



2. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

- 2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO
- 2.2 SISTEMAS ESTUCTURANTES
- 2.3 NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL
IBIZA

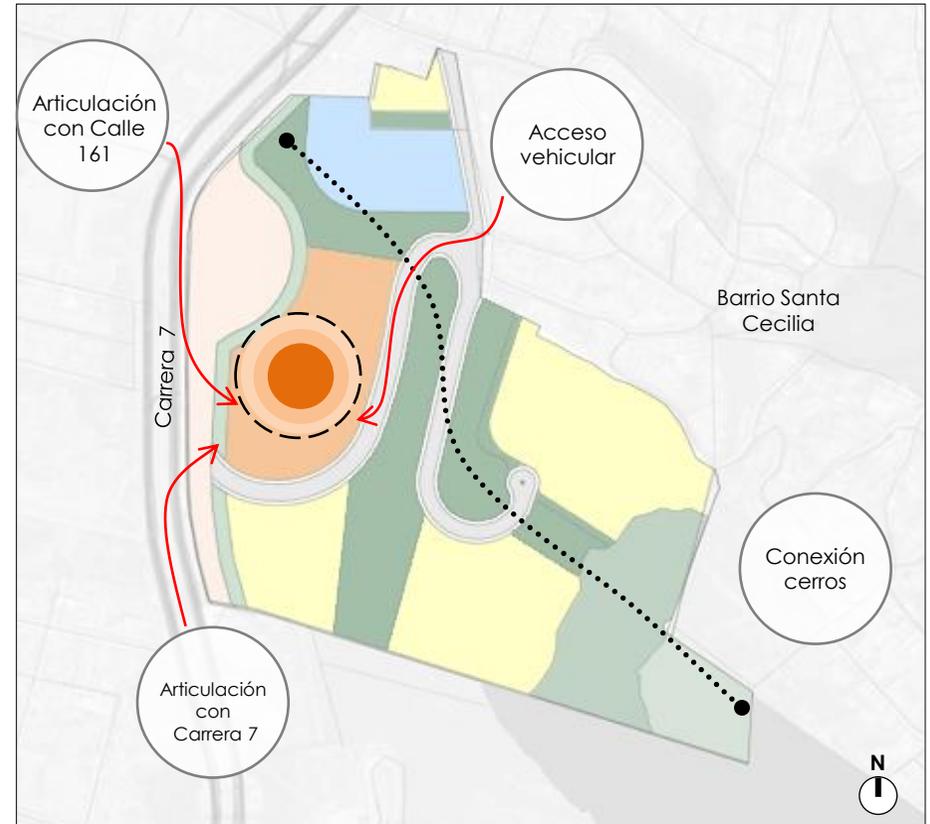
2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PROYECTADO

El Plan Parcial Ibiza propone una manzana de comercio como eje central del proyecto, generando la integración del resto de la ciudad con este a través de los flujos que el comercio atrae hacia su interior.

Por otra parte se encuentran los parques y zonas verdes que articulan la estructura ecológica principal con el suelo urbano, creando una transición entre los cerros orientales y el espacio público del proyecto.

2.1.1 CONCEPTO URBANO

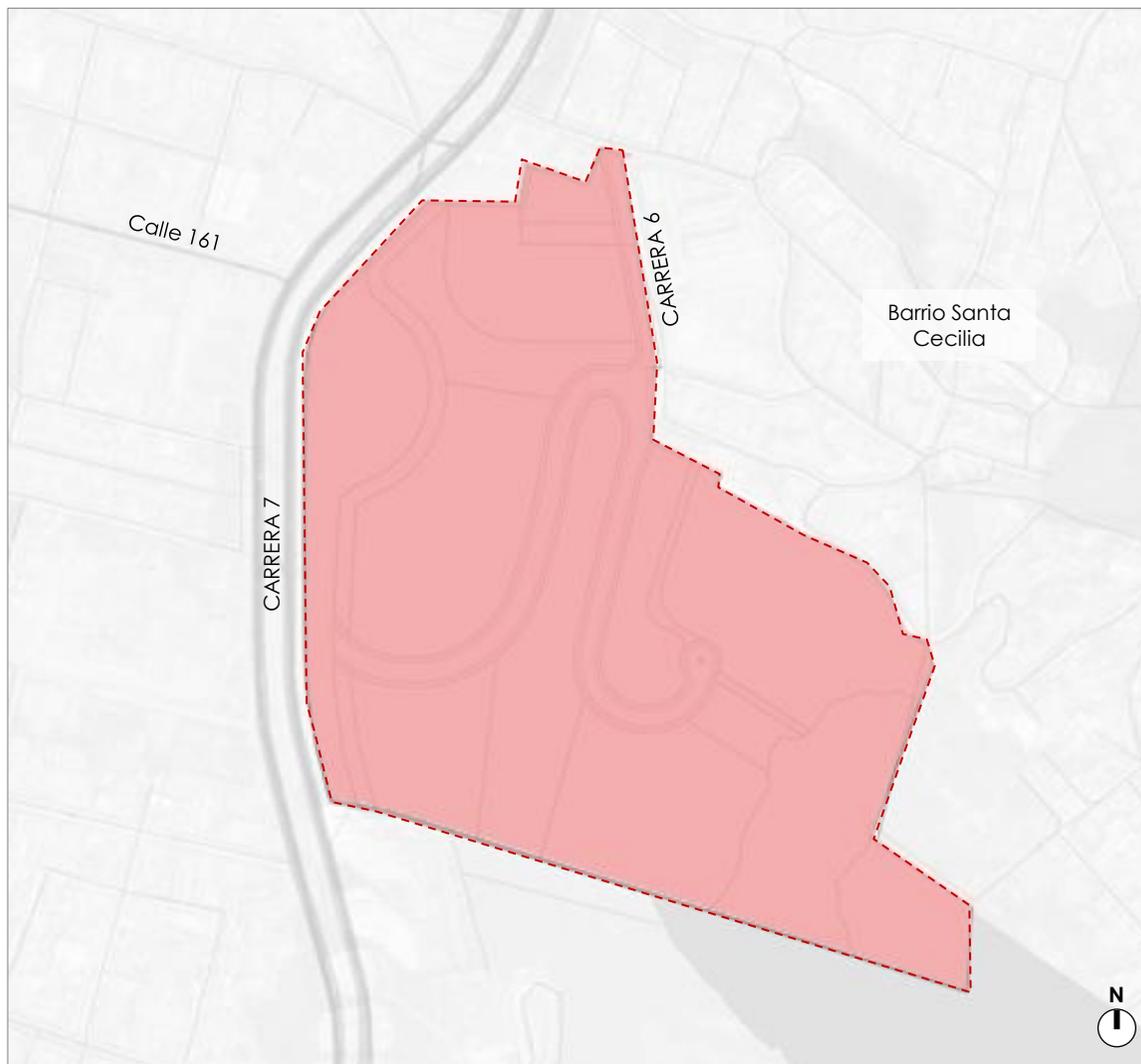
INTEGRACIÓN Y ARTICULACIÓN URBANA



- Plan Parcial Ibiza
- Vivienda
- Múltiple
- Parques y zonas verdes
- Articulación flujos

2.1.2 COMPONENTES DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

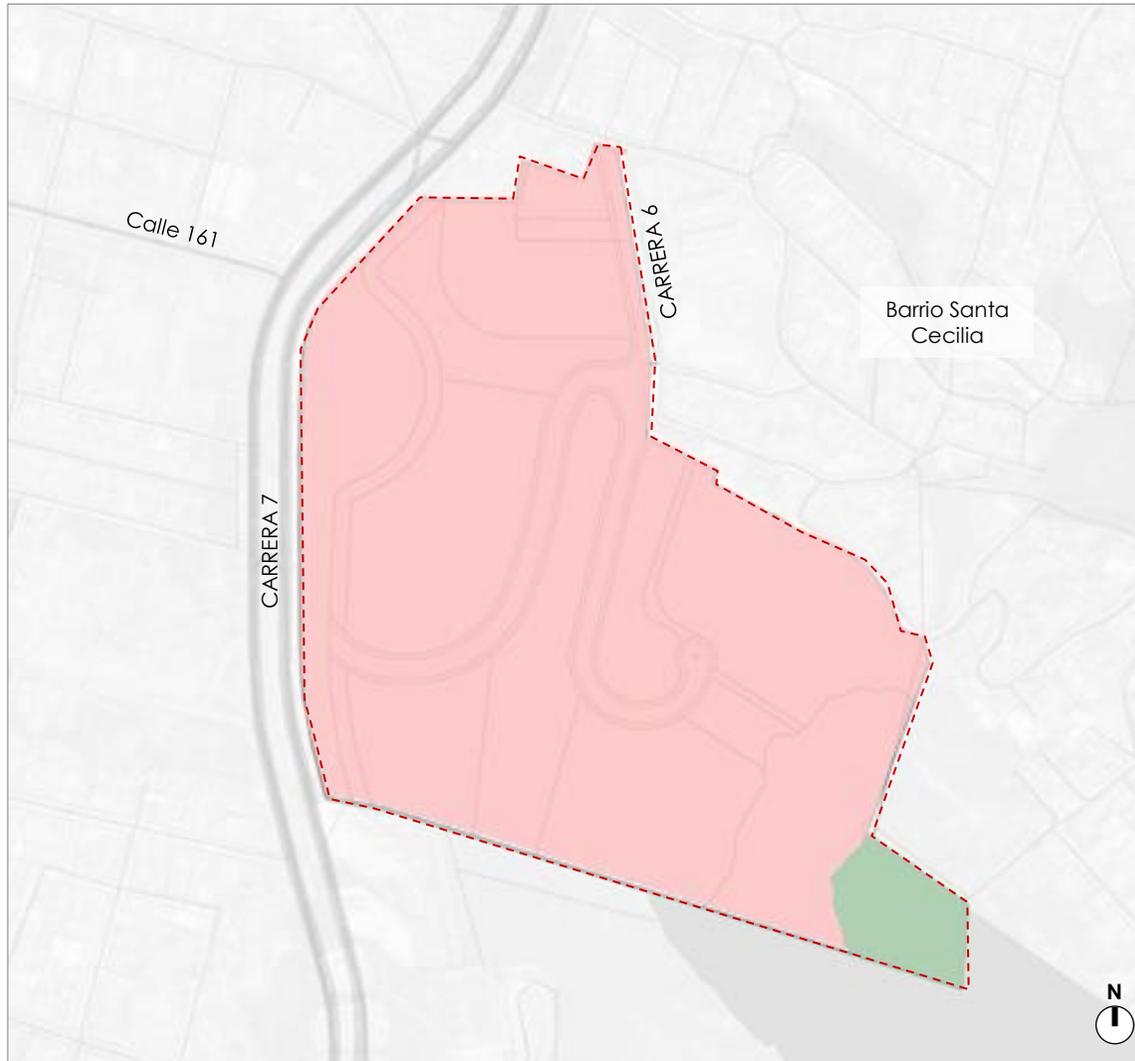
▶ **ÁREA BRUTA**



El Área bruta del Plan Parcial Ibiza está conformada por 118.096,02 m² correspondientes al área total de los predios a intervenir.

	m ²	% / A.B.
ÁREA BRUTA- Delimitación Plan Parcial	118.096,02 m ²	100%
 Plan Parcial Ibiza		Área bruta

ÁREA OBJETO DE REPARTO



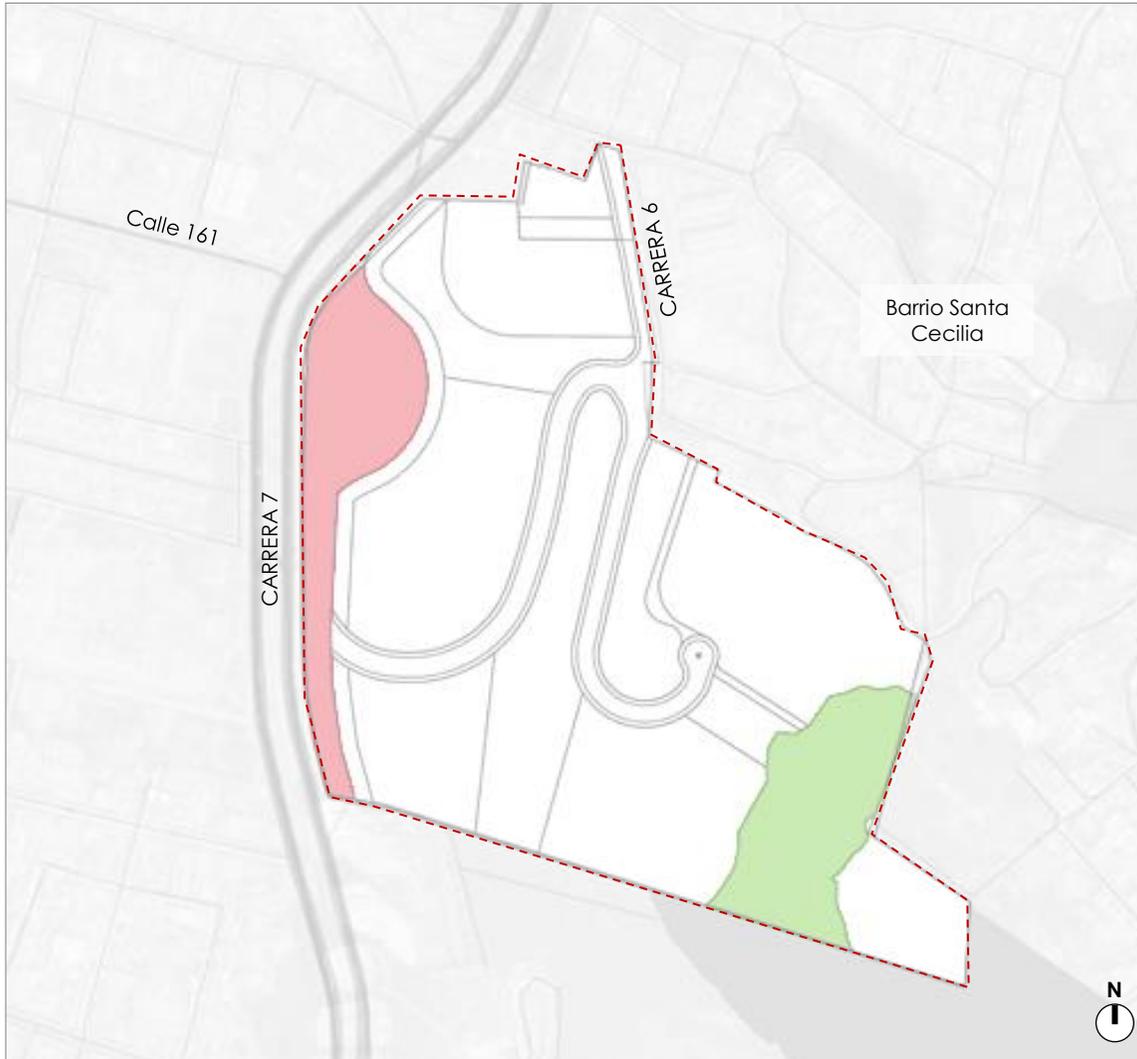
El Área Objeto de reparto es el resultado del Área bruta menos el Suelo rural ubicado dentro del Plan Parcial Ibiza.

Dentro del Plan Parcial Ibiza se encuentra ubicada una porción de Suelo Rural con una extensión de 4.782,25 m², que conforman el Área No Objeto de reparto.

	m ²	% / A.B.	
ÁREA BRUTA- Delimitación Plan Parcial	118.096,02 m ²	100%	
SUELO RURAL- Área no objeto de reparto	4.782,25 m ²	4,0%	% / A.O.R
ÁREA OBJETO DE REPARTO	113.313,76 m ²	96,0%	100%

-  Plan Parcial Ibiza
-  Suelo rural-
Área no objeto de reparto
-  **Área Objeto de Reparto**

AFECTACIONES URBANÍSTICAS



	m ²	% / A.B.	% / A.O.R
AFECTACIONES	19.241,83 m ²	16,3%	17,0%
RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL -Carrera 7	9.044,73 m ²		8,0%
Reserva Carrera 7 - Resolución 0514 de 2018	9.044,73 m ²		8,0%
FRANJA DE ADECUACIÓN AMBIENTAL	10.197,10 m ²		9,0%



Plan Parcial Ibiza



Franja de adecuación ambiental



Reserva malla vial

AFECTACIONES URBANÍSTICAS

Las afectaciones urbanísticas tienen como fin garantizar la ejecución de la intervención urbana en beneficio del interés público.

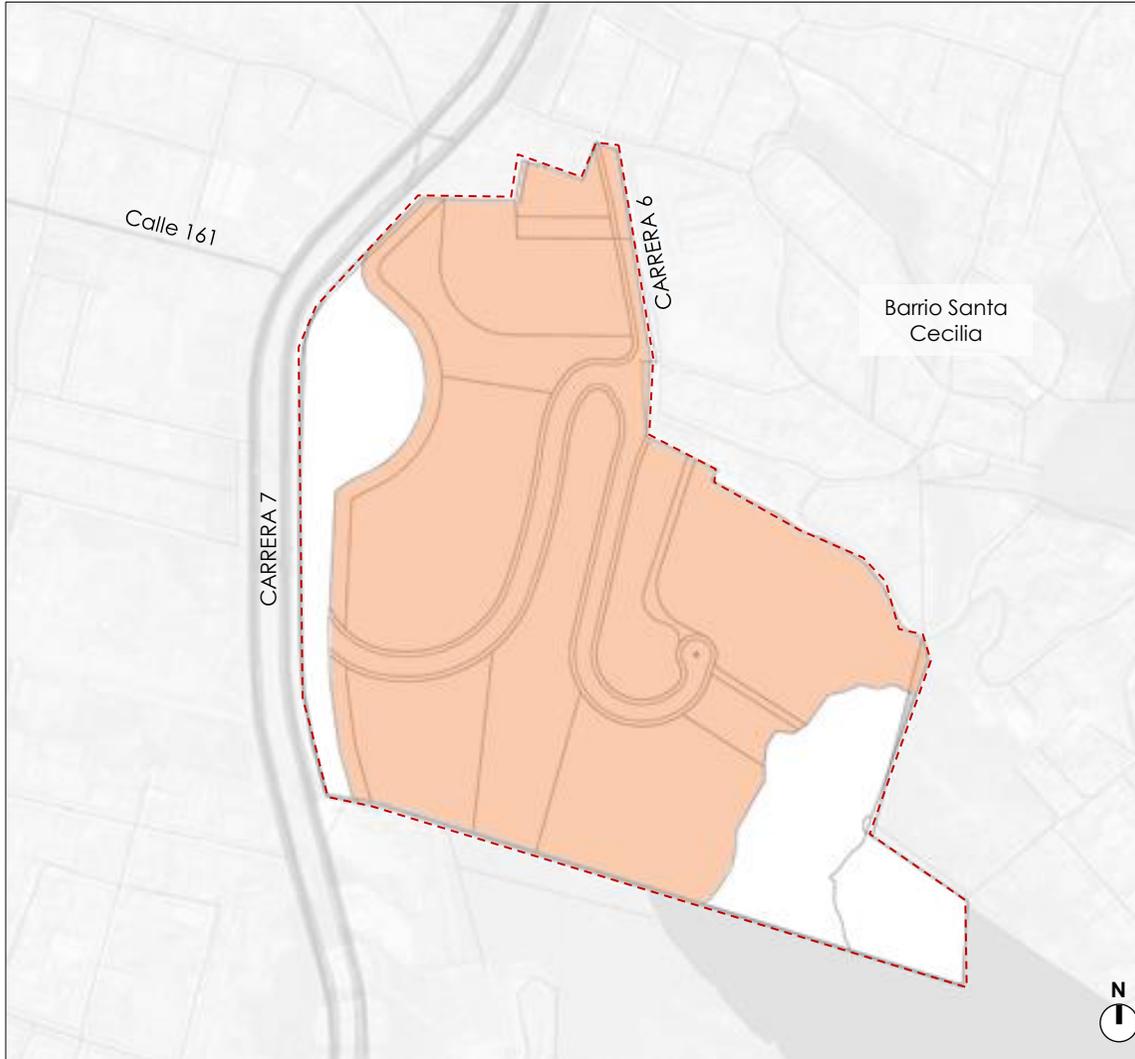
En el Plan Parcial Ibiza las constituyen la Reserva malla vial ubicada sobre la Avenida Carrera 7 y la Franja de adecuación ambiental próxima al suelo rural.

Nota: En cuanto a la Franja de Adecuación Ambiental, con lo previsto en el artículo 34, numeral tercero, y el artículo 363 del POT y el artículo 13 del Decreto 436 de 2006, los elementos de la Estructura Ecológica Principal pueden ser considerados como una carga urbanística general de conformidad con la legislación nacional y las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción. Por lo tanto, en la medida en que estos aspectos se encuentren regulados podrán ser considerados como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios.

En ese escenario, en la medida en que el plan parcial contare con otras cargas generales susceptibles de ser consideradas en el reparto, podría considerarse la revisión del trazado de la reserva vial. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta, que los diseños del Proyecto Transmilenio Carrera 7 correspondientes se encuentran en revisión (**Oficio DTDP 20183250871071 Setiembre 10 de 2018**) Firmado por la Dirección Técnica de Predios.

Así mismo, podría considerarse que aquellas zonas del área de reserva vial que no fueren objeto de reparto (ni cruzados contra plusvalía) podrían considerarse como parte del área neta urbanizable, la cual se mantendría libre de construcciones para su futura afectación o adquisición por parte de las entidades distritales competentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 del Decreto 327 de 2004; de tal manera que el Plan Parcial pudiera acceder a una mayor densidad en virtud de una contabilización de un índice básico de edificabilidad superior.

► **ÁREA NETA URBANIZABLE – CÁLCULO EDIFICABILIDAD**



El Área Neta Urbanizable para cálculo de edificabilidad dentro del Plan Parcial Ibiza es el resultado del Área Objeto de Reparto menos las afectaciones urbanísticas, constituidas por la Franja de adecuación ambiental y la Reserva malla vial.

	m ²	% / A.B.	% / A.O.R
ÁREA NETA URBANIZABLE - Cálculo edificabilidad	94.071,93 m ²	79,7%	83,0%

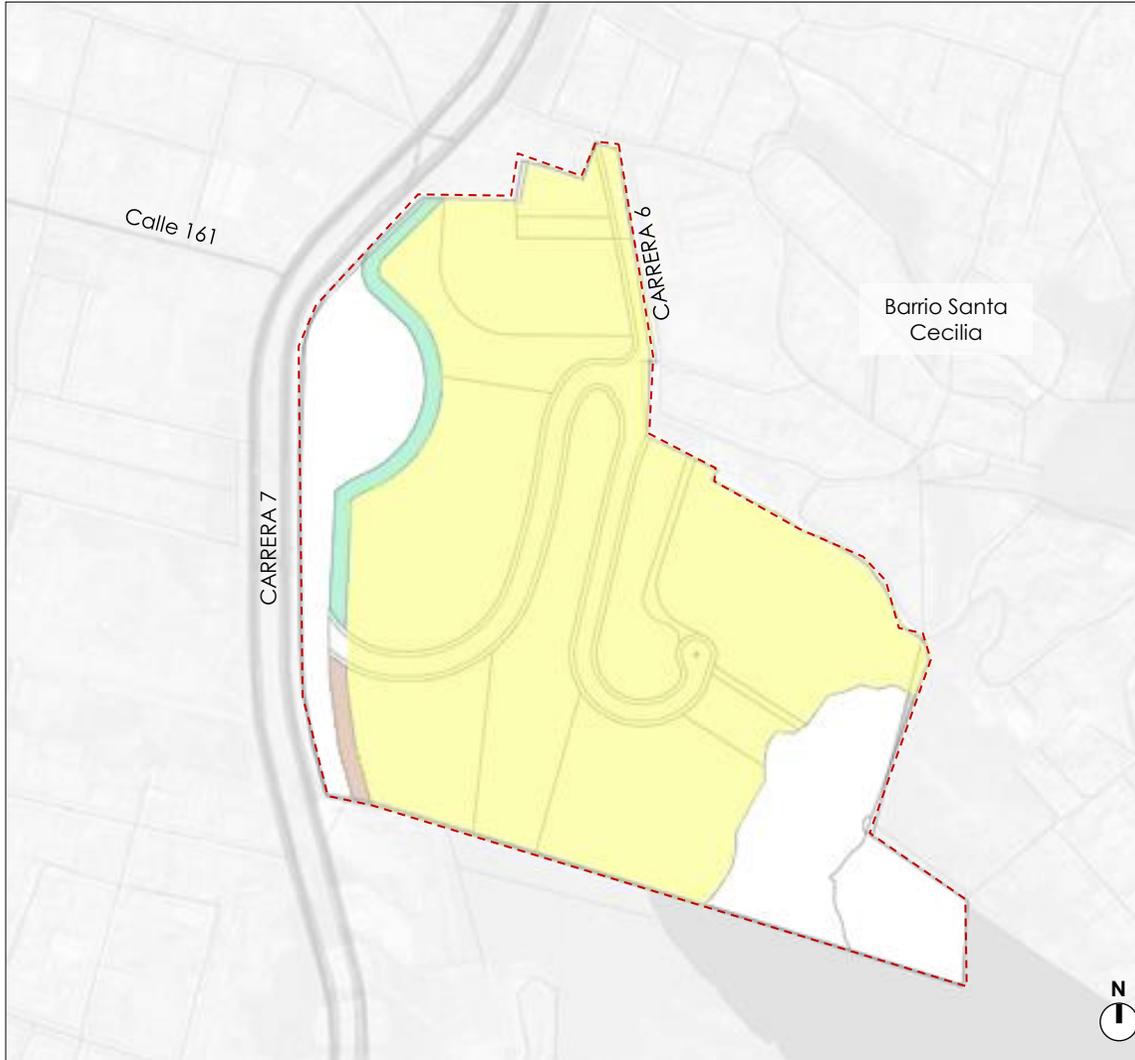


Plan Parcial Ibiza



Área neta urbanizable
– cálculo edificabilidad

CONTROLES AMBIENTALES Y ÁREA NETA URBANIZABLE – CÁLCULO CESIONES PÚBLICAS



El Plan Parcial Ibiza cuenta con una franja de Control Ambiental distribuida en dos Globos de terreno, se encuentran ubicados sobre la Reserva malla vial de la Avenida Carrera 7 como un corredor ecológico de 10 metros de ancho.

Se contempla el Área Neta Urbanizable para cálculo de cesiones públicas como el resultado del Área Neta menos el área destinada para Control ambiental.

	m ²	% / A.B.	% / A.O.R	% / A.N.U.
ÁREA NETA URBANIZABLE Cálculo edificabilidad	94.071,93 m ²	79,7%	83,0%	
CONTROL AMBIENTAL	3.743,96 m ²	3,2%	3,3%	
Globo 01	874,76 m ²		0,8%	
Globo 02	2.869,20 m ²		2,5%	
ÁREA NETA URBANIZABLE Cálculo cesiones públicas	90.327,97 m ²	76%	79,7%	100%

Controles ambientales

-  Globo 01
-  Globo 02



Plan Parcial Ibiza



Área neta urbanizable –
cálculo cesiones públicas

CESIONES PÚBLICAS PROYECTADAS

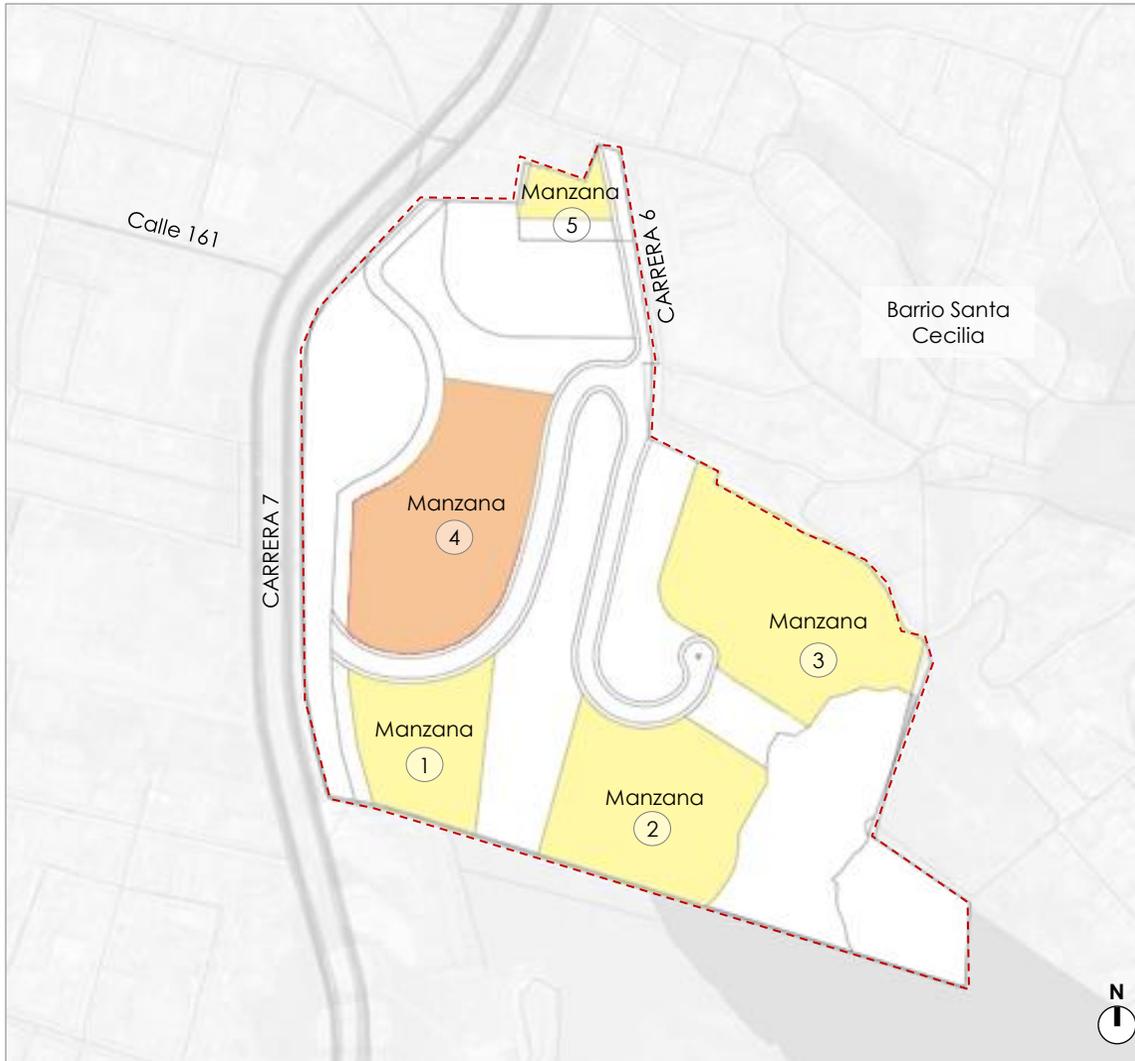


Las áreas de cesión obligatorias destinadas para espacio público abarcan un 17% del Área Neta Urbanizable, y las destinadas para Equipamiento abarcan un 8% del Área Neta Urbanizable, otorgando un 10% adicional en parques y zonas verdes para el caso específico del Plan Parcial, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	m ²	% / A.N.U.
ÁREA NETA URBANIZABLE Cálculo cesiones públicas	90.327,97 m ²	100%
CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS	22.581,99 m ²	25,0%
Área destinada a parques y zonas verdes	15.355,76 m ²	17,0%
Área destinada a equipamiento público	7.226,24 m ²	8,0%
CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES	9.127,51 m ²	10,1%
Cesión adicional parques y zonas verdes	9.127,51 m ²	10,1%
Cesión adicional equipamientos públicos	0,00 m ²	0,0%
CESIONES VÍAS LOCALES	12.194,74 m ²	13,5%
Malla vial local	12.194,74 m ²	13,5%
TOTAL CESIONES	43.904,24 m ²	48,6%

Cesiones públicas obligatorias	 Plan Parcial Ibiza	
	 Parques y zonas verdes	 Malla vial local
 Equipamiento público	 Parques y zonas verdes	 Malla vial local

ÁREA ÚTIL



El Plan Parcial Ibiza se encuentra estructurado en un total de 6 manzanas, de las cuales 4 tienen el uso de vivienda y 1 múltiple.

El área total de dichas manzanas conforma el Área útil con una extensión de 46.423,73 m².

	m ²	% / A.B.	% / A.O.R	% / A.U.
ÁREA ÚTIL TOTAL	46.423,73 m ²	39,3%	41,0%	100,0%
ÁREA MÚLTIPLE USO PRINCIPAL VIVIENDA	32.994,38 m ²			71,1%
Manzana 01	6.442,76 m ²			13,9%
Manzana 02	11.059,35 m ²			23,8%
Manzana 03	13.921,16 m ²			30,0%
Manzana 05	1.571,11 m ²			3,4%
ÁREA MÚLTIPLE USO PRINCIPAL COMERCIO	13.429,35 m ²			28,9%
Manzana 04	13.429,35 m ²			28,9%



Plan Parcial Ibiza

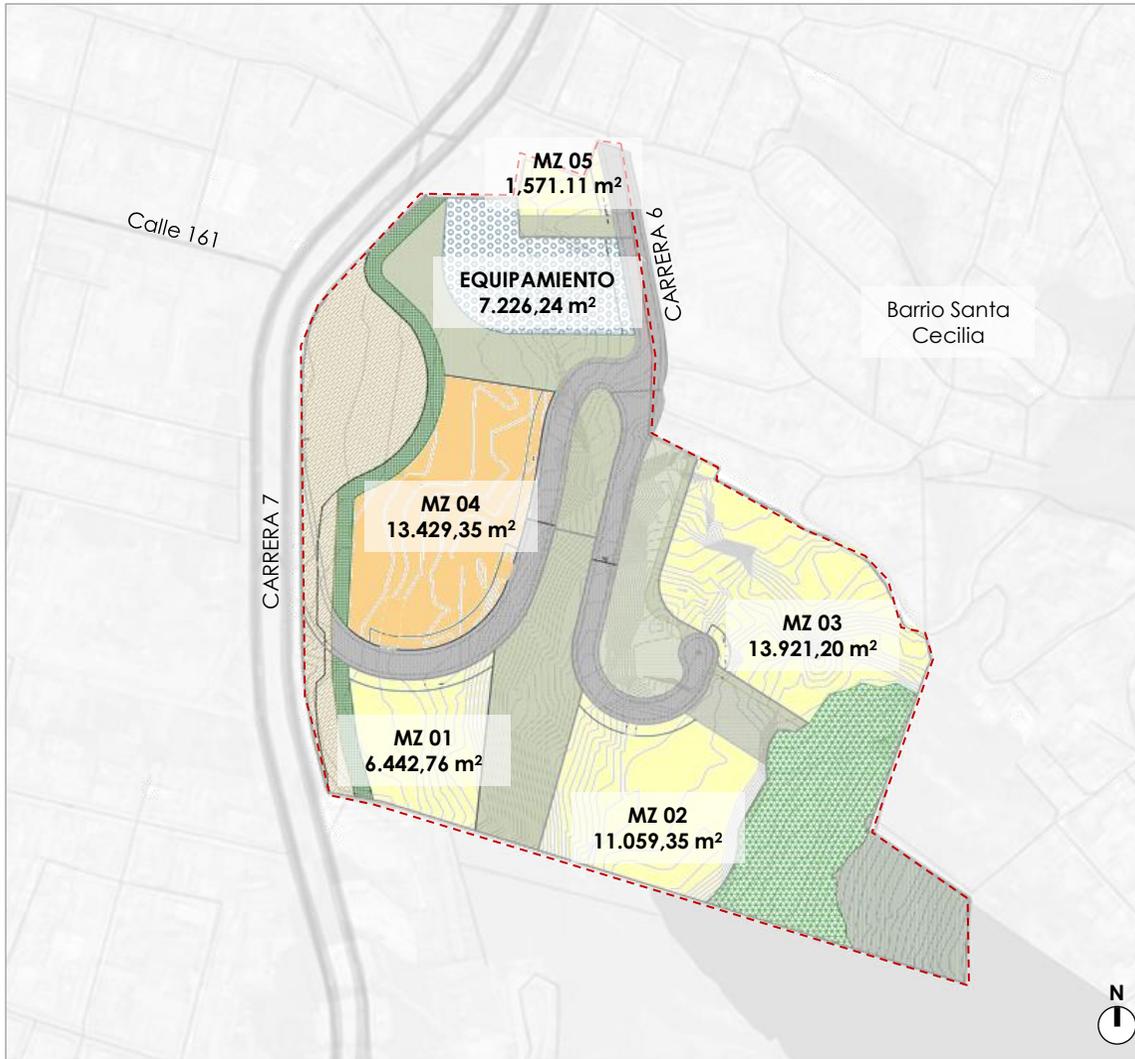


Área útil múltiple



Área útil vivienda

PLANO URBANÍSTICO Y CUADRO DE ÁREAS



El Plan Parcial Ibiza se configura como una herramienta de articulación y transición entre el suelo rural y el suelo urbano. A través del uso comercial crea una zona potencialmente activa en la que parques y zonas verdes generan permeabilidad hacia el interior del Plan Parcial y se conectan a la ciudad por medio de uno de los ejes más importantes a nivel metropolitano: la Avenida Carrera 7.

	Plan Parcial Ibiza		Franja de adecuación ambiental
	Vivienda		Suelo rural
	Múltiple		Control ambiental
	Equipamiento público		Reserva malla vial
	Parques y zonas verdes		Malla vial local

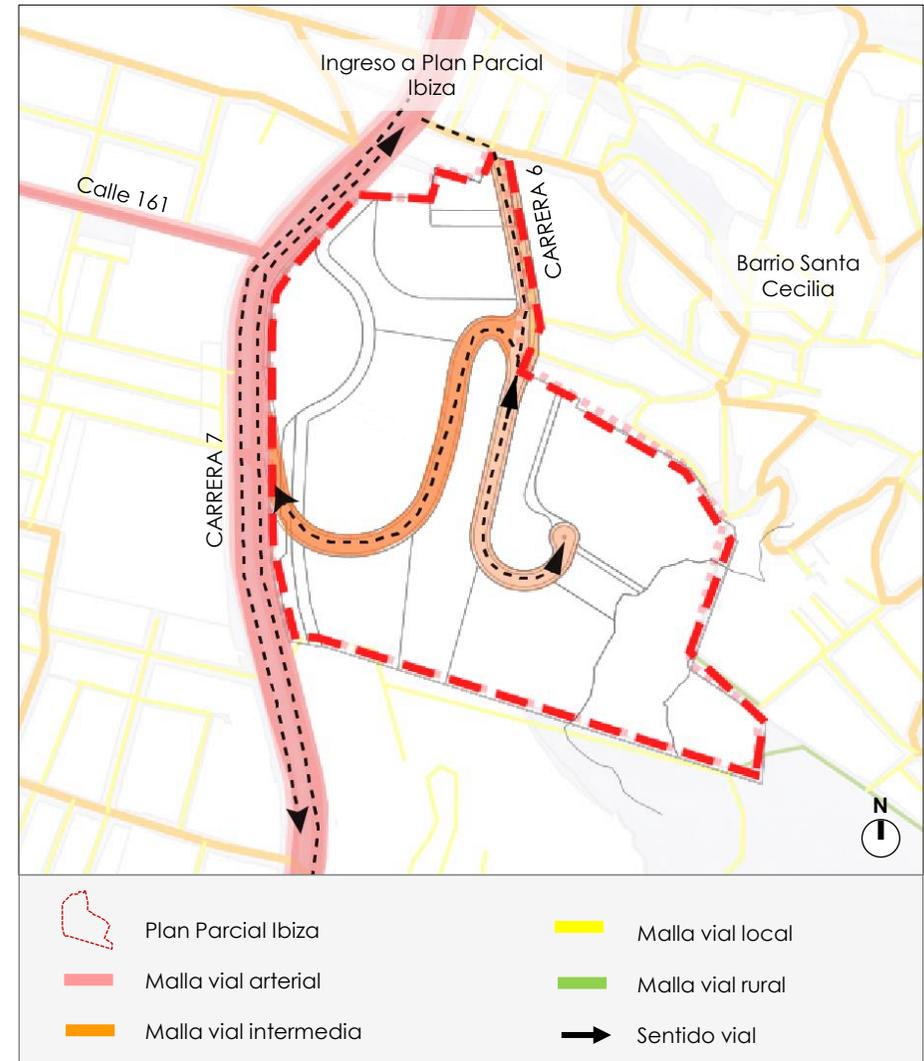
	m ²	% / A.B.	% / A.O.R.	
ÁREA BRUTA - DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL	118.096,02 m²	100%		
SUELO RURAL - ÁREA NO OBJETO DE REPARTO	4.782,25 m ²	4,0%		
ÁREA OBJETO DE REPARTO	113.313,76 m²	96,0%	100,0%	
AFECTACIONES	19.241,83 m²	16,3%	17,0%	
RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL - CARRERA 7	9.044,73 m ²		8,0%	
Reserva Carrera 7 - Resolución 0514 de 2018	9.044,73 m ²		8,0%	
FRANJA ADECUACIÓN AMBIENTAL	10.197,10 m ²		9,0%	
ÁREA NETA URBANIZABLE - CÁLCULO EDIFICABILIDAD	94.071,93 m²	79,7%	83,0%	
CONTROL AMBIENTAL	3.743,96 m ²	3,2%	3,3%	% / A.N.U.
GLOBO 01	874,76 m ²		0,8%	Cálculo Cesiones
GLOBO 02	2.869,20 m ²		2,5%	Públicas
ÁREA NETA URBANIZABLE - CÁLCULO CESIONES PÚBLICAS	90.327,97 m²	76,5%	79,7%	100%
CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EXIGIDAS	22.581,99 m ²			25,0%
ÁREA DESTINADA A PARQUES Y ZONAS VERDES	15.355,76 m ²			17,0%
ÁREA DESTINADA A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	7.226,24 m ²			8,0%
CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES	9.127,51 m ²			10,1%
CESIÓN ADICIONAL PARQUES Y ZONAS VERDES	9.127,51 m ²			10,1%
CESIÓN ADICIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	0,00 m ²			0,0%
CESIONES VÍAS LOCALES	12.194,74 m ²			13,5%
MALLA VIAL LOCAL	12.194,74 m ²			13,5%
TOTAL CESIONES	43.904,24 m²	37,2%	38,7%	48,6%
ÁREA ÚTIL RESULTANTE	46.423,73 m²	39,3%	41,0%	51,4%

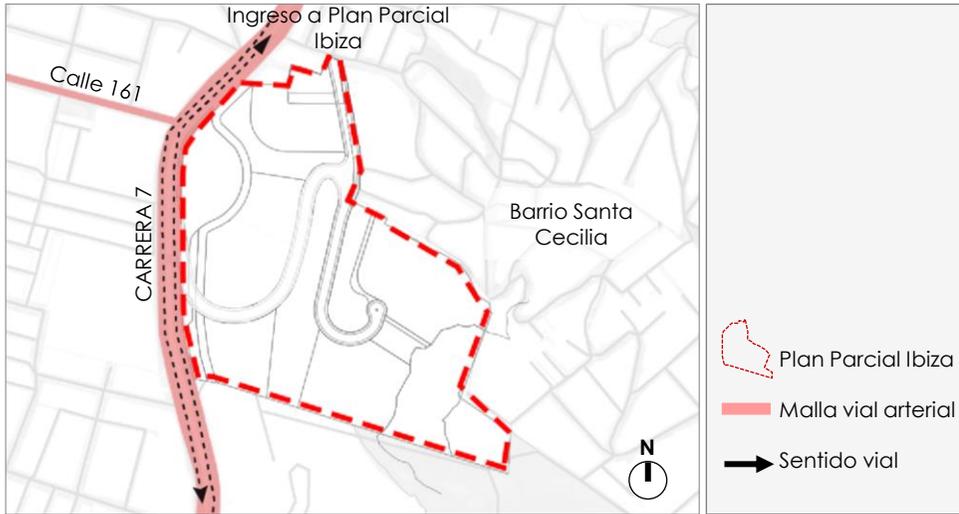
2.2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

La Malla vial arterial próxima al Plan Parcial Ibiza está conformada por la Carrera 7 y Calle 161, vías que constituyen los accesos principales hacia el proyecto y crean una conectividad con el resto de la ciudad. De esta forma se consolida un circuito en el que la Carrera 7 crea un eje principal que articula la malla vial local con la arterial, ingresando por el costado norte del Plan Parcial y generando salida por el costado sur.

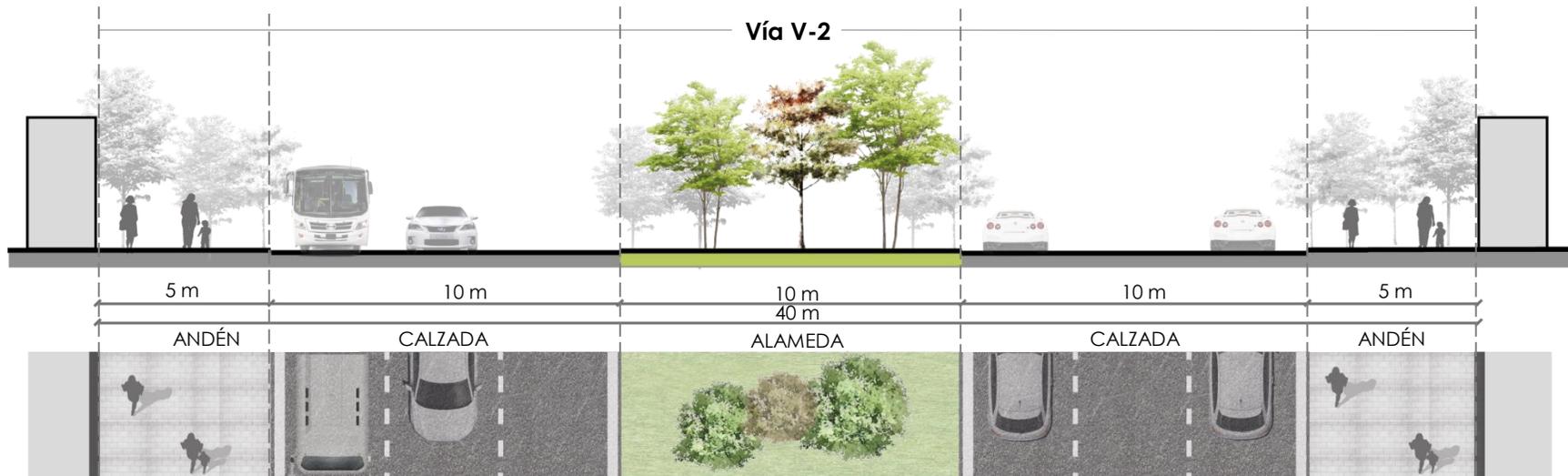
2.2.1 SISTEMA MALLA VIAL

MALLA VIAL ARTERIAL

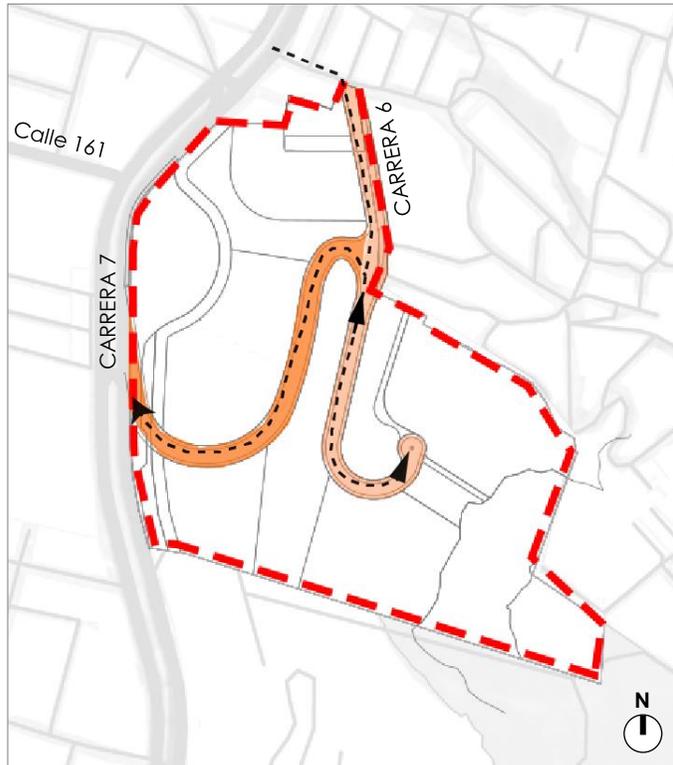




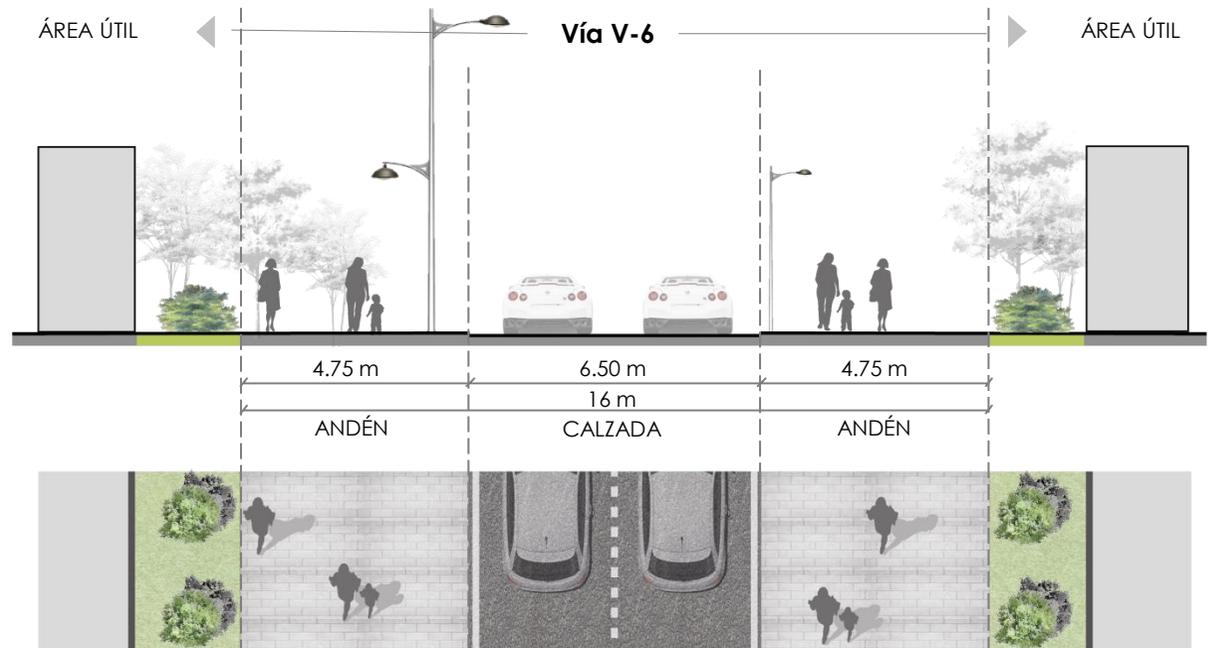
La vía arterial Carrera Séptima de categoría V-2 aledaña al Reserva malla vial toma importancia al ser un elemento de conectividad entre la ciudad y el Plan Parcial Ibiza en dirección sur-oriente a norte, estructurada por andenes, calzada dobles y un eje ambiental.

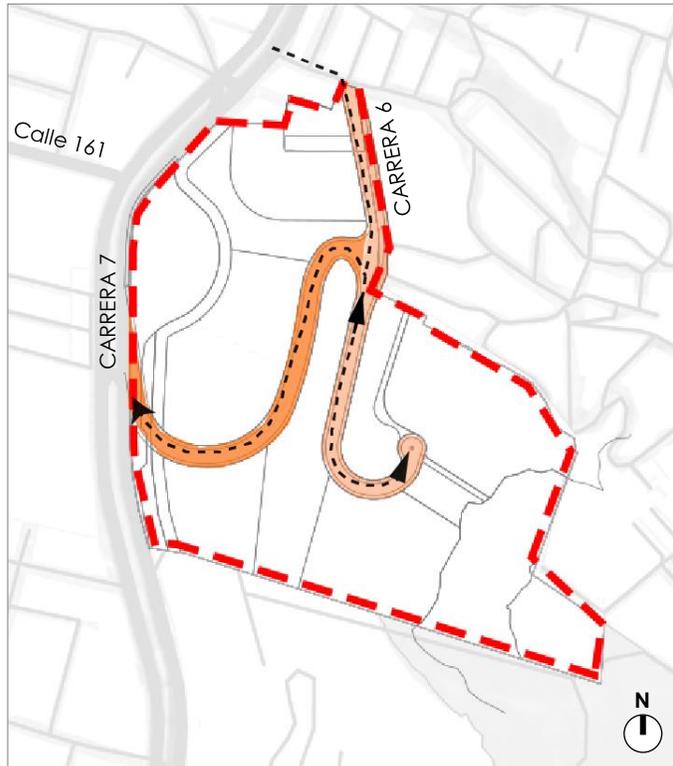


MALLA VIAL LOCAL

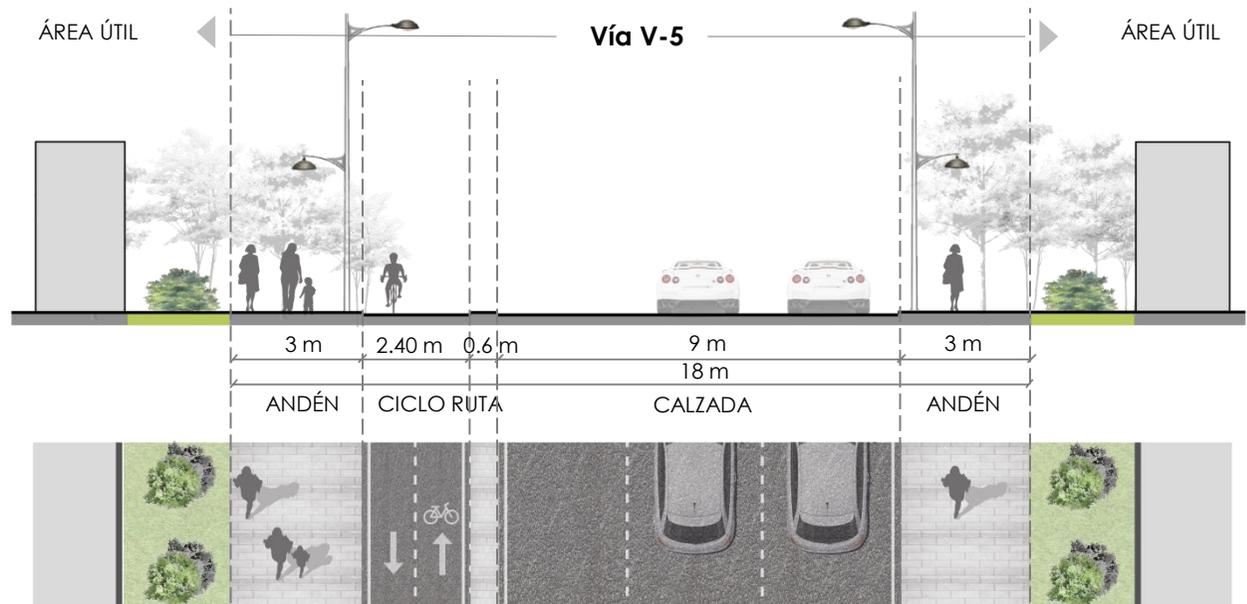


La Carrera 6 de categoría V- 6 se caracteriza por consolidar el acceso principal al Plan Parcial Ibiza. Es la principal conexión entre la Avenida Carrera 7 y el interior del proyecto, configurando los ingresos hacia las manzanas 02, 03, 04 y 05, además de vincular al Plan Parcial con el Barrio Santa Cecilia y sus alrededores.





La vía intermedia de categoría V-5 se caracteriza por ofrecer la salida vehicular dentro del proyecto hacia la carrera séptima. Esta estructurada por un clico carril integrado con la calzada vehicular para no interrumpir el paso peatonal. Esta vía conecta con las manzanas 04, 06 y 01 del Plan Parcial Ibiza.



2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

EQUIPAMIENTO



El 8% de Área Neta Urbanizable del Plan Parcial Ibiza está destinado a un equipamiento público que busca suplir las necesidades del sector y brindar servicios tanto a los habitantes del Plan Parcial como a la población dentro del área de influencia.

El equipamiento desempeña un papel de integración entre la ciudad y el Plan Parcial, atrayendo flujos poblacionales que garanticen el funcionamiento adecuado del proyecto, y su interacción con los barrios aledaños.

Equipamientos existentes	
	Plan Parcial Ibiza
	Integración social e igualdad de oportunidades
	Equipamiento público propuesto
	Seguridad ciudadana, defensa y justicia

PARQUES Y ZONAS VERDES



Uno de los pilares del Plan Parcial Ibiza es la conexión entre los cerros orientales y los elementos del espacio público como parques y zonas verdes, estos generan una transición entre el suelo rural y el suelo urbano, incorporando los elementos naturales de la estructura ecológica principal al diseño urbano del Plan Parcial.

De igual forma, dicha transición crea espacios complementarios al uso de vivienda y comercio, dentro de los cuales se encuentran espacios de contemplación y recreación que permiten mayor legibilidad y accesibilidad hacia el interior del Plan Parcial.

- | | | | |
|---|--------------------|---|---|
|  | Plan Parcial Ibiza |  | Acceso peatonal |
|  | Ciclo ruta |  | Articulación cerros orientales – zonas verdes |
|  | Andenes |  | Parques y zonas verdes |

PARQUES Y ZONAS VERDES



El plan parcial Ibiza cuenta con un parque conformado por cinco sectores articulados especialmente que posibilitan y facilitan el desarrollo del plan parcial por etapas permitiendo la continuidad del espacio público que incluyen las cesiones para parques tanto obligatorias como adicionales, generando un total de 24.483,25 m², las cuales se encuentran conformadas por los siguientes elementos:

	m ²	%	ESCALA
PARQUE - SECTOR 01	5.476,32 m ²	22%	VECINAL
PARQUE - SECTOR 02	9.991,24 m ²	41%	VECINAL
PARQUE - SECTOR 03	5.361,62 m ²	22%	VECINAL
PARQUE - SECTOR 04	2.697,25 m ²	11%	VECINAL
PARQUE - SECTOR 05	741,42 m ²	3%	VECINAL
ZONA VERDE 01	215,40 m ²	1%	VECINAL
TOTAL PARQUES Y ZONAS VERDES	24.483,25 m²	100%	

Nota: La distribución de la obligación de cesión para parques prevé un sector denominado zona verde 01, la cual en principio no daría cumplimiento al área mínima prevista en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004. No obstante lo anterior, de acuerdo con el planteamiento articulado del plan parcial Ibiza, la citada zona verde 01 se adiciona al denominado Globo 1 de la franja control ambiental, lo cual asegura la continuidad espacial de las áreas de cesión y a su vez asegura un área en conjunto superior a mil metros cuadrados.

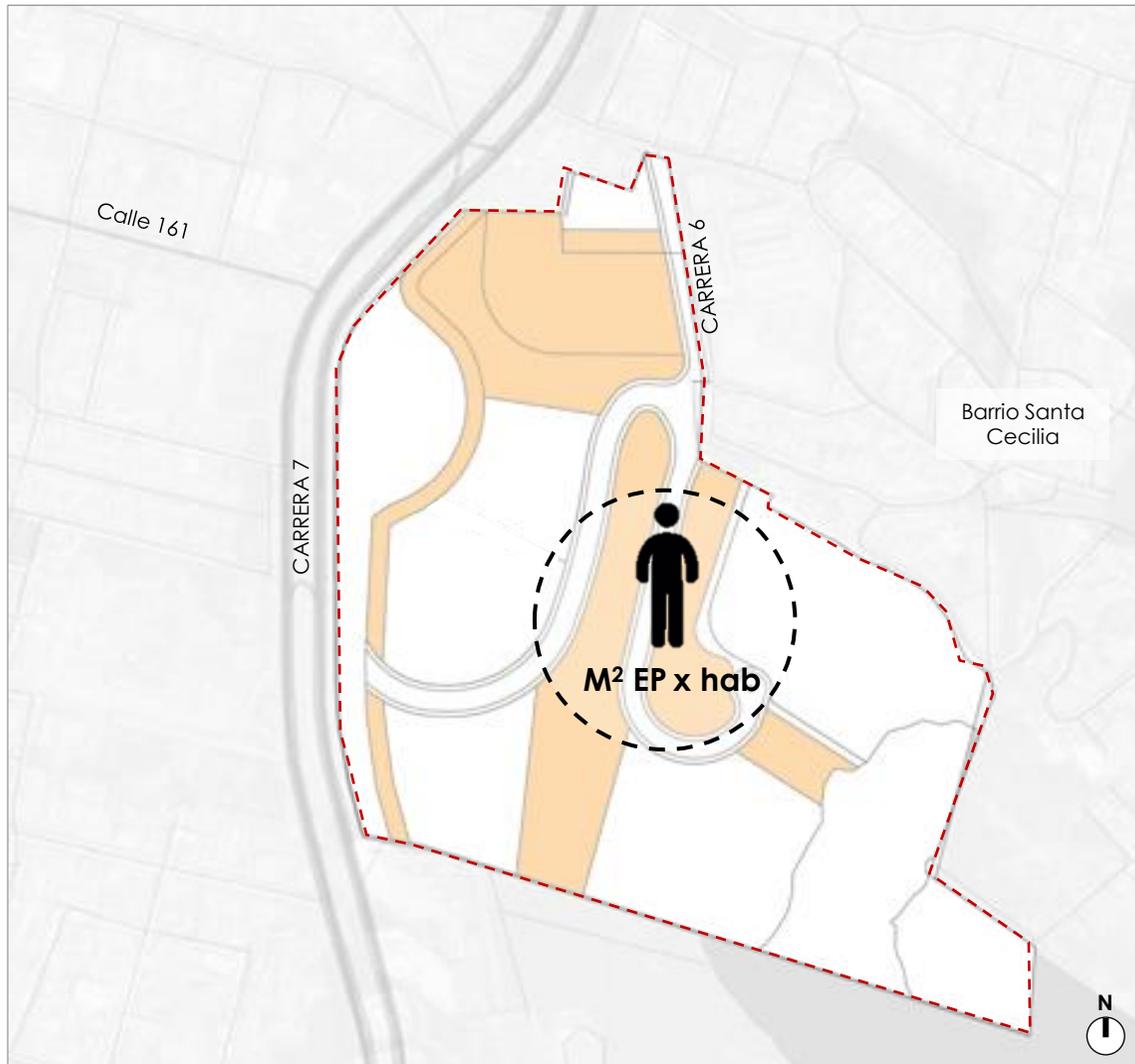


Plan Parcial Ibiza



Parques y zonas verdes

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO



Espacio Público DECRETO 436 DE 2006

Según el Artículo 9 del Decreto 436 de 2006 la política de consolidación de las metas del plan maestro de espacio público, los planes parciales deberán participar en la consolidación de las metas del Plan Maestro en relación de una disponibilidad de espacio público vecinal, zonal y metropolitano por usuario, establecida en seis (6) metros cuadrados por habitante.

El Plan parcial que se formula contribuirá con este indicador, pues establecerá las cesiones según los usos que plantee el proyecto, de acuerdo a la política de no proyectar por debajo de un indicador de (5) metros de zonas verdes de escala local por habitante, y en el caso de proyectar vivienda de interés social, mantener, un estándar de cuatro metros cuadrados (4 m2) de zonas verdes por habitante.

-  Plan Parcial Ibiza
-  Espacio público efectivo

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

El espacio público efectivo hace referencia a la relación entre los espacios públicos de carácter permanente respecto al número de habitantes, es decir, dentro del Plan Parcial Ibiza el espacio público efectivo se encuentra conformado por el control ambiental, parques y zonas verdes, y el 50% del área de equipamiento público, generando un total estimado de 21,95 m² por habitante (asumiendo un 30% de las áreas totales de cesión para parques y zonas verdes con una pendiente superior al 25%).

En todo caso, se resalta que el índice de espacio público previsto por el Plan Parcial (Teniendo en cuenta las áreas de cesiones adicionales propuestas y la densidad restringida de la que es objeto) en cualquier caso resulta muy superior al previsto por las políticas y objetivos del POT, el Decreto 436 de 2006 y la UPZ del sector; favoreciendo, no solo el desarrollo generado por el Plan Parcial, si no que a su vez consolida una red de parques y zonas verdes con los barrios vecinos, los cuales presentan un gran déficit en la actualidad.

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	
# TOTAL DE VIVIENDAS	372
# HABITANTES POR VIVIENDA	3,0
# TOTAL DE HABITANTES	1.116
<hr/>	
CONTROL AMBIENTAL	3.743,96 m ²
PARQUES Y ZONAS VERDES EFECTIVOS	17.138,28 m ²
PARQUES Y ZONAS VERDES	24.483,25 m ²
ÁREA PENDIENTES MAYORES AL 25%	7.344,98 m ²
EQUIPAMIENTO (50%)	3.613,12 m ²
TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	24.495,36 m²
<hr/>	
INDICE ESTIMADO - E.P.E./HABITANTE (SEGÚN ESCENARIO PROBABLE)	21,95 m²/Hab

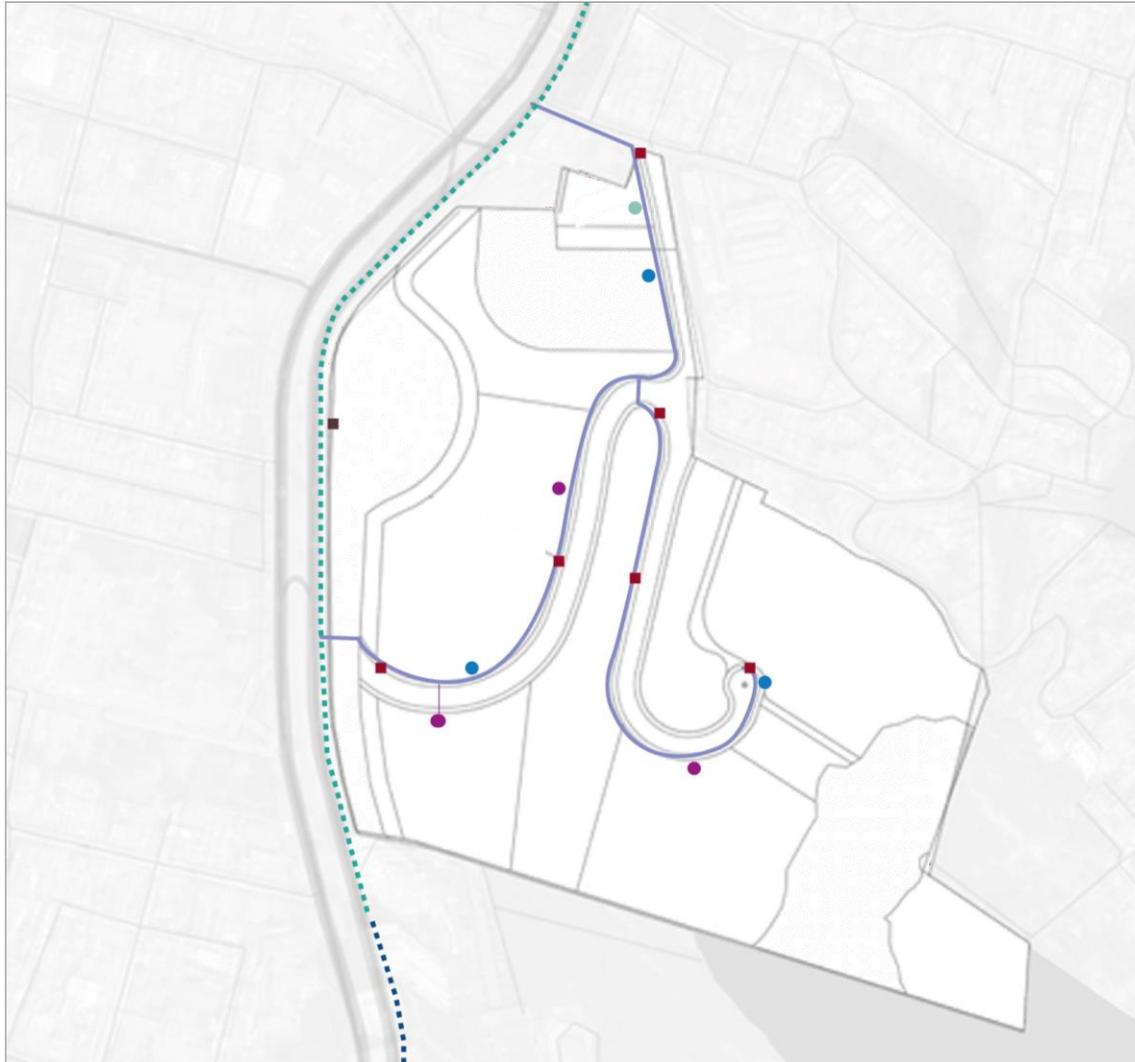
2.2.3 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ENERGÍA



-  Plan Parcial Ibiza
-  Puntos de luz
-  Red eléctrica

RED LOCAL DE ACUEDUCTO

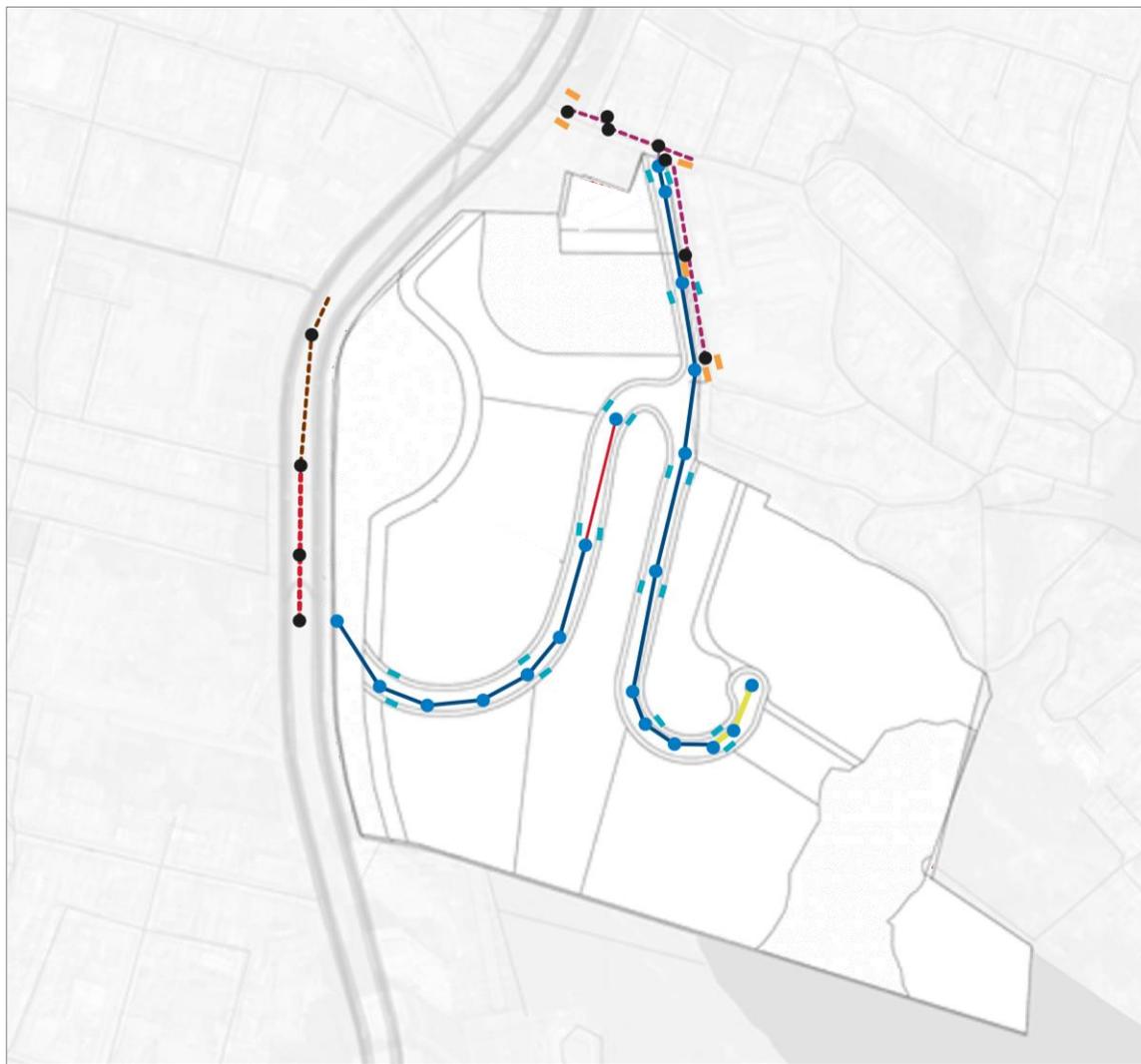


Actualmente el Plan Parcial Ibiza se encuentra ubicado en el sector abastecido por la Cadena de Bombeo Cerro Norte, específicamente el Tanque Cerro Norte II. Por lo que se proyecta la distribución hidráulica en conexión con la infraestructura existente en la Carrera 7 y Calle 162A, se plantea un circuito de acueducto cuyos diámetros oscilan entre las $\varnothing 4''$ a $\varnothing 6''$ en PVC y PEAD, los cuales se ubican por las vías internas proyectadas del proyecto.

Todos los accesorios necesarios para realizar conexiones, uniones y/o derivaciones serán en HD y PVC. Así mismo, se proyectan válvulas de sectorización e hidrantes.

	Plan Parcial Ibiza		Acometida $\varnothing 3''$
	Red proyectada $\varnothing 4''$		Acometida $\varnothing 3/4''$
	Red existente $\varnothing 8''$		Hidrante proyectado
	Red existente $\varnothing 12''$		Hidrante existente
	Acometida $\varnothing 2''$		

RED LOCAL DE ALCANTARILLADO PLUVIAL



Teniendo en cuenta la carencia actual de infraestructura troncal de drenaje en el sector de localización del Plan Parcial Ibiza, se proyectan redes (colectores) de aguas pluviales que funcionaran por gravedad con el fin de garantizar tanto el drenaje de las manzanas como de las vías y conducir las aguas a redes ubicadas en la Carrera 7.

Dicha infraestructura estará compuesta por pozos de inspección, cámaras especiales, sumideros, cunetas y demás elementos necesarios de drenaje urbano. Los diámetros de dichos elementos oscilan entre las Ø12" a Ø30" en PVC y/o CONCRETO.

	Plan Parcial Ibiza		Red existente Ø20"
	Red proyectada Ø14"		Pozo proyectado
	Red proyectada Ø18"		Pozo existente
	Red proyectada Ø24"		Sumidero proyectado
	Red existente Ø12"		Sumidero existente
	Red existente Ø14"		

RED LOCAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO



Con el fin de garantizar el drenaje de las manzanas y equipamiento comunal ubicados en el Plan Parcial Ibiza, se plantea una serie de colectores locales por las vías del proyecto que llegan a la Carrera 7 y Calle 162ª, conduciendo los drenajes a las redes existentes sobre la Calle 161 e incluidos en el interceptor El Cedro.

Dicha infraestructura se compone de pozos de inspección y conexiones domiciliarias en cada una de las manzanas. Sus diámetros oscilan entre las Ø8" a Ø14" en PVC y/o CONCRETO.



2.3 NORMAS URBANÍSTICAS

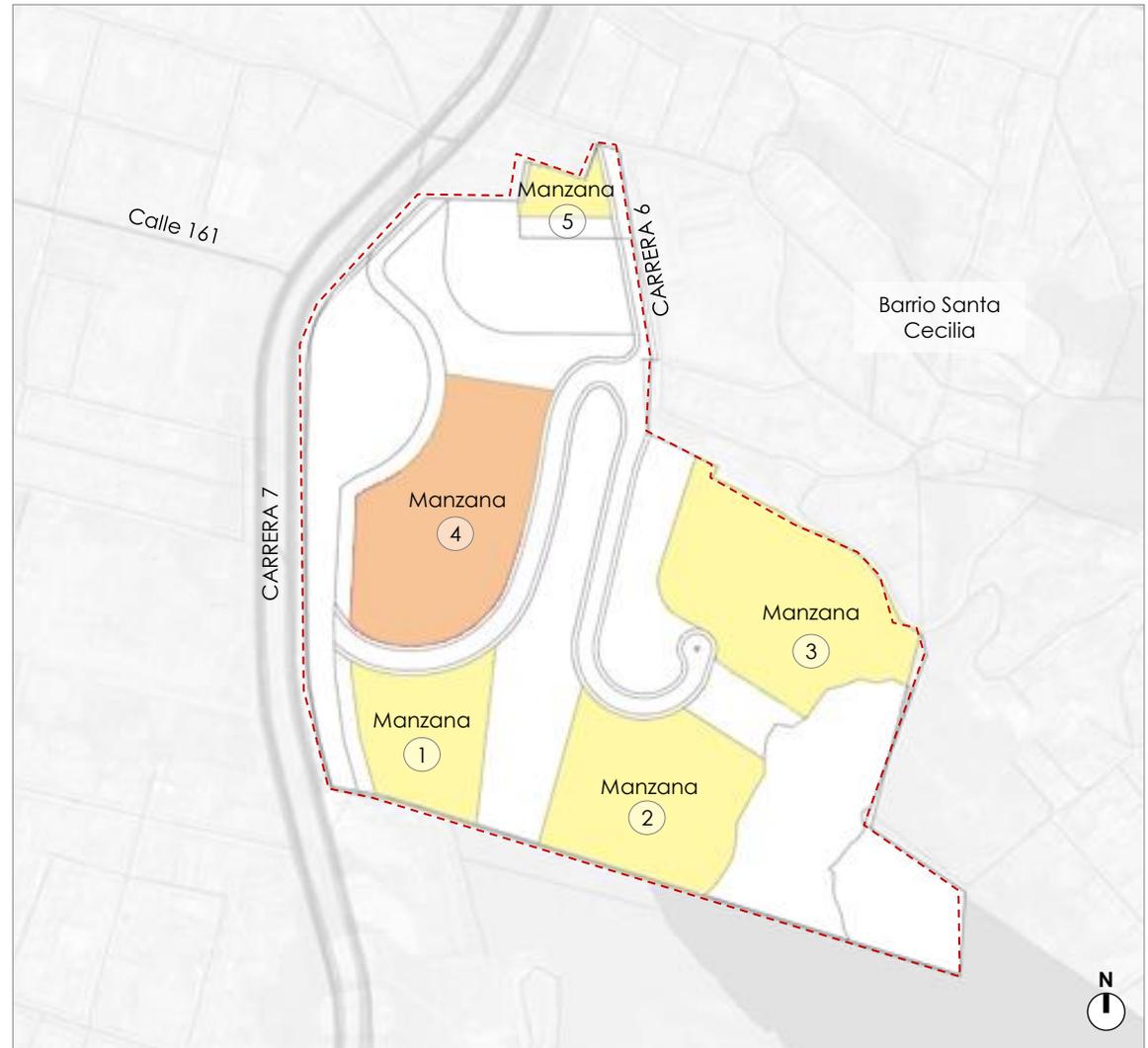
U.A.U./U.G.	MANZANAS	ÁREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS
A	MZ 01 MZ 02 MZ 03	URBANA INTEGRAL ZONA RESIDENCIAL	VIVIENDA	Los permitidos por el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto 327 de 2004, para el área de actividad "Urbana Integral - Zona Residencial"	
	COMERCIO				
B	MZ 05		VIVIENDA	NOTA: Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto	



- PRINCIPAL VIVIENDA
- PRINCIPAL MÚLTIPLE

2.3.1 ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE USOS

USOS PROPUESTOS



Usos habilitados por medio de Plan Parcial de conformidad con el Decreto 327 de 2004, son los dispuestos en el cuadro Anexo No. 2 CUADRO DE USOS,.

Para el caso específico del Plan Parcial, se definen unos usos principales por vivienda, dejando habilitado el desarrollo de otros usos complementarios o restringidos para decisión del desarrollador, siempre y cuando este cumpla con las condiciones específicas que habiliten cada uno de estos usos según su localización.

DECRETO 327 DE 2004 - USOS CUADRO ANEXO No. 2				
ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	PERMITIDOS	CONDICIONES	PERMITIDOS	CONDICIONES
ÁREA URBANA INTEGRAL ZONA RESIDENCIAL	Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. - Los Servicios Urbanos Básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.</p>	Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre las vías de la malla vehicular con sección igual o superior a 18mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. - Se permite mediante plan de implantación. - Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.</p>
	Servicios Urbanos básicos de escala zonal.		Servicios Urbanos básicos de escala zonal.	
	Comercio y servicios personales de escala vecinal.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>		<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con accesos por una vía local existente y proyectada.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. - Se permite mediante plan de implantación.</p>
	Comercio y servicios personales de escala zonal.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>	Comercio de escala urbana.
Servicios empresariales de escala urbana y zonal.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>	Servicios automotrices.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con accesos por una vía local existente y proyectada.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. - Se permite mediante plan de implantación.</p>
Servicios personales de escala urbana.	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>	<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - Comercios y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m², ó en estacionamientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. - El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m² de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m² de construcción.</p>		<p><u>Intensidad:</u> Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.</p> <p><u>Localización:</u> El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con accesos por una vía local existente y proyectada.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> - En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. - Se permite mediante plan de implantación.</p>

DESTINACIÓN V.I.P

Para analizar la obligación de la destinación de suelos para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Plan Parcial, es necesario traer a colación la política en materia de vivienda de interés social del Gobierno Nacional, regulada mediante el Decreto 075 de 2013, *“Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”*, el cual fue compilado mediante el Decreto 1077 de 2015.

El citado decreto señala que dichos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los mencionados suelos sin el trámite de plan parcial, siempre que se trate de desarrollo de usos residenciales y en el porcentaje mínimo previsto del 20% del área útil residencial.

Adicionalmente, establece alternativas para el cumplimiento de dicha obligación, así:

“a. En el mismo proyecto. En los planes parciales se deberá determinar las reglas para la localización de los suelos destinados a VIS y/o VIP, así como las alternativas por medio de las cuales se cumplirá con la obligación. Igualmente, se deberá indicar la localización de los suelos en los que se cumplirá con la obligación, en los planos en los que se incorpore el proyecto a la cartografía oficial del municipio.

b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito. La obligación de destinar suelo se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. El área a destinar en el predio

donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para tal efecto.”

En ese orden de ideas, la presente formulación del Plan Parcial, se acogió a las disposiciones contenidas en el artículo 9 del Decreto Nacional 075 de 2013, compilado por el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.; el cual le **permite cumplir con la obligación del porcentaje mínimo de suelo para VIP, mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos creados por el Distrito para tal efecto.** Sin que lo anterior limite al desarrollador del proyecto de definir al momento de la expedición de Licencias Urbanísticas y/o Planes Generales de Urbanismo, como dar cumplimiento a la obligación VIP derivada de los artículos mencionados anteriormente.

2.3.2 IDENTIFICACIÓN DE ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

▶ **ÍNDICES DE OCUPACIÓN PROPUESTOS**

	USO	ÁREA ÚTIL	I.O. POR NORMA		I.O. PROPUESTO	
			I.O.	ÁREA OCUPACIÓN	ÁREA OCUPACIÓN PROPUESTA	I.O. PROPUESTO
MANZANA 01	MÚLTIPLE PRINCIPAL VIVIENDA	6.442,76 m ²	0,15	1.958,32 m ²	1.280,00 m ²	0,10
MANZANA 02		11.059,35 m ²	0,15	3.361,56 m ²	1.920,00 m ²	0,09
MANZANA 03		13.921,16 m ²	0,15	4.231,43 m ²	2.632,80 m ²	0,09
MANZANA 05		1.571,11 m ²	0,15	477,55 m ²	468,00 m ²	0,15
MANZANA 04	MÚLTIPLE PRINCIPAL COMERCIO	13.429,35 m ²	0,15	4.081,94 m ²	4.081,94 m ²	0,15

▶ **ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTOS**

	USO	ÁREA ÚTIL	I.C. POR NORMA		I.C. PROPUESTO	
			I.C.	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA CONSTRUÍDA	I.C.
MANZANA 01	MÚLTIPLE PRINCIPAL VIVIENDA	6.442,76 m ²	0,80	10.444,36 m ²	10.240,00 m ²	0,78
MANZANA 02		11.059,35 m ²	0,80	17.928,32 m ²	15.360,00 m ²	0,69
MANZANA 03		13.921,16 m ²	0,80	22.567,60 m ²	22.115,52 m ²	0,78
MANZANA 05		1.571,11 m ²	0,80	2.546,93 m ²	1.647,36 m ²	0,52
MANZANA 04	MÚLTIPLE PRINCIPAL COMERCIO	13.429,35 m ²	0,80	21.770,33 m ²	21.770,33 m ²	0,80

ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS

DIMENSIONES DE ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1 / 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		
c. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8.00	Libre	10.00 mts
	De 4 a 6	10.00		
	De 7 o más	12.00		
d. Industria.	De 7 o más	12.00	1 / 2 de la altura total	1/3 de la altura total

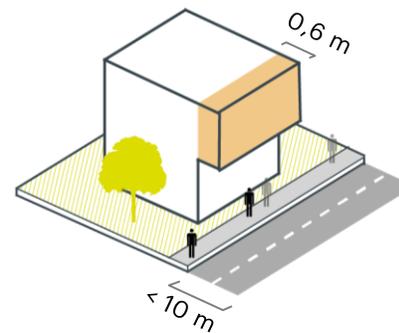
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.
 Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

VOLADIZOS

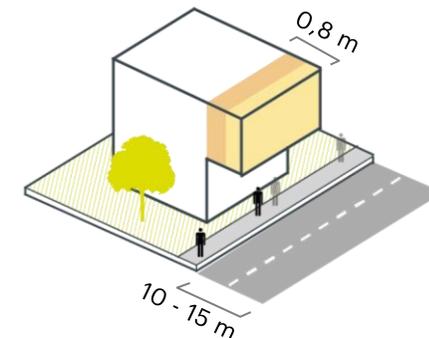
El plan parcial de renovación urbana, se rige con la norma del decreto en mención. Los voladizos se establecen de la siguiente manera:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts
Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.	

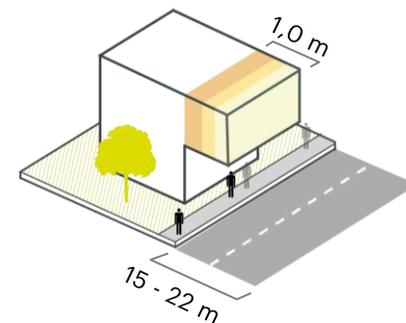
Vías menores o iguales a 10m



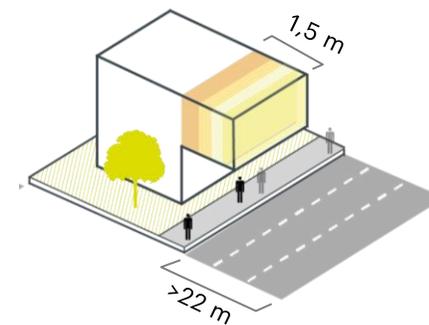
Vías mayores 10m y hasta 15m



Vías mayores a 15m y hasta 22m



Vías mayores a 22m y vías arteriales



ESTACIONAMIENTOS

El plan parcial se encuentra localizado en sector de estacionamiento "C", lo cual de acuerdo con el POT, se define como demanda media baja, calculando el número de parqueaderos según la siguiente tabla:

PARQUEADEROS SECTOR C DEMANDA MEDIA BAJA		VIVIENDA	COMERCIO
PRIVADOS		1 x VIVIENDAS	1 x 200 m ² Vendibles
VISITANTES		1 x 4 VIVIENDAS	1 x 35 m ² Vendibles

Así las cosas para dar cumplimiento al cálculo de parqueaderos, según los usos proyectados, se definieron los siguientes volúmenes de parqueaderos:

USO		PARQUEADEROS				TOTAL PARQUEADEROS	
		NÚMERO VIVIENDAS	PRIVADOS		VISITANTES		
			EXIGIDOS	PROPUESTOS	EXIGIDOS		PROPUESTOS
TOTAL MÚLTIPLE - PRINCIPAL VIVIENDA		372	372	744	93	93	837
MANZANA 01	VIVIENDA	80	80	160	20	20	180
MANZANA 02	VIVIENDA	120	120	240	30	30	270
MANZANA 03	VIVIENDA	120	120	240	30	30	270
MANZANA 05	VIVIENDA	12	12	24	3	3	27
MANZANA 04	MÚLTIPLE PRINCIPAL COMERCIO	40	0,2	110	181	181	291
MANZANA 04 A	VIVIENDA	40	40	80	10	10	90
MANZANA 04 B	COMERCIO	M² Vendibles 5.980 m ²	30	30	171	171	201