



SORRENTO

Plan Parcial 25

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca

SORRENTO

Plan Parcial 25

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca



Panorámica de Bogotá

Foto: Antonio Valenzuela Serra (Flickr)



Introducción

Con más de ocho millones de habitantes viviendo en el casco urbano y su área de influencia, Bogotá es la ciudad más poblada y extensa de Colombia, así como su principal centro económico, político y cultural. Una ciudad que desde mediados del siglo XX ha experimentado un acelerado crecimiento poblacional, el cual ha conllevado a una rápida expansión del área urbana, a una apurada densificación y al acrecentamiento de problemáticas que afectan gravemente la calidad de vida de sus habitantes.

Como medida ante este caótico 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. Así surge el **Plan de Ordenamiento Zonal** denominado “**Ciudad Lagos de Torca**”, aprobado mediante el Decreto 088 de 2017, y siendo modificado por el Decreto 049 de 2018 y el Decreto 425 de 2018.

El presente documento tiene como propósito explicar en detalle el desarrollo del **Plan Parcial No.25 “Sorrento”**, el cual se encuentra delimitado en el plano número 13 de la cartografía oficial del Decreto 088 de 2017. Los planes parciales, como instrumentos de planificación y gestión del suelo permiten planificar áreas de terreno localizadas en suelo urbano y de expansión urbana, se hallan reglamentados dentro del Decreto Distrital 190 del 2004 (POT de Bogotá), así como por el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997.

Índice

1 Memoria Justificativa

1.1 Objetivos y Estrategias

- 1.1.1 Objetivos Generales – POZ Norte
- 1.1.2 Objetivos Específicos – Plan Parcial N° 25

1.2 Delimitación del Área de Planificación

- 1.2.1 Contexto General
- 1.2.2 Localización del P.P. N° 25 - Sorrento
- 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 Bienes de Interés Cultural
- 1.3.3.4 Alturas y Construcciones Existentes
- 1.3.3.5 Topografía
- 1.3.3.6 Articulación con el Entorno
- 1.3.3.7 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 Conectividad Ecológica

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 Vía local N° 1
 - 2.3.3.2 Vía local N° 2
 - 2.3.3.3 Vías locales N° 3 y 4
 - 2.3.3.4 Vía local N° 5 (Par Vial)
 - 2.3.3.5 Calzada paralela
- 2.3.4 Operaciones urbanísticas
- 2.3.5 Unidad Funcional
 - 2.3.5.1 Opción No. 1
 - 2.3.5.2 Opción No. 2
- 2.3.6 Etapas de Desarrollo
 - 1.3.3.1 Obras temporales

2.3.7 Propuesta de Espacio Público

- 2.3.7.1 Zonas de Conectividad Eco. Complementarias
- 2.3.7.2 Alameda N° 1
- 2.3.7.3 Parque Lineal N° 1
- 2.3.7.4 Plazoleta

2.3.8 Articulación entre planes parciales No. 24 y 25

2.3.9 Propuesta de Equipamiento Público

2.4 Estructura Espacial y de Usos del Suelo

2.4.1 Propuesta de la Estructura Espacial

- 2.3.6.1 Supermanzana N° 1
- 2.3.6.2 Manzanas

2.4.2 Propuesta General de Usos

2.4.3 Usos Indicativos del Suelo

- 2.4.3.1 Uso comercial y de servicios
- 2.4.3.2 Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)
- 2.4.3.3 Dotacional de Permanencia
- 2.4.3.5 Cumplimiento del Porcentaje de Comercio y Servicios en primeros pisos

2.4.4 Bien de Interés Cultural

2.4.5 Densidades

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 Definición de Producto Inmobiliario

- 3.2.1 Obligación de VIS y VIP
- 3.2.2 Suelo útil de Comercio, Servicios y/o Dotacionales

3.3 Valoración de Beneficios Urbanísticos

- 3.3.1 Aprovechamiento en metros cuadrados
- 3.3.2 Edificabilidad Resultante y Adicional

3.4 Cargas Locales

- 3.4.1 Definición

3.5 Ventas Estimadas

- 3.5.1 Definición
- 3.5.2 Valor Residual del Suelo

3.6 Propuesta de Reparto

- 3.6.1 Reparto en función de las ventas estimadas
- 3.6.2 Reparto en función de aportes
- 3.6.3 Transferencias totales

Listado de Imágenes

- **Imagen 1** Fuente: Google Earth
- **Imagen 2** Fuente: Google Street View
- **Imagen 3** Fuente: Google Street View
- **Imagen 4** Fuente: Ambiente Bogotá vía Flickr
- **Imagen 5** Fuente: Archdaily Colombia vía El Tiempo
- **Imagen 6** Fuente: Google Street View
- **Imagen 7** Fuente: Google Street View
- **Imagen 8** Fuente: Sudsostenible.com
- **Imagen 9** Fuente: Google Street View
- **Imagen 10** Fuente: Google Street View
- **Imagen 11** Fuente: Google Street View
- **Imagen 12** Fuente: Google Street View
- **Imagen 13** Fuente: Google Earth
- **Imagen 14** Fuente: Google Imágenes
- **Imagen 15** Fuente: Google Imágenes
- **Imagen 16** Fuente: Google Imágenes
- **Imagen 17** Fuente: Google Street View
- **Imagen 18** Fuente: Google Imágenes
- **Imagen 19** Fuente: Google Street View
- **Imagen 20** Fuente: Google Earth



Amanecer en la Sabana de Bogotá

Foto: César Chillón (Flickr)



Memoria Justificativa

En este capítulo se hará mención de los objetivos generales y específicos fijados por el Plan Parcial No. 25 "Sorrento", los cuales se encuentran acoplados a la visión del POZ Norte Ciudad Lagos Torca. Asimismo, se enmarcará el proyecto dentro de su área de planificación, estableciendo la identificación y descripción de los predios involucrados.

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 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

Objetivos específicos – P.P. No. 25 Sorrento

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 ámbito del Plan Parcial No. 25 (Ronda y ZMPA de la Quebrada La Floresta y Ronda de la de Quebrada las Pilas).
2. Reforzar la conectividad biológica entre el Humedal Torca – Guaymaral y los Cerros Orientales a través de las Quebradas La Floresta y Las Pilas, así como el 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 al funcionamiento de la estructura ecológica principal y armonizado con el trazado de la red vial y los espacios públicos.
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 en el Plan Parcial No. 25.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Estrategia

Establecer una fuerte conexión ecológica transversal entre los ejes norte-sur y oriente-occidente mediante la protección de las rondas hídricas de las quebradas y la configuración de áreas verdes públicas (parques y alamedas) que permitan la integración ecosistémica en el Plan Parcial No. 25.



Sistema de Movilidad

Objetivos

1. Conformar la red vial arterial y local del Plan Parcial No. 25 con el fin de establecer ejes de comunicación que respondan a la demanda actual y proyectada del tráfico.
2. Ajustar los trazados de los ejes viales que articulan el Plan Parcial No. 25 con su 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 que inciden en el Plan Parcial No. 25.

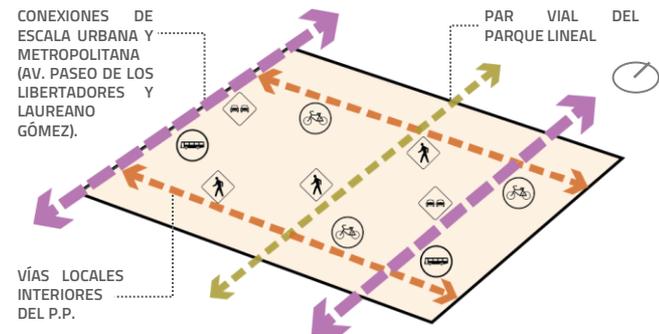
Sistema de Equipamientos

Objetivos

1. Consolidar una estructura urbana de soporte y cualificada, para ofrecer una cobertura integral de servicios que permita suplir las necesidades de la futura población del Plan Parcial No. 25.
2. Promover el uso eficiente del suelo destinado a equipamiento comunal público, generando condiciones para la mezcla de usos complementarios dentro de Plan Parcial.

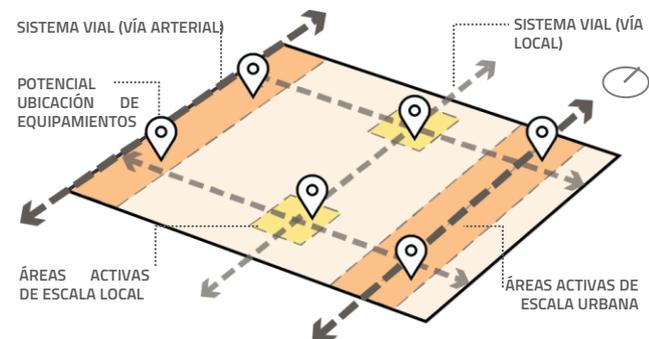
Estrategia

Reforzar los ejes viales principales existentes con el planteamiento y trazado de las vías locales que articulen el Plan Parcial No. 25 con el entorno inmediato.



Estrategia

Ubicar los equipamientos en zonas conectadas vehicular y peatonalmente para generar un sistema, garantizando su adecuado acceso y relación con usos complementarios



Sistema de Espacio Público

Objetivos

1. Generar una red de espacios públicos que responda a las necesidades urbanas de la población proyectada en el Plan Parcial No. 25.
2. Consolidar la estructura urbana del POZ Norte mediante la conformación de elementos de articulación tales como el Parque Lineal, Alamedas y espacios públicos asociados a las rondas hídricas.
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.

Infraestructura de Servicios Públicos

Objetivos

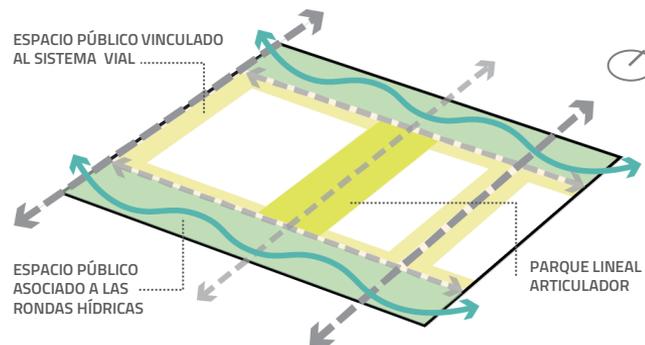
1. Generar un diseño de expansión de redes de servicio público, de forma jerarquizada y de manera simultánea con la ejecución del sistema vial y de transporte dentro del Plan Parcial No. 25.
2. Facilitar la extensión ordenada de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial a partir de las redes matrices localizadas sobre la malla vial arterial (Av. Paseo de los Libertadores y Av. Laureano Gómez).

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Estrategia

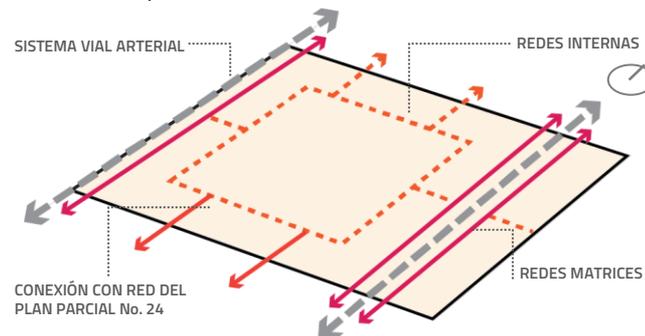
6

Generar un sistema de espacios públicos que se articulen con la estructura ecológica, formando un sistema que aumente las relaciones y su uso a través de: parques, plazoletas, alamedas, puntos de encuentro, entre otros.



Estrategia

Desarrollar la infraestructura progresivamente en conjunto con el desarrollo vial y teniendo en cuenta la continuidad y conexión con las redes matrices.

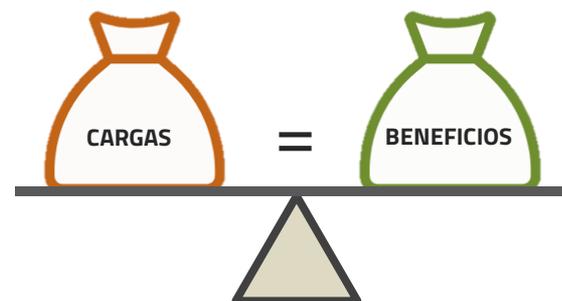


Financiación y gestión Objetivos

1. Establecer las condiciones normativas para la distribución equitativa de cargas y beneficios para los propietarios e inversionistas del Plan Parcial No. 25, 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 involucrados en el desarrollo del Plan Parcial No. 25.
4. Promover y estimular la participación privada en la inversión y el desarrollo de la infraestructura del Plan Parcial No. 25.

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 del Plan Parcial No. 25, 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



Perímetro urbano de Bogotá en el Distrito Capital y el Dto. de Cundinamarca



Ubicación del POZ Norte en el perímetro urbano de Bogotá

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

NORTE: Municipio de Chía y perímetro urbano de la ciudad de Bogotá.

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

SUR: Calles 189, 191, 192, 193, UPZ La Uribe y la Avenida San Antonio.

OCCIDENTE: Perímetro urbano de la ciudad de Bogotá y la URP Zona Norte.

1.2.2

Localización del Plan Parcial No. 25 - Sorrento

POZ Norte - Decreto 088 de 2017

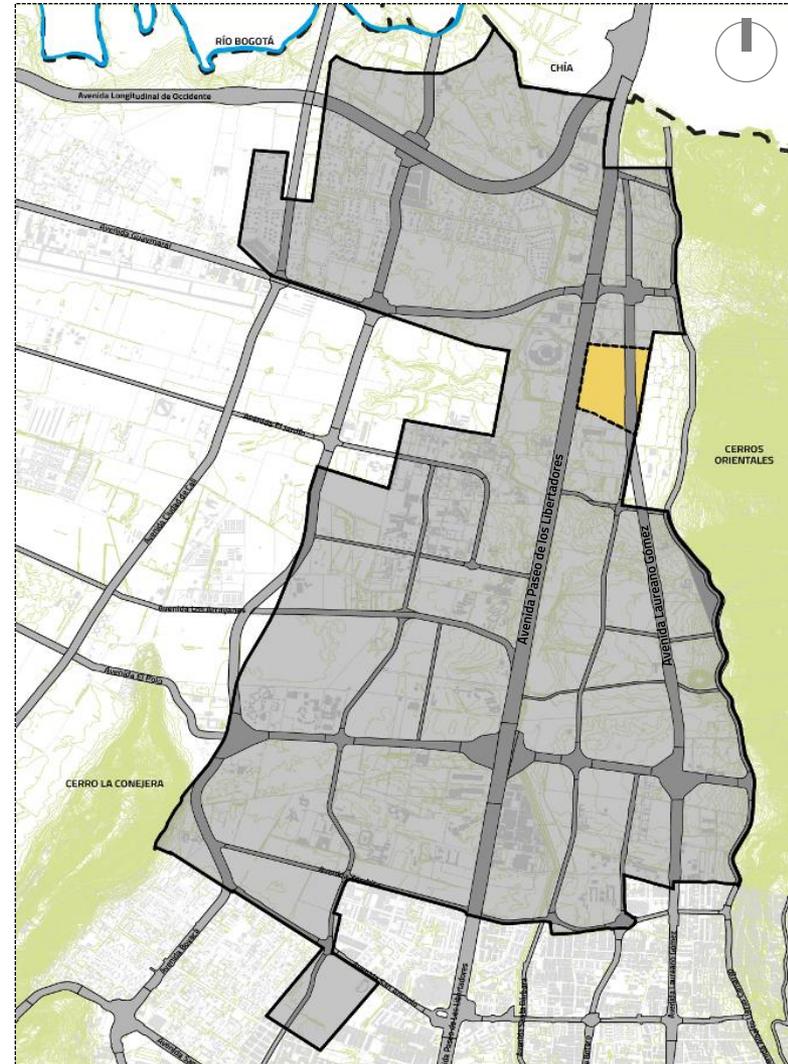
El Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se ha concebido como un modelo territorial que permite el crecimiento de la ciudad bajo una perspectiva orientada al desarrollo económico y social dentro de un hábitat sostenible.

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 P.P. Sorrento es uno de los 34 planes parciales por medio de los cuales se desarrollará el POZ Norte. Cuenta con una extensión de 239.723,49 m². (23.97 hectáreas), las cuales equivalen aproximadamente al 1.33% del área total de Ciudad Lagos de Torca.

Perímetro P.P. Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento





De acuerdo con el Plano No. 13 de la cartografía anexa del Decreto 088 de 2017, el Plan Parcial No. 25 Sorrento se configura dentro de los siguientes límites:

NORTE: Con el Plan Parcial No 28 y terrenos destinados al Centro de Integración Modal – CIM. Se encuentra bordeado por la Quebrada La Floresta.

ORIENTE: Con el perímetro urbano del Distrito Capital, el cual coincide con el perímetro del POZ Norte.

SUR: Con el Plan Parcial No. 24, demarcado por la Quebrada Las Pilas.

OCCIDENTE: Con la Avenida Paseo de los Libertadores (Autopista Norte).

El Plan Parcial Sorrento se ubica dentro de la zona determinada por el POZ Norte como **Franja AP-2**, el cual es un sector especial que actúa dentro de la Estructura Ecológica Principal como conector ecosistémico entre las áreas protegidas de la Reserva Thomas Van Der Hammen, el Humedal Torca - Guaymaral y los Cerros Orientales.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Imagen 01



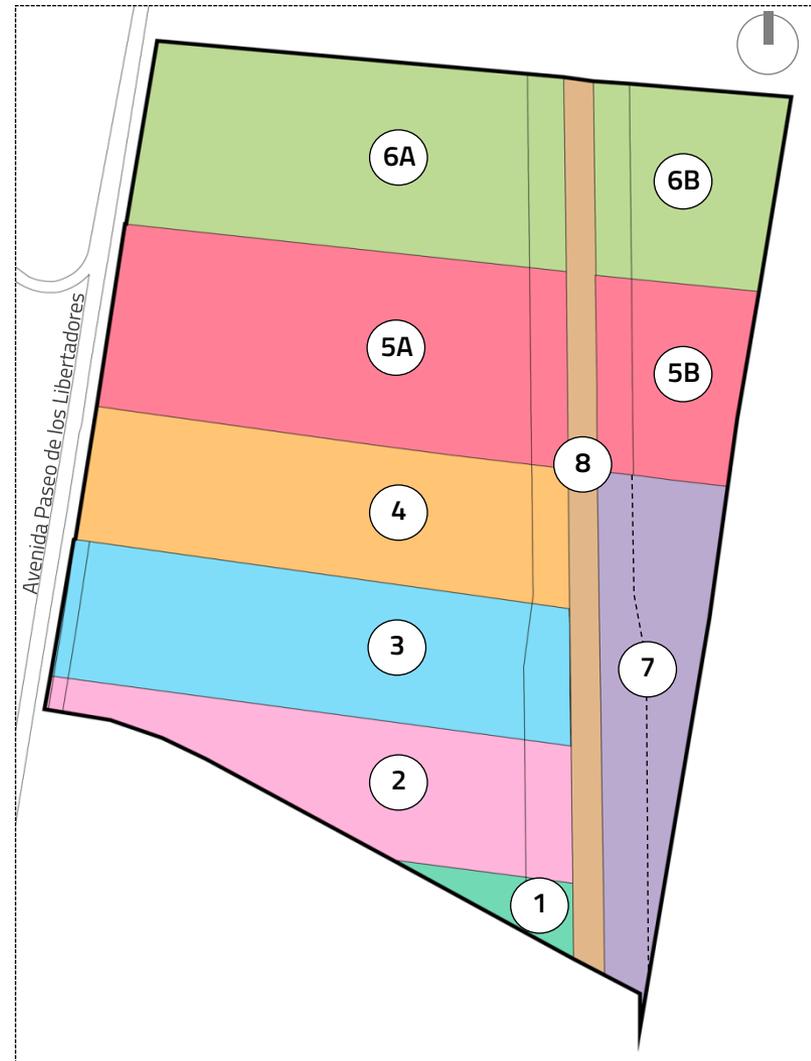
1.2.3

Identificación predial

Desde el punto de vista de la configuración predial, el área de planificación del Plan Parcial No. 25 – Sorrento se encuentra originalmente conformado por ocho (8) predios, los cuales han sido subdivididos al realizar las entregas de cesiones por afectaciones viales (Avenida Paseo de los Libertadores y Avenida Laureano Gómez). El listado completo de los predios resultantes se han enumerado en la tabla de la página 12.

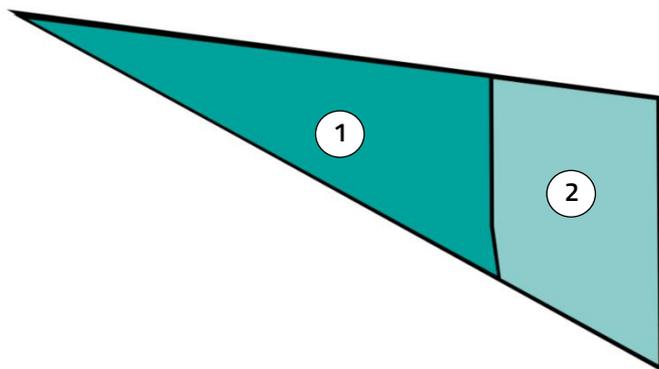
- Predio 1 – Erglo S.A.S (Familia Roa)
- Predio 2 – Global FBR S.A.S (Familia Roa)
- Predio 3 – BlancoI S.A.S (Familia Roa)
- Predio 4 – Autogermana (Familia Sáenz)
- Predio 5A y 5B – Multiparque (Familia Arango)
- Predio 6A y 6B – Bavaria
- Predio 7 – Jaramillo
- Predio 8 – Ferrocarriles de Colombia

Plan Parcial No. 25 Sorrento



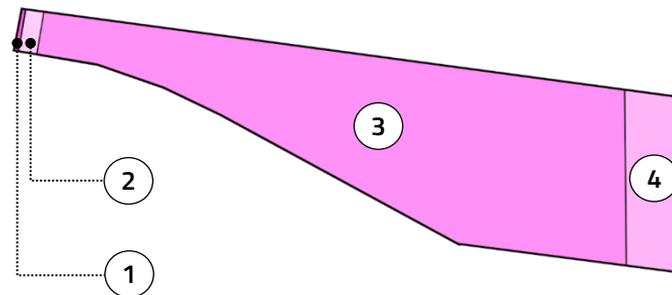
IDENTIFICACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL No. 25 - SORRENTO					
No. DE PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	PROPIETARIO	ÁREA DE PLANIFICACIÓN (M2)
1	AAA0156SXOM	50N-20324449	Lote 1 Restante LOTE B	Erglo S.A.S	1.788,33
	<i>Sin información</i>	50N-20842687	Lote 1 Afectación vial Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	1.472,61
2	AAA0156SXP	50N-20324450	Lote 1 Restante LOTE C	Global FBR S.A.S	20.775,77
	<i>Sin información</i>	50N-20841919	Lote 2 Restante LOTE C	Global FBR S.A.S	52,24
	<i>Sin información</i>	50N-20841918	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	Fideicomiso Lagos de Torca	239,06
	<i>Sin información</i>	50N-20841916	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	3.093,50
3	AAA0156SXRJ	50N-20324451	Lote 1 Restante LOTE D	Blanco S.A.S	29.854,93
	<i>Sin información</i>	50N-20849686	Lote 2 Restante LOTE D	Blanco S.A.S	30,81
	<i>Sin información</i>	50N-20849685	Lote 3 Restante LOTE D	Blanco S.A.S	137,95
	<i>Sin información</i>	50N-20849684	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	Fideicomiso Lagos de Torca	969,3
	<i>Sin información</i>	50N-20849683	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	2.921,12
4	AAA0156SXS	50N-20299454	Autogermana	Autogermana S.A.	29.403,13
	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Autogermana S.A. (Pendiente por entregar)	2.457,81
5A	AAA0142KJH	50N-308063	Multiparque Sorrento	Tierradentro INC.	38.869,15
	AAA0265KOCN	50N-20829997	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	3.483,22
5B	AAA0142KJHY	50N-308064	Multiparque La Gloria	Tierradentro INC.	10.509,72
	<i>Sin información</i>	50N-20830005	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	3.393,41
6A	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Bavaria A	Bavaria	35.385,72
	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Bavaria (Pendiente por entregar)	3.411,85
6B	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Bavaria B	Bavaria	13.656,08
	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Bavaria (Pendiente por entregar)	3.357,66
7	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Jaramillo	Jaramillo	11.429,14
	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Jaramillo (Pendiente por entregar)	10.290,94
8	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Ferrocarriles de Colombia	Ferrocarriles de Colombia	12.740,04
TOTAL PLAN PARCIAL SORRENTO					239.723,49

Predio No. 1 – Erglo S.A.S



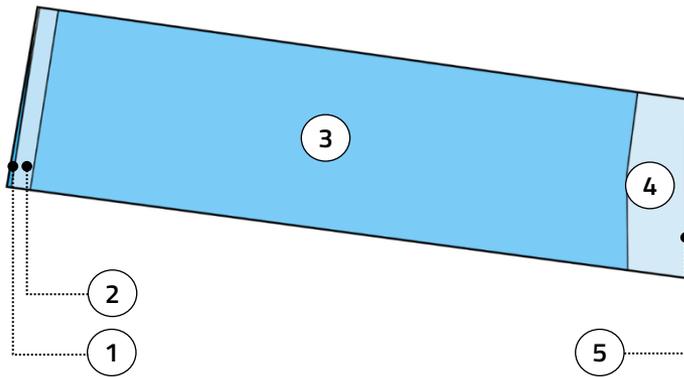
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	AAA0156SXOM	50N-20324449	Lote 1 Restante LOTE B	1.788,33
2	<i>Sin información</i>	50N-20842687	Lote 1 Afectación vial Av. Laureano Gómez	1.472,61
TOTAL				3.260,94

Predio No. 2 – Global FBR S.A.S



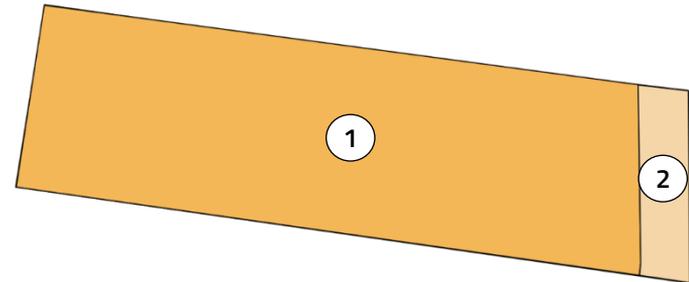
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	50N-20841919	Lote 2 Restante LOTE C	52,24
2	<i>Sin información</i>	50N-20841918	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	239,06
3	AAA0156SXPA	50N-20324450	Lote 1 Restante LOTE C	20.775,77
4	<i>Sin información</i>	50N-20841916	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	3.093,50
TOTAL				24.160,57

Predio No. 3 – Blancol S.A.S.



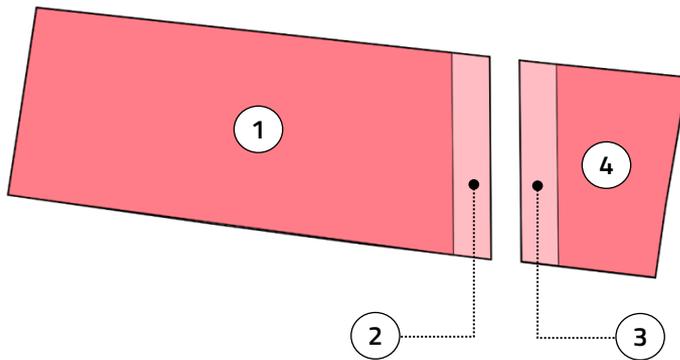
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	50N-20849685	Lote 3 Restante LOTE D	137,95
2	<i>Sin información</i>	50N-20849684	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	969,3
3	AAA0156SXRJ	50N-20324451	Lote 1 Restante LOTE D	29.854,93
4	<i>Sin información</i>	50N-20849683	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	2.921,12
5	<i>Sin información</i>	50N-20849686	Lote 2 Restante LOTE D	30,81
TOTAL				33.914,11

Predio No. 4 – Autogermana S.A.



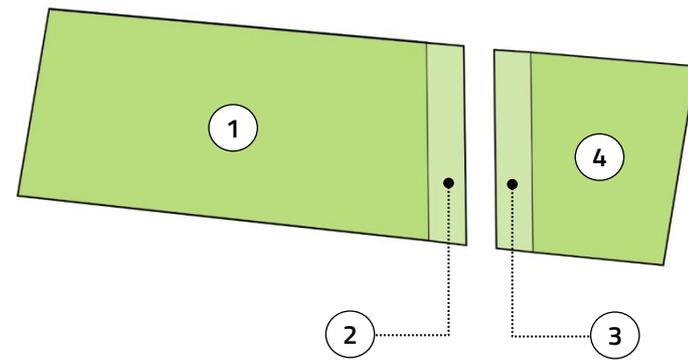
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	AAA0156SXSXSY	50N-20299454	Autogermana	29.403,13
2	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación vial Av. Laureano Gómez (Pendiente por entregar)	2.457,81
TOTAL				31.860,94

Predio No. 5A y 5B Multiparque Sorrento y La Gloria



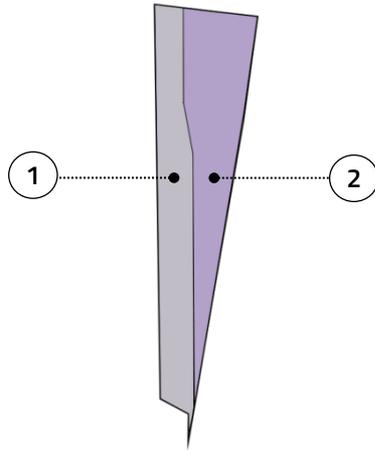
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	AAA0142KJH	50N-308063	Multiparque Sorrento	38.869,15
2	AAA0265KOCN	50N-20829997	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	3.483,22
3	<i>Sin información</i>	50N-20830005	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	3.393,41
4	AAA0142KJHY	50N-308064	Multiparque La Gloria	10.509,72
TOTAL				56.255,50

Predio No. 6A y 6B – Bavaria



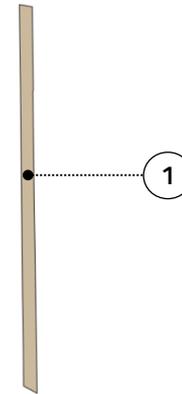
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Bavaria A	35.385,72
2	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez (Pendiente por entregar)	3.411,85
3	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez (Pendiente por entregar)	3.357,66
4	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Bavaria B	13.656,08
TOTAL				55.811,31

Predio No. 7 - Jaramillo



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación vial Av. Laureano Gómez (Pendiente por entregar)	10.290,94
2	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Jaramillo	11.429,14
TOTAL				21.720,08

Predio No. 8 – Ferrocarriles de Colombia



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Ferrocarriles de Colombia	12.740,04
TOTAL				12.740,04

1.3 Diagnóstico físico

1.3.1

Estructura Ecológica Principal

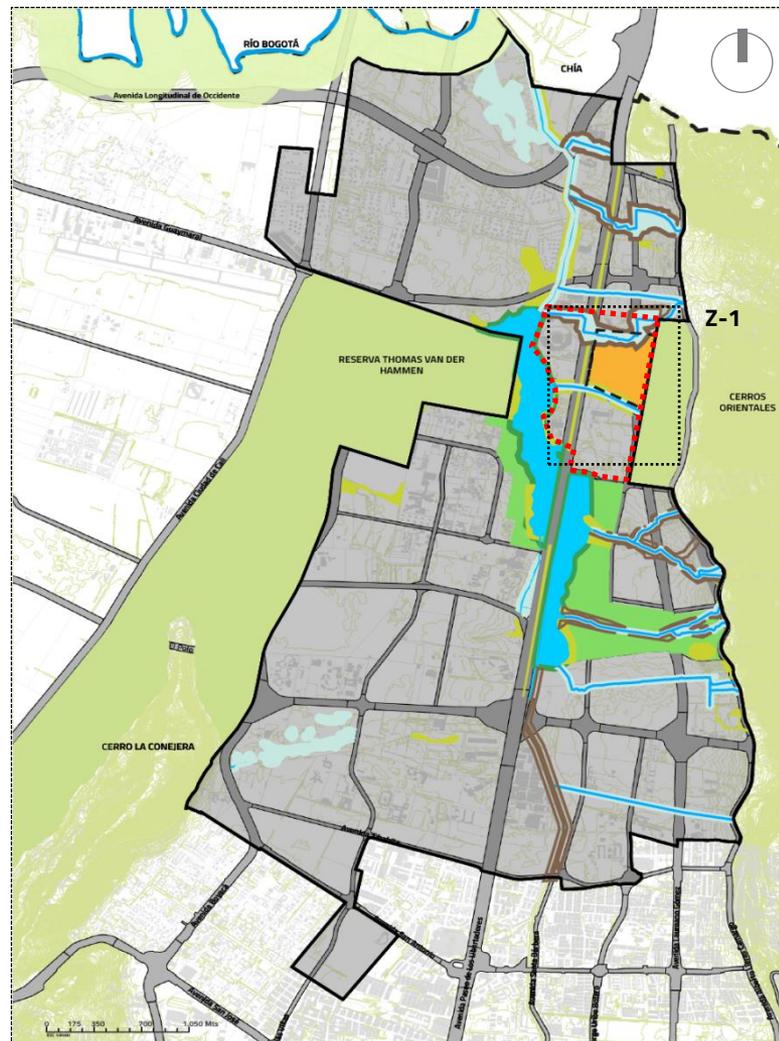
El Decreto 088 de 2017 en su artículo 9° determina que Estructura Ecológica Principal del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca- está conformada por las **Áreas Protegidas de Orden Distrital** (Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral); **los Parques Urbanos** de escala metropolitana y zonal, 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 anexa del Decreto mencionado, el Plan Parcial Sorrento se encuentra contenido dentro del área especial denominada **Franja AP-2**, la cual cumple la función de conexión ecológica entre el **Río Bogotá**, la **Reserva Thomas Van Der Hammen** y la **Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá**.

Convenciones:

- Plan Parcial Sorrento
- 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
- Perímetro P.P. Sorrento

Plan Parcial No. 25 Sorrento



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 elementos existentes dentro de la Estructura Ecológica en el Plan Parcial No. 25 –Sorrento– se encuentran la **Quebrada La Floresta** y la **Quebrada Las Pilas** con sus respectivas Rondas y Zonas de Manejo y Protección Ambiental. Adicionalmente, el presente plan parcial se halla indirectamente relacionado con el **Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca**, la **Reserva Thomas Van Der Hammen** y los **Cerros Orientales**.

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.

- Quebradas 
- Ronda hidráulica 
- Zonas de Manejo y Protección Ambiental 
- Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral 
- Reserva Thomas Van Der Hammen 
- Zonas complementarias de conectividad ecológica 
- Perímetro P.P. Sorrento 



Z-1

18



Quebrada La Floresta

Este curso nace en los Cerros Orientales e ingresa directamente al Humedal Torca y Guaymaral. La longitud de cauce es de 4.71 km y su ronda ocupa un área de 6,61 km². A lo largo de su cauce esta quebrada presenta forma sinuosa con modificaciones antrópicas en su tramo final (cauce lineal). El acotamiento de la ronda hidráulica de la Quebrada La Floresta fue adoptada por medio de la Resolución 7837 de 2010.

Quebrada Las Pilas

El corredor de esta quebrada inicia en los Cerros Orientales y finaliza en el Humedal Torca y Guaymaral. Debido a su no identificación en el Decreto Distrital 190 de 2004, este curso hídrico se ha encontrado desprotegido, evidenciándose en la falta de vegetación en su ronda.

Estructura Ecológica Principal al interior del Plan Parcial Sorrento

Elemento Ambiental	Área del Elemento	Área Ronda	Área ZMPA	Fuente de la delimitación
Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Floresta	0 Ha	2,30 Ha	0,56 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Las Pilas	0 Ha	1,06 Ha	0 Ha	Decreto Distrital 088 de 2017

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Imagen 02. Ronda de la Quebrada La Floresta.



Imagen 03. Ronda de la Quebrada Las Pilas.

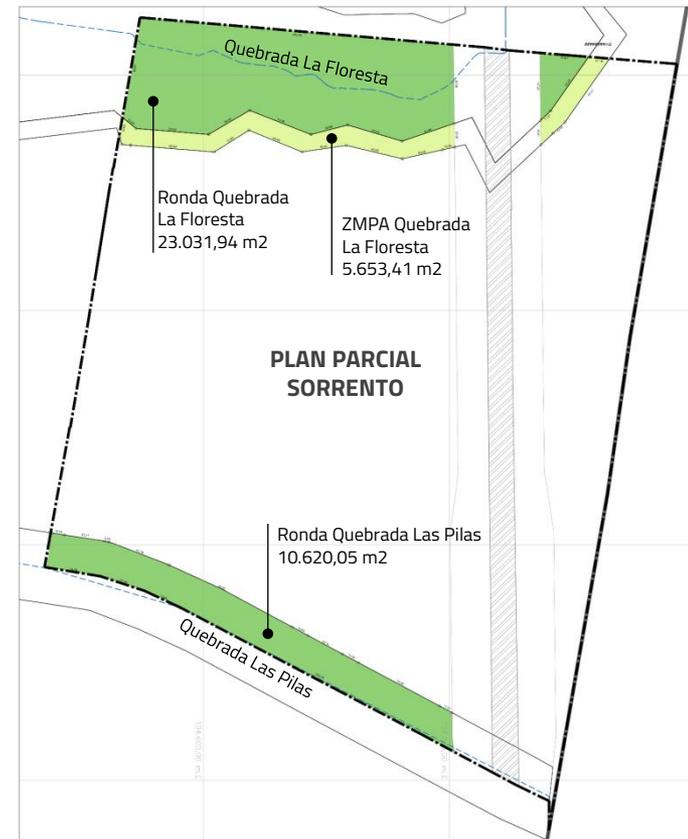
De acuerdo con lo establecido en el Art. 15 del Distrital 088 de 2017, las rondas hidráulicas de las quebradas se constituyen parte del espacio público, rigiéndose bajo estos lineamientos:

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%

Para el caso específico de la Quebrada Las Pilas, las zonas de cesión paralelas a la ronda deben conformarse por Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria, siguiendo las siguientes condiciones.

Mín. cobertura forestal	Mín. cobertura arbustiva	Mín. cuerpos lénticos	Mín. melíferas y ornitócoras
50%	30%	20%	35 y 35%
índice mín. de proximidad	Mín. permeabilidad	Máx. superficies duras	Visibilidad máx. de lo construido
7	90% y 50%	20%	10%

En el Plan Parcial Sorrento, la ronda y ZMPA de las quebradas la Floresta y las Pilas se ve interrumpida por elementos de la malla vial arterial (Avenida Laureano Gómez).



Elementos próximos al Plan Parcial Sorrento

Humedal Torca y Guaymaral

Con un área de 73 Ha, el Humedal Torca y Guaymaral es un área protegida que hace parte de la estructura ecológica principal del Distrito Capital. Es un objetivo del POZ Norte – Lagos de Torca lograr la restauración ecológica del Humedal de Torca Guaymaral y del sistema de quebradas y SUDS que lo alimentan.

Reserva Forestal Thomas van der Hammen

Creada en el año 2000, es un área protegida de 1.395 Ha. La Resolución 475 de 2000 determina que se deberá propiciar la conformación de áreas verdes y la preservación de la conectividad de la Reserva van der Hammen y los Cerros Orientales, por medio de la Franja de Protección Ambiental AP-2.

R. Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá

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.

De esta manera Plan Parcial No. 25 Sorrento cuenta con grandes potenciales ambientales y, de la misma forma, con un gran compromiso en términos de manejo, restauración y protección de los elementos naturales.



Imagen 04. Humedal Torca y Guaymaral



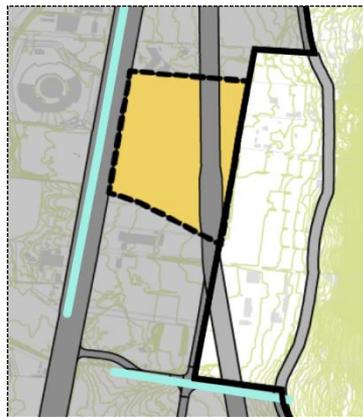
Imagen 05. Reserva Forestal Thomas van der Hammen

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.

De acuerdo con el plano No. 17 de la cartografía del POZ Norte, **en el área correspondiente al Plan Parcial Sorrento no se localizan vallados primarios**. Sin embargo, es importante señalar la cercanía del predio al vallado situado a lo largo de la Av. Paseo de los Libertadores, así como el localizado al sur, en terrenos del Plan Parcial No. 24.

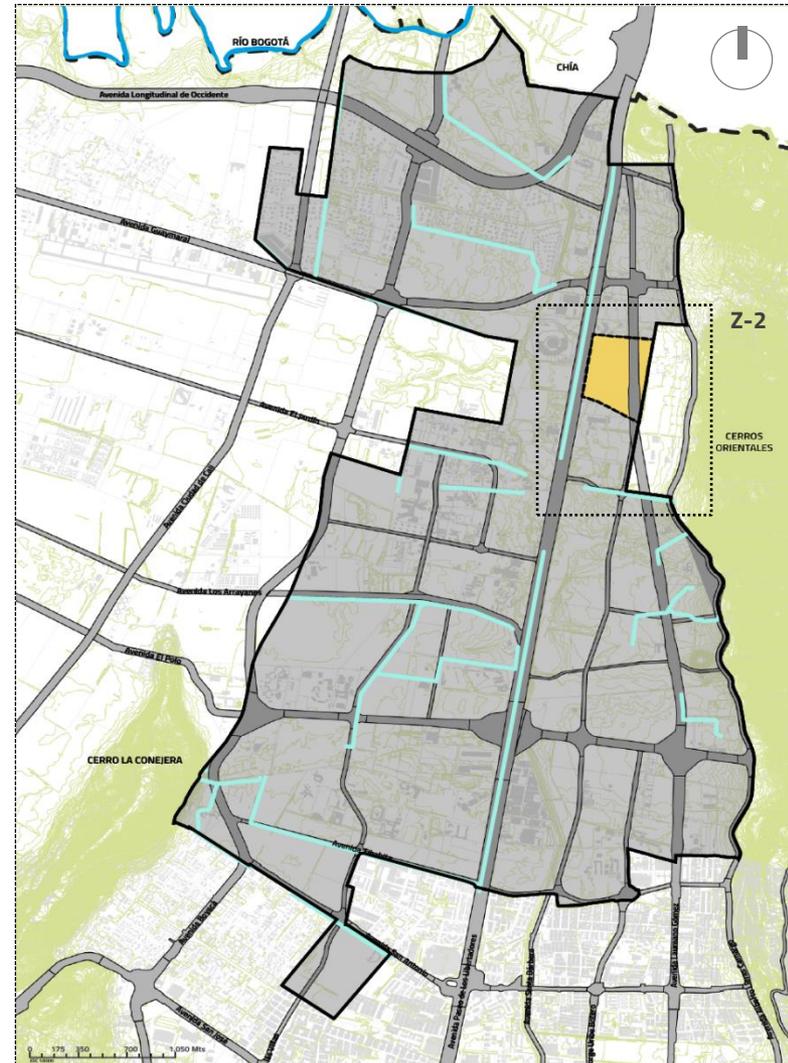


Z-2

Perímetro P.P. Sorrento

Vallados primarios

Plan Parcial No. 25 Sorrento



1.3.2

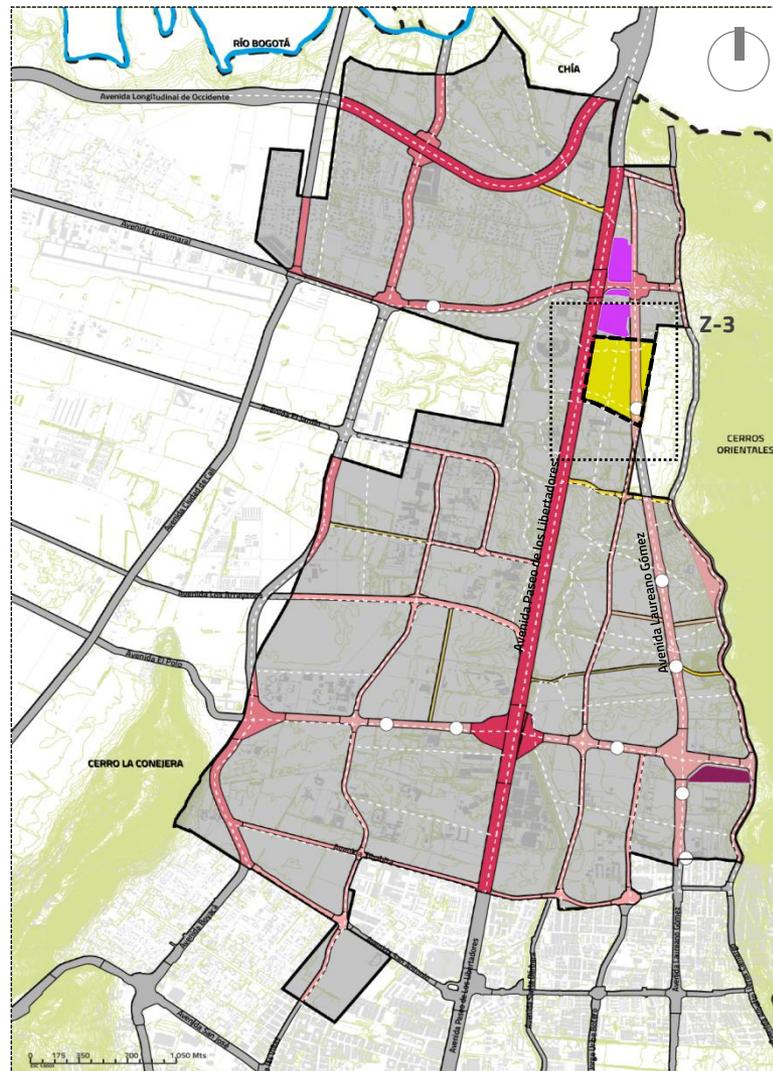
Estructura Funcional y de Servicios

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. Sorrento

Plan Parcial No. 25 Sorrento



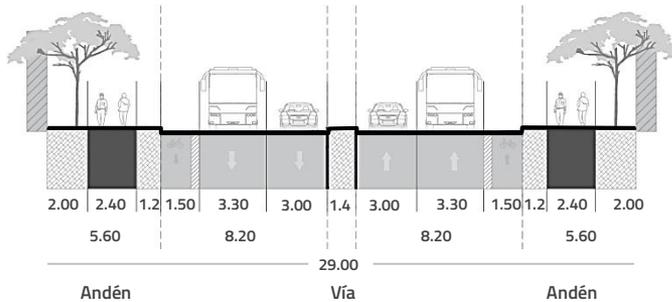
Subsistema Vial

Malla vial arterial ● ●

Según la establece la cartografía del Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, los elementos de la Malla vial arterial Principal que inciden directamente sobre el Plan Parcial Sorrento son **la Avenida Paseo de los Libertadores** y **la Avenida Laureano Gómez**. La primera se trata de una vía existente, mientras la segunda está proyectada a futuro en el POZ Norte.

Malla vial local ●

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**. Con respecto al Plan No. 25, el art. 129 del Decreto 088 de 2017, modificado por el art. 11 de Decreto 417 de 2019, determina que **sólo se permiten vías locales tipo V-5**.

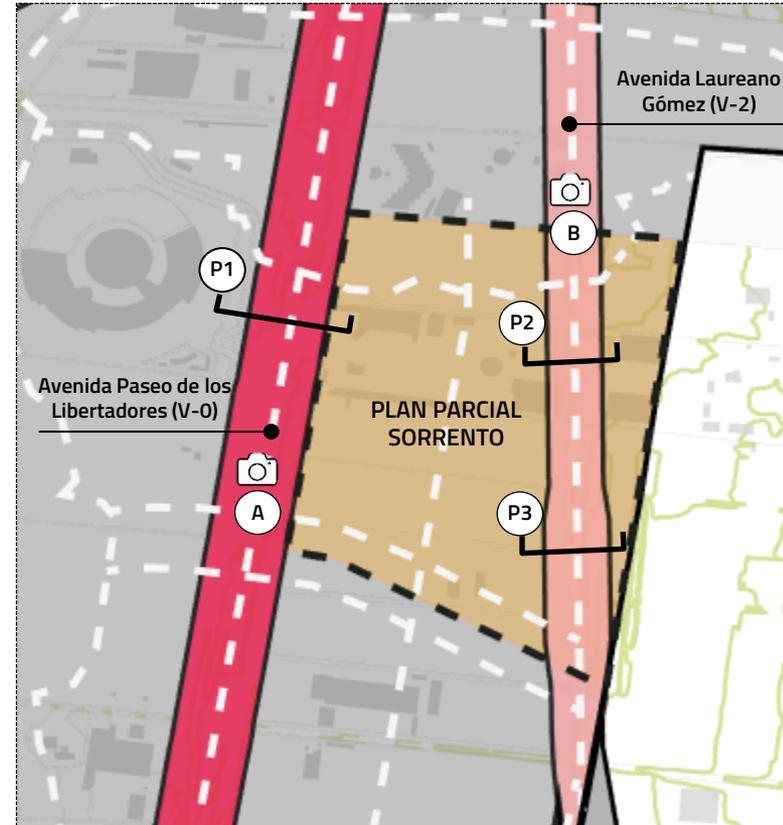


Vía Local Perfil V-5

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Z-3



- Avenida Arteria Principal Tipo V-0 ■
- Avenida Arteria Principal Tipo V-2 ■
- Red de ciclorrutas

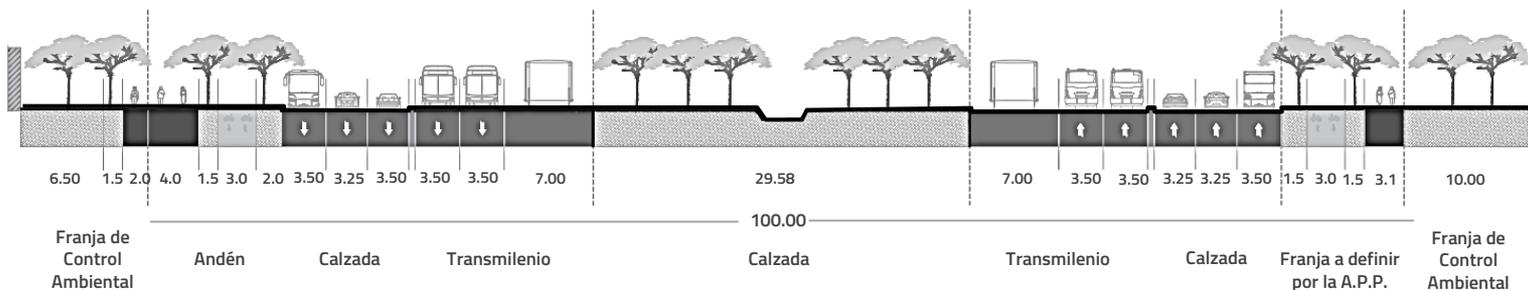
25 Avenida Paseo de los Libertadores ●

Es el principal eje de conexión vial del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca y el corredor de movilidad más importante del sector en la actualidad. Esta vía conforma el **borde occidental del Plan Parcial Sorrento**, lo cual implica un gran potencial en materia de conectividad multimodal a escala urbana, metropolitana y regional.

De acuerdo con el Decreto 190 de 2004, la Avenida Paseo de Los Libertadores responde a un perfil tipo V-0, con un ancho de 100 metros. Esta vía arterial será objeto de modificación para aumentar su número de carriles, facilitar la implementación futura del sistema Transmilenio, además de permitir la integración ecológica del Humedal Torca – Guaymaral, actualmente interrumpido por esta avenida. De conformidad con el art. 172 del Decreto 088 de 2017, las obras de esta vía están excluidas del reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo que deberán ser ejecutadas por una Asociación Público– Privada.



Imagen 06. Estado actual de la Avenida Paseo de los Libertadores en su paso por el área del Plan Parcial Sorrento.

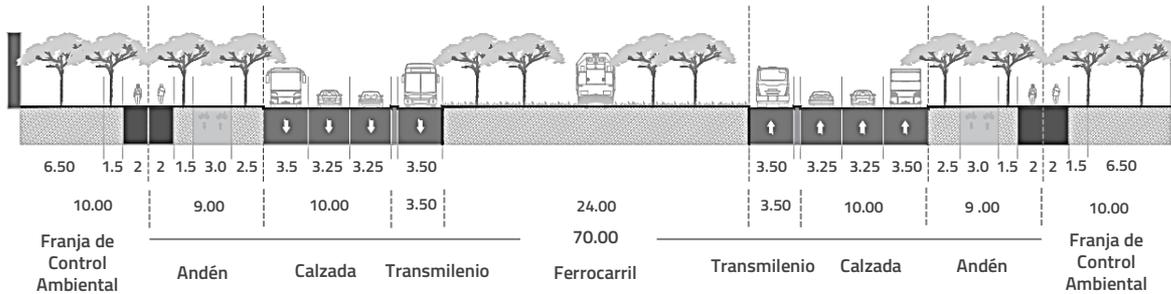


Avenida Laureano Gómez

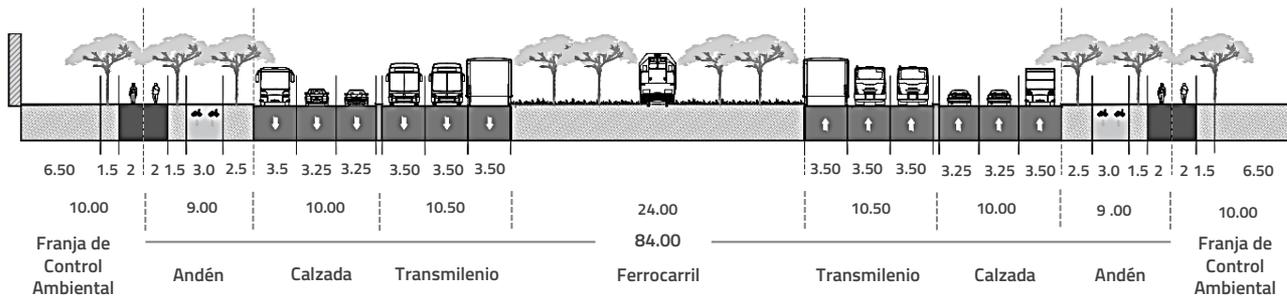
Es una de las vías proyectadas por el POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca. **Se construirá a lo largo del corredor ferroviario existente por el cual circula el Tren de la Sabana.** De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, el diseño de esta vía responderá a un perfil tipo V-2. La ejecución de diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutadas a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con el art. 168 del Decreto 088 de 2017, adicionado por el art. 21 del Decreto 049 de 2018.



Imagen 07. Estado actual del corredor ferroviario próximo al P.P. Sorrento.



P2
Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2)



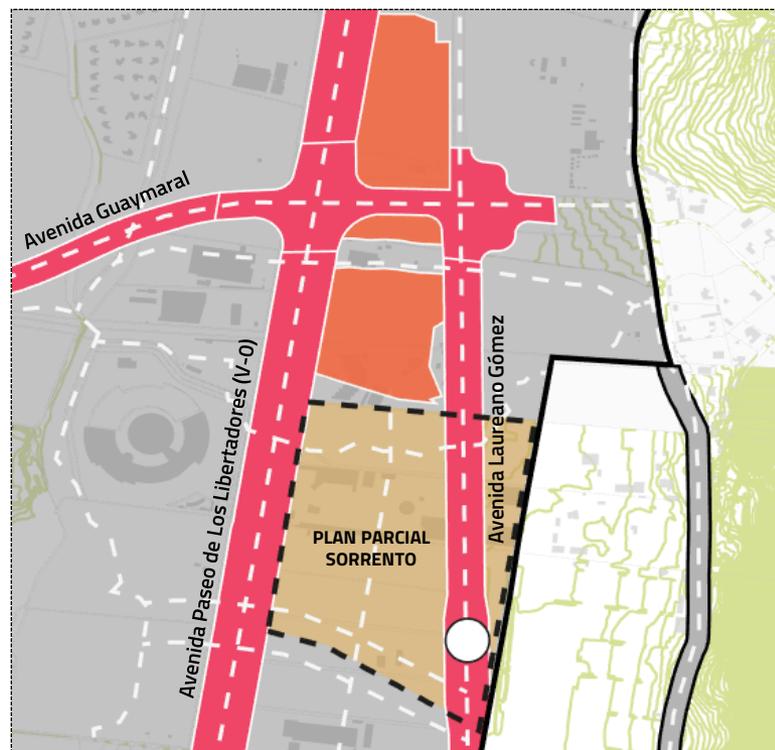
P3
Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2) Con estación de Transmilenio

Subsistema de Transporte

Según 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.

De conformidad con los planos No. 6 y No. 7 de la cartografía del POZ Norte, **el Plan Parcial Sorrento tendrá accesibilidad a dos corredores troncales de Transmilenio** localizados sobre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Laureano Gómez, **estando contiguo a una estación proyectada** sobre esta última avenida. Adicionalmente, **el Plan Parcial es limítrofe con el Complejo de Intercambio Modal –CIM-** localizado al norte de la ZMPA de la Quebrada La Floresta.

En relación con el sistema de ciclorrutas, **sobre el Plan Parcial Sorrento se encuentran proyectados varios tramos del circuito de Ciudad Lagos de Torca**, los cuales están ubicados sobre la malla vial arterial, el parque lineal proyectado y los corredores ecológicos de las Quebradas la Floresta y las Pilas. **De esta manera, el Plan Parcial No. 25 cuenta con una localización clave dentro del ámbito del POZ Norte. con grandes ventajas en términos de accesibilidad a escala urbana, metropolitana y regional.**



- Corredor troncal Sistema de Transporte Masivo ■
- Complejo de Intercambio Modal - CIM ■
- Estación proyectada de Transmilenio
- Circuito de Ciclorrutas
- Perímetro P.P. Sorrento

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, art. 4 del Decreto 425 de 2018 y 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.”

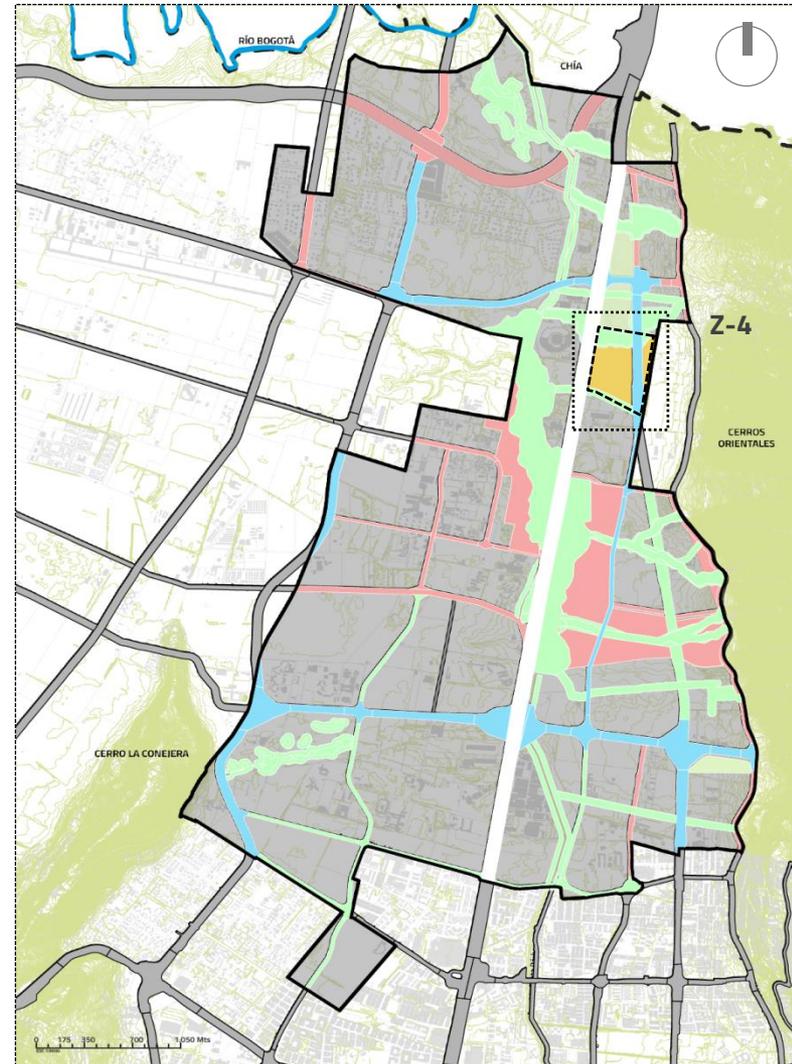
Para el desarrollo completo de Ciudad Lagos de Torca se han establecido 5 operaciones, en las cuales se ejecutarán las obras de la malla vial arterial principal, arterial complementaria, además de la adquisición, restauración y habilitación de suelos de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos.

El Plan Parcial No. 25 Sorrento se ve directamente relacionado con la Operación 1, la operación 3 e indirectamente con la Operación 2, consistiendo en la adquisición de los suelos del CIM Norte, el cual aportará en la conectividad e integración del Plan Parcial con la ciudad.

Convenciones:

- Operación 1 ■
- Operación 2 ■
- Operación 3 ■
- Operación 4 y 5 ■

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Operación No. 1 ●

Esta operación incluye desde los estudios y diseños de las obras de carga general, hasta la construcción de tramos de la malla vial arterial principal y complementaria. Las obras de esta operación a ejecutarse en relación al Plan Parcial Sorrento son:

- Estudios y diseños de todas las redes de acueducto y alcantarillado y de las demás obras de carga general de las operaciones 1.
- La construcción de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Guaymaral.
- Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas que hacen parte de las obras de la Operación 1.

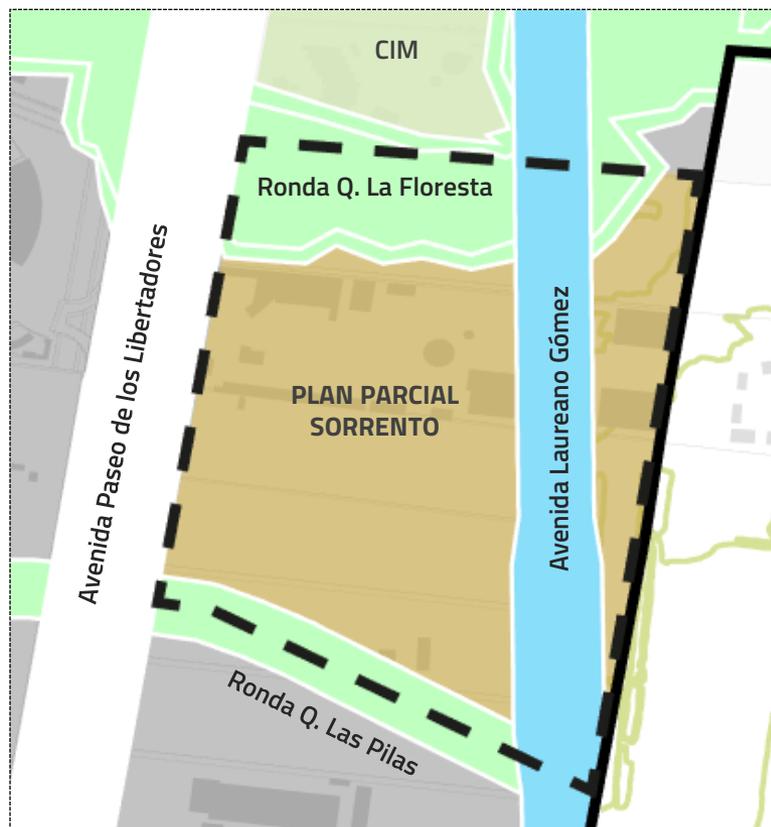
Operación No. 3 ●

Por medio de esta operación se continuarán con las obras de la malla vial arterial principal y complementaria, además de la adquisición de suelos del Humedal de Torca – Guaymaral y la ejecución del Parque Metropolitano Guaymaral.

En relación al Plan Parcial Sorrento, se realizará la habilitación de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos, en este caso las Quebradas de La Floresta y Las Pilas.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Z-4



- Operación No. 1 ■
- Operación No. 3 ■
- Perímetro P.P. Sorrento

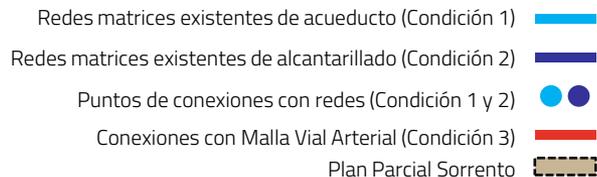
1.3.2.3

Unidad Funcional

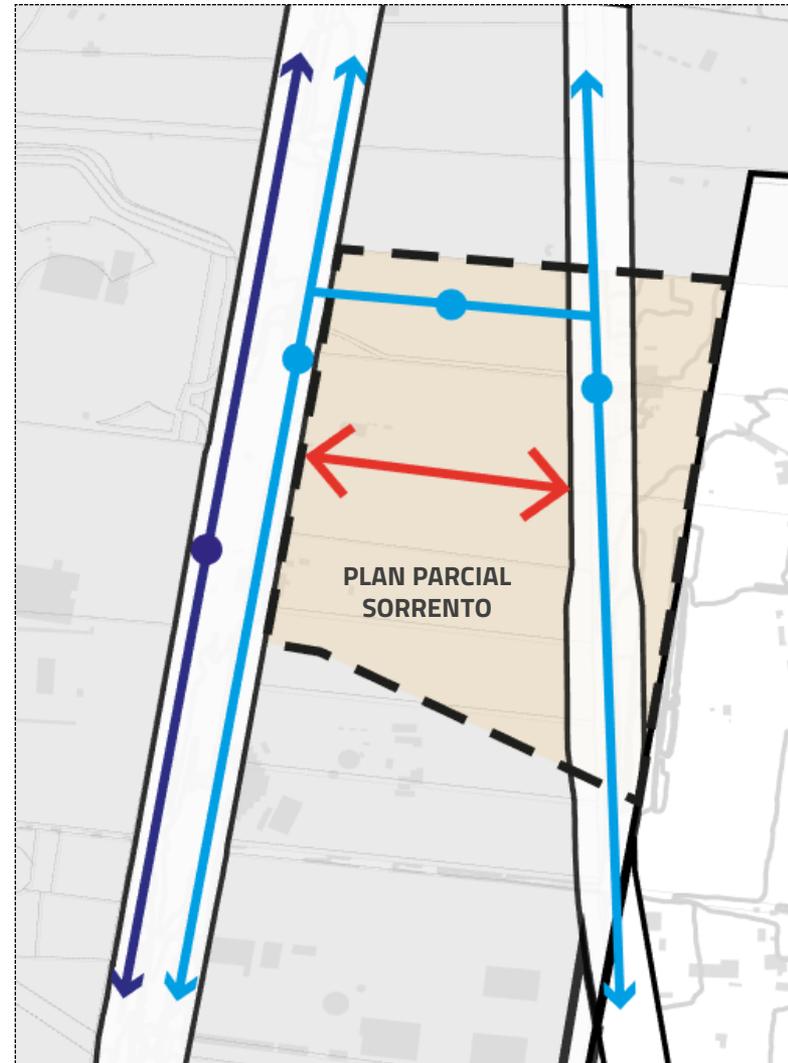
De acuerdo con el art. 2° del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona al art. 6 del Decreto 088 de 2017, corresponde a los planes parciales que aseguren los aportes necesarios al Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, 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 Sorrento 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. 25 Sorrento



1.3.2.4

Sistema de Servicios Públicos

Sistema de acueducto

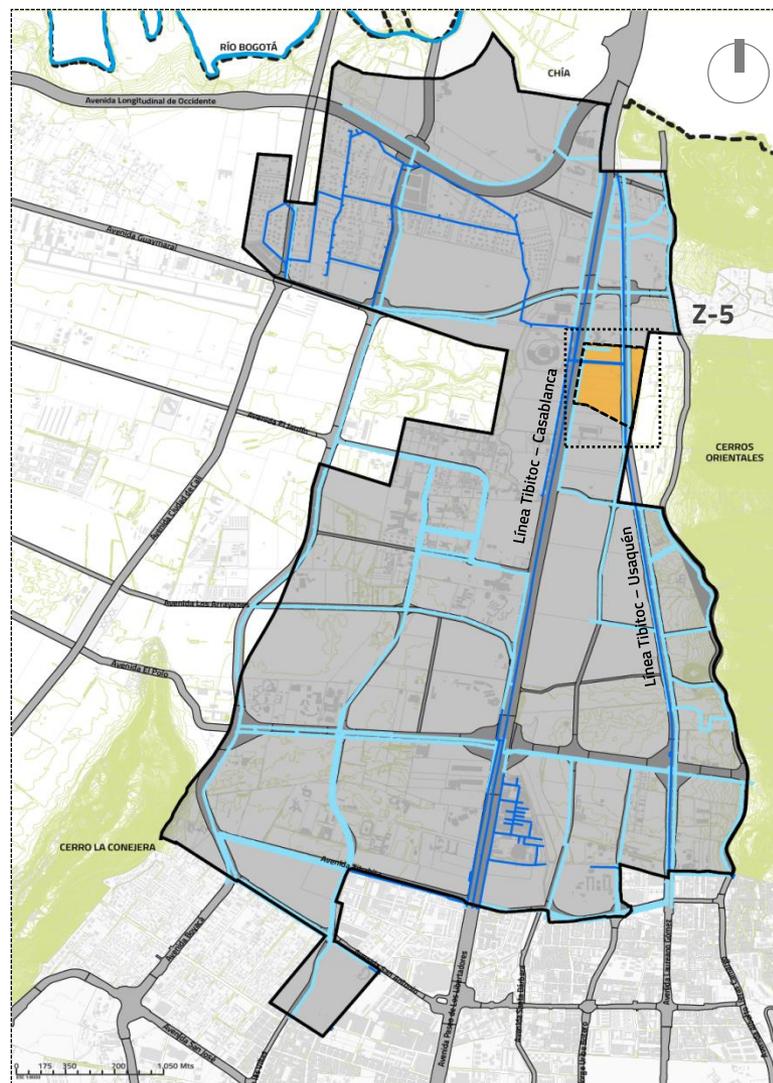
La zona norte presenta muy buenas posibilidades de suministro de agua potable debido al recorrido de las tuberías matrices y a que aún no se encuentran trabajando a su capacidad máxima instalada. La planta de tratamiento de agua potable Tibitoc tiene una capacidad instalada de aproximadamente 750.000 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". (Nota 1)
- Interconexión Puente Piedra de diámetro 60". (Nota 2)

Red de acueducto existente █
 Red de acueducto proyectado █
 Perímetro P.P Sorrento █

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Con relación al Plan Parcial Sorrento, la prestación del servicio de acueducto está garantizada dada la existencia de las líneas actuales y proyectadas de la red del POZ Norte. Existen actualmente 5 líneas de acueducto ubicadas en el área y cerca del Plan Parcial No. 25:

- 1- Línea PVC Autopista Norte, con un diámetro de 12"
- 2- Línea CCP Tibitoc – Cantarrana – Casablanca, con un diámetro de 78"
- 3- Tubería CCP próxima a ZMPA Quebrada La Floresta, con un diámetro de 60".
- 4- Tubería ACE próxima a ZMPA Quebrada La Floresta, con un diámetro de 12".
- 5- Línea CCP Tibitoc-Usaquén, con un diámetro de 60".

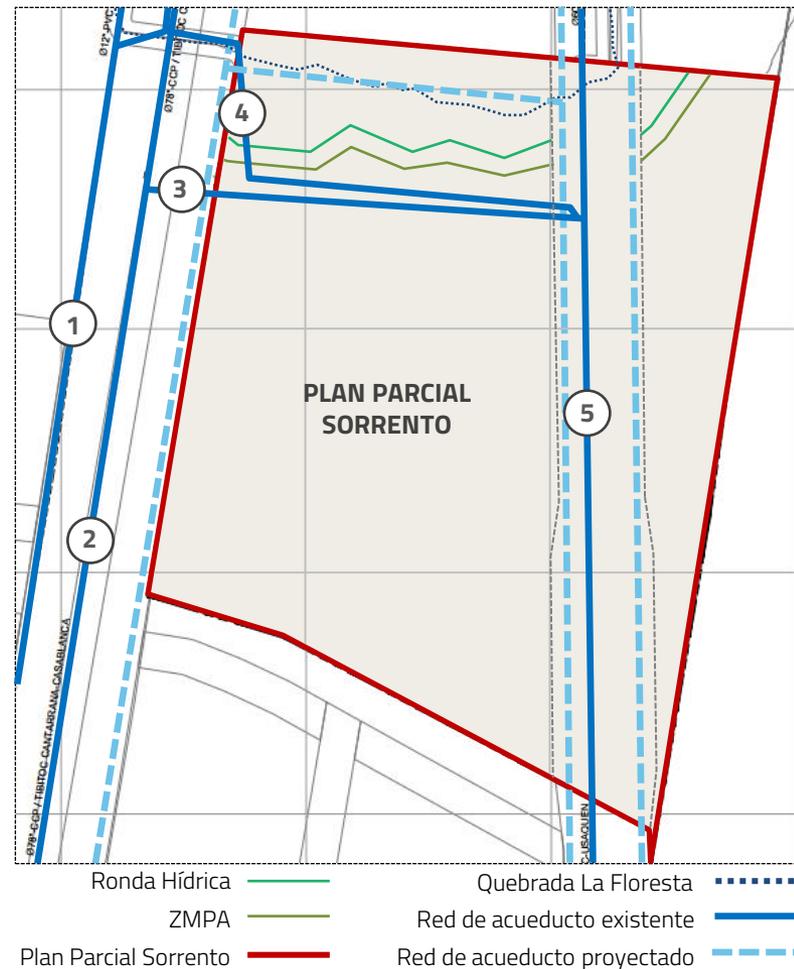
Además, se han proyectado líneas adicionales de acueducto que estarán ubicadas sobre la Av. Paseo de los Libertadores, a lo largo de la Av. Laureano Gómez y sobre la Ronda de la Quebrada la Floresta.

Nota 1: El trazado de la línea interconexión Av. Guaymaral de 16" que se proyecta sobre el costado sur de la futura Av. Guaymaral se ajustará conforme al resultado de los diseños viales producto del Contrato de Consultoría No. FB-D-0001/2018 celebrado entre HMV Ingenieros LTDA y la Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Lagos de Torca.

Nota 2: En la etapa de diseños detallados se deberá revisar las interferencias de la línea matriz Puente Piedra de 60" y la red de 12" existentes sobre la Calle 232 con los colectores de alcantarillado sanitario y pluvial proyectados.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Z-5



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."

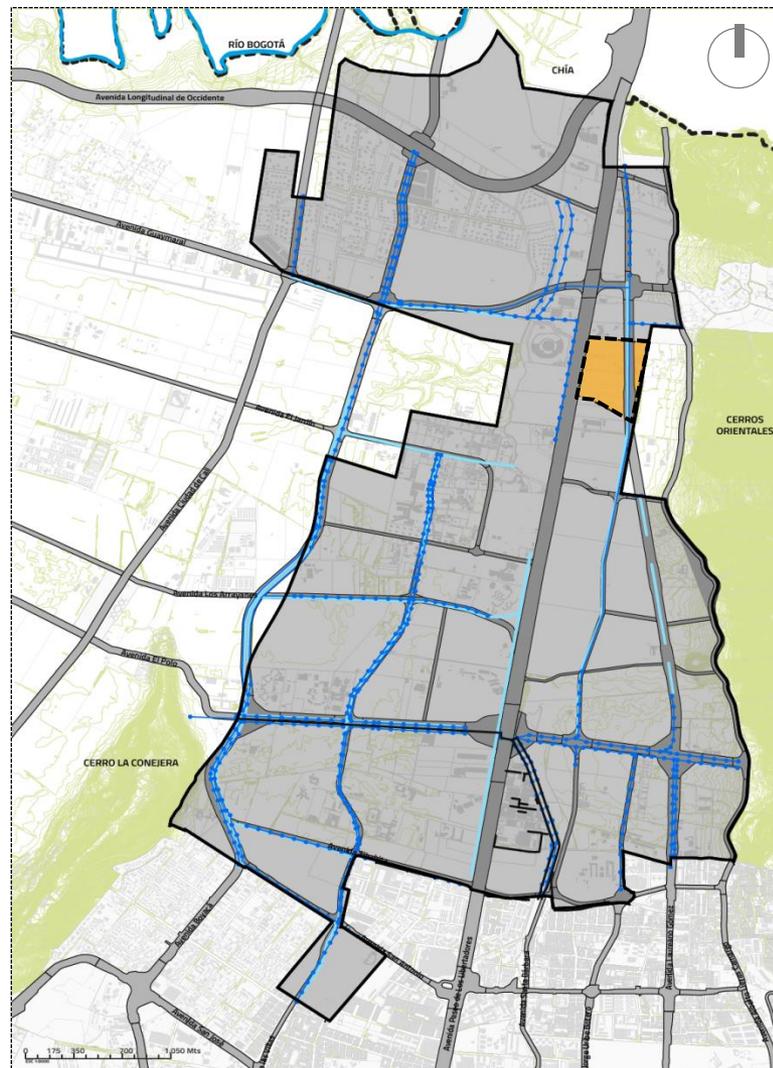
De conformidad con el art. 53 del Decreto 088 de 2017, este sistema está conformado por:

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	
Perímetro P.P. Sorrento	

Plan Parcial No. 25 Sorrento



De conformidad con las observaciones descritas por la EAAB en escrito S-2019-015247, en el caso del Plan Parcial Sorrento, deberá considerarse la conexión con el colector proyectado de diámetro 24" localizado al costado oriental de la Avenida Paseo de los Libertadores, el cual también se conecta con el Plan Parcial No. 24 Santa María. Adicionalmente, también debe tenerse en cuenta las redes de alcantarillado sanitario y pluvial proyectadas sobre 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.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



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

Fuente: <http://sudsostenible.com>

Sistema de energía eléctrica

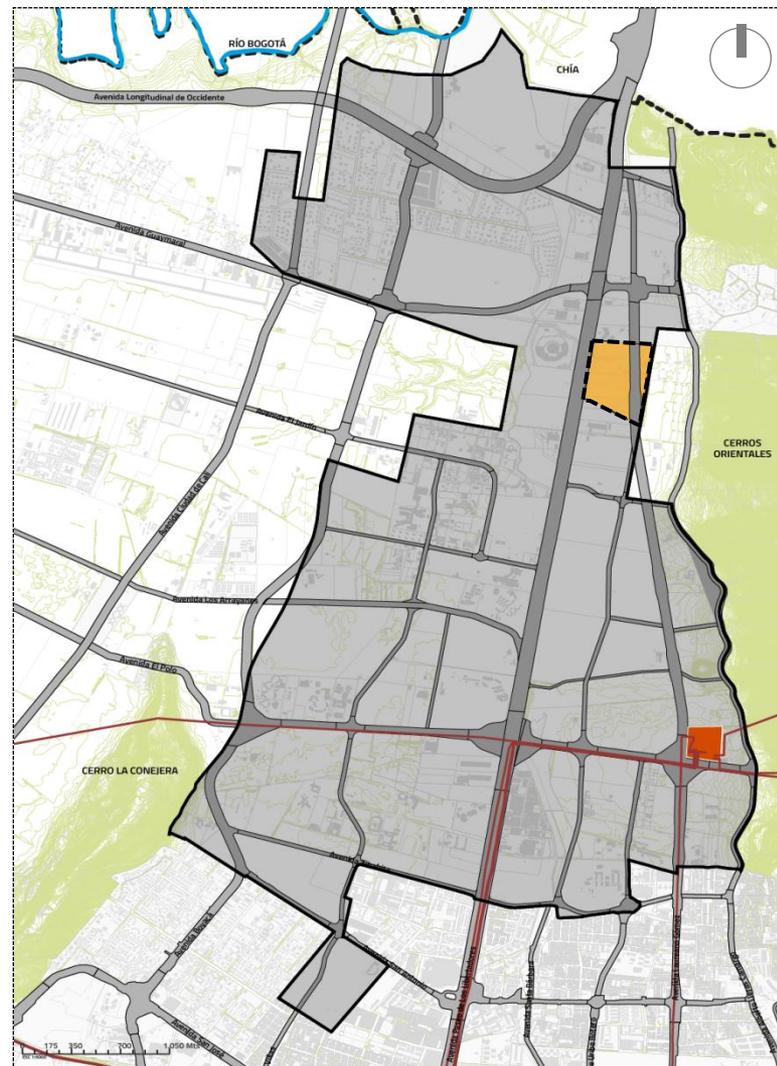
El artículo 60 del Decreto Distrital 088 de 2017, determina que *"el sistema de energía eléctrica está integrado por los sistemas de transmisión que conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura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

De acuerdo con el plano No. 10 de la cartografía del Decreto 088 de 2017, **no se identifican líneas de energía de alta tensión dentro del área del Plan Parcial No. 25 – Sorrento-, ni en predios colindantes.**

La empresa Codensa S.A. E.S.P. por medio de escrito No. 07358087, emitió disponibilidad de servicio para el Plan Parcial Sorrento, estableciendo recomendaciones técnicas relacionadas con la ubicación de redes y ubicación de subestaciones.

- Red de energía eléctrica de alta tensión existente
- Subestación eléctrica
- Perímetro P.P. Sorrento

Plan Parcial No. 25 Sorrento

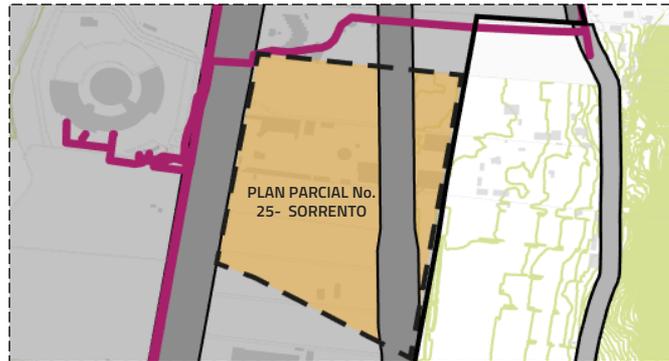


Sistema de gas

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."

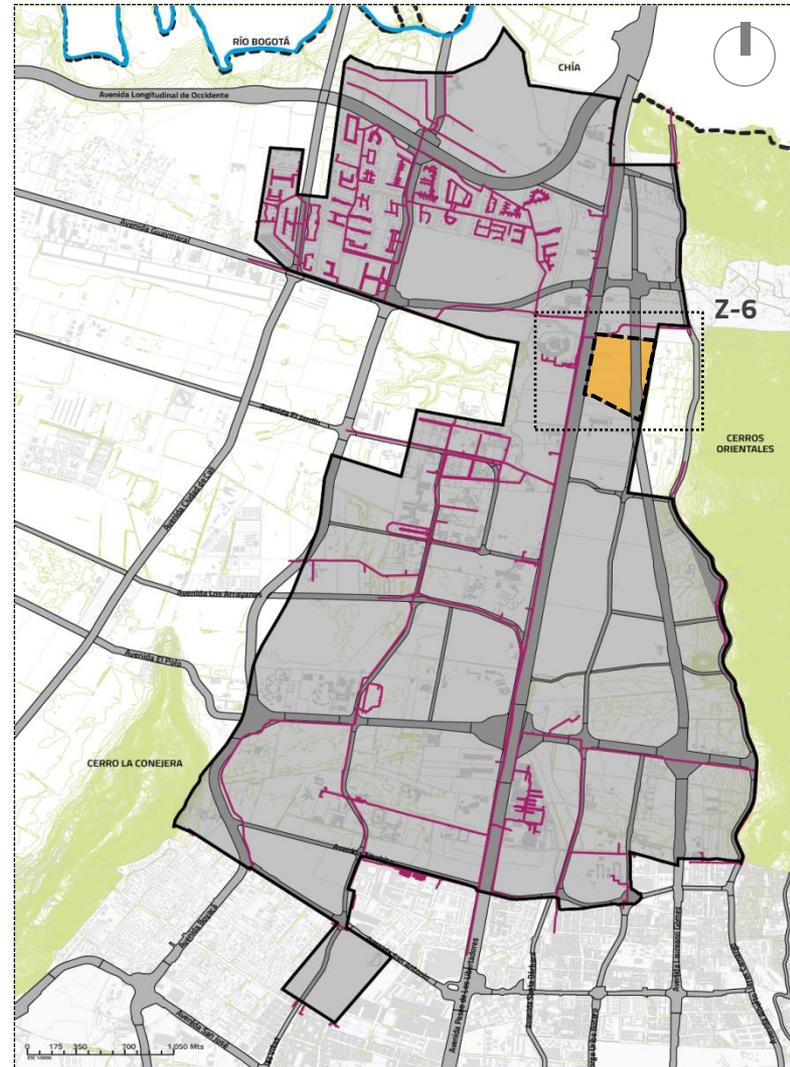
En el plano No. 10 de la cartografía del Decreto 088 de 2017, se identifica una red de gas ubicada sobre el límite norte del Plan Parcial No 25-Sorrento, específicamente sobre la ronda de la Quebrada la Floresta. Asimismo, se reconoce una red sobre el costado occidental de la Avenida Paseo de los Libertadores. **La empresa Gas Natural S.A. E.S.P. mediante escrito de 7 de junio de 2019, emitió concepto de viabilidad para el Plan Parcial Sorrento.**

Z-6



Redes de Gas Natural existentes 
Perímetro P.P. Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento



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, este último modificado por el art. 6° del Decreto 417 de 2019, 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:

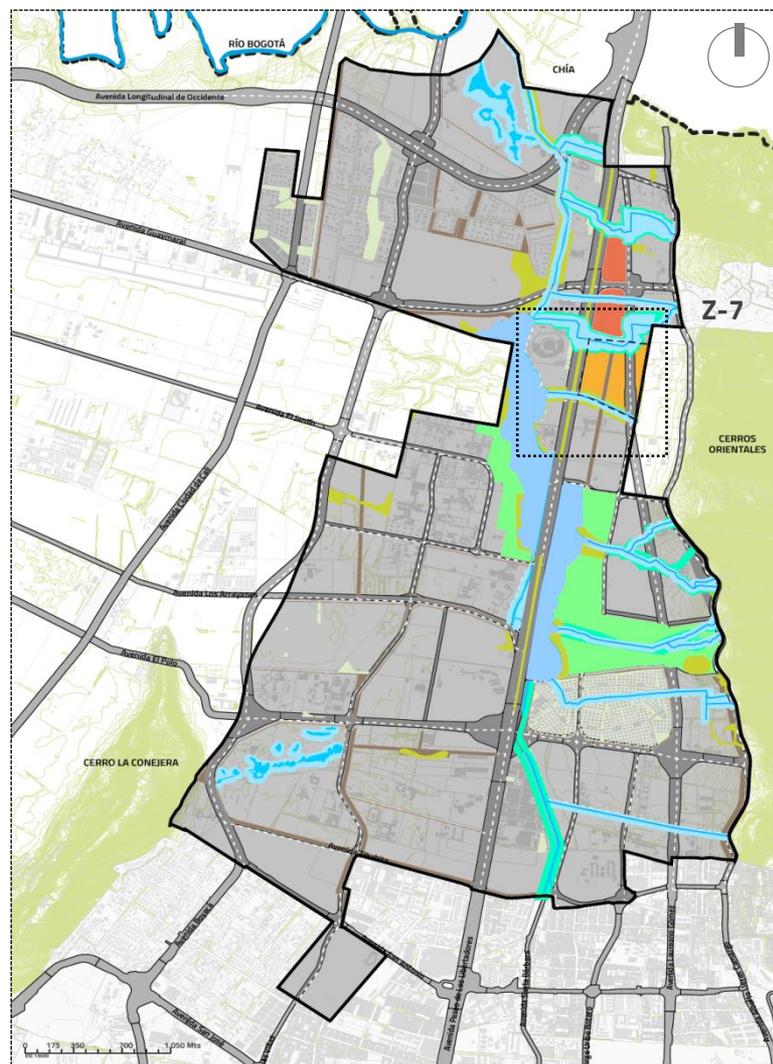
Elementos naturales

- 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 ■

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Espacio público en el Plan Parcial Sorrento

De acuerdo con el plano No. 7 de la cartografía del POZ Norte, en el Plan Parcial No. 25 –Sorrento- se localizan los siguientes elementos del Sistema de Espacio Público:

Elementos naturales:

-Las Rondas Hidráulicas y ZMPA de las Quebradas La Floresta y Las Pilas.

Elementos artificiales

-El Parque Lineal entre en el Parque Metropolitano Guaymaral y la Ronda de la Quebrada La Floresta.

-La Zona Complementaria de Conectividad Ecológica de la Quebrada Las Pilas.

-Las ciclorrutas y corredores viales de la malla vial arterial.

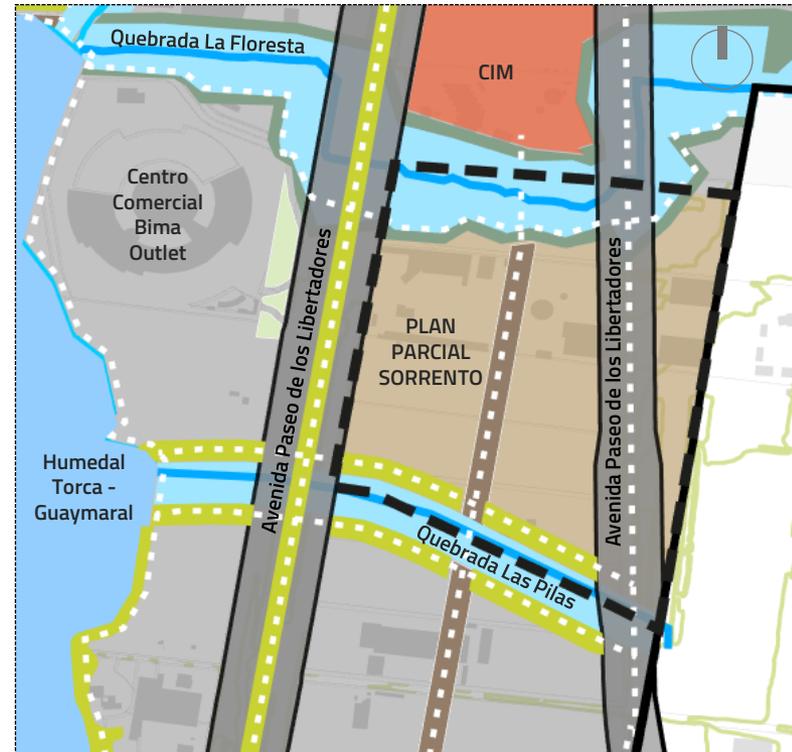
Adicionalmente, el Plan Parcial Sorrento se encuentra próximo al futuro Complejo de Intercambio Modal (CIM) y el Parque Zonal contiguo al Centro Comercial Bima Outlet.

De esta forma, La integración entre la Estructura Ecológica Principal y los espacios públicos construidos será fundamental para la formulación del Plan Parcial Sorrento, garantizando un desarrollo urbano de gran calidad ambiental, articulado con el proyecto global de Ciudad Lagos de Torca.

Perímetro P.P. Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Z-7



38



Imagen 09. Ronda Quebrada La Floresta



Imagen 10. Ronda Quebrada Las Pilas



Imagen 11. Parque Zonal C.C. Bima

1.3.2.6

Sistema de Equipamientos

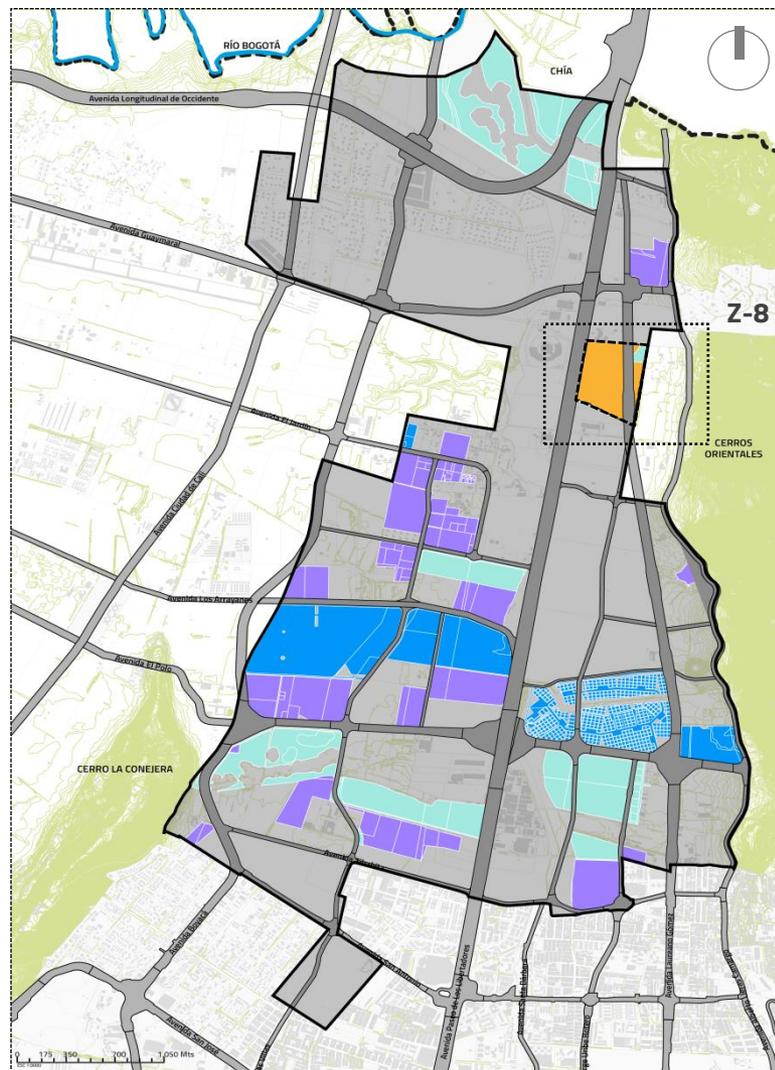
El artículo 72 del Decreto 088 de 2017 define el sistema de equipamientos como “el conjunto de edificaciones en las cuales se prestan los servicios sociales”. Estos se clasifican en tres categorías:

- **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	
Perímetro P.P. Sorrento	





Club Nimajay Bavaria

En el área del Plan Parcial No. 25 –Sorrento- se encuentra localizado un equipamiento deportivo y recreacional denominado “Club Nimajay Bavaria”, el cual cuenta con espacios múltiples para la práctica de diferentes deportes como el fútbol, tenis, microfútbol y mini golf.

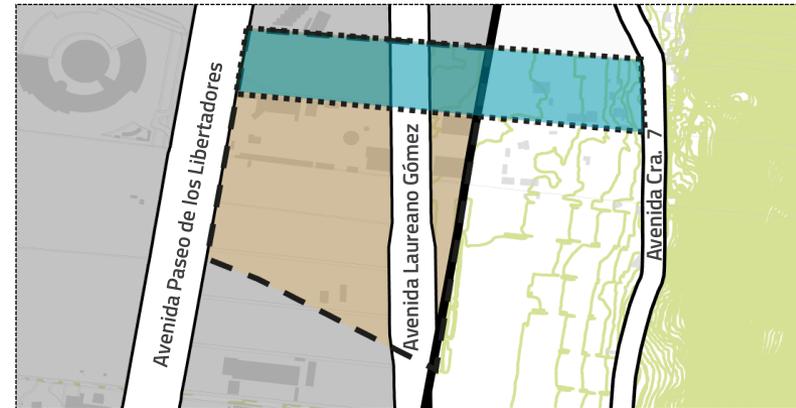
De conformidad con el art. 344 del Decreto 190 de 2004 y ratificado por el art. 74 del Decreto 088 de 2017, “los usos dotacionales existentes en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, antes del 28 de julio de 2000, deben mantener su uso dotacional.”

Asimismo, el art. 75 del Decreto 088 de 2017, establece que dependiendo el nivel de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, los inmuebles de uso dotacional podrán considerarse consolidados, si cuentan con un PRM aprobado y han cumplido con la totalidad de sus obligaciones urbanísticas; acogerse a una licencia de urbanización bajo la modalidad de saneamiento, si cuentan con un PRM aprobado y han cumplido con el 80% de las obligaciones urbanísticas; o deberán participar en el reparto de cargas y beneficios, en caso de no tener un PRM aprobado o no haber cumplido con al menos un 80% de sus obligaciones urbanísticas.

Finalmente, puede decirse que Plan Parcial Sorrento cuenta con grandes potencialidades en términos de oferta recreativa, lo cual se constituye en un elemento atractivo para los futuros desarrollos inmobiliarios.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Z-8



- Plan Parcial Sorrento 
- Club Nimajay Bavaria 
- POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca 



Imagen 12. Entrada al Club Nimajay Bavaria desde la Carrera 7.

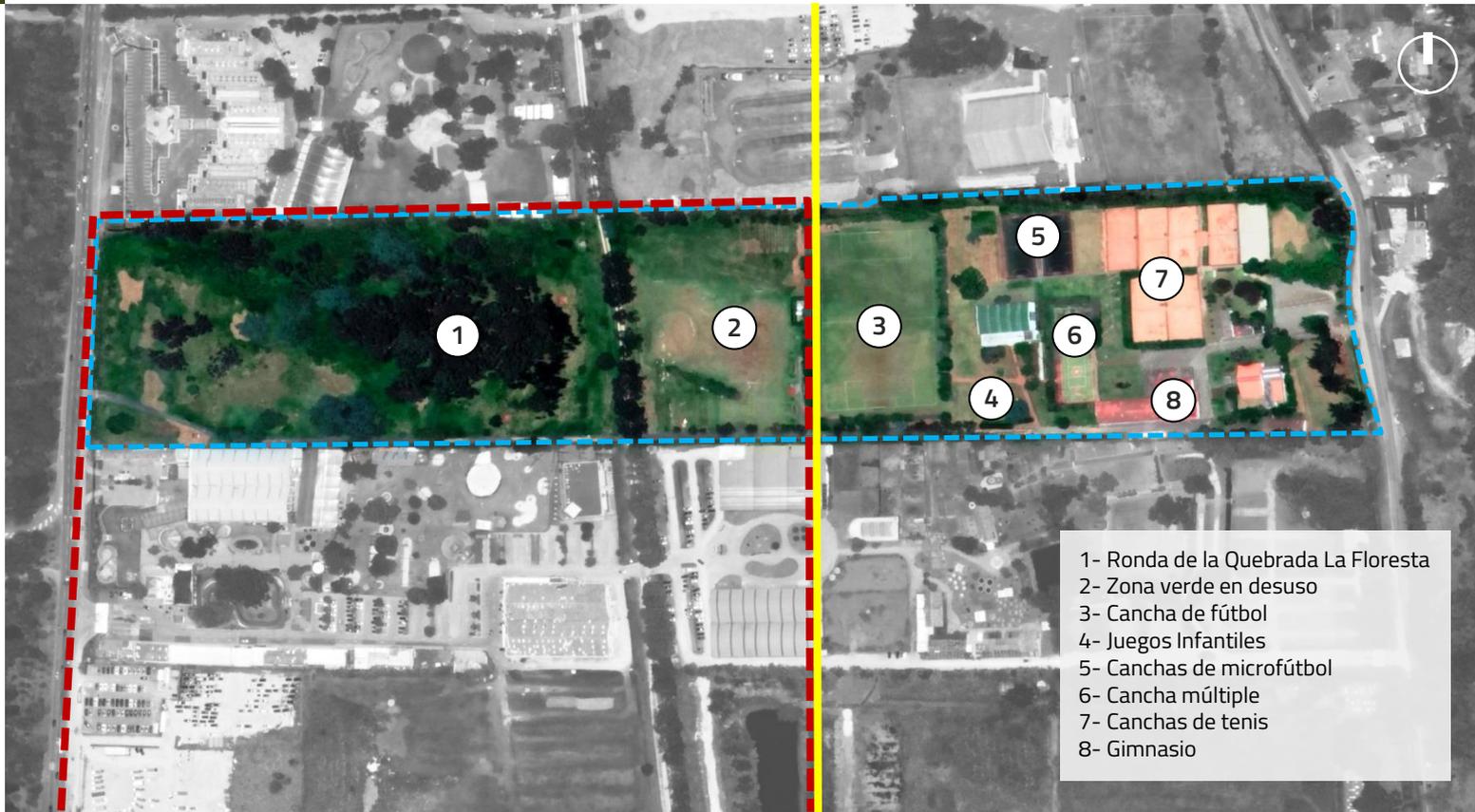


Imagen 13

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Plan Parcial Sorrento - - -
 Club Nimajay Bavaria - - -
 Perímetro POZ Norte —

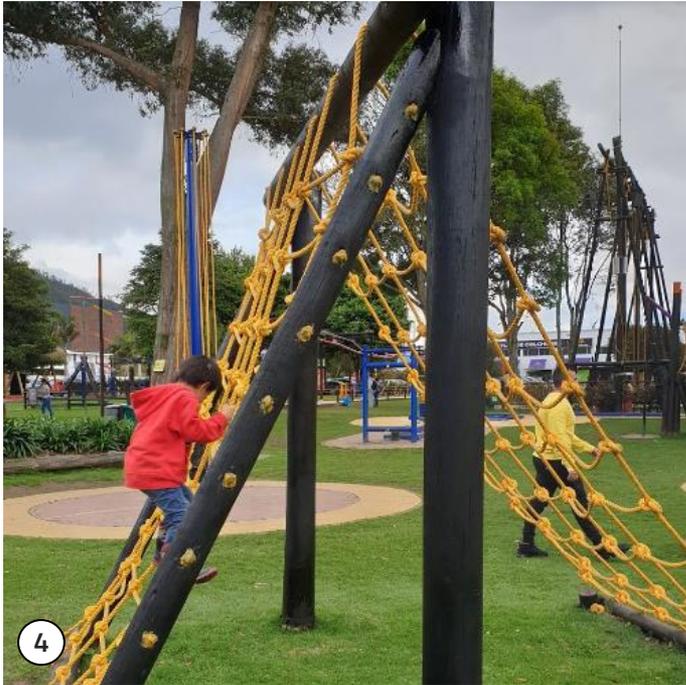


Imagen 14

El Club Nimajay es un complejo recreativo dedicado al esparcimiento de personas de todas las edades. Las instalaciones deportivas: canchas de tenis, fútbol, microfútbol, gimnasio y juegos infantiles se localizan por fuera del ámbito del Plan Parcial Sorrento y del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Imagen 15



Imagen 16

1.3.3

Estructura Socioeconómica y Espacial

1.3.3.1

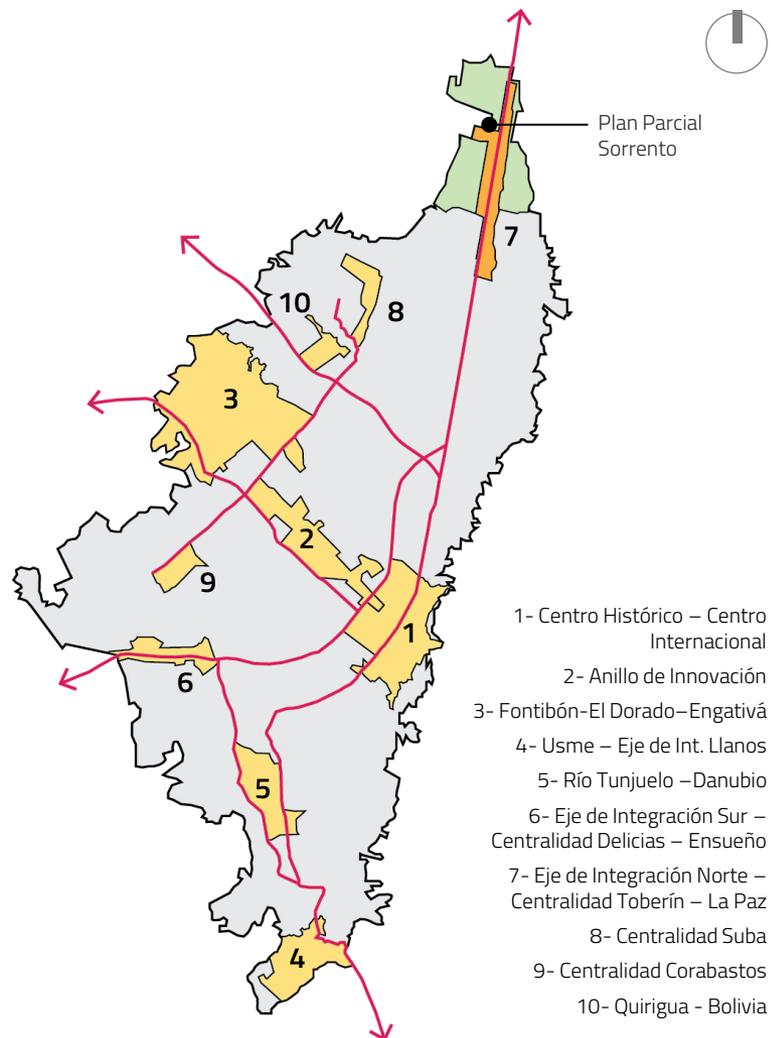
Ejes Principales de Integración

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. 25 Sorrento



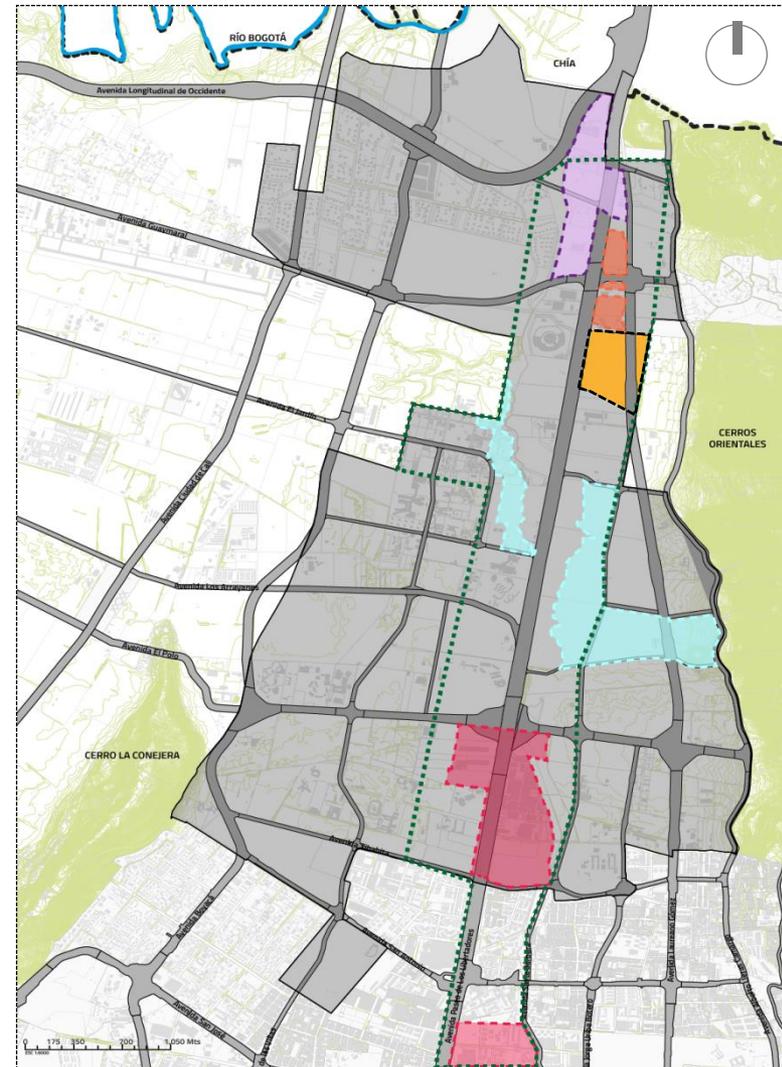
El artículo 90 del Decreto 088 de 2017 determina que la Estructura Socioeconómica y Espacial del área de Ciudad Lagos de Torca está conformada por la Centralidad Toberín – La Paz, el Parque Metropolitano Guaymaral, el Complejo de Intercambio Modal Interurbano de Transporte y la zona de comercio y servicios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

El Plan Parcial Sorrento, al colindar con la Avenida Paseo de los Libertadores, **se encuentra directamente asociado con el Eje de Integración Norte** señalado en el art. 71 del Decreto 190 de 2004. A su vez, **el Plan Parcial se vincula con el Complejo de Intercambio Modal –CIM-** y de forma menos directa, con el Parque Metropolitano Guaymaral y la zona de Comercio y Servicios del Av. Guaymaral.

Teniendo como base este escenario, el Plan Parcial Sorrento deberá aprovechar su estratégica localización, integrándose al conjunto actividades que se desarrollarán en su entorno, proporcionando una oferta de comercios y servicios ajustada a los requerimientos de los potenciales usuarios.

- Eje de Intregación Norte 
- Centralidad Toberín – La Paz 
- Parque Metropolitano Guaymaral 
- Complejo de Intercambio Modal – CIM 
- Zona de Comercio y servicios 
- Perímetro P.P. Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento



1.3.3.2

Usos del Suelo

De conformidad con el art. 91 del Decreto 088 de 2017, adicionado por el art. 7 del Decreto 049 de 2018, 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

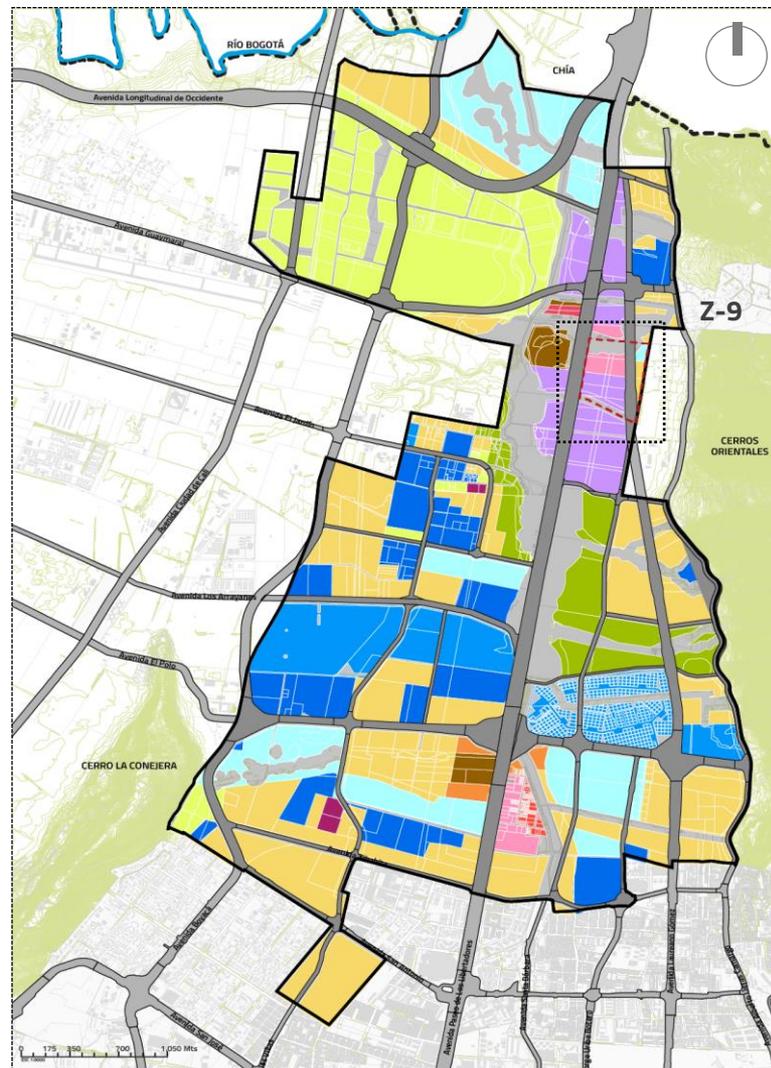
Área Urbana Integral

Zona Residencial

Zona Múltiple

Zona Industrial y de Servicios

Perímetro P.P. Sorrento





El Plan Parcial No. 25 Sorrento se encuentra dentro de las siguientes Áreas de Actividad:

 **Área de Actividad Dotacional**
Zona de Equipamientos Deportivos y Recreativos

De acuerdo con el art. 93 del Decreto 088 de 2017, esta zona está destinada para el desarrollo de instalaciones deportivas y recreativas incluyendo clubes campestres.

 **Área de Actividad de Comercio y Servicios**
Zona de Comercio Cualificado

El art. 94 del Decreto 088 de 2017, establece que la Zona de Comercio Cualificado aplica para establecimientos comerciales en ejes de consolidados de escala metropolitana y urbana.

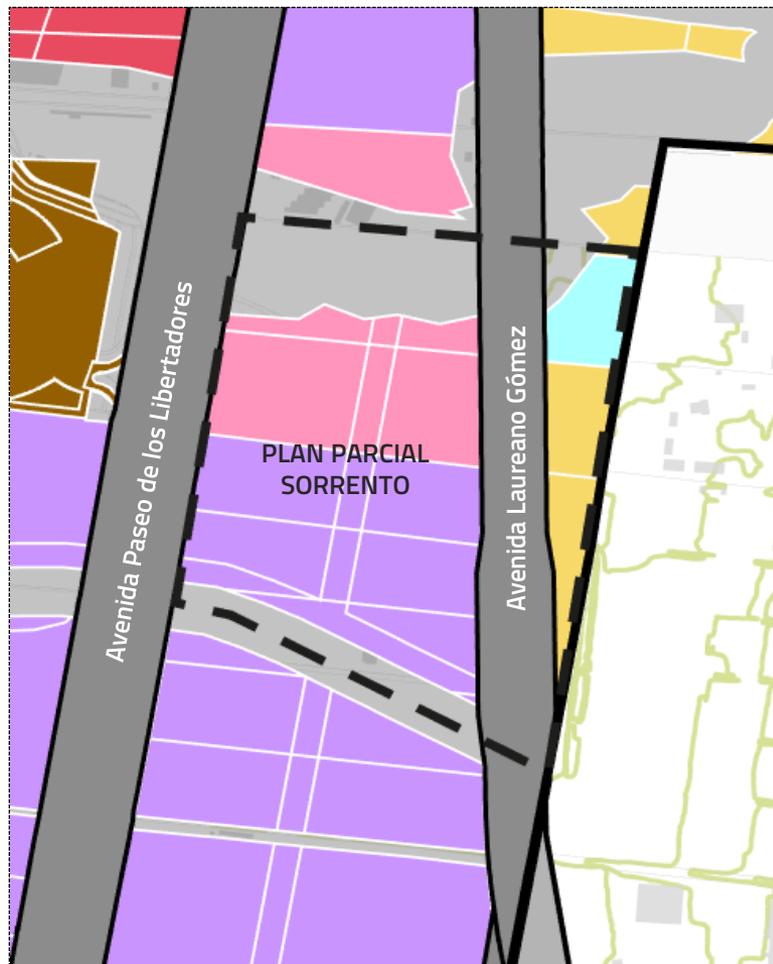
 **Área Urbana Integral**
Zona Industrial y de Servicios

Como lo establece el art. 96 del Decreto 088 de 2017, adicionado por el art. 8° del Decreto 049 de 2018, el Área Urbana Integral tiene el propósito de integrar zonas de vivienda, comercio y servicios, zonas de industria y dotacionales. En el caso de la Zona Industrial y de Servicios, se deberá destinar por lo menos un 15% de su área útil a usos diferentes al residencial en primer piso.

 **Área Urbana Integral**
Zona Residencial

Los proyectos en estas zonas podrán desarrollar hasta un 35% de su área útil en usos de comercio, servicios y dotacionales, planteando en todo caso al menos el 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso.

Z-10



1.3.3.3

Bienes de Interés Cultural

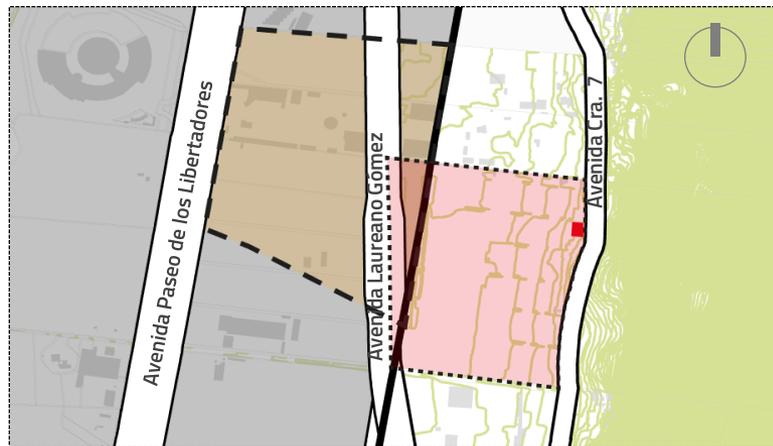
Hacienda Las Pilas

Se ha identificado dentro del ámbito del Plan Parcial No. 25 –Sorrento, la existencia de un Bien de Interés Cultural de Ámbito Distrital denominado “Hacienda Las Pilas”, el cual se ubica en la Avenida Carrera Séptima, Km 15 y contiene una vivienda de un piso de estilo colonial, con un área aproximada de 400 m². Esta construcción se localiza por fuera del área del Plan Parcial Sorrento y del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

De acuerdo con el Decreto 606 de 2001, el BIC Hacienda Las Pilas se clasifica en la categoría de “Inmuebles localizados en áreas no consolidadas”, tal como lo establece el artículo 3°, y el cual versa: *“Corresponde a inmuebles que se encuentran aislados de los contextos consolidados, localizados en áreas que no han sufrido proceso de urbanización en suelo urbano, de expansión o rural del Distrito Capital y que poseen valores arquitectónicos, artísticos y ambientales.”*

Adicionalmente, el artículo 153 y el Plano No. 11 de la cartografía del Decreto 088 de 2017, establecen que los terrenos de la Hacienda Las Pilas que forman parte del POZ Norte se regirán bajo el tratamiento urbanístico de conservación.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



- Plan Parcial Sorrento 
- Hacienda Las Pilas 
- Construcción existente: vivienda colonial 
- POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca 



Imagen 17. Hacienda Las Pilas vista desde la Avenida Carrera 7

1 - Multiparque

Abierto desde 1980, es un parque al aire libre dedicado a la recreación y la diversión familiar. ofrece no solo atracciones (que brindan experiencias de diversión y entretenimiento familiar), sino también alianzas comerciales con reconocidas marcas del sector gastronómico así como de muebles y decoración para el hogar que complementan la visita al parque.



Imagen 18. Interior del Multiparque

2 - Concesionarios

BMW Autogermana y Hyundai Autokoreana

Estos dos establecimientos cuentan con zonas de exhibición de vehículos al aire libre. Sólo poseen construcciones pequeñas de un piso, las cuales funcionan como salas de ventas. La ubicación del predio, con acceso y visibilidad desde una vía de tanta afluencia como la Avenida Paseo de los Libertadores favorecen la presencia de comercios a gran escala.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Z-10

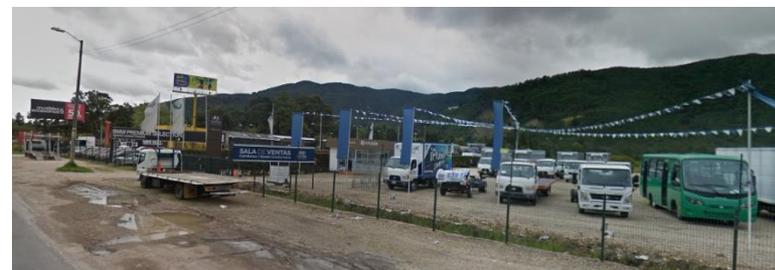
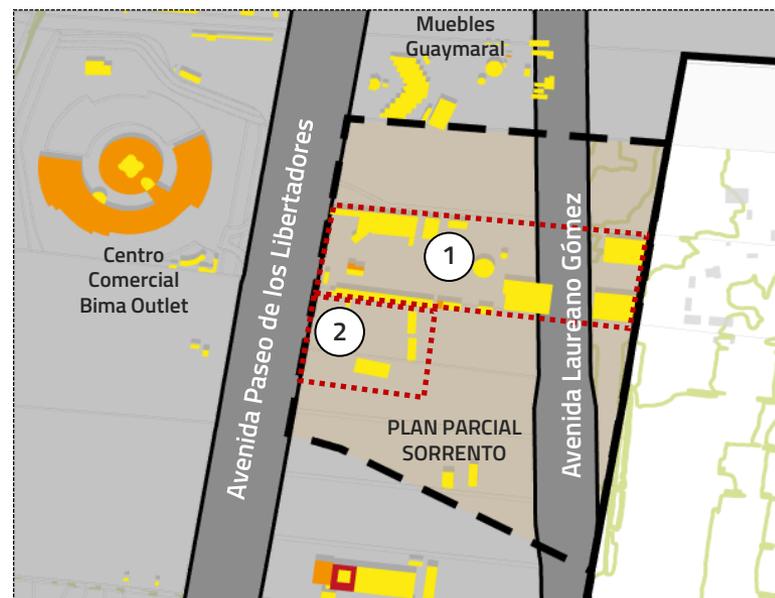
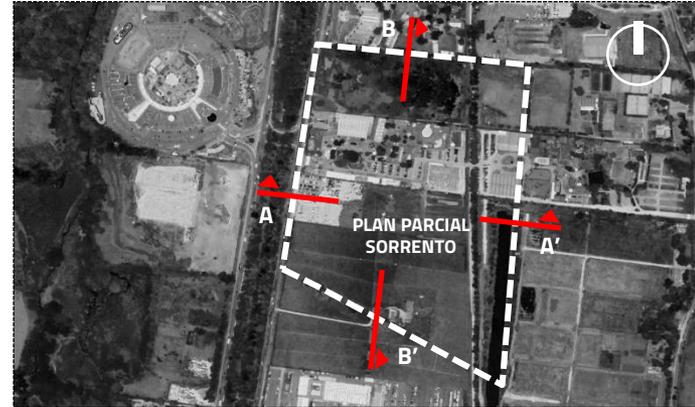


Imagen 19. Concesionarios BMW Autogermana y Hyundai Autokoreana desde la Avenida Paseo de los Libertadores.

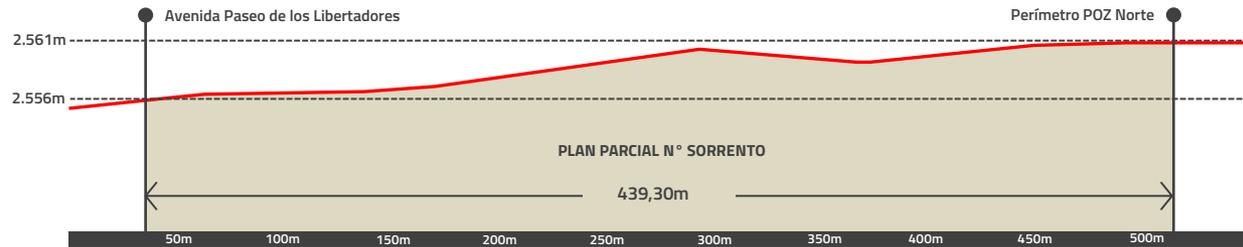
1.3.3.5

Topografía

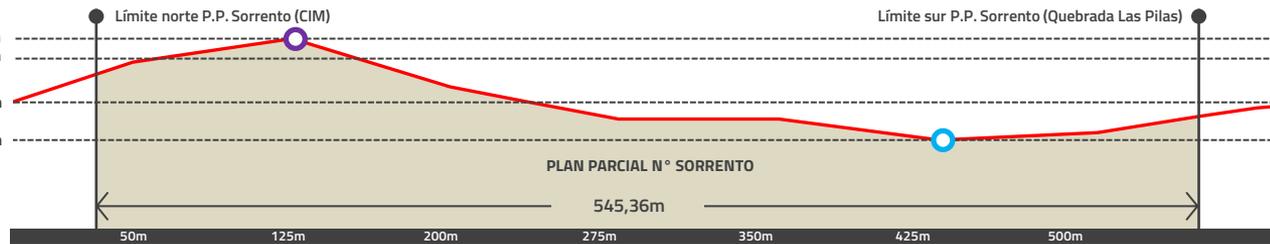
El Plan Parcial N° 25 Sorrento se ubica sobre un terreno de baja pendiente, en el cual no se presentan inclinaciones mayores al 11%. La cota más alta se ubica sobre la Ronda de la Quebrada La Floresta, mientras que el nivel más bajo se ubica cerca de la Quebrada Las Pilas. **Al no encontrarse pendientes superiores al 25% en el ámbito del Plan Parcial, no se presentan restricciones para la ubicación de cesiones de parques según lo establecido por el art. 112 del Decreto 088 de 2017.**



- Punto más alto en el P.P. Sorrento (Ronda Quebrada La Floresta) 2.567 msnm.
- Punto más bajo en el P.P. Sorrento (Cerca a la Quebrada Las Pilas) 2.556 msnm.



PERFIL A-A' Pendiente máxima 3.8% Inclinación promedio 1.4%



PERFIL B-B' Pendiente máxima 11.2% Inclinación promedio 4.3%

1.3.3.6

Articulación con el entorno

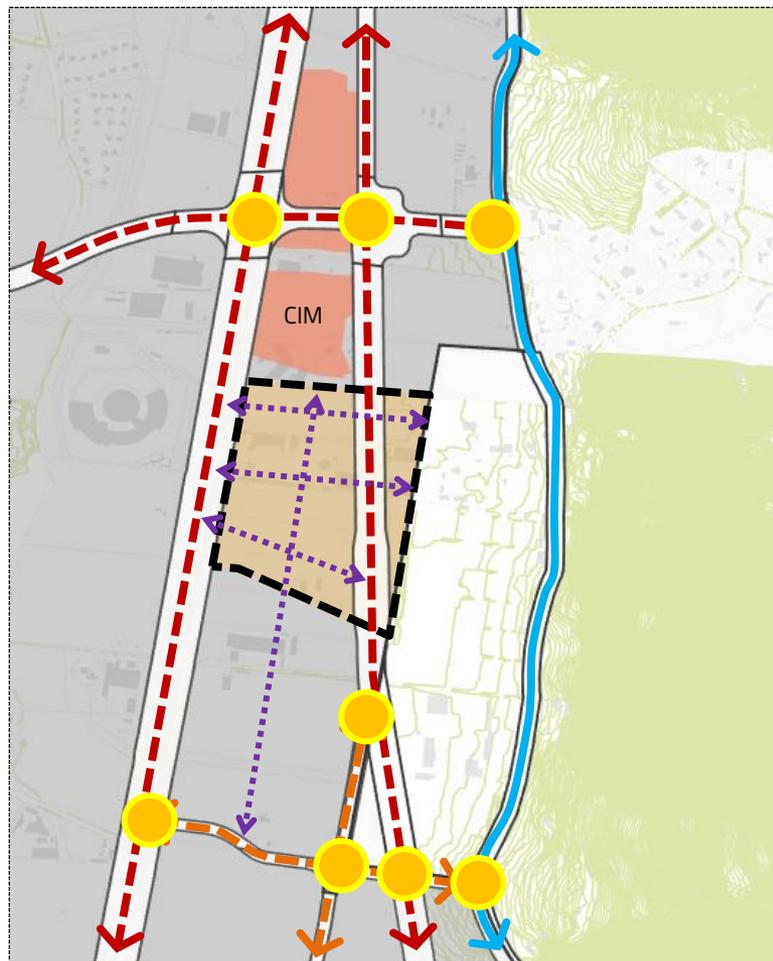
Estructura Vial

El Plan Parcial No. 25 Sorrento se encuentra situado entre dos arterias viales principales que se constituyen en ejes principales de conexión dentro de Ciudad Lagos de Torca y, a su vez, en corredores del Sistema de Transporte Masivo.

Al respecto, el Plan Parcial deberá establecer un sistema vial local que permita aprovechar esta conectividad, articulándose en varios puntos con los corredores mencionados y facilitando una movilidad eficiente y multimodal, considerando también la proximidad con el Complejo de Intercambio Modal –CIM.

- Corredores de Transporte Masivo proyectados 
- Intersecciones viales proyectadas en el POZ Norte 
- Otras vías proyectadas 
- Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) 
- Conexiones por medio de la Malla Vial Local 
- Complejo de Intercambio Modal - CIM 
- Plan Parcial No. 25 Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento



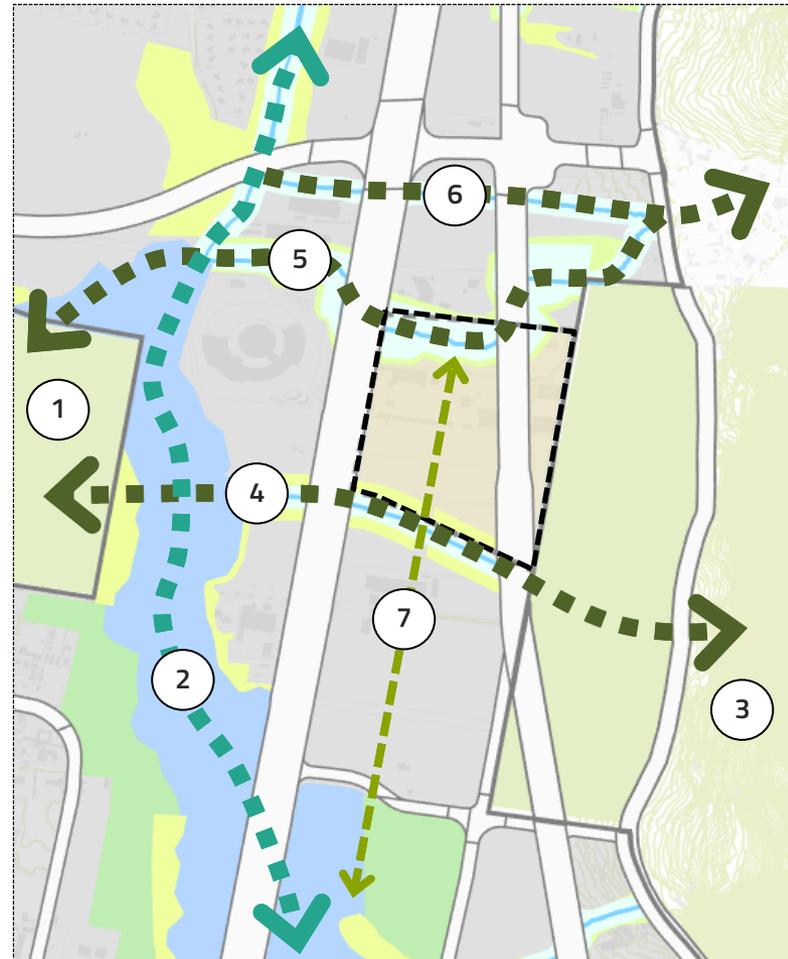
Articulación con la Estructura Ecológica

El Plan Parcial Sorrento deberá articularse con el sistema ambiental del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca, por medio de los elementos de la Estructura Ecológica Principal y los ejes de conectividad ecológica que hacen parte del Sistema de Espacio Público.

De esta manera, el Plan Parcial Sorrento como pieza clave dentro de la Franja AP-2 (cartografía del Decreto 088 de 2017) podrá conformarse como un punto integrador en el cual se permitirá la continuidad de los corredores ecológicos, conllevando a la restauración y conservación de los ecosistemas existentes.

- 1 – Reserva Thomas van der Hammen
- 2 – Humedal Torca – Guaymaral
- 3 – Cerros Orientales
- 4 – Quebrada Las Pilas
- 5 – Quebrada La Floresta
- 6 – Quebrada Cañiza
- 7- Parque Lineal

- Corredores ecológicos de las Quebradas
- Corredor ecológico Humedal Torca - Guaymaral
- Eje de conectividad ecológica artificial (parque lineal)
- Plan Parcial No. 25 Sorrento



1.3.3.7

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.

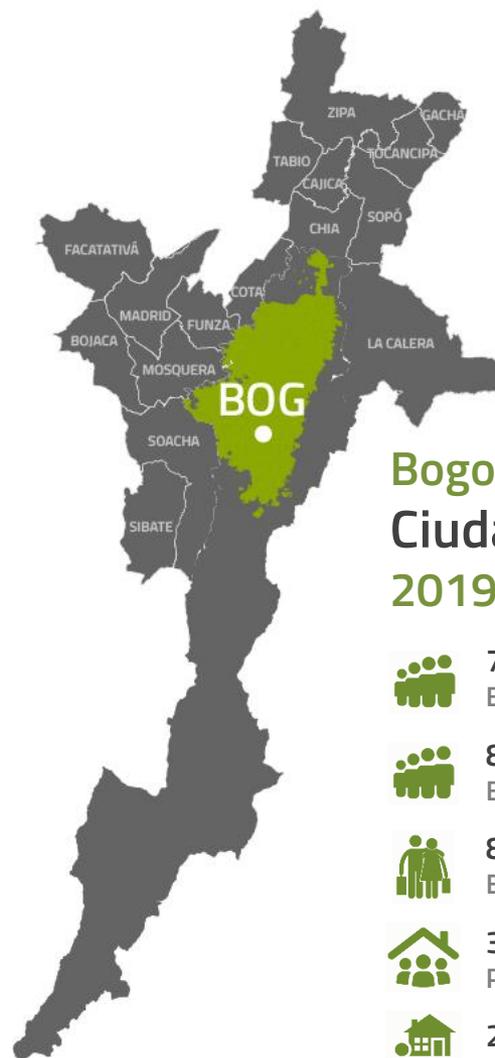
El déficit de vivienda en Bogotá ha sido suplido mediante desarrollos inmobiliarios tanto formales como informales, ubicados en el área urbana del Distrito Capital y en los municipios vecinos, aumentando problemáticas como la congestión vehicular, la deficiencia en la prestación de servicios públicos,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

El Plan Parcial No. 25 –Sorrento- 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*



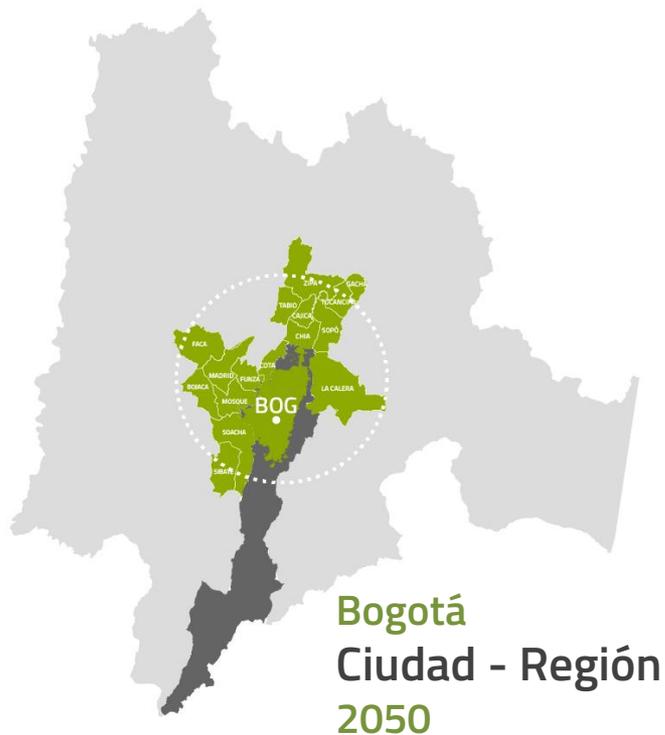
880.597 inmigrantes
Entre 1985 y 2015**



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. 25 Sorrento

POZ NORTE Ciudad Lagos de Torca



125.000
Unidades de vivienda



20.000
Viviendas VIP

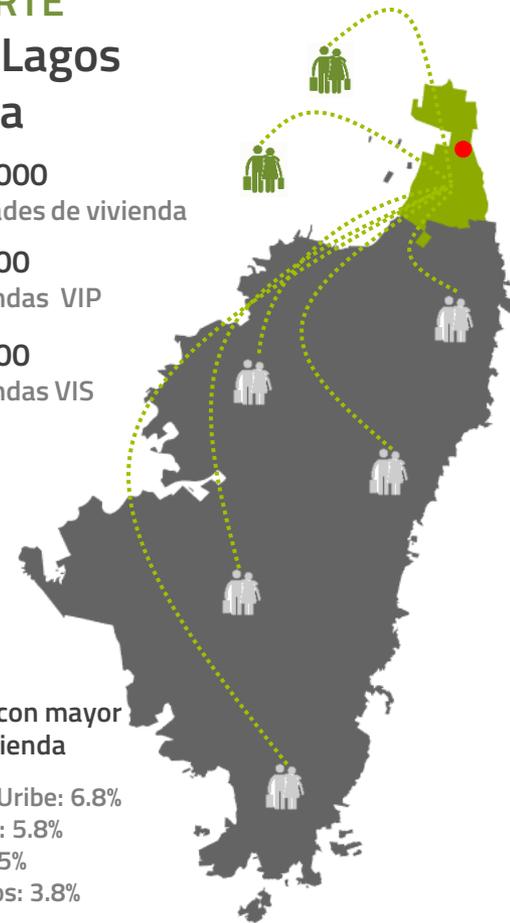


30.000
Viviendas VIS

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 Sorrento



1.4

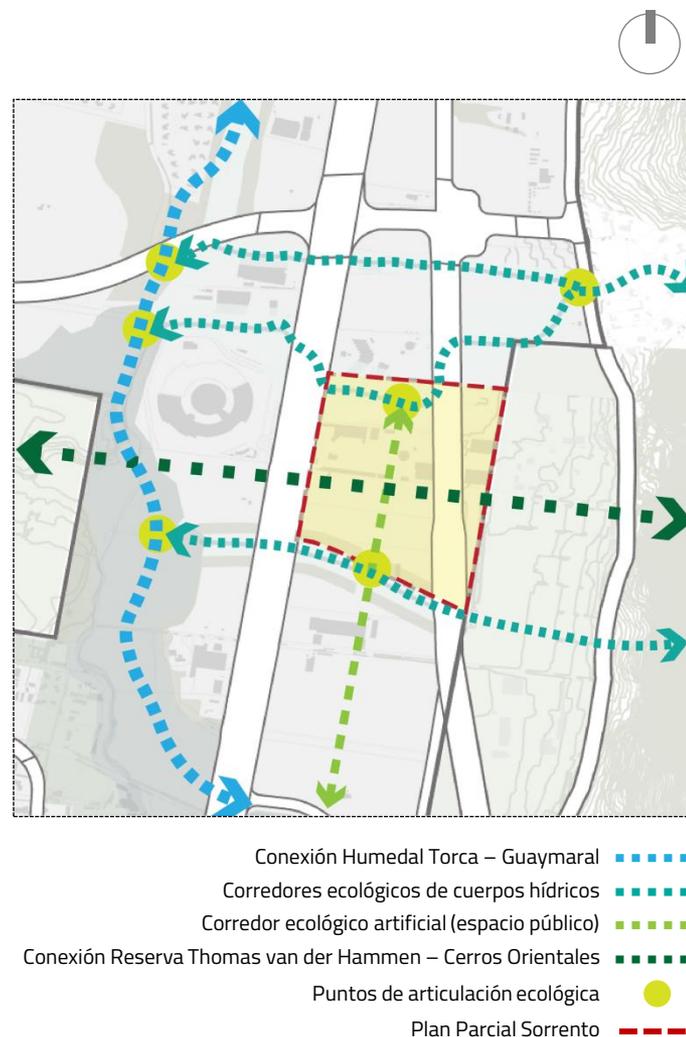
Conclusiones del diagnóstico

1.4.1

Estructura ecológica principal

1. La ubicación estratégica del Plan Parcial No. 25 Sorrento 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 clave dentro del ámbito del POZ Norte.
2. La proximidad del Plan Parcial a reservas naturales de gran importancia como la Reserva Thomas van der Hammen y el Bosque Oriental de Bogotá refuerza el carácter de elemento articulador que posee el proyecto, por lo cual será fundamental garantizar la conectividad ecosistémica entre las dos zonas protegidas.
3. Las rondas de las quebradas y las zonas de manejo y protección ambiental deberán 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 Sorrento deberá ser un desarrollo urbano con una gran riqueza natural, aprovechando las ventajas de localización y propiciando un entorno urbanístico de gran calidad ambiental.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

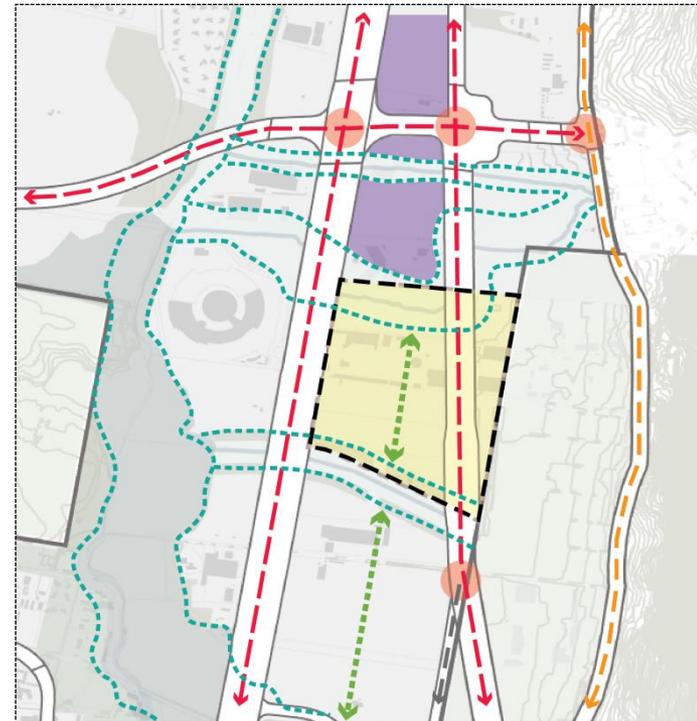


1.4.2

Estructura funcional y de servicios

1. El Plan Parcial Sorrento cuenta con una localización clave dentro del ámbito del POZ Norte. La presencia de la arterial vial existente (Av. Paseo de los Libertadores) y la proyección de la Av. Laureano Gómez en el área del Plan Parcial, plantea grandes ventajas en términos de accesibilidad a escala urbana, metropolitana y regional.
2. Asimismo, la localización de futuros corredores de Transmilenio sobre las vías arteriales mencionadas, la cercanía al Complejo de Intercambio Modal (CIM) 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 (rondas de las quebradas y ZMPA), permitiendo la conectividad de toda la estructura ecológica y la continuidad de los espacios públicos de Ciudad Lagos de Torca.
4. Por último, los equipamientos que se propongan dentro del ámbito del Plan Parcial Sorrento 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.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

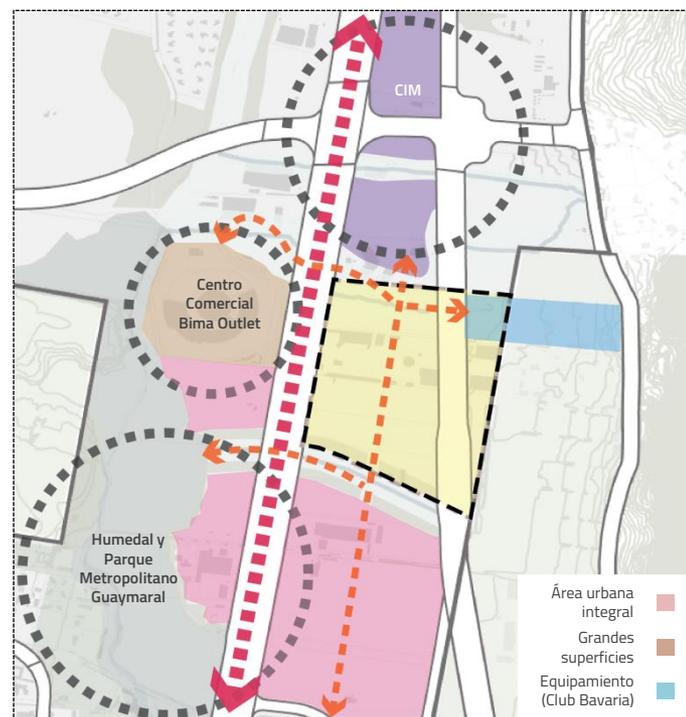


- Corredores Transmilenio - - -
- Avenida Alberto Lleras Camargo - - -
- Espacio Público asociado a los cuerpos hídricos · · ·
- Parques lineales · · ·
- Puntos de articulación vial ●
- Complejo de Intercambio Modal (CIM) ●
- Plan Parcial Sorrento - - -

1.4.3

Estructura socioeconómica y espacial

1. El emplazamiento del Plan Parcial Sorrento dentro del Eje de Integración Norte proporciona una ventaja estratégica para el proyecto, al configurarse como pieza clave dentro del corredor de actividades de la Avenida Paseo de los Libertadores.
2. Con relación a los usos del suelo formulados por el POZ Norte Ciudad Lagos de Torca, en el ámbito del Plan Parcial Sorrento deberá desarrollarse una multiplicidad de actividades que van desde zonas residenciales hasta el comercio cualificado, generando un entorno urbano activo, con una oferta de servicios adecuada a las necesidades de los futuros residentes y visitantes.
3. Finalmente, el Plan Parcial Sorrento 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.



- Eje de Integración Norte (Corredor Av. Paseo de los Libertadores) ■ ■ ■ ■ ■
- Anclas de la zona
- Conexiones del Plan Parcial Sorrento con anclas - - - - -
- Plan Parcial Sorrento



En conclusión, el Plan Parcial Sorrento cuenta múltiples cualidades ambientales, espaciales y socioeconómicas que propician la formulación de un proyecto urbano integral, aportando positivamente al desarrollo global de Ciudad Lagos de Torca.



Humedal de Torca y Guaymaral

Foto: Ambiente Bogotá (Flickr)



Formulación

Habiendo recorrido el escenario actual del área de planificación y tomando como insumos básicos las conclusiones obtenidas al final del diagnóstico, en este capítulo se describirá de forma detallada la manera en que se estructura urbanísticamente el Plan Parcial No. 25 Sorrento.

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

2.1

Planteamiento Urbanístico

2.1.1

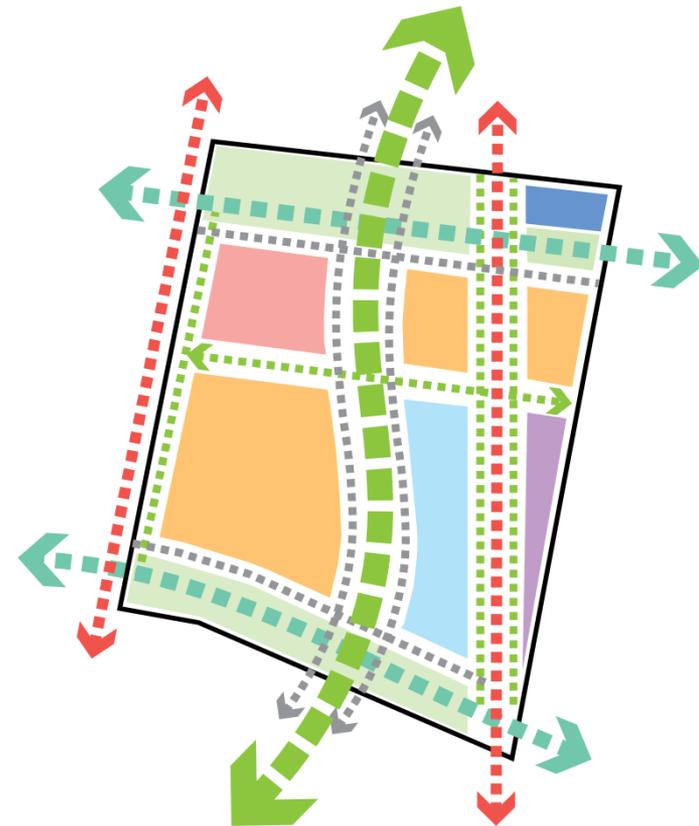
Concepto

“Entramado eco-activo”

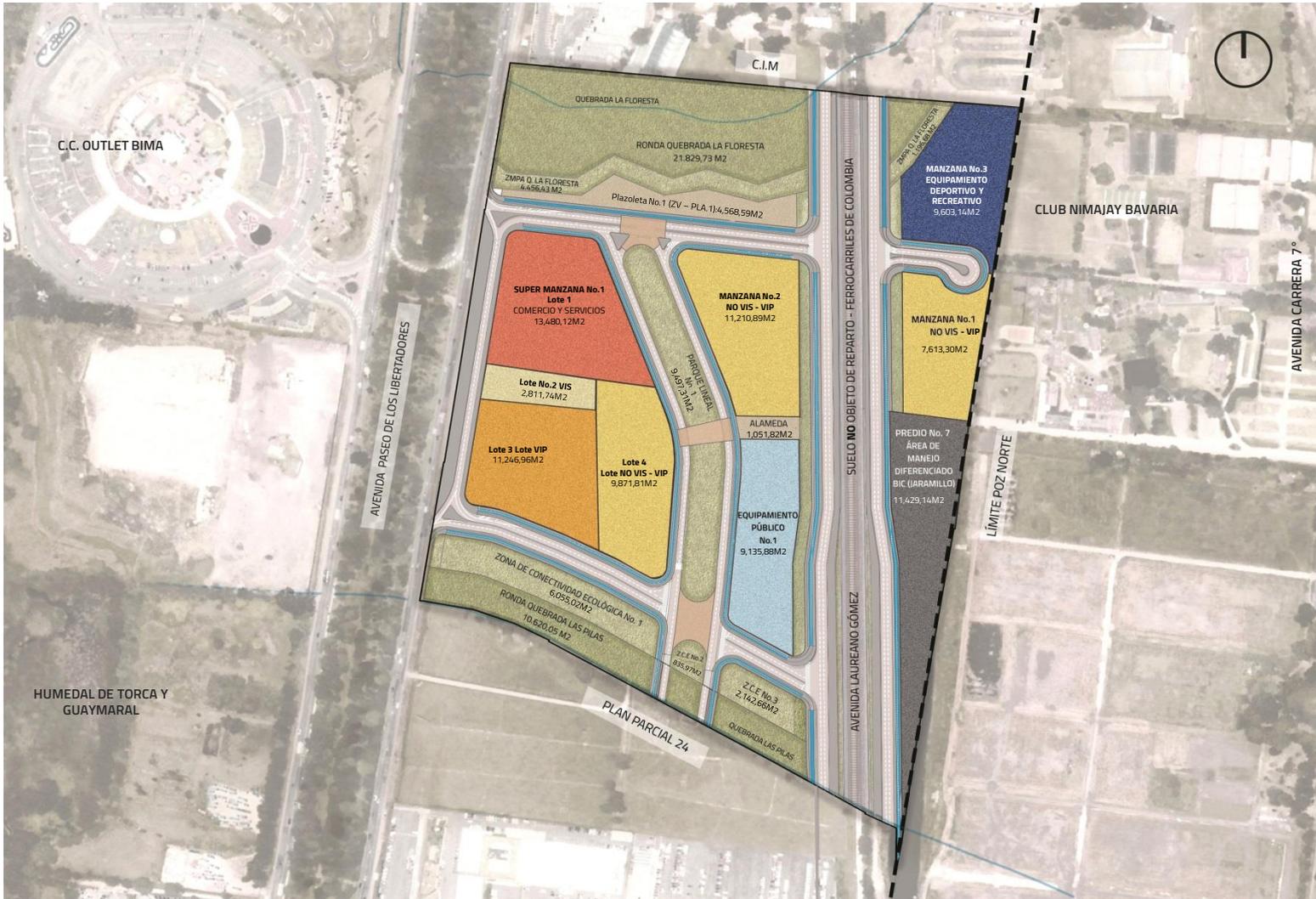
El Plan Parcial Sorrento tiene como premisa principal el lograr una integración fluida, dinámica y activa entre el medio natural y el entorno construido. La crisis ambiental de la era actual pone de manifiesto la necesidad de terminar con la segregación entre lo urbano y lo natural, buscando modelos que articulen íntegramente estos ámbitos.

Con base en lo anterior, se ha formulado el concepto de **entramado eco-activo**, el cual puede definirse como una red compuesta por conexiones ecológicas que estructuran la forma urbana y, alrededor de las cuales, se configuran los espacios y actividades dentro del Plan Parcial.

Este concepto es coherente con los objetivos principales del POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca y va encaminado hacia la consecución de un desarrollo urbanístico en donde los espacios construidos estén articulados activamente con los espacios naturales, logrando un entorno urbano accesible, diverso, equitativo y de gran calidad ambiental.



Eje longitudinal de conexión ecológica	■ ■ ■ ■	Áreas residenciales mixtas	■
Conexiones ecológicas transversales (rondas)	■ ■ ■ ■	Zona comercial y de servicios	■
Otras conexiones ecológicas	■ ■ ■ ■	Equipamiento público	■
Malla vial arterial	■ ■ ■ ■	Zonas verdes	■
Vías locales	■ ■ ■ ■	Equipamiento privado	■
		Bien de Interés Cultural	■



2.1.2

Propuesta Urbanística

La propuesta urbanística del Plan Parcial Sorrento se estructura morfológicamente a partir de la siguiente manera:

- Una **supermanzana** con un área útil total de 37.410,63 m², la cual se compone de cuatro predios organizados así:
 - Un lote con área útil de 11.246,96 m², destinado a Vivienda de Interés Prioritaria (VIP).
 - Un lote con área útil de 2.811,74 m², asignado a Vivienda de Interés Social (VIS).
 - Un lote con área útil de 9.871,81 m², destinado a Vivienda NO VIP/VIS.
 - Un lote con área útil de 13.480,12 m², designado para uso comercial.

La supermanzana propuesta cumple con los requisitos establecidos en el art. 108 del Decreto 088 de 2017, en cuanto a que ésta se encuentra delimitada por una vía de la Malla Vial Arterial (Av. Paseo de Los Libertadores) y por vías de la Malla Vial Local vehiculares de perfil V-5. Adicionalmente, la supermanzana cumple con los requisitos de área útil máxima (4 Ha), y de contener uso comercial de escala urbana y metropolitana.

- Dos **manzanas de vivienda**, denominadas "Manzana No. 1" y "Manzana No. 2, ambas de uso residencial NO VIS, con áreas útiles de 7.613,30 m² y 11.210,89 m² respectivamente.
- Una **manzana de uso dotacional de permanencia** (equipamiento recreativo deportivo privado), con un área útil de 9.603,14 m².
- El **área de cesión para equipamiento público**, con un área neta de 9.135,88 m².
- Las **zonas verdes que conforman la cesión de espacio público**, el cual se compone de un Parque Lineal de 9.497,31 m², una Alameda de 1.051,82 m², una Plazoleta de 4.568,59 m² y la zona de conectividad ecológica de la Quebrada Las Pilas, con un área total de 9.033,65 m².
- Las vías de **Malla Vial Local**, todas con perfil V-5 como lo establece el art. 129 del Decreto 088 de 2017, las cuales suman un área total de 34.510,05 m².
- Finalmente, los **suelos de carga general** conformados por las Rondas de las Quebradas La Floresta y Las Pilas, la ZMPA de la Quebrada La Floresta y las afectaciones de la Malla Vial Arterial, correspondiente a la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Laureano Gómez.



Plano de Propuesta Urbana

Convenciones

- AMBITO DEL PLAN PARCIAL No.25 SORRENTO

- SUELO NO OBJETO DE REPARTO**
- PREDIO No.7 - AREA DE MANEJO DIFERENCIADO BIC - HACIENDA LAS PILAS
- PREDIO - FERROCARRIL DE COLOMBIA

- AREAS DE LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL**
- RONDA HIDRAULICA QUEBRADA LAS PILAS / LA FLORESTA
- ZMPA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL QUEBRADA LA FLORESTA
- CUERPO HIDRICO QUEBRADA LA FLORESTA Y LAS PILAS
- ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLOGICA COMPLEMENTARIA

- CARGAS LOCALES**
- CESIÓN PÚBLICA PARQUES
- CESIÓN PÚBLICA EQUIPAMIENTOS

- AREA UTIL**
- RESIDENCIAL NO VIS
- RESIDENCIAL VIS
- RESIDENCIAL VIP
- COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- DOTACIONAL DE PERMANENCIA

- OTROS ELEMENTOS**
- CICLORRUTA
- CONTROL AMBIENTAL
- VIA FERREA
- OBRAS TEMPORALES



Plan Parcial No. 25 Sorrento

No	P.P. SORRENTO - 25 - CUADRO DE ÁREAS GENERALES							
	No	ITEM	UG-1		UG-2		PLAN PARCIAL	
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA TOTAL	149.452,05	100,00%	90.271,44	100,00%	239.723,49	100,00%
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00	0,00%	24.169,18	26,77%	24.169,18	10,08%
	2,1	Predio 8 - Ferrocarriles de Colombia	0,00	0,00%	12.740,04	14,11%	12.740,04	5,31%
	2,2	Predio 7 - Jaramillo - Area de Manejo diferenciado (BIC declaratoria 606 Decreto 2001) Suelo NO objeto de Reglamentacion por el Plan Parcial	0,00	0,00%	11.429,14	12,66%	11.429,14	4,77%
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO / GARGAS GENERALES	149.452,05	100,00%	66.102,26	73,23%	215.554,31	89,92%

SUELO OBJETO DE REPARTO	3	SUELO OBJETO DE REPARTO / GARGAS GENERALES	149.452,05	100,00%	66.102,26	73,23%	215.554,31	89,92%
	3,1	SUELO DE CARGA GENERAL	27.607,77	18,47%	45.855,26	50,80%	73.463,03	30,64%
	3,1,1	Estructura Ecologica Principal	10.620,05	7,11%	28.685,35	43,40%	39.305,40	18,23%
	3.1.1,1	No.1 - Ronda Quebrada La Floresta (30m) (R.H.Q.1)	0,00	0,00%	21.829,73	33,02%	21.829,73	10,13%
	3.1.1,2	No.2 - Ronda Quebrada La Floresta (30m) (R.H.Q.2)	0,00	0,00%	1.202,21	1,82%	1.202,21	0,56%
	3.1.1,3	No.3 - Ronda Quebrada Las Pilas (30m) (R.H.Q.3)	10.620,05	7,11%	0,00	0,00%	10.620,05	4,93%
	3.1.1,4	No.4 - ZMPA Quebrada la Floresta (Z.A.M.P.1)	0,00	0,00%	4.456,43	6,74%	4.456,43	2,07%
	3.1.1,5	No.5 - ZMPA Quebrada la Floresta (Z.A.M.P.2)	0,00	0,00%	1.196,98	1,81%	1.196,98	0,56%
	3,1,2	Suelo de la Malla Vial Arterial e Intermedia	16.987,72	11,37%	17.169,91	25,97%	34.157,63	15,85%
	3.1,2,1	No.1 - Avenida Paseo de los Libertadores (S.M.V.A.1)	0,00	0,00%	109,47	0,17%	109,47	0,05%
	3.1,2,2	No.2 - Avenida Paseo de los Libertadores (S.M.V.A.2)	28,80	0,02%	0,00	0,00%	28,80	0,01%
	3.1,2,3	No.3 - Avenida Paseo de los Libertadores (S.M.V.A.3)	106,41	0,07%	0,00	0,00%	106,41	0,05%
	3.1,2,4	No.4 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) (S.M.V.A.4)	0,00	0,00%	3.411,85	5,16%	3.411,85	1,58%
	3.1,2,5	No.5 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) (S.M.V.A.5)	13.459,10	9,01%	0,00	0,00%	13.459,10	6,24%
	3.1,2,6	No.6 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) (S.M.V.A.6)	0,00	0,00%	3.357,66	5,08%	3.357,66	1,56%
	3.1,2,7	No.7 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) (S.M.V.A.7)	3.393,41	2,27%	0,00	0,00%	3.393,41	1,57%
	3.1,2,8	No.8 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9) (S.M.V.A.8)	0,00	0,00%	10.290,93	15,57%	10.290,93	4,77%
	4	ÁREA NETA URBANIZABLE (PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD)	121.844,28	81,53%	20.247,00	22,43%	142.091,28	59,27%

	4	ÁREA NETA URBANIZABLE (PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD)	121.844,28	81,53%	20.247,00	22,43%	142.091,28	59,27%
	5	TOTAL CONTROLES AMBIENTALES	7.645,73	6,28%	810,31	4,00%	8.456,04	5,95%
	5,1	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores Total	2.683,52	2,20%	45,91	0,23%	2.729,43	1,92%
	5.1.1	Control Ambiental No. 1 (C.A.1)	0,00	0,00%	45,91	0,23%	45,91	0,03%
	5.1.2	Control Ambiental No. 4 (C.A.4)	2.404,96	1,97%	0,00	0,00%	2.404,96	1,69%
	5.1.3	Control Ambiental No. 5 (C.A.5)	278,56	0,23%	0,00	0,00%	278,56	0,20%
	5,2	Control Ambiental Av. Laureano Gómez	4.962,21	4,07%	764,40	3,78%	5.726,61	4,03%
	5.2.1	Control Ambiental No.2 (C.A.2)	0,00	0,00%	291,42	1,44%	291,42	0,21%
	5.2.2	Control Ambiental No.3 (C.A.3)	0,00	0,00%	472,98	2,34%	472,98	0,33%
	5.2.3	Control Ambiental No.6 (C.A.6)	3.417,87	2,81%	0,00	0,00%	3.417,87	2,41%
	5.2.4	Control Ambiental No.7 (C.A.7)	341,06	0,28%	0,00	0,00%	341,06	0,24%
	5.2.5	Control Ambiental No.8 (C.A.8)	1.203,28	0,99%	0,00	0,00%	1.203,28	0,85%
	5	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA (CÁLCULO DE CESIONES)	114.198,55	76,41%	19.436,69	21,53%	133.635,24	55,75%
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA (CÁLCULO DE CESIONES)	114.198,55	76,41%	19.436,69	21,53%	133.635,24	55,75%
	6	CARGAS LOCALES	57.963,73	50,76%	9.833,55	50,59%	67.797,28	50,73%
	6.1	Cesiones Públicas para Parques Total	19.582,78	17,15%	4.568,59	23,50%	24.151,37	18,07%
	6.1.1	Cesión de Parque Lineal	9.497,31	8,32%	0,00	0,00%	9.497,31	7,11%
	6.1.1.1	Parque Lineal No. 1 (ZV - P.L.1)	9.497,31	8,32%	0,00	0,00%	9.497,31	7,11%
	6.1.2	Parques	0,00	0,00%	4.568,59	23,50%	4.568,59	3,42%
	6.1.2.1	Plazoleta No.1 (ZV - P.L.A.1)	0,00	0,00%	4.568,59	23,50%	4.568,59	3,42%
	6.1.2	Alamedas	1.051,82	1,02%	0,00	0,00%	1.051,82	0,79%
	6.1.2.1	Alameda No.1 (ZV - A.L.1)	1.051,82	0,92%	0,00	0,00%	1.051,82	0,79%
	6.1.3	Cesión de Parque - Zonas de Conectividad Ecológica	9.033,65	7,91%	0,00	0,00%	9.033,65	6,76%
	6.1.3.1	Zona de Conectividad Ecológica No.1 (Z.C.E.1)	6.055,02	5,30%	0,00	0,00%	6.055,02	4,53%
	6.1.3.2	Zona de Conectividad Ecológica No.2 (Z.C.E.2)	835,97	0,73%	0,00	0,00%	835,97	0,63%
	6.1.3.3	Zona de Conectividad Ecológica No.3 (Z.C.E.3)	2.142,66	1,88%	0,00	0,00%	2.142,66	1,60%

	6.2 Cesiones Públicas para Equipamiento	9.135,88	8,00%	0,00	0,00%	9.135,88	6,84%
	6.2.1 Equipamiento Público 1 (E.Q.1)	9.135,88	8,00%	0,00	0,00%	9.135,88	6,84%
	6.3 Cesiones Públicas para Vías Locales Totales	29.245,07	25,61%	5.264,96	27,09%	34.510,03	25,82%
	6.3.1 Vía Local No.1a (V-5)	0,00	0,00%	4.084,16	21,01%	4.084,16	3,06%
	6.3.2 Vía Local No.1b (V-5)	4.047,48	3,54%	0,00	0,00%	4.047,48	3,03%
	6.3.3 Vía Local No.2a (V-5)	0,00	0,00%	1.180,80	6,08%	1.180,80	0,88%
	6.3.4 Vía Local No.2b (V-5)	1.693,15	1,48%	0,00	0,00%	1.693,15	1,27%
	6.3.6 Vía Local No.3 (V-5)	6.152,14	5,39%	0,00	0,00%	6.152,14	4,60%
	6.3.7 Vía Local No.4 (V-5)	2.414,11	2,11%	0,00	0,00%	2.414,11	1,81%
	6.3.8 Vía Local No.5 (V-5) (Par vial - Parque Lineal)	12.191,04	10,68%	0,00	0,00%	12.191,04	9,12%
	6.3.9 Calzada Paralela No.1	2.747,15	2,41%	0,00	0,00%	2.747,15	2,06%
	7 ÁREA ÚTIL TOTAL	56.234,82	49,24%	9.603,14	49,41%	65.837,96	49,27%

ÁREA ÚTIL	7 ÁREA ÚTIL TOTAL	56.234,82	49,24%	9.603,14	49,41%	65.837,96	49,27%
	7.1 Área Útil Residencial VIP	11.246,96	20,00%	0,00	0,00%	11.246,96	17,08%
	7.2 Área Útil Residencial VIS	2.811,74	5,00%	0,00	0,00%	2.811,74	4,27%
	7.2 Área Útil Comercial y de Servicios	13.480,12	23,97%	0,00	0,00%	13.480,12	20,47%
	7.5 Área Útil Dotacional	0,00	0,00%	9.603,14	100,00%	9.603,14	14,59%
	7.1.1 Manzana No.3 (Dotacional de Permanencia)	0,00	0,00%	9.603,14	100,00%	9.603,14	14,59%
	7.1.1.1 Manzana Equipamiento Recreativo y Deportivo - Club Bavaria (MZ.3)	0,00	0,00%	9.603,14	100,00%	9.603,14	14,59%
	7.1.2 Manzana 1 (NO VIS - VIP)	7.613,30	13,54%	0,00	0,00%	7.613,30	11,56%
	7.1.2.1 Manzana NO VIS - VIP (MZ.1)	7.613,30	13,54%	0,00	0,00%	7.613,30	11,56%
	7.1.3 Manzana 2 (NO VIS - VIP)	11.210,89	19,94%	0,00	0,00%	11.210,89	17,03%
	7.1.3.1 Manzana NO VIS - VIP (MZ.2)	11.210,89	19,94%	0,00	0,00%	11.210,89	17,03%
	7.1.4 Super Manzana No.1	37.410,63	66,53%	0,00	0,00%	37.410,63	56,82%
	7.1.4.1 Lote No.1 Comercial (S.MZ.1 - Lote 1 - Comercial y Servicios)	13.480,12	23,97%	0,00	0,00%	13.480,12	20,47%
	7.1.4.2 Lote No.2 VIS (S.MZ.1 - Lote 2 - VIS)	2.811,74	5,00%	0,00	0,00%	2.811,74	4,27%
	7.1.4.3 Lote No.3 VIP (S.MZ.1 - Lote 3 - VIP)	11.246,96	20,00%	0,00	0,00%	11.246,96	17,08%
	7.1.4.4 Lote No.4 NO VIP-VIS (S.MZ.1 - Lote 4 - NO VIS - VIP)	9.871,81	17,55%	0,00	0,00%	9.871,81	14,99%

Nota 1: En cumplimiento del artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017 (Modificado por los Decretos Distritales 049, 425, 571 de 2018 y 417 de 2019), el Plan Parcial N° 25 "Sorreno" 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:

Nota 2: En cumplimiento del artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017 (Modificado por los Decretos Distritales 049, 425, 571 de 2018 y 417 de 2019), el Plan Parcial N° 25 "Sorreno" da cumplimiento a las cesiones públicas obligatorias del 8% del A.N.U para parques en la unidad de gestion No.2 correspondiente al dotacional recreativo y deportivo.

Cálculo Cesiones Públicas obligatorias	U.G.1	Participación	U.G.2	Participación
AREAS BASE PARA CALCULO DE CESIONES DEL PLAN PARCIAL	114.198,55	100%	19.436,69	100%
Cesion Parques Publicos Propuestos	19.582,78	17,15%	4.568,59	23,50%
Cesion Parques Publica Obligatorio	19.413,75	17,00%	3.304,24	17,00%
Cesion para Equipamiento Comunal Publico Propuesto	9.135,88	8,00%	0,00	0,00%
Cesion para Equipamiento Comunal Publico Obligatorio	9.135,88	8,00%	0,00	0,00%

Nota 3: El Plan Parcial N° 25 "Sorrento" da cumplimiento a la obligación del 20% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 5% de Vivienda de Interés Social (VIS), establecida en el artículo 129 del Decreto Distrital 088 de 2017 (Modificado por los Decretos Distritales 049, 425, 571 de 2018 y 417 de 2019), así:

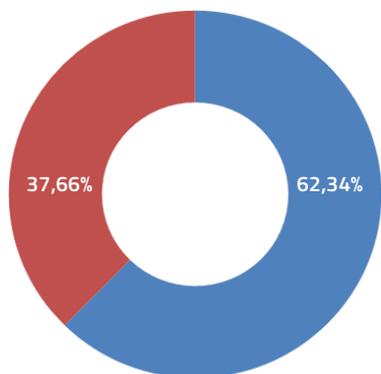
Suelo Obligatorio Cumplimiento VIS/VIP	U.G.1	Participación	U.G.2	Participación
AREA UTIL	56.234,82	100%	9.603,14	100%
Area util de suelo obligatorio de vivienda VIP	11.246,96	20,00%	0,00	0,00%
Area util de suelo obligatorio de vivienda VIS	2.811,74	5,00%	0,00	0,00%

Nota 4: Los volteaderos serán temporales hasta la construcción de la infraestructura definitiva.

Nota 5: Las zonas verdes adicionales no cuentan dentro del cálculo para Cesiones Públicas Obligatorias

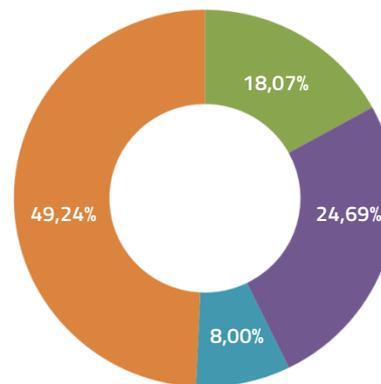
Plan Parcial No. 25 – Sorrento

Áreas generales



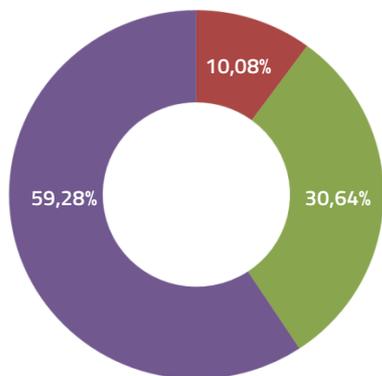
Porcentaje de suelo por Unidades de Gestión

- Unidad de Gestión No. 1 (UG-1)
- Unidad de Gestión No. 2 (UG-2)



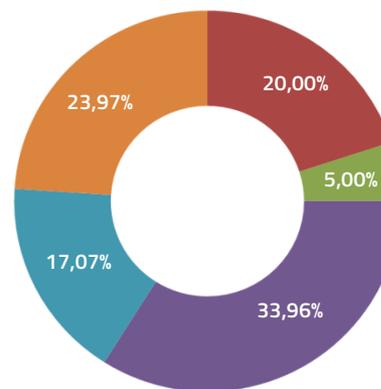
Área Neta Urbanizable para cálculo de cesiones

- Cesión pública para Parques
- Cesión pública Malla Vial Local
- Cesión pública para Equipamiento
- Área Útil Total



División del suelo del Área Bruta

- Suelo NO Objeto de reparto
- Afectaciones ambientales y viales totales
- Área Neta Urbanizable para cálculo de edificabilidad

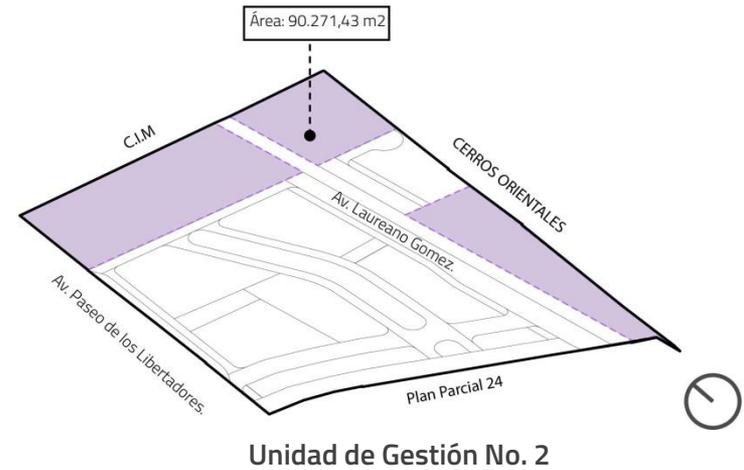
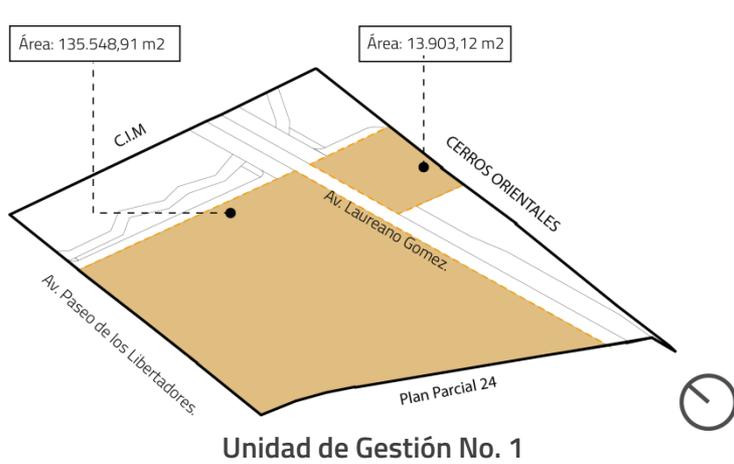
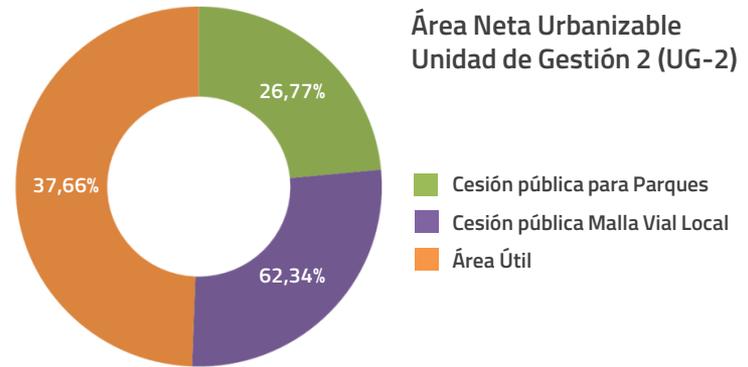
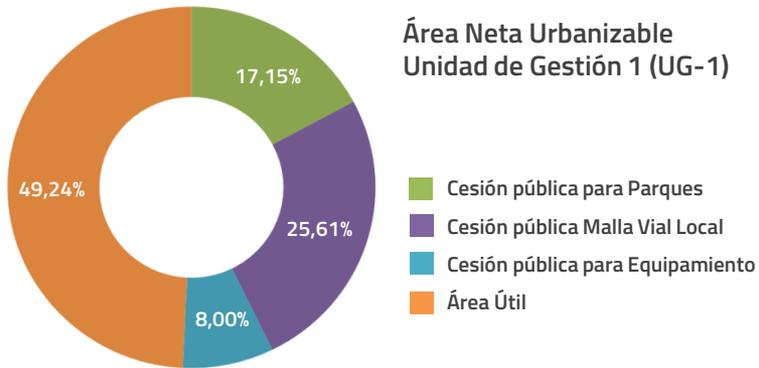


División del suelo del Área Útil

- Área útil residencial VIP
- Área útil residencial VIS
- Área útil residencial NO VIP/VIS
- Área útil dotacional
- Área útil comercial y de servicios

Plan Parcial No. 25 – Sorrento

Áreas por Unidades de Gestión



2.2

Estructura Ecológica Principal

2.2.1

Concepto y estrategias de la propuesta ambiental

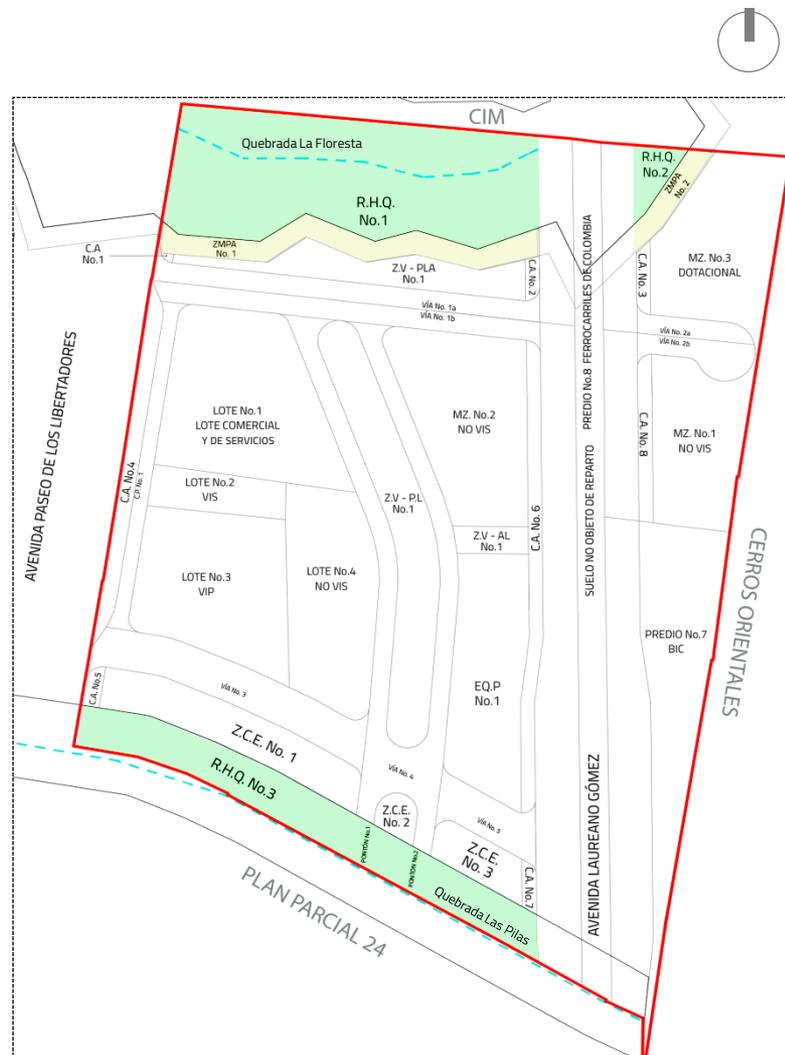
La protección e integración de los elementos naturales es un objetivo central dentro de la formulación del Plan Parcial No. 25 – Sorrento. Para ello, se ha configurado un diseño urbano que conserva y rehabilita los componentes que configuran la Estructura Ecológica Principal, armonizándolos con los demás elementos que componen el sistema vial y de espacio público.

La propuesta ambiental del Plan Parcial Sorrento 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 la Reserva Thomas van der Hammen, el Humedal Torca – Guaymaral y los Cerros Orientales, cumpliendo así con su función como eje de articulación ecosistémica dentro de la Franja AP-2.

Elementos de la Estructura Ecológica Principal

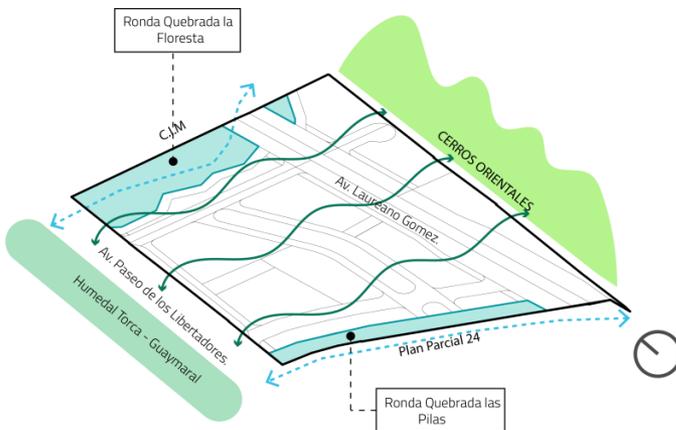
- Quebradas ————
- Rondas Hidráulicas ■■■■■
- Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) ■■■■■
- Perímetro Plan Parcial Sorrento ————

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Rondas Hidráulicas de las Quebradas La Floresta y Las Pilas

Las rondas de las Quebradas de la Floresta y las Pilas serán protegidas de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 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”*.

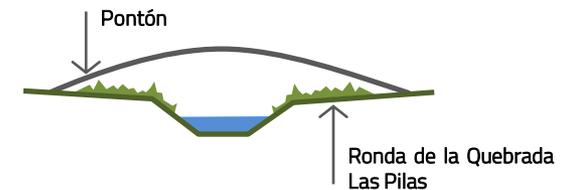
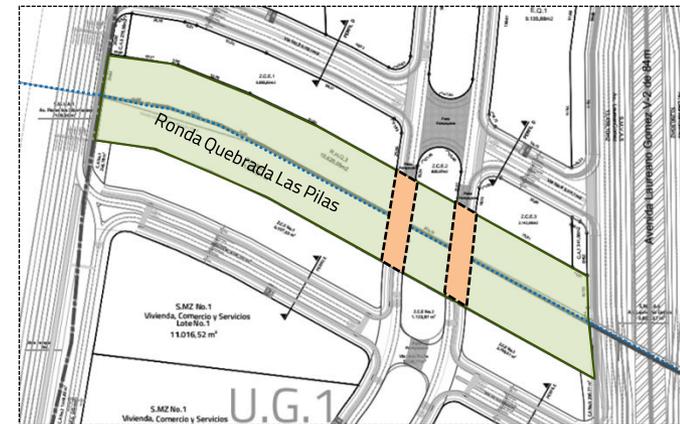


Propuesta de pontones:

Pasos elevados sobre la ronda de la Quebrada Las Pilas que permiten la continuidad de la flora y un paso libre de fauna, protegiendo el carácter de conexión ecológica.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Adicionalmente, de conformidad con art. 15 del Decreto 088 de 2017, las rondas hidráulicas en el Plan Parcial Sorrento cumplirán su papel de elementos facilitadores de la conectividad biológica entre las áreas protegidas de la Reserva Thomas van der Hammen, el Humedal Torca – Guaymaral y los Cerros Orientales.

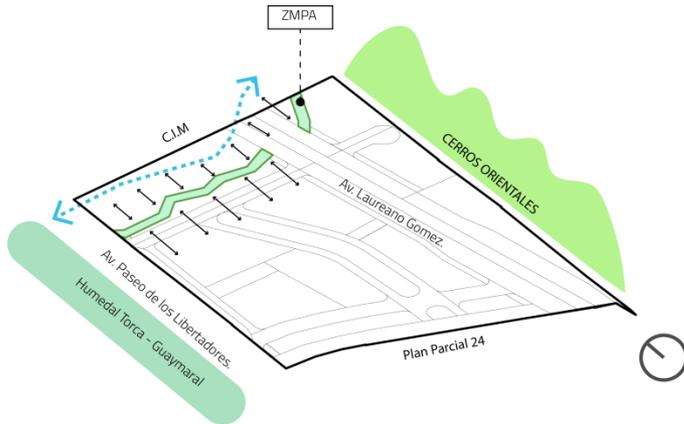


Sección esquemática de la propuesta de pontones

Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)

La ZMPA de la Quebrada La Floresta tendrá el manejo estipulado por el art. 16 del Decreto Distrital 088 de 2017, siendo este un elemento que facilitará el disfrute y apropiación de los elementos hídricos por parte de los habitantes y visitantes.

Lo anterior, en concordancia con los lineamientos establecidos por el art. 103 del Decreto 190 de 2004, en el cual *“las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental se destinarán para la arborización urbana, la protección de la avifauna, ciclorutas, senderos peatonales y de trote, parque lineales y alamedas.*



Plan Parcial No. 25 Sorrento

Gestión Integral de Residuos Sólidos

A través de los programas de recolección de residuos, el Plan Parcial Sorrento, plantea que en el manejo y disposición de los residuos sólidos se incluya el manejo de residuos orgánicos e inorgánicos y el manejo de materias primas y materiales reciclables.

Componente A:

Plan de Gestión Ambiental a aplicar en el proceso de actividades previas y construcción del proyecto. Se incluyen los siguientes programas: A-1 Manejo y disposición de Residuos Sólidos Y A-2 Manejo y disposición de escombros.

Componente G:

Actividades de Operación:

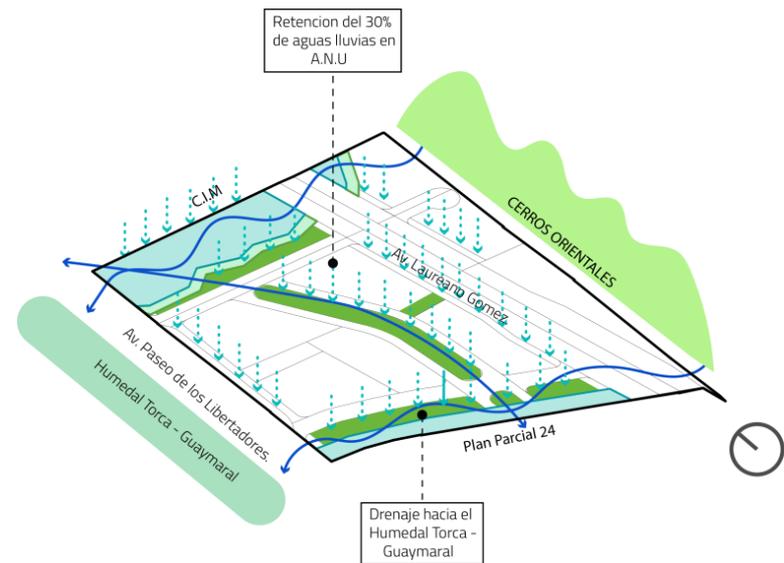
Durante la operación del Plan Parcial se contará con el siguiente programa: G-1 Manejo y disposición de Residuos Sólidos.

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 Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá.

El Plan Parcial No. 25 - Sorrento 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 y los espacios públicos propuestos como el parque lineal, la alameda y plazoleta.

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.



Se reitera que el plan parcial en la etapa de licenciamiento urbanístico deberá dar cumplimiento al decreto 566 de 2014 "Políticas públicas de Eco urbanismo y construcción sostenible", específicamente en los capítulos de prácticas urbanas sostenibles.

2.2.2

Conectividad Ecológica (Franja AP-2)

El Plan Parcial Sorrento da cumplimiento a su función como pieza urbana articuladora dentro de la Franja AP-2 conservando y potencializando en su planteamiento urbanístico, los **Corredores de Conectividad Ecológica** indicados dentro del POZ Norte, los cuales se delimitan en el plano No. 21 de la Cartografía del Decreto 088 de 2017. De esta forma, se garantiza la conexión ecosistémica entre las zonas protegidas que se limitan o se encuentran próximas al ámbito del Plan Parcial y que son en este caso la Reserva Thomas van der Hammen, el Humedal de Torca y Guayamaral y los Cerros Orientales.

Los corredores de conectividad ecológica que tienen relación directa con el Plan Parcial No. 25 son:

1-Corredor Ecológico de la Quebrada La Floresta:

Conforma un eje transversal en sentido Oriente – Occidente, el cual cumple la función de conectar los Cerros Orientales, el Parque del Humedal Torca - Guayamaral y la Reserva Thomas van der Hammen. En el Plan Parcial No. 25 este corredor se preserva por medio su zona de ronda y su ZMPA. Adicionalmente las condiciones ambientales de este corredor se complementan con la ubicación contigua a la ZMPA de una zona de cesión pública que contiene una Plazoleta de 3,500 m².

2-Corredor Ecológico de la Quebrada Las Pilas:

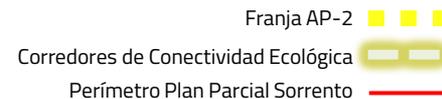
Este eje ecológico vincula los Cerros Orientales, la Reserva Thomas van der Hammen y el Parque del Humedal Torca -

Guayamaral. En el Plan Parcial Sorrento, este corredor se conserva por medio de su ronda y las zonas verdes de cesión pública para parque destinadas a conectividad ecológica.

3-Corredor Ecológico del Parque Lineal:

Este corredor se encuentra determinado por el art. 21 del Decreto 088 de 2017 y esta conformado por una franja de conectividad de 30 metros de ancho que conecta en sentido norte – sur y viceversa, los corredores ecológicos de la Quebrada La Floresta, Quebrada Las Pilas y el Parque Metropolitano Guayamaral. En el Plan Parcial No. 25, este corredor se encuentra conformado por una cesión pública destinada a parque lineal, el cual cumple con todos los lineamientos establecidos por el Decreto 088 de 2017 y decretos modificatorios.

Conectividad ecológica indicativa



- 1-Corredor de la Quebrada La Floresta
- 2-Corredor de la Quebrada Las Pilas
- 3-Corredor del Parque Lineal

2.3

Estructura Funcional y de Servicios

2.3.1

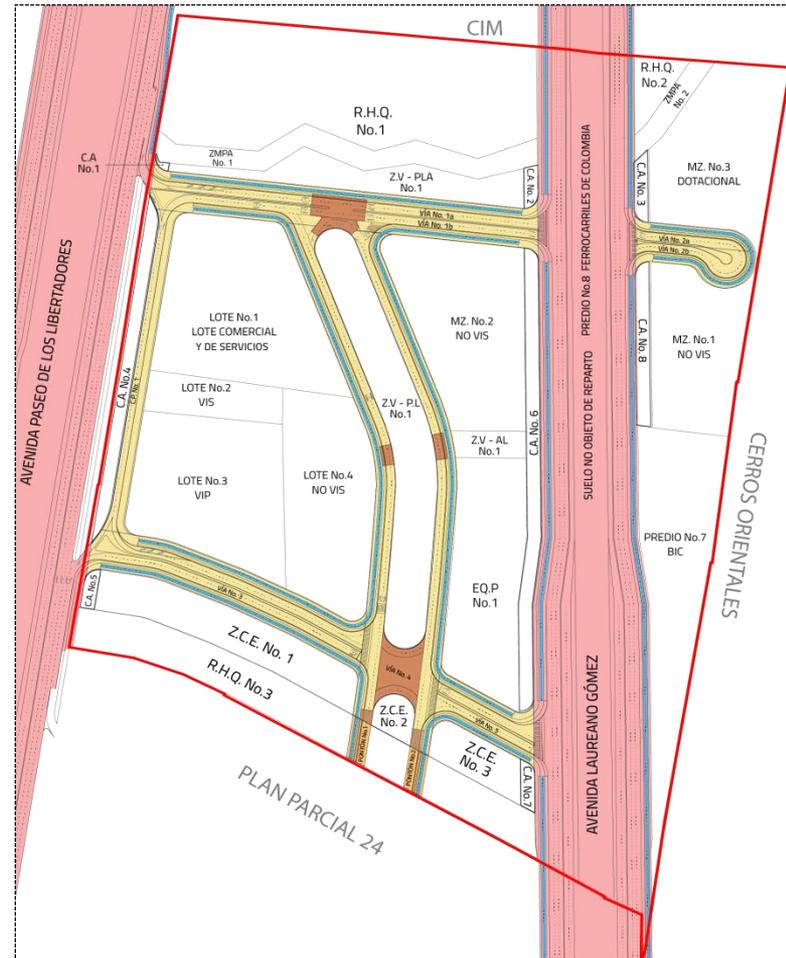
Concepto y estrategias de la propuesta vial y de movilidad

En planteamiento del Plan Parcial No. 25 Sorrento 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 los Decretos 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019.

La estructura vial del Plan Parcial Sorrento integrará 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

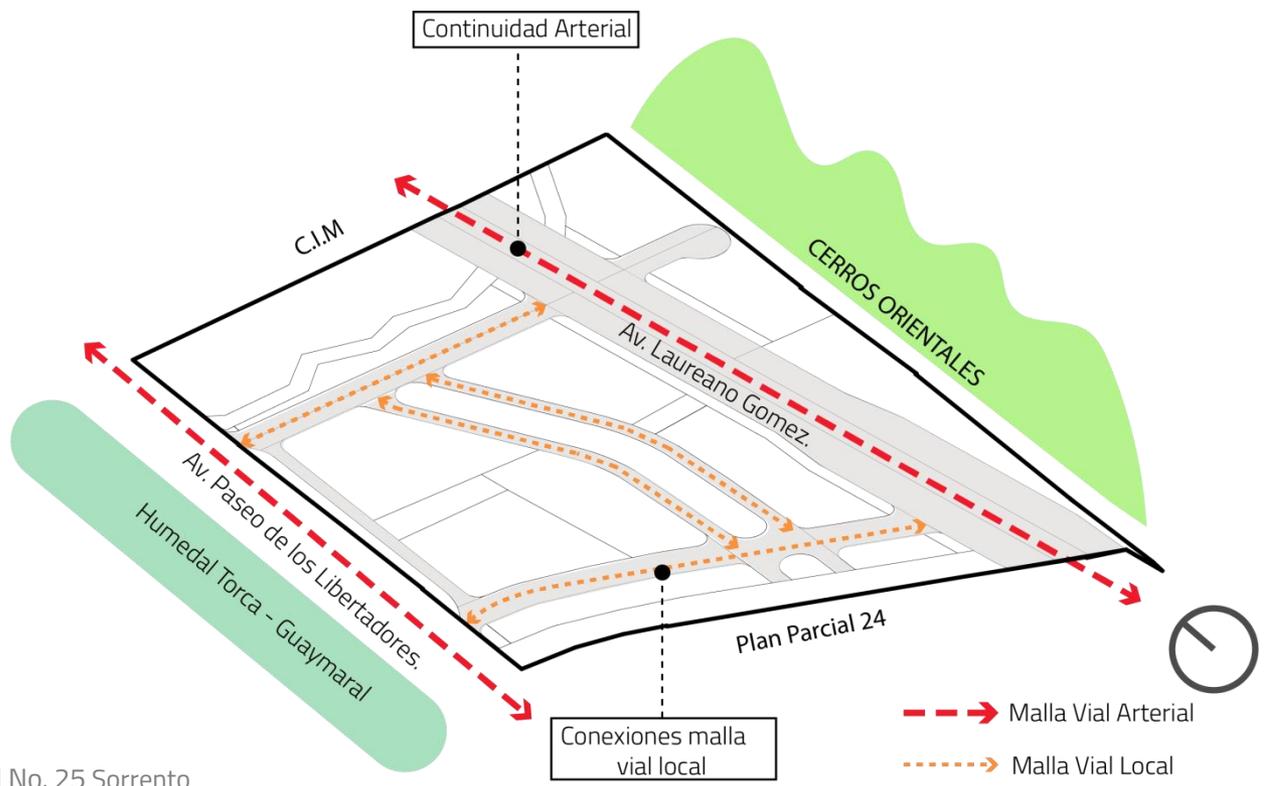
- Malla Vial Arterial 
- Malla Vial Local 
- Ciclorrutas 
- Pasos Pompeyanos 
- Pontones 
- Perímetro Plan Parcial Sorrento 



Continuidad de Ejes Urbanos

El Plan Parcial Sorrento 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.

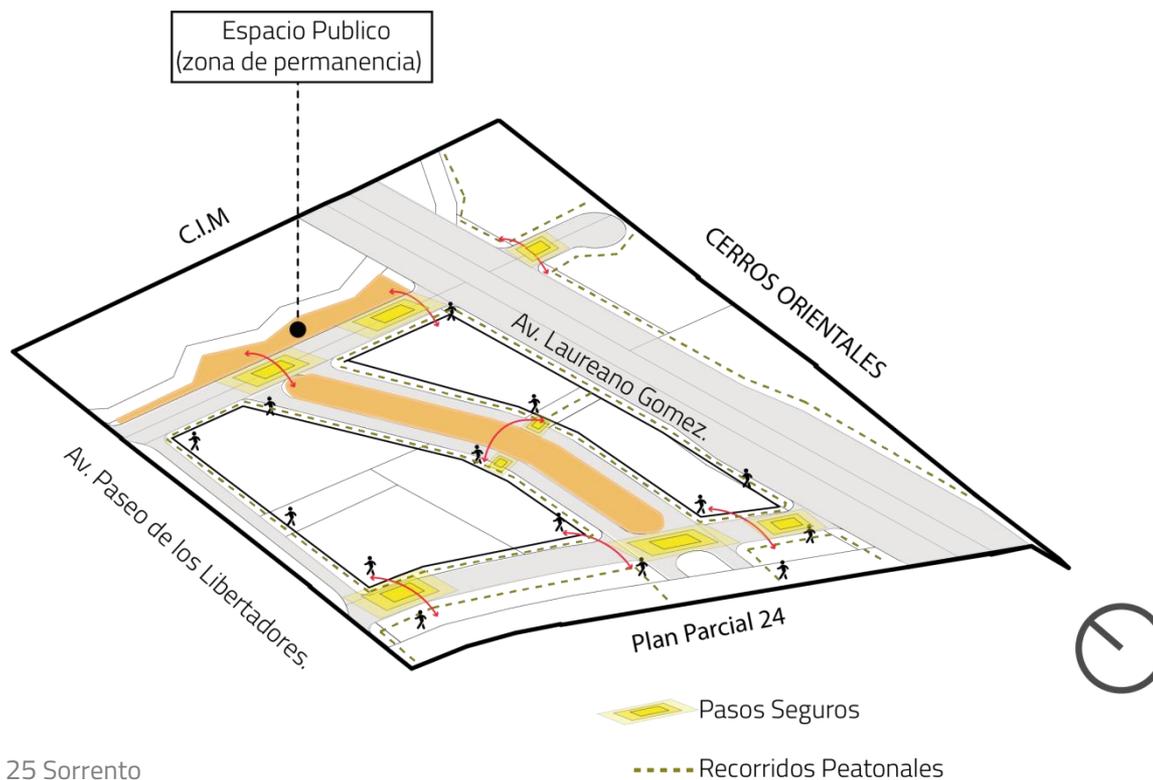


Plan Parcial No. 25 Sorrento

Priorización peatonal

En el Plan Parcial Sorrento se dará prioridad al tránsito peatonal dentro de su sistema de movilidad. Para garantizar esto, se plantea la conformación de recorridos con lugares de permanencia ubicados sobre los espacios públicos y a lo largo de los corredores ambientales.

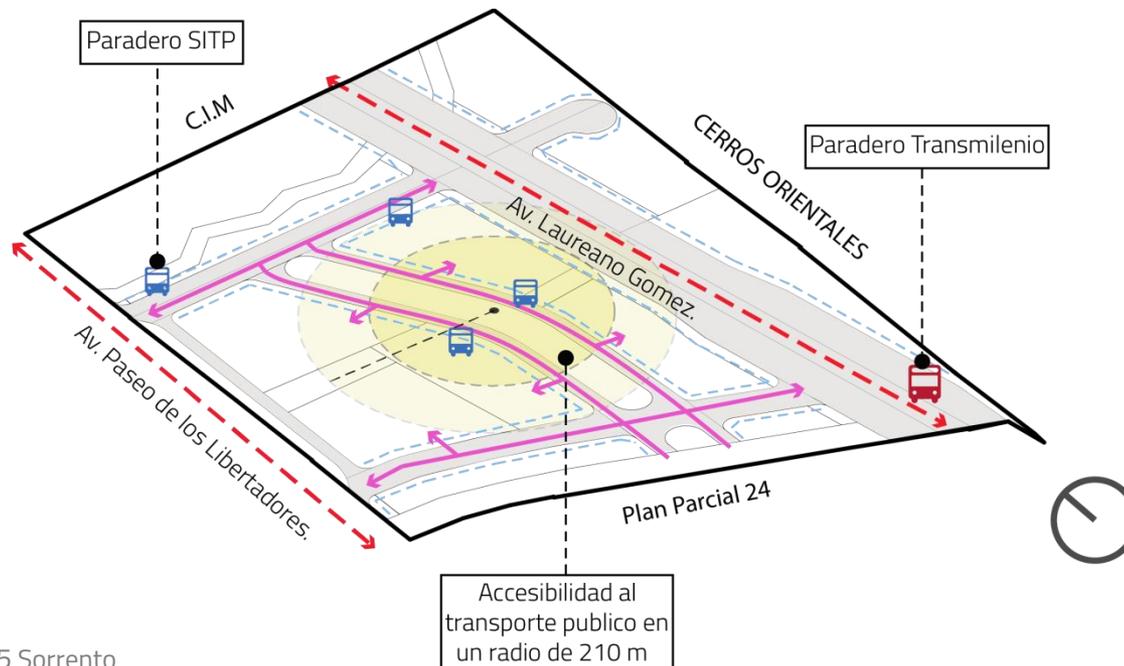
Asimismo, se ha contemplado el diseño de pasos seguros sobre las vías vehiculares (pasos de cebra, pompeyanos, entre otros), reduciendo el riesgo para los transeúntes.



Conectividad multimodal

El Plan Parcial No. 25 – Sorrento plantea un esquema de movilidad basado en una organización multimodal, en el cual se integren 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 según los lineamientos del Desarrollo Orientado al Transporte o DOTs. (ITDP, México, 2014).

Bajo esta metodología, estos circuitos responden a los radios máximos de desplazamiento según el modo de transporte: radio máximo de 500 metros para desplazamientos a pie entre estaciones de transporte público y, de 1 kilómetro máximo para desplazamientos en bicicleta. En el Plan Parcial Sorrento, los radios de desplazamiento no superan los 210 metros hasta encontrar líneas de servicio integrado.



2.3.2

Malla Vial Arterial Principal

2.3.2.1

Avenida Paseo de los Libertadores

Tipo de vía: V-0

Ancho: 100 metros

Tramo en el Plan Parcial No 25:

Desde la ronda de la Quebrada Las Pilas (límite sur), hasta la ronda de la Quebrada La Floresta (límite norte).

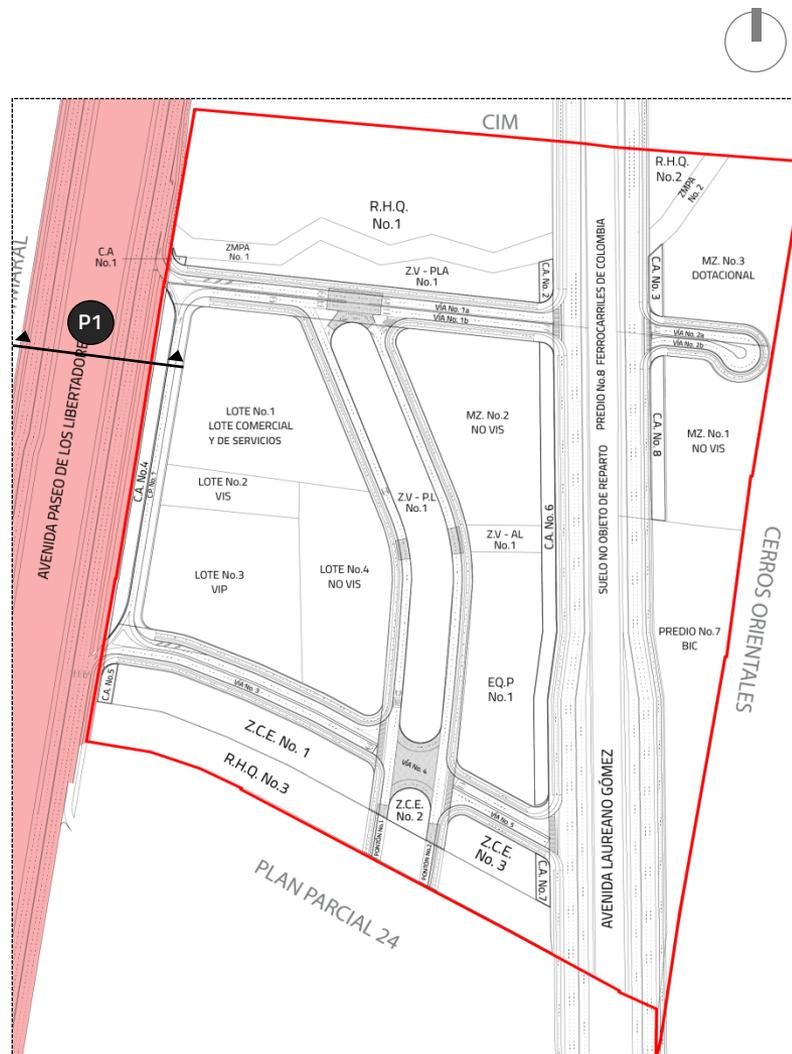
Descripción:

Vía de carácter interregional, cuyo diseño se encuentra en proceso. Está proyectada como corredor futuro del Sistema de Transporte Masivo y su ejecución está por fuera del ámbito del Fideicomiso Lagos de Torca de acuerdo con lo establecido en el art. 168 del Decreto 088 de 2017, adicionado por el art. 21 del Decreto 049 de 2018.

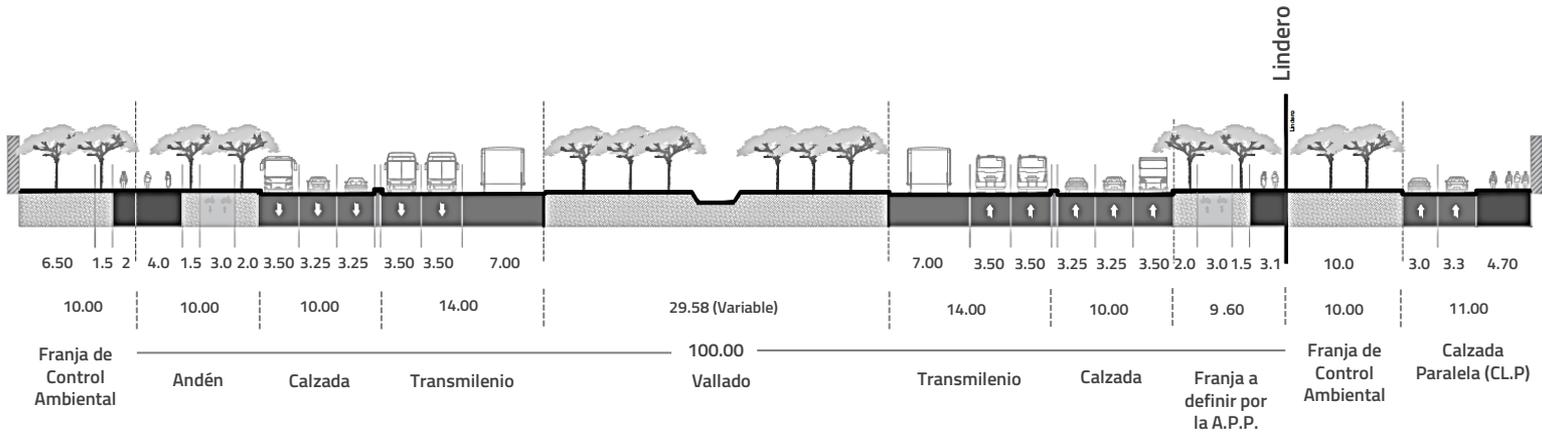
El Plan Parcial Sorrento se enlazará a este corredor por medio de las vías locales N° 1 y 3, proponiéndose una calzada paralela sobre el costado oriental de esta avenida.

Perímetro Plan Parcial Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento



AVENIDA PASEO DE LOS LIBERTADORES			
	UG-1	UG-2	PLAN PARCIAL
Área afectación vial	135,21	109,47	244,68
Área de cesión de Controles Ambientales	2.683,52	45,91	2.729,43
ÁREA TOTAL	2.818,73	155,38	2.974,11



P1 Perfil vial Avenida Paseo de los Libertadores (V-0)

2.3.2.2 Avenida Laureano Gómez

Tipo de vía: V-2

Ancho:

84 metros (con estación de Transmilenio).
70 metros (sin estación de Transmilenio).

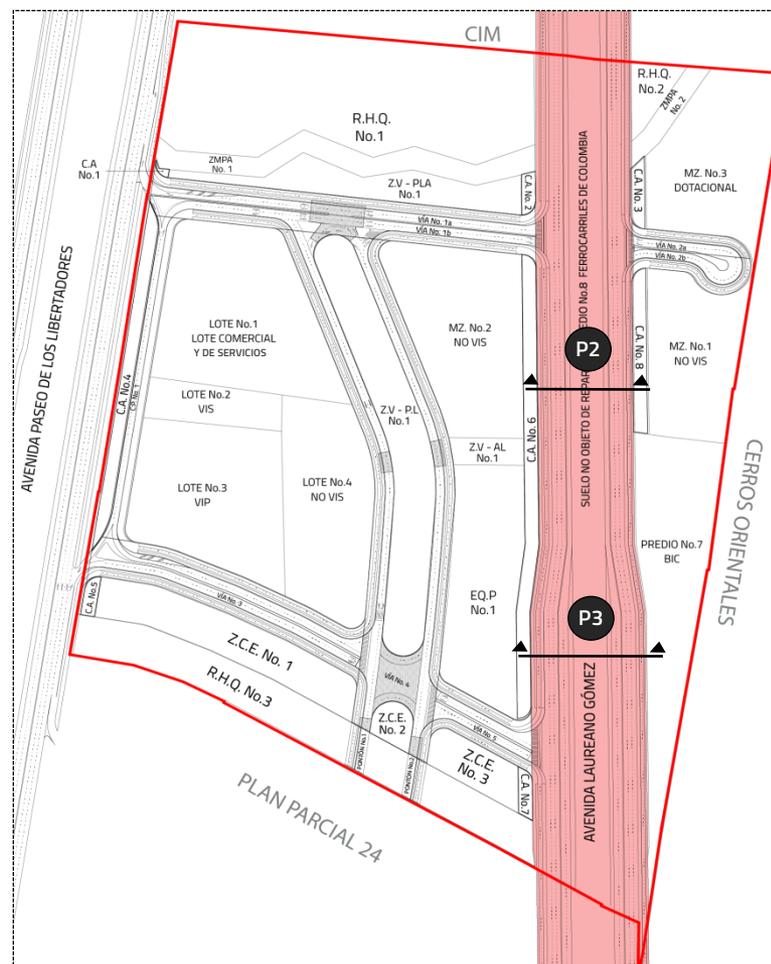
Tramo en el Plan Parcial No 25:

Desde la ronda de la Quebrada Las Pilas (límite sur) hasta la ronda de la Quebrada La Floresta (límite norte).

Descripción:

Vía de carácter urbano-regional, en la cual se proyecta un corredor troncal del Sistema de Transporte Masivo. La construcción del tramo comprendido entre el lindero sur del plan parcial y la intersección con la vía No. 4, costado occidental, se contempla en el desarrollo de la primera etapa urbanística de la unidad de gestión No.1. La construcción restante del trazado de esta vía estará a cargo del fideicomiso Lagos de Torca, de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017, adicionado por el art. 21 del Decreto 049 de 2018.

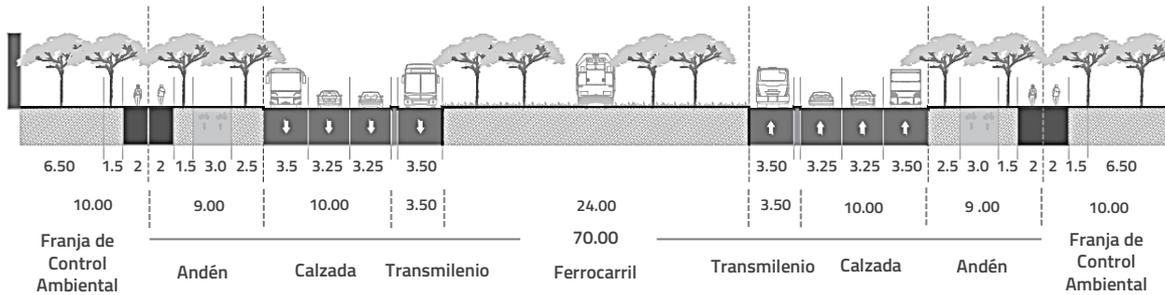
El Plan Parcial Sorrento se enlazará a esta avenida por medio de las vías locales N° 1, 2 y 4. El corredor férreo de esta vía se considera suelo NO objeto de reparto de cargas generales y es administrado por Ferrocarriles de Colombia.



Perímetro Plan Parcial Sorrento —

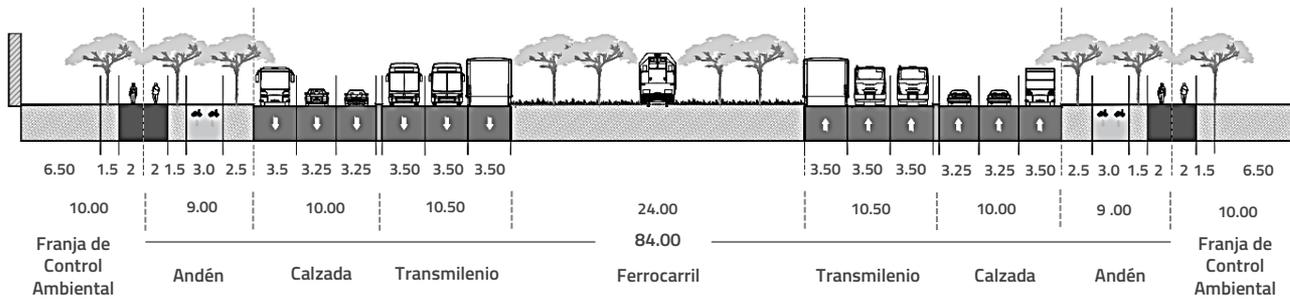
Plan Parcial No. 25 Sorrento

AVENIDA LAUREANO GÓMEZ			
	UG-1	U-2	PLAN PARCIAL
Área afectación vial	16.852,51	17.060,44	33.912,95
Área de cesión de Controles Ambientales	4.962,21	764,40	5.726,61
ÁREA TOTAL	21.814,72	1.7824,84	39.639,56



P2

Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2)



P3

Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2) Con estación de Transmilenio

2.3.3

Malla Vial Local

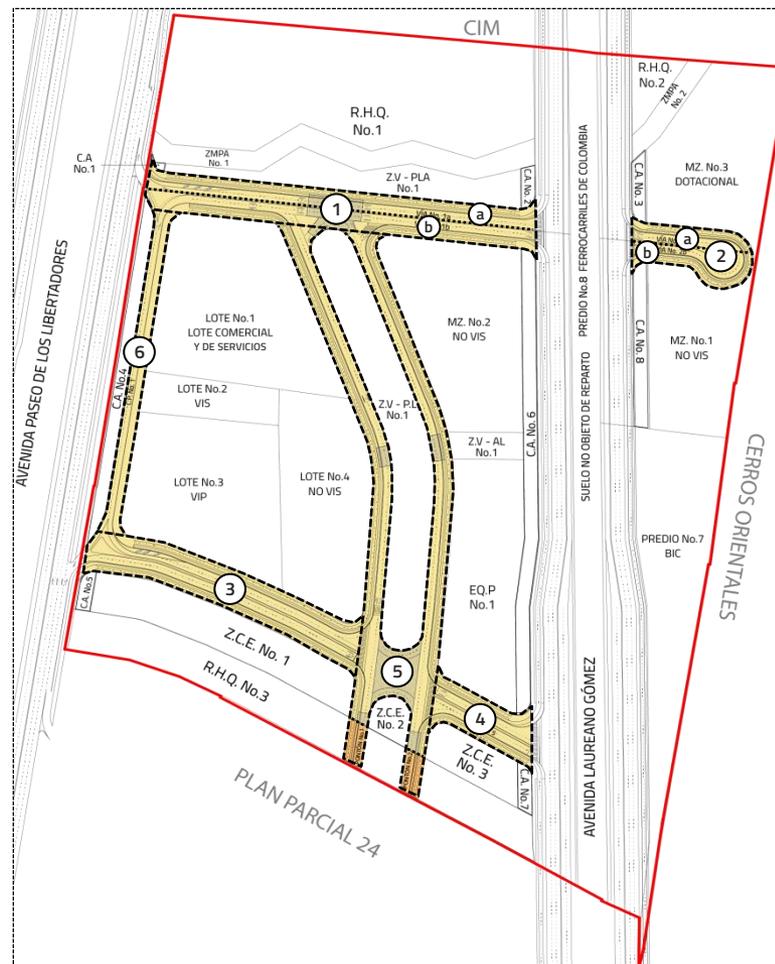
De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 088 de 2017 y el Decreto 417 de 2019, la malla vial local dentro del Plan Parcial Sorrento permitirá el acceso a las unidades prediales, así como los espacios públicos y corredores ambientales. Dichas vías cumplen con los lineamientos establecidos en el art. 119 del Decreto 088, conformando recorridos continuos y accesibles por medio de diferentes modos de transporte.

Adicionalmente, la malla vial local propuesta cumple con lo estipulado por el art. 129 del Decreto 088 de 2017, modificado por el art. 11 del Decreto 417 de 2019, en el cual se establece que sólo se permitirán vías locales con perfil tipo V-5 en el ámbito del Plan Parcial N° 25 – Sorrento.

Malla Vial Local

- 1- Vía Local No. 1a - 1b
 - 2- Vía Local No. 2a - 2b
 - 3- Vía Local No. 3
 - 4- Vía Local No. 4
 - 5- Vía Local No. 5 (Par Vial)
 - 6- Calzada Paralela a la Avenida Paseo de los Libertadores
- Perímetro Plan Parcial Sorrento —

Plan Parcial No. 25 Sorrento



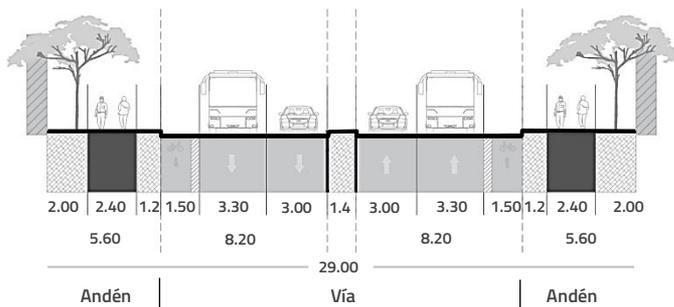
2.3.3.1 Vía local N° 1a - 1b

Perfil vial: V-5

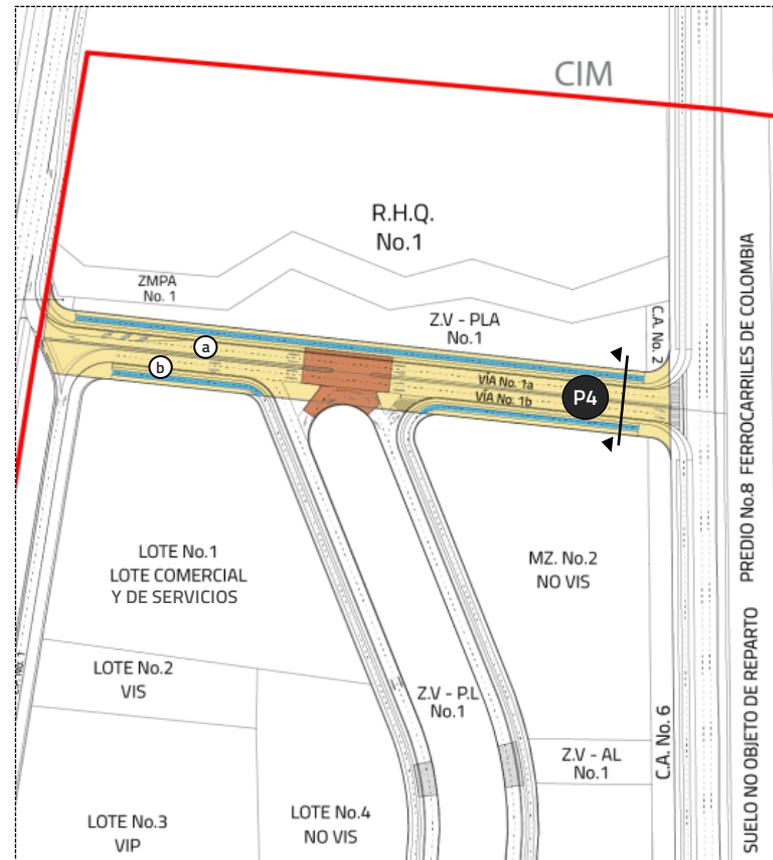
Ancho: 29 metros

Descripción:

Vía localizada contigua a la Plazoleta ubicada al sur de la Franja de Protección de la Quebrada La Floresta y discurre entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Laureano Gómez. Tendrá un perfil V-5 en concordancia con el art. 129 del Decreto 088 de 2017 y consta de dos calzadas vehiculares con separador (SUDS). El andén se compone de ciclorruta, franja ambiental, franja de circulación peatonal y una franja flexible. La calzada sur (1b) hará parte de la Unidad de Gestión 1, mientras la calzada norte (1a) estará en la Unidad de Gestión 2.



P4 Perfil de las vía local N° 1a - 1b (V-5)



- Pasos pompeyanos
- Ciclorutas
- Perímetro Plan Parcial Sorrento

2.3.3.2 Vía local N° 2a - 2b

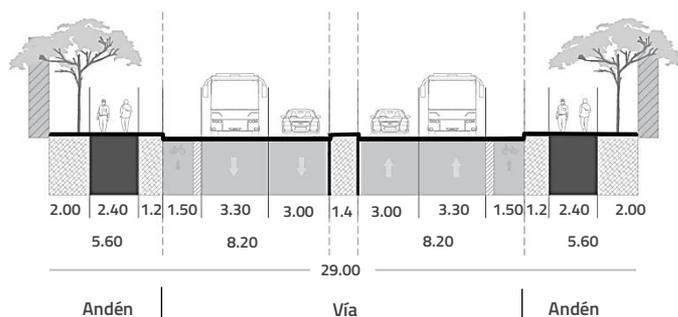
Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

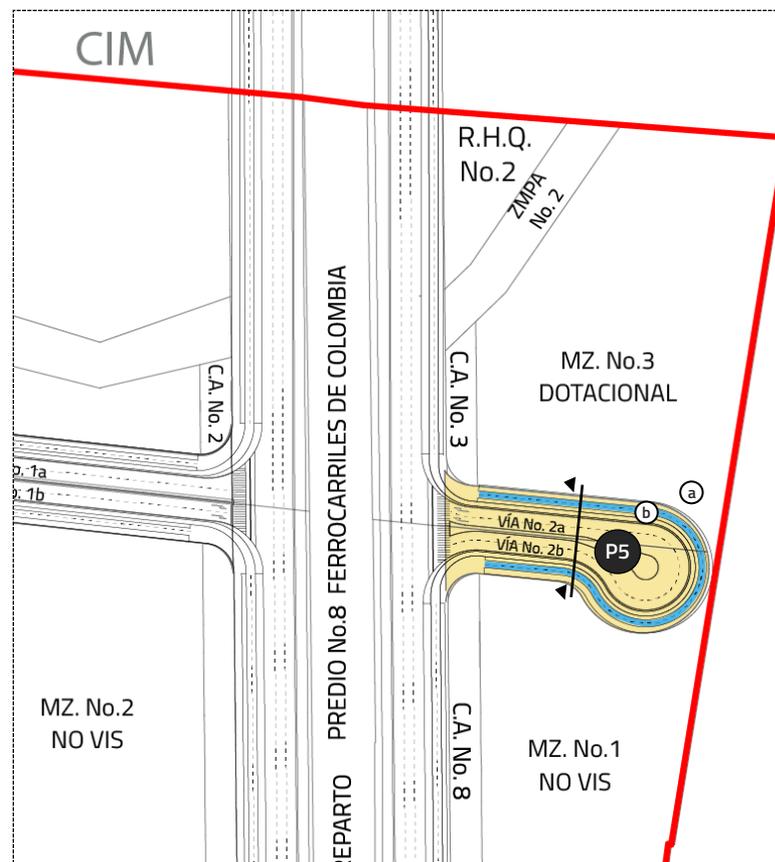
Descripción:

Vía situada entre la Av. Laureano Gómez y el límite oriental del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca. Dará acceso a la Manzana No. 3 del Dotacional de Permanencia y a la Manzana residencial N° 1, planteándose un retorno en "Cul-de-Sac".

Tendrá un perfil V-5 en concordancia con el art. 129 del Decreto 088 de 2017 y se compone de dos calzadas vehiculares con separador (SUDS). El andén se compone de ciclorruta, franja ambiental, franja de circulación peatonal y una franja flexible.



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



Ciclorrutas
Perímetro Plan Parcial Sorrento



2.3.3.3 Vías locales N° 3 y 4

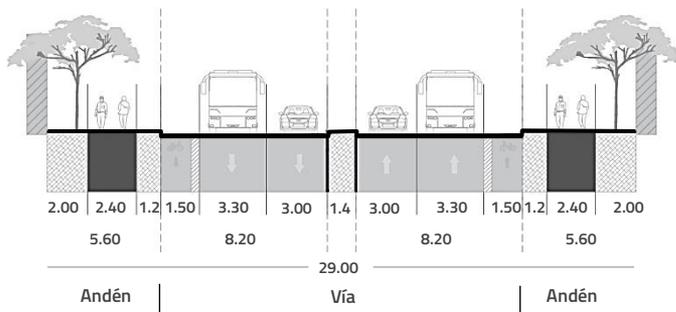
Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

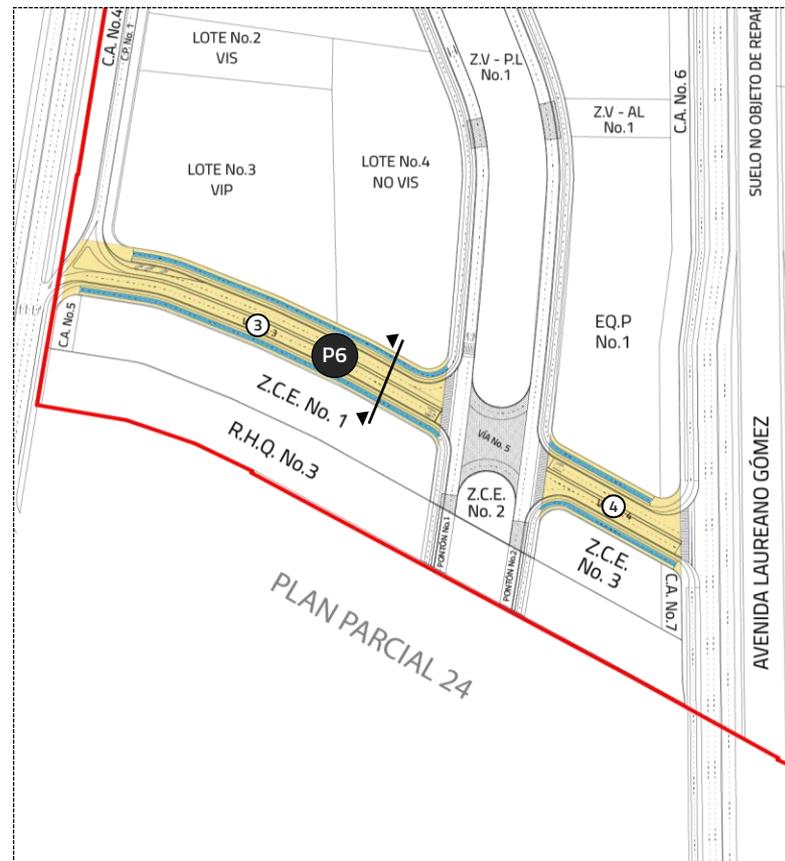
Descripción:

Se localizan sobre el borde norte de la Zona de Conectividad Ecológica de la Quebrada Las Pilas y discurren entre la Av. Paseo de los Libertadores y la Av. Laureano Gómez. La vía local N° 3 dará acceso al Lote N° 3 (residencial VIP), ubicado sobre la Supermanzana N° 1.

Tendrá un perfil V-5 en concordancia con el art. 129 del Decreto 088 de 2017 y se compone de dos calzadas vehiculares con separador (SUDS). El andén se compone de ciclorruta, franja ambiental, franja de circulación peatonal y una franja flexible.



P6 Perfil de las vías locales N° 3 y 4 (V-5)



Ciclorrutas
 Perímetro Plan Parcial Sorrento

2.3.3.4 Vías locales N° 5 (Par Vial)

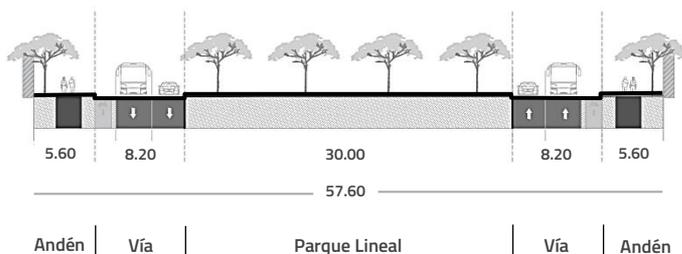
Perfil vial: V-5

Ancho: 57.6 metros

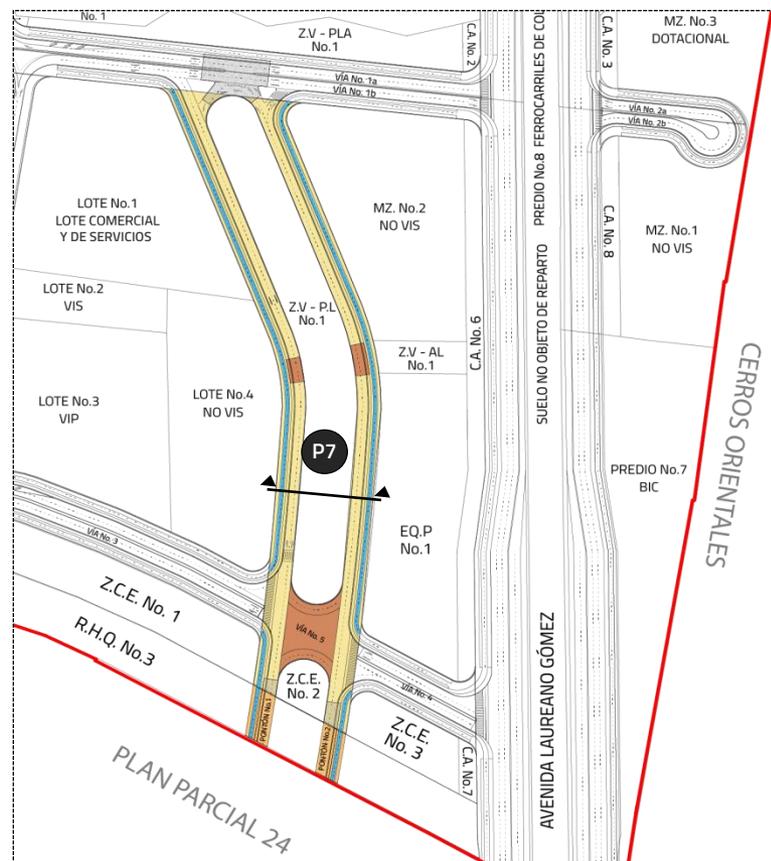
Descripción:

El par vial del Plan Parcial Sorrento se localiza a lo largo del Parque Lineal proyectado, entre la Quebrada Las Pilas y la Vía Local N° 1. Se conecta con el par vial formulado por el Plan Parcial Santa María, para lo cual se plantea un cruce por medio de pontones que se elevan sobre la ronda de la Quebrada las Pilas. Este par vial dará acceso al Lote comercial N°1, a los lotes residenciales N° 2 y 4 y al equipamiento público propuesto.

Tendrá un perfil V-5 en concordancia con el art. 129 del Decreto 088 de 2017, dividido por el Parque Lineal N° 1 de 30 metros de ancho. Se compone de dos calzadas vehiculares con una ciclorruta unidireccional cada una. El andén tiene un ancho de 5.6 metros.



P7 Perfil de las vías local N° 5 (V-5)



Pasos pompeyanos ————
 Ciclorrutas ————
 Perímetro Plan Parcial Sorrento ————

2.3.3.5 Calzada paralela a la Av. Paseo de los Libertadores

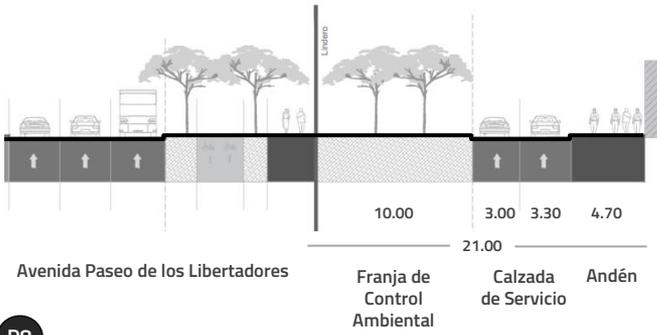
Perfil vial: Concertado con la Dirección de Vías SDP.

Ancho: 11 metros

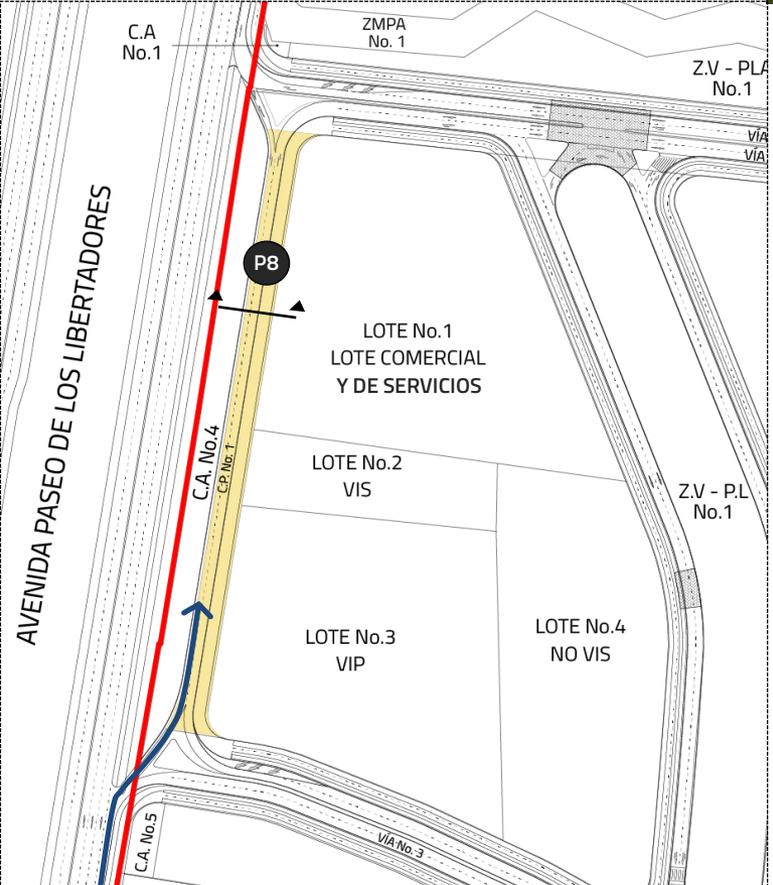
Descripción:
Se ha propuesto una calzada paralela a la Avenida Paseo de los Libertadores con el fin de brindar accesibilidad a los lotes de la Super manzana y mitigar los impactos negativos en los niveles de servicios sobre la Avenida Paseo de los Libertadores, identificados en el análisis de las fichas de movilidad.

Esta vía esta compuesta por una calzada vehicular con dos carriles unidireccionales y un andén. No contempla un carril para Bici usuarios teniendo en cuenta que el trazado de la Avenida Paseo de los Libertadores ya lo proyecta en su perfil vial.

Esta calzada se vincula con la propuesta por el Plan Parcial No. 24 por medio de un carril de aceleración y desaceleración sobre la calzada oriental de la Av. Paseo de los Libertadores.



P8



Perímetro Plan Parcial Sorrento ———
Conexión desde el Plan Parcial No. 24 – Santa María. ———>

2.3.4 Operaciones urbanísticas

De conformidad con el artículo 169 del Decreto 088 de 2017 -modificado por el art. 22 del Decreto 049 de 2018, art. 4 del Decreto 425 de 2018 y el art. 15 del Decreto 417 de 2019-, se han establecido 5 operaciones urbanísticas, dos de las cuales involucrarán al ámbito del Plan Parcial N° 25 Sorrento.

Operación No. 1

Las obras de esta operación a ejecutarse en relación al Plan Parcial Sorrento son:

- Estudios y diseños de todas las redes de acueducto y alcantarillado y de las demás obras de carga general de la operación No. 1.
- La construcción de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Guaymaral.
- Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas que hacen parte de las obras de la Operación.

Operación No. 3

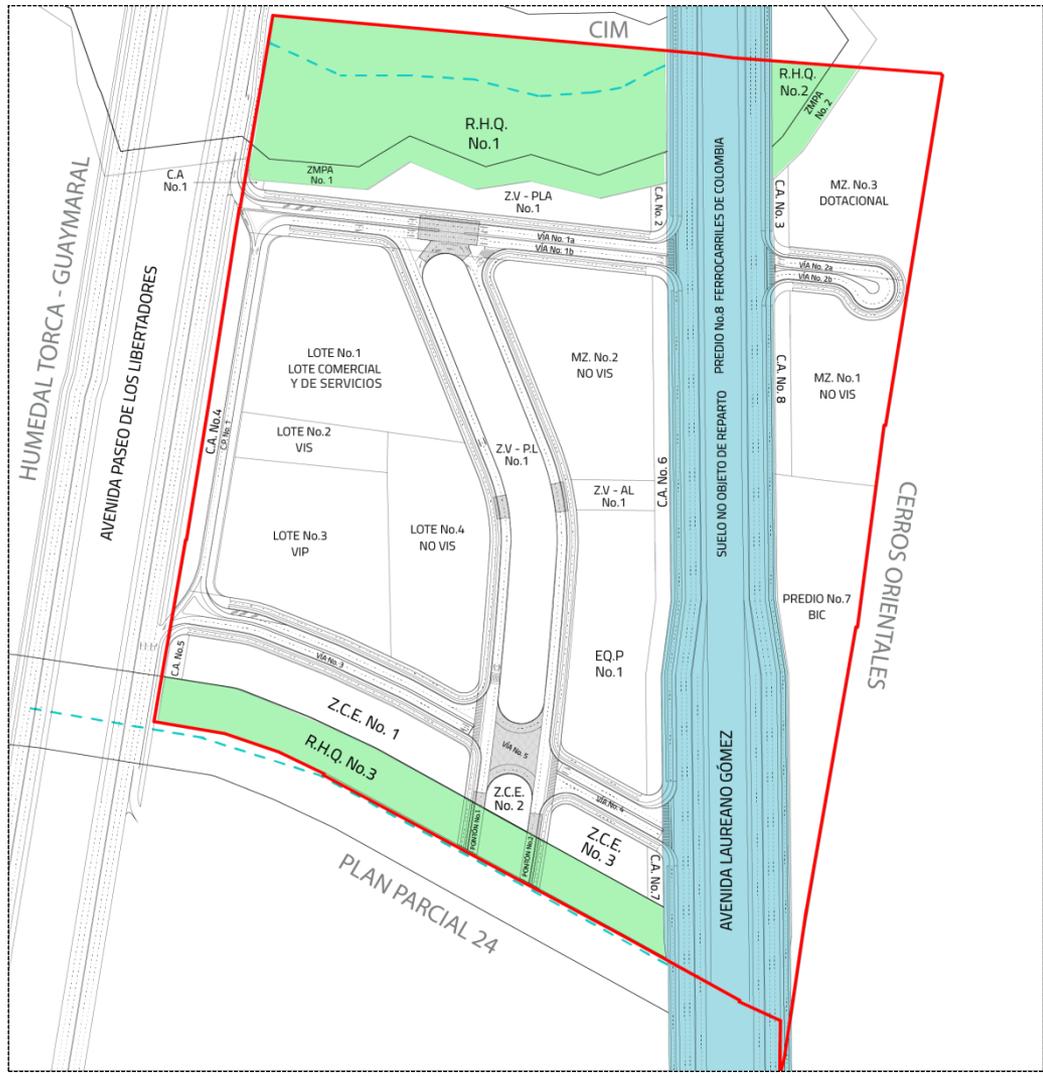
En relación al Plan Parcial Sorrento, se realizará la habilitación de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos, en este caso las Quebradas de La Floresta y Las Pilas.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

OPERACIONES URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL N° 25 - SORRENTO	
OPERACIONES VIALES	OPERACIÓN
Avenida Laureano Gómez (tramo entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Guaymaral).	1
OPERACIONES DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ESPACIO PÚBLICO	OPERACIÓN
Adquisición de suelos de Ronda de las Quebradas	1
Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos	3

- Operaciones Urbanísticas**
- Operación No. 1 █
 - Operación No. 3 █
 - Perímetro Plan Parcial Sorrento █

Plan Parcial No. 25 Sorrento



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. Conectarse con la red matriz existente de acueducto.

El suministro de acueducto para el plan parcial hace parte de la Línea Matriz TIBITOC-USAQUEN 60", desde la cual se derivaran redes secundarias para abastecer al proyecto y a los demás planes parciales vecinos. En la actualidad existe derivación de la red matriz TIBITOC-CANTARRANA 78" en CCP, por el costado oriental de la Autopista Norte con Calle 235 aproximadamente, de 12" en ACERO y la INTERCONEXIÓN PUENTE PIEDRAS de 60" en CCP, esta línea cuenta con una salida de Ø12" desde es posible realizar la conexión de las redes menores (locales o secundarias).

2. Vincularse con las redes matrices de alcantarillado sanitario y pluvial.

La descarga de las aguas lluvias (alcantarillado pluvial), ante la carencia de infraestructura de drenaje de alcantarillado pluvial en el sector de influencia del plan

parcial, la alternativa más favorable es conducir las aguas pluviales a través de colectores por gravedad hasta las rondas de las quebradas Las Pilas y La Floresta por medio de cabezales de entrega o descarga respectivamente.

Al interior de cada manzana o edificación se deberán contemplar sistemas de amortiguación y retención de aguas lluvias para reducir los picos máximos de caudales de salidas con el objetivo de mitigar el impacto generado por la impermeabilización de las áreas del proyecto. Es decir, los diseños se deberán desarrollar bajo el criterio de SUDS al interior del proyecto.

La descarga de las aguas residuales (alcantarillado sanitario) que se generan en el plan parcial se tuvieron en cuenta los diseños conceptuales del Contrato de Consultoría N° 1-02-25500-626-2009, el cual indica que el drenaje sanitario se conducirá a través de una serie de colectores troncales paralelos a la Autopista Norte y luego se conducen hacia la Av. Guaymaral; a través de estos colectores se recogerán los aportes de algunos planes parciales localizados al costado nor-oriental de la Autopista Norte, cuyo punto final de conexión será el INTERCEPTOR RÍO BOGOTÁ IRB TORCA-SALITRE.

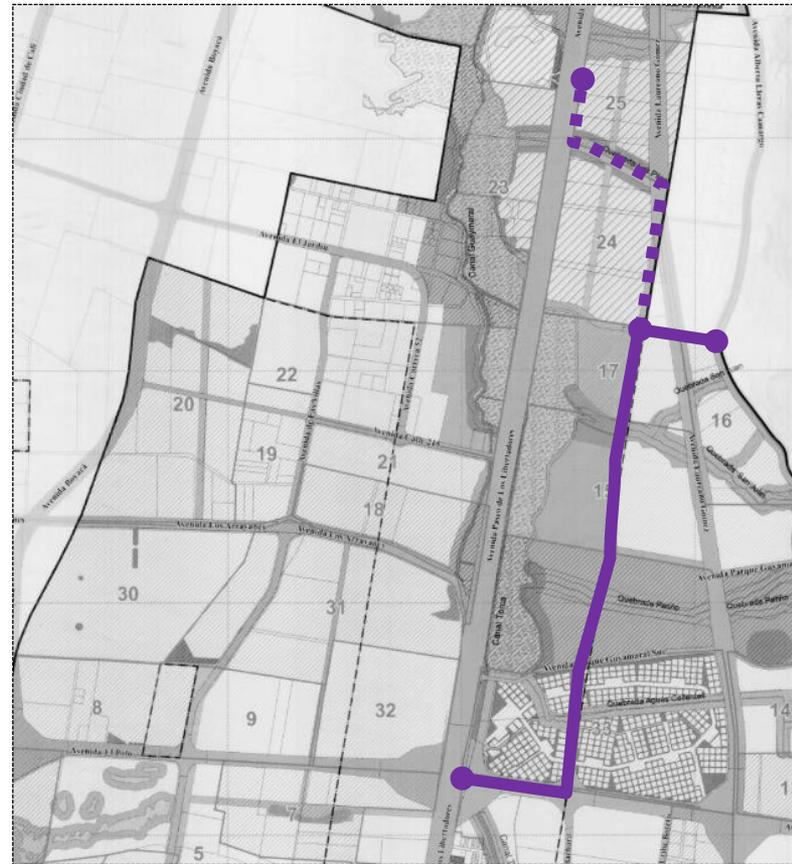
2.3.5.1 Opción No. 1

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.

Para cumplir con las condiciones en el Plan Parcial N° 25 Sorrento se plantea una Unidad Funcional configurada a partir de la conexión con la unidad funcional del plan parcial 17, extendiendo el trazado de la misma sobre la avenida Santa Bárbara, la cual inicia en la intersección de la Avenida Paseo los Libertadores y la Avenida el Polo y finaliza en la intersección de la avenida el Jardín y la Carrera Séptima.

La unidad funcional para el plan parcial 25 continua el trazado con dos carriles por sentido de la Avenida Santa Bárbara propuesto por el plan parcial 17, continuando con con dos carriles por sentido de la calzada occidental de la Avenida Laureano Gómez hasta empatar con la vía local No. 4 del plan parcial 25. La unidad funcional continua desde la avenida Santa Barbara hasta la Avenida Paseo de los Libertadores pasando por las vías locales No.4 y No. 5.

Las vías locales 4 y 5 contarán con la construcción de los dos carriles por sentido hasta comunicarse con la avenida paseo de los Libertadores dando así cumplimiento al artículo No.5 numeral 4 del decreto distrital 425 de 2018.



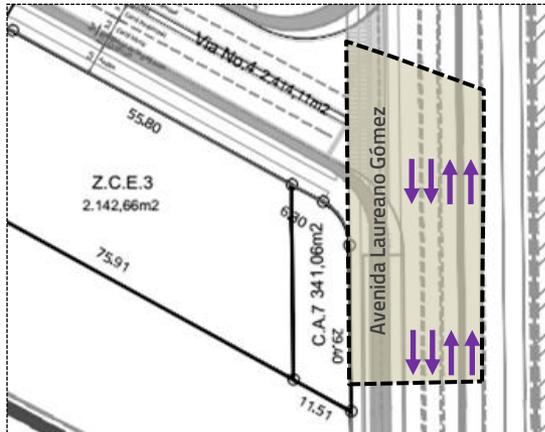
Unidad Funcional ————
Perímetro Plan Parcial Sorrento - - - - -

Acceso desde la Avenida Laureano Gómez

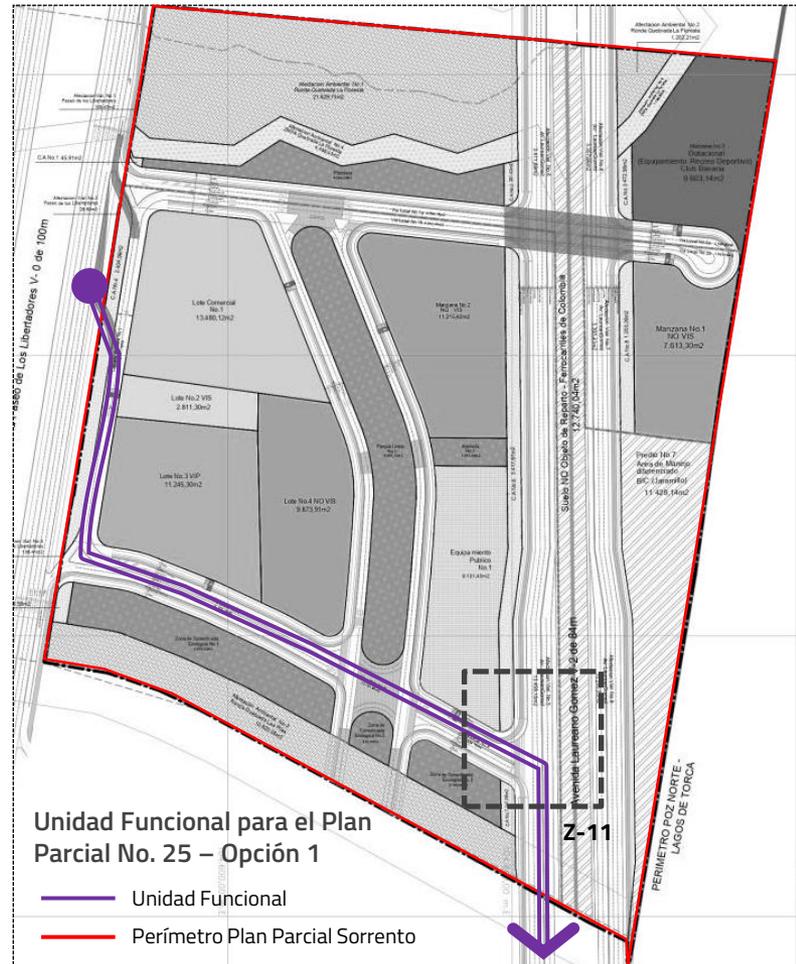
Para habilitar el acceso al Plan Parcial desde la Avenida Laureano Gómez, se desarrollara la totalidad de la calzada occidental de esta vía, específicamente en el tramo comprendido entre la intersección de la la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Laureano Gómez y la vía local No. 4 del plan parcial 25.

El Fideicomiso de Lagos de Torca, de acuerdo al parágrafo 5 del artículo 189 del decreto 088 de 2017, estará a cargo de la construcción de los dos carriles vehiculares externos , andén, ciclorrutas y franja de amoblamiento, en condición de carga general, mientras que los desarrolladores construirán como carga local los dos carriles adicionales, garantizando el cumplimiento del artículo 5 del decreto 425 de 2018 que modifica el artículo 170 del decreto 049 de 2018.

Z-11



Plan Parcial No. 25 Sorrento



Unidad Funcional para el Plan Parcial No. 25 – Opción 1

- Unidad Funcional
- Perímetro Plan Parcial Sorrento

2.3.5.2 Opción No. 2

Establecer un punto de conexión con el Plan Parcial No. 24 (Santa María), por medio de la Malla Vial Local, cumpliendo con las demás condiciones establecidas en el numeral 3° del art. 5° del Decreto 425 de 2018.

Para esta opción, se plantea una unidad funcional establecida a partir de la conexión vial con el Plan Parcial No. 24 – Santa María.

El trazado de esta unidad funcional tiene como punto de partida la Avenida Laureano Gómez, la cual es una vía de la Malla Vial Arterial Principal. El trayecto continúa por la Vía Local norte del Plan Parcial No. 24 y se vincula con el Plan Parcial No. 25 por medio de los pontones localizados sobre la Ronda de la Quebrada Las Pilas y que sirven de enlace entre ambos planes parciales.

Seguidamente, el trazado continúa dentro del Plan Parcial No. 25 por la vía local No. 3 y se extiende por la Calzada Paralela hasta su conexión con la Avenida Paseo de los Libertadores, la cual se realiza por medio de la obra temporal No. 1. De esta forma se da cumplimiento al artículo No.5 numeral 4 del decreto distrital 425 de 2018.

Se debe garantizar que las etapas de los dos Planes Parciales en donde está incluido el desarrollo de los pontones, estén proyectadas en la misma temporalidad, garantizando así la construcción completa de los pontones, permitiendo la conexión vial entre los dos planes parciales.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Unidad Funcional ————
 Perímetro Plan Parcial Sorrento ————
 Perímetro Plan Parcial Santa María - - - - -

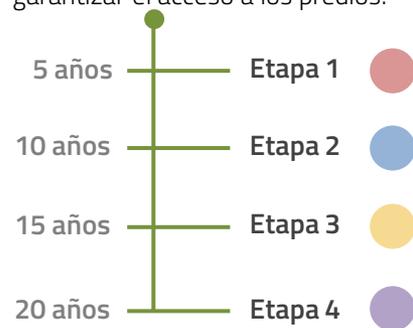
2.3.6

Etapas de desarrollo

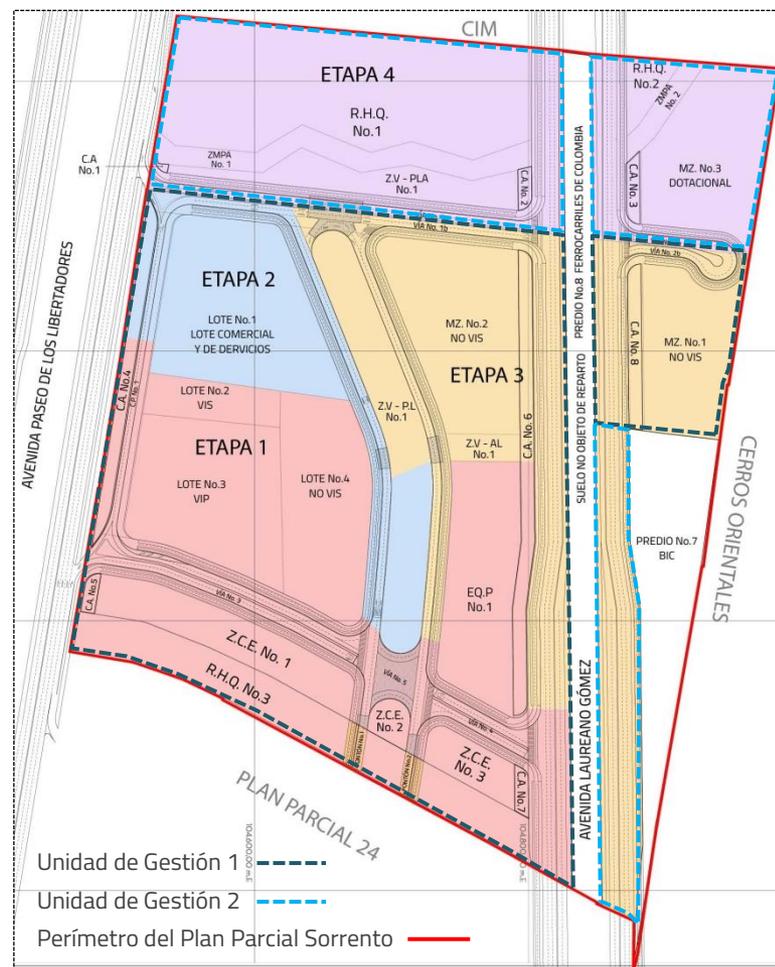
(Cronograma de Ejecución)

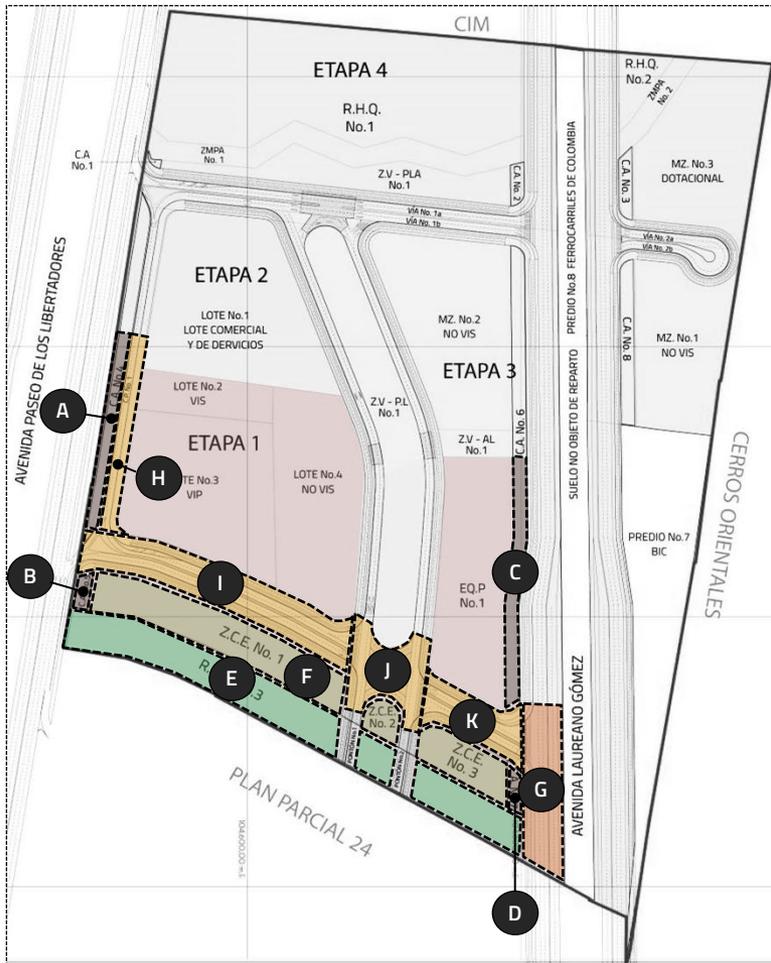
El desarrollo del Plan Parcial N° 25 Sorrento se ejecutará por medio de 2 unidades de gestión y/o actuación urbanística, conformadas por cuatro (4) etapas urbanísticas, las cuales se han formulado en concordancia con el proceso en que se ejecutarán las obras de carga general por parte del Fideicomiso Lagos de Torca y de la habilitación de la Unidad Funcional descrita en el numeral 2.2.6 de este documento.

Las etapas del Plan Parcial Sorrento se han propuesto siguiendo una línea en el tiempo, en las cuales la Etapa N° 1 se proyecta culminarse en 5 años, la N° 2 en 10 años, la N° 3 en 15 años y finalmente la N° 4 en 20 años. **Todas cumplirán el criterio de autosuficiencia**, cumpliendo cada una con el porcentaje de las cesiones correspondientes de espacio público, equipamientos y malla vial local para garantizar el acceso a los predios.



Plan Parcial No. 25 Sorrento





Etapa N° 1 ●

5 años

La primera etapa urbanística de la unidad de gestión No. 1 del Plan Parcial N° 25 Sorrento se podrá iniciar previo al cumplimiento de las condiciones de la unidad funcional establecidas en el artículo No. 5 numeral 4 del decreto distrital 425 de 2018. Esta unidad funcional contempla la continuación del trazado Avenida Santa Bárbara con dos carriles por sentido, propuesto por el plan parcial 17, continuando con dos carriles por sentido de la calzada occidental de la Avenida Laureano Gómez hasta empatar con la vía local No.4 del plan parcial 25.

En dicha etapa se ejecutarán los proyectos de vivienda VIP, VIS y NO VIP/VIS ubicados en los lotes N° 2, 3 y 4 respectivamente. También se dejará habilitada el área para el globo de equipamiento comunal público, las zonas de conectividad ecológica 1, 2, 3 y las vías locales No. 3 y 4, así como la sección sur de la vía local No. 5 en ambos costados y la calzada paralela a la Avenida Paseo los Libertadores.

- A- Control Ambiental No. 4
- B- Control Ambiental No. 5
- C- Control Ambiental No. 6
- D- Control Ambiental No. 7

E- Ronda Hidráulica No. 3 (Quebrada Las Pilas)

F- Zonas de Conectividad Ecológica

G- Avenida Laureano Gómez

H- Calzada Paralela No. 1

I- Vía local No. 3

J- Vía local No. 5

K- Vía local No. 4

Etapa N° 2

10 años

Durante la segunda etapa del Plan Parcial se realizarán las obras correspondientes a un tramo del Par Vial (Vía Local N° 5) y la continuación de la calzada paralela a la Av. Paseo de los Libertadores hasta la Vía Local N° 1b. De igual manera se desarrollará el tramo sur del Parque Lineal.

Con la realización de las obras viales de esta fase se podrán desarrollar los proyectos ubicados en el Lote Comercial N° 1, quedando así conformada completamente la Supermanzana del Plan Parcial.

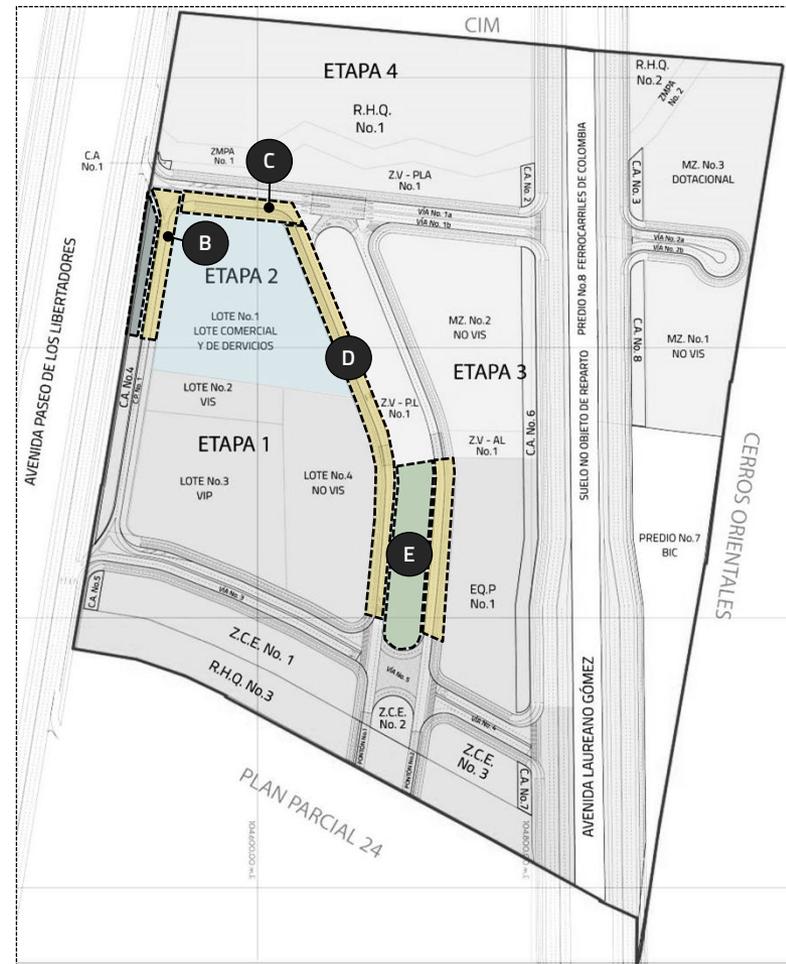
A- Control Ambiental No. 4

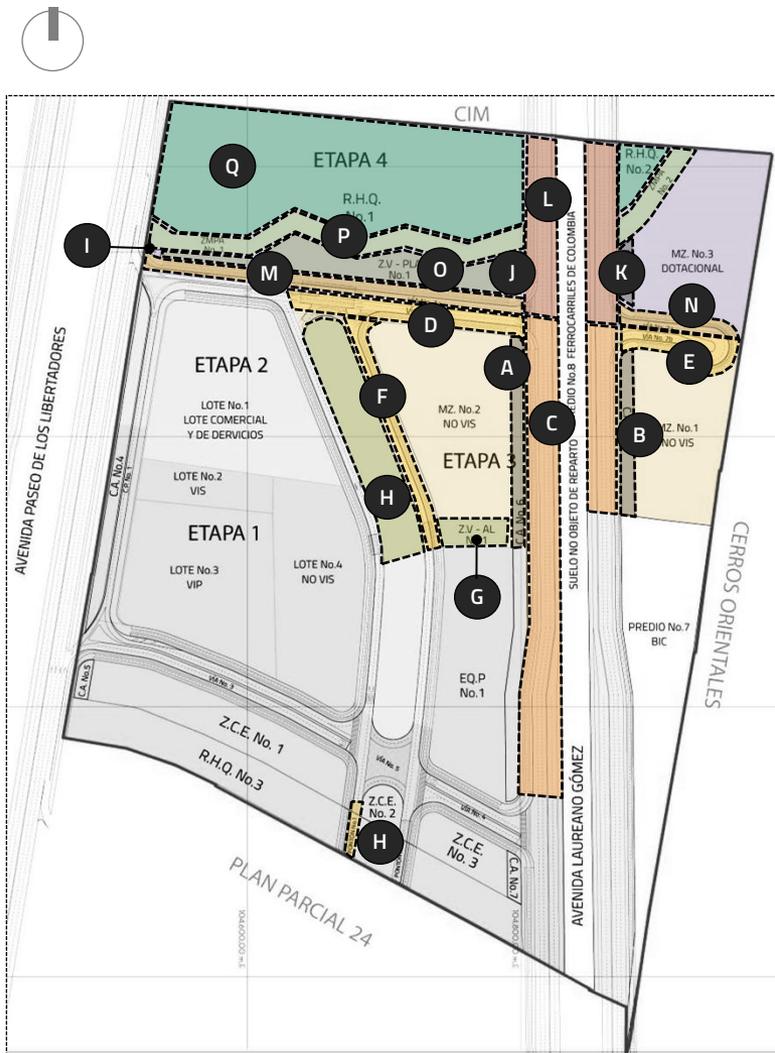
B- Calzada Paralela No. 1

C- Vía Local No. 1b

D- Vía Local No. 5

E- Z.V. Parque Lineal No. 1





Etapa N° 3 ● 15 años

Esta etapa se proyecta iniciar luego de haberse realizado las obras de la Av. Laureano Gómez hasta su intersección con la Vía Local N° 1b. Cumpliéndose esto, durante esta fase se culminarán las obras del Parque Lineal y se ejecutarán las obras viales correspondientes a la calzada oriental del Par Vial, la vía Local N° 1b entre la Vía N° 5 y la Av. Laureano Gómez, la Vía Local N° 2b y el pontón No. 1 sobre la Quebrada Las Pilas. Teniendo conformada esta red vial, se podrán desarrollar los proyectos de vivienda correspondientes a la Manzanas N° 1 y 2.

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| A- Control Ambiental No. 4 | E- Vía Local No. 2a |
| B- Control Ambiental No. 8 | F- Vía Local No. 5 |
| C- Avenida Laureano Gómez | G- Zona Verde Alameda No. 1 |
| D- Vía Local No. 1a | H- Zona Verde Parque No. 1 |

Etapa N° 4 ● 20 años

La etapa final del Plan Parcial Sorrento corresponde a las obras de la Unidad de Gestión 2. En esta fase se proyecta haberse culminado el tramo de la Av. Laureano Gómez entre las Vías Locales N° 1a – 2a (las cuáles también se ejecutarán en esta fase) y el límite norte del Plan Parcial, quedando habilitados los accesos al área de protección de la Quebrada La Floresta y el Dotacional de Permanencia.

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| I- Control Ambiental No. 1 | N- Vía Local No. 2n |
| J- Control Ambiental No. 2 | O- Zona Verde Plazoleta No. 1 |
| K- Control Ambiental No. 3 | P- ZMPA Quebrada La Floresta |
| L- Avenida Laureano Gómez | Q- Ronda Quebrada La Floresta |
| M- Vía Local No. 1b | |

2.3.6.1 Obras temporales para garantizar la accesibilidad a las etapas

Etapa N° 1 ●

5 años →

Obra temporal vial compuesta por dos carriles que conforman una calzada de aceleración de 6.3 metros y su andén respectivo, la cual nace en la calzada paralela de la Unidad de Gestión 1 y termina en la Avenida Paseo de Los Libertadores.

Esta obra garantizará la incorporación de los volúmenes vehiculares de la manzana NO VIS, VIS y VIP sobre la Avenida Paseo de los Libertadores sin afectar los niveles de servicio de la misma.

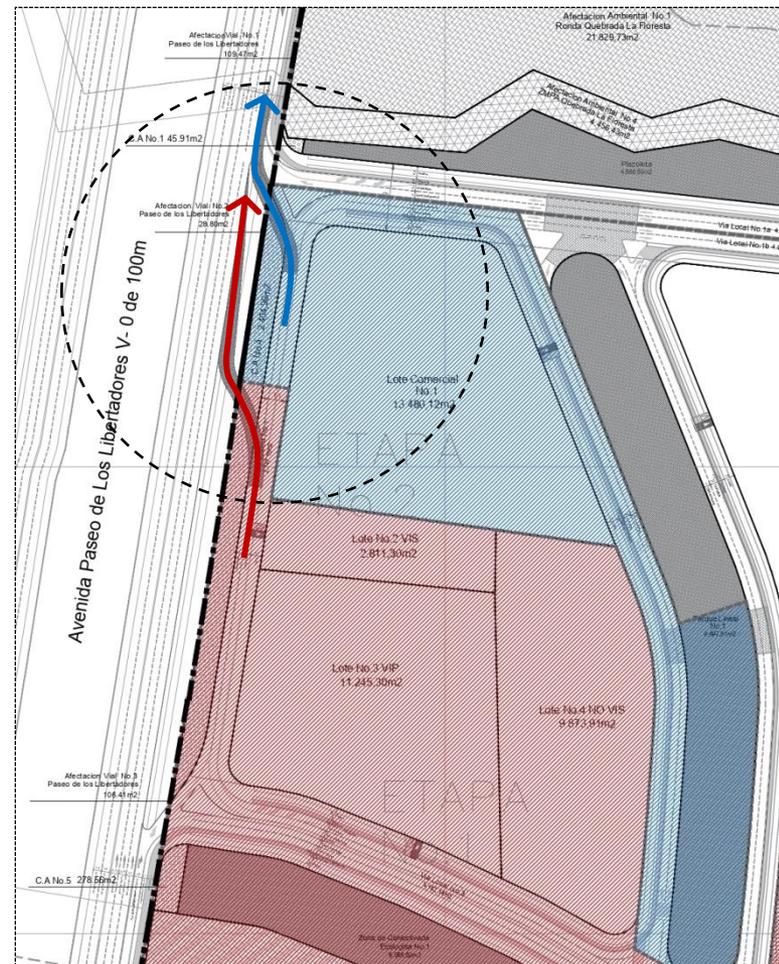
Etapa N° 2 ●

10 años →

Obra temporal vial compuesta por dos carriles que conforman una calzada de aceleración de 6.3 metros y su andén respectivo, la cual nace en la calzada paralela de la Unidad de Gestión 1 y termina en la Avenida Paseo de Los Libertadores.

Esta obra garantizará la incorporación del flujo vehicular de los lotes de vivienda NO VIS, VIS, VIP de la unidad de Gestión No.1 y del Lote Comercial sobre la Av. Paseo de los Libertadores sin afectar los niveles de servicio de la misma.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Etapa N° 3

15 años



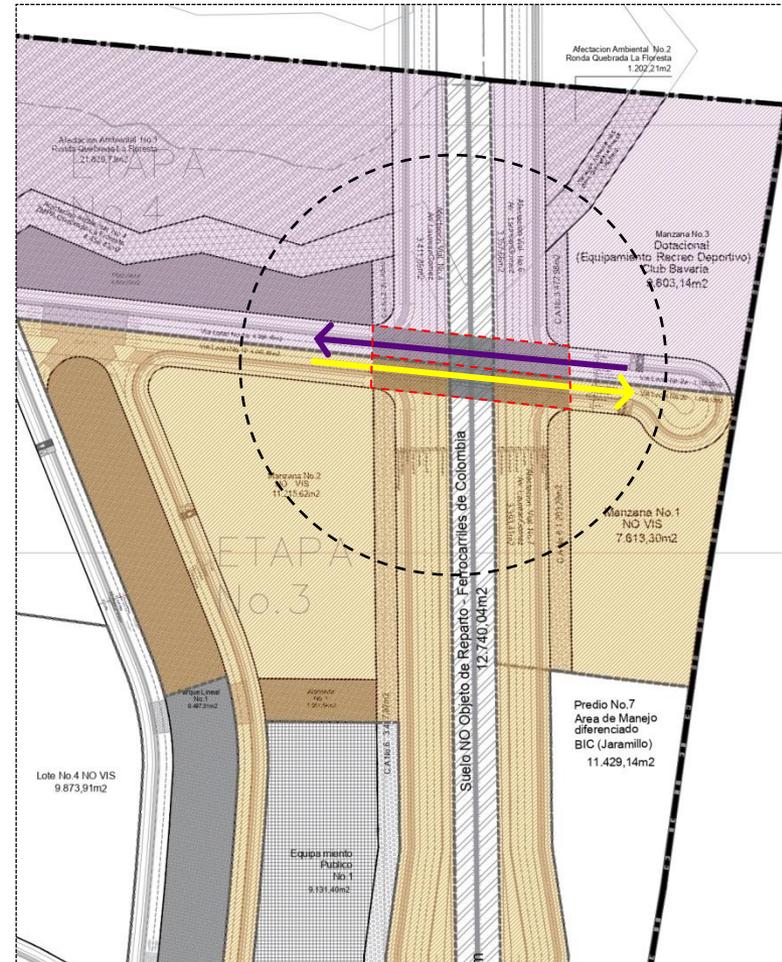
Obra temporal vial opcional que se construirá en el caso que la obra de carga general de la Avenida Laureano Gómez, comprendida en los tramos de la etapa No.3 del plan parcial, no se haya construido por parte del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta obra está compuesta por dos carriles que conforman una calzada de 6.3 metros los cuales habilitarán la accesibilidad vehicular a la manzana No.1 NO VIS. El paso sobre el predio del Ferrocarril de Colombia se garantizará a través de un permiso ante la ANI. Entre tanto, la ejecución de esta obra temporal así como su mantenimiento y operación estará a cargo del propietarios de la unidad de gestión correspondiente.

Etapa N° 4

20 años



Obra temporal vial opcional que se construirá en el caso que la obra de carga general de la Avenida Laureano Gómez, comprendida en los tramos de la Etapa No.4 del plan parcial, no se haya construido por parte del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta obra esta compuesta por dos carriles que conforman una calzada de 6.3 metros los cuales habilitarán la accesibilidad vehicular a la manzana del Dotacional de Permanencia. El paso sobre el predio del Ferrocarril de Colombia se garantizará a través de un permiso ante la ANI. El propietario del predio, por su parte, estará a cargo de la ejecución de esta obra temporal así como su mantenimiento y operación.

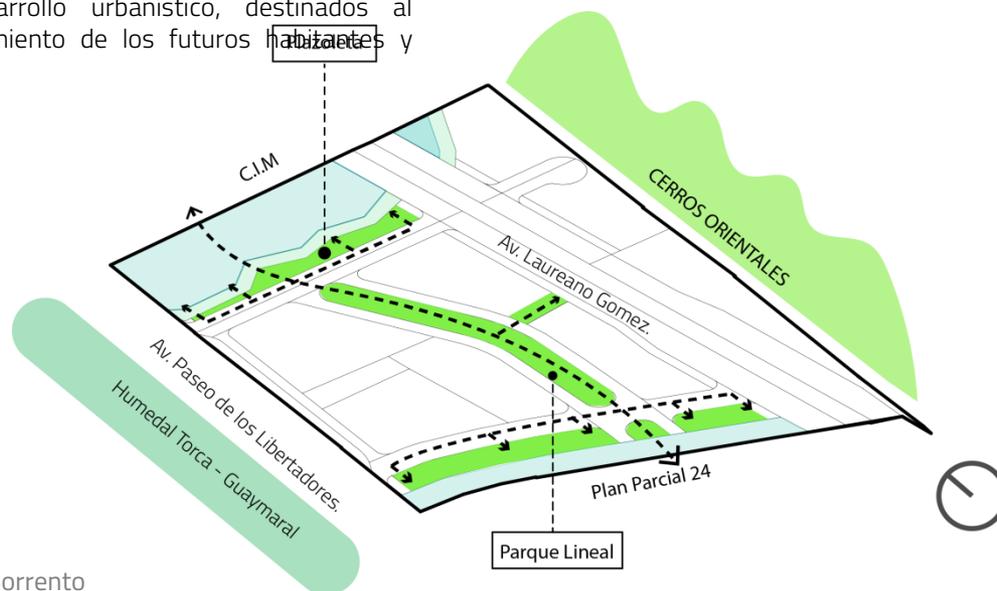


2.3.7

Propuesta de Espacio Público

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial No. 25 Sorrento 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 de Espacio Público del POZ Norte. La ubicación y dimensiones de cada uno de los elementos de espacio público en el Plan Parcial Sorrento responden a los requerimientos estipulados en el Decreto 088 de 2017, formulando una red espacios que aportarán valores ambientales y paisajísticos al desarrollo urbanístico, destinados al encuentro y esparcimiento de los futuros habitantes y usuarios del proyecto.

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. Asimismo, se da cumplimiento al requerimiento de 17% de cesión para parques en la Unidad de Gestión No. 1 y del 8% en la Unidad de Gestión No. 2, de acuerdo con lo establecido por el Decreto Distrital 190 de 2004.



Plan Parcial No. 25 Sorrento



CUADRO DE ÁREAS - CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO				
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	ÁREA M2			% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
	UG-1	UG-2	PLAN PARCIAL	
Zonas de Conectividad Ecológica (ZCEC)	9.033,65	0,00	9.033,65	6,76%
Parque Lineal	9.497,31	0,00	9.497,31	7,11%
Plazoleta	0,00	4.568,59	4.568,59	3,42%
Alameda	1.051,82	0,00	1.054,82	0,79%
TOTAL	19.582,78	4.568,59	24.151,37	18,07%

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE			
M2 DE ESPACIO PÚBLICO	N° DE HAB.	ESPACIO PÚBLICO POR HAB.	
ZMPA	5.653,41	9.406,86	4,07
Control Ambiental	8.456,04		
Parques y Alamedas	24.151,37		
TOTAL	38.260,82		

Sistema de Espacio Público

- Zonas de Conectividad Ecológica (Z.C.E)
- Parque Lineal
- Plazoleta
- Alameda No. 1
- Perímetro Plan Parcial Sorrento



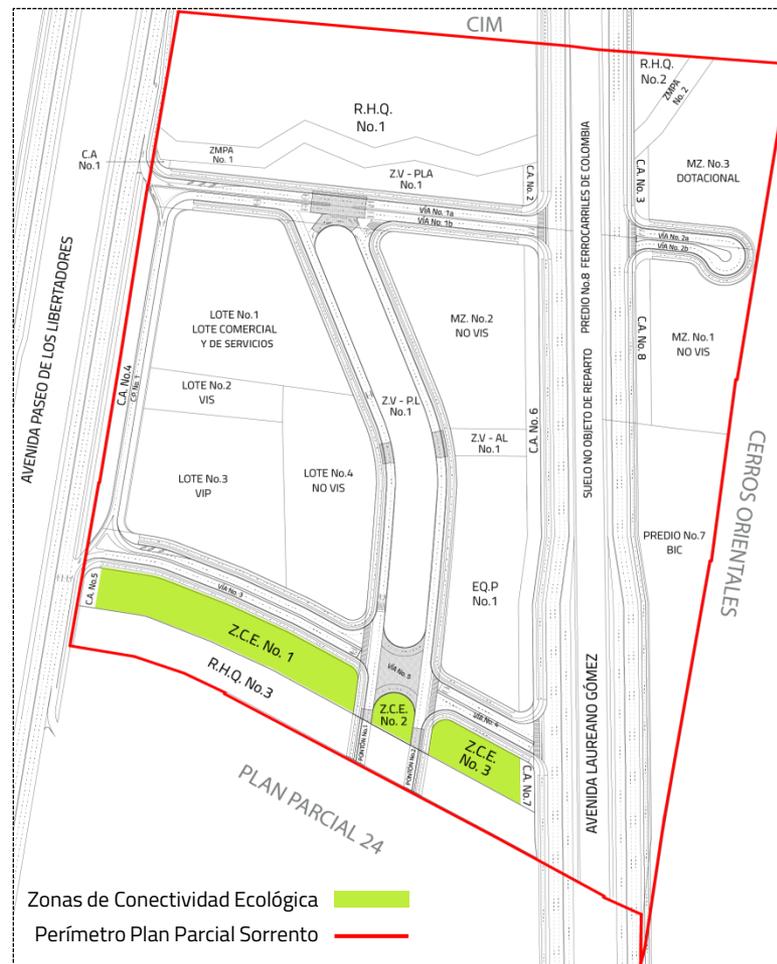
2.3.7.1 Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC)

De conformidad con el artículo 17 del Decreto 088 de 2017, "las Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC) son 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° 25, las ZCEC se localizan en colindancia con la ronda de la Quebrada Las Pilas, reforzando este eje ambiental que une las áreas protegidas del Humedal Torca – Guaymaral y los Cerros Orientales. El manejo de estas Zonas cumplirán los lineamientos establecidos por el art. 18 del Decreto 088 de 2017.

ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIAS	
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREA EN M2
Zona de Conectividad Ecológica N° 1	6.055,02
Zona de Conectividad Ecológica N° 2	835,97
Zona de Conectividad Ecológica N° 3	2.142,66
TOTAL	9.033,65

Plan Parcial No. 25 Sorrento

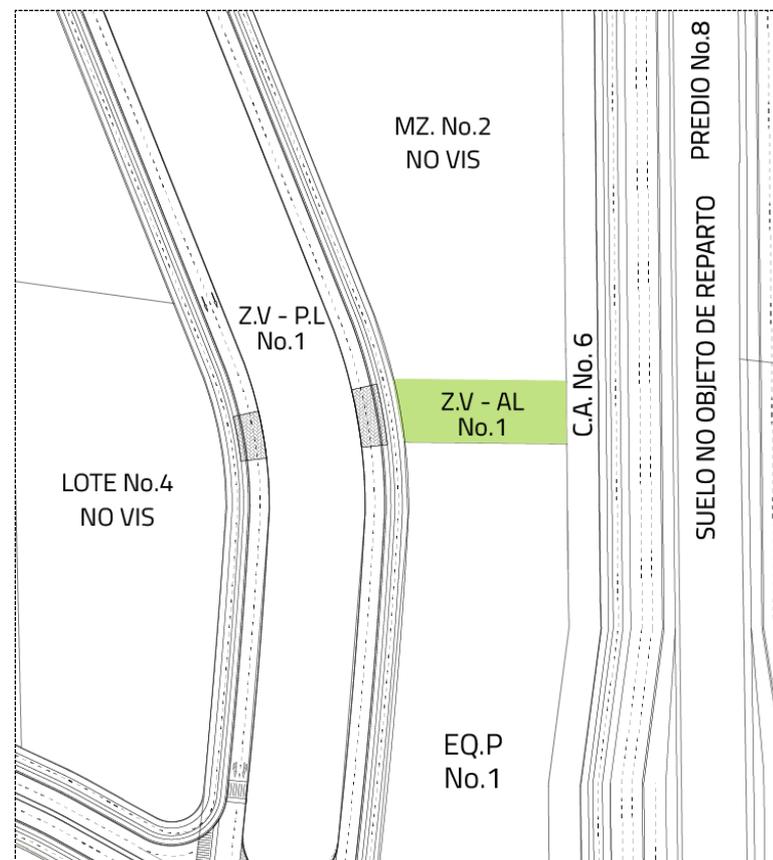




2.3.7.2 Alameda N° 1

En el Plan Parcial Sorrento se ha propuesto una Alameda la cual tendrá como propósito brindar una conexión peatonal entre el Parque Lineal N° 1 y la Avenida Laureano Gómez. Esta Alameda se ubica entre la manzana de vivienda No. 2 y la cesión de equipamiento público. Cuenta con un área de 1.051,82 m² y cumple con los requisitos señalados en los arts. 87, 112 y 129 del Decreto 088 de 2017 de la siguiente manera:

CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 25 SORRENTO
ACCESIBILIDAD	La Alameda N° 1 cumple con este requisito al iniciar y terminar en vías vehiculares públicas (art. 112 del Decreto 088 de 2017).
LOCALIZACIÓN	La Alameda N° 1 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 Alameda N° 1 tiene un ancho mínimo de 20 metros siguiendo el lineamiento establecido en el artículo 129 del Decreto 088 de 2017.
CICLORRUTAS	Las ciclorrutas se localizan sobre las vías locales adyacentes a la Alameda No. 1, dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5.2.1 del art 87 del Decreto 088 de 2017.



Alameda No. 1



2.3.7.3 Parque Lineal N° 1

El planteamiento de este parque responde a la propuesta general de espacio público de Ciudad Lagos de Torca, en la cual se estructura un parque lineal que permita la conexión ambiental entre la Quebrada La Floresta, La Quebrada Las Pilas y el Parque Metropolitano Guaymaral.

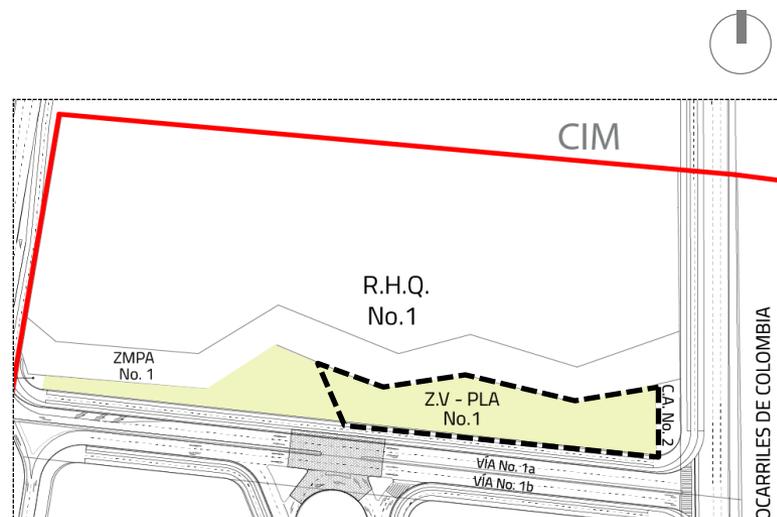
El Parque Lineal N°1 cuenta con un área de 9.497,31 m² y cumple con los lineamientos señalados en los arts. 87 y 112 del Decreto 088 de 2017, los cuales son:

CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 25 SORRENTO
ACCESIBILIDAD	El Parque Lineal N°1 cumple con este requerimiento al estar rodeado en todo su perímetro por vías vehiculares públicas (art. 112 – Decreto 088 de 2017).
LOCALIZACIÓN	El Parque Lineal N° 1 cumple con su función de conectar dos elementos de la estructura ecológica principal (Quebrada La Floresta y Las Pilas), siguiendo la ubicación señalada en los planos N° 7 y 15 de la cartografía del Decreto 088 de 2017.
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	El Parque Lineal N°1 cumple 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 las vías locales situadas el perímetro del Parque Lineal (vía local No. 5), dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5.2.1 del art 87 del Decreto 088 de 2017.

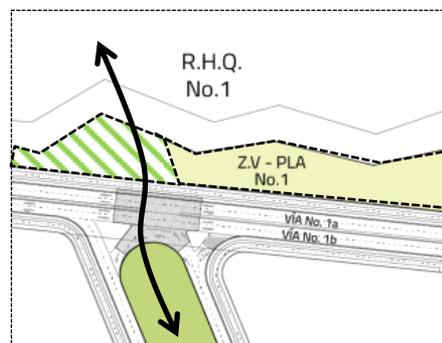
2.3.7.4 Plazoleta No. 1

En cumplimiento del artículo 129 del decreto 088 de 2017, en el plan parcial Sorrento se propone una plazoleta de 3,500 m², la cual hace parte de una zona de cesión para parques con un área total de 4,568,59m². Estará ubicada al norte del Plan Parcial, entre la Vía Local N° 1a y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada La Floresta. La zona de cesión en su conjunto, tiene la función de elemento conector ambiental del Parque Lineal No. 1 con el corredor ecológico de la Quebrada La Floresta y sirve de remate espacial del Parque Lineal N° 1 para conformar un área de transición entre las áreas construidas del Plan Parcial Sorrento y el Complejo de Intercambio Modal (CIM), cumpliendo con los requisitos señalados en los arts. 87, 112 y 129 del Decreto 088 de 2017, así:

CONDICIONES PARA CESIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 25 SORRENTO
ACCESIBILIDAD	La Plazoleta se ubica sobre la Vía Local N° 1a y colinda también con la Avenida Laureano Gómez, cumpliendo con el requerimiento establecido en el art. 112 del Decreto 088 de 2017).
LOCALIZACIÓN	La Plazoleta 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	La Plazoleta cumple con el área mínima de 3.500 m ² establecida en el art.129 del Decreto 088 de 2017. 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.



Conectividad Ambiental de la Plazoleta.



Para dar cumplimiento con la conectividad ambiental del área restante de cesión verde que no incluye la plazoleta, ésta contará con un diseño paisajístico con estructuras arbóreas de mediano y alto porte así como la restricción de endurecimientos del suelo.

Cumplimiento de la obligación de 3.500 m²

Plazoleta No. 1

Perímetro Plan Parcial Sorrento

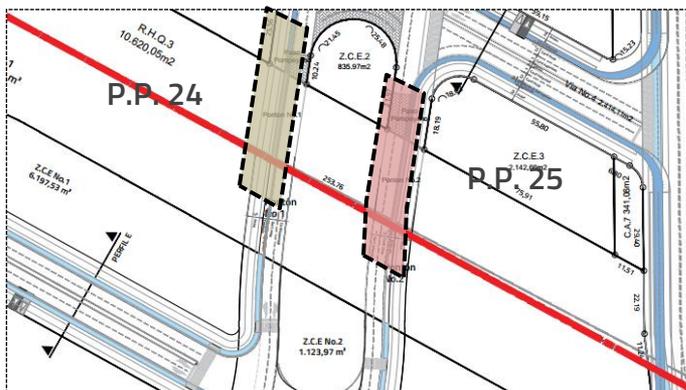
2.3.8

Articulación entre los Planes Parciales No. 24 y No. 25

Pontones sobre la ronda de la Quebrada Las Pilas

Con el fin de generar una armonización y conectividad vial y de espacio público entre los Planes Parciales No. 24 y 25, se han formulado dos pontones que cruzan la ronda de la Quebrada Las Pilas. De esta manera, se protege la franja ecológica protectora del cauce de la quebrada, permitiendo el paso de la fauna por debajo de estos elementos y se da continuidad al parque lineal sinuoso que nace en el plan parcial 24 y termina en el plan parcial 25.

El Plan Parcial No. 25 ejecutará las obras del pontón No. 1, mientras el Plan Parcial No. 24 construirá el pontón No. 2. En ambos casos, los pontones hacen parte de la etapa No. 3 de cada plan parcial.

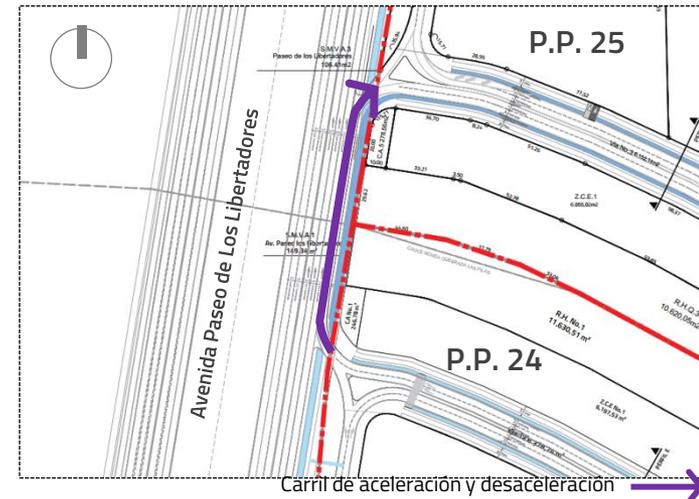


Pontón No. 1

Pontón No. 2

Carril de aceleración y desaceleración (Av. Paseo de los Libertadores)

Para conectar las calzadas paralelas propuestas en los Planes Parciales No. 24 y 25 se ha formulado un carril de aceleración y desaceleración continuo a lo largo de los dos planes parciales, los cuales inician en la salida del Plan Parcial No. 24 y terminan en el acceso del Plan Parcial No. 25 sobre la Av. Paseo de los Libertadores respectivamente. De esta manera se evita intervenir sobre la ronda de la Quebrada Las Pilas.

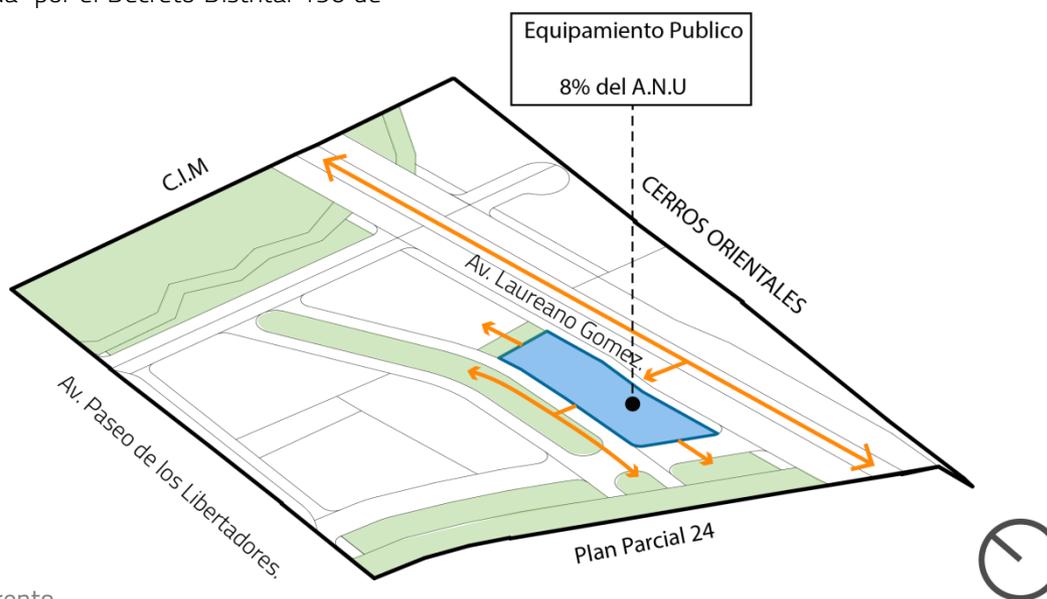


Carril de aceleración y desaceleración

2.3.9 Propuesta de Equipamiento Público

La cesión de equipamiento público se ha ubicado en un sector estratégico dentro del planteamiento urbanístico del Plan Parcial N° 25 – Sorrento, teniendo su frente más extenso sobre una arteria vial principal (Avenida Laureano Gómez) y colindando en sus otros tres costados con vías locales y cesiones de parques. El equipamiento tendrá una relación directa con el Parque Lineal N° 1, al tener su acceso principal sobre el par vial que rodea este espacio público. Asimismo, se cumple con el 8% de cesión reglamentaria, establecida por el Decreto Distrital 190 de 2004.

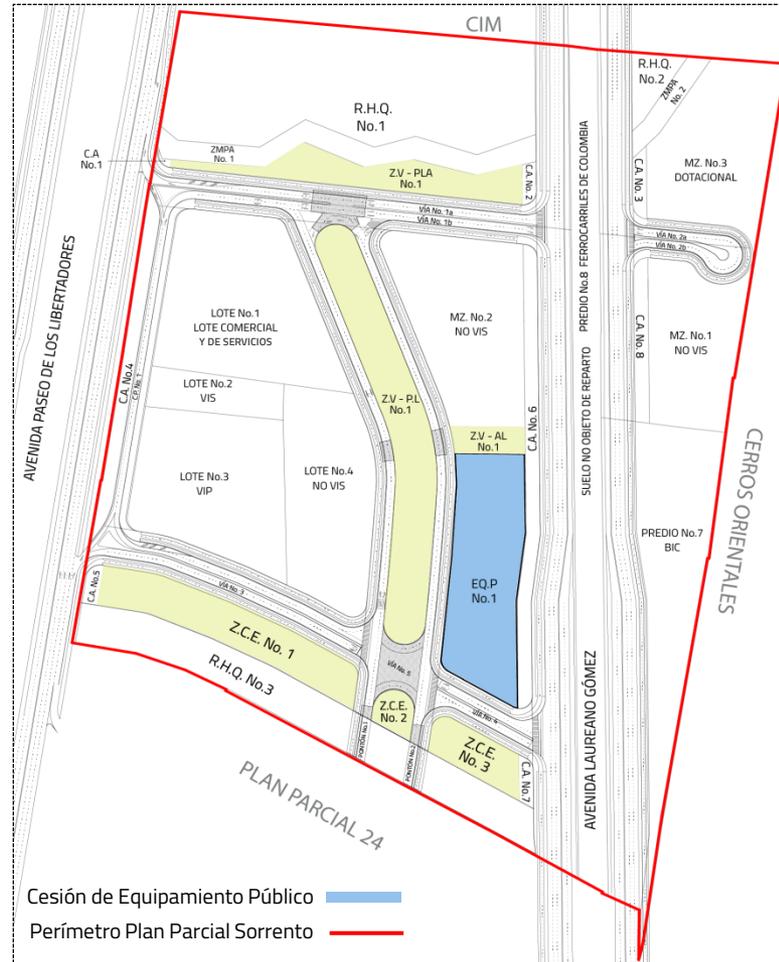
Adicionalmente, el equipamiento es contiguo a una alameda peatonal y colinda con la Zona de Conectividad Ecológica asociada a la Quebrada Las Pilas, por lo que tendrá el potencial de vincularse con la estructura ecológica principal. La vocación del equipamiento público propuesto deberá ser definida por el Distrito de acuerdo a la escala y requerimiento. Este podría ser de tipo educativo, cultural, salud, bienestar social, deportivo o recreativo.



CUADRO DE ÁREAS - CESIÓN DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO				
	ÁREA M2			% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
	UG-1	UG-2	PLAN PARCIAL	
Equipamiento Público 1	9.131,88	0,00	9.131,88	8,00%

CONDICIONES PARA CESIONES DE EQUIPAMIENTOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 25 SORRENTO
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	El área destinada para equipamiento público, al contar con un área inferior a 1.3 Ha, se ha distribuido en un solo globo, dando cumplimiento al art. 115 del Decreto 088 de 2017.
ACCESIBILIDAD	La cesión de equipamiento público cumple con esta condición al estar delimitado más del 50% de su perímetro por vías públicas vehiculares (art. 115 del Decreto 088 de 2017).
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	El equipamiento público propuesto cumple con el numeral 3.2.3 del art. 115 del Decreto 088 de 2017, ya que al poseer un frente superior a 100 metros, su profundidad es superior a 50 metros.
LOCALIZACIÓN	El área de cesión de equipamiento público en el Plan Parcial Sorrento 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 con una cesión pública para parques mayor a 4.000 m2 (Parque Lineal), del cual se separa por medio de la vía local N° 5.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



2.4

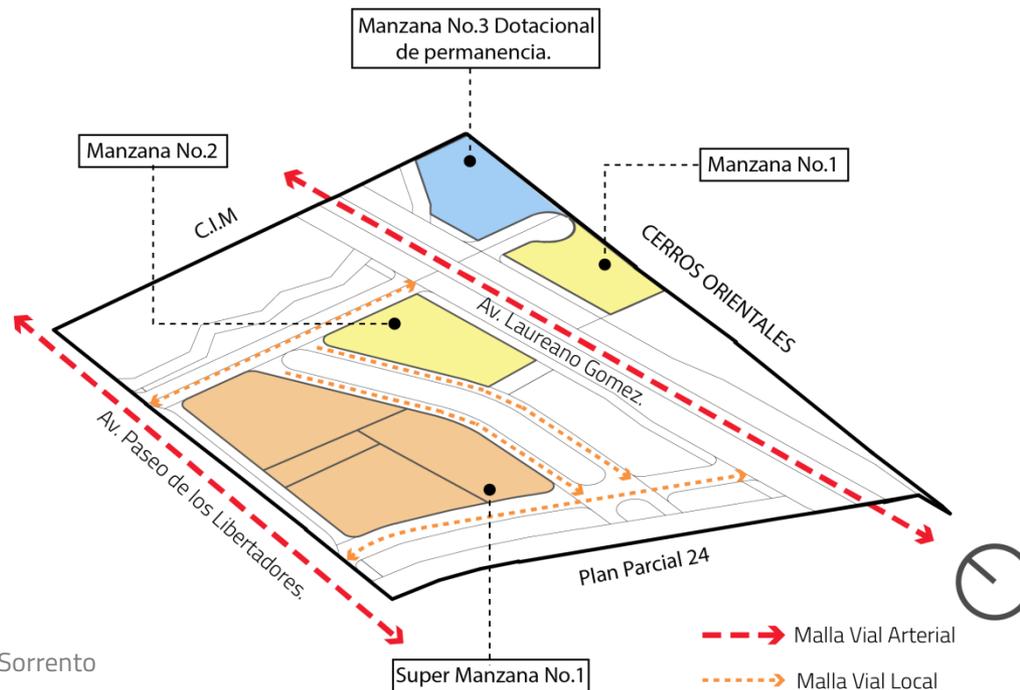
Estructura Espacial y de Usos del Suelo

2.4.1

Propuesta de la estructura espacial

La configuración espacial del Plan Parcial N° 25 responde a los criterios de subdivisión establecidos en el artículo 108 del Decreto 088 de 2017, el cual se determina que *"los proyectos urbanísticos se podrán subdividir en Supermanzanas y/o en Manzanas, las cuales a su vez se podrán subdividir en lotes"*.

Respondiendo a esto, las áreas útiles del Plan Parcial Sorrento se organizan espacialmente mediante una Supermanzana y tres 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.

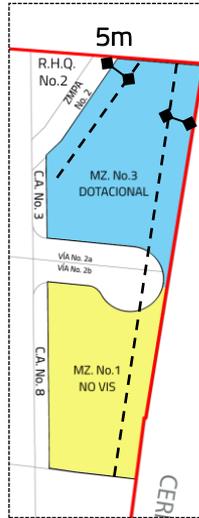




Franjas de Amortiguación contra Elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Con el fin de evitar los impactos negativos de las futuras edificaciones localizadas en las manzanas No.1 NO VIS y No.1 Dotacional, colindantes con la Reserva Thomas Van Der Hammen y la ZMPA de la Quebrada La Floresta, se proponen dos franjas amortiguadoras de 15 y 5 metros respectivamente, atendiendo los requerimientos de la SDA.

Estas franjas se localizan al interior de áreas útiles y tendrán la condición de zonas libres no edificables con coberturas arbustivas de medio y alto porte.



15m

TIPO DE SUBDIVSIÓN	UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA	% DEL ÁREA ÚTIL P.P. SORRENTO
Supermanzana N° 1	UG - 1	37.410,63 m2	56,82%
Manzana N° 1	UG - 1	7.613,30 m2	11,56%
Manzana N° 2	UG - 1	11.210,89 m2	17,03%
Manzana N° 3	UG - 2	9.603,14 m2	14,58%
Total		65. 837,96	100%

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Perímetro Plan Parcial Sorrento

2.4.1.1 Supermanzana N° 1

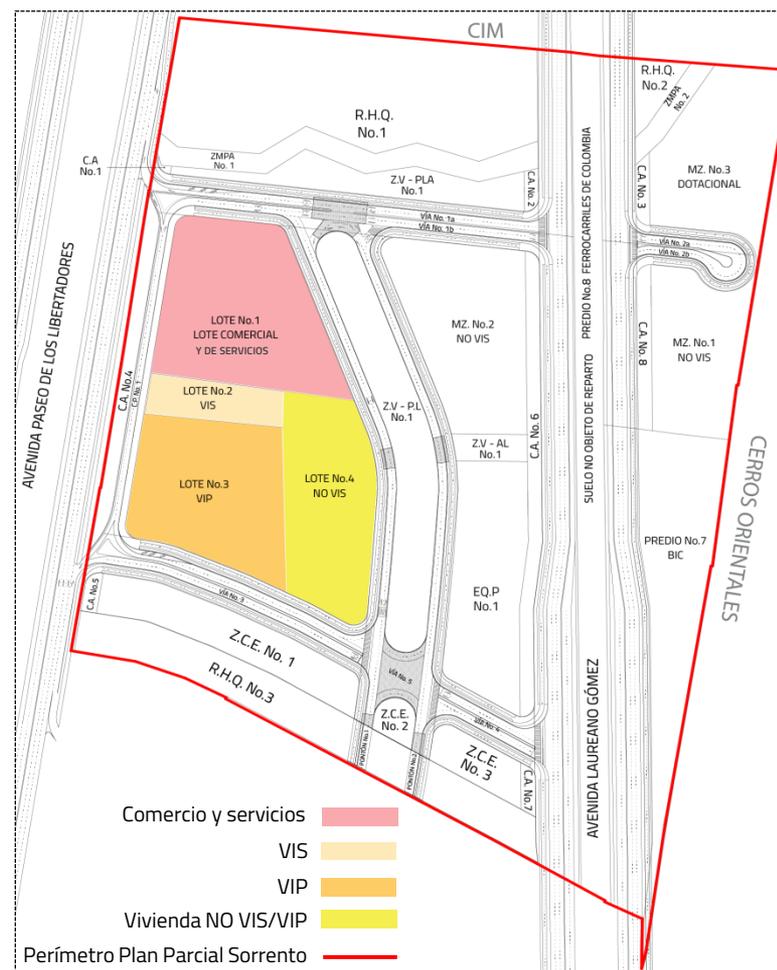
La Supermanzana propuesta en el Plan Parcial Sorrento cuenta con un área útil de 37.410,63 M2 y está dividida en cuatro lotes, cuyo uso se describe en la tabla inferior y los cuales cuentan todos con acceso desde vías vehiculares de la Malla Vial Local.

Los lotes destinados a Vivienda de Interés Prioritaria y Social (VIP/VIS) tienen áreas superiores a los 390 metros cuadrados y tienen un frente mínimo de 30 metros, cumpliendo con lo establecido en el art. 108 del Decreto 088 de 2017, complementado por el art. 11 del Decreto 049 de 2018.

El cumplimiento de los demás requisitos establecidos por el mencionado artículo de enumeran en la tabla de la página 110.

LOTE No.	ÁREA m2	PERÍMETRO m	USO
1	13.480,12	477,67	Comercio
2	2.811,74	253,52	Vivienda de Interés Social (VIS)
3	11.246,96	434,82	Vivienda de Interés prioritaria (VIP)
4	9.871,81	429,01	Vivienda NO VIP/VIS
TOTAL	37.410,63	1.595,02	

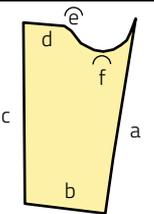
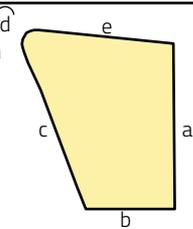
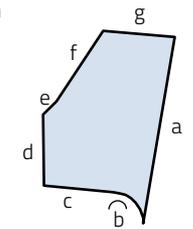
Plan Parcial No. 25 Sorrento



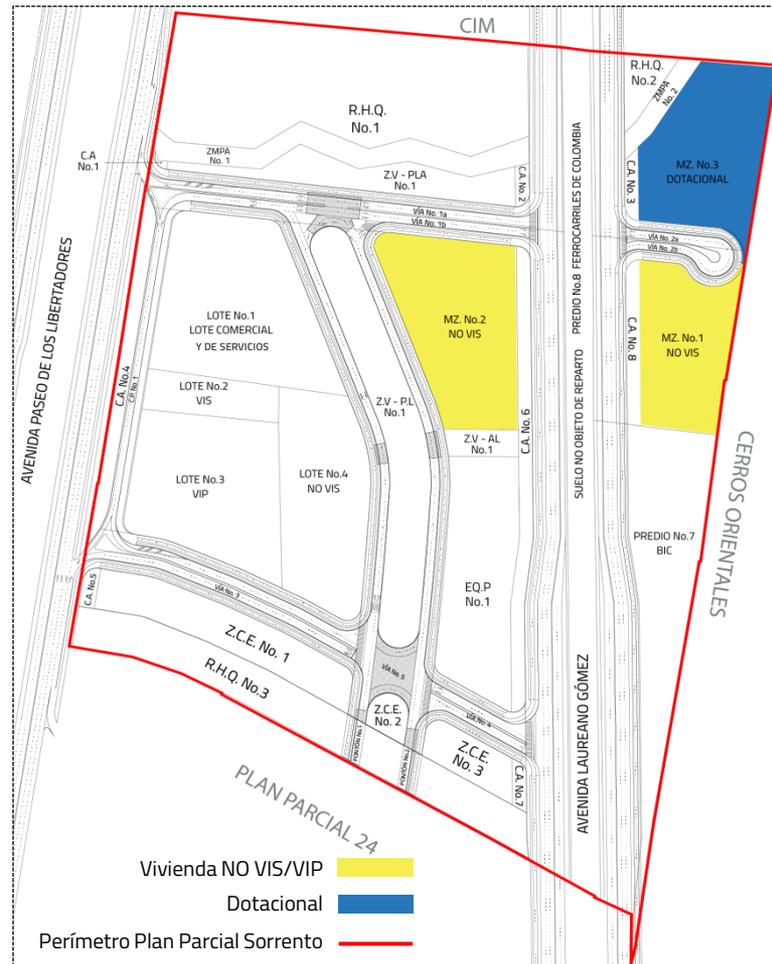
REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE SUPERMANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 25 SORRENTO
<i>Las Supermanzanas deben ser delimitadas por vías de la Malla Vial Arterial (Principal y Complementaria) e Intermedia, y/o vías de la Malla Vial Local vehicular de uso público. No se permite que se delimiten por alamedas en ninguno de sus costados.</i>	La Supermanzana del Plan Parcial Sorrento se encuentra delimitada en sus cuatro costados por vías de la Malla Vial Local vehicular, una de las cuales es la calzada paralela a la Avenida Paseo de los Libertadores.
<i>El área máxima de las Supermanzanas no puede superar cuatro (4) hectáreas de área útil: en este cálculo no se incluirá la franja de control ambiental.</i>	El área útil de la Supermanzana del Plan Parcial Sorrento es de (37.410,63 m ²), estando así por debajo del máximo establecido.
<i>Únicamente se permite el desarrollo de Supermanzanas cuando estas contengan comercio de escala urbana o metropolitana y/o usos dotacionales de escalas metropolitana y urbana. Cuando se planteen uno o más de los usos previamente establecidos, se permitirá plantear usos complementarios siempre que estos se encuentren permitidos.</i>	La Supermanzana del Plan Parcial Sorrento tendrá un lote de uso comercial de escala urbana/metropolitana, el cual se ubica frente a la Avenida Paseo de los Libertadores, haciendo parte del Eje del Integración Norte descrito en el Decreto 190 de 2004.
<i>No se permiten cerramientos.</i>	El perímetro de la Supermanzana del Plan Parcial Sorrento estará bordeada de usos activos en primer piso, evitando la presencia de cerramientos.
<i>Las Supermanzanas y Manzanas podrán subdividirse en lotes cuya área mínima será de seiscientos cincuenta (650) metros cuadrados, siempre que tengan por lo menos un frente de mínimo treinta (30) metros de ancho sobre la vía local vehicular pública.</i>	Todos los lotes en la Supermanzana del Plan Parcial Sorrento tiene un área superior a los 650 m ² y todos cuentan con un frente sobre vía pública mayor a los 30 metros.
<i>No se permite la subdivisión de una Supermanzana o Manzana en Lotes que como consecuencia de la subdivisión queden con frente únicamente a una vía de la Malla Vial Arterial y/o intermedia; los lotes productos de la división de Supermanzanas o Manzanas siempre deben tener acceso vehicular desde una vía local vehicular pública.</i>	Para cumplir con este requerimiento, se ha propuesto una calzada paralela a la Avenida Paseo de los Libertadores con el fin de dar acceso a los lotes de la Supermanzana sobre este frente, evitando afectar el flujo vehicular que transcurre sobre la arterial vial principal.

2.4.1.2 Manzanas

En la propuesta urbana del Plan Parcial N° 25 Sorrento se han configurado tres (3) manzanas con las siguientes características.

FORMA GEOMÉTRICA	MANZANAS
<p>a = 138,32m b = 55,55m c = 123,04m d = 28,30m e = 9,94m f = 62,98m</p> 	<p>Manzana N° 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Área: 7.613,30 m² Perímetro: 419,21 m Uso: Residencial NO VIP/VIS.
<p>a = 136,34m b = 54,46m c = 141,4m d = 20,54m e = 93,14m</p> 	<p>Manzana N° 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Área: 11.210,89 m² Perímetro: 445,79 m Uso: Residencial NO VIP/VIS.
<p>a = 137,57m b = 26,86m c = 55,98m d = 54,28m e = 13,59m f = 65,27m g = 54,93m</p> 	<p>Manzana N° 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Área: 9.603,14 m² Perímetro: 411,71 m Uso: Dotacional de Permanencia.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017 Y ART. 11 – DECRETO 049 DE 2018)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL No. 25 SORRENTO		
	MANZANA No. 1	MANZANA No. 2	MANZANA No. 3
<i>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.</i>	La Manzana No. 1 colinda en su costado occidental con la Av. Laureano Gómez (malla vial arterial) y en su frente norte con la Vía Local N° 2b, sobre la cual se dará el acceso vehicular a la manzana. Sobre el costado oriental se sitúa el límite del POZ Norte y sobre el lado sur se colinda con el área de manejo diferenciado (BIC).	La Manzana No. 2 tiene en su borde norte la Vía Local No. 1b, en su frente oriental a la Av. Laureano Gómez y en su lado occidental a la Vía Local N° 5, sobre la cual se dará el acceso vehicular a la manzana. El costado sur colinda con la Alameda N° 1.	Esta manzana colinda en dos de sus costados con vías vehiculares: Av. Laureano Gómez al occidente y Vía Local No. 2a al sur, ubicándose el acceso vehicular sobre esta última vía. La manzana en sus demás costados con la ZMPA de la Quebrada La Floresta y el límite del POZ Norte.
<i>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.</i>	El lado más corto de la Manzana No. 1 cuenta una extensión de 55,55 metros, mientras el más largo es de 138,15m, conformándose una relación de aproximadamente 2/5, cumpliendo así con esta recomendación.	El frente más corto de la Manzana No. 2 es de 61,48m, mientras que el más largo mide 115,83, por lo cual se configura una relación muy cercana al 1/2 (0,53), aproximándose a lo recomendado por el Decreto 088 de 2017.	Esta Manzana cuenta con una configuración geométrica no cuadrangular al encontrarse en colindancia con la franja de protección de la Quebrada La Floresta. No obstante, se cumple con las demás disposiciones establecidas por el art. 108 del Decreto 088 de 2017,
<i>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.</i>	El área útil de la Manzana No. 1 es de 7.613,30 m ² (0,76 Ha), cumpliendo así con este requisito.	El área útil de la Manzana No. 2 es de 11.215,62 m ² (1,13 Ha), por lo cual se cumple con este requerimiento.	El área útil de la Manzana No. 3 es de 9.603,14 m ² (0,96 Ha), cumpliendo así con este requisito.
<i>En las manzanas se permite el desarrollo de todos los usos permitidos de conformidad con lo establecido en el respectivo plan parcial.</i>	Se desarrollará vivienda NO VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.	Se desarrollará vivienda NO VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.	Se mantendrá el uso dotacional existente (art. 74 del Decreto 088 de 2017)

2.4.2 Propuesta general de usos

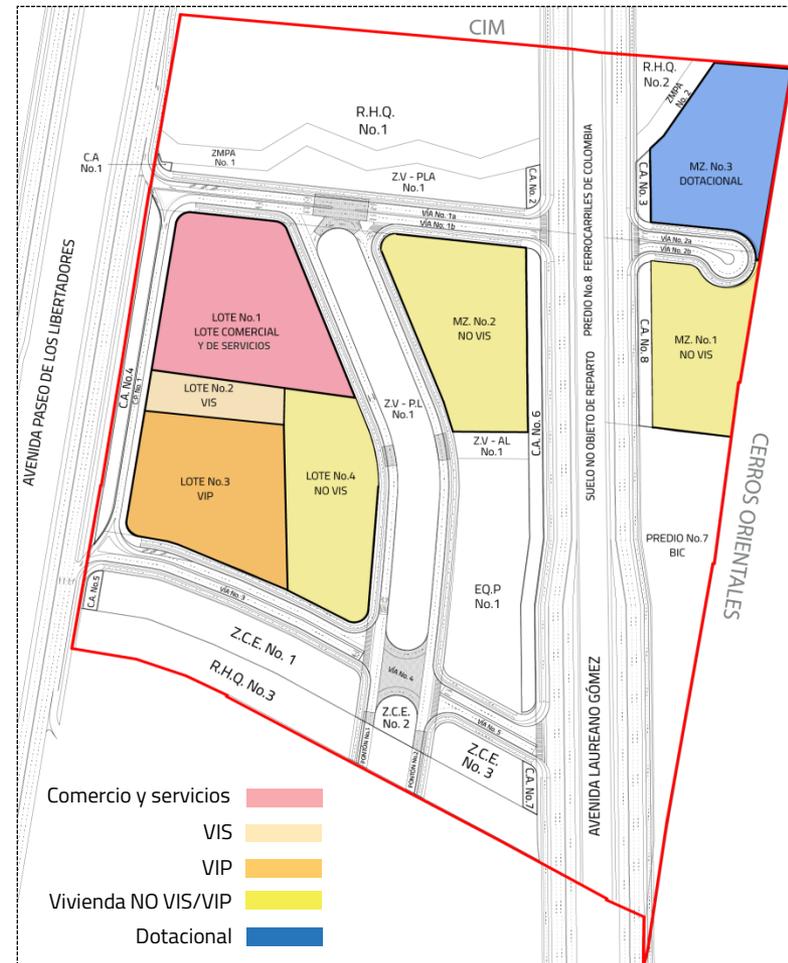
Para el ámbito del Plan Parcial Sorrento, de acuerdo con la cartografía del Decreto 088 de 2017, se han determinado las siguientes áreas de actividad, las cuales fueron descritas detalladamente en el numeral 1.3.3.2 del Capítulo de Memoria Justificativa:

- **Área de Actividad Dotacional:**
-Zona de Equipamientos Deportivos y Recreativos.
- **Área de Actividad de Comercio y Servicios:**
-Zona de Comercio Cualificado.
- **Área Urbana Integral:**
-Zona Industrial y de Servicios
-Zona Residencial

Basado en estas áreas de actividad y en la ubicación del Plan Parcial dentro del Eje de Integración Norte (ver 1.3.3.1), el cual se configura como una centralidad urbana de usos mixtos, se ha formulado una distribución de usos que combina vivienda, comercio, servicios y dotacionales, con el fin de propiciar un desarrollo urbanístico mixto y variado, evitando la creación de áreas residenciales mono funcionales.

Asimismo, el Plan Parcial Sorrento contempla un área de comercio y uso dotacional total al 23.083,26, lo cual equivale al 35,06% del área útil, cumpliendo con el requisito establecido por el POZ Norte.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



2.4.3

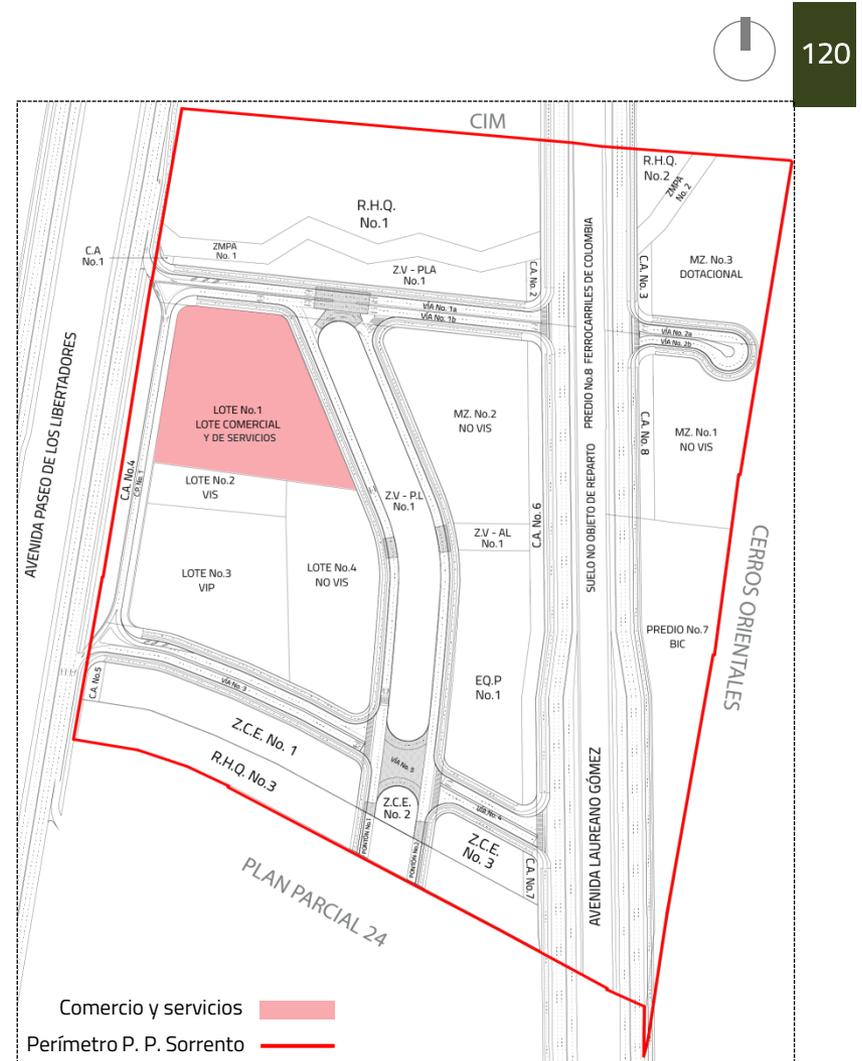
Propuesta de Usos del Suelo

2.4.3.1 Uso comercial y de servicios

En el Plan Parcial No. 25 Sorrento se ha destinado un área útil de 13.480,12 m² para uso comercial y de servicios de escala urbana y metropolitana. Esta corresponde al Lote No. 1 de la Supermanzana N° 1, estando localizado frente al Corredor de la Avenida Paseo de los Libertadores.

Si bien el uso principal del Lote No. 1 es el comercial, se han considerado otros usos complementarios entre los cuales se encuentran, los comercio zonales y vecinales, servicios empresariales y servicios personales. Los requerimientos de estacionamientos se enumeran en las tablas de las páginas 115 y 116.

Los establecimiento de equipamientos colectivos, deportivo – recreativos y de servicios urbanos de alto impacto se encuentran restringidos de acuerdo con el art. 97 del Decreto 088 de 2017, modificado por el art. 3 del Decreto 425 de 2018 y complementado por el art. 7° del Decreto 417 de 2019.



SUPERMANZANA 1 - LOTE No. 1				EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS	
AREA DE ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS				SECTOR DE DEMANDA: A	
ZONA: COMERCIO CUALIFICADO					
TRATAMIENTO: DESARROLLO					
	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA	PRIVADO	VISITANTE
USO PRINCIPAL	COMERCIO	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal	Metropolitano y Urbano (1 x 200 m ²) Zonal y Vecinal (1 x 250 m ²)	Metropolitano (1 x 25 m ²) Urbano y Zonal (1 x 30 m ²) Vecinal (1 x 40 m ²)
USOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros, Servicios de Logística.	Metropolitana	Servicios Financieros (1 x 30 m ²) x 50% Servicios de Logística (1 x 25 m ²) x 50%	Servicios Financieros (1 x 40 m ²) x 50% Servicios de Logística (1 x 100 m ²) x 50%
		Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística.	Urbana	Servicios Financieros (1 x 30 m ²) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1 x 30 m ²) x 50% Servicios de Logística (1 x 30 m ²) x 50%	Servicios Financieros (1 x 40 m ²) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1 x 40 m ²) x 50% Servicios de Logística (1 x 40 m ²) x 50%
		Servicios Financieros.	Zonal	Servicios Financieros (N/A)	Servicios Financieros (N/A)

USOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Metropolitana	Servicios Turísticos (1 x 100 m2) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 100 m2)	Servicios Turísticos (1 x 50 m2) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 20 m2)
		Servicios de Parqueadero, Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Urbana	Servicios de Parqueadero (N/A) Servicios Turísticos (1 x 50 m2) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 100 m2)	Servicios de Parqueadero (N/A) Servicios Turísticos (1 x 50 m2) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 20 m2)
		Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Zonal	Servicios Alimentarios (1 x 30 m2) Servicios Profesionales Técnicos Especializados (1 x 30 m2) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 40 m2)	Servicios Alimentarios (1 x 40 m2) Servicios Profesionales Técnicos Especializados (1 x 30 m2) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (1 x 100 m2)
		Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Vecinal	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)	Servicios Profesionales Técnicos Especializados (N/A) Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento (N/A)

2.4.3.2 Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)

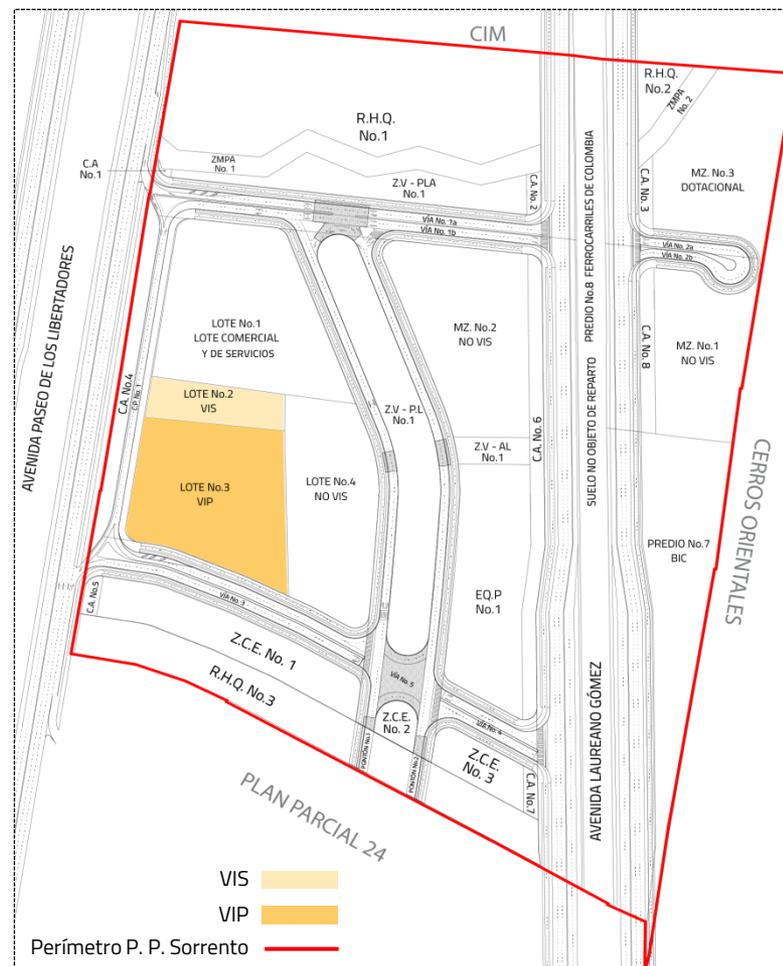
El Plan Parcial Sorrento plantea la ubicación de los proyectos destinados a VIS y VIP en los Lotes No 2 y 3 de la Supermanzana No. 1. Estos cumplen con las exigencias establecidas por el Decreto 088 de 2017, destinando el 5% del Área Útil del Plan Parcial para VIS (art. 129) y el 20% para VIP (art. 139). Asimismo, se cumple con la obligación del 5% (VIS) y del 3% (VIP) para usos de comercio y servicios en primer piso (art. 139 – Decreto 088 de 2017).

SUPERMANZANA No. 1 – LOTE No. 2 (VIS)	
Área Útil destinada a VIS en el P.P. Sorrento	% De Área Útil destinado a VIS en el P.P Sorrento
2.811,74 m ²	5%

SUPERMANZANA No. 1 – LOTE No. 3 (VIP)	
Área Útil destinada a VIP en el P.P. Sorrento	% De Área Útil destinado a VIP en el P.P Sorrento
11.246,96 m ²	20%

ÁREA COMERCIAL EN 1° PISO EXIGIDA (VIS/VIP)	
Área de Comercio y Servicios para VIS (5%)	Área de Comercio y Servicios para VIP (3%)
140,59 m ²	337,41 m ²

Plan Parcial No. 25 Sorrento



SUPERMANZANA 1 - LOTE No. 2 (VIS)			
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL			
ZONA: ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS			
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	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 Vecinal (1 x 250 m2)	Comercio 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)

SUPERMANZANA 1 - LOTE No. 3 (VIP)			
ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL			
ZONA: ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS			
TRATAMIENTO: DESARROLLO			
	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA

USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar (VIP)	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
	COMERCIO	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de hasta 2.000 m2 de área de ventas	Zonal
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Zonal

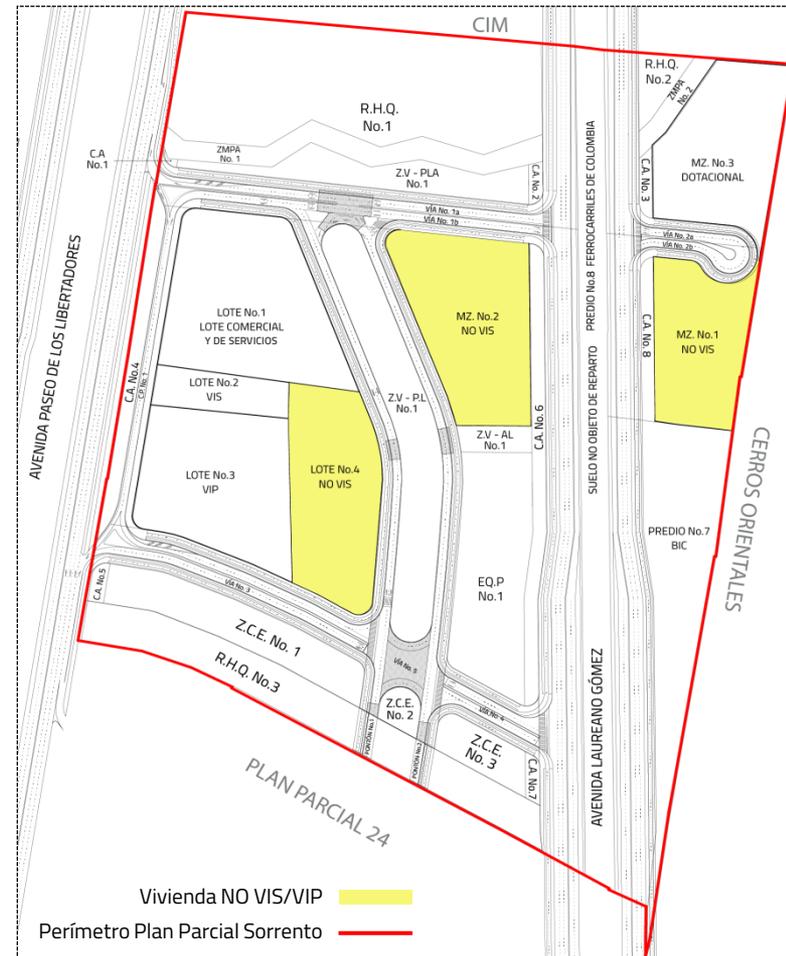
2.4.3.3 Vivienda No VIS/VIP

El Plan Parcial Sorrento se plantea la ubicación de la vivienda no destinada a Interés Social o Prioritaria (NO VIS/VIP) en las Manzanas No. 1, No. 2 y en el Lote No. 4 de la Supermanzana No. 1. 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, complementado por el art. 8° del Decreto 049 de 2018.

Además del uso principal destinado (Vivienda Multifamiliar), se han establecido otros usos complementarios de escala vecinal como equipamientos colectivos, comercio con locales de hasta 500 m2 y servicios personales. La presencia de equipamientos, comercios y servicios de escala zonal se encuentran restringidos. Los requerimientos de estacionamientos se enumeran en las tablas de las páginas 120.

VIVIENDA NO VIS/VIP		
Manzana / Lote	Área útil total (M2)	M2 Comercio y Servicios en primer piso (5% del área útil)
Manzana No. 1	7.613,30	380,66
Manzana No. 2	11.210,89	560,54
Lote No. 4 – Supermanzana No. 1	9.871,81	493,59
TOTAL	28.696,00	1.434,79

Plan Parcial No. 25 Sorrento



MANZANA No. 1, No. 2 y SUPERMANZANA No. 1 LOTE No. 4			
AREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL			
ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS - RESIDENCIAL			
TRATAMIENTO: DESARROLLO			
	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	Multifamiliar NO VIP/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 2.000 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
No VIS/VIP (1 X Vivienda)	No VIS/VIP (1 X 4 Viviendas)
Comercio Vecinal (1 x 250 m2)	Comercio 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)

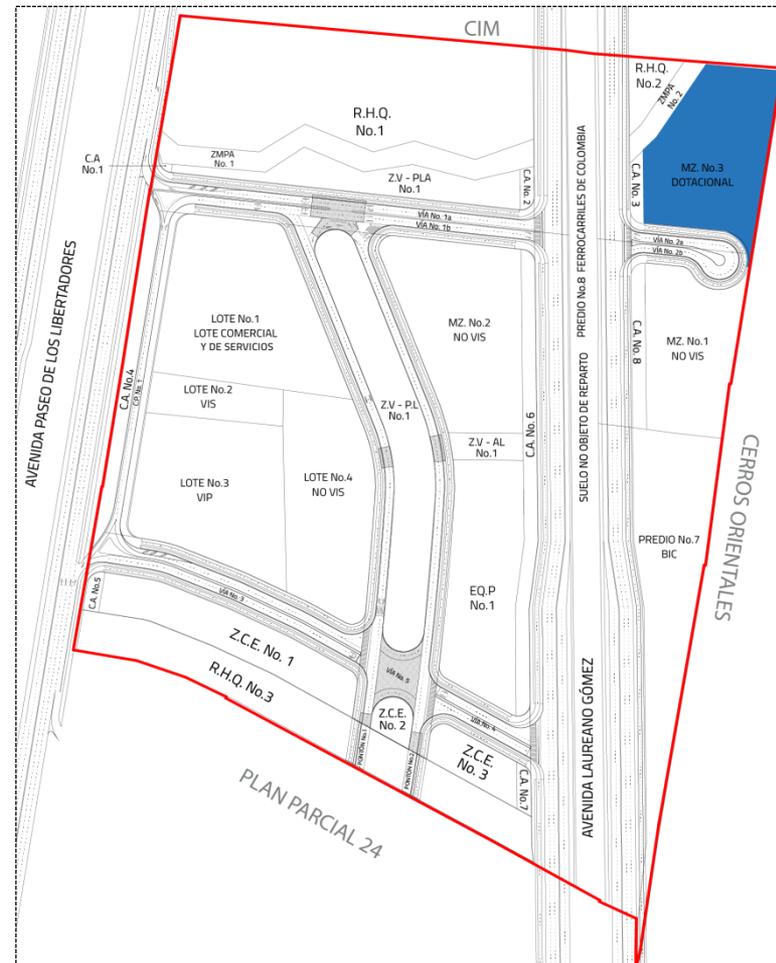
2.4.3.4 Dotacional de Permanencia (Equipamiento Recreo – Deportivo Club Nimajay Bavaria)

Con relación al Equipamiento Recreativo – Deportivo Club Nimajay Bavaria, en el Plan Parcial Sorrento se mantiene su uso Dotacional de Permanencia de escala metropolitana, dando cumplimiento a lo establecido por el art. 74 del Decreto 088 de 2017 (modificado por el art. 5° del Decreto 049 de 2018), en concordancia con el art. 344 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 088 de 2017 y en el Decreto Distrital 430 de 2005, el cual que reglamenta las actuaciones urbanísticas en predios de uso dotacional, el lote del equipamiento recreo-deportivo podrá realizar un proceso de segregación mediante un Plan de Regularización y Manejo (P.R.M.), el cual permita establecer usos distintos al dotacional que estén contempladas dentro del área de actividad establecida en el plano No. 12 de la cartografía del Decreto 088 de 2017.

Dotacional de Permanencia 
Perímetro Plan Parcial Sorrento 

Plan Parcial No. 25 Sorrento



MANZANA No. 3			
AREA DE ACTIVIDAD: DOTACIONAL			
ZONA: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - RECREATIVO			
TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES			
	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	ESCALA
USO PRINCIPAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, de Salud, Deportivos y Recreativos.	Metropolitana
EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS			
SECTOR DE DEMANDA: A			
PRIVADO		VISITANTE	
Educativo (1 x 60 m2)		Educativo (1 x 60 m2)	
Cultural (1 x 60 m2)		Cultural (1 x 80 m2)	
Bienestar Social (1 x 60 m2)		Bienestar Social (1 x 200 m2)	
Culto (1 x 200 m2)		Culto (1 x 40 m2)	
Deportivo y Recreativo (1 x 150 m2)		Deportivo y Recreativo (1 x 50 m2)	

2.4.3.5 Cumplimiento del Porcentaje de usos de comercio y servicios.

CUMPLIMIENTO DEL % DE COMERCIO Y SERVICIOS EN PRIMEROS PISOS							
Normatividad	Exigencia Normativa	M2 de Area Util	Exigencia M2	Cumplimiento M2	Descripcion	Edificacion/Suelo	
Decreto 417 de 2019 (Artículo 11)	Se debe desarrollar por lo menos un 30% del área útil en comercio, servicios o usos dotacionales de diferentes escalas.	Total Plan Parcial	19.751,39	23.083,26	Se da cumplimiento a esta obligacion con la suma del area util de la super manzana No.1 lote 1 y la manzana No.3 del dotacional con condicion de permanencia	Suelo	
		65.837,96					
Decreto 088 de 2017 (Artículo 96)	Los proyectos localizados en el area de actividad urbana integral zona residencial y Zona industrial y de Servicios, deberan plantear por lo menos 15% de su area util en usos diferentes al residencial en primer piso.	Total X Manzana			Se da cumplimiento a esta obligación según lo dispuesto en el artículo 7 del decreto 049 de 2018 que establece lo siguiente "PARAGRAFO: Segun lo establecido en el paragrafo 2 del decreto 333 " Elementos de la norma urbanistica general" y en el numeral 2 del articulo 334 "Procedimientos para la expedicion de la norma especifica de los sectores normativos" del decreto distrital 190 de 2004, Los planes parciales precisaran la delimitacion y reglamentacion de las areas de actividad definidas de manera general en el decreto 190 de 2004 y en el presente decreto. Cuando los predios incluidos en el plan parcial se rijan por normas distintas sobre usos, inclusive con areas de actividad distintas, todos los usos permitidos en estos predios se permiten en la totalidad del area de planificacion del plan parcial" Se da cumplimiento en el lote comercial y de servicios LOTE No.1 de la súper Manzana No.1- con un área útil de 13,480,12 m2	Suelo	
		S.M.1 - Lote No.2 Vivienda VIS	2.811,74	421,76			421,76
		S.M.1 - Lote No.3 Vivienda VIP	11.246,96	1.687,04			1.687,04
		S.M.1 - Lote No.4 Vivienda NO VIS/VIP	9.871,81	1.480,77			1.480,77
		MZ. 1 Vivienda NO VIS/VIP	7.613,30	1.142,00			1.142,00

Decreto 088 de 2017 (Artículo 100)	Las manzanas NO VIS y VIS tendran la obligacion de desarrollar como minimo un area equivalente al 5% de su area util en usos de comercio y servicios y/o equipamientos dotacionales.	Total X Manzana				Se da cumplimiento a esta obligacion en la misma edificacion en la cual se desarrollaran los usos de vivienda, comercio y servicios.	Edificación
		S.M.1 - Lote No.2 Vivienda VIS	2.811,74	140,59	140,59		
		S.M.1 - Lote No.4 Vivienda VIS	9.871,81	493,59	493,59		
		MZ. 1 Vivienda NO VIS/VIP	7.613,30	380,67	380,67		
	MZ. 2 Vivienda NO VIS/VIP	11.210,89	560,54	560,54			
	Las manzanas VIP tendran la obligacion de desarrollar como minimo un area equivalente al 3% de su area util en usos de comercio y servicios y/o equipamientos dotacionales.	S.M.1 - Lote No.3 Vivienda VIP	11.246,96	337,41	380,665		

NOTA:

El cumplimiento del porcentaje de usos de comercio y servicios será proporcional a la edificabilidad de cada manzana.

2.4.4

Bien de Interés Cultural (BIC) Hacienda Las Pilas

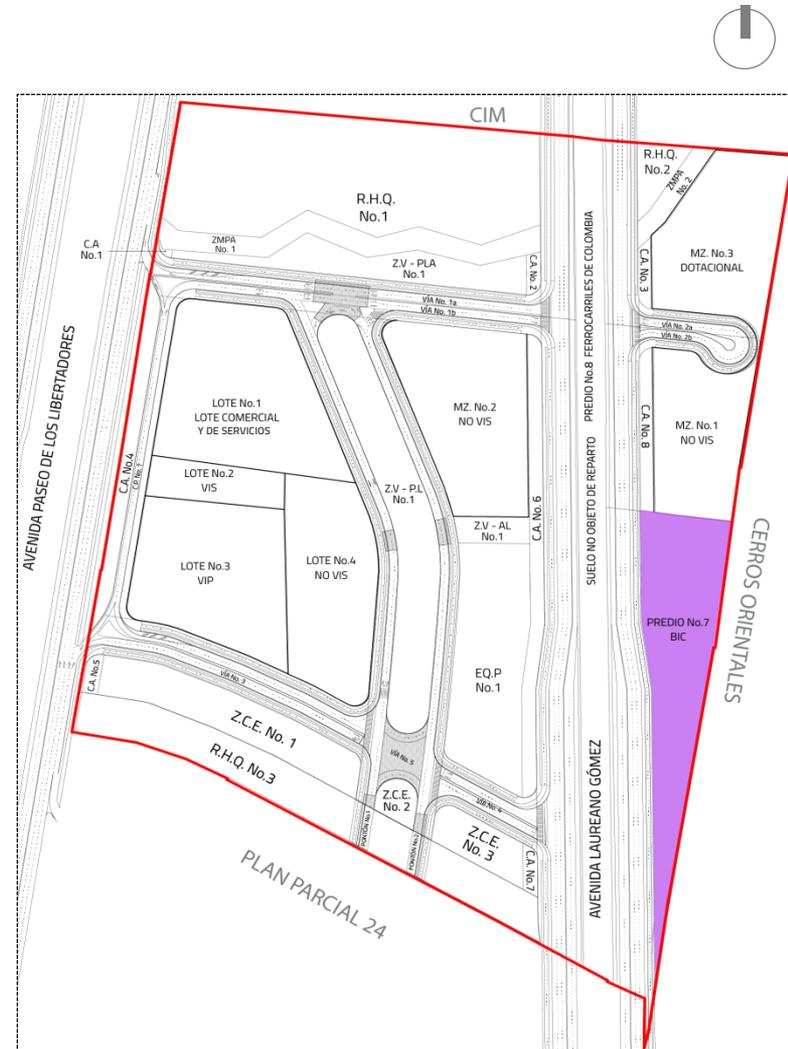
En el Plan Parcial Sorrento se ha determinado el predio de la Hacienda Las Pilas como un Área de Manejo Diferenciado, al tratarse de un Bien de Interés Cultural de Ámbito Distrital (Art. 153 – Decreto 088 de 2017, Decreto 606 de 2001 y Decreto 560 de 2018). Como consecuencia, este suelo se considera NO objeto de Reglamentación por el Plan Parcial y se excluye asimismo del Reparto de Cargas y Beneficios.

Las eventuales intervenciones que se realicen en el área del BIC se realizará de acuerdo a los artículos 158, 159, 160 y 161 del Decreto 088 de 2017, en los cuales se reglamenta el manejo de Inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural de Ámbito Distrital en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte.

Nota: A pesar de contar con el concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, la delimitación del área de protección del predio Hacienda Las Pilas no ha culminado su proceso. En ese sentido, una vez se resuelva lo anterior y se realice la subdivisión, a la franja en cuestión le aplicarán las normas del tratamiento de desarrollo y en particular aquellas determinadas en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Bien de Interés Cultural (Hacienda Las Pilas)
Perímetro Plan Parcial Sorrento

Plan Parcial No. 25 Sorrento



2.4.5 Densidades

En el Plan Parcial Sorrento se ha establecido una densidad media de 362,6 Viviendas por Hectárea Neta, conformándose la mayor densidad en el Lote de Vivienda de Interés Social (VIS).

Esta alta densidad permitirá un uso eficiente de la infraestructura (servicios públicos, transporte masivo, entre otros), acoplándose al modelo de ciudad compacta y densa al cual propende Ciudad Lagos de Torca.

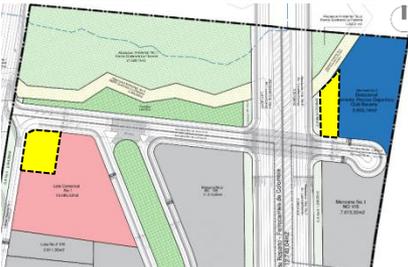
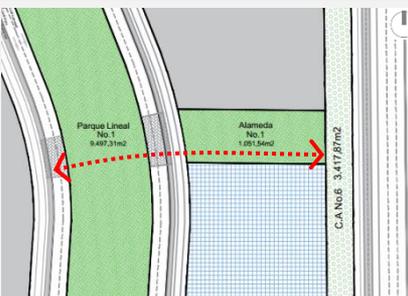
DENSIDAD EN MANZANAS RESIDENCIALES					
No. MANZANA Y/O SUPER MANZANA	AREA UTIL	AREA NETA	VIVIENDAS	HABITANTES	DENSIDAD Viv x HA NETA
SUPER MANZANA No.1 CON USO RESIDENCIAL NO VIS					
Lote No. 4 NO VIS No.4	9.871,81	21.383,67	724	2.157,52	339
SUPER MANZANA No.1 CON USO RESIDENCIAL VIS					
Lote No. 2 VIS	2.811,74	6.092,21	298	888,04	489
SUPER MANZANAS No.1 CON USO RESIDENCIAL VIP					
Lote No. 3 VIP	11.246,96	24.368,86	754	2.246,92	309
MANZANAS No.1 y 2 RESIDENCIAL NO VIS					
Manzana No.1 NO VIS	7.613,30	16.497,72	558	1.662,84	338
Manzana No.2 NO VIS	11.210,89	24.295,75	822	2.449,56	338

2.5

Acciones de Mitigación

2.5.1

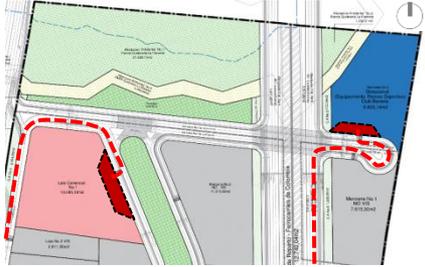
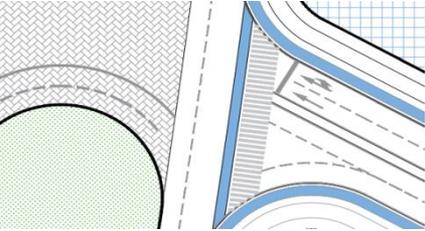
Acciones de Mitigación en el Espacio Público

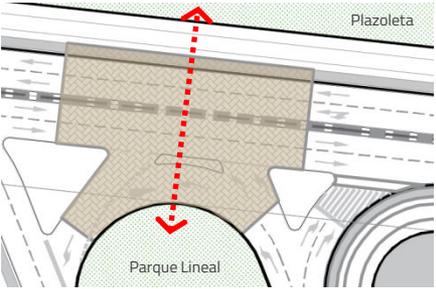
	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SORRENTO	
1	<p>Áreas de transición para aglomeración de personas. <i>Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. Será el mayor entre el 5% del área construida propuesta y el 8% del área del predio.</i></p>	<p>Los desarrollos comerciales y de servicios, así como el equipamiento recreo-deportivo de escala urbana y metropolitana deberán contemplar en sus planes de implantación, espacios de transición para el tránsito y permanencia de los usuarios, siguiendo los lineamientos estipulados por el Decreto 088 de 2017. (Ver Nota 1)</p>	 <p>Espacios de transición y aglomeración (indicativo)</p>
2	<p>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></p>	<p>En el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial Sorrento se ha formulado una Alameda que permite la conexión entre el Parque Lineal y la Avenida Laureano Gómez, siguiendo las especificaciones establecidas por el Decreto 088 de 2017.</p>	
3	<p>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></p>	<p>Las especificaciones de diseño, construcción y manejo de los espacios públicos en el Plan Parcial Sorrento estarán contenidas en el respectivo Plan Director, siguiendo las determinaciones señaladas en la normativa vigente en materia de espacio público.</p>	 <p>Globos de Espacio Público</p>

2.5.2 Acciones de Mitigación en la Movilidad

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SORRENTO
<p>1</p>	<p>Perfil vial según uso. <i>En función de la escala metropolitana o urbana del equipamiento, se debe generar un perfil vial tipo V-0, V-1, V-2, V-3 y/o V-4 para mejorar la accesibilidad y conectividad del equipamiento y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes.</i></p>	<p>El uso dotacional ubicado en el Plan Parcial Sorrento se localiza frente a una vía arterial de perfil V-2 (Av. Laureano Gómez) y colinda con vías local tipo V-5, lo cual garantiza una adecuada accesibilidad y operación.</p> 
<p>2</p>	<p>Carril adicional para acceso. <i>Generación de un carril adicional de acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, para disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. En caso que el estudio determine que la longitud sea mayor deberá aplicarse la longitud del estudio.</i></p>	<p>El Equipamiento Público, el Dotacional de Permanencia y el Lote Comercial en su plan de implantación deberá prever un carril de acumulación de vehículos que evite un impacto negativo sobre el tráfico en las vías circundantes.</p> <p>De igual manera, se ha planteado una calzada paralela a la Av. Paseo de los Libertadores, con el fin de evitar interrupciones en el flujo vehicular de esta arteria vial.</p> 

Plan Parcial No. 25 Sorrento

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SORRENTO	
3	<p>Zona de cargue y descargue. <i>Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.</i></p>	<p>Al acceso al uso dotacional (equipamiento recreativo-deportivo) en el Plan Parcial Sorrento se ha planteado desde una vía local, evitando la acumulación de vehículos sobre la vía arterial (Av. Laureano Gómez). Se deberán general zonas de cargue y descargue al interior del predio.</p>	 <p>Zonas de Cargue y Descargue (indicativas)</p>
4	<p>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 ciclistas y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.</i></p>	<p>En el Plan Parcial Sorrento garantiza una movilidad peatonal, ciclística y vehicular segura mediante una adecuada señalización vial de acuerdo con lo señalado en las fichas de movilidad.</p>	 <p>Cruce señalizado con cebra y demarcación de ciclorrutas</p>

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SORRENTO	
5	<p>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></p>	<p>Se plantean pasos pompeyanos en las intersecciones entre la vías locales, el parque lineal y la alameda, permitiendo un tránsito seguro para los peatones.</p>	 <p>Paso pompeyano entre el Parque Lineal y la Plazoleta</p>
6	<p>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></p>	<p>El uso dotacional y las zonas comerciales de escala urbana y metropolitana deberán plantear en el respectivo plan de implantación, zonas para taxis que no impacten negativamente sobre la movilidad en las vías aledañas.</p>	 <p>Zonas de Taxis</p>

Nota 1: Con relación al cumplimiento de las medidas de mitigación previstas en el numeral 2,5 del presente documento, estas deberán cumplirse en los Planes de Implantación o los instrumentos que hagan sus veces para los usos de comercio y servicios y de equipamientos recreativos y deportivos con posterioridad a la adopción del plan parcial.



Amanecer en la Sabana de Bogotá

Foto: César Chillón (Flickr)



Estrategias de Gestión y Financiación

Tomando como base el principio normativo del POZ Norte, en este capítulo se describirá la manera como se ha formulado el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Partiendo de la organización del proyecto por Unidades de Gestión o Actuación, se han determinado las cargas generales y locales a las cuales están sometidos los involucrados en el desarrollo, evaluando de esa manera los beneficios y aprovechamientos, para finalmente conformar un reparto equitativo que garantiza un balance entre la inversión y ganancia en proporción al suelo de participación.

3.1

Definición de Cargas Generales

3.1.1

Identificación de Unidades de Gestión

UG / UAU 1	ID Predio	Nombre del Propietario	CHIP	Matrícula Inmobiliaria	Total Área del Predio (A)	Área del Predio No Objeto de Reparto (B)	Área del predio de carga general canjeable por URA (C1)	Área del predio de carga general NO canjeable por URA (C2)	Total área objeto de reparto interno plan parcial (A-B-C1-C2)
					M2	M2	M2	M2	M2
UG / UAU 1	Predio 1	Erglo Familia Roa	AAA0156SXOM	50N-20324449	61.335,61	0,00	7.624,44	10.620,05	43.091,12
	Predio 2	Global Familia Roa	AAA0156SXP Sin Información	50N-20324450 50N-20841919					
	Predio 3	Blancol Familia Roa	AAA0156SXRJ Sin Información	50N-20324451 50N-20849686 50N-20849685					
	Predio 4	Autogermana/Flia Saenz	AAA0156SXS Sin Información	50N-20299454	31.860,94	0,00	2.457,81	0,00	29.403,13
	Predio 5A y 5B	Multiparque/Flia Arango	AAA0142KJJH AAA0142KJHY	50N-308063 50N-308064	56.255,50	0,00	6.905,43	0,00	49.350,07
TOTAL UG / UAU 1					149.452,05	0,00	16.987,68	10.620,05	121.844,32
UG / UAU 2	Predio 6A y 6B	Bavaria	Sin Información	Sin Información	55.811,32	0,00	6.878,98	23.031,94	25.900,40
	Predio 7	Jaramillo	Sin Información	Sin Información	21.720,08	11.429,14	10.290,93	0,00	0,00
	Predio 8	Ferrocarriles de Colombia	Sin Información	Sin Información	12.740,04	12.740,04	0,00	0,00	0,00
TOTAL UG / UAU 2					90.271,44	24.169,18	17.169,91	23.031,94	25.900,40
TOTAL PLAN PARCIAL					239.723,49	24.169,18	34.157,59	33.651,99	147.744,72

3.1.2 Garantía de Suelo de Carga General

A continuación, se presenta para el Plan Parcial No. 25 - Sorrento 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". Es de notar que el Plan Parcial Sorrento se desarrolla mediante dos (2) unidades de actuación y/o gestión urbanística, por lo que cada una de las unidades realiza el respectivo aporte en suelo de carga general.

Suelo de Carga General Canjeable por URA*	CHIP	Matrícula Inmobiliaria	Área (M2)		Total Plan Parcial	Garantía adquisición	
			UG / UAU 1	UG / UAU 2		Aporte de suelo	Recursos monetarios
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			16.987,72	17.169,91	34.157,63		
No.1 - Avenida Paseo de los Libertadores	Sin Información	Sin Información	0,00	109,47	109,47	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.2 - Avenida Paseo de los Libertadores	AAA0142KJJH	50N-308063	28,80	0,00	28,80	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.3 - Avenida Paseo de los Libertadores	Sin Información	50N-20849684	106,41	0,00	106,41	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.4 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9)	Sin Información	Sin Información	0,00	3.411,85	3.411,85	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.5 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9)	Varias	Varias	13.459,10	0,00	13.459,10	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.6 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9)	Sin Información	Sin Información	0,00	3.357,66	3.357,66	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.7 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9)	50N-20830005	Sin Información	3.393,41	0,00	3.393,41	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.8 - Avenida Laureano Gómez (Carrera 9)	Sin Información	Sin Información	0,00	10.290,93	10.290,93	<input checked="" type="checkbox"/>	
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			0,00	5.653,41	5.653,41		
No.4 - ZMPA Quebrada la Floresta	Sin Información	Sin Información	0,00	4.456,43	4.456,43	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.5 - ZMPA Quebrada la Floresta	Sin Información	Sin Información	0,00	1.196,98	1.196,98	<input checked="" type="checkbox"/>	
Total Plan Parcial			16.987,72	22.823,32	39.811,04		

3.1.3

Suelo de Carga General y Equivalencia a URAs

De conformidad con las disposiciones del artículo 167 del Decreto 088 de 2017, son cargas generales, *"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."*

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.

Es de notar que en el Plan Parcial Sorrento se establecen dos (2) categorías de carga general canjeable por URA: Suelo de la Malla Vial Arterial e Intermedia y Zona de Manejo y Protección Ambiental (ZMPA) únicamente para la UAU 2, las cuales presentan una equivalencia de intercambio entre suelo y URA diferente en cada caso.

Carga General canjeable por URA	CHIP	Matrícula Inmobiliaria	Área (M2)			Equivalencia de URA por M2 de Carga General	Total Unidades Representativas de		
			UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial		UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			16.987,68	17.169,91	34.157,59		16.987,68	17.169,91	34.157,59
Predio 1	AAA0156SXOM	50N-20324449				1,00			
Predio 2	AAA0156SXPA Sin Información	50N-20324450 50N-20841919	7.624,44	0,00	7.624,44	1,00	7.624,44	0,00	7.624,44
Predio 3	AAA0156SXRJ Sin Información Sin Información	50N-20324451 50N-20849686 50N-20849685				1,00			
Predio 4	AAA0156SXSJ	50N-20299454	2.457,81	0,00	2.457,81	1,00	2.457,81	0,00	2.457,81
Predio 5A y 5B	AAA0142KJJH AAA0142KJHY	50N-308063 50N-308064	6.905,43	0,00	6.905,43	1,00	6.905,43	0,00	6.905,43
Predio 6A y 6B	Sin Información	Sin Información	0,00	6.878,98	6.878,98	1,00	0,00	6.878,98	6.878,98
Predio 7	Sin Información	Sin Información	0,00	10.290,93	10.290,93	1,00	0,00	10.290,93	10.290,93
Zona de Manejo y Protección Ambiental			0,00	5.653,41	5.653,41		0,00	2.826,71	2.826,71
Predio 6A y 6B	Sin Información	Sin Información	0,00	5.653,41	5.653,41	0,50	0,00	2.826,71	2.826,71
TOTAL			16.987,68	22.823,32	39.811,00		16.987,68	19.996,62	36.984,30

3.2

Definición de Producto Inmobiliario

3.2.1

Obligación de VIS y VIP

En la siguiente tabla se presentan las áreas destinadas a Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) para cada Unidad de Gestión y/o Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 139 del Decreto 088 de 2.017. De acuerdo a lo anterior, se tiene un área útil total destinada a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) de 11.246,96 m² y para Vivienda de Interés Social (VIS) de 2.811,74 m², las cuales se encuentran localizadas en la UAU 1.

UG / UAU	Manzana	Área útil lote	Producto inmobiliario	Área construidas	Proporción de área útil de la manzana equivalente a los m ² construidos por tipo de producto inmobiliario	Área útil de la manzana en proporción a los m ² construidos por tipo de producto inmobiliario	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIP	Obligación m ² de suelo de Área Útil destinada para VIP	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIS	Obligación m ² de suelo de Área Útil destinada para VIS
		M2		M2	%	M2	%	M2	%	M2
UG / UAU 1	Super Manzana No.1 Lote No.1	13.480,12	Comercio y Servicios	106.139,28	100,00%	13.480,12	0%	0,00	0%	0,00
	Super Manzana No.1 Lote 4 NO VIS U.G.1	9.871,81	Vivienda NO VIS	59.525,71	100,00%	9.871,81	0%	0,00	0%	0,00
	Manzana No.1 NO VIS U.G.1	7.613,30	Vivienda NO VIS	45.907,19	100,00%	7.613,30	0%	0,00	0%	0,00
	Manzana No.2 NO VIS U.G.1	11.210,89	Vivienda NO VIS	67.600,19	100,00%	11.210,89	0%	0,00	0%	0,00
	Super Manzana No.1 Lote No.3 VIP U.G.1	11.246,96	Vivienda VIP	40.081,39	100,00%	11.246,96	100%	11.246,96	0%	0,00
	Super Manzana No.1 Lote No.2 VIS U.G.1	2.811,74	Vivienda VIS	16.954,42	100,00%	2.811,74	0%	0,00	100%	2.811,74
Total UG / UAU 1		56.234,82		336.208,18		56.234,82		11.246,96		2.811,74
UG / UAU 2	Manzana No.7 Dotacional U.G.2	9.603,14	Dotacional Recreativo	6.585,01	100,00%	9.603,14	0%	0,00	0%	0,00
Total UG / UAU 2		9.603,14		6.585,01		9.603,14		0,00		0,00
Total Plan Parcial		65.837,96		342.793,19		65.837,96		11.246,96		2.811,74

3.2.2

Obligación suelo útil de Comercio, Servicios y/o Dotacionales

A continuación se presenta la obligación de suelo útil de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales de acuerdo a lo establecido en el Artículo 100 del Decreto 088 de 2.017:

UG / UAU	Manzana	Área útil lote	Producto inmobiliario	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales sobre área útil de la manzana	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en área útil	Traslada Obligación*	Peso porcentual de las manzanas que trasladan la obligación sobre el total de área útil del Plan Parcial	Manzana que recibe el traslado	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en área útil después de traslado
		M2		%	M2		SI/NO/N.A.		%
UG / UAU 1	Super Manzana No.1 Lote No.1 Comercio y Servicios U.G.1	13.480,12	Comercio y Servicios	100%	13.480,12	NO	0,00%	N.A.	13.480,12
	Super Manzana No.1 Lote 4 NO VIS U.G.1	9.871,81	Vivienda NO VIS	5%	493,59	NO	0,00%	N.A.	493,59
	Manzana No.1 NO VIS U.G.1	7.613,30	Vivienda NO VIS	5%	380,67	NO	0,00%	N.A.	380,67
	Manzana No.2 NO VIS U.G.1	11.210,89	Vivienda NO VIS	5%	560,54	NO	0,00%	N.A.	560,54
	Super Manzana No.1 Lote No.3 VIP U.G.1	11.246,96	Vivienda VIP	3%	337,41	NO	0,00%	N.A.	337,41
	Super Manzana No.1 Lote No.2 VIS U.G.1	2.811,74	Vivienda VIS	5%	140,59	NO	0,00%	N.A.	140,59
UG / UAU 2	Manzana No.7 Dotacional U.G.2	9.603,14	Dotacional Recreativo	100%	9.603,14	NO	0,00%	N.A.	9.603,14
TOTAL PLAN PARCIAL		65.837,96			24.996,06		0,00%		24.996,06

3.3

Valoración de Beneficios Urbanísticos

3.3.1

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 Sorrento 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	Área de suelo para aplicación del índice de construcción	I.C. Propuesto	I.O. Propuesto
		M2	%	M2		M2	M2		
UG / UAU 1	Super Manzana No.1 Lote No.1	13.480,12	20,47%	29.207,45	Comercio y Servicios	80.320,48	29.207,45	2,75	0,80
	Super Manzana No.1 Lote 4 NO	9.871,81	14,99%	21.389,30	Vivienda NO VIS	47.550,06	21.389,30	2,22	0,60
	Manzana No.1 NO VIS U.G.1	7.613,30	11,56%	16.495,78	Vivienda NO VIS	36.671,37	16.495,78	2,22	0,60
	Manzana No.2 NO VIS U.G.1	11.210,89	17,03%	24.290,69	Vivienda NO VIS	54.000,07	24.290,69	2,22	0,60
	Super Manzana No.1 Lote No.3	11.246,96	17,08%	24.368,85	Vivienda VIP	32.016,91	24.368,85	1,31	0,80
	Super Manzana No.1 Lote No.2	2.811,74	4,27%	6.092,21	Vivienda VIS	13.543,45	6.092,21	2,22	0,80
UG / UAU 2	Manzana No.7 Dotacional U.G.2	9.603,14	14,59%	20.246,99	Dotacional Recreativo	4.609,51	9.603,14	0,48	0,10
TOTAL PLAN PARCIAL		65.837,96		142.091,28		268.711,85	131.447,42		

3.3.2 Edificabilidad Resultante y Adicional

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. 25, 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.

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 UAU 1 se tiene un total de metros cuadrados requeridos de 218.541,98 m2 correspondiente a 186.238 URA'S.

Para la UAU 2 se tiene un total de metros cuadrados requeridos de 4.609,51 m2 correspondiente a 4.014 URA'S para el uso correspondiente a dotacional recreativo.

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	Super Manzana No.1 Lote No.1 C	Comercio y Servicios	29.207,45	0,20	2,75	2,55	5.841,49	28.915,37	11.682,98	33.880,64	80.320,48	43.158,00	11.683,00	6.777,00	61.618,00
	Super Manzana No.1 Lote 4 NO V	Vivienda NO VIS	21.389,30	0,20	2,22	2,02	4.277,86	21.175,41	8.555,72	13.541,07	47.550,06	31.606,00	8.556,00	2.709,00	42.871,00
	Manzana No.1 NO VIS U.G.1	Vivienda NO VIS	16.495,78	0,20	2,22	2,02	3.299,16	16.330,82	6.598,31	10.443,09	36.671,37	24.375,00	6.599,00	2.089,00	33.063,00
	Manzana No.2 NO VIS U.G.1	Vivienda NO VIS	24.290,69	0,20	2,22	2,02	4.858,14	24.047,79	9.716,28	15.377,87	54.000,07	35.893,00	9.717,00	3.076,00	48.686,00
	Super Manzana No.1 Lote No.3 V	Vivienda VIP	24.368,85	0,20	1,31		4.873,77				32.016,91				
UG / UAU 2	Super Manzana No.1 Lote No.2 V	Vivienda VIS	6.092,21	0,20	2,22		1.218,44				13.543,45				
	Manzana No.7 Dotacional U.G.2	Dotacional Recreativo	9.603,14	0,20	0,48	0,28	1.920,63	2.688,88			4.609,51	4.014,00			4.014,00
TOTAL PLAN PARCIAL							26.289,48	93.158,27	36.553,29	73.242,66	268.711,85	139.046,00	36.555,00	14.651,00	190.252,00

3.4 Cargas Locales

3.4.1

Definición de las Cargas Locales

El Plan Parcial Sorrento realiza una estimación de cargas locales correspondiente a la adecuación de las rondas de las quebradas existentes, las zonas de control ambiental de la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Laureano Gómez, vías locales e infraestructura local de servicios públicos y los suelos para espacio público obligatorio en donde se encuentran parques, alamedas y equipamientos comunales públicos. Es de notar que los costos de cargas locales garantizan la conectividad vial, la continuidad del espacio público y la provisión de servicios públicos básicos para el desarrollo de los usos propuestos: residencial, comercial, servicios y dotacional.

Las cargas 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 COP Miles / M2	Total Costo Carga Local		
	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial		UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	76.229,51	33.675,79	109.905,30	0,00	19.361.200.600,00	3.337.749.500,00	22.698.950.100,00
Rondas	10.620,05	23.031,94	33.651,99		\$ 212.401.000,00	\$ 460.638.800,00	\$ 673.039.800,00
No.1 - Ronda Quebrada La Floresta (30m)	0,00	21.829,73	21.829,73	20.000,00	\$ -	\$ 436.594.600,00	\$ 436.594.600,00
No.2 - Ronda Quebrada La Floresta (30m)	0,00	1.202,21	1.202,21	20.000,00	\$ -	\$ 24.044.200,00	\$ 24.044.200,00
No.3 - Ronda Quebrada Las Pilas (30m)	10.620,05	0,00	10.620,05	20.000,00	\$ 212.401.000,00	\$ -	\$ 212.401.000,00
Control Ambiental	7.645,73	810,31	8.456,04		152.914.600,00	16.206.200,00	169.120.800,00
Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores Total	2.683,52	45,91	2.729,43	20.000,00	\$ 53.670.400,00	\$ 918.200,00	\$ 54.588.600,00
Control Ambiental No. 1	0,00	45,91	45,91	20.000,00	\$ -	\$ 918.200,00	\$ 918.200,00
Control Ambiental No. 4	2.404,96	0,00	2.404,96	20.000,00	\$ 48.099.200,00	\$ -	\$ 48.099.200,00
Control Ambiental No. 5	278,56	0,00	278,56	20.000,00	\$ 5.571.200,00	\$ -	\$ 5.571.200,00
Control Ambiental Av. Laureano Gómez	4.962,21	764,40	5.726,61	20.000,00	\$ 99.244.200,00	\$ 15.288.000,00	\$ 114.532.200,00
Control Ambiental No.2	0,00	291,42	291,42	20.000,00	\$ -	\$ 5.828.400,00	\$ 5.828.400,00
Control Ambiental No.3	0,00	472,98	472,98	20.000,00	\$ -	\$ 9.459.600,00	\$ 9.459.600,00
Control Ambiental No.6	3.417,87	0,00	3.417,87	20.000,00	\$ 68.357.400,00	\$ -	\$ 68.357.400,00
Control Ambiental No.7	341,06	0,00	341,06	20.000,00	\$ 6.821.200,00	\$ -	\$ 6.821.200,00
Control Ambiental No.8	1.203,28	0,00	1.203,28	20.000,00	\$ 24.065.600,00	\$ -	\$ 24.065.600,00
Malla Vial Local	29.245,07	5.264,95	34.510,02		\$ 14.622.535.000,00	\$ 2.632.475.000,00	\$ 17.255.010.000,00
Vía Local No.1a (V-5)	0,00	4.084,15	4.084,15	500.000,00	\$ -	\$ 2.042.075.000,00	\$ 2.042.075.000,00

Vía Local No.1b (V-5)	4.047,48	0,00	4.047,48	500.000,00	\$ 2.023.740.000,00	\$ -	\$ 2.023.740.000,00
Vía Local No.2a (V-5)	0,00	1.180,80	1.180,80	500.000,00	\$ -	\$ 590.400.000,00	\$ 590.400.000,00
Vía Local No.2b (V-5)	1.693,15	0,00	1.693,15	500.000,00	\$ 846.575.000,00	\$ -	\$ 846.575.000,00
Vía Local No.3 (V-5)	6.152,14	0,00	6.152,14	500.000,00	\$ 3.076.070.000,00	\$ -	\$ 3.076.070.000,00
Vía Local No.4 (V-5)	2.414,11	0,00	2.414,11	500.000,00	\$ 1.207.055.000,00	\$ -	\$ 1.207.055.000,00
Vía Local No.5 (V-5) (Par vial - Parque Lineal)	12.191,04	0,00	12.191,04	500.000,00	\$ 6.095.520.000,00	\$ -	\$ 6.095.520.000,00
Calzada Paralela No.1	2.747,15	0,00	2.747,15	500.000,00	\$ 1.373.575.000,00	\$ -	\$ 1.373.575.000,00
Cesión Obligatoria Parques	19.582,78	4.568,59	24.151,37		3.916.556.000,00	228.429.500,00	4.144.985.500,00
Parque Lineal No. 1	9.497,31	0,00	9.497,31	200.000,00	\$ 1.899.462.000,00	\$ -	\$ 1.899.462.000,00
Zona de Conectividad Ecologica No.1	6.055,02	0,00	6.055,02	200.000,00	\$ 1.211.004.000,00	\$ -	\$ 1.211.004.000,00
Zona de Conectividad Ecologica No.2	835,97	0,00	835,97	200.000,00	\$ 167.194.000,00	\$ -	\$ 167.194.000,00
Zona de Conectividad Ecologica No.3	2.142,66	0,00	2.142,66	200.000,00	\$ 428.532.000,00	\$ -	\$ 428.532.000,00
Alamedas	1.051,82	0,00	1.051,82		\$ 210.364.000,00	\$ -	\$ 210.364.000,00
Alameda No.1	1.051,82	0,00	1.051,82	200.000,00	\$ 210.364.000,00	\$ -	\$ 210.364.000,00
Zona verde adicional - Parques adicionales	0,00	4.568,59	4.568,59		\$ -	\$ 228.429.500,00	\$ 228.429.500,00
Plazoleta No.1	0,00	4.568,59	4.568,59	50.000,00	\$ -	\$ 228.429.500,00	\$ 228.429.500,00
Cesión equipamiento público	9.135,88	0,00	9.135,88		\$ 456.794.000,00	\$ -	\$ 456.794.000,00
Equipamiento Público 1	9.135,88	0,00	9.135,88	50.000,00	\$ 456.794.000,00	\$ -	\$ 456.794.000,00
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial				N.A.			\$ 603.700.000,00
TOTAL CARGAS LOCALES					\$ 19.361.200.600,00	\$ 3.337.749.500,00	\$ 23.302.650.100,00

3.5

Ventas Estimadas

3.5.1

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 Sorrento, 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 Sorrento 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.

El valor total de los beneficios de venta corresponde a COP \$ 1.712.022.161.641, que se distribuye en COP \$ 1.682.895.297.392 de la Unidad de Actuación Urbanística 1 – UAU 1 para la proyección de ventas de los usos comercial, servicios, vivienda VIS, VIP y NO VIS; y un beneficio de ventas de COP \$ 29.126.864.249 de la Unidad de Actuación 2 – UAU 2, correspondiente al uso dotacional recreativo.

Producto inmobiliario propuesto	Área Construida*			Precio de venta por M2 COP Miles / M2	Total Ventas Estimadas		
	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial		UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles
Comercio en Mz Multiple	32.136,61		32.136,61	\$12.000.000	\$ 385.639.272.960,00	\$ -	\$ 385.639.272.960,00
Servicios en Mz Multiple	48.183,87		48.183,87	\$ 8.000.000	\$ 385.470.981.842,59	\$ -	\$ 385.470.981.842,59
Vivienda NO VIS	136.786,70		136.786,70	\$ 6.000.000	\$ 820.720.216.712,99	\$ -	\$ 820.720.216.712,99
Comercio en Mz NO VIS	1.434,80		1.434,80	\$ 8.000.000	\$ 11.478.400.000,00	\$ -	\$ 11.478.400.000,00
Vivienda VIS	13.402,87		13.402,87	\$ 2.490.000	\$ 33.373.136.422,79	\$ -	\$ 33.373.136.422,79
Comercio en Mz VIS	140,59		140,59	\$ 5.000.000	\$ 702.935.000,00	\$ -	\$ 702.935.000,00
Vivienda VIP	31.679,50		31.679,50	\$ 1.383.333	\$ 43.823.310.454,17	\$ -	\$ 43.823.310.454,17
Comercio en Vivienda VIP	337,41		337,41	\$ 5.000.000	\$ 1.687.044.000,00	\$ -	\$ 1.687.044.000,00
Dotacional Recreativo		4.609,51	4.609,51	\$ 6.318.867	\$ -	\$ 29.126.864.249	\$ 29.126.864.249,34
Total Plan Parcial	264.102,34	4.609,51	268.711,85		\$ 1.682.895.297.392,54	\$ 29.126.864.249,34	\$ 1.712.022.161.641,88

3.5.2 Valor Residual del Suelo

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

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

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

De esta manera, al valor total de ventas COP \$ 1.712.022.161.641, se descuenta los costos directos, indirectos y utilidad, para obtener el valor residual del suelo con plan parcial que corresponde a COP \$ 322.861.013.487.

Finalmente, se encuentra que para la totalidad del Plan Parcial se obtiene un valor unitario sobre área útil de \$ 4.903.873/m², de los cuales el comportamiento individual por Unidad de Actuación Urbanística corresponde a \$ 5.703.801 para la UAU 1 y \$ 219.588/m² para la UAU 2. Tal diferencia se debe principalmente al producto inmobiliario propuesto en cada UAU.

Concepto	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Total Ventas Estimadas	\$ 1.682.895.297.392,54	\$ 29.126.864.249,34	\$ 1.712.022.161.641,88	100,00%
Ventas Comercio y Servicios	\$ 771.110.254.802,59		\$ 771.110.254.802,59	45,04%
Ventas Vivienda No VIS + Comercio	\$ 832.198.616.712,99		\$ 832.198.616.712,99	48,61%
Ventas vivienda VIS + Comercio	\$ 34.076.071.422,79		\$ 34.076.071.422,79	1,99%
Ventas vivienda VIP + Comercio	\$ 45.510.354.454,17		\$ 45.510.354.454,17	2,66%
Ventas Dotacional		\$ 29.126.864.249,34	\$ 29.126.864.249,34	1,70%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 340.717.176.776,25	\$ 5.446.486.810,85	\$ 346.163.663.587,10	100,00%
Valor del suelo Comercio y Servicios	\$ 195.711.805.477,62		\$ 195.711.805.477,62	56,54%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	25,38%		25,38%	
Valor del suelo vivienda No VIS	\$ 136.755.867.366,74	\$ -	\$ 136.755.867.366,74	39,51%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	16,43%		16,43%	
Valor del suelo vivienda VIS	\$ 3.321.733.370,07	\$ -	\$ 3.321.733.370,07	0,96%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	9,75%		9,75%	
Valor del suelo vivienda VIP	\$ 4.927.770.561,82	\$ -	\$ 4.927.770.561,82	1,42%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	10,83%		10,83%	
Valor del suelo Dotacional	\$ -	\$ 5.446.486.810,85	\$ 5.446.486.810,85	1,57%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>		18,70%	18,70%	
Cargas Locales	\$ 19.964.900.600,00	\$ 3.337.749.500,00	\$ 23.302.650.100,00	100,00%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 320.752.276.176,25	\$ 2.108.737.310,85	\$ 322.861.013.487,10	100,00%

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

**Sin descontar plusvalía

	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
Área de terreno Objeto de Reparto (m2)	149.452,05	90.271,44	239.723,49
Valor residual por m2	\$ 2.146.188,53	\$ 23.359,96	\$ 1.346.805,94

	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
Área útil (m2)	56.234,82	9.603,15	65.837,97
Valor residual por m2	\$ 5.703.801,95	\$ 219.588,08	\$ 4.903.872,54

3.6

Propuesta de Reparto

3.6.1

Reparto de las Cargas Locales en función de las ventas estimadas

De conformidad con el modelo de reparto equitativo de cargas y beneficios que establece el Decreto 088 de 2017 *“Ciudad Lagos de Torca”, el Plan Parcial N. 25 aporta el suelo correspondiente a Cargas Generales al Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca, con el fin de recibir aprovechamientos urbanísticos relativos y proporcionales a dicha entrega según las equivalencias enunciadas en el Subcapítulo III – Equivalencias urbanísticas en función de la cantidad de unidades representativas de aporte, en el Artículo 185 “Obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para carga general”*

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial No.25 se desarrolla a través de dos unidades de gestión urbanísticas (UG-1 y UG-2), por lo que cada una de las unidades realiza el respectivo aporte en suelo de carga para tener acceso a los aprovechamientos urbanísticos. La propuesta de reparto correspondiente a las cargas locales del Plan Parcial, se desarrollará en porcentajes puesto que la participación en ventas se distribuirá entre los propietarios. Esto de conformidad con el cuadro No.12 de la guía de reparto socializada por la Secretaría Distrital de Planeación

Para desarrollar la distribución equitativa de cargas y beneficios del Plan Parcial Sorrento se consideran las variables desarrolladas a lo largo de este apartado: a) Aporte en suelo; b) Aporte en carga general, c) Aporte en carga local y d) Beneficios de venta, y se comparan a nivel de Unidades de Gestión. Una primera aproximación a reparto de carga local por unidad de actuación urbanística se realiza en proporción a su porcentaje de participación en los beneficios, es decir, las ventas estimadas.

Concepto	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Ventas Estimadas	\$ 1.682.895.297.392,54	\$ 29.126.864.249,34	\$1.712.022.161.641,88
Porcentaje de participación de las ventas	98,30%	1,70%	100,00%
Costo cargas locales	\$ 23.302.650.100,00	\$ -	\$ 23.302.650.100,00
Porcentaje de participación de las cargas locales	100,00%	0,00%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	100,00%	0,00%	0,00%
Cargas a repartir	\$ 23.302.650.100,00	\$ -	\$ -
Cargas en equilibrio	\$ 23.302.650.100,00	\$ -	\$ 23.302.650.100,00

Al tener en cuenta que la UAU 2 corresponde a un desarrollo dotacional de permanencia de tipo recreativo, esta unidad no realiza aporte en cargas locales. Por tanto, la totalidad de las cargas locales (COP \$ 23.302.650.100) son asumidas por la UAU 1.

3.6.2

Reparto de Beneficios en función de aportes

A continuación se presentan los beneficios según los aportes. Es importante mencionar que el valor residual antes de reparto corresponde a los beneficios, y los aportes corresponden al suelo objeto de reparto interno de cada unidad: De acuerdo a la anterior tabla, la UAU 1 tendría un beneficio total de \$ 320.752.276.176 y la UAU 2 un beneficio de \$ 2.108.737.310, correspondiente al uso dotacional de permanencia.

En este caso, no se realiza un equilibrio entre las Unidades de Actuación, dado que la UAU 2 no tiene participación en los beneficios obtenidos en la UAU 1. Únicamente obtiene el beneficio de su unidad por el uso dotacional de permanencia.

Concepto	UG / UAU 1	UG / UAU 2	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Área objeto de reparto (m2)	121.844,32	25.900,40	147.744,72
Porcentaje de participación área objeto de reparto	82,47%	17,53%	100,00%
Porcentaje REAL de reparto (Independiente P1 y P2)	100,00%	100,00%	
Beneficios antes de reparto (valor residual)	\$ 320.752.276.176,25	\$ 2.108.737.310,85	\$ 322.861.013.487,10
Porcentaje de participación beneficios antes de reparto	99,35%	0,65%	100,00%
Porcentaje de participación beneficios antes de reparto	100,00%	100,00%	
Porcentaje para equilibrio	0,00%	0,00%	0,00%
Beneficios a repartir	\$ -	\$ -	\$ -
Beneficios en equilibrio (valor residual)	\$ 320.752.276.176,25	\$ 2.108.737.310,85	\$ 322.861.013.487,10
Valor residual en equilibrio por m2 de área objeto de reparto	\$ 2.632.476,23	\$ 81.417,17	\$ 2.185.262,59

3.6.3

Transferencias totales

Concepto	UG / UAU 1	UG / UAU 2
	COP Miles	COP Miles
Transferencias por reparto de cargas	\$ 23.302.650.100,00	\$ -
Transferencias por reparto de beneficios	\$ -	\$ -
Total transferencias	\$ 23.302.650.100,00	\$ -

Nota: En este caso NO existen transferencias entre las Unidades de Gestión, puesto que cada unidad funciona de manera independiente, en la cual se identifica la UAU 2 como dotacional de permanencia de tipo recreativo sin reparto de cargas y beneficios con la Unidad de Gestión 1.