenta con una localización clave dentro del ámbito del POZ Norte. La proyección de dos arterias viales principales (Av. Laureano Gómez y Av. Alberto Lleras Camargo) en el área del Plan Parcial, plantea grandes ventajas en términos de accesibilidad a escala urbana, metropolitana y regional.
2. Asimismo, la localización del futuro corredor de Transmilenio sobre la Av. Laureano Gómez y la presencia de la red de ciclorrutas, permitirán estructurar un sistema de movilidad local que garantice una conectividad multimodal eficiente y sostenible.
3. Con relación al Sistema de Espacio Público, este deberá configurarse de tal manera que se articule con los corredores ambientales de ronda hidráulica y las áreas ecológicas cercanas (Parque Metropolitano Guaymaral y Cerros Orientales), permitiendo la conectividad de toda la estructura ecológica y la continuidad de los espacios públicos del POZ Norte.
4. Por último, los equipamientos que se propongan dentro del ámbito del Plan Parcial deberán estructurarse con relación al sistema de espacio público, facilitando la accesibilidad a los edificios dotacionales y propiciando el uso activo de los espacios de permanencia y circulación.



1.4.3

Estructura socioeconómica y espacial

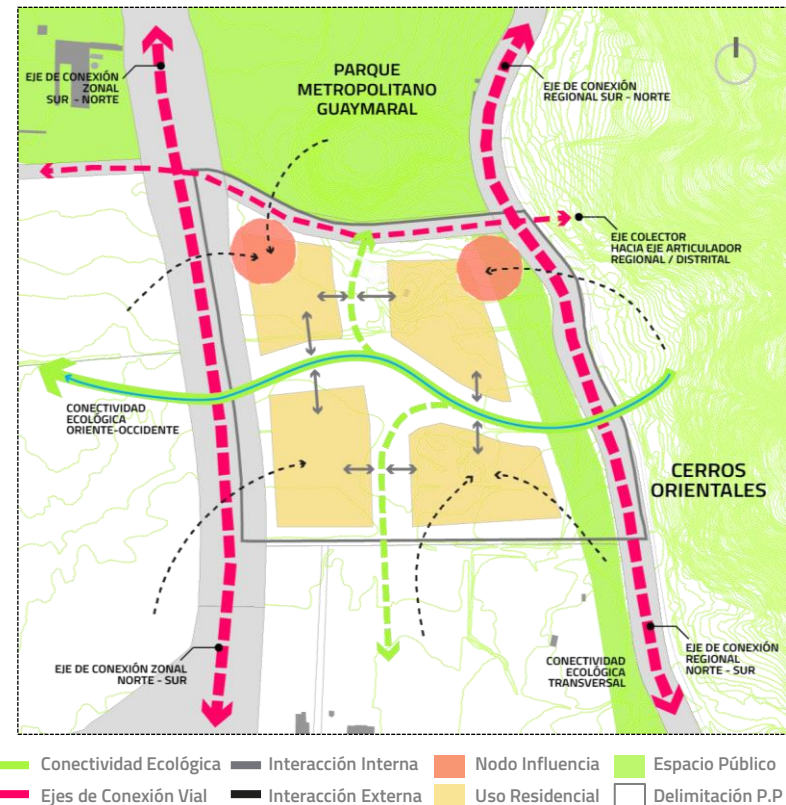
1. El emplazamiento del Plan Parcial Las Flores dentro del área de influencia de la Centralidad del Parque Metropolitano Guaymaral proporciona una ventaja estratégica para el proyecto, al configurarse como potencial nodo de actividades dentro del sector.
2. Con relación a los usos del suelo formulados por el POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca, en el ámbito del Plan Parcial Las Flores se deberá desarrollar una multiplicidad de actividades que generen un entorno urbano activo, con una oferta de servicios adecuada a las necesidades de los futuros residentes y visitantes.
3. Finalmente, el Plan Parcial Las Flores deberá contribuir a la consecución de los objetivos planteados por el POZ Norte en relación a la población que albergará en el futuro, cumpliendo con las metas en materia de vivienda de interés prioritario y social, aportando al desarrollo de una ciudad más equitativa y con oportunidades para todos.



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

Desde el ambiente inmobiliario, **el Plan Parcial deberá propender por la localización estratégica de las áreas con mayor uso público y uso comercial sobre los principales nodos de articulación entre los sistemas de espacio público, de movilidad y transporte**, permitiendo así garantizar el fácil acceso vehicular y peatonal de la población flotante y residente como también la mitigación de la congestión urbana generada por estos usos de escala urbana y metropolitana.

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



2 Formulación

Humedal de Torca y Guaymaral

Foto: Ambiente Bogotá vía Flickr



Habiendo recorrido el escenario actual del área de planificación y tomando como insumos básicos las conclusiones obtenidas al final del diagnóstico, en este capítulo se describirá de forma detallada la manera en que se estructura urbanísticamente el Plan Parcial No. 14 Las Flores.

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

2.1

Planteamiento Urbanístico

2.1.1

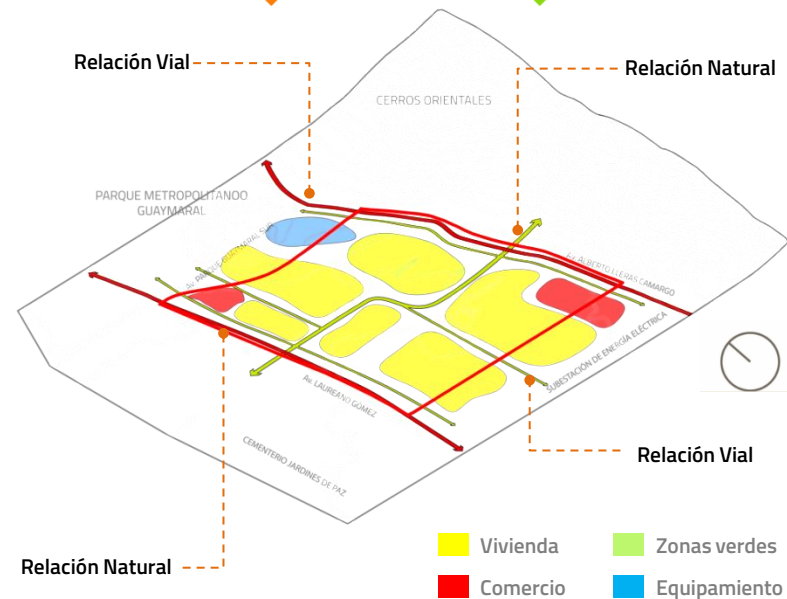
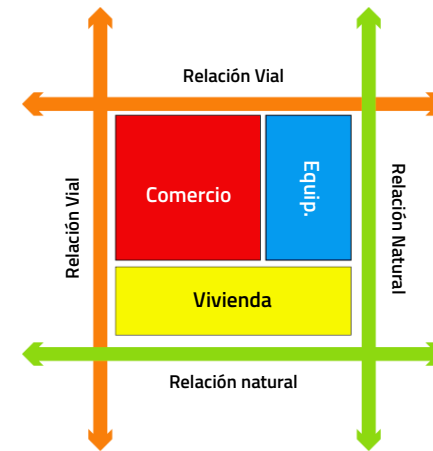
Concepto

"Pieza Urbana Mixta"

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

De igual manera, este concepto se ve soportado por la estrategia de densificación en altura, a través del modelo de vivienda multifamiliar, el cual estará inmerso en una red pública de parques, alamedas y equipamientos, permitiendo lograr equidad en el acceso a las áreas de uso público, a los habitantes del Plan Parcial

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





Planta General Plan Parcial No. 14 Las Flores

- 1- Ronda Hidráulica Quebrada Aguas Calientes
- 2- Parques Lineales
- 3-Parques
- 4-Vallado Identificado
- 5-Alamedas
- 6-Cesión de Equipamiento
- 7-Línea de Alta Tensión
- 8-Manzana No. 1 (VIP)
- 9-Manzana No. 2 (VIS)
- 10-Manzana No. 3 (Vivienda NOVIS/VIP)
- 11-Manzana No. 4 (Comercio y Servicios)
- 12-Manzana No.5 (Vivienda NO VIS/VIP)

Propuesta Urbanística

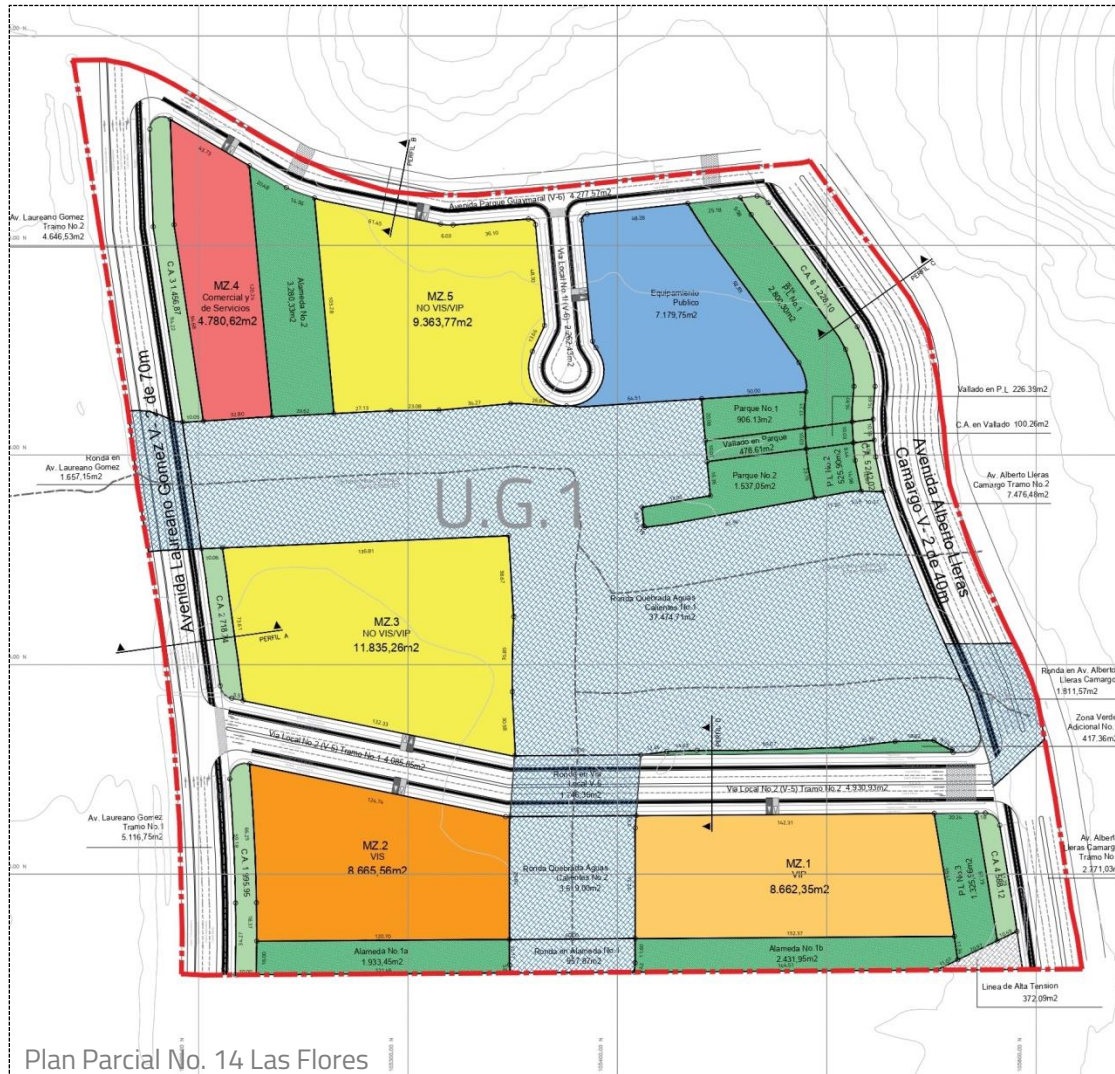
La propuesta urbanística del Plan Parcial No. 14 Las Flores se estructura morfológicamente de la siguiente manera:

- Cinco (5) **Manzanas** con un área útil total de 43.307,60 m², las cuales están conformadas de la siguiente manera:
 - La Manzana No. 1 (MZ. No.1), con un área útil de 8.662,35 m², destinada para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).
 - La Manzana No. 2 (MZ. No.2), con un área útil de 8.665,56 m², asignada para Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).
 - La Manzana No. 3 (MZ. No. 3), con un área útil de 11.835,26 m², destinada para vivienda no VIS/VIP.
 - La Manzana No. 4 (MZ. No. 4), con un área útil de 4.780,62 m², asignada para uso Comercial y de Servicios.
 - La Manzana No. 5 (MZ. No. 5), con un área útil de 9.363,77 m², destinada para vivienda no VIS/VIP.

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

- El **área de cesión para equipamiento público**, con un área de 7.175,30 m², la cual equivale al 8,76% del Área Base para el Cálculo de Cesiones.
- Las **cesiones de espacio público**, con un área total de 15.446,07 m² (18,86% del Área Base para Cálculo de Cesiones) y que se encuentran conformadas por:
 - Tres (3) Parques Lineales con un área total de 4.878,55 m².
 - Dos (2) Parques, con un área total de 2.921,76 m².
 - Dos (2) Alamedas, con un área total de 7.645,73 m².
- Una **Zona Verde Adicional**, con un área de 417,36 m² y que no se incluye dentro de las cesiones públicas obligatorias.
- Las vías de **Malla Vial Local**, las cuales suman un área total de 15.559,23 m².
- Los **Controles Ambientales** de la Malla Vial Arterial, los cuales suman un área total de 5.330,06 m².
- Finalmente, los **suelos de carga general** conformados por la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes, las afectaciones de las Malla Vial Arterial (Avenida Laureano Gómez y Avenida Alberto Lleras Camargo) y el suelo de Servicios Públicos (línea de alta tensión).

Plano de Propuesta Urbana



CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL N° 14 - LAS FLORES				
N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL		Porcentaje de participación por área
		UG1		
		ÁREA M2		%
ÁREA BRUTA	1 ÁREA BRUTA	154.787,61		100,00%
	2 SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00		0,00%
	3 SUELO OBJETO DE REPARTO	154.787,61		100,00%

SUELO OBJETO DE REPARTO	3 SUELO OBJETO DE REPARTO	154.787,61	100,00%
	4 SUELO DE CARGA GENERAL	67.549,53	43,64%
	4.1 Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	20.010,79	
	4.1.1 Avenida Laureano Gómez	9.763,28	
	4.1.1.1 Avenida Laureano Gómez - Tramo 1	5.116,75	
	4.1.1.2 Avenida Laureano Gómez - Tramo 2	4.646,53	
	4.1.2 Avenida Alberto Lleras Camargo	10.247,51	
	4.1.2.1 Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 1	2.771,03	
	4.1.2.2 Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 2	7.476,48	
	4.2 Estructura Ecológica Principal -EEP	47.166,65	
	4.2.1 Ronda Hidráulica Quebrada Aguas Calientes	47.166,65	
	4.2.1.1 Ronda Quebrada Aguas Calientes 1	37.474,71	
	4.2.1.2 Ronda Quebrada Aguas Calientes 1	3.519,00	
	4.2.1.3 Ronda en Avenida Alberto Lleras Camargo	1.811,57	
	4.2.1.4 Ronda en Avenida Laureano Gómez	1.657,15	
	4.2.1.5 Ronda en Alameda 1	957,87	
	4.2.1.6 Ronda en Vía Local V-5	1.746,35	
	4.3 Suelo Servicios Públicos	372,09	
	4.3.1 Línea de Alta Tensión	372,09	
	5 ÁREA NETA URBANIZABLE	87.238,08	56,36%

ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	87.238,08	100,00%
	6	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A.	5.330,06	6,11%
	6.1	Control Ambiental Av. Laureano Gómez	3.171,56	
	6.1.1	Control Ambiental 1	995,95	
	6.1.2	Control Ambiental 2	718,74	
	6.1.3	Control Ambiental 3	1.456,87	
	6.2	Control Ambiental Avenida Alberto Lleras Camargo	2.158,50	
	6.2.1	Control Ambiental 4	588,12	
	6.2.2	Control Ambiental 5	242,02	
	6.2.3	Control Ambiental 6	1.228,10	
	6.2.4	Vallado en Control Ambiental	100,26	
	7	ÁREA BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES (ANU - Control Ambiental)	81.908,02	100,00%
	8	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS - Nota 1	22.625,82	27,62%
	8.1	Cesión Parques Públicos (Nota 1)	15.446,07	18,86%
	8.1.1	Parque Lineal	4.878,55	
	8.1.1.1	Parque Lineal 1	2.800,30	
	8.1.1.2	Parque Lineal 2	525,90	
	8.1.1.3	Parque Lineal 3	1.325,96	
	8.1.1.4	Vallado en Parque Lineal	226,39	
	8.1.2	Parques	2.921,79	
	8.1.2.1	Parque 1	906,13	
	8.1.2.2	Parque 2	1.537,05	
	8.1.2.3	Vallado en Parque	478,61	
	8.1.3	Alamedas	7.645,73	
	8.1.3.1	Alameda 1A	1.933,45	
	8.1.3.2	Alameda 1B	2.431,95	
	8.1.3.3	Alameda 2	3.280,33	
	8.2	Cesión para Equipamientos Públicos (Nota 1)	7.179,75	8,77%
	8.2.1	Equipamiento	7.179,75	
	9	ZONAS VERDES ADICIONALES (Nota 4)	417,36	13,16%
		Zona Verde Adicional 1	417,36	

	10	CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	15.556,78	18,99%
	10.1	Avenida Parque Guaymaral (V-6)	4.277,57	
	10.2	Vía Local 1 (V-6)	2.262,43	
	10.3	Vía Local 2 (V-5)	9.016,78	
	10.3.1	Vía Local 2 (V-5) Tramo 1	4.085,85	
	10.3.2	Vía Local 2 (V-5) Tramo 2	4.930,93	
	11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (Incluye Control Ambiental)	43.930,02	53,63%
	12	ÁREA ÚTIL TOTAL	43.308,06	52,87%

ÁREA ÚTIL	12	ÁREA ÚTIL TOTAL	43.308,06	100,00%
	12.1	Manzana 1 Vivienda VIP - Cumplimiento obligación 20% A.U	8.662,35	20,002%
	12.2	Manzana 2 Vivienda VIS - Cumplimiento obligación 20% A.U	8.665,56	20,009%
	12.3	Manzana 3 Vivienda No VIS/VIP	11.835,26	27,33%
	12.4	Manzana 4 Uso Comercial	4.780,62	11,04%
	12.5	Manzana 5 Vivienda No VIS/VIP	9.363,77	21,62%

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

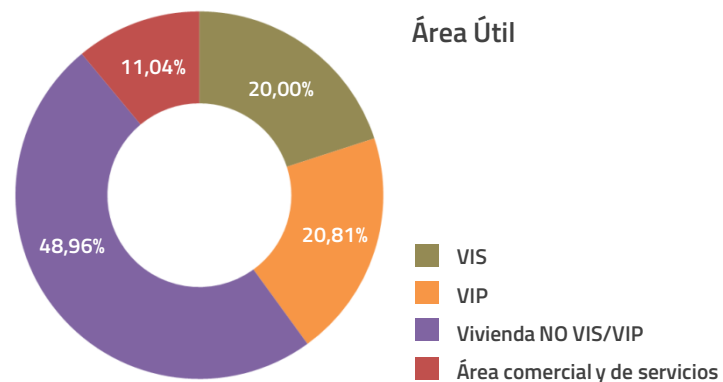
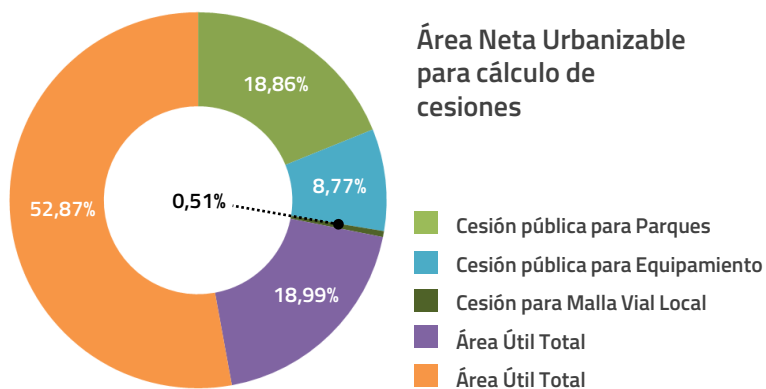
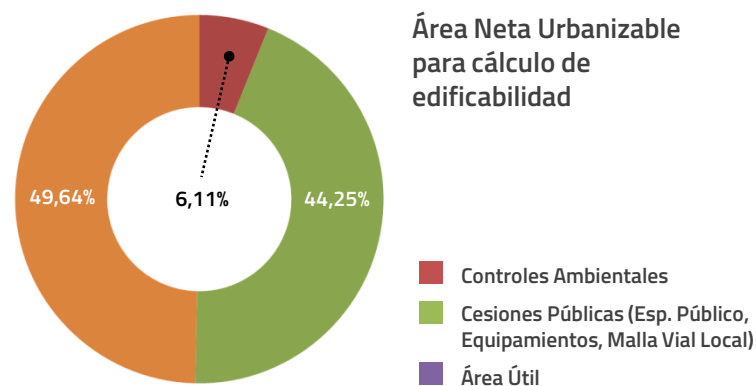
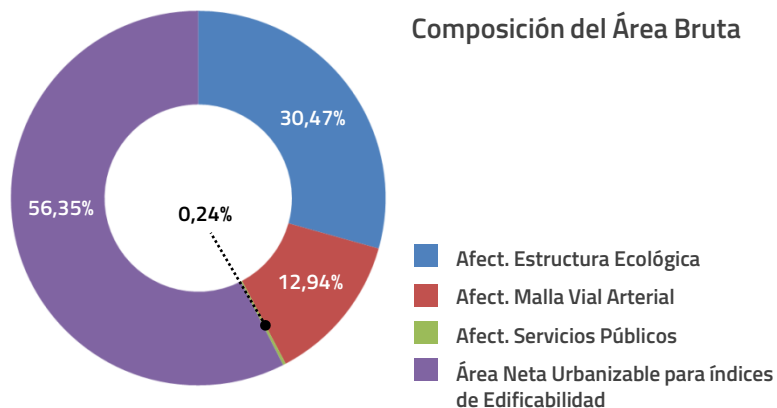
Cálculo Cesiones Públicas obligatorias	UG1	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES PLAN PARCIAL	81.908,02	100%
Cesión Parques Públicos Propuesto	15.446,07	18,86%
Cesión Parques Públicos Obligatorio	13.924,36	17,00%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto	7.179,75	8,77%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Obligatorio	6.552,64	8,00%

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

Suelo cumplimiento obligación VIS / VIP	UG1	Participación
ÁREA ÚTIL	43.308,06	100%
Área útil de suelo obligatorio vivienda VIP	8.661,61	20%
Área útil de suelo obligatorio vivienda VIS	8.661,61	20%

Plan Parcial No. 14 – Las Flores

Áreas generales



2.2

Estructura Ecológica Principal

2.2.1

Concepto y estrategias de la propuesta ambiental

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

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



Convenciones

- Quebrada Aguascalientes ————
- Rondas Hidráulica (R.H.)
- Vallado Identificado
- Ámbito del P.P. Las Flores - - - - -

Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes

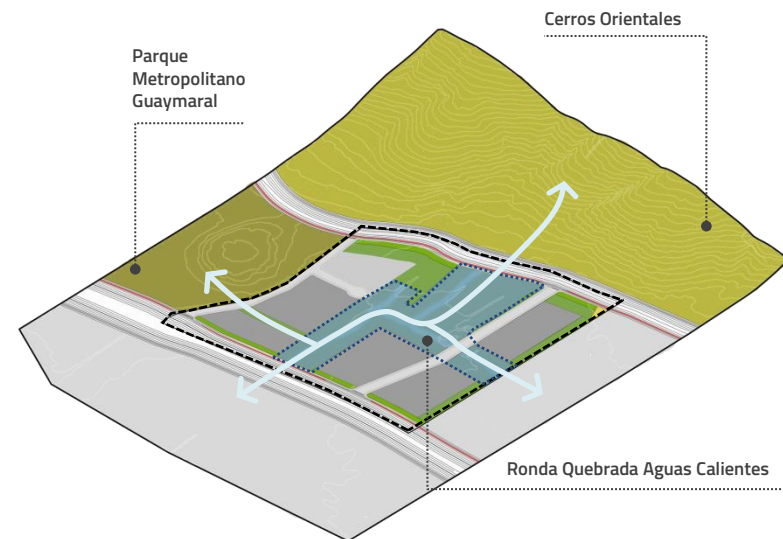
Las ronda de la Quebrada Aguas Calientes será protegida de conformidad con lo dispuesto en los art. 78 y 103 del Decreto 190 de 2004, según los cuales *"las rondas se destinarán únicamente al uso forestal protector y a obras de infraestructura de tipo hidráulico y sanitario"*.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el art. 15 del Decreto 088 de 2017, esta ronda hidráulica en el Plan Parcial No. 14 cumplirá su función como elemento facilitador de la conectividad biológica en conjunto con los demás elementos del espacio público.

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

Mín. cobertura forestal	Mín. cobertura arbustiva	Mín. cuerpos lénticos	Mín. melíferas y ornitócoras
90%	90%	10%	35 y 35%
índice mín. de proximidad	Mín. permeabilidad	Máx. superficies duras	Visibilidad máx. de lo construido
10	95%	10%	5%

Conexiones ecológicas a escala metropolitana



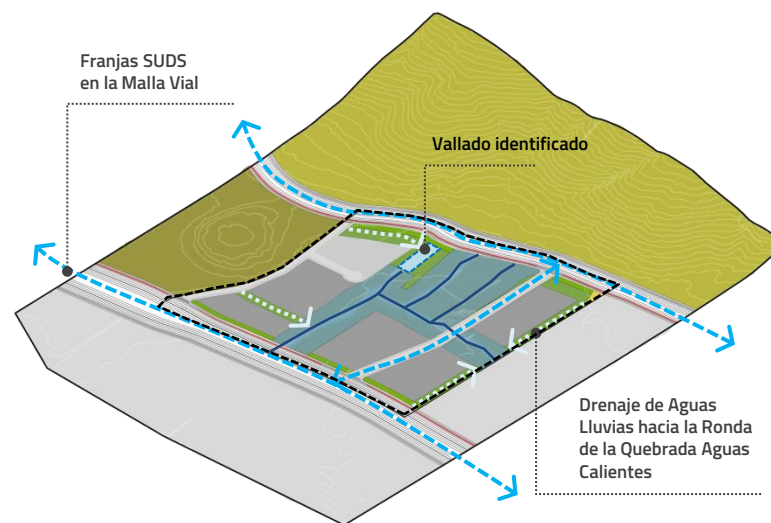
Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

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

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

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

Sistemas de Drenaje Sostenible



2.2.2

Cumplimiento de lineamientos para la articulación del urbanismo con la Estructura Ecológica Principal

Artículo 20 - Decreto 088 de 2017

LINEAMIENTOS (ART. 20 – DECRETO 088 DE 2017)		CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 14 LAS FLORES
1.1 IDENTIDAD	<i>Los elementos de la Estructura Ecológica Principal y las zonas de conectividad ecológica complementaria, son elementos constitutivos del espacio público. Su manejo paisajístico, su mobiliario, los servicios y su entorno urbano deben contribuir a identificar su carácter distintivo y su valor específico dentro del espacio público, marcando la diferencia con los parques urbanos y otros elementos del espacio público.</i>	El manejo paisajístico de la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes y las Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias presentes en el Plan Parcial No. 14 Las Flores se regirá con base a lo dispuesto en los artículos 15, 17 y 18.
1.2 CENTRALIDAD	<i>Se garantizará la conexión de la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público a través de alamedas, parques lineales y otro tipo de zonas verdes.</i>	El planteamiento urbanístico del Plan Parcial No. 14 Las Flores tiene como pilar fundamental la conexión y articulación de la estructura ecológica principal mediante los elementos del espacio público descritos en el numeral 2.3.7 del presente documento (Sistema de Espacio Público).

LINEAMIENTOS (ART. 20 – DECRETO 088 DE 2017)		CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 12 LAS FLORES
1.3 VISIBILIDAD	<i>Del total de cada desarrollo urbanístico se permite que un máximo de 10% de las fachadas cerradas de las edificaciones, tenga frente hacia los elementos de la estructura ecológica principal.</i>	El planteamiento arquitectónico de las edificaciones a desarrollarse en el Plan Parcial No. 14 Las Flores deberá cumplir con este lineamiento de visibilidad.
1.4 ACCESIBILIDAD	<i>El trazado vial y el sistema de movilidad deben contribuir a aumentar la accesibilidad de estas áreas de la estructura ecológica principal para los usuarios, en armonía con lo que establezca el plan de manejo ambiental de los Humedales Torca y Guaymaral privilegiando la circulación peatonal y de bicicleta a través de espacios naturales.</i>	El trazado vial y planteamiento de movilidad del Plan Parcial No. 14 Las Flores garantiza una accesibilidad multimodal a los elementos de la estructura ecológica principal, priorizando tránsito de peatones y ciclo usuarios.
1.5 AMORTIGUACIÓN	<i>Las actuaciones urbanísticas evitarán la localización de usos de alto impacto adyacentes a áreas de la estructura ecológica principal. Cada una de estas actuaciones proveerá las medidas para mitigar el ruido y la contaminación lumínica, los vertimientos de aguas residuales no tratadas y residuos sólidos a las áreas de la estructura ecológica principal y del SUDS.</i>	En el Plan Parcial No. 14 Las Flores, los usos de alto impacto se encuentran restringidos en concordancia con el artículo 97 del Decreto 088 de 2017.

2.2.3

Cumplimiento de los Determinantes Ambientales

Resolución 1574 de 2008 - CAR

72

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

SÍ APLICA

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

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

SÍ APLICA

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

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

NO APLICA

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

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

NO APLICA

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

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

NO APLICA

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

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

NO APLICA

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

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

SÍ APLICA

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

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

SÍ APLICA

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

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

SÍ APLICA

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

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

SÍ APLICA

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

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

SÍ APLICA

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

2.3

Estructura Funcional y de Servicios

2.3.1

Concepto y estrategias de la propuesta vial y de movilidad

El planteamiento del Sistema de Vial y Movilidad en el Plan Parcial No. 14 Las Flores frente al Sistema Vial y de Movilidad se estructura a partir de la conformación de circuitos multimodales que se articulan a la Red Vial Arterial principal de Ciudad Lagos de Torca. De esta manera, el trazado de la Malla Vial Local del proyecto responde a las necesidades de conectividad, accesibilidad y demanda proyectada de usuarios siguiendo los lineamientos establecidos por el Decreto 088 de 2017.

La estructura vial del Plan Parcial Las Flores integra los diferentes modos de transporte de una manera eficiente, conformando una red que incentivará la movilidad sostenible y ecológica como el tránsito peatonal y en bicicleta.



Elementos del Sistema Vial y de Movilidad

- Malla Vial Arterial Principal ■
- Malla Vial Local ■
- Ciclorrutas ■
- Ámbito del P.P. Las Flores - - -

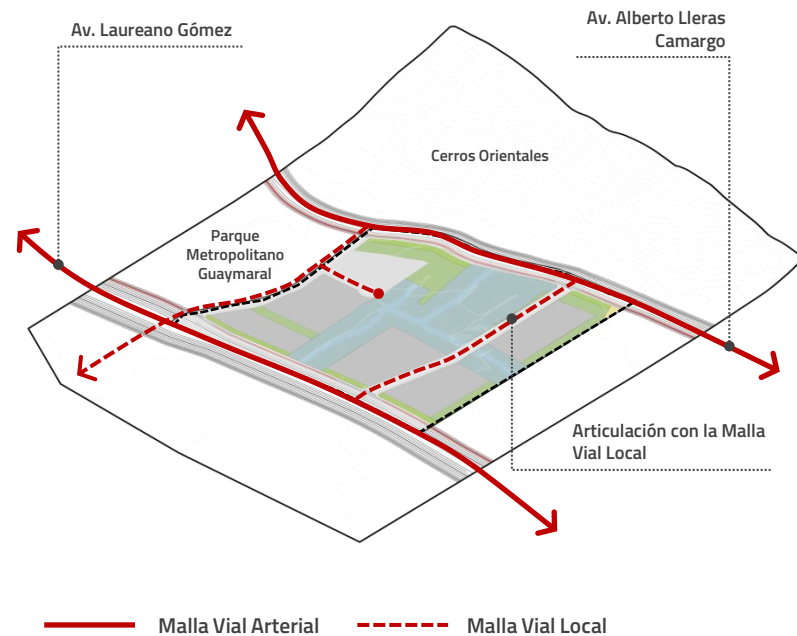
Continuidad de Ejes Urbanos

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

La malla vial local está compuesta por la Avenida Parque Guaymaral Sur con un perfil tipo V-6 de 22 metros, que permite la continuidad hacia el oriente y occidente, así como la conexión con las vías arteriales mencionadas anteriormente hacia el norte y sur del POZ Norte.

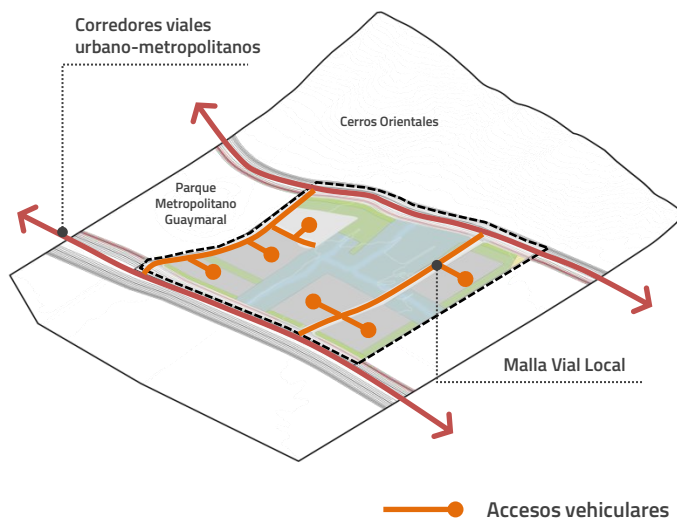
Adicionalmente se proyectan dos vías locales regidas por las condiciones establecidas en el artículo 119 del Decreto 088 de 2017. La Vía Local No.1 permite el acceso al Equipamiento Comunal y a la Manzana 5 No VIS/VIP, mientras la Vía Local No.2 conecta el oriente y occidente del Plan Parcial y asegura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

Continuidad vial



Accesibilidad Vehicular

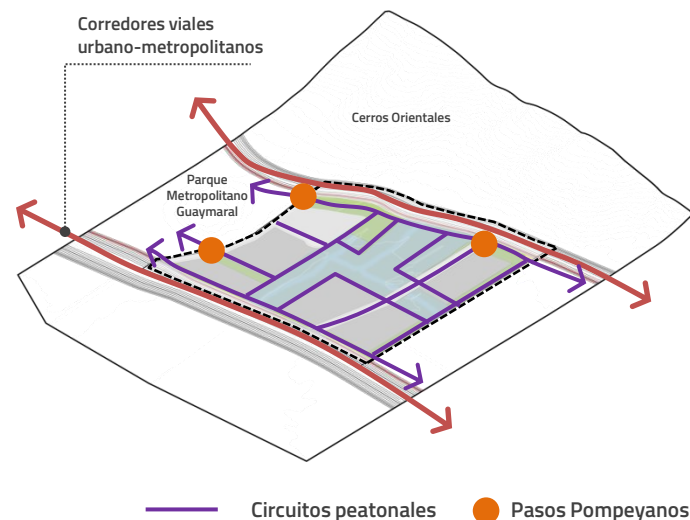
La conectividad vehicular a escala urbana y metropolitana hacia el Plan Parcial No.14 se genera en sentido norte y sur mediante las vías arteriales principales, a partir de las cuales se ingresa a las vías locales propuestas, brindando una adecuada accesibilidad a las manzanas propuestas. De esta manera los ingresos propuestos cumplen con las condiciones y precisiones descritas en el artículo 120 del Decreto 088 de 2017, las cuales indican que los accesos deben proyectarse sobre las vías de menor impacto vehicular colindantes a la manzana.



Plan Parcial No. 14 Las Flores

Accesibilidad Peatonal

El Plan Parcial No. 14 ofrece al peatón un fácil acceso a las manzanas a través de la malla vial local propuesta, donde los perfiles viales priorizan la movilidad peatonal y de bici usuarios. Asimismo, se ha contemplado el diseño de pasos seguros sobre las vías vehiculares (pasos de cebra, pompeyanos, entre otros), reduciendo el riesgo para los transeúntes. Este tipo de acceso permite articular la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público y de equipamientos, según se reglamenta en el artículo 119 del Decreto 088 de 2017.



Conectividad multimodal con el Sistema de Transporte Público

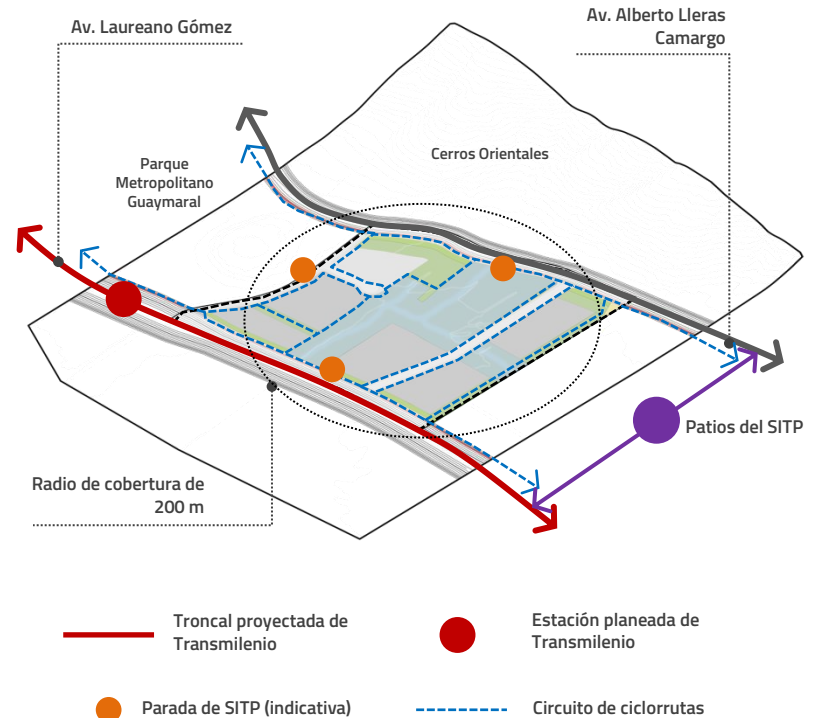
El Plan Parcial No. 14 plantea un esquema de movilidad basado en una organización multimodal, en el cual se integran los diferentes sistemas de transporte (peatonal, ciclorrutas, SITP, Transmilenio y vehicular particular) a través de circuitos que estén relacionados y conectados eficientemente de acuerdo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

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

Lineamientos para personas con movilidad reducida

La propuesta urbanística del Plan Parcial No. 14 cumple con los lineamientos establecidos por la Ley 361 de 1997 *"por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas en discapacidad..."*. Asimismo, se da cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 1538 de 2005, en el cual se establecen los requerimientos en materia de elementos de accesibilidad (rampas, puentes, túneles, etc.), reserva de estacionamientos accesibles para movilidad reducida.

Plan Parcial No. 14 Las Flores



2.3.2

Malla Vial Arterial

2.3.2.1

Avenida Laureano Gómez

Perfil de vía: V-2

Ancho:

70 metros (sin estación de Transmilenio).

Tramo en el Plan Parcial No 14:

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

Descripción:

Vía de carácter urbano-regional, en el cual se proyecta un corredor troncal del Sistema de Transporte Masivo. Su diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutados a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017.

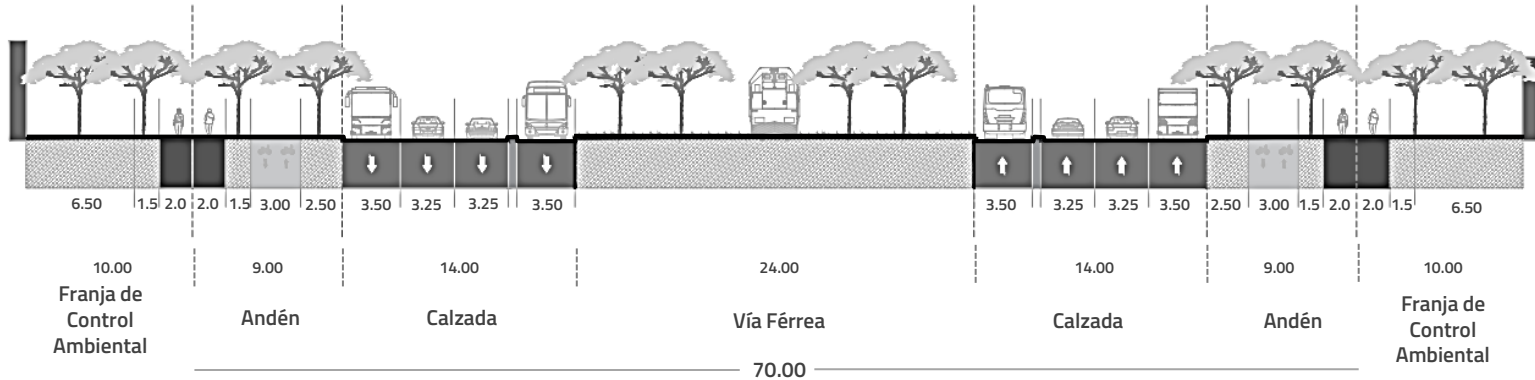
El Plan Parcial Las Flores se enlazará a esta avenida por medio de la vía local No. 2 (V-5) y por la Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)



Avenida Laureano Gómez

Ámbito del P.P. Las Flores

AVENIDA LAUREANO GÓMEZ (V-2)	
	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL No. 14 (M2)
Área de afectación vial	9.763,28
Área de Controles Ambientales	3.171,56
ÁREA TOTAL (M2)	12.934,84



P1 Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2)

2.3.2.2 Avenida Alberto Lleras Camargo

Tipo de vía: V-2

Ancho:
40 metros

Tramo en el Plan Parcial No 14:

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

Descripción:

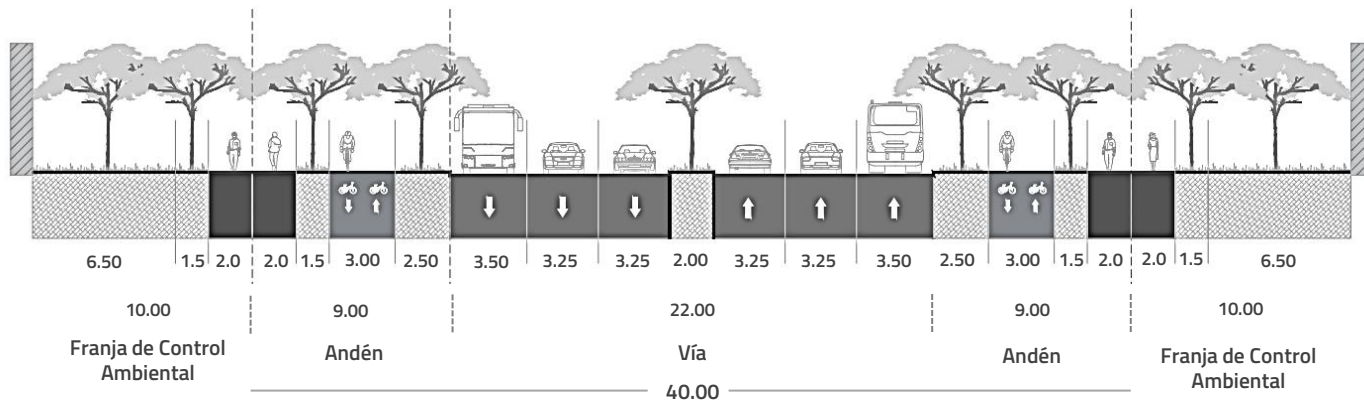
Vía de carácter urbano-regional que discurre sobre el límite oriental del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca. De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018 y 417 de 2019, el perfil de esta vía será modificado para cumplir con su función como vía arterial principal, respondiendo a un perfil tipo V-2, con un ancho de 40.00 metros.

El Plan Parcial Las Flores se enlazará a esta avenida por medio de la vía local N° 2 (V-5) y por la Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6).



Avenida Alberto Lleras Camargo
 Ámbito del Plan Parcial Las Flores

AVENIDA ALBERTO LLERAS CAMARGO (V-2)	
	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL No. 14 (M2)
Área de afectación vial	10.257,51
Área de Controles Ambientales	2.158,50
ÁREA TOTAL (M2)	12.416,01



P2

Perfil vial Avenida Alberto Lleras Camargo (V-2)

2.3.3

Malla Vial Local

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 088 de 2017, la malla vial local dentro del Plan Parcial No. 14 permitirá el acceso a las unidades prediales, así como los espacios públicos y corredores ambientales. Dichas vías cumplen con los lineamientos establecidos en el art. 119 del Decreto 088, conformando recorridos continuos y accesibles por medio de diferentes modos de transporte.

En el ámbito del Plan Parcial Las Flores se han conformado las siguientes vías locales:

Malla Vial Local

1- Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)

2- Vía Local No. 1

3- Vía Local No. 2a
Vía Local No. 2b

Malla Vial Local

Ciclorrutas

Pasos Pompeyanos

Ámbito del P.P. Las Flores





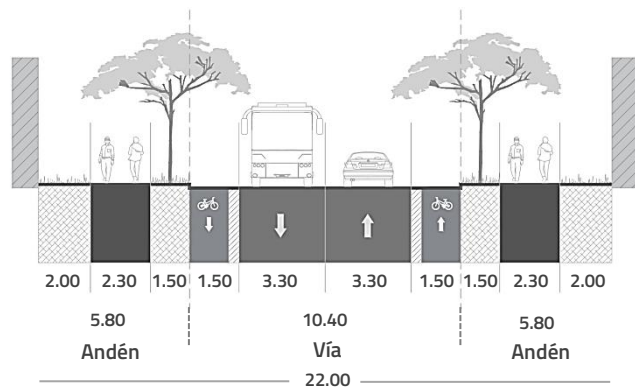
2.3.3.1 Av. Parque Guaymaral Sur

Perfil vial: V-6 (Opción 1 POZ Norte)

Ancho: 22 metros

Descripción:

Vía localizada sobre el límite norte del Plan Parcial Las Flores, la cual discurre entre la Av. Alberto Lleras Camargo y la Av. Laureano Gómez. El ancho de esta vía corresponde a un perfil V-6, conformada por una calzada vehicular bidireccional con carriles de 3.30m, dos franjas de segregación de 0.4 m y un ciclo carril de 1.50 m a cada costado de la calzada. Los andenes cuentan con un ancho total de 5.80 m, conformados cada uno por una franja ambiental, una franja de circulación y una franja flexible.



Plan Parcial No. 14 Las Flores



Avenida Parque Guaymaral Sur

Ámbito del P.P. Las Flores

P3

Perfil Avenida Parque Guaymaral Sur (V-6)

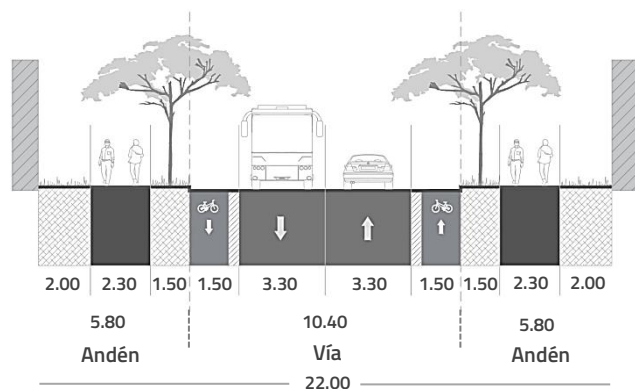
2.3.3.2 Vía local N° 1

Perfil vial: V-6 (Opción 1 POZ Norte)

Ancho: 22 metros

Descripción:

Vía localizada entre la Manzana No. 5 y el área de cesión para Equipamiento Público. El ancho de esta vía corresponde a un perfil V-6, conformada por una calzada vehicular bidireccional con carriles de 3.30m, dos franjas de segregación de 0.4 m y un ciclo carril de 1.50 m a cada costado de la calzada. Los andenes cuentan con un ancho total de 5.80 m, conformados cada uno por una franja ambiental, una franja de circulación y una franja flexible. Para permitir el retorno de los vehículos a la Av. Parque Guaymaral, se ha propuesto un "cul de sac", localizado contiguo a la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.



Plan Parcial No. 14 Las Flores



Vía Local No. 1

Ámbito del P.P. Las Flores

P4

Perfil de la vía local N° 1 (V-6)

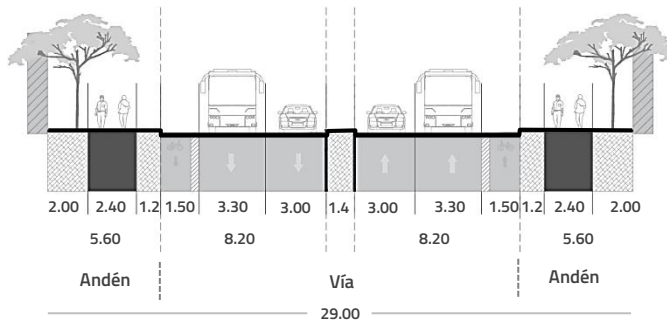
2.3.3.3 Vía local N° 2a - 2b

Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

Descripción:

Esta vía discurre entre la Av. Laureano Gómez y la Av. Alberto Lleras Camargo y se encuentra dividida en dos tramos (a y b), los cuales se fraccionan por la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes. Tiene un perfil tipo V-5 y consta de dos calzadas vehiculares de dos carriles cada uno. Las dos calzadas se encuentran segregadas por un separador de 1.40 m (SUDS). El andén se compone de franja de ciclorruta unidireccional, una franja ambiental, una franja de circulación peatonal y una franja flexible.



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

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Vía Local No. 2a - 2b

Ámbito del P.P. Las Flores

Operaciones urbanísticas

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

Operación No. 1 ●

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

Operación No. 3 ●

- Construcción de la Avenida Laureano Gómez entre Avenida Santa Bárbara y Avenida El Polo.
- Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos.

Respecto a la Avenida Alberto Lleras Camargo, debe señalarse que de conformidad con los Decretos 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019, la ejecución de los diseños y obras de esta vía no se encuentran determinados dentro de ninguna de las Operaciones Urbanísticas establecidas por el POZ Norte.

Plan Parcial No. 14 Las Flores



Operación No. 1 ■

Operación No. 3 ■

Ámbito del P.P. Las Flores ---

2.3.5

Unidad funcional

Para permitirse la habilitación de Unidades Funcionales los planes parciales deben cumplir los requisitos establecidos por el artículo 5° del Decreto 425 de 2018, entre los cuales se estipula:

1. **Que las obras conecten el (los) plan (es) parcial (es) de la Unidad Funcional con la infraestructura matriz de suministro de acueducto existente (...)**

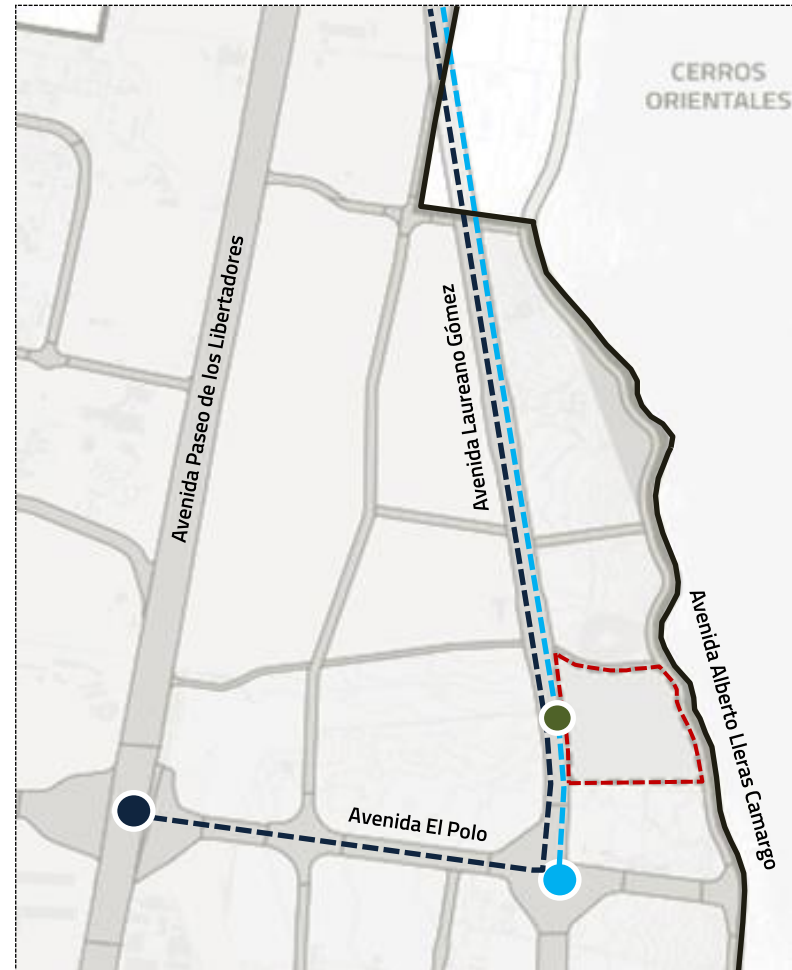
Esta condición la cumple la Unidad Funcional, conectándose al punto estipulado en la factibilidad de servicios, sobre la Línea Tibitoc-Usaquén, red localizada sobre la AK 9 desde la AC 201 hasta la AC 207

2. **Que las obras conecten el (los) plan (es) parcial (es) de la Unidad Funcional con la infraestructura troncal de alcantarillado sanitario y pluvial existente. (...)**

Esta condición la cumple la Unidad Funcional, vertiendo las aguas lluvias sobre la quebrada aguas calientes. La conexión sanitaria, se compone de la ejecución de la red que llega al interceptor Río Bogotá – IRB -, localizado en la intersección de la Avenida Polo con Avenida Paseo los Libertadores.

- Red matriz de suministro de acueducto — — — — —
- Red troncal de alcantarillado sanitario — — — — —
- Red troncal de alcantarillado pluvial ●
- Ámbito del P.P. Las Flores - - - - -
- Límite del POZ Norte —————

Plan Parcial No. 14 Las Flores

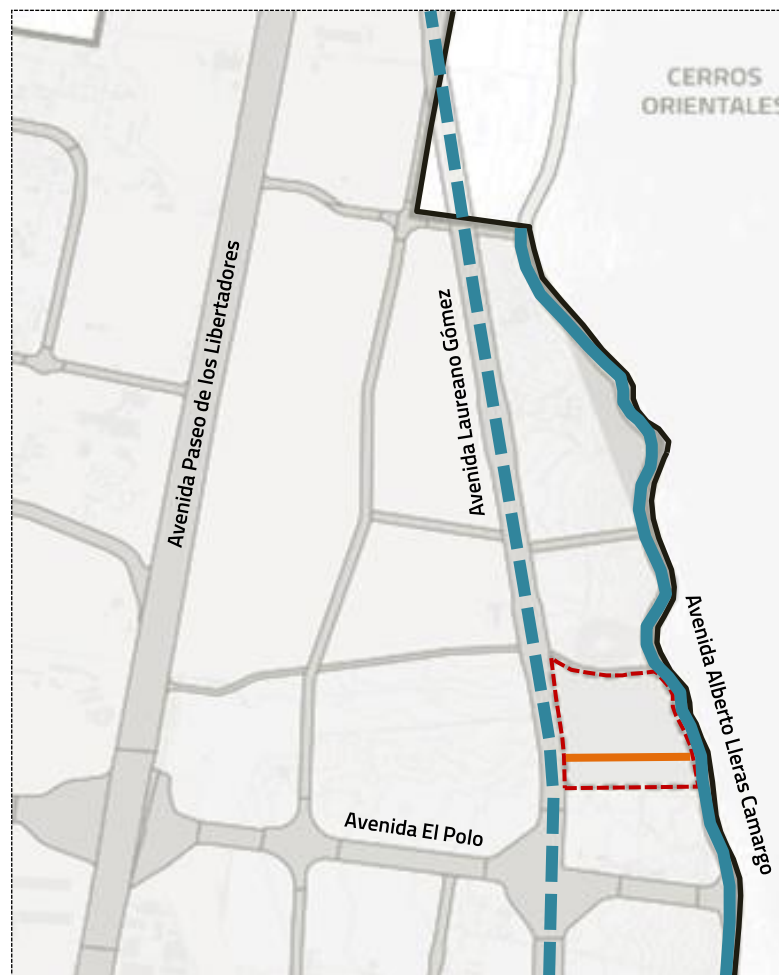


3. Que las obras de carga general de la Operación 1 que se realicen por los desarrolladores con los recursos asegurados por una o más Unidades Funcionales aprobadas, **junto con otras vías tipo V-1, V-2, V-3, V-4 o V-5 que sean ejecutadas en la primera etapa de los planes parciales de la Unidad Funcional, generen conexiones viales** de dos carriles por sentido o tres carriles en un sentido entre dos puntos de la malla vial arterial principal existente **o entre la malla vial arterial principal existente y los límites de Ciudad Lagos de Torca con las avenidas Laureano Gómez o Boyacá**, siempre cumpliendo con las condiciones establecidas en este Decreto.

Estas conexiones viales deberán conectar a tres o más planes parciales y podrán incluir pasos temporales a nivel cuando sea necesario atravesar vías férreas, de conformidad con la normatividad nacional vigente.

- Avenida Alberto Lleras Camargo (Malla Vial Arterial) ———
- Avenida Laureano Gómez (Malla Vial Arterial) - - - - -
- Vía Local tipo V-5 ———
- Ámbito del P.P. Las Flores - - - - -
- Límite del POZ Norte ———

Plan Parcial No. 14 Las Flores



2.3.6

Etapas de desarrollo

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

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

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

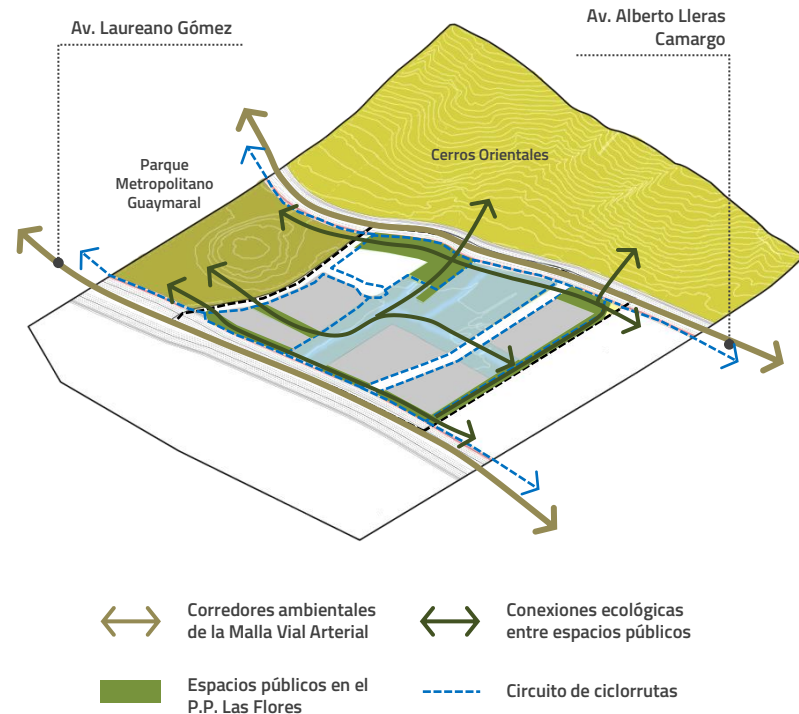


Propuesta de Espacio Público

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

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

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



CUADRO DE ÁREAS - CESIONES PÚBLICAS DE ESPACIO PÚBLICO			
No.	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL	% DEL A.N.U. TOTAL PLAN PARCIAL
1	PARQUES LINEALES	4.878,55	5,96
1.1	Parque Lineal No. 1	2.800,30	3,42
1.2	Parque Lineal No. 2	525,90	0,64
1.3	Parque Lineal No. 3	1.325,96	1,62
1.4	Vallado en Parque Lineal	226,39	0,28
2	PARQUES	2.921,79	3,57
2.1	Parque No. 1	906,13	1,11
2.2	Parque No. 2	1.537,05	1,88
2.3	Vallado en Parque	478,61	0,58
3	ALAMEDAS	7.645,73	9,33
3.1	Alameda No. 1A	1.933,45	2,36
3.2	Alameda No. 1B	2.431,95	2,97
3.3	Alameda No. 2	3.280,33	1,33
	TOTAL	30.892,14	18,86

- Parque Lineal
- Parques
- Alamedas
- Zona Verde adicional
- Controles Ambientales
- Ámbito del P.P Las Flores

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



2.3.7.1 Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC)

De conformidad con el artículo 17 del Decreto 088 de 2017, "las Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC) son áreas que no hacen parte de la estructura ecológica principal pero que por su localización y condiciones biofísicas se deben destinar a la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal (...). Son parte del espacio público efectivo de Ciudad Lagos de Torca y podrán hacer parte del 17% de cesión pública obligatoria para parques y zonas verdes."

En el Plan Parcial N° 14, la ZCEC ha sido incorporada al sistema de espacio público dentro del Parque Lineal No. 1 y el control ambiental de la Avenida Alberto Lleras Camargo, cumpliendo con los objetivos fijados por el art. 17 del Decreto 088 de 2017.



Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (Z.C.E) - - - - -

Ámbito del P.P. Las Flores - - - - -

2.3.7.2 Controles Ambientales

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

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

CONTROLES AMBIENTALES (C.A.)	ÁREA M2
Controles Ambientales Av. Laureano Gómez	3.171,56
Control Ambiental No. 1	995,95
Control Ambiental No. 2	718,74
Control Ambiental No. 3	1.456,87
Controles Ambientales Av. Alberto Lleras Camargo	2.158,50
Control Ambiental No. 4	588,12
Control Ambiental No. 5	242,02
Control Ambiental No. 6	1.228,10
Vallado en Control Ambiental	100,26
TOTAL	4.878,55



Controles Ambientales █
 Ámbito del P.P. Las Flores ---

2.3.7.3 Parque Lineal No. 1, 2 y 3.

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

Los parques lineales en el P.P. No. 14 cuentan con un área total de 4.878,55 m² y cumple con los lineamientos señalados en los arts. 87 y 112 del Decreto 088 de 2017.

PARQUES LINEALES – PLAN PARCIAL No. 14	
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREA EN M2
Parque Lineal No. 1	2.800,30
Parque Lineal No. 2	525,90
Parque Lineal No. 3	1.325,96
Vallado en Parque Lineal	226,39
TOTAL	4.878,55



Parques Lineales No. 1, 2 y 3

Ámbito del P.P. Las Flores

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

2.3.7.4 Parques No. 1 y 2.

Se han planteado dos parques con un área total de 2.921,79 m², los cuales se localizan contiguos a la Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes, rodeando al Vallado identificado al interior del ámbitos del Plan Parcial No. 12.

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

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



Parques No. 1 y 2

Ámbito del P.P Las Flores

2.3.7.5 Alamedas (No. 1 y 2)

En el Plan Parcial Las Flores se han propuesto dos Alamedas las cuales tienen como propósito brindar una conectividad peatonal continua entre la estructura ecológica principal (Ronda Hidráulica de la Quebrada Aguas Calientes) y la malla vial arterial y local.

Las Alamedas cuentan con un área total de 7.645,73 m² y cumplen con los requisitos señalados en los arts. 87 y 112 del Decreto 088 de 2017 de la siguiente manera:

CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS (ALAMEDAS)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 14 – LAS FLORES
ACCESIBILIDAD	Las Alamedas cumplen con este requisito al iniciar y terminar en vías vehiculares públicas y parques lineales (art. 112 del Decreto 088 de 2017).
LOCALIZACIÓN	La Alamedas no se localiza en áreas con amenaza de inundación, zonas de alto riesgo no mitigable o con pendientes superiores al 24%. (art. 112 del Decreto 088 de 2017).
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	La Alamedas cumplen con un ancho mínimo de 16 metros siguiendo el lineamiento establecido en el artículo 129 del Decreto 088 de 2017.
CICLORRUTAS	Las Alamedas contendrán ciclorrutas que sumen al menos 3.0 metros de ancho siguiendo lo señalado en el numeral 2.5.1 del art 87 del Decreto 088 de 2017.



Alamedas No. 1 y 2

Ámbito del P.P. Las Flores

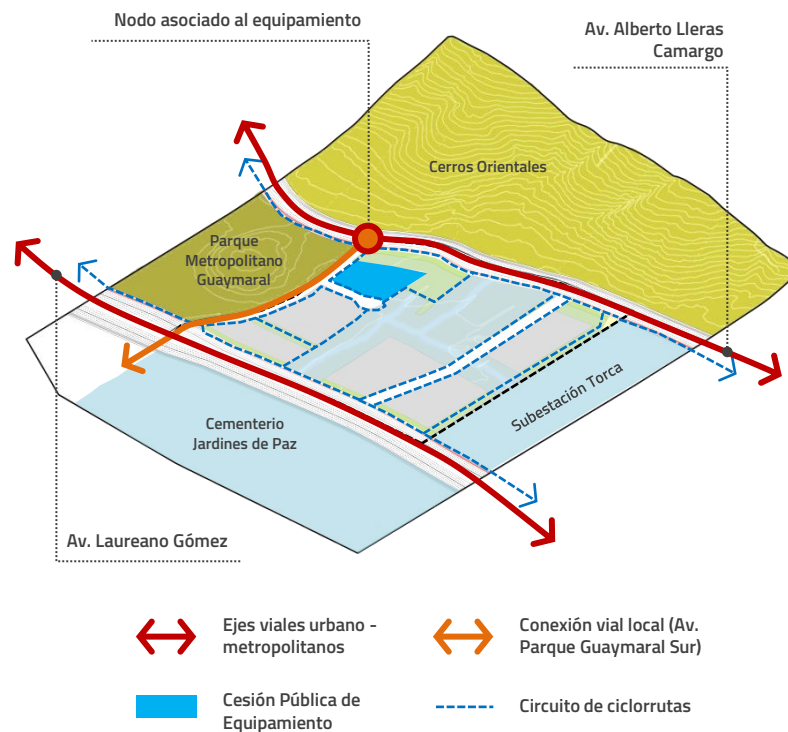
2.3.8

Propuesta de Equipamiento Público

El cesión pública de equipamiento se encuentra localizada sobre el costado nororiental del Plan Parcial No. 14 y cuenta con un área de 7.179,75 m². Limita en su costado norte con la Avenida Parque Guaymaral Sur y hacia el costado occidental con la vía local No.1. Adicionalmente se articula con el espacio público propuesto hacia el costado oriental y sur y hacia el costado norte con el Parque Metropolitano Guaymaral.

La localización estratégica del mismo permite una conectividad efectiva a nivel urbano, permitiendo una fácil accesibilidad vehicular y peatonal hacia otros equipamientos del POZ Norte, concibiendo una futura red eficiente de equipamientos.

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



CUADRO DE ÁREAS - CESIÓN DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
	ÁREA EN EL PLAN PARCIAL	% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
Equipamiento Comunal 1	7.179,75	8,77%
TOTAL	7.179,75	

CONDICIONES PARA CESIONES DE EQUIPAMIENTOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 14 – LAS FLORES
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	El área destinada para equipamiento público cuenta con un área inferior a 1.3 Ha, por lo cual se ha distribuido en un solo globo, dando cumplimiento al art. 115 del Decreto 088 de 2017.
ACCESIBILIDAD	El área destinada para equipamiento público cumple con esta condición al estar delimitado en más del 50% de su perímetro por vías públicas vehiculares (art. 115 del Decreto 088 de 2017).
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	El área destinada para equipamiento público propuesto cumple con el numeral 3.2.2 del art. 115 del Decreto 088 de 2017, ya que cuenta con frentes mayores a 50m y menores a 100m, su profundidad es menor a cuatro veces al frente y mayor a la mitad de este.
LOCALIZACIÓN	El área de cesión de equipamiento público en el Plan Parcial Santa María al contar con un área inferior a 20.000 m2., cumple con el requerimiento del numeral 4° del art. 115 del Decreto 088 de 2017, al colindar en dos de sus costados con cesiones públicas para parques que suman un área mayor a 4.000 m2.



Cesión de Equipamiento Público

Ámbito del P.P. Las Flores

2.3.8.1

Usos indicativos del suelo para Equipamiento Público

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

TIPO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
DEPORTIVO RECREATIVO	Complejo deportivo especial (CDE). Centros deportivos especializados. Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento. Escenarios deportivos: Coliseos y Polideportivos con capacidad de 3.000 hasta 15000 espectadores. Clubes y centro recreodeportivos y recreativos de 1 a 5 hectáreas o menores a 1 hectárea con capacidad superior a 3000 usuarios o espectadores. Pistas de karts bajo techo. Instalaciones de la red principal de deporte.	Urbana
SEGURIDAD CIUDADANA Y DEFENSA Y JUSTICIA	Centro operativo de Emergencias (COE), Equipamientos del Ejército Nacional y Fuerzas Militares (Centro de instrucción de auxiliares bachilleres)	Metropolitana
	Contralorías, Personerías, Consejos, Consejos Superiores. Defensorías del Pueblo.	
	Fiscalías Seccionales y Fiscalías Locales, Unidad de Reacción Inmediata (URI), Equipamientos de la Rama Judicial (Tribunales, Juzgados), Sede de la Fiscalía General de la Nación.	
	Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Centro de Atención a Víctimas de la Violencia y el Abuso Sexual (CAIVAS), Centro de Atención a Víctimas de Violencia Intrafamiliar (CAVIF), Unidad Nacional Antisecuestros, Unidad Nacional Anticorrupción, Unidad de delitos contra derechos de autor, Escuela de Investigación Criminal y CTI, Centros de Servicios Judiciales, Departamento Administrativo de Seguridad (DAS).	
	Seccional de Investigación Criminal (SIJIN), Seccional de Inteligencia de la Policía (SIPOL).	Urbana
	Unidad Permanente de Justicia (UPJ), Centro de Servicios Judiciales para adolescentes (CESPA).	
ALIMENTOS	Estaciones de policía.	
RECINTOS FERIALES	Plaza comercial, Plaza Logística, en predios mayores a 2.000 m2 y hasta 10.000 m2	Urbana
SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Área de exhibición mayor a 6.000 m2	Metropolitana
	Área de Exhibición entre 2.000 m2 y 6.000 m2	Urbana
	Sedes principales de entidades públicas y Sedes Administrativas de Servicios Públicos, Centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales. Sedes Administrativas Militares y Policivas. Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Principales en salud, EPS y ARS.	Metropolitana
	Representaciones Diplomáticas	
	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano.	Urbana

2.4

Estructura Espacial y de Usos del Suelo

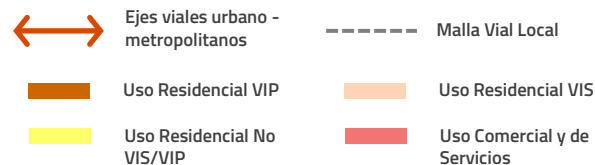
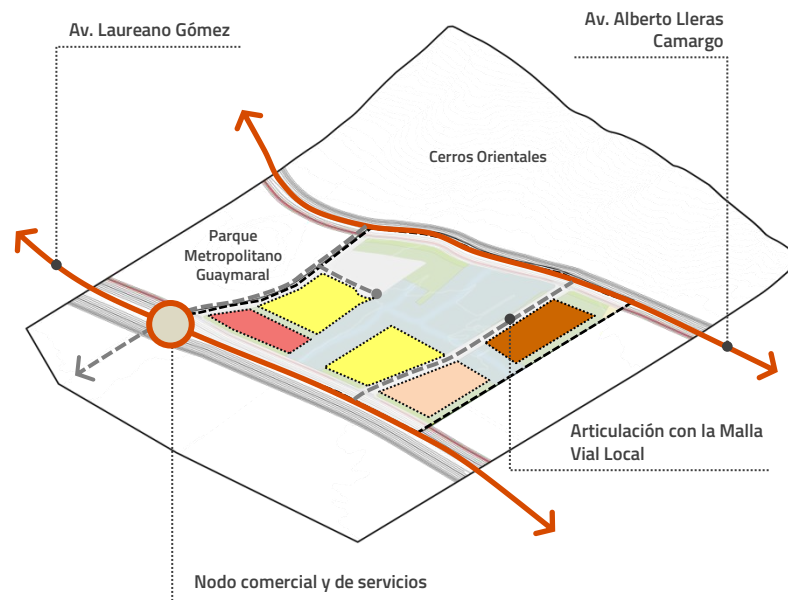
2.4.1

Propuesta de la estructura espacial

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

Respondiendo a esto, las áreas útiles del Plan Parcial Las Flores se organizan espacialmente mediante cinco (5) Manzanas, las cuales se estructuran respetando la continuidad de la Malla Vial Arterial Principal y la Malla Vial Local, además de los ejes ambientales y de espacio público establecidos en el planteamiento urbanístico general.

TIPO DE SUBDIVISIÓN	ÁREA ÚTIL M2	% DEL ÁREA ÚTIL P.P. No. 14 LAS FLORES
Manzana No. 1	8.662,35	20,002%
Manzana No. 2	8.665,56	20,009%
Manzana No. 3	11.835,26	27,33%
Manzana No. 4	4.780,62	11,04%
Manzana No. 5	9.363,77	21,62%
TOTAL	43.308,06	100,00%



2.4.1.1

Configuración de Manzanas

En la propuesta urbana del Plan Parcial N° 14 Las Flores se han configurado cinco (5) manzanas, las cuales dan cumplimiento a los siguientes requisitos establecidos por el art. 108 del Decreto 088 de 2017.

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

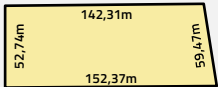
Plan Parcial No. 14 Las Flores



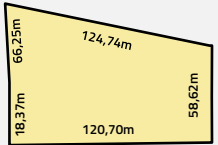
Manzanas
 Ámbito del P.P. Las Flores



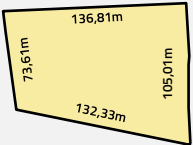
Manzana No. 1 (VIP)

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

Manzana No. 2 (VIS)

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 2 colinda al norte con la Vía Local No. 2 y en su frente occidental con una vía de la Malla Vial Arterial. En su costado sur limita con la Alameda 1A, mientras en el lado oriental lo hace con la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 2 cuenta con una dimensión de 124,74 m, mientras el más corto tiene una medida de 58,62m, conformándose una relación entre 1/2 y 1/3, estando así dentro de lo recomendado.	El área útil de la Manzana No. 2 es de 8.665,56 m ² (0,86 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 2 se desarrollará Vivienda de Interés Social, con comercio y servicios en primer piso.

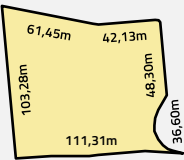
Manzana No. 3 (No VIS/VIP)

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 3 colinda en su frente sur con la Vía Local No. 2 y su lado occidental con una vía de la Malla Vial Arterial (Av. Laureano Gómez). La manzana colinda en sus costado norte y occidental con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	El frente más largo de la manzana No. 3 cuenta con una dimensión de 132,33 m, mientras el más corto tiene una medida de 73,61m, conformándose una relación muy cercana al rango recomendado (entre 1/2 y 1/3).	El área útil de la Manzana No. 3 es de 11.835,26 m ² (1,18 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 3 se desarrollará Vivienda No VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.

Manzana No. 4 (Comercio y Servicios)

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 4 colinda al norte con la Av. Parque Guaymaral Sur y en su frente occidental con una vía de la Malla Vial Arterial (Av. Laureano Gómez). En su costado oriental limita con la Alameda No. 2, mientras en el lado sur lo hace con la ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	La configuración de la Manzana No. 4 no se acerca a la relación geométrica recomendada, si bien cumple con todas las demás disposiciones para su configuración establecidas por el Decreto 088 de 2017.	El área útil de la Manzana No. 4 es de 4.780,62 m ² (0,78 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 4 se desarrollará un uso comercial y de servicios.

Manzana No. 5 (No VIS/VIP)

FORMA GEOMÉTRICA	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)			
	REQUISITO No. 1	REQUISITO No. 2	REQUISITO No. 3	REQUISITO No. 4
	La Manzana No. 5 colinda en su frente norte con la Av. Parque Guaymaral Sur y su lado oriental con la Vía Local No. 1. La manzana colinda en sus costado occidental con la Alameda No. 1 y en su lado sur con la Ronda de la Quebrada Aguas Calientes.	La configuración de la Manzana No. 4 no se acerca a la relación geométrica recomendada, si bien cumple con todas las demás disposiciones establecidas por el Decreto 088 de 2017.	El área útil de la Manzana No. 5 es de 9.363,77 m ² (0,94 Ha), estando por debajo del área útil máxima de 1,3 Ha.	En la Manzana No. 3 se desarrollará Vivienda No VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.

Propuesta general de usos

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

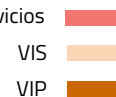
- **Área Urbana Integral:**
-Zona Residencial

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

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



Comercio y servicios



Vivienda NO VIS/VIP

Ámbito del P.P. Las Flores

2.4.3

Usos Indicativos del Suelo

2.4.3.1 Uso comercial y de servicios

En el Plan Parcial No. 14 se ha destinado un área útil total de 6.533,72 m2 para uso comercial y de servicios, dando cumplimiento al porcentaje mínimo del 15% de área útil en primer piso destino para usos distintos al residencial, establecido para el Área Urbana Integral – Zona Residencial (art. 96 del Decreto 088 de 2017). Para la Manzana No. 4 se ha establecido el uso comercial y de servicios de escala urbana. Adicionalmente, se han considerado otros usos complementarios entre los cuales se encuentran la vivienda multifamiliar, equipamientos colectivos y recreativos, servicios urbanos básicos, servicios empresariales y servicios personales.

MANZANA (MZ)	ÁREA ÚTIL TOTAL POR MANZANA (M2)	% PARA COMERCIO Y SERVICIOS	ÁREA ÚTIL COMERCIO SERVICIOS (M2)	% TOTAL DENTRO DEL P.P. 14
No. 1 VIP	8.662,35	3%	259,87	15,08%
No. 2 VIS	8.665,56	5%	433,28	
No. 3 NO VIS/VIP	11.835,26	5%	591,76	
MZ. No. 4 Comercio y Servicios	4.780,62	100%	4.780,62	
No. 5 NO VIS/VIP	9.363,77	5%	468,19	
TOTAL	43.308,06	-	6.533,72	



108



Manzana Comercial y de Servicios

Ámbito del P.P. Las Flores

MANZANA (MZ) No . 4			
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL - ZONA RESIDENCIAL			
COMERCIO Y SERVICIOS			
TRATAMIENTO: DESARROLLO			

	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA
--	-------------	----------------	--------

USO PRINCIPAL	COMERCIO	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Urbana
---------------	----------	---	--------

USOS COMPLEMENTARIOS	VIVIENDA	Multifamiliar	N/A
	SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística.	Urbana
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero, Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Urbana
		Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Zonal
		Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Vecinal

EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS SECTOR DE DEMANDA: A	
---	--

PRIVADO	VISITANTE
Comercio de escala urbana (1 x 200 m2)	Comercio de escala urbana (1 x 30 m2)

No VIS/VIP (1 X Vivienda)	No VIS/VIP (1 X 4 Viviendas)
Servicios Financieros (1 x 30 m2) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1 x 30 m2) x 50% Servicios de Logística (1 x 30 m2) x 50%	Servicios Financieros (1 x 40 m2) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1 x 40 m2) x 50% Servicios de Logística (1 x 40 m2) x 50%
Servicios Turísticos (1 x 50 m2) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 100 m2) x 50%	Servicios Turísticos (1 x 50 m2) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 20 m2) x 50%
Servicios Alimentarios (1 x 30 m2) x 50% Servicios Profesionales Técnicos Especializados (1 x 30 m2) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 40 m2) x 50%	Servicios Alimentarios (1 x 40 m2) x 50% Servicios Profesionales Técnicos Especializados (1 x 40 m2) x 50% Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 100 m2) x 50%
Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

2.4.3.2

Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)

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

ÁREA ÚTIL VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP)			
MANZANA	ÁREA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
No. 1	8.662,35	20%	20%
TOTAL P.P.	8.662,35		

ÁREA ÚTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)			
MANZANA	ÁREA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
No. 2	8.665,56	20%	20%
TOTAL P.P.	8.665,56		

M2 DE COMERCIO Y SERVICIOS EN PRIMER PISO			
MANZANA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO	ÁREA COMERCIO Y SERVICIOS
VIP	3%	3%	259,87
VIS	5%	5%	433,28
TOTAL			693,15



VIS
 VIP
 Ámbito del P.P. Las Flores



MANZANA (MZ) No. 1			
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL			
VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP)			
TRATAMIENTO: DESARROLLO			

	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA
--	-------------	----------------	--------

USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar (VIS)	N/A
---------------	----------	---------------------	-----

USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno.	Vecinal
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Vecinal

MANZANA (MZ) No. 2			
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL			
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)			
TRATAMIENTO: DESARROLLO			

	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA
--	-------------	----------------	--------

USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar (VIS)	N/A
---------------	----------	---------------------	-----

USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno.	Vecinal
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Vecinal

EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS	
SECTOR DE DEMANDA: A	
PRIVADO	VISITANTE
VIS/VIP (1 x 6 Viviendas)	VIS/VIP (1 x 15 Viviendas)

Comercio de escala vecinal (1 x 250 m2)	Comercio de escala vecinal (1 x 40 m2)
Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A)
Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS	
SECTOR DE DEMANDA: A	
PRIVADO	VISITANTE
VIS/VIP (1 x 6 Viviendas)	VIS/VIP (1 x 15 Viviendas)

Comercio de escala vecinal (1 x 250 m2)	Comercio de escala vecinal (1 x 40 m2)
Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A)
Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

2.4.3.3

Vivienda No VIS/VIP

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

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

MANZANA (MZ)	ÁREA ÚTIL (M2)
MZ. No. 3	7.613,30
MZ. No. 5	11.215,62
TOTAL	28.702,83

M2 DE COMERCIO Y SERVICIOS EN PRIMER PISO			
MANZANA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO	ÁREA COMERCIO Y SERVICIOS
MZ. No. 3	5%	3%	259,87
MZ. No. 5	5%	5%	433,28
TOTAL			693,15

Plan Parcial No. 14 Las Flores



112



Vivienda NO VIS/VIP
 Ámbito del P.P. Las Flores

MANZANA (MZ) No. 3 y 5
AREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL
VIVIENDA NO VIS/VIP
TRATAMIENTO: DESARROLLO

	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar (VIS)	N/A

USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno.	Vecinal
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Vecinal

USOS RESTRINGIDOS	COMERCIO	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de hasta 2000 m2 de área de ventas	Zonal
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Zonal

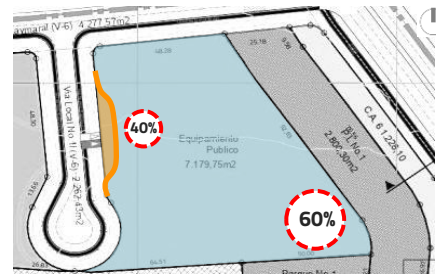
EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS	
SECTOR DE DEMANDA: A	
PRIVADO	VISITANTE
VIS/VIP (1 x 6 Viviendas)	VIS/VIP (1 x 15 Viviendas)

Comercio de escala vecinal (1 x 250 m2)	Comercio de escala vecinal (1 x 40 m2)
Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A)
Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

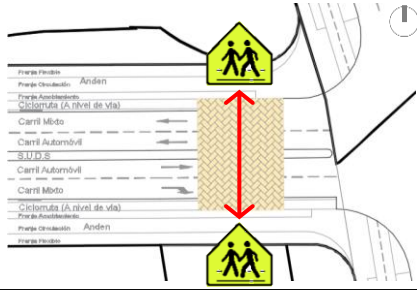
Acciones de Mitigación

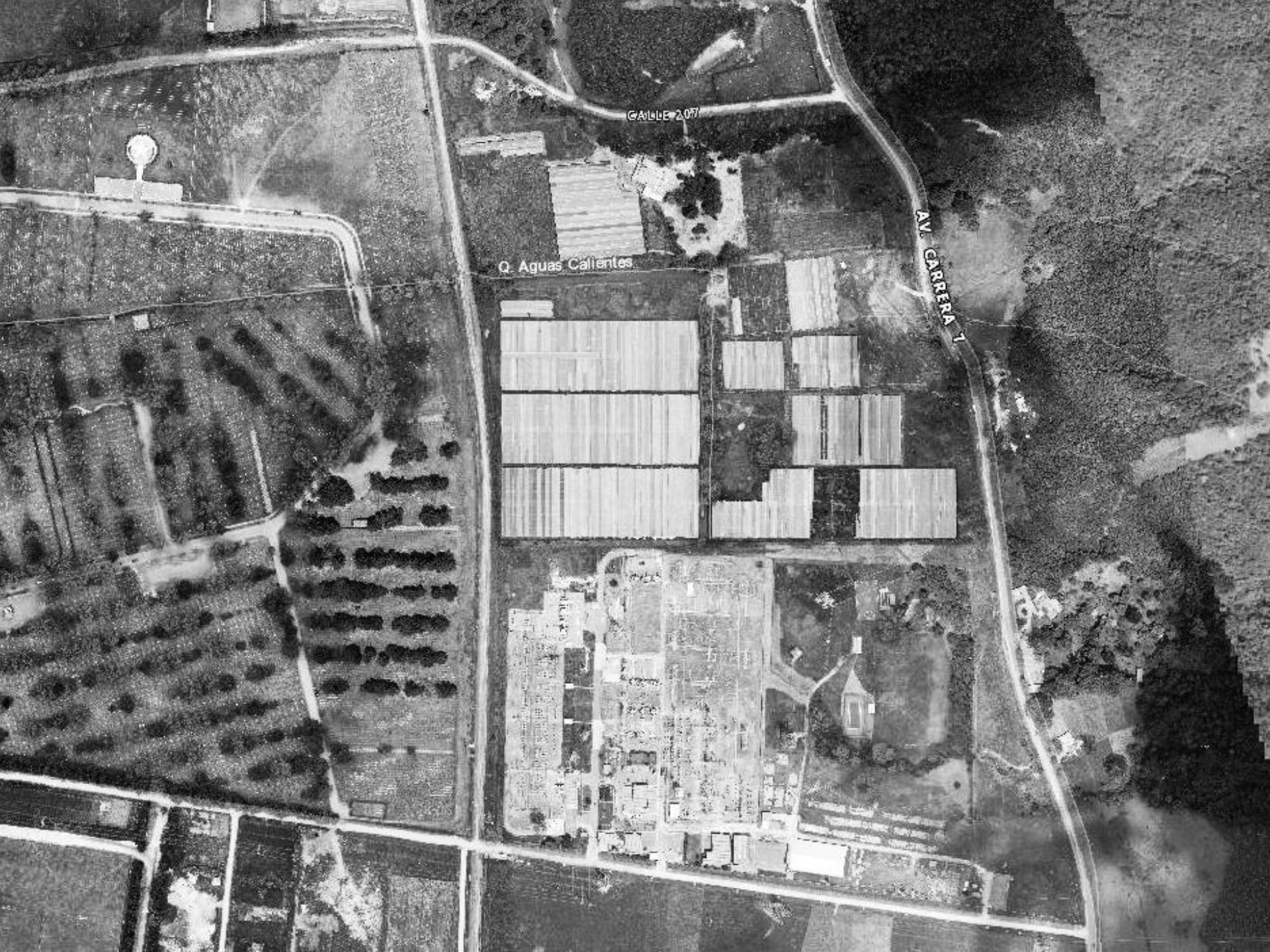
2.5

2.5.1 Acciones de Mitigación en el Espacio Público

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. No. 14 LAS FLORES
1	Áreas de transición para aglomeración de personas. <i>Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones.</i> <i>Será el mayor entre el 5% del área construida propuesta y el 8% del área del predio.</i>	En la Manzana de Comercio y Servicios y en el predio de Equipamiento Comunal Público se proponen dos plazoletas de mitigación que soportarán diversos flujos de población. Las plazoletas de mitigación de menor flujo (40%) se ubicarán conexas a las zonas de carga y descargue vehicular y las de mayor flujo (60%) sobre un costado diferente al principal para no impactar o sobrecargar un solo sector.  Plazoletas de mitigación
2	Conformación de alamedas. <i>Generación de alamedas que complementen o conecten los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios. Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo al mismo ser concentrado en diferentes áreas afectas al uso público.</i>	En el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial Las Flores se han formulado dos Alamedas para brindar conexiones peatonales entre la Malla Vial Arterial y los elementos de la Estructura Ecológica, siguiendo las especificaciones establecidas por el Decreto 088 de 2017.  Conexiones peatonales por medio de Alamedas
3	Intervención de espacio público circundante. <i>Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones de diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007), actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla de Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.</i>	Las especificaciones de diseño, construcción y manejo de los espacios públicos en el Plan Parcial Las Flores estarán contenidas en el respectivo Plan Director, siguiendo las determinaciones señaladas en la normativa vigente en materia de espacio público.  Globos de Cesión de Espacio Público

Acciones de Mitigación en la Movilidad

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





3 Estrategias de Gestión y Financiación

Amanecer en la Sabana de Bogotá

Foto: César Chillón (Flickr)



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

3.1

Definición de Cargas Generales

3.1.1

Garantía de Suelo de Carga General

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

Suelo de Carga General Canjeable por URA*	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)	Garantía adquisición	
			Total Plan Parcial	Aporte de suelo	Recursos monetarios
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			20.010,79		
Av. Laureano Gómez 1 (V-2)	50N-20828528	N/A	5.116,75	☒	
Av. Laureano Gómez 2 (V-2)	50N-20828528	N/A	4.646,53	☒	
Av. Alberto Lleras Camargo 1 (V-2)	50N-20828527	N/A	2.771,03	☒	
Av. Alberto Lleras Camargo 2 (V-2)	50N-20828527	N/A	7.476,48	☒	
Total Plan Parcial			20.010,79		

*URA: Unidad Representativa de Aporte

3.1.2

Suelo de Carga General y Equivalencia a URAs

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

A continuación se presentan los cálculos de las Unidades Representativas de Aporte (URAs) correspondientes al intercambio por entrega de suelo de carga general, mencionado en el Artículo 178 "Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del Decreto 088 de 2017:

Carga General canjeable por URA	Chip	Matrícula Inmobiliaria	Área (M2)	Equivalencia de URA por M2 de Carga General	Total
			Total Plan Parcial		Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			20.010,79		20.010,79
Av. Laureano Gómez 1 (V-2)		50N-20828528	5.116,75	1,00	5.116,75
Av. Laureano Gómez 2 (V-2)		50N-20828528	4.646,53	1,00	4.646,53
Av. Alberto Lleras Camargo 1 (V-2)		50N-20828527	2.771,03	1,00	2.771,03
Av. Alberto Lleras Camargo 2 (V-2)		50N-20828527	7.476,48	1,00	7.476,48
TOTAL			20.010,79		20.010,79

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

3.2

Valoración de Beneficios Urbanísticos

3.2.1

Aprovechamiento en metros cuadrados

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

La propuesta del Plan Parcial Las Flores se concreta a través de un planteamiento urbanístico que acorde a la normativa

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

UG / UAU	Manzana	Área útil lote	Participación área útil sobre total UG/UAU	Área neta urbanizable manzana (área base calculo edificabilidad)	Producto inmobiliario	Total área construida	Lineamiento para la aplicación de índices	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	I.C. Propuesto	I.O. Propuesto
		M2	%	M2		M2		M2		
UG / UAU 1	MZ 1	8.662,35	20,00%	17.449,30	Vivienda VIP	23.137,55	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	17.449,30	1,33	0,80
	MZ 2	8.665,56	20,01%	17.455,77	Vivienda VIS	39.170,36	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	17.455,77	2,24	0,80
	MZ 3	11.835,26	27,33%	23.840,76	Vivienda No VIS	53.498,15	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	23.840,76	2,24	0,60
	MZ 4	4.780,62	11,04%	9.630,01	Comercio	26.482,52	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	9.630,01	2,75	0,80
	MZ 5	9.363,77	21,62%	18.862,23	Vivienda No VIS	42.326,44	Se desarrollen dos (2) o más usos en la misma edificación	18.862,23	2,24	0,60
TOTAL PLAN PARCIAL		43.307,56	100%	87.238,08		184.615,03		87.238,08		

3.3.2

Edificabilidad Resultante y Adicional

122

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

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

Unidad Gestión / Actuación	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica	Área construida adicional (M2)			Total área construida	Número de URAs			Total URAs
			M2				M2	Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60	M2	Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
UG / UAU 1	MZ 3	Vivienda No VIS	23.840,76	0,20	2,24	2,04	4.768,15	23.602,36	9.536,31	15.591,34	53.498,15	35.228,00	9.537,00	3.119,00	47.884,00
	MZ 5	Vivienda No VIS	18.862,23	0,20	2,24	2,04	3.772,45	18.673,61	7.544,89	12.335,49	42.326,44	27.872,00	7.545,00	2.468,00	37.885,00
	MZ 4	Comercio	9.630,01	0,20	2,75	2,55	1.926,00	9.533,71	3.852,00	11.170,81	26.482,52	14.230,00	3.853,00	2.235,00	20.318,00
TOTAL PLAN PARCIAL							10.466,60	51.809,68	20.933,20	39.097,63	122.307,11	77.330,00	20.935,00	7.822,00	106.087,00

3.3 Cargas Locales

3.3.1

Definición de las Cargas Locales

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

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

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

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

Carga Local (obra/construcción)	Área obra / construcción		Costo de construcción por M2	Total Costo Carga Local	
	UG / UAU 1	Total Plan Parcial		UG / UAU 1	Total Plan Parcial
	M2	M2		COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	19.610,38	19.610,38		5.818.344,26	5.818.344,26
Control Ambiental	1.237,97	1.237,97		\$ 136.548,10	\$ 136.548,10
Control Ambiental 1	995,95	995,95	\$ 110,30	\$ 109.853,29	\$ 109.853,29
Control Ambiental 5	242,02	242,02	\$ 110,30	\$ 26.694,81	\$ 26.694,81
Malla Vial Local	6.540,50	6.540,50		\$ 4.618.594,09	\$ 4.618.594,09
Avenida Praque Guaymaral (V-6)	4.277,57	4.277,57	\$ 706,15	\$ 3.020.619,14	\$ 3.020.619,14
Vía Local 1 (V-6)	2.262,93	2.262,93	\$ 706,15	\$ 1.597.974,94	\$ 1.597.974,94
Adecuación / construcción parques	4.652,16	4.652,16		\$ 271.275,61	\$ 271.275,61
Parque Lineal 1	2.800,30	2.800,30	\$ 58,31	\$ 163.290,40	\$ 163.290,40
Parque Lineal 2	525,90	525,90	\$ 58,31	\$ 30.666,15	\$ 30.666,15
Parque Lineal 3	1.325,96	1.325,96	\$ 58,31	\$ 77.319,05	\$ 77.319,05
Cesión Equipamiento	7.179,75	7.179,75		\$ 791.926,47	\$ 791.926,47
Cesión obligatoria equipamiento para usos diferentes al dotacional (8% del área base cálculo de cesiones)	7.179,75	7.179,75	\$ 110,30	\$ 791.926,47	\$ 791.926,47
Costos indirectos cargas físicas locales				\$ -	\$ -
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial			N.A.	\$ 2.200.000,00	\$ 2.200.000,00
Personal requerido			N.A.	\$ 600.000,00	600.000,00
Estudios técnicos, jurídicos y sociales			N.A.	\$ 900.000,00	900.000,00
Documentos y otros			N.A.	\$ 700.000,00	700.000,00
TOTAL CARGAS LOCALES				\$ 8.018.344,26	\$ 8.018.344,26

3.4 Ventas Estimadas

3.4.1

Definición

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

La propuesta del Plan Parcial Las Flores se concreta a través de un planteamiento urbanístico que acorde a la normativa presente en la zona, y que sea factible de absorción en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada uno de las tipologías propuestas, para lo cual se tienen los siguientes resultados de valor para cada caso.

Con la definición de valores de venta por metro cuadrado para cada tipología de vivienda o múltiple, así como las áreas construidas de las cuales se descuenta circulaciones y zonas comunes para obtener áreas vendibles, se determina el valor de las ventas por unidad de actuación urbanística.

En el Plan Parcial Las Flores, el valor total de los beneficios de venta corresponde a COP \$471.166.285,81.

Producto inmobiliario propuesto	Área Construida*		Precio de venta por M2	Total Ventas Estimadas	
	UG / UAU 1	Total Plan Parcial		UG / UAU 1	Total Plan Parcial
	M2	M2		COP Miles	COP Miles
Vivienda VIP	23.137,55	23.137,55	\$ 5.100,00	\$ 118.001.507,74	\$ 118.001.507,74
Vivienda VIS	39.170,36	39.170,36	\$ 2.484,35	\$ 97.312.817,23	\$ 97.312.817,23
Vivienda No VIS	95.824,59	95.824,59	\$ 1.288,18	\$ 123.439.363,30	\$ 123.439.363,30
Comercio	26.482,52	26.482,52	\$ 5.000,00	\$ 132.412.597,54	\$ 132.412.597,54
Total Plan Parcial	184.615,03	184.615,03		\$ 471.166.285,81	\$ 471.166.285,81

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

Valor Residual del Suelo

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

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

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

De esta manera, al valor total de ventas COP \$471.166.285,81, se descuenta los costos directos, indirectos y utilidad, para obtener el valor residual del suelo con plan parcial que corresponde a COP \$ 67.855.313,49.

Concepto	UG / UAU 1	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
Total Ventas Estimadas	\$ 471.166.285,81	\$ 471.166.285,81	100,00%
Ventas vivienda No VIS	\$ 123.439.363,30	\$ 123.439.363,30	26,20%
Ventas vivienda VIS	\$ 97.312.817,23	\$ 97.312.817,23	20,65%
Ventas vivienda VIP	\$ 118.001.507,74	\$ 118.001.507,74	25,04%
Ventas Comercio	\$ 132.412.597,54	\$ 132.412.597,54	28,10%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 75.873.657,75	\$ 75.873.657,75	16,10%
Valor del suelo vivienda No VIS	\$ 25.305.069,48	\$ 25.305.069,48	5,37%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>20,50%</i>	<i>20,50%</i>	<i>0,00%</i>
Valor del suelo vivienda VIS	\$ 10.315.158,63	\$ 10.315.158,63	2,19%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>10,60%</i>	<i>10,60%</i>	
Valor del suelo vivienda VIP	\$ 12.154.155,30	\$ 12.154.155,30	2,58%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>10,30%</i>	<i>10,30%</i>	
Valor del suelo comercio	\$ 40.253.429,65	\$ 40.253.429,65	8,54%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>30,40%</i>	<i>30,40%</i>	
Cargas Locales	\$ 8.018.344,26	\$ 8.018.344,26	1,70%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 67.855.313,49	\$ 67.855.313,49	14,40%

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

**Sin descontar plusvalía

	UG / UAU 1	Total Plan Parcial
Área de terreno Objeto de Reparto (m2)	154.787,61	154.787,61
Valor residual por m2	\$ 438,38	\$ 438,38
Área útil (m2)	43.307,56	43.307,56
Valor residual por m2	\$ 1.566,82	\$ 1.566,82