


RV: Acción de nulidad simple Radicación 2019-00065-00 Coadyuvancia JUAN MAYR MALDONADO

Correspondencia Sede Judicial CAN - Bogotá - Bogotá D.C.

<correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 2/06/2021 4:30 PM

Para: Juzgado 04 Administrativo Seccion Primera - Bogotá - Bogotá D.C. <jadmin04bta@notificacionesrj.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Coadyuvancia acción de nulidad contra decreto 88 de 2017 2019-00065-00 JUAN MAYR MALDONADO .pdf; 00065-00 Acción de nulidad Coadyuvancia Juan Mayr - Medidas Cautelares.pdf;

Cordial saludo,

De manera atenta informamos que ha sido radicado el presente correo como memorial para el proceso relacionado en el mismo, dentro del registro en el aplicativo siglo XXI podrá confirmar los datos del mensaje como Asunto, fecha y hora de recibo.

Atentamente,

Grupo de Correspondencia
Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos
Sede Judicial CAN
GTF

De: juan mayr <juanmayrm@yahoo.com>

Enviado: miércoles, 2 de junio de 2021 4:16 p. m.

Para: Correspondencia Sede Judicial CAN - Bogotá - Bogotá D.C. <correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; admin04bta@notificacionesrj.gov.co <admin04bta@notificacionesrj.gov.co>

Asunto: Fw: Acción de nulidad simple Radicación 2019-00065-00 Coadyuvancia JUAN MAYR MALDONADO

Señor

JUEZ CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Coadyuvancia Acción de nulidad simple contra los decretos de la Alcaldía de Bogotá Nos. 088 de 2017 y 049 de 2018 presentada por JUAN MAYR MALDONADO

Radicación: 11001-33.34.004-2019-00065-00

Accionante: MARÍA FERNANDA ROJAS

Accionado: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Adjunto encontrará tres archivos:

1. Escrito de coadyuvancia de la demanda de la referencia.
2. Archivo con las pruebas documentales que pretendo hacer valer.
3. Solicitud en cuaderno aparte de medidas cautelares.

Señor Juez respetuosamente,

JUAN MAYR MALDONADO

c.c. 19.179.799 de Bogotá

 **Coadyuvancia Acción de nulidad 2019 - 00065-00 ...**

Señor

JUEZ CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Coadyuvancia Acción de nulidad simple contra los decretos de la Alcaldía de Bogotá Nos. 088 de 2017 y 049 de 2018 presentada por JUAN MAYR MALDONADO

Radicación: 11001-33.34.004-2019-00065-00

Accionante: MARÍA FERNANDA ROJAS

Accionado: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Señor Juez:

El suscrito, JUAN MAYR MALDONADO, ciudadano colombiano, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, me permito coadyuvar la acción de nulidad interpuesta por la concejal de Bogotá, María Fernanda Rojas Mantilla, de acuerdo con las consideraciones que se formulan a continuación.

Considero oportuno señalar que como Ministro de Medio Ambiente suscribí la resolución 475 de 2000 y la resolución 621 del mismo año, dos de las normas violadas por los decretos 088 de 2017 y 049 de 2018, cuya nulidad se pretende en la acción que coadyuvo.

La coadyuvancia la formulo en los siguientes términos:

1.- PRECISIÓN DE LAS NORMAS VIOLADAS.- Acompaño y refuerzo lo expresado en la demanda respecto a que algunas de las disposiciones contenidas los decretos 088 de 2017 y 0049 de 2018, al establecer la posibilidad de aprobar, implementar y construir sobre el área del corredor de la autopista coincidente con la franja de conexión ambiental (que hace parte del área protegida AP-2), planes parciales donde se contempla autorizar la construcción de más de 1 millón de metros² para distintos usos, son violatorios de las siguientes disposiciones:

- Del último inciso o frase del artículo 7° de la resolución 475 de 2000 expedida por el Ministerio de Ambiente que debe ser analizado e interpretado en concordancia con los Considerandos y con los artículos 4°, 5°, 1° y 9° de la misma resolución. El artículo 5° fue parcialmente modificado por el artículo 3° de la resolución 621 de 2000. También debe ser analizado teniendo en cuenta las resoluciones previas expedidas por el Ministerio de Ambiente y por la CAR, en tanto la resolución 475 hace parte de los documentos del trámite de concertación de los asuntos ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá adoptado mediante decreto 619 de 2000 y compilado en el decreto 190 de 2004.
- El considerando 26 del decreto 619 de 2000 que tiene plena aplicabilidad, así no haya sido recogido en el decreto 190 de 2004.
- El artículo 35 de la ley 388 de 1997 que establece: “*Suelo de protección*. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que

por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse”.

- El Artículo 20 del decreto nacional 2372 de 2010, que contiene las normas sobre el sistema nacional de áreas protegidas y que define así el “SUELO DE PROTECCIÓN. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional. Si bien los suelos de protección no son categorías de manejo de áreas protegidas, pueden aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación, en cuyo caso las autoridades con competencias en la declaración de las áreas protegidas señaladas en el presente decreto, deberán acompañar al municipio y brindar la asesoría necesaria para las labores de conservación del área, lo cual podrá conllevar incluso su designación como áreas protegidas, en el marco de lo previsto en el presente decreto”.
- El artículo 2.2.2.1.3.1 del decreto nacional 1076 de 2015, que corresponde al artículo 22 del decreto 2372 de 2010, ***Permanencia de las figuras de protección declaradas***. Las categorías de protección y manejo de los recursos naturales renovables reguladas por la Ley 2ª de 1959, el Decreto-ley 2811 de 1974, o por la Ley 99 de 1993 y sus reglamentos, existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, con base en las cuales declararon áreas públicas o se designaron áreas por la sociedad civil, y las establecidas directamente por leyes o decretos, mantendrán plena vigencia y continuarán rigiéndose para todos sus efectos por las normas que las regulan.

Sin embargo, esas áreas no se considerarán como áreas protegidas integrantes del Sinap, sino como estrategias de conservación in situ que aportan a la protección, planeación, y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país, hasta tanto se adelante el proceso de registro de que trata el artículo del presente decreto, previa homologación de denominaciones o recategorización si es del caso.

Para comprender la procedencia de la nulidad de las normas de carácter superior que se acaban de señalar, es preciso tener en cuenta:

La resolución 475 de 2000, “Por la cual se adoptan unas decisiones sobre las áreas denominadas borde norte y borde noroccidental del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá” se debe entender como un desarrollo o extensión de la resolución No. 1153 de 1999 mediante la cual el Ministerio de Ambiente estableció algunas determinaciones en relación con el proyecto de plan de ordenamiento de Santafé de Bogotá D.C. cuando se pronunció sobre algunos contenidos de la resolución No. 1869 de noviembre 2 de 1999 expedida por el director de la CAR, mediante la cual declaró concluido el proceso de concertación del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Fe de Bogotá D.C., y señaló los asuntos que fueron objeto de concertación y aquellos donde se presentaron desacuerdos, que debería entrar a

resolver el Ministerio de Ambiente, de conformidad con lo establecido en la ley 24 de la ley 388 de 1997, modificado por la ley 507 de 1999, en ese momento¹.

En la resolución 1869 de 1999 la CAR señaló que no había acuerdo en los siguientes puntos: Expansión urbana; perímetro urbano respecto del corredor de la Autopista Norte; y clasificación del suelo para determinadas áreas de protección: humedales y rondas de ríos.

En la resolución 1153 de 1999 el Ministro de Ambiente, Juan Mayr Maldonado, dirimió la diferencia surgida entre la CAR y Bogotá Distrito Capital y analizó cada uno de sus argumentos. Es pertinente tener en cuenta, como antecedente, que el director de la CAR planteó la exigencia de que la zona aledaña al corredor vial de la autopista, a partir de la zona de los cementerios y hasta Torca, fuera considerada en su totalidad como un corredor vial de servicio rural, basado en el numeral 5.6 del Artículo 1° del Acuerdo 16 de 1998 del Consejo Directivo de la misma CAR. Añadió en la resolución 1069 de 1999 que ese tratamiento permitía mantener los usos agropecuarios y forestales en la zona norte. Con respecto al sector conocido como San Simón la CAR planteó que “... se considera como área de parcelación rural con fines de construcción de vivienda campestre, dadas sus características de ocupación y desarrollo”.

En síntesis, la posición de la CAR era que esas dos porciones del territorio norte de Bogotá fueran clasificadas como rurales o como suburbanas y no como urbanas, clasificación que tenían en razón de decisiones de la Alcaldía de Bogotá tomadas años antes. Este es un antecedente muy importante de la discusión que se aborda en la acción de nulidad de la referencia y que permite comprender, señor Juez, las razones y el alcance de las normas que fueron incumplidas por la administración distrital con la expedición del decreto 088 de 2017. El Ministerio consideró en la ya mencionada resolución 1153 que se debía mantener la reglamentación vigente tanto para el corredor de la autopista como para el sector de San Simón, decisión que ratificó en la resolución 475 de 2000 en términos de “mantener la categoría de uso y manejo vigente para la misma”. Como suscriptor de la resolución 475 resalto que esa expresión quería decir que no se aceptaba cambiar la clasificación del suelo de urbana o rural, pero eso no equivale a asumir que no había que tener en cuenta las otras decisiones de la norma violada. Al tiempo, respecto a la porción del corredor de la autopista coincidente con el área de conexión, restauración y protección tomó otra decisión, porque mantuvo la clasificación como urbano pero la incorporó a la franja de conexión, protección y restauración como Área Protegida –AP-2.

En razón de las fuertes discrepancias entre la CAR y la administración distrital sobre la expansión en el borde norte el Ministerio a mi cargo, con el fin de tomar una decisión final que consultara el interés general dentro de los principios que rigen la función administrativa, dispuso conformar un panel de expertos que proporcionara recomendaciones respecto al tema en discusión.

No sobra anotar que la resolución No. 1153 de diciembre de 1999 tiene la misma fuerza vinculante que la resolución 475 de 2000.

El Panel de Expertos emitió un concepto que se adjunta a este escrito y donde, entre otros, planteó lo siguiente:

“El extremo norte del D.C. constituye una parte *importante y única* del patrimonio ecológico, histórico y cultural del Distrito y, por lo tanto, el Alcalde Mayor y el Concejo están obligados a protegerlo y a conservarlo, según lo ordena la Constitución Nacional”.

(...)

“4. Sugerencias para un modelo de ordenamiento posible en la zona norte de Bogotá.

¹ Actualmente rige la modificación introducida por la ley 2079 de 2021, artículo 26

Como se ha mostrado, la zona norte de Bogotá tiene unas particulares condiciones ecológicas que le confieren un alto valor en la dinámica ecológica regional y nacional. Por tal razón, cualquier modelo de ordenamiento territorial que se proponga para la zona debe partir de la concesión de prioridad a la recuperación y conservación de esos valores. El proceso de recuperación y protección ecológica y la búsqueda de mecanismos apropiados para lograrlo debe iniciarse de inmediato, aunque la urbanización de la zona no se inicie ahora mismo.”.

(...)

La Zona 3, que en la parte resolutive se convirtió en AP-2, fue descrita así por el panel de Expertos, de acuerdo con lo expresado en la parte considerativa de la resolución 475 de 2000:

“3. Franja de conexión, restauración y protección:

*Esta franja constituye la necesidad más apremiante de la zona pues permite la conexión de los pequeños relictos de bosque entre sí, y los flujos de vida **entre los cerros orientales y el río Bogotá**, asegurando su restauración y conservación en el tiempo. El ancho ideal para este corredor es de, por lo menos, 1 kilómetro; su continuidad este-oeste debe ser asegurada para no interrumpir los flujos de vida. Para su manejo se ha sugerido la categoría de área forestal protectora”.*

El Ministerio de Ambiente, a partir del concepto del Panel, señaló: *“En relación con las consideraciones y recomendaciones formuladas para la **Zona 3. ” Franja de conexión, restauración y protección ”**, el Ministerio acoge la recomendación del Panel de Expertos en el sentido que debe constituirse una franja de conexión, restauración y protección de los pequeños relictos de bosque entre sí, con los cerros, la Sabana y el valle aluvial del río Bogotá², de tal suerte que se dé continuidad este - oeste a dichos ecosistemas a fin de no interrumpir los flujos de vida; manteniendo de esta forma los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservando sus funciones e importancia regional. Para esta franja el Panel de Expertos recomendó un ancho ideal de 1000 m; este Ministerio determinó que este ancho ya no es posible de lograr, debido a procesos de desarrollo previos y consolidados, razón por la cual determinó que se tendrá un ancho mínimo de 800 m. Con estas características, la franja constituye asimismo un elemento fundamental para equilibrar las demandas pasadas, presentes y futuras de desarrollo de Bogotá frente a la oferta natural en su territorio, la cual resulta una necesidad inaplazable considerando la relación existente a la fecha entre áreas libres y ocupadas de la ciudad, lo que evidencia el déficit de las primeras con respecto a las segundas”.*

En conclusión, el área del corredor de la autopista que aquí se analiza no tiene el régimen de reserva forestal productora, pero sí hace parte de la Franja de conexión, restauración y protección y, por tanto, es un área de protección (AP-2) y como tal un determinante de superior jerarquía para el ordenamiento territorial de Bogotá. El ancho de 800 metros se debe mantener en toda la franja de conexión, restauración y protección, y debe ser restaurada y protegida, en los términos de la parte resolutive de la resolución 475. Justamente el área de la AP-2 coincidente con el corredor de la autopista es la que permite la conexión con los cerros orientales.

En la resolución 475 de 2000 se adoptaron las siguientes decisiones respecto a la zona 3 o Franja de conexión, restauración y protección:

1. **“ARTICULO CUARTO.-** En concordancia con lo acordado en la Resolución 1869 de 1999, en relación con la Estructura Ecológica Principal, recibirán tratamiento de Áreas Protegidas (AP), las siguientes:

1. La Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo Ambiental del Río Bogotá y de los elementos del sistema hídrico (AP-1) conectantes con la Reserva Forestal Regional del Norte prevista en el numeral siguiente.

² Subrayado fuera de texto

2. La Reserva Forestal Regional del Norte de que trata el ARTICULO QUINTO de la presente Resolución, correspondiente a la franja conectante de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá con el sistema valle aluvial del río Bogotá - Humedal La Conejera, con un ancho mínimo de 800 metros, en sus puntos más estrechos (AP-2).

3. Los Parques Ecológicos Distritales de Humedales, correspondientes a los que se deberán desarrollar alrededor de los humedales ubicados en las zonas de las que trata la presente Resolución (AP-3)”.

Este artículo establece que la reserva forestal del norte hace parte de una franja conectante de la reserva forestal Bosque Oriental de Bogotá (Cerros Orientales) con el sistema del valle aluvial del río Bogotá y la califica como Área Protegida –AP-2. Corresponde, parcialmente, a lo que se denomina en los considerandos como Franja de conexión, restauración y protección.

2. En el Artículo 5° se establece que dicha Franja “...debe ser declarada por la autoridad ambiental competente como Área de Reserva Forestal Regional del Norte, dada su importancia ecológica para la región. A pesar de lo anterior y teniendo en cuenta que dicha franja constituye además un elemento fundamental para la ciudad de Bogotá, la definición de sus usos, delimitación, así como el plan de manejo para esta área, deberá ser concertado entre la CAR y la autoridad ambiental distrital”.

El artículo 5° fue parcialmente modificado por el artículo 3° de la resolución 621 de 2000, para añadir que hacía parte del componente rural. Esta modificación se realizó a instancias de la CAR que consideró importante que se hiciera explícito el carácter rural de la franja, para efectos de prevenir que eventualmente le aplicara un régimen de compensaciones previsto para el suelo urbano o de expansión urbana. Sin embargo, las demás disposiciones continuaron vigentes, a saber, la clasificación que hace el artículo 4° de la resolución 475 de 2000 de la reserva forestal como área protegida (AP-2) y lo establecido en el artículo respecto a que hay una porción del corredor de la autopista que también corresponde a la Franja de conexión, restauración y protección (Zona 3 en el Concepto del Panel de Expertos) y, por tanto, a la AP-2³. Tal vez hubiera sido deseable declarar también rural el área del corredor de la autopista, pero la larga discusión sobre el régimen de esta zona llevó a establecer que podría continuar siendo urbana al tiempo que suelo de protección, como lo permitía la recientemente expedida ley 388 de 1997 y así lo evidencia el plano de soporte de la resolución 475.

3. En el artículo 7° fueron dirimidas las controversias entre la administración distrital y la CAR, y en razón del carácter y alcance de cada una de ellas, adoptó tres decisiones respecto a tres áreas diferentes, es decir, el sector San Simón, el corredor de la autopista en general y en específico el área del corredor de la autopista que coincide con la AP.2 y con la franja de

³ ARTÍCULO TERCERO Resolución 621 de 2000.- Modificar el inciso primero del ARTICULO QUINTO, de la Resolución 0475 de 2000 del Ministerio del Medio Ambiente, el cual quedará de la siguiente manera: La Zona 3 “Franja de conexión, restauración y protección”, hace parte del componente rural; en consecuencia corresponde a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) declararla como Área de Reserva Forestal Regional del Norte, dada su importancia ecológica para la región. Teniendo en cuenta que dicha franja constituye un elemento fundamental dentro del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, en el Plan de Manejo que se expida para esta área, además de especificar sus linderos y las previsiones relativas a los usos y medidas de conservación y restauración, se establecerán los mecanismos de coordinación con el Distrito Capital para garantizar la conservación y el adecuado manejo de la Reserva.

conexión, que es la que constituye el objeto central de la demanda de nulidad que coadyuvo. Por eso quedó en un artículo separado.

Primera determinación: En relación con las áreas urbanas "*Corredor Autopista Norte*" y "*Sector San Simón*", el Ministerio del Medio Ambiente dispone que se mantenga la categoría de uso y manejo vigente para la misma, garantizándose en todo caso la función ecológica de la propiedad, de modo que se dé prioridad a la preservación y conectividad de los sistemas hídricos y corredores biológicos". Como indiqué previamente, esto quiere decir que estas dos áreas se mantienen como urbanas, en tanto el Ministerio a mi cargo no accedió a declararlas rurales o suburbanas, pero les fueron impuestas las obligaciones ambientales señaladas.

Segunda determinación independiente de la anterior: "*En el área del corredor de la Autopista norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP- 2) se deberá propiciar la conformación de áreas verdes y la preservación de la conectividad de las Reservas Forestales del Norte y de los Cerros Orientales*"⁴.

Para el área del corredor de la autopista que coincide con la AP-2 no solo exige la preservación y la conectividad sino que dispone que se conformen áreas verdes. Y esas áreas verdes deben ocupar un ancho de 800 Mts, de acuerdo con los considerandos ya transcritos.

El artículo **PRIMERO de la Resolución 475 de 2000** establece que "La definición de las áreas correspondientes a los denominados bordes norte y noroccidental de Santa Fe de Bogotá Distrito Capital, cuya decisión fue diferida mediante la Resolución No. 1153 del 15 de diciembre de 1999, serán incorporadas en el proyecto de Acuerdo que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Fe de Bogotá D.C., en la forma como a continuación se enuncia, y de conformidad con el plano indicativo que hace parte integrante de la presente Resolución". El **ARTICULO NOVENO de la Resolución 621 de 2000:** "Todas y cada una de las decisiones establecidas en la presente providencia, deberán ser incorporadas en el articulado, la cartografía y demás documentos que formen parte del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Fe de Bogotá, D.C".

El Considerando 26 del decreto distrital 619 de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá dispone "Que pese a que el Distrito Capital no comparte los argumentos ni las decisiones adoptadas por el Ministerio del Medio Ambiente y consignadas en las Resoluciones 0475 y 0621 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 del C. C. A., al estar agotada la vía gubernativa, tales actos administrativos son de obligatorio cumplimiento hasta tanto no sean suspendidos o anulados por la jurisdicción de lo contencioso administrativo", anulación que no ocurrió, como es de su conocimiento.

El Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Primera Consejero Ponente: CAMILO ARCINIEGAS ANDRADE, Bogotá D.C., en sentencia dentro de acción de nulidad interpuesta por la Alcaldía de Bogotá, proferida el 11 de diciembre de 2006 Ref. Expediente 11001-03-24-000-2000-6656-01, ante los argumentos de la accionante referidos a que el Ministerio de Ambiente había excedido sus competencias y a que no podía modificar puntos ya concertados, estableció: "Las atribuciones conferidas por la Ley 99/1993 al Ministerio del Medio Ambiente son instrumentos para lograr los cometidos constitucionales de proteger su diversidad e integridad, conservar las áreas de especial importancia ecológica y prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental (arts. 79 y 80 CP). Así pues, el Ministerio puede y debe ejercerlas en todo momento, incluso dentro de la actuación encaminada a que un distrito o municipio formule su proyecto de POT: Mal pudiera entenderse que el ámbito material de la competencia del Ministerio depende de lo concertado por corporaciones autónomas regionales y municipios, y menos cuando la Ley 99

⁴ Subrayado fuera del texto original

subordina estas entidades al Ministerio (art. 2º) y somete el contenido de los POT a las *determinantes ambientales* expedidas por las autoridades del SINA, cuyo máximo rector es el propio Ministerio (art. 10º). Aún más, en los asuntos asignados a las corporaciones autónomas regionales puede ejercer control preventivo, actual o posterior de los efectos de deterioro ambiental que puedan presentarse por la ejecución de actividades o proyectos de desarrollo (art. 5-16).⁵ De lo anterior se colige que las decisiones contenidas en la resolución 475 de 2000, analizadas en su integralidad, incluido su plano indicativo, constituyen determinantes de superior jerarquía de obligatorio cumplimiento para la administración distrital, para otras autoridades públicas y para los particulares.

2. PRETENSIONES - NORMAS Y PLANOS QUE SE SOLICITA SEAN DECLARADAS NULAS.-

Acompaño las solicitudes de la demanda de la siguiente manera:

Sírvase, Señor Juez decretar la nulidad parcial o total de los siguientes artículos y planos del decreto 088 de 2017:

1. Del Artículo 126 – Delimitación de planes parciales.

Numerales 23, 24 y 25, que corresponde a los tres planes parciales autorizados en el área del corredor de la autopista coincidente con el área de conexión, restauración y protección o AP-2, de conformidad con lo expresado en el plano 13.

No sobra señalar que el Parágrafo 1 del artículo 26 que se acaba de citar dispone “No obstante las delimitaciones definidas en el Plano No. 13 “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP podrá modificar las delimitaciones aquí establecidas con fundamento en los criterios contenidos en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015”.

Por tanto, una vez declarada nula la delimitación de los planes 23, 24 y 25 le queda la opción a la Secretaría Distrital de Planeación de ajustar las delimitaciones incluso de otros planes parciales o de reglamentar un intercambio con otras áreas verdes dentro del ámbito plan de ordenamiento zonal Lagos de Torca, para mantener el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios y no afectar a los propietarios de estos planes, que podrán tener aprovechamientos urbanísticos en otras zonas.

2. Del Artículo 129 (Modificado por el art. 11, Decreto Distrital 417 de 2019), sobre **Normatividad aplicable a los Planes Parciales Nos. 23, 24 y 25**, que asigna usos de comercio, servicios, dotacionales de diferentes escalas, en contravía con los usos propios del suelo de protección y, sobre todo, con la definición de zonas verdes.

3. Del artículo 134.- Determinantes ambientales con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de Planes Parciales, porque no incluye como determinante ambiental las

⁵ Cita de la sentencia: 16) Ejercer discrecional y selectivamente, cuando las circunstancias lo ameriten, sobre los asuntos asignados a las Corporaciones Autónomas Regionales, la evaluación y control preventivo, actual o posterior, de los efectos de deterioro ambiental que puedan presentarse por la ejecución de actividades o proyectos de desarrollo, así como por la exploración, explotación, transporte, beneficio y utilización de los recursos naturales renovables y no renovables y ordenar la suspensión de los trabajos o actividades cuando a ello hubiese lugar;

resoluciones 475 y 621 de 2000 del Ministerio de Ambiente, en contravía con la interpretación dada por el Consejo de Estado en la sentencia dentro de acción de nulidad interpuesta por la Alcaldía de Bogotá, a la cual se hizo referencia previamente.

4. Del artículo 21 del mismo decreto 088 de 2017, titulado “Franja corredor de la Autopista Norte coincidente con franja AP-2” porque modifica el determinante de superior jerarquía contemplado en las resoluciones 475 y 621 de 2000 del Ministerio del Medio Ambiente al reducir el ancho mínimo de la franja de conexión, protección y restauración, que es de 800 metros y permitir así el cambio del uso áreas verdes por los usos urbanos ya mencionados de comercio, servicios y dotacionales.

Según el artículo 21, se definen unas zonas de cesión paralelas a la quebrada Las Pilas y a la quebrada Guaymaral, zonas que constituyen un componente de la estructura ecológica principal de Bogotá diferente y adicional al establecido en la resolución 475 de 2000, pero su ancho no excede, en ningún caso, los 60 metros. Hay una evidente violación del artículo 7º, última expresión o inciso, de la resolución 475 de 2000, si se analiza en concordancia con los considerandos de esta resolución.

5. Cualquier otra disposición que sirva de base para implementar los planes parciales 23, 24 y 25.

De otra parte, sírvase decretar la nulidad de los siguientes planos, incorporados al decreto 088 de 2017:

Plano 1. Ámbito y clasificación del suelo del Plan de Ordenamiento Zonal Lagos de Torca <https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/01%20%C3%81mbito%20y%20Clasificaci%C3%B3n%20del%20Suelo.pdf>, porque no incluye el suelo de protección sobre suelo urbano, establecido en el plano que soporta la resolución 475 de 2000.

Plano No. 13 – Delimitación de planes parciales, donde aparecen delimitados los planes Nos. 23, 24 y 25, sobre el área de protección AP-2 cuando coincide con el corredor de la autopista. Para mayor claridad este plano se puede consultar en <https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/13%20Delimitaci%C3%B3n%20de%20Planes%20Parciales.pdf>, donde se muestra de manera expresa la coincidencia de estos planos con la AP-2.

Plano No. 11.- Tratamientos Urbanísticos <https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/11%20Tratamientos%20Urban%C3%ADsticos.pdf>, porque omite señalar el área de los planes parciales 23, 24 y 25 como suelo de protección y, por tanto, tratamiento de conservación

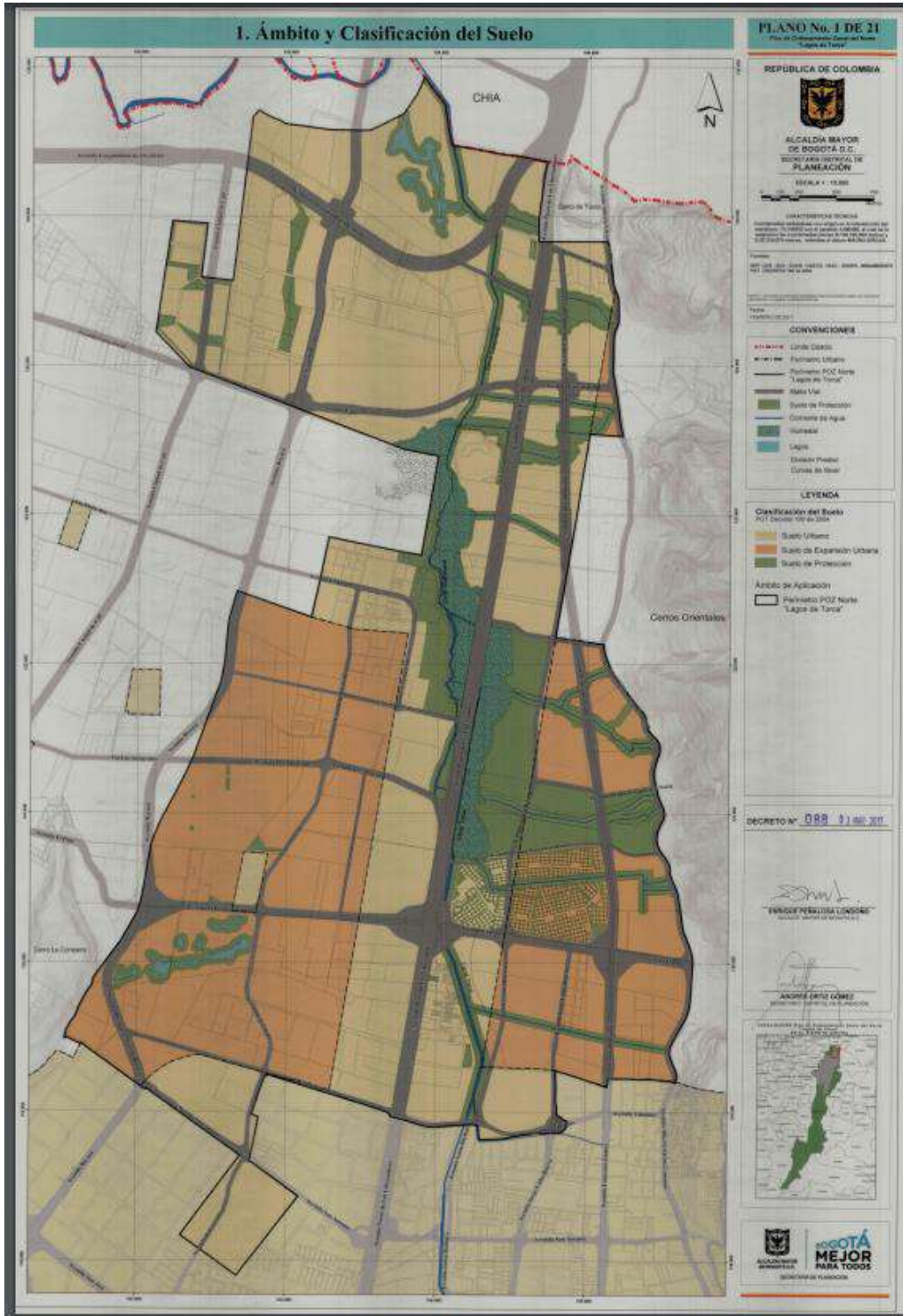
Plano No. 12. Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión <https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/12%20%C3%81reas%20de%20Actividad%20y%20Zonas%20del%20Suelo%20Urbano%20y%20de%20Expansi%C3%B3n.pdf>

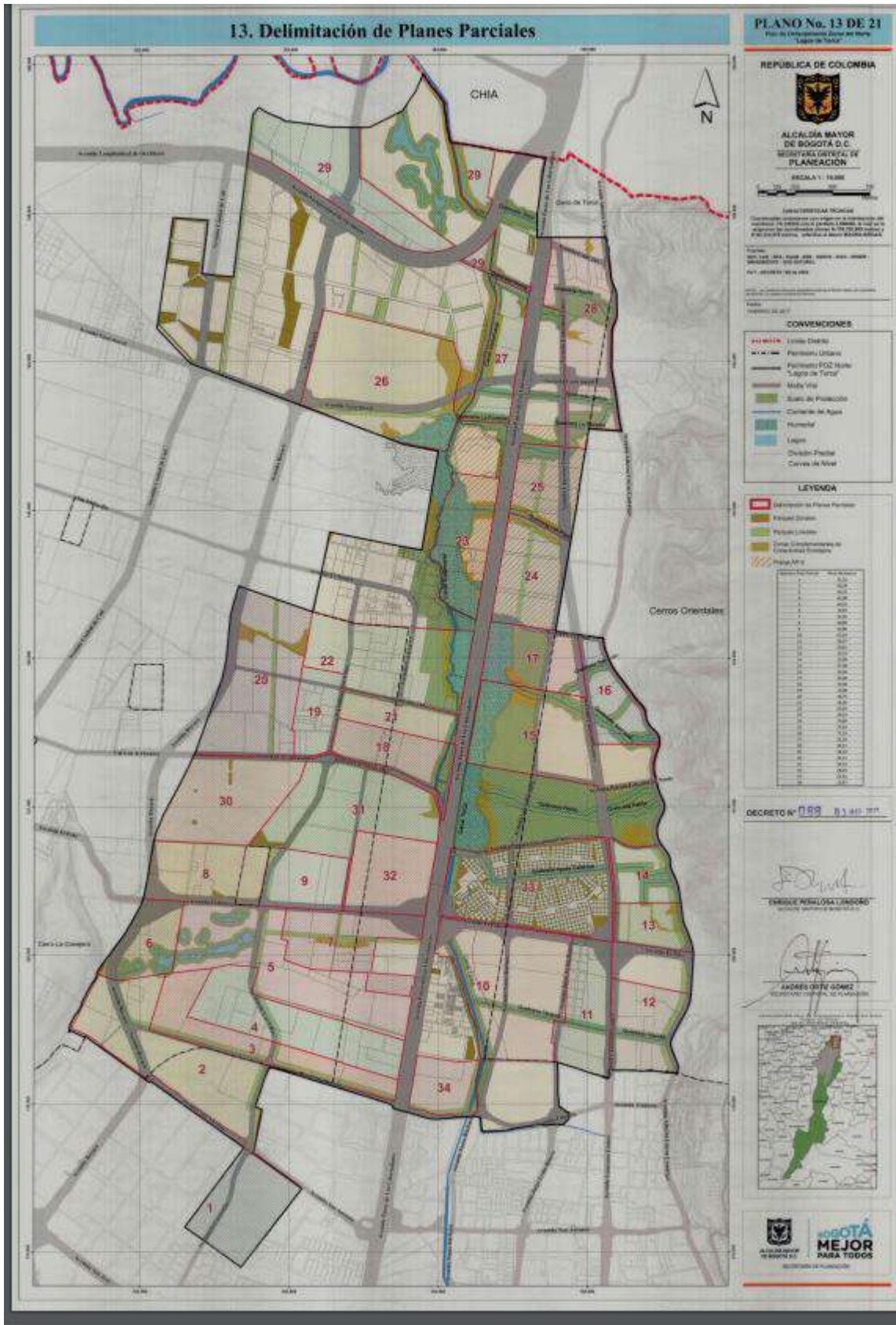
Porque asigna establece que el área coincidente con el AP-2 es una zona comercial y de servicios, en contravía con la orden del artículo 7ª de la resolución 475 de 2000 de conformar en esta zona áreas verdes.

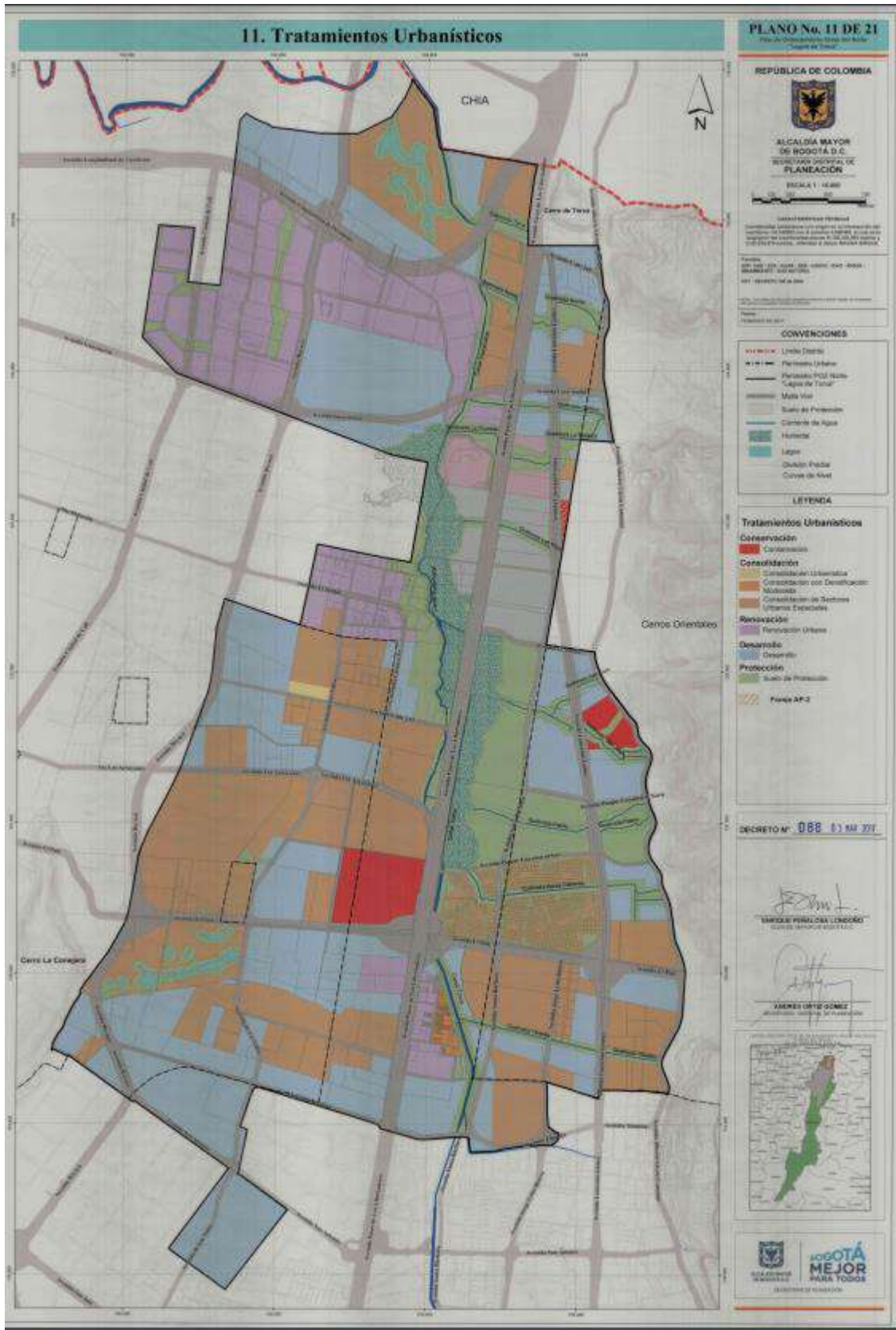
A continuación se incluyen los cuatro planos mencionados, cuya nulidad se solicita.

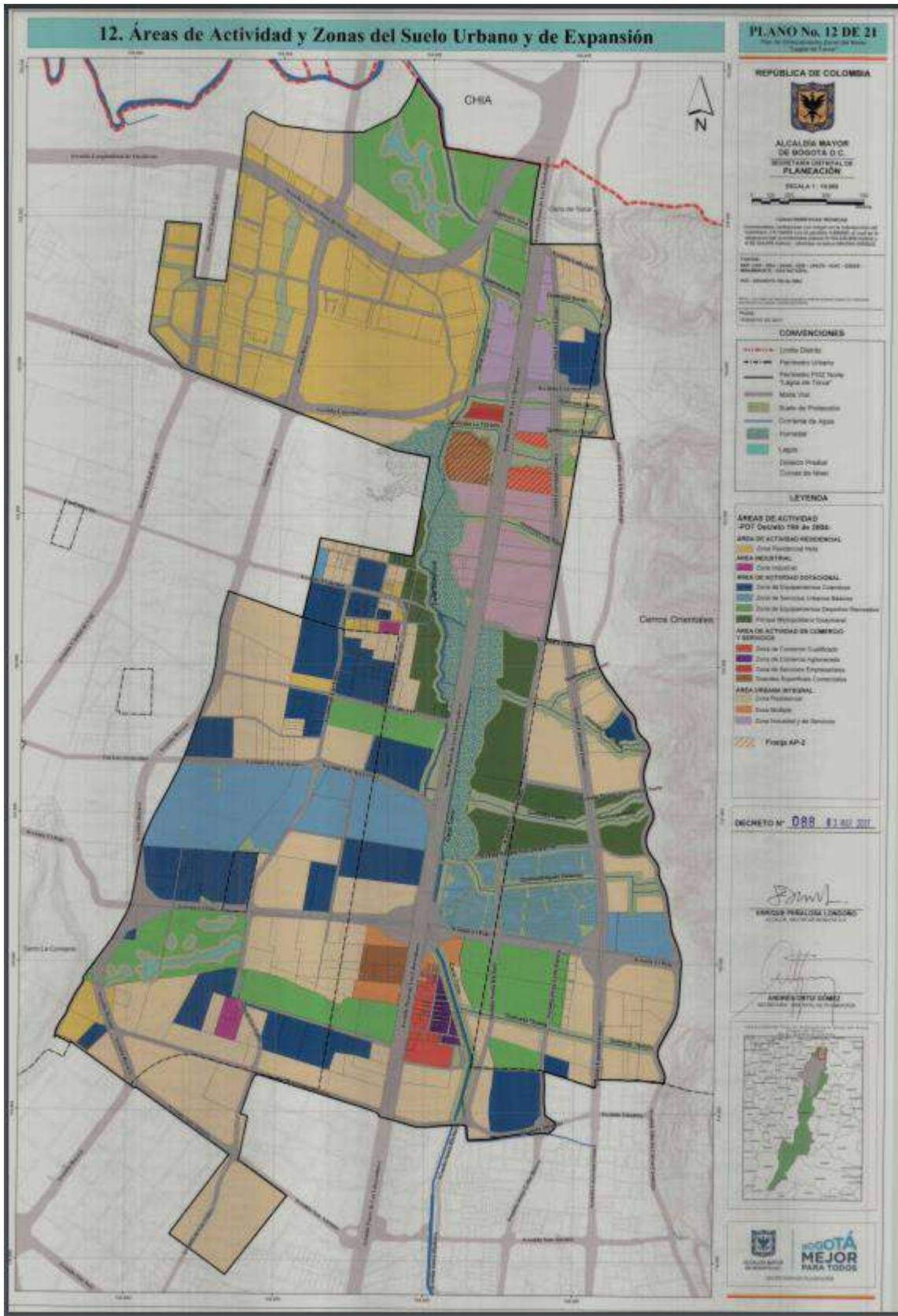
Finalmente sírvase decretar la nulidad de las resoluciones Nos. 03947 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Desarrollo No. 24 “Santa María” y se toman otras decisiones. Esta resolución fue expedida el 31 de diciembre de 2019, con desconocimiento de la medida cautelar proferida por su

Despacho el día 13 de diciembre de 2019 dentro del proceso en referencia, que ordenó al Distrito abstenerse de desarrollar o autorizar y, si es del caso suspender, cualquier proyecto urbanístico en la zona denominada área del corredor de la autopista coincidente con la Franja de conexión ambiental AP-2. La misma solicitud aplica para la resolución 03728 expedida por la misma Secretaría en diciembre 20 de 2019, por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Desarrollo No. 25 “Sorrento”. La concertación de los asuntos ambientales de los planes parciales hace parte del procedimiento de aprobación y adopción de los planes parciales, de acuerdo con el artículo 27 de la ley 388 de 1997.









3. AMPLIACION DEL CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN.-

La autorización contenida en el decreto 088 de 2017 de formular y desarrollar planes parciales, con el fin de la posterior construcción de para poder construir sobre ellos alrededor de un millón de M2, es incompatible con la orden contenida en el artículo 7ª, última frase de la resolución 475 de 2000 del Ministerio de Ambiente, determinante de superior jerarquía del POT de Bogotá y de las normas e instrumentos que lo desarrollan, consistente en propiciar la conformación de áreas verdes en un ancho mínimo de 800 Mts, y preservar la conectividad. Esta disposición contiene dos tipos de decisiones: un objetivo, mantener, no romper la conectividad entre dos reservas forestales (más amplio que asegurar la conectividad hídrica) y un medio, a través de la conformación de áreas verdes. Esta es la diferencia sustancial con lo establecido para el resto del corredor de la autopista.

Su señoría ha explicado bien en el auto que decretó las medidas cautelares las normas que se pretenden violadas, sin embargo, con todo respeto, difiero en una de sus interpretaciones, aquella que indica que el artículo 7ª de la resolución 475 de 2000 contiene unos lineamientos generales que correspondería concretar a la administración distrital. Por el contrario, esta norma contiene unas decisiones concretas y específicas, que de acuerdo con la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Primera del Consejo de Estado dentro de acción de nulidad interpuesta por la Alcaldía de Bogotá, ya mencionada (Expediente 11001-03-24-000-2000-6656-01) operan como determinantes de superior jerarquía de obligatorio cumplimiento, que no dan margen de ajuste ni al Ministerio de Ambiente, ni a la CAR, y menos aún a la administración distrital o a los particulares.

Dentro de este marco, en este aparte me permito explicar los antecedentes y alcance de las disposiciones contenidas en el artículo 7º de la resolución 475 de 2000, mostrar que ha habido una aceptación explícita por parte de la accionada y autoridad de planeación legalmente instaurada, Secretaría Distrital de Planeación, sobre la ilegalidad de las decisiones adoptadas en el decreto 088 de 2017 respecto al área del corredor de la autopista coincidente con el AP-2 o área de conexión, protección y restauración a la cual también pertenece la reserva forestal Thomas van der Hammen, así como del alcance del artículo 35 de la ley 388 de 1997 establecido por la misma Secretaría.

Es de tener en cuenta, que el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones 1153 de 1999, 475 y 621 de 2000 adoptó decisiones específicas y concretas y estableció usos pormenorizados para el ordenamiento territorial de la zona norte de Bogotá y que ese tipo de decisiones fueron objeto de una demanda de nulidad por parte de la administración distrital, por considerar que el Ministerio había excedido sus competencias y, además, que la sentencia del Consejo de Estado ratificó todas y cada una de las decisiones y las erigió como determinantes de superior jerarquía de obligatorio cumplimiento, en concordancia con el artículo 10 de la ley 388 de 1997. Si hubieran sido simples lineamientos sin valor vinculante, no habrían sido demandadas.

Tal vez a su Señoría le parece que el verbo **propiciar** no es lo suficientemente categórico, sin embargo, si se examina a la luz de las demás decisiones de las resoluciones 475 y 621, de los considerandos y de los antecedentes, ese verbo soporta bien, sin lugar a dudas, el sentido de la decisión. Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española propiciar significa “Favorecer que algo acontezca o se realice”. Según el diccionario Reverso significa “ayudar a la realización o existencia de una cosa”. La administración distrital está obligada, por tanto, a adelantar las acciones necesarias para que en la totalidad del área del corredor de la autopista coincidente con el **área protegida 2** existan áreas verdes.

La exigencia de la existencia de esas áreas verdes no es circunstancial, ni accesoria, es esencial para la concreción de la decisión contenida en la resolución 475 de 2000, reiterada en la resolución 621

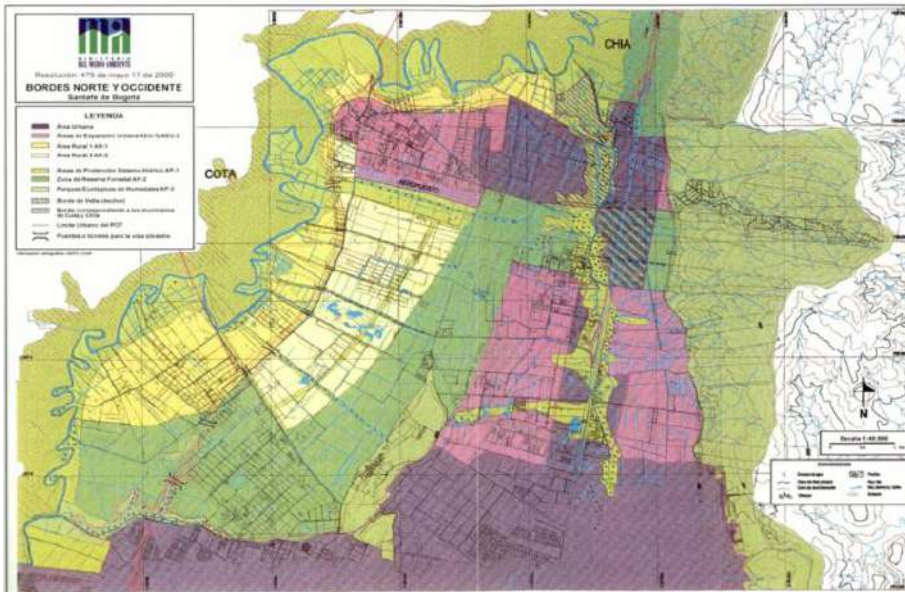
del mismo año y confirmada por el Consejo de Estado, de que en la zona norte de Bogotá exista una Franja de conexión, restauración y protección que permita la conexión entre sí de los pequeños relictos de bosque existentes en la zona, y, sobre todo, con los Cerros, la Sabana y el Valle Aluvial del río Bogotá. La función específica del AP-2 cuando transcurre por el corredor de la autopista es la conectividad de las reservas forestales del norte (que corresponde al resto de la AP-2) y los Cerros Orientales, de conformidad con los criterios técnicos del panel de Expertos, donde el ancho de la misma era una condición esencial.

A juicio del panel de expertos para que operara esa conectividad se requería un ancho mínimo de 1 kilómetro, y el Ministerio la redujo a 800 Mts para respetar algunas situaciones preexistentes. Reducir aún más ese ancho es violar un determinante de superior jerarquía, desde el punto de vista jurídico y afectar severamente la conectividad, en la forma planteada por el profesor Thomas van der Hammen mediante estudios adelantados por años.

Los fundamentos de la decisión del Ministerio de Ambiente, como pretendo sustentar con las pruebas que solicito y que espero tenga a bien decretar su Despacho, no se reducían a la búsqueda de continuidad de los sistemas hídricos o conectores biológicos, ni de parches de vegetación. Esta exigencia aplicaba solamente para el resto del corredor de la autopista.

La exigencia de la conformación de áreas verdes tiene como propósito mantener y consolidar hábitat y refugio para las especies de fauna, a través de la continuidad de las coberturas verdes, en ningún caso ocupadas por otras actividades, para contar con un corredor cuya robustez está dada por el ancho de la franja, con el fin de asegurar la conectividad de varios ecosistemas y relictos de bosque, de no interrumpir los flujos de vida y de mantener los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservar sus funciones e importancia regional, como lo señala el Panel de Expertos en el concepto que se anexa como prueba. Una vez más se enfatiza que la 475 hace referencia específicamente a la conectividad entre las reserva Bosque Oriental y Thomas van der Hammen, sin perjuicio de que, además, contribuya a mejorar la conectividad entre diferentes estructuras de la zona norte.

El plano indicativo, que a pesar de esa denominación es de obligatorio cumplimiento por disposición del artículo 1º de la resolución 475 de 2000 muestra claramente la coincidencia en una misma área, con una extensión de 86 hectáreas, de las categorías suelo de protección y suelo urbano, lo que se ajusta al artículo 35 de la ley 388 de 1997 y al Artículo 20 del decreto nacional 2372 de 2010, incorporado al decreto 1077 de 2015, previamente transcritos.



Sea el momento de señalar que hay una definición normativa de zonas verdes, en el artículo 2 del Decreto Distrital 531 de 2010⁶ “...son espacios de carácter permanente de dominio público o privado y/o uso público, que hacen parte del espacio público efectivo establecido con el objeto de incrementar la generación y sostenimiento ecosistémico de la ciudad y de garantizar el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales que cumplen funciones de pulmón verde para la ciudad”.

En conclusión, en la totalidad de la porción de terreno localizada en el corredor de la autopista, que coincide con el AP-2 la administración distrital está obligada a adoptar las medidas que permitan la existencia de áreas verdes y no le es dado, ni a sus dependencias o entidades ni a la CAR ni al Ministerio de Ambiente adoptar alternativas de conectividad, o decidir cuál es el ancho de las áreas verdes.

Reitero que la orden contenida en la última frase del artículo 7° de la resolución 475 del 2000 es suficientemente clara, a mi modo de ver, respecto al sentido del alcance y sentido de la orden impartida, si se analiza en concordancia con los considerados de la resolución, con los antecedentes de la misma, en términos de las decisiones previas tomadas dentro del trámite de concertación de los asuntos ambientales del POT adoptado en el año 2000, aún vigentes y de las otras disposiciones. Sin embargo, su Despacho ha abierto una discusión relacionada con el alcance de la categoría suelo de protección contenida en los artículos 35 de la ley 388/97 y ampliada en el artículo 20 del decreto nacional 2372 de 2010, compilado en el decreto 1076 de 2015, en el artículo 2.2.2.1.2.11..

Considero que esa discusión, planteada por demandantes y coadyuvantes de la demandada, parte de una confusión y es la de pretender que al área del corredor de la autopista coincidente con el AP-2 aplican solamente las normas establecidas en el artículo 7° de la resolución 475 de 2000, que aquí se ha examinado en detalle, para el corredor de la autopista en general. Es decir, que lo que se debe exigir como determinante de superior jerarquía y lo que se debe discutir dentro del medio de control de nulidad que nos ocupa es si existe “conectividad de los sistemas hídricos y corredores

⁶ Decreto Distrital 531 de 2010, por el cual se reglamenta la silvicultura urbana, zonas verdes y la jardinería en Bogotá y se definen las responsabilidades de las Entidades Distritales en relación con el tema y se dictan otras disposiciones

biológicos”. Como ya he explicado, para el área objeto de esta demanda se exigen, además, y de manera concreta y precisa que se conformen áreas verdes, pero aun así, en razón de lo ya planteado por su Despacho, procederé a analizar el alcance de la categoría suelo protegido y si tan solo restringe, pero no prohíbe la urbanización.

De acuerdo con lo ya expresado por su Despacho en el auto que decreta las medidas cautelares, no estaría en discusión que el Ministerio de Ambiente denominó el área del corredor de la autopista como un área protegida o AP-2 y que esta decisión constituye un determinante de superior jerarquía para la administración distrital, el Ministerio mismo y los particulares. De manera general un área protegida, de acuerdo con el decreto nacional 2372 de 2010⁷ es definida como “Área definida geográficamente que haya sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación” recogida en el artículo 2.2.2.1.1.2. *Definiciones* del decreto nacional 1076 de 2015.

El artículo 22 del decreto 2372 que se acaba de mencionar (recogido en el artículo 2.2.2.1.3.1. del decreto compilatorio 1076 de 2015) dispone: “PERMANENCIA DE LAS FIGURAS DE PROTECCIÓN DECLARADAS”. Las categorías de protección y manejo de los recursos naturales renovables reguladas por la Ley 2 de 1959, el Decreto-Ley 2811 de 1974, o por la Ley 99 de 1993 y sus reglamentos, existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, con base en las cuales declararon áreas públicas o se designaron áreas por la sociedad civil, y las establecidas directamente por leyes o decretos, mantendrán plena vigencia y continuarán rigiéndose para todos sus efectos por las normas que las regulan. Sin embargo, esas áreas no se considerarán como áreas protegidas integrantes del SINAP, sino como estrategias de conservación in situ que aportan a la protección, planeación, y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país, hasta tanto se adelante el proceso de registro de que trata el artículo 24 del presente decreto, previa homologación de denominaciones o recategorización si es del caso.

Como ya se indicó la definición del artículo 20 del decreto nacional 2372 de 2010 (artículo 2.2.2.1.1.2 del decreto 1076 de 2015) es una ampliación, desde el punto de vista de las normas ambientales, de la definición de suelo de protección del artículo 35 de la ley 388 de 1997.

Primera inquietud que debe ser resuelta: ¿construir más de un millón de metros cuadrados en un área de 86 hectáreas cumple con el objetivo establecido para el suelo de protección de permitir la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, y de aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación establecidos en las resoluciones del Ministerio de Ambiente que han sido incumplidas por el decreto 088 de 2017, para cuyo cumplimiento se exige mantener un ancho mínimo de 800 Mts?

¿La segunda inquietud es si en el suelo de protección es posible construir?

Un concepto posterior a la admisión de la demanda, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación, es decir, la accionada, hace claridad sobre estas inquietudes, como lo expongo más adelante. Sin embargo, dejo en este punto consignados algunos planteamientos al respecto:

Una zona urbanizada contiene edificaciones para el uso privado en vivienda, comercio, servicios, industrias, oficinas, contiene edificaciones destinadas al uso colectivo como equipamientos o

⁷ Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto Ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones

dotacionales para educación, salud, cultura, etc y contiene diversos tipos de zonas verdes, o zonas destinadas a la conservación, al disfrute, la contemplación o la recreación. Estas distintas y simultáneas destinaciones del suelo urbanizado permiten que exista suelo de protección dentro del suelo urbano.

Los parques o áreas verdes hacen parte de zonas urbanizadas, en tanto constituyen uno de los componentes esenciales del espacio público, que tiene como función servir de soporte y equilibrio a las edificaciones. O sea que en el suelo de protección puede haber áreas verdes urbanas, pero ese suelo tiene prohibición de que sobre él sean construidas infraestructuras o edificaciones porque las áreas verdes son incompatibles, por definición y por su propia naturaleza, con las edificaciones.

Como Ministro que expidió la norma que hoy constituye un determinante de superior jerarquía de obligatorio cumplimiento para el gobierno distrital, considero que recientemente funcionarios del Ministerio de Ambiente han interpretado de manera equivocada las disposiciones de la resolución 475, al no analizarlas en su integralidad, y han olvidado su deber de cumplir y hacer cumplir las normas de carácter ambiental, al punto de que el Ministerio actúa en este proceso como coadyuvante de las entidades demandadas y no de la accionante, que como concejal de Bogotá ha buscado la protección de una zona de importancia estratégica para el borde norte de una ciudad densa y con mucha presión sobre el territorio y la estructura ecológica, como es Bogotá.

Con las interpretaciones recientes y equivocadas, el Ministerio está desacatando el deber que le impone la Constitución Política de proteger la diversidad e integridad del ambiente y de conservar las áreas de especial importancia ecológica (Art. 79) y de prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental (Art. 80).

Para efectos de determinar el concepto de la violación, le solicito respetuosamente, Señor Juez, tener en cuenta dos consideraciones adicionales, que no podían ser presentadas por la accionante en el momento de radicar la demanda, en tanto corresponde a actuaciones de la Secretaría Distrital de Planeación posteriores a esa radicación. Son las siguientes:

- 1°. La misma entidad accionada ha reconocido dentro del trámite de la acción popular en referencia la abierta ilegalidad de las normas demandadas de los decretos 088 de 2017 y 049 de 2018.
- 2°. La entidad accionada ha conceptualizado sobre el alcance de la categoría suelo de protección, como categoría del ordenamiento territorial, que es desarrollo del derecho colectivo al ambiente sano y de los deberes que lo constituyen, de acuerdo con los artículos constitucionales 79 y 80.

SOBRE LA PRIMERA CONSIDERACIÓN

- 1ª El día 31 de julio de 2020 la doctora Adriana Córdoba Alvarado, en su calidad de Secretaria Distrital de Planeación (SDP) dirigió comunicación con radicado No.2-2020-33141 a la doctora Claudia Adalgiza Arias Cuadros, Jefe de la Oficina Asesora Jurídica y al doctor Fabián Mauricio Caicedo Carrascal, Director de Gestión Integral del Recurso Hídrico, ambos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), oficio donde la representante de la accionada señala que está reiterando unas consideraciones formuladas en respuesta a la “solicitud de información del mencionado Ministerio, para efectos de dar cumplimiento a la medida cautelar – Proceso de Nulidad Simple 110013334004-2019-00065-00 de María Fernanda Rojas contra Bogotá Distrito Capital y pronunciamiento técnico frente al informe técnico entregado por el MADS al honorable Tribunal

Administrativo de Cundinamarca el 16 de julio en relación a la Franja de Conexión Ambiental (AP-2), de la Reserva Thomas van der Hammen”.

2° En dicho oficio, que debe obrar en el expediente, porque fue remitido por la Secretaria de Planeación al Honorable Magistrado del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, FREDY IBARRA MARTÍNEZ, ponente del auto que ratificó las medidas cautelares, la Secretaria Distrital de Planeación resalta y sustenta desde el punto de vista técnico la importancia ecológica del AP-2 en el área coincidente con el corredor de la autopista, y objeta algunos apartes del informe técnico presentado por el MADS el 16 de julio de 2020, dictamen que, como es de su conocimiento, no fue tenido en cuenta dentro del trámite de las medidas cautelares, debido a que la Sección 1ª Sub-Sección B del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, con ocasión de la apelación interpuesta por la accionada, ordenó realizar un estudio independiente. La Secretaria de Planeación, además, realizó importantes precisiones jurídicas que implican una aceptación de las consideraciones de hecho y de derecho contenidas en la que demanda aquí se coadyuva, así:

1. “Además de las consideraciones técnicas detalladas en esta comunicación, hay un determinante de orden normativo que debe ser acatado por los actores públicos y privados, y **es que la franja de conexión en su totalidad debe tener un ancho de 800 metros**” (página 11).

2. El Área Protegida 2-AP2, según los considerandos de la resolución 475 de 2000 de ese Ministerio (de Ambiente), por remisión que se realiza en sus artículos 4º y 5º de la citada Resolución 475 de 2000, corresponde a una "Franja de conexión, restauración y protección" o Zona 3 que se define así: Zona 3. " Franja de conexión, restauración y protección ", "...el Ministerio acoge la recomendación del Panel de Expertos en el sentido que debe constituirse una franja de conexión, restauración y protección de los pequeños relictos de bosque entre sí, con los cerros, la Sabana y el valle aluvial del río Bogotá, de tal suerte que se dé continuidad este - oeste a dichos ecosistemas a fin de no interrumpir los flujos de vida; manteniendo de esta forma los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservando sus funciones e importancia regional. Para esta franja el Panel de Expertos recomendó un ancho ideal de 1000 m; este Ministerio determinó que este ancho ya no es posible de lograr, debido a procesos de desarrollo previos y consolidados, razón por la cual determinó que se tendrá un ancho mínimo de 800 m. Con estas características, la franja constituye asimismo un elemento fundamental para equilibrar las demandas pasadas, presentes y futuras de desarrollo de Bogotá frente a la oferta natural en su territorio, la cual resulta una necesidad inaplazable considerando la relación existente a la fecha entre áreas libres y ocupadas de la ciudad, lo que evidencia el déficit de las primeras con respecto a las segundas” (páginas 5 y 6 del oficio).

3. En coincidencia con lo ya señalado en este escrito de coadyuvancia, la Secretaria Distrital de Planeación señala: “Esta Franja de conexión, en razón de decisiones adoptadas previamente por la administración distrital, quedó dividida en dos sectores: 1) Uno rural respecto al cual el artículo 5º de la resolución 475 ordenó fuera declarado como área de reserva forestal e incorporado al sistema de áreas protegidas del distrito capital, 2) Otro urbano, el que coincide con el corredor de la

autopista, y en el cual se debe propiciar la conformación de áreas verdes⁸ y generar conectividad entre las Reservas Forestales del Norte y de los Cerros Orientales”.

“Pero desde el punto de vista ecológico la franja es una sola. En el área localizada en suelo rural rigen los usos establecidos en el Plan de Manejo Ambiental de la Reserva y en el área urbana, *que es suelo de protección* según las resoluciones del Ministerio y el artículo 35 de la ley 388 de 1997, se deben conformar áreas verdes” (página 11 del oficio).

SEGUNDA CONSIDERACIÓN.- En el suelo de protección no es posible construir.

Como ya se indicó, el señor Juez consideró en el auto que decreta las medidas cautelares que el verbo restringir que aparece en el artículo 35 de la ley 388 de 1997 al definir el suelo de protección implica una limitación, más no una prohibición de urbanizar y esa es una de las razones por las cuales consideró procedente solicitar un estudio técnico para establecer el alcance de dichas restricciones en el caso concreto de los tres planes parciales que, de manera general, posibilitó el decreto 088 de 2017 en el AP-2 en su transcurso por el corredor la autopista norte de la ciudad de Bogotá, es decir, en el punto donde conecta la reserva de los Cerros Orientales o Bosque Oriental de Bogotá con la reserva forestal Bosque Oriental de Bogotá. Sin embargo, urbanizar no corresponde ineludiblemente a construir porque, como indiqué previamente, las áreas verdes e incluso la estructura ecológica principal hacen parte de un suelo urbanizado. La restricción tendría que ver con otros componentes de la acción de urbanizar.

Para sustentar la segunda consideración y mi solicitud de declarar la nulidad de las normas que disponen aprobar y ejecutar tres planes parciales en el área del corredor de la autopista norte de Bogotá, coincidente con el AP-2, adjunto otro oficio elaborado por la accionada Secretaría Distrital de Planeación que dan respuesta a la pregunta formulada por la Representante a la Cámara, Ángela María Robledo, sobre el alcance del término restringir del artículo 35 de la ley 388 de 1997.

La representante de la accionada establece que en suelo de protección no es posible adelantar actuaciones de urbanización y, consecuentemente construir, según consta en respuesta a derecho de petición formulado por la representante a la Cámara Ángela María Robledo en comunicación con Radicación: 2-2020-30655 del 16 de julio de 2020, suscrita por la doctora Adriana Córdoba Alvarado, en calidad de Secretaria de Planeación, se concluye:

1. “... el suelo de protección es aquel donde no está permitido adelantar las actuaciones de urbanización⁹. Esta subclase presenta cierta complejidad, porque se puede localizar en suelo urbano, de expansión urbana o rural, pero su característica común es la restricción o limitación de ser urbanizado. Se podría argumentar que es contradictorio que exista un suelo urbano que no se puede urbanizar. Pero la ley 388 de 1997 contempla esta posibilidad, de que dentro de los perímetros urbanos queden localizadas áreas que “...por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse””.

Continúa el concepto de la accionada: “2. Para comprender esta doble condición, es preciso recordar la norma del decreto 1077 de 2015 que señala lo que se entiende por obras de urbanización

⁸ Subrayado fuera de texto

⁹ Subrayado fuera de texto

y que se pueden complementar con lo dispuesto en el artículo 4° del decreto 1469 de 2010, compilado en el artículo 2.2.6.1.1.4 del decreto 1077 de 2015 sobre licencia de urbanización, así:

“Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Parágrafo. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial”.

Por tanto, de acuerdo con las normas a las que se ha hecho referencia, aún en suelo urbano se cumplen las actuaciones o procedimientos de urbanización o construcción o implantación de redes de servicios públicos, infraestructuras, etc **y aún en suelo urbano puede haber zonas donde esas actuaciones no están permitidas, como ocurre con aquellas clasificadas como suelo de protección que como su nombre lo indica se protegen de ser urbanizadas o transformadas para soportar edificaciones para usos urbanos¹⁰.**

3. El oficio emitido por la accionada, además, indica: “Una vez señaladas las normas nacionales relacionadas con su pregunta, paso a indicar las normas distritales:

De acuerdo con el artículo 146 del decreto 190 de 2004, contentivo del Plan de Ordenamiento Territorial, hacen parte del suelo de protección:

1. Los componentes señalados como tal, en la Estructura Ecológica Principal: Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, parques urbanos y la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (integrantes del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable las cuales se encuentran identificadas en el plano N° 6, denominado "suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación", el cual hace parte del presente Plan.
3. Las áreas reservadas para la construcción de las plantas de tratamiento en la desembocadura de los ríos Fucha y Tunjuelo y el correspondiente suelo para el amortiguamiento y la protección ambiental de las mismas las cuales se encuentran

¹⁰ Negrillas fuera de texto. La totalidad de la cita es tomada del oficio ya mencionado emitido por la Secretaria Distrital de Planeación, representante de la entidad accionada

identificadas en los planos Nos. 8 y 9 denominados "Clasificación del suelo", los cuales hacen parte del presente Plan.

4. Las 130 hectáreas para la expansión del actual relleno sanitario de Doña Juana.

(...)

“En Bogotá existen varias áreas o zonas que hacen parte de su estructura ecológica distrital pero que no se enmarcan estrictamente dentro de las categorías del sistema nacional de áreas protegidas, pero que por esta circunstancia no dejan de tener valores o funciones ambientales, reconocidas en las normas distritales o en decisiones de autoridades ambientales nacionales o regionales. A manera de ejemplo se puede mencionar las zonas de manejo y preservación de los cuerpos de agua, de los humedales o la reserva Thomas van der Hammen, que se categoriza como una estrategia de conservación in situ y las otras áreas protegidas establecidas por las resoluciones 475 o 621 de 2000 del Ministerio de Ambiente”.

4. El oficio en cuestión añade que “Finalmente es importante tener en cuenta que mediante decreto 462 de 2008 se adoptó la **Política para el Manejo del Suelo de Protección en el Distrito Capital**.

Según su artículo 3º las funciones del Suelo de Protección que se cumplen en él de manera privilegiada, pero que no excluye que se puedan desarrollar fuera de él, son:

1. Provisión de servicios ambientales para la calidad de vida y la sostenibilidad de la producción en el suelo urbano, de expansión y rural.
2. Conservación y disfrute colectivos del paisaje y la biodiversidad, como factores claves de la calidad de vida y el desarrollo del individuo y la colectividad.
3. Conexión física de los procesos ecológicos a través del territorio distrital, a escala local y regional.
4. Integración de los elementos del espacio público con los componentes del suelo de protección entre la ciudad y el campo.
5. Protección de la población, la infraestructura y la economía frente a amenazas naturales y antrópicas no intencionales.
6. Provisión y aumento de espacio público accesible e incluyente, para el encuentro de los ciudadanos, la valoración de las diferencias y la construcción de identidad colectiva.
7. Provisión de suelo reservado específicamente para el desarrollo futuro de servicios y espacios públicos.
8. Estructuración y orientación del crecimiento urbano, constituyendo el primer determinante del patrón espacial para condicionar lo que se ocupa y como se ocupa.

Como se puede observar, no está previsto que en este tipo de suelo se adelanten actividades de urbanización y edificación.

En concordancia con lo que se acaba de señalar, el decreto distrital 327 de 2004, “por el cual se *reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*” establece en el artículo 3 que “El tratamiento de desarrollo aplica a todos los **predios urbanizables** localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización” y el parágrafo establece que “No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

a. Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.

b. Las zonas localizadas en suelo de protección¹¹.
(...)"

Ante la pregunta de la representante Robledo en su derecho de petición respecto a que “*si en un suelo de protección se podría construir los usos urbanos de vivienda, servicios, comercio o industria. Especificar las razones por las que sí o por las que no está permitido*”, la Secretaría de Planeación respondió:

“En concordancia con lo que se acaba de señalar, **al no ser legalmente posible adelantar las actuaciones de urbanización en el suelo de protección**, actuaciones que consisten en construir redes de servicios y obras de infraestructura vial, mucho menos sería posible adelantar edificaciones con base en esas infraestructuras, en tanto las edificaciones transforman de manera sustancial los terrenos y las funciones de conservación y la protección de la biodiversidad y de los procesos ecológicos como la conectividad”¹².

Finalmente, señalo que existe una violación a lo dispuesto en el Acuerdo 21 de 2014 de la CAR, por el cual el Consejo Directivo de la CAR adoptó el Plan de Manejo Ambiental de la Reserva Forestal del Norte Thomas van der Hammen. Aunque la CAR excedió sus competencias al tomar decisiones sobre un área urbana, esta norma está mencionada en el artículo 21 del decreto 088 de 2017, cuya nulidad se solicita, hay que tener en cuenta que se incumple el artículo 23 del mencionado Acuerdo del Consejo Directivo de la CAR y no se respeta la concertación ambiental del plan de ordenamiento zonal del norte.

Este artículo transcribe la frase final del artículo 7° de la resolución 475 de 2000, reiteradas veces mencionada, en lo que tiene que ver con la orden de conformar áreas verdes y preservar la conectividad de la reserva Thomas van der Hammen con los Cerros Orientales y, adicionalmente, dispone que “Para tales efectos, los nuevos desarrollos urbanos en las zonas limítrofes al área de la reserva forestal, además de la zona de amortiguación, deberán propender por ubicar las áreas de cesión para zonas verdes en ese sector”. El Consejo de la CAR da una indicación dirigida a lograr que se cumpla la orden de conformar áreas verdes en la totalidad del área del corredor de la autopista coincidente con el AP-2. Eso quiere decir que las áreas de cesión de varios de los planes parciales del plan de ordenamiento zonal del Norte tendrían que ser trasladadas al área coincidente con la AP-2 para cumplir con la exigencia de que la totalidad de esa área se destinara a áreas verdes. El decreto 088 de 2017 contraviene esa exigencia, ya que lo que hace es localizar las áreas de cesión de los tres planes autorizados en la franja en cuestión, como si esta no fuera una obligación general para cualquier plan parcial, localizado en cualquier zona de la ciudad, cual es la de destinar una porción del suelo a áreas verdes y recreativas y la de respetar el sistema hídrico. Por consiguiente, se verifica un incumplimiento con la concertación de los asuntos ambientales adelantada para dar viabilidad al plan zonal Lagos de Torca.

La accionada y sus coadyuvantes han tratado de hacer aparecer como cumplimiento de la resolución 475 de 2000, la observancia de una norma del decreto 190 de 2004 en relación con los cuerpos hídricos. Según el artículo 101 del Decreto 190 de 2004, contenido del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá son corredores ecológicos de ronda las áreas conformadas por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de los cursos de agua identificados en el momento de ser expedido el Plan, acotadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y aprobadas mediante acto administrativo, por la autoridad ambiental competente o los que

¹¹ Subrayado fuera de texto

¹² Hasta aquí la posición de la accionada, Secretaría Distrital de Planeación

en el futuro se incorporen a esta categoría dentro del suelo urbano o se adopten como tales en los instrumentos de planeamiento. Según el artículo 78 del mismo Decreto 190/04, la ronda hidráulica, en concordancia con las disposiciones del Código Nacional de Recursos Naturales y del Medio Ambiente, es la franja paralela o alrededor de los cuerpos de agua, medida a partir de la línea de mareas máximas (máxima inundación) y la zona de manejo y preservación ambiental es la franja contigua a la ronda destinada, entre otros fines, a la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

4. PRUEBAS

Solicito tener en cuenta las siguientes pruebas, adicionales a las aportadas por la accionante:

1. Concepto de la Misión de Estudios para la definición de lineamientos de política para el desarrollo integral de la Sabana de Bogotá, también conocida como Panel de Expertos, entregado al señor Ministro del Medio Ambiente el 27 de marzo de 2000 y tomado como referencia en los considerandos de la Resolución 475 de 2000.

2. Sírvase ordenar la recepción de testimonio del señor Manuel Rodríguez Becerra, identificado con c.c.17.159.508, residente en Bogotá en la Carrera 10#86-89 y quien puede ser contactado en el correo electrónico manuelciprianorodriguez@gmail.com. El señor Rodríguez Becerra fue integrante del Panel de Expertos y el objetivo de su testimonio es que explique el alcance de la propuesta del Panel para la Franja de conexión, protección y restauración y el papel que juega dentro de ella el área coincidente con el corredor de la autopista.

3. En el mismo sentido y con la misma finalidad, sírvase ordenar la recepción de testimonio del señor Julio Carrizosa Umaña, identificado con c.c. 171.395 de Bogotá, residente en Bogotá en la Cra 2 este No. 70 A-31 apto 201 quien puede ser contactado en el correo electrónico julio.carrizosa@gmail.com.

4. Documento técnico de soporte del Plan Parcial 25 – Sorrento, dentro del Plan de Ordenamiento Zonal Lagos de Torca, en cuya página 154, punto 3.3. aparece un cuadro que indica que en el ámbito de ese plan parcial, que tiene una extensión de 149.452,05 m². (14.9 hectáreas) se construirán 268.711,85 M² (Punto 3.3.2 Edificabilidad Resultante y Adicional).

5. Documento técnico de soporte del Plan Parcial 24, Santa María, dentro del Plan de Ordenamiento Zonal Lagos de Torca, con una extensión de 300.316,01 m². (30.03 hectáreas), donde se podrán construir 487.197 M², según aparece en el punto 3.3.2. Edificabilidad Resultante y Adicional

6. Copia de la comunicación No.2-2020-33141 de 31 de julio de 2020 suscrita por la doctora Adriana Córdoba Alvarado, en su calidad de Secretaria Distrital de Planeación (SDP) dirigida a la doctora Claudia Adalgiza Arias Cuadros, Jefe de la Oficina Asesora Jurídica y al doctor Fabián Mauricio Caicedo Carrascal, Director de Gestión Integral del Recurso Hídrico, ambos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), oficio donde la SDP realiza un análisis de tipo técnico para objetar la propuesta de conectividad elaborada por el mencionado Ministerio en relación con el área del corredor de la autopista coincidente con la AP-2 y, además, hace un análisis jurídico sobre el alcance de las disposiciones contenidas en el artículo 7° de la resolución 475 de 2000, aplicables a esa área.

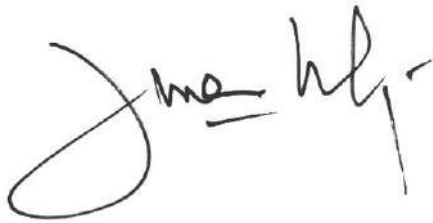
7. Copia de la comunicación con Radicación: 2-2020-30655 del 16 de julio de 2020, suscrita por la doctora Adriana Córdoba Alvarado, en calidad de Secretaria de Planeación, donde responde a

derecho de petición formulado por la representante a la Cámara Ángela María Robledo y donde precisa el alcance del artículo 35 de la ley 388 de 1997.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la Secretaría del Despacho, en el correo electrónico juanmayrm@yahoo.com o en la siguiente dirección: Carrera 8 No. 81-60 Apto. 102 de Bogotá.

Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Mayr Maldonado', with a stylized flourish at the end.

JUAN MAYR MALDONADO
c.c. 19.179.799 de Bogotá

Señor
JUEZ CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

Referencia: Coadyuvancia Acción de nulidad simple contra los decretos de la Alcaldía de Bogotá Nos. 088 de 2017 y 049 de 2018 presentada por JUAN MAYR MALDONADO
Radicación: 11001-33.34.004-2019-00065-00
Accionante: MARÍA FERNANDA ROJAS
Accionado: BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL – SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CUADERNO DE MEDIDAS CAUTELARES

Señor Juez:

Respetuosamente le solicito se sirva decretar, como medida cautelar, la suspensión de los efectos del artículo 126 del decreto distrital 088 de 2017 sobre Delimitación de planes parciales en lo que tiene que ver con los numerales 23, 24 y 25, que corresponde a los tres planes parciales autorizados en el área del corredor de la autopista coincidente con el área de conexión, restauración y protección o AP-2, de conformidad con lo expresado en el plano 13.

También del Artículo 129 del mismo Decreto (Modificado por el art. 11, Decreto Distrital 417 de 2019), sobre Normatividad aplicable a los Planes Parciales Nos. 23, 24 y 25, que asigna usos de comercio, servicios, dotacionales de diferentes escalas y vivienda, en contravía con los usos propios del suelo de protección y, sobre todo, con la definición de zonas verdes.

Sírvase decretar en el mismo sentido la suspensión de los efectos del artículo 134 del decreto 088 de 2017 y del artículo 21 del mismo decreto 088 de 2017, titulado “Franja corredor de la Autopista Norte coincidente con franja AP-2” porque modifica el determinante de superior jerarquía contemplado en las resoluciones 475 y 621 de 2000 del Ministerio del Medio Ambiente al reducir el ancho mínimo de la franja de conexión, protección y restauración, que es de 800 metros y permitir así el cambio del uso áreas verdes establecido por el Ministerio de Ambiente, por los usos urbanos ya mencionados de comercio, servicios y dotacionales y otros.

Sírvase decretar la suspensión de los efectos de los planos, incorporados al decreto 088 de 2017. No. 1 Ámbito y clasificación del suelo del Plan de Ordenamiento Zonal Lagos de Torca; No. 13 - Delimitación de planes parciales, en lo que hace referencia a los planes Nos. 23, 24 y 25, Plano No. 11.- Tratamientos Urbanísticos; Plano No. 12. Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión.

Finalmente, sírvase decretar la suspensión provisional de las resoluciones Nos. 03947 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Desarrollo No. 24 “Santa María” y se toman otras decisiones por las razones expuestas en el escrito de coadyuvancia y la resolución 03728 expedida por la misma Secretaría en diciembre 20 de 2019, por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Desarrollo No. 25 “Sorrento”. Aunque la Secretaría Distrital de Ambiente no está vinculada a la acción de nulidad, incurrió en un desacato de la medida cautelar establecida por su

Despacho el 13 de noviembre de 2019, consistente en ordenar al Distrito Capital (del cual hace parte la Secretaría Distrital de Ambiente) abstenerse de desarrollar o autorizar cualquier proyecto urbanístico en el área del corredor de la autopista coincidente con la Franja de Conexión, Protección y Restauración o AP-2. La concertación ambiental es uno de los trámites que hace parte del procedimiento de aprobación de un plan parcial.

También le solicito respetuosamente mantener la medida cautelar que ordena abstenerse de desarrollar o autorizar cualquier proyecto urbanístico, aprobación o actuación administrativa dentro de la Franja que se acaba de mencionar, distintas a aquellas dirigidas a asegurar la protección ambiental del mismo, en consonancia con las órdenes de la resolución 475 de 2000, en armonía con la resolución 1153 de 1999. Esta medida podrá ser complementaria o alternativa a la suspensión de los efectos de las normas y planos señalados, como a bien lo tenga su Despacho.

Fundamento mi solicitud en lo dispuesto en los artículos 229 y 230 del CPCA. El artículo 229 dispone que “En todos los procesos declarativos que se adelanten ante esta jurisdicción, antes de ser notificado, el auto admisorio de la demanda o en cualquier estado del proceso, a petición de parte debidamente sustentada, podrá el Juez o Magistrado Ponente decretar, en providencia motivada, las medidas cautelares que considere necesarias para proteger y garantizar, provisionalmente, el objeto del proceso y la efectividad de la sentencia, de acuerdo con lo regulado en el presente capítulo”.

El artículo 230 establece que “Las medidas cautelares podrán ser preventivas, conservativas, anticipativas o de suspensión, y deberán tener relación directa y necesaria con las pretensiones de la demanda. Para el efecto, el Juez o Magistrado Ponente podrá decretar una o varias de las siguientes medidas:

(...)

2. Suspender un procedimiento o actuación administrativa, inclusive de carácter contractual. A esta medida solo acudirá el Juez o Magistrado Ponente cuando no exista otra posibilidad de conjurar o superar la situación que dé lugar a su adopción y, en todo caso, en cuanto ello fuere posible el Juez o Magistrado Ponente indicará las condiciones o señalará las pautas que deba observar la parte demandada para que pueda reanudar el procedimiento o actuación sobre la cual recaiga la medida.

3. Suspender provisionalmente los efectos de un acto administrativo”.

De acuerdo con el artículo 231 del CPACA son requisitos para decretar las medidas cautelares “Cuando se pretenda la nulidad de un acto administrativo, la suspensión provisional de sus efectos procederá por violación de las disposiciones invocadas en la demanda o en la solicitud que se realice en escrito separado, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado y su confrontación con las normas superiores invocadas como violadas o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. Cuando adicionalmente se pretenda el restablecimiento del derecho y la indemnización de perjuicios deberá probarse al menos sumariamente la existencia de los mismos.

En los demás casos, las medidas cautelares serán procedentes cuando concurren los siguientes requisitos:

1. Que la demanda esté razonablemente fundada en derecho.
2. Que el demandante haya demostrado, así fuere sumariamente, la titularidad del derecho o de los derechos invocados.

3. Que el demandante haya presentado los documentos, informaciones, argumentos y justificaciones que permitan concluir, mediante un juicio de ponderación de intereses, que resultaría más gravoso para el interés público negar la medida cautelar que concederla.
4. Que, adicionalmente, se cumpla una de las siguientes condiciones:
 - a) Que al no otorgarse la medida se cause un perjuicio irremediable, o
 - b) Que existan serios motivos para considerar que de no otorgarse la medida los efectos de la sentencia serían nugatorios”.

Como se ha indicado en detalle en el escrito de coadyuvancia, existe una violación evidente de normas de superior jerarquía o de normas distritales que desarrollan las normas constitucionales o legales en materia de protección ambiental.

Esas normas son:

1. La última frase del artículo 7° de la resolución 475 de 2000 que ordena propiciar la conformación de áreas verdes y, además, la preservación de la conectividad de las Reservas Forestales del Norte y de los Cerros Orientales, con un criterio distinto y adicional al de la conectividad de los sistemas hídricos.

2. Los considerandos de la resolución 475 de 2000 que establecen la conformación de una "**Franja de conexión, restauración y protección**", con base en la recomendación del Panel de Expertos, de los pequeños relictos de bosque entre sí, con los cerros, la Sabana y el valle aluvial del río Bogotá, de tal suerte que se de continuidad este - oeste a dichos ecosistemas a fin de no interrumpir los flujos de vida; manteniendo de esta forma los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservando sus funciones e importancia regional. Para esta franja el Panel de Expertos recomendó un ancho ideal de 1000 m; este Ministerio determinó que este ancho ya no es posible de lograr, debido a procesos de desarrollo previos y consolidados, razón por la cual determinó que se tendrá un ancho mínimo de 800 m. Con estas características, la franja constituye asimismo un elemento fundamental para equilibrar las demandas pasadas, presentes y futuras de desarrollo de Bogotá frente a la oferta natural en su territorio, la cual resulta una necesidad inaplazable considerando la relación existente a la fecha entre áreas libres y ocupadas de la ciudad, lo que evidencia el déficit de las primeras con respecto a las segundas”.

3. La evidencia, ya reconocida por su Despacho, de que la Franja de conexión, restauración y protección, que debe conectar los Cerros y el valle aluvial del río Bogotá, se denomina AP-2 y está conformada por la hoy declarada Reserva forestal productora del Norte “Thomas van der Hammen” y el área del corredor de la autopista coincidente con dicha Franja, según establecen los artículos 4° 5° y última frase del artículo 7° de la resolución 475 de 2000, que deben ser analizados de manera integral y en consonancia con los Considerandos.

4. Los análisis que han sido hechos por el Ministerio de Ambiente y por el Instituto Humboldt hacen referencia a las condiciones de preservación y conectividad de los sistemas hídricos y corredores biológicos, pero omiten la conectividad entre las reservas de los Cerros Orientales y la Reserva Thomas van der Hammen, a través de la permanencia y restauración de las coberturas vegetales en el área del corredor de la autopista, a través de la conformación de áreas verdes.

5. La abierta incompatibilidad entre áreas verdes, como soporte de la conectividad establecida por el Ministerio de Ambiente en el 2000 y edificaciones que van a ocupar en los planes cuya viabilidad ya ha sido aprobada, así:

Plan parcial No. 24 – Santa María (Se pueden encontrar los datos en la página 67 del Documento Técnico de Soporte, aportado como prueba y publicado en la página de la Secretaría Distrital de Planeación en http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_santa_maria_0.pdf en el Cuadro General de Áreas)

Ítem	Mts2	Hectáreas	%
Área total	300.316	30	100
Área destinada a la estructura ecológica principal (punto 3.1.2)	16.439,62	1,6	5,4
Área destinada a parques (punto 6.1)	41.695,58	4,2	14

El área destinada a estructura ecológica distrital corresponde a la ronda hidráulica de la quebrada Las Pilas, a un parque ecológico de humedal y al parque metropolitano Guaymaral, que queda por fuera de la AP-2. Es decir, que corresponden a otros objetivos de ordenamiento territorial ambiental, como las rondas de cualquier cuerpo hídrico, localizado en cualquier parte de la ciudad, que de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales y del Medio Ambiente son bienes de uso público, o la protección de los humedales o un parque de recreación activa. Ninguna de ellas cumple la orden del artículo 7º de la resolución 475 de 2000 de propiciar la conformación de áreas verdes para garantizar conectividad ecológica en la forma que ha sido planteada en el escrito de coadyuvancia, de acuerdo con los lineamientos del Panel de Expertos y las decisiones del Ministerio de Ambiente.

Del área destinada a parques, solamente 10.112,17M2= 1 hectárea (de 30) está prevista para cumplir una función de conectividad ecológica, evidentemente insuficiente.

En contraste para endurecimiento y modificación sustancial e irreversible de las coberturas verdes o vegetales que aseguren la conectividad entre los Cerros y la reserva Thomas van der Hammen se destinan: 8 hectáreas para vías arterias y locales y 1 hectárea para control ambiental de las vías; 1,8 para equipamientos y 12,8 para construir comercios, oficinas, industria y comercios. El total es de 23,6 hectáreas que equivale al 78% del área total del plan parcial.

Plan parcial No. 25 – Sorrento (Se pueden encontrar los datos en la página 65 del Documento Técnico de Soporte, aportado como prueba y publicado en la página de la Secretaría Distrital de Planeación en http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_sorrento_rad_2019_10_25.pdf en el Cuadro General de Áreas)

Ítem	Mts2	Hectáreas	%
Área total	149.452,05	14,9	100
Área destinada a la estructura ecológica principal (punto 3.1.2)	10.620,05	1	7
Área destinada a parques (punto 6.1)	19.353	1,9	12,7

La estructura ecológica corresponde a las rondas y la zona de manejo y protección ambiental de las quebradas Las Pilas y Floresta, que son componentes ambientales del ordenamiento territorial que

tiene que respetar cualquier desarrollo en cualquier zona de la ciudad, es decir, que no se deriva del cumplimiento de los determinantes ambientales establecidos en las resoluciones 475 y 621 de 2000.

De las áreas para parques solamente **9.033 Mt²= 0,9 hectáreas** se destinan para conectividad ecológica, de un total de 14,9 hectáreas.

En contraste a endurecimiento correspondiente a vías (arterias y locales y zona de control ambiental) a equipamientos y a construir comercio, oficinas, industrias y viviendas se destinan 12,2 hectáreas, el 82% del área del plan parcial. Ese endurecimiento implica un cambio sustancial e irreversible de las coberturas verdes/vegetales que deben garantizar la conectividad entre los Cerros y la reserva Thomas van der Hammen.

Los accionados, el Ministerio de Ambiente y el Instituto Humboldt pretenden hacer pasar otros componentes de la estructura ecológica como las rondas hidráulicas o las zonas de protección de humedales como áreas destinadas a la conectividad ecológica entre dos reservas y muy distintas a la conectividad hídrica.

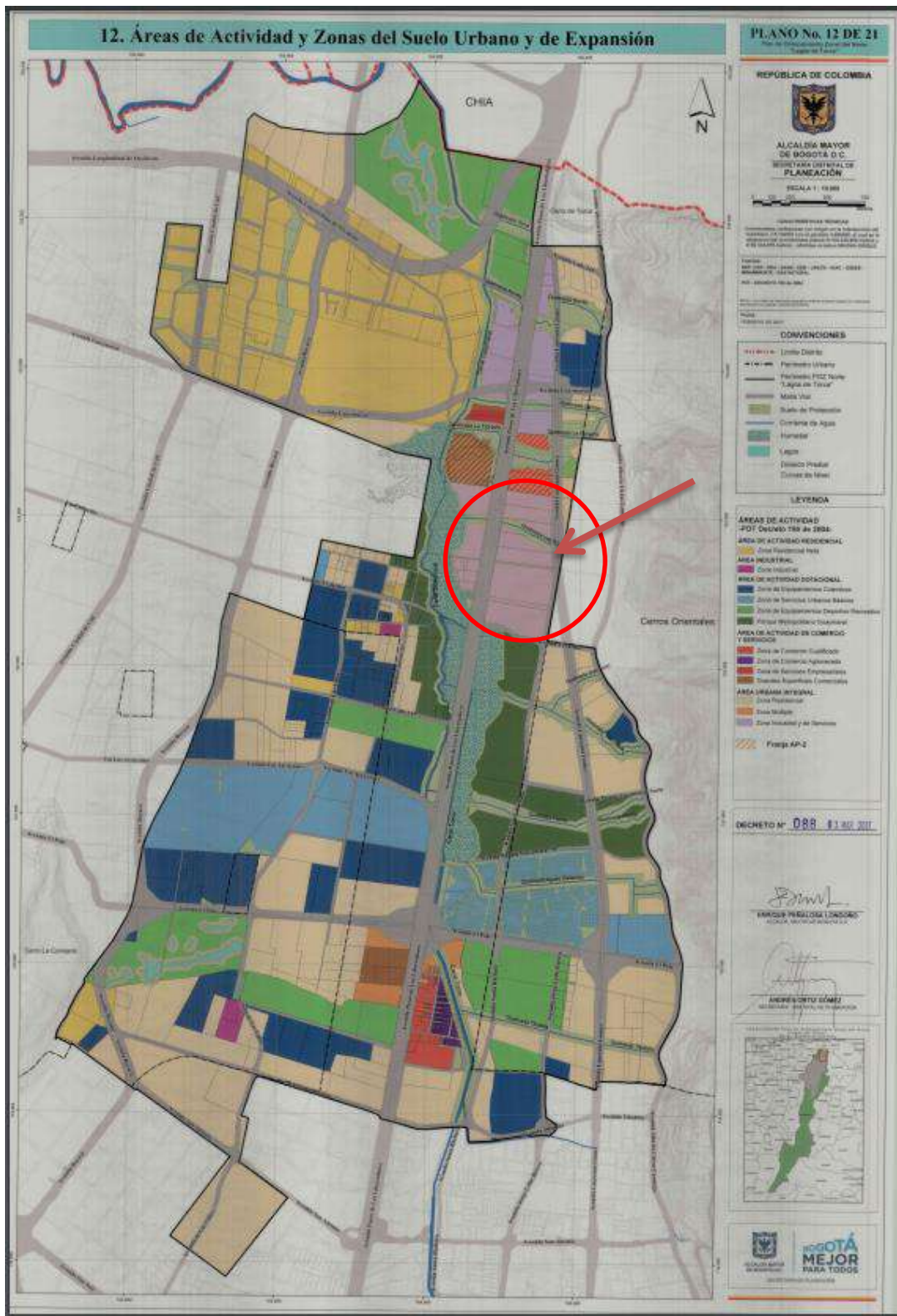
6. La aclaración del alcance del término **restringir** incluido en la definición de suelo de protección contenida en el artículo 35 de la ley 388 de 1997, hecha por la accionada, Secretaria Distrital de Planeación, autoridad de planeación autorizada para interpretar el alcance de las normas. Le solicito respetuosamente tener en cuenta el concepto de la doctora Adriana Córdoba Alvarado, con Radicación: 2-2020-30655 del 16 de julio de 2020, que aparece en el listado de pruebas del escrito de cuadyuvancia y que ha sido adjuntado al mismo. En ese concepto se muestran las amplias limitaciones a la posibilidad de construir infraestructuras y, sobre todo, de construir edificaciones en el suelo de protección. El término urbanizar es distinto al de construir y no necesariamente lo contiene. El proceso de urbanización o de urbanismo incluye la generación de áreas verdes, pero en suelo de construcción no es posible construir.

7. En consonancia con lo anterior, la decisión de autorizar tres planes parciales en el área del corredor a la autopista coincidente con el AP-2 riñe aún más con la definición de suelo de protección del artículo 2.2.2.1.2.11. del decreto 1077 de 2015 (Art. 20 del decreto 2372 de 2010) el suelo de protección, desde el punto de vista ambiental, "... Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional.

Si bien los suelos de protección no son categorías de manejo de áreas protegidas, pueden aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación, en cuyo caso las autoridades con competencias en la declaración de las áreas protegidas señaladas en el presente decreto, deberán acompañar al municipio y brindar la asesoría necesaria para las labores de conservación del área, lo cual podrá conllevar incluso su designación como áreas protegidas, en el marco de lo previsto en el presente decreto".

Los cuadros de áreas de los dos planes parciales que ya cuentan con resolución de viabilidad, que arriba aparecen, muestran que ocupar con superficies duras alrededor de 80 hectáreas en planes de 30 y 15 hectáreas y solo destinar a conectividad ecológica 1 hectárea o menos de 1 en cada plan da cuenta de la abierta contradicción con las normas de superior jerarquía que estaba obligada a respetar la Secretaría Distrital de Planeación.

Esta circunstancia puede ser corroborada en el plano de áreas de actividad del Plan Zonal Lagos de Torca



De acuerdo con el artículo 2.2.2.1.4.1. del mismo decreto 1077/15 (Art. 34 del decreto 2372 de 2010) que su Despacho ha tomado como referencia, al ser la AP-2 una Franja de conexión, restauración y protección solo es posible asignarle los usos previstos para las zonas de preservación y de restauración y quedan excluidas las de uso sostenible o

Este artículo define las Zona de preservación como un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración.

La Zona de restauración. Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En las zonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida. Un área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación. Será el administrador del área protegida quien definirá y pondrá en marcha las acciones necesarias para el mantenimiento de la zona restaurada.

Además, la decisión de autorizar tres planes parciales en el área del corredor de la autopista coincidente con la AP-2 es contraria a la definición de área verde contenida en el Decreto Distrital 531 de 2010, por el cual se reglamenta la silvicultura urbana, zonas verdes y la jardinería en Bogotá y se definen las responsabilidades de las Entidades Distritales en relación con el tema y se dictan otras disposiciones que se entiende como "...espacios de carácter permanente de dominio público o privado y/o uso público, que hacen parte del espacio público efectivo establecido con el objeto de incrementar la generación y sostenimiento ecosistémico de la ciudad y de garantizar el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales que cumplen funciones de pulmón verde para la ciudad".

Aún en el evento en que su Despacho considerara que a la AP-2 cuando transurre por el corredor de la autopista Norte pudiera ser considerada como zona de uso sostenible, en los términos del mencionado artículo 2.2.2.1.4.1. del decreto 1077/15 alternativa que es contraria a la orden de la última frase de la resolución 475 de 2000, que es la norma específica aplicable, tendría la posibilidad de ser una subzona de aprovechamiento sostenible destinada a aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su preservación o restauración o una Subzona para el desarrollo: que son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida.

Evidentemente, los índices de ocupación con superficies duras y el número de metros cuadrados que se autoriza construir en los dos planes parciales que tienen viabilidad, 487.196 M2 en el plan parcial Santa María y 268.711 en el plan parcial Sorrento, está lejos de ser una vivienda no nucleada con restricciones de densidad, y los usos de comercio y oficinas no están permitidos. Ver punto

3.3.2 Edificabilidad Resultante y Adicional. Eso quiere decir que se podrá construir 1,6 y 1,8 veces el área total del terreno.

Sería compatible con la decisión de la resolución 475 la **Zona general de uso público**. Son aquellos espacios definidos en el plan de manejo con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación, que podría incluir recreación e infraestructuras mínimas como senderos o miradores para acoger visitantes.

El ARTÍCULO 2.2.2.1.4.2. del decreto 1077 de 2015 contiene la **Definición de los usos y actividades permitidas**. De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo, los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para cada área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a las siguientes definiciones:

a) Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

b) Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad.

c) Usos de Conocimiento: Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

d) De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

e) Usos de disfrute: Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

SOLICITUD FINAL

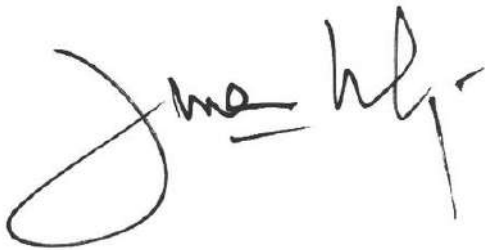
El Plan de Ordenamiento Zonal Lagos de Torca contempla la generación de un espacio urbano, de alta densidad, con múltiples usos, contrario totalmente a las órdenes de la resolución 475 de 2000 y a la propuesta de ordenamiento de la zona norte establecida en 2000 y que constituye un determinante de superior jerarquía de obligatorio cumplimiento para la administración distrital.

En el evento en que en el área del corredor de la autopista coincidente con el área de protección 2 (AP-2) Franja de conexión, restauración y protección se construyen los metros cuadrados indicados previamente, al igual que en el escrito de coadyuvancia, a los que hay que sumarles los correspondientes al plan parcial 23, y en consecuencia desaparece una buena proporción de las áreas verdes, que constituyen un factor esencial para garantizar la conectividad ecológica propuesta por el Panel de Expertos y acogida por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 2000, con base en los estudios adelantados por el profesor Thomas van der Hammen, que no es solamente conectividad hídrica, sino conectividad dirigida a servir como factor de conexión de distintos ecosistemas y de hábitat de especies, se habrá producido una afectación ecológica irreversible y se habrá actuado en contravía con el mandato constitucional contenido en los artículos 79 y 80 de la Carta.

La resolución 475 de 2000 reconoció usos preexistentes, respetó las reglamentaciones o régimen de usos previos para el resto del corredor de la autopista y para el sector San Simón, definió suelos de expansión, pero fue categórica en establecer que la Franja de Conexión, restauración y protección, constituía el elemento fundamental de la propuesta del Panel de Expertos, de los pequeños relictos de bosque entre sí, con los cerros, la Sabana y el valle aluvial del río Bogotá, de tal suerte que se de continuidad este - oeste a dichos ecosistemas a fin de no interrumpir los flujos de vida; manteniendo de esta forma los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservando sus funciones e importancia regional. Está demostrado que esa Franja está conformada por la hoy Reserva Thomas van der Hammen más el área del corredor de la autopista a la que hace referencia este escrito. Por lo tanto, de no acceder a mantener la medida cautelar o a otorgar la que adicionalmente solicito, se causaría un perjuicio ambiental irremediable. Si su Despacho levanta la medida serán aprobados los planes parciales en pocos meses y los efectos de la sentencia serán nugatorios.

Por todo lo expuesto en el escrito de coadyuvancia y este escrito de medidas cautelares, le ruego, Señor Juez, mantener la medida cautelar o establecer la que aquí se solicita. Una vez practicadas las pruebas, escuchados los integrantes del Panel de Expertos y revisada la totalidad de la documentación, podrá usted tomar una decisión a favor del derecho a un ambiente sano y a la protección adecuada de las áreas de importancia ecológica de nuestra región.

Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Mayr Maldonado', with a large, stylized initial 'J' and a horizontal line under the name.

JUAN MAYR MALDONADO
c.c. 19.179.799 de Bogotá

MISIÓN DE ESTUDIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS DE POLÍTICAS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA SABANA DE BOGOTÁ



MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE
Fecha: 10/04/2000 03:01 PM No Radicación: 3111-1-6870
Trámite: CONCEPTO
Al: Jefe del DEPARTAMENTO, Edificio Anexo 3
Destino: MINISTRO

Bogotá, Abril 11 del 2000

FCHEH - 0098

Doctor
Juan Mayr Maldonado
Ministro del Medio Ambiente
La Ciudad



~~J. Maldonado~~
- Para Calle -
documentos
mc

Señor Ministro:

Con la presente nota le estoy enviando el documento firmado en copia original del concepto producido por la Misión de Estudios para la Definición de Lineamientos de Política para el Desarrollo Integral de la Sabana de Bogotá, cuya entrega oficial hicimos a usted el día 28 de marzo del presente año. La demora para la entrega del documento firmado se debió a que algunos de los miembros de la Misión estuvieron fuera del país en los últimos días. Los mapas anexos (en papel y formato digital) que acompañan el documento ya fueron entregados junto con el documento sin firmas que dejé en su despacho el 28 de marzo.

Del señor Ministro.

Gerardo Ardila
Coordinador
Misión de Estudios

MISIÓN DE ESTUDIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS DE POLÍTICA PARA
EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA SABANA DE BOGOTÁ

Bogotá, Marzo 28 de 2000

Doctor
Juan Mayr Maldonado
Ministro del Medio Ambiente
La Ciudad

Señor Ministro:

La decisión sobre la expansión de la ciudad al norte tiene mucha importancia para la ciudad y para la región, debido a las características particulares de los geoeosistemas que existen en esa zona, y a su papel en la dinámica del sistema ecológico regional (Figura 1). De igual manera, es muy importante por cuanto constituye la última zona de tierra que no ha sido incorporada al casco urbano del Distrito, a pesar de que se vivan preocupantes procesos de suburbanización en algunos de sus sectores. De otra parte, el impacto regional de las decisiones de expansión o de no expansión en la zona norte es mayor que en cualquiera otra de las zonas de expansión autorizadas. Por esas razones, entre otras, la Misión ha debido dedicar un gran esfuerzo a la evaluación y entendimiento de los argumentos en estudio. Este documento se compone de las siguientes partes: (1) la riqueza ecológica, histórica y cultural; (2) la protección y el contexto del ordenamiento; (3) el imperativo de la visión regional y el papel de la nación; (4) sugerencias para un modelo de ordenamiento posible en la zona norte de Bogotá; (5) conclusiones y recomendaciones.

1. La riqueza ecológica, histórica y cultural:

El extremo norte del Distrito Capital¹, constituye una parte *importante y única* del patrimonio ecológico, histórico y cultural del Distrito y, por lo tanto, el Alcalde Mayor y el Concejo están obligados a protegerlo y a conservarlo, según lo ordena la Constitución Nacional. Las propiedades privadas situadas en esa área tienen una función ecológica que debe ser asegurada por el Estado, por sus propietarios y por el resto de la sociedad civil, según lo ordena también la Constitución.

El carácter de patrimonio ecológico, único e importante, está dado tanto por los elementos que constituyen este ecosistema, como por su conjunto. Las casi 5.000 hectáreas del ecosistema Torca-Conejera tienen características geológicas, climáticas, edafológicas, de vegetación y de fauna que no existen en el resto del territorio del

¹ Los límites de esta zona se pueden establecer entre las calles 170 al suroccidente y 192 al suroriente, el río Bogotá al occidente y noroccidente, los cerros orientales al oriente, y el límite con el municipio de Chía al norte.

Distrito Capital y que son muy escasas en el resto de la Sabana (ver Figura 1). El bosque andino húmedo bien conservado de los cerros de Torca, los últimos y únicos relictos de bosque nativo en el área plana, los andisoles ricos en cenizas volcánicas de la planicie, las diez microcuencas conformadas por los extraordinarios pliegues de los cerros, los manantiales de aguas termales, el alto nivel freático, los humedales de La Conejera, Guaymaral, los Búhos y Torca conforman un conjunto ecosistémico invaluable como generador de biodiversidad y de bienestar. La zona se caracteriza por poseer las mayores cantidades de reservas de agua, después de Sumapaz, en todo el territorio del Distrito y en gran parte de la Sabana de Bogotá.

El uso que se le ha dado a este ecosistema a través de la historia confirma su valor como capital biofísico del Distrito y lo enriquece con aportes culturales significativos. Las excelentes condiciones de humedad en la región, en particular en los bordes de los cerros, el piedemonte, y los bordes de las áreas sobresalientes de terrazas un poco más altas que el resto de la planicie, fueron los lugares escogidos por los habitantes prehispánicos más antiguos en la región, desde hace cerca de doce mil años, para desarrollar la domesticación de los primeros cultígenos en las tierras altas andinas. Es decir, mucho antes de la aparición de la sociedad muisca, las condiciones de la región contribuyeron a que aquí se establecieran las poblaciones que inventaron la agricultura en las regiones montañosas andinas. Más tarde, la sociedad muisca utilizó estas zonas para la agricultura intensiva mediante la creación de ecosistemas artificiales compuestos por sistemas de terrazas y canales de riego y de desagüe, algunos de los cuales aun se pueden observar en algunos sectores. A su vez, las fuentes de agua termal de la zona constituyeron escenario de ceremonias y de actividades lúdicas para los muiscas y los humedales fueron fundamentales en su vida. Los muiscas los incorporaron en su cultura, dándoles un valor único que se refleja en sus explicaciones míticas del mundo y en su significación como fuentes permanentes de vida. Como parte de esa importancia, los muiscas desarrollaron adaptaciones culturales a estos ambientes, los cuales jugaron un papel estratégico para la defensa militar de sus comunidades, hasta el punto que ganaron fama por su habilidad para moverse en estos pantanos, con lo que establecieron una ventaja muy importante sobre sus enemigos. Las representaciones simbólicas muiscas de los humedales permanecen sin mayores cambios hasta hoy entre las comunidades muiscas que aun perviven en Suba, así como en la mayoría de las sociedades campesinas de la Sabana.

Durante la colonia el gobierno español constituyó en el extremo sur el Resguardo Indígena de Suba (cuyos derechos aun reclaman hoy los miembros del Cabildo Indígena de Suba), mientras al norte y al oriente se consolidaron tres de las mas grandes haciendas de la Sabana: Conejera, Torca y Tibabitá. Las tres han sido ejemplo de sostenibilidad y de buen manejo de las aguas y de la vegetación nativa. La coincidencia de los excelentes suelos con una precipitación abundante condujo a que los propietarios construyeran un sistema de riego y drenaje, en parte adaptando los antiguos sistemas indígenas, cuyos principales vallados todavia existen y han permitido que en las goteras de una ciudad de seis millones de habitantes algunos propietarios mantengan todavia actividades agropecuarias rentables. Durante los siglos XVII y XVIII, y gran parte del XIX, la fauna local era tan variada y abundante, que se estableció un sistema de boletas para practicar la cacería. En los terrenos de la Hacienda El Noviciado (de la cual hizo parte la Hacienda de La Conejera), en poder de los Jesuitas, se realizaban todas las semanas intensas jornadas de cacería de venados, conejos y otros mamíferos y aves que los cronistas coinciden en calificar como "extremadamente abundantes".

No hay duda de que las características paisajísticas de este ecosistema han constituido durante los últimos cuatro siglos un escenario excepcional para la recreación de los

visitantes bogotanos y la mayoría de los propietarios actuales se han instalado allí impulsados por la belleza del entorno y por sus posibilidades para desarrollar una alta calidad de vida rural. La recuperación y conservación de esta zona es vital para la reactivación de la vida y para la conservación del agua, dos características básicas para las condiciones de mejoramiento de la vida de los habitantes locales y para los habitantes de toda la Sabana, que no tendrán que pagar el costo altísimo de su destrucción, al verse obligada la ciudad a importar los recursos que allí todavía hoy posee en abundancia. Las condiciones geológicas, de suelos, drenaje, pluviosidad y morfología de esta área, la hacen excepcional para las inundaciones, por lo que su desecamiento para fines urbanísticos deberá resultar costoso en extremo, y siempre será generador de riesgos.

2. La protección y el contexto del ordenamiento:

La actual administración ha hecho mucho para mejorar la calidad de vida de los bogotanos invirtiendo cantidades muy significativas en la recuperación del espacio público, de los humedales y de la arborización urbana, todo lo cual la hará pasar a la historia como una de las más serias en el manejo de los aspectos ambientales de la ciudad y de la región. Sin embargo, es necesario que los funcionarios distritales reflexionen sobre su obligación de conservar el patrimonio ecológico representado por el ecosistema Conejera-Torca.

El proceso iniciado por la ley 388 de 1997 no puede adelantarse aisladamente de la Constitución, de las otras leyes y de las políticas actuales. Además de los mandatos constitucionales existen normas generales y específicas que deben ser tenidas en cuenta por quienes toman decisiones. Entre estas debemos señalar la normatividad ambiental que complementa los determinantes ambientales señalados por la CAR (Acuerdo 16 de 1998), como es el caso de la Ley 99 de 1993 y el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables. En ambos cuerpos se encuentran normas que están estrechamente relacionadas con las decisiones alrededor del POT de Bogotá, tales como el Artículo 61 de la ley 99 y la profusa normatividad que ordena la preservación de la biodiversidad y la protección de los recursos de agua, suelos, flora y fauna, así como la protección del paisaje (Artículos 302 y 303 del CNRR).

Si el Ministerio del Medio Ambiente y la CAR hubieran ejercido a cabalidad las facultades legales y reglamentarias que poseen, hubieran podido anticiparse a la aparición de problemas agudos de conurbación o de exposición extrema de ciertos recursos ambientales prioritarios de la Sabana de Bogotá a la presión de diversos actores. Por fuera de la actual instancia de mediación entre el Distrito y la CAR, es de extrema urgencia que el Ministerio ejerza sus funciones de protección de manera más concreta en torno de los elementos que se precisan más adelante.

El proyecto urbanístico presentado por la Alcaldía Mayor para la expansión al norte es atractivo y debería construirse. Pero el sitio que se ha elegido no es el adecuado. La verdad es que, aparte de las hectáreas localizadas dentro del actual perímetro, las tierras para urbanizar casi se han terminado en el Distrito Capital (ver Figura 1). El ecosistema Conejera-Torca fue declarado como suelo protegido por el Acuerdo 33 de 1979 de la Junta Directiva de la CAR, debido a las mismas características ecológicas que hoy se ponen de presente. Este Acuerdo fue derogado tácitamente por la Constitución, pero debe ser tenido en cuenta, no por su fuerza legal actual sino como precedente temprano

ecológico del Distrito. La posición inicial de Metrovivienda sobre la posibilidad de establecer alianzas con los municipios de la Sabana de Bogotá para construir modelos urbanísticos que alivien la escasez de vivienda parece acertada, siempre y cuando se escojan ecosistemas poco valiosos y, sobretudo, no se disminuyan las existencias de suelos agropecuarios.

3. El imperativo de la visión regional y el papel de la nación:

La ocupación territorial correspondiente al crecimiento de población previsto para los próximos diez años implicaría el agotamiento de las áreas disponibles para nuevas expansiones, lo que haría imprescindible recurrir a la búsqueda de acuerdos regionales. La Misión considera que la iniciación inmediata de un proceso que lleve hacia la planificación y ordenamiento regional del territorio es imperativa (ver Figura 1). La concertación del Distrito Capital con los municipios no se puede postergar, pues involucra temas tales como la generación de planes de apoyo para la consolidación de los polos subregionales, el acuerdo sobre tasas retributivas y compensaciones, la planificación conjunta de la explotación y la captación de los recursos naturales, la organización de un sistema de transporte y, en general, del sistema de abastecimientos regional. Los datos disponibles indican que algunos municipios crecen tanto hacia Bogotá, como Bogotá crece hacia ellos, por lo que se deben establecer acuerdos sobre el ordenamiento del territorio en conexión con serias políticas de empleo, detección de las áreas de oportunidad con flexibilidad, entre otros temas.

Es claro que muchos de los problemas de la región y de la ciudad solo encontrarán su solución mediante la implementación de políticas de alcance nacional. Por lo menos dos de las políticas nacionales actuales deberían ser tomadas en cuenta al tomar las decisiones sobre el POT y las expansiones propuestas: la política de paz y la de reactivación del sector agropecuario². La generación de nuevas condiciones para la vida rural, con la creación de ciudades rurales que presten servicios para la producción, acopio, comercialización, el desarrollo técnico y la investigación, tal como lo ha sugerido la Misión Rural, es fundamental para disminuir la presión migratoria sobre la región y sobre Bogotá y para estimular la emigración hacia nuevas áreas. La urgencia de reactivar el sector agropecuario, expresada varias veces en el actual Plan de Desarrollo, aparece contradictoria con la urbanización de 5.000 hectáreas de los mejores suelos del país, decisión que, sin duda, disminuye las posibilidades de la producción agropecuaria futura de la Sabana y, por lo tanto se opone a los postulados de desarrollo sostenible expresados en la Constitución y en el CNRNR.

4. Sugerencias para un modelo de ordenamiento posible en la zona norte de Bogotá:

Como se ha mostrado, la zona norte de Bogotá tiene unas particulares condiciones ecológicas que le confieren un alto valor en la dinámica ecológica regional y nacional. Por tal razón, cualquier modelo de ordenamiento territorial que se proponga para la zona debe partir de la concesión de prioridad a la recuperación y conservación de esos valores. El proceso de recuperación y protección ecológica y la búsqueda de

² Es seguro que las leyes relacionadas con el ordenamiento territorial (LOOT) y con la reforma agraria, que se tramitan en el Congreso, jugarán un papel importante en las variaciones de la distribución de la población en el territorio nacional y en el crecimiento de las ciudades.

mecanismos apropiados para lograrlo debe iniciarse de inmediato, aunque la urbanización de la zona no se inicie ahora mismo

Los análisis del POT de Bogotá sobre la redensificación de varios sectores de la ciudad construida, bien por procesos de renovación urbana o por otros menos drásticos, están muy lejos de poder considerarse "agotados". El POT considera el aporte que hacen estos procesos para localizar una proporción significativa de la población adicional como algo "relativamente marginal" (Documento Técnico de Soporte, página 113, final del primer párrafo). Por el contrario, los miembros de la Misión creen que el Distrito debería adelantar con prioridad una política sistemática para canalizar inversiones y estímulos a la redensificación de importantes sectores subocupados o mal utilizados desde el punto de vista urbano. Allí sería posible localizar vivienda para un tercio de la población nueva, a costos ambientales, económicos y sociales menores que los que demandan los planes de expansión.

La Misión, después de examinar con detalle las características ecológicas, económicas, culturales, y las tendencias más importantes en la zona, y ante la preocupación generalizada por el desarrollo de procesos de ocupación territorial indeseables en la zona norte, ha acordado un modelo de ordenamiento posible, cuyos componentes se resumen a continuación. Este modelo va acompañado de dos mapas³, el primero de los cuales se refiere a las características hidrográficas de la zona norte, y el segundo al modelo presentado por este documento. Los límites establecidos en este mapa no son líneas precisas y definitivas de demarcación, sino que constituyen una guía para el entendimiento de la propuesta, las cuales deben precisarse por las instancias gubernamentales involucradas en la toma de decisiones sobre esta zona (Distrito, CAR, Ministerio del Medio Ambiente).

Cuadro 1. Zonificación propuesta

Subzona delimitada	Categoría sugerida	Área aprox. (hs)
Occidente de la ALO	Zona rural, distrito de conservación de suelos	927
Valle inundable del río y sus humedales	Áreas de infiltración para recarga de acuíferos y/o distritos de conservación de suelos y restauración ecológica	
Franja de conexión, restauración y protección	Área forestal protectora	1500
Áreas de conservación de suelos	Distrito de conservación de suelos y restauración ecológica	650
Franja de vivienda al oeste del bosque		140 ⁴
Zona de urbanizable		1000 ⁵
Área de densificación		300 ⁵

En el Cuadro 1 (ver el mapa anexo) se presentan las subzonas delimitadas por la Misión, junto con las categorías sugeridas para su manejo y la extensión aproximada de

³ La confección de los mapas implicó un arduo trabajo por parte de la Misión, debido a la ausencia de información geográfica precisa y a las escalas adecuadas, en la zona de estudio. Su realización, gracias a la colaboración del DNP, permitió un mejor entendimiento de las características ecológicas y de los procesos de ocupación que ocurren en la zona.

⁴ Esta franja tendrá unas dimensiones aproximadas de 300 metros de ancho por casi de cinco kilómetros de largo, incluyendo los pasos o corredores necesarios para asegurar la continuidad y conexión ecológica.

⁵ Corresponde a las zonas que se podrán usar para futuros desarrollos.

cada una. El bosque de protección tiene una extensión aproximada de 1500 hectáreas, mientras que las áreas libres donde se puede permitir la ubicación de proyectos de vivienda suman alrededor de 1400 hectáreas, en total. Estas subzonas son:

1. Occidente de la ALO

El proyecto ALO consideró esta vía como un límite al crecimiento de la ciudad hacia el occidente. Es decir, la zona comprendida entre la ALO y el río Bogotá, fue definida como área de prevención de la conurbación de la ciudad con los municipios de Chía y Cota. Se conserva su definición como área rural, con una función de conservación de suelos.

2. Valle inundable del río y los humedales

A pesar de que una gran parte de esta zona queda dentro de la zona anterior, se sugiere que, para su manejo, estas zonas sean definidas como áreas de infiltración para recarga de acuíferos y/o como distritos de conservación de suelos y restauración ecológica. Esta definición debe operar a los dos lados del río, por lo que en los municipios de Chía y Cota también se tendrían que tomar medidas similares.

3. Franja de conexión, restauración y protección

Esta franja constituye la necesidad más apremiante de la zona pues permite la conexión de los pequeños relictos de bosque entre sí, y los flujos de vida entre los cerros orientales y el río Bogotá, asegurando su restauración y conservación en el tiempo. El ancho ideal para este corredor es de, por lo menos, 1 kilómetro; su continuidad este-oeste debe ser asegurada para no interrumpir los flujos de vida⁷. Para su manejo se ha sugerido la categoría de área forestal protectora.

4. Área de conservación de suelos

Esta subzona, de color amarillo claro en el mapa, contiene los mejores suelos de la Sabana de Bogotá, por lo que su protección es prioritaria. La categoría de manejo sugerida es la de distrito de conservación de suelos y restauración ecológica. No obstante, se sugiere permitir la formación de una franja de viviendas sobre el límite oriental de esta subzona, entre ella y el bosque.

5. Franja de vivienda al oeste del bosque

Esta franja de vivienda sobre la subzona de conservación de suelos, de trescientos metros de ancho y una extensión aproximada de cinco kilómetros, a lo largo del límite oeste del bosque, busca permitir la ubicación de viviendas que garanticen el cuidado y desarrollo del bosque, así como la generación de plusvalías que faciliten la presencia de

⁷ En esta área se encuentran una serie de sectores que son el producto de procesos de urbanización desordenada que han venido ocurriendo en la zona, así como concentraciones de clubes y colegios y otros usos institucionales. Estos usos deben mantenerse, buscando comprometer a los propietarios en el proceso de protección y recuperación que sugiere este modelo. En algunos sectores de estas áreas es recomendable permitir la densificación con planes de vivienda que presenten una ocupación adecuada que garantice la protección de los valores ecológicos y paisajísticos de la zona.

VIS en la zona norte. El diseño de esta franja debe considerar los pasos necesarios para la continuidad de los flujos de vida.

6. Zona de urbanización

Las áreas para permitir urbanización se ubican en el extremo sureste de la zona norte, identificadas en el mapa con color morado. En estas zonas se pueden desarrollar los planes urbanísticos presentados por el Distrito Capital, con alta densidad y una ocupación ordenada del área.

7. Áreas de densificación

Dentro de las áreas de ocupación ya existentes en la zona norte, hay algunos a los cuales se les debería permitir aumentar la densidad.

5. Conclusiones y recomendaciones:

En resumen, y con base en la zonificación propuesta para el modelo anterior, se presentan algunas conclusiones y sugerencias complementarias:

1. La riqueza ecológica y paisajística de la zona norte y su importancia en la dinámica ecológica regional, hacen que su recuperación y conservación sean objetivo prioritario de las intervenciones del Estado en esta zona.
2. Se puede permitir la urbanización de una parte al suroeste de la zona norte, mediante procesos de alta densidad (multifamiliares o unifamiliares) cuya adecuada ocupación garantice el objetivo prioritario de la recuperación y conservación de la riqueza ambiental y paisajística de la zona. Al tiempo, es necesario trabajar en la búsqueda de acuerdos regionales que conduzcan a un proyecto de ordenamiento regional del territorio.
3. Se requiere adelantar los pasos necesarios para declarar de inmediato las áreas más importantes como santuarios de flora y fauna y para declarar algunos de ellos como monumentos nacionales, lo cual constituye un aliciente para sus propietarios, pues los exime del pago de impuestos. Las áreas que deberían ser objeto de estas declaratorias son: el bosque de las Mercedes, las Malezas de Suba, los sectores de los cerros orientales correspondientes, el Cerro de la Conejera, y los humedales de la Conejera y Torca-Guaymaral.
4. Se requiere adelantar cuanto antes los pasos necesarios para la creación de la franja de conexión, restauración y protección.
5. Se hace énfasis en que las áreas de urbanización en la zona norte deben contener un porcentaje importante de viviendas de interés social (VIS), y que su proceso de construcción y equipamiento debe darse mediante un proceso paralelo, de "par y paso", con las demás obras que se realicen en la zona.
6. Se requiere cambiar el corredor urbano creado a lo largo del Paseo de los Libertadores (la Autopista Norte) y adelantar las acciones necesarias para impedir su acelerado proceso de ocupación desordenada y de deterioro ambiental, más au

cuando esta zona forma parte importante del humedal de Torca-Guaymaral. Una alternativa podría ser la de declarar esta vía como Vía Parque adelantando un proceso de negociación con los actuales ocupantes.

7. En consecuencia con lo anterior, es necesario recomendar que se estudien los ajustes al plan de vías y de infraestructura previstos para la zona norte.

Para lograr los objetivos de estas recomendaciones, se sugiere explorar una combinación de medidas económicas de estímulo a la conservación y recuperación, nuevos instrumentos legales, y castigos drásticos a los infractores de la ley. Entre los mecanismos posibles se puede trabajar, entre otros posibles, sobre:

1. La declaratoria de monumentos nacionales de algunos de los elementos fundamentales del patrimonio ecológico presente en la zona. La exoneración de impuestos que genera esta figura puede ser un aliciente importante para la recuperación y conservación.
2. El desarrollo de mecanismos que aseguren la captación, por parte del Distrito Capital, de las plusvalías generadas por las obras de infraestructura, lo cual facilitaría la dedicación de esos dineros a la compra de predios para la protección ecológica y para el establecimiento de VIS.
3. La compra de predios por parte del Distrito o de la nación, para lo cual, además del uso de las plusvalías, puede buscarse ayuda internacional gracias a la importancia que tienen los planes de recuperación y conservación para disminuir: (1) el deterioro de los suelos de gran valor agrícola; (2) el deterioro ambiental global.
4. El establecimiento de un sistema de transferencia de derechos que permita el desarrollo de VIS y la adquisición de predios para la recuperación y la conservación.

Los miembros de la Misión son conscientes de que algunas de las recomendaciones y sugerencias (exceptuando lo ambiental) exceden las posibilidades del Ministerio del Medio Ambiente y las de la instancia misma que está siendo surtida. No obstante, el Ministerio puede y debe coordinar las acciones necesarias para que otras instancias del Estado, tanto a la escala nacional, del departamento, del Distrito Capital, y de las Corporaciones Regionales, desarrollen los programas y proyectos necesarios para su implementación.

Del señor Ministro,



Jorge Acevedo



Eduardo Aldana



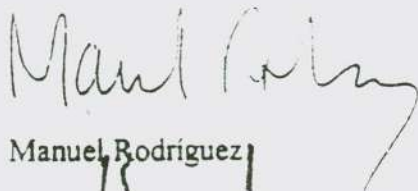
Julio Carrizosa



Mauricio Correal


Luis Mauricio Cuervo


Raúl Jaramillo


Manuel Rodríguez


Rogelio Salmona


Germán Samper


Thomas van der Hammen

Secretaría Técnica: 
Gerardo Ardila, CES, Universidad Nacional de Colombia

El doctor Luis Ricardo Paredes, se abstuvo de firmar, y entregó un documento independiente.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 12
Anexos: No
No. Radicación: 2-2020-33141 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1607131 Fecha: 2020-07-31 19:47
Tercero: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO
SOSTENIBLE
Dep. Radicadora: Secretaria Distrital de Planeación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Bogotá, D. C., 31 de julio de 2020

Doctora.

CLAUDIA ADALGIZA ARIAS CUADROS

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Att.: Ing. FABIAN MAURICIO CAICEDO CARRASCAL

Director de Gestión Integral del Recurso Hídrico

MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Calle 37 No. 8 – 40 - Teléfono: 3323400 Ext. 2498

Ciudad

Asunto: Reiteración de las consideraciones finales de nuestro radicado 2-2020-22346, del 18 de mayo de 2020, en respuesta a su solicitud de información para el cumplimiento de Medida Cautelar – Proceso de Nulidad Simple 110013334004-2019-00065-00 de María Fernanda Rojas contra Bogotá Distrito Capital y pronunciamiento técnico frente al informe técnico entregado por el MADS al honorable Tribunal Administrativo de Cundinamarca el 16 de julio en relación a la Franja de Conexión Ambiental (AP-2), de la Reserva Thomas van der Hammen.

Respetados Señores;

Con ocasión de los recientes pronunciamientos, por una parte, del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, sección primera, subsección b, por medio de la cual decide la apelación interpuesta por la parte demandada Secretaría Distrital de Planeación y los terceros con interés directo en el resultado del proceso Sociedad de Activos Especiales (SAE), Fideicomiso Lagos de Torca y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible contra el auto de 13 de diciembre de 2019 proferido por el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá a través del cual decretó medidas cautelares de hacer y de no hacer en el presente asunto; y por otra parte, del informe técnico emitido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en relación con el citado auto, la Secretaría Distrital de Planeación presenta posición técnica y jurídica ante dichos pronunciamientos, para lo cual, en primera instancia expone los siguientes antecedentes:

La Concejal María Fernanda Rojas Mantilla en nombre propio y en ejercicio del medio de control jurisdiccional de nulidad simple presentó demanda con el fin de obtener la declaración de nulidad de los actos administrativos contenidos en el Decreto Distrital no. 088 de 2017 y

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



049 de 2018 (expediente 1 1001-33-34-004-2019-00065-00), puesto que de acuerdo con la acusación de la demandante, el Distrito mediante los Decretos 088 de 2017 y 049 de 2018, no respetó el ancho de esa Franja de Conexión, que al parecer desde lo determinado por el Ministerio, aún hacia parte de lo que luego se declaró como Reserva Forestal Productora del Norte "Thomas Van der Hammen" (Acuerdo 011 de 2011 – CAR), y solo se respetaron los anchos de 30 metros de las zonas de Ronda de las quebradas presentes en ese sector.

De acuerdo con lo enunciado, el juzgado Cuarto Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá decretó medidas cautelares de hacer y de no hacer en el citado asunto, y ordenó en el resuelve del referido auto lo siguiente:

"(...) SEGUNDO: ORDENAR al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de áreas Protegidas, se encargue de efectuar y/o contratar la realización de un estudio técnico que deberá desarrollarse en un término máximo de 6 meses, y en el que se deberá determinar si los desarrollos urbanísticos en el área del corredor de la Autopista norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP-2), autorizados en los Decretos 088 de 2017 y 049 de 2018 mediante los cuales se establecieron las normas para la aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" y se dictaron otras disposiciones, cumplen con los lineamientos ambientales fijados en la Resoluciones 475 y 621 de 2000, proferidas por el Ministerio de Ambiente, y con lo dispuesto en el Decreto 2372 de 2010, en lo relacionado con los usos permitidos en las áreas protegidas. (...)".

Posteriormente, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible interpuso recurso de apelación contra el referido auto, entre otros, con el siguiente fundamento:

"(...) c) El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible no es competente para realizar estudios técnicos adicionales que puedan requerirse para los desarrollos urbanísticos del plan zonal puesto que la competencia la tiene el Distrito Capital quien en el marco de sus actuaciones debe garantizar el cumplimiento de la Resolución no. 475 de 2000.

En caso de no revocarse lo ordenado por el juez de primera instancia solicitó que se modifique el párrafo de la segunda orden en el sentido de concederle el término de 12 meses para inicial los estudios técnicos solicitados una vez el Distrito le haga entrega de los estudios definitivos del proyecto Ciudad Lagos de Torca a través de los planes parciales y el plan zonal que debe hacer llegar a la entidad.(...)"

Corolario a lo anterior, el 9 de julio de 2020 la sección primera, subsección b del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, decidió los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada Secretaría Distrital de Planeación y los terceros con interés directo en el resultado del proceso Sociedad de Activos Especiales (SAE), Fideicomiso Lagos de Torca y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible contra el auto de 13 de diciembre de 2019

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



proferido por el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá a través del cual decretó medidas cautelares de hacer y de no hacer en el presente asunto. En la citada providencia, se resuelve el recurso interpuesto por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en los siguientes términos:

“(…) 5) Finalmente, advierte el despacho que sí es competencia del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible propender por la realización del estudio técnico tendiente a determinar si los desarrollos urbanísticos en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP-2) autorizados en los Decretos distritales números 088 de 2017 y 049 de 2018 cumplen con los lineamientos fijados en las Resoluciones nos. 475 y 621 de 2000 en lo relacionado con los usos permitidos en las áreas protegidas, debido a que es la entidad que profirió tales resoluciones donde otorgó el tratamiento de área protegida a la denominada franja conectante de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá con el sistema valle aluvial del río de Bogotá – Humedal la Conejera, zona AP-2 y, además, fue quien reglamentó el Sistema Nacional de Áreas Protegidas y los usos permitidos en dichas áreas contenidos en el Decreto 2372 de 2010. (…)”

Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca modificó el ordinal segundo de la parte resolutive del auto de 13 de diciembre de 2019 proferido por el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, el cual se ajustó de la siguiente forma:

“SEGUNDO: ORDENAR al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible que invocando el principio de colaboración institucional pública y privada en el término de tres (3) meses contados a partir de la notificación de esta providencia celebre, bajo su responsabilidad financiera y presupuestal, un convenio con otra entidad estatal o institución de educación superior preferencialmente con la Universidad Nacional de Colombia, la Universidad de los Andes o la Universidad Libre, para que realice un estudio técnico en el que se deberá determinar si los desarrollos urbanísticos en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP-2), autorizados en los Decretos 088 de 2017 y 049 de 2018 mediante los cuales se establecieron las normas para la aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” y se dictaron otras disposiciones, cumplen o no con los lineamientos ambientales fijados en las Resoluciones 475 y 621 de 2000, proferidas por el Ministerio de Ambiente, y con lo dispuesto en el Decreto 2372 de 2010, en lo relacionado con los usos permitidos en áreas protegidas.

Una vez celebrado el convenio interadministrativo la entidad estatal o institución de educación superior encargada deberá elaborar el estudio técnico en el término máximo de seis (6) meses, para cuyo efecto el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible deberá poner a su disposición toda la documentación, información, colaboración y soportes necesarios, tanto los que posea como los que le sean remitidos para ese propósito, más los documentos e información que obran en este proceso.”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



De otra parte, el 16 de julio de 2020 se conoció que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible hizo entrega al Tribunal del informe técnico emitido por las Direcciones de Bosques Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos y Gestión Integral del Recurso Hídrico, al parecer, en cumplimiento de lo ordenado por el auto del 13 de diciembre de 2020, el cual fue enviado vía WhatsApp a la Subsecretaría Jurídica de esta Secretaría por parte de la Secretaría Jurídica Distrital pero no de manera formal a la entidad.

De la revisión del citado informe técnico se colige lo siguiente:

La primera parte del concepto presenta una relación de la normatividad relacionada con la medida cautelar y una breve descripción de su contenido; posteriormente, se evidencian los Informes técnicos disponibles por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para efectuar el análisis de conectividad.

Entrando en las consideraciones técnicas del informe, se presenta un análisis de conectividad ecológica, que parte del estado de conservación y nodos de conectividad, identifica una matriz de resistencia – permeabilidad y define unas rutas de conectividad ecológica. Como colofón de este análisis de conectividad ecológica, el informe técnico concluye lo siguiente:

“(…) Desde esta perspectiva y atendiendo la notificación del 16 de diciembre de 2019, del Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Bogotá, los desarrollos urbanísticos en el área del corredor de la Autopista norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP -2), deben diseñarse de forma tal, que se garantice mantener el corredor o ruta de conectividad ecológica existente y además, el manejo dado debe implicar no solamente la restauración de las coberturas de los drenajes o partes de estos que coincidan con los desarrollos urbanísticos, sino que además, debe contemplarse el manejo y restauración del corredor definido, el cual se presenta en forma indicativa en la Figura 8. Dado esto es necesario que los desarrollos que se propongan o formulen deben hacer un análisis de mayor detalle para precisar la dimensión de este corredor. (…)”. Subrayado fuera del texto original.

Posteriormente, el informe técnico desarrolla un capítulo denominado análisis de conectividad hídrica, que incluye la conectividad hídrica superficial y la conectividad hídrica subsuperficial y subterránea, la cual incorpora la identificación y caracterización de las unidades hidrogeológicas, el monitoreo de niveles del agua subterránea, tendencias de flujo del agua subterránea, la interconexión hidráulica con los humedales de Torca y Guaymaral y la vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación.

En complemento, el informe técnico señala un análisis de potenciales impactos de los desarrollos urbanísticos en el área del corredor de la autopista norte coincidente con la franja de conexión ambiental AP-2 autorizados en los decretos 088 de 2017 y 049 de 2018.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



En un abordaje extenso de los estudios de aguas subterráneas existentes para el área, se pueden destacar aspectos que tienen relación íntima con el uso que se dé a los suelos. Por una parte, es claro que los suelos de la parte plana son acuíferos, que además tienen una permeabilidad tal, que responden rápidamente a la lluvia, la cual hace subir los niveles de las aguas subterráneas contenidas en ellos:

“(…) La EAAB-Consorcio Borde Norte (2011) para el área que comprende el Borde Norte – Ciudad Lagos Torca construyó un total de 30 piezómetros con profundidades entre 3,5 m y 8,8 m, y realizó 10 campañas de mediciones de niveles (...). En general, en todas las campañas se registraron lluvias antecedentes al monitoreo, exceptuando la segunda realizada entre junio 15 y 16 de 2010 que mostró una respuesta en la profundidad mayor de niveles del agua subterránea. Con base en el análisis de estos resultados los autores del proyecto concluyeron que:

...se puede observar que estos niveles a pesar de que las mediciones fueron en periodo lluvioso en general tienen variaciones dependiendo de la magnitud de la precipitación, reflejando una clara correlación entre la precipitación y el ascenso de los niveles, y manteniendo una tendencia bastante marcada.” (EAAB-Consorcio Borde Norte (2011b-Pg 21)

Por otra parte, los flujos de aguas subterráneas definen una conexión hidrogeológica que involucra, de manera compleja, recargas de agua que se dan en las rocas que constituyen los cerros orientales de Bogotá y la recarga directa a través de los suelos de la parte plana con cuerpos de agua como la quebrada Las Pilas y los humedales, en un tránsito hidrogeológico que va de oriente a occidente:

“(…) El sector donde se encuentra el nivel freático más profundo está en el costado occidental de la autopista norte, teniendo en cuenta el arreglo de cota y las isopropundidades se puede concluir que las aguas del acuífero, más somero de la Sabana, aporta aguas al Humedal de Torca y Guaymaral...(…)”

Además de los mapas de superficies piezométricas, esta tendencia del flujo de las aguas subterráneas en dirección Este – Oeste, ha sido validada a través de herramientas hidrogeoquímicas, como lo presenta Minambiente 2012-2014 (Fase III), SDA, 2013 y SDA, 2018. Minambiente 2012-2014, elaboró mapas de isoconcentración de algunos parámetros que muestran un enriquecimiento en su valor, coincidente con la dirección del flujo de aguas subterráneas, Figura 19a. Asimismo, SDA, 2018 elaboró un mapa con la distribución de los diagramas Stiff que muestran claramente la evolución de las aguas subterráneas en sentido del flujo (...)

Con respecto a los mecanismos de recarga Ingeominas, 2002, de acuerdo con el modelo hidrogeológico conceptual de la Sabana de Bogotá propone la existencia de dos zonas de recarga, una exterior conformada por las cadenas montañosas donde afloran las rocas del complejo Acuífero Guadalupe, y una al interior de la cuenca de la Sabana, que es alimentada

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

por la infiltración de las precipitaciones directas en la zona, estando las condiciones más favorables en los bordes de la cuenca:

... en los depósitos cuaternarios se estarían generando dos tipos de flujos, ascendente desde el complejo Acuífero Guadalupe y descendente causado por infiltración de las lluvias y aguas superficiales, especialmente en las zonas de piedemonte..."

De lo anterior, es claro que la parte plana que pretendería ser urbanizada es una zona de recarga de acuíferos, las cuales tienen por ley, carácter de protección especial. Además, también es explícito el concepto del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en plantear que existen riesgos sobre la conectividad hidrológica e hidrogeológica relacionadas con las características de los suelos que pretenden ser urbanizados:

"(...) Dadas las anteriores consideraciones, se concluye que para la unidad hidrogeológica de análisis que incluye el área del corredor de la autopista norte coincidente con la AP-2, los flujos subsuperficiales y subterráneos que allí ocurren son importantes para mantener no solo la humedad de los suelos, sino para mantener el flujo base hacia los humedales Torca y Guaymaral."

El análisis de aguas subterráneas y conectividad hidrogeológica concluye que:

"(...) podrían esperarse como efectos por un desarrollo urbanístico para el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la AP-2, una disminución en la tasa de infiltración directa de aguas lluvias que caen sobre la zona, cambios en los flujos subsuperficiales y en el aporte como flujo base a las fuentes de agua superficial (humedales y otras fuentes)."

Es claro de la lectura del concepto de MADS que existen evidencias y estudios de carácter regional y semidetallados que establecen la importancia de esta área en la conectividad hidrológica – hidrogeológica – ecosistémica y que se tienen fuertes argumentos técnicos para evitar la urbanización de la zona, que se constituye en el último corredor al norte para preservar la conexión entre la Reserva Forestal Bosque Oriental, humedales, quebradas, la reserva Van der Hammen y el río Bogotá.

No obstante, los estudios detallados, con geología, geomorfología, edafología, isotopía, hidrogeoquímica, modelamiento numérico en escalas que deberían ser cercanas a 1:1.000 pueden dar aún más elementos para establecer anchos mínimos que aseguren una conectividad que no colapse las relaciones ecosistémicas que ya se conocen. No se han elaborado modelos de acuíferos por fractura en las rocas de la reserva Bosque Oriental ni se han definido las relaciones entre la mineralogía de los suelos de la formación Sabana con la hidrogeología o los modelos que involucran coberturas vegetales arbóreas y los

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



escenarios de cambio en evapotranspiración, por solo plantear algunos de los temas que no han sido estudiados para tomar decisiones de fondo.

Como menciona el MADS en la parte introductoria del concepto, de acuerdo a la resolución 475 del 2000, la planicie de la zona de conectividad es la principal fuente de recarga de los acuíferos de la zona de la Sabana Norte, dicha zona coincide con los suelos más favorables para el desarrollo de actividades agrícolas en la Sabana de Bogotá. Lo anterior, se confirma en la resolución 621 del 2000, donde se evidencia que la zona de conectividad AP-2 coincidente con la Autopista Norte es una zona de recarga media, por lo cual se deben priorizar los proyectos de conservación.

De manera particular, el modelo de conectividad ecológica evidencia, que una de las rutas más eficientes para conectar la Reserva Van der Hammen y la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá, entre los espacios naturales que existen dentro de estas, se da a través de la quebrada Las Pilas. Lo anterior, es el resultado de incluir criterios de uso del suelo, estado de conservación, distancia euclidiana y cercanía tanto a vías rurales como urbanas.

Respecto a la quebrada Las Pilas, y de acuerdo al informe del MADS en cuanto a la conectividad hídrica superficial se evidencia que no se ha realizado un estudio hidrológico detallado en la zona, esto porque los modelos hidrológicos lluvia escurriente no tienen calibración de caudales de este cuerpo de agua, por lo cual es un modelo que genera contradicciones si se compara con modelo de otras fuentes, tal como se evidencia con los datos de caudales para diferentes periodos de retorno planteado por EAAB-Consortio Borde Norte (2011) y WSP (2020). Las diferencias pueden surgir al escoger diferentes números de curvas (dependientes de los análisis de suelos que se adelanten en la zona).

Solo mediante calibración de un modelo hidrológico en estudios detallados será posible establecer cuáles son los caudales correspondientes a esa microcuenca y así realizar un análisis adecuado. Por lo anterior, aseverar que la adecuación de la ronda hídrica de la Quebrada Las Pilas, planteada en el Decreto 088 de 2017 mejoraría la conectividad hídrica superficial entre los cerros orientales y el Humedal de Guaymaral en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la franja de conexión ambiental AP-2 no se soporta en argumentos sólidos si se desconoce el caudal real de la quebrada y su comportamiento según el ciclo anual. Además, no se cuenta con la información hidráulica dado que el MADS consigna que los diferentes documentos no dan alcance al análisis hidráulico, por lo cual debe diseñarse, en estudios detallados, la sección que se requiere para el tránsito de los caudales máximos calculados en los desarrollos que se presenten en dicha zona.

Además, el hecho de no ser contemplada la quebrada Las Pilas en el POT de Bogotá (Decreto 190 de 2004) no minimiza la importancia de que la cuenca de dicha quebrada es la

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



única que aporta caudal al humedal Guaymaral. Argumentar que se hará una ronda de 30 metros por parte de un proyecto urbanístico simplifica la interacción y el análisis de recarga cerros orientales sistema Torca-Guaymaral

Para concluir en la temática de conectividad hidrogeológica, es necesario responder, con base en el desarrollo científico planteado ya en el concepto técnico del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, si los desarrollos urbanísticos que conllevan a la impermeabilización del área de interés podrían tener algún efecto en la tasa de infiltración en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la AP-2.

Como respuesta a esta pregunta, en el documento se presentan los siguientes argumentos, los cuales demuestran que se verían afectadas las tasas de infiltración (y por tanto la recarga) así como los sistemas de flujos de aguas subterráneas de la zona.

- Hay diferentes estudios que muestran monitoreos de los valores del nivel freático en las zonas cercanas al AP-2, entre ellos uno de la EAAB de año 2011 y uno elaborado en el año 2019. Los estudios de la EAAB no realizan la comparación con la precipitación pero los del 2019 sí. Como resultado de la comparación el estudio del 2019 muestra como hay un cambio del nivel freático relacionado con los períodos secos y húmedos. Las variaciones aumentan a medida que los piezómetros se alejan del piedemonte, una evidencia de que la dependencia en la zona de la planicie es mayor. Otra conclusión muy importante es que se afirma la posibilidad de que existan aportes de aguas de los acuíferos de la zona más occidental a las aguas de los humedales de Torca y Guaymaral (Página 53).
- En el proyecto elaborado por la CAR en convenio con la UNAL se midieron los niveles freáticos de la zona y se plantea que las zonas de la AP-2 son áreas muy susceptibles a los cambios que se dan en los niveles freáticos de la zona cercana al piedemonte cuando ocurren eventos de lluvias.
- Sobre los sistemas de flujos de aguas subterráneas, se muestra como existe una tendencia de dirección de flujo preferencial en dirección E-W, desde los cerros orientales hacia la parte plana de la Sabana de Bogotá, la cual se mantiene sin importar la escala de análisis y la época climática. La hidroquímica también muestra una tendencia clara en esta dirección, de acuerdo a la evolución química que tienen las aguas.
- Sobre la conexión hidráulica entre los humedales de Torca y Guaymaral, hay estudios isotópicos que demuestran que la huella de composición isotópica de las aguas es la misma, lo cual permite inferir la conexión hidrogeológica entre la reserva Bosque Oriental de Bogotá y los humedales de la parte plana.
- Relacionado con la recarga, se plantea en el modelo hidrogeológico conceptual de la Sabana de Bogotá del año 2002 se identifican como zonas de recarga los cerros y la cuenca de la Sabana, si bien el potencial de infiltración en la zona de los cerros es

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

más alto. Esto fue corroborado por los estudios de la SDA de 2019 donde se muestra que la recarga en la parte plana no urbanizada es significativa.

- En un estudio de la Secretaria de Ambiente del 2018 se plantea que existen dos sistemas de flujos, uno regional originado por las aguas que se infiltran en los cerros y que fluyen por las formaciones a cierta profundidad y unos flujos más superficiales originados por la recarga de la formación Sabana, estos últimos dependen directamente de la recarga producto de la precipitación que ocurre sobre ellos.
- Los reportes de la SDA en el año 2018 muestran cómo ha cambiado la infiltración en los depósitos y acuíferos más superficiales de la Formación Sabana producto de la urbanización en zonas donde ocurría la infiltración por precipitación directa.

Finalmente, dentro de las conclusiones del informe técnico del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible se establece que las acciones específicas para recuperar y mejorar la conectividad ecológica entre la Reserva Van der Hammen y la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, en la ruta o corredor de conectividad que coincide con la franja AP-2, deben corresponder a:

(...)

1. *Recuperar las coberturas transformadas existentes en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la Franja de conexión ambiental AP-2, de tal manera que se logren recuperar parcialmente la estructura ecológica del área y se restablezcan las condiciones de suelo, pudiendo establecer coberturas semi transformadas que permitan una mayor estructura y funcionalidad ecológica.*
2. *Mantener y rehabilitar las coberturas semi naturales existentes que garanticen mayor funcionalidad ecológica en el área*

Restaurar la composición, estructura y función ecológica en cada uno de los drenajes ubicados entre la Zona de Reserva Forestal Thomas van der Hammen y la Reserva Forestal Protectora Nacional Bosque Oriental de Bogotá.

El resultado del modelo de conectividad ecológica evidencia por dónde y entre qué nodos se deben dar las acciones de manejo del territorio que aporten a la conectividad del paisaje. Sin embargo, el ancho de dicho corredor no se especifica pues dicho criterio debe establecerse con estudios más detallados, que muestren el área mínima que garantice la recuperación y permanencia en la conectividad de flujos ecológicos, entre una propuesta de conectividad que implique un mosaico de conservación entre distintos usos del suelo. (...) Subrayado fuera de texto original.

Finalmente se reitera nuestra comunicación con radicado de salida 2-2020-22346, del 18 de mayo de 2020 y en especial las consideraciones finales contenidas:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

"(...)

- Desde la perspectiva regional, el profesor Van der Hammen explicó la necesidad de crear una zona de conectividad en un sector que se ubicó en el borde norte de la ciudad de Bogotá para asegurar la conexión entre pequeños y debilitados parches de bosque entre los cerros orientales de Bogotá y el río Bogotá.
- El panel de expertos recomendó establecer una franja de adecuación, restauración y protección con un ancho ideal para este corredor de, por lo menos, 1 kilómetro. De otra parte, sugirió la categoría de Área Forestal Protectora.
- Según el artículo 4° de la Resolución 475 de 2000 del Ministerio de ambiente, la franja de conexión ambiental denominada (AP-2) deberá tener un ancho mínimo de 800 m, la cual tendrá la función de conectar la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá con el sistema valle aluvial del río Bogotá - Humedal La Conejera y de esta forma garantizar la función ecológica a la preservación y conectividad de los sistemas hídricos y corredores biológicos.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Resolución 475 de 2000, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, se deberá propiciar la conformación de áreas verdes y la preservación de la conectividad de la Reserva Forestal Regional del Norte y de los Cerros Orientales, en el área del Corredor de la Autopista Norte, coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2)."

Se amplía el segundo punto, en el sentido de que el Área Protegida 2-AP2, según los considerandos de la resolución 475 de 2000 de ese Ministerio, por remisión que se realiza en sus artículos 4º y 5º de la citada Resolución 475 de 2000, corresponde a una **"Franja de conexión, restauración y protección" o Zona 3** que se define así:

Zona 3. " Franja de conexión, restauración y protección ", "...el Ministerio acoge la recomendación del Panel de Expertos en el sentido que debe constituirse una franja de conexión, restauración y protección de los pequeños relictos de bosque entre sí, **con los cerros, la Sabana y el valle aluvial del río Bogotá**, de tal suerte que se dé continuidad este - oeste a dichos ecosistemas a fin de no interrumpir los flujos de vida; manteniendo de esta forma los elementos estructurantes del sistema ecológico y ambiental de La Sabana, y por lo tanto conservando sus funciones e importancia regional. Para esta franja el Panel de Expertos recomendó un ancho ideal de 1000 m; este Ministerio determinó que este ancho ya no es posible de lograr, debido a procesos de desarrollo previos y consolidados, razón por la cual determinó que se tendrá un **ancho mínimo** de 800 m. Con estas características, la franja constituye asimismo un elemento fundamental para equilibrar las demandas pasadas, presentes y futuras de Bogotá frente a la oferta natural en su territorio, la cual resulta una necesidad inaplazable considerando la relación existente a la fecha entre áreas libres y ocupadas de la ciudad, lo que evidencia el déficit de las primeras con respecto a las segundas".

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 12
Anexos: No
No. Radicación: 2-2020-33141 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1607131 Fecha: 2020-07-31 19:47
Tercero: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO
SOSTENIBLE
Dep. Radicadora: Secretaria Distrital de Planeación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Además de las consideraciones técnicas detalladas en esta comunicación, hay un determinante de orden normativo que debe ser acatado por los actores públicos y privados, y es que la franja de conexión en su totalidad debe tener un ancho de 800 metros.

Esta Franja de conexión, en razón de decisiones adoptadas previamente por la administración distrital, quedó dividida en dos sectores: 1) Uno rural respecto al cual el artículo 5° de la resolución 475 ordenó fuera declarado como área de reserva forestal e incorporado al sistema de áreas protegidas del distrito capital, 2) Otro urbano, el que coincide con el corredor de la autopista, y en el cual se debe propiciar la conformación de áreas verdes y generar conectividad entre las Reservas Forestales del Norte y de los Cerros Orientales. Pero desde el punto de vista ecológico la franja es una sola. En el área localizada en suelo rural rigen los usos establecidos en el Plan de Manejo Ambiental de la Reserva y en el área urbana, que es suelo de protección según las resoluciones del Ministerio y el artículo 35 de la ley 388 de 1997, se deben conformar áreas verdes.

En este contexto, y en acatamiento a una instrucción directa de la Alcaldesa Mayor en reunión del 6 de julio de 2020, en relación con informar al MADS de la no procedencia de los 3 planes parciales que actualmente se localizan sobre la franja AP2 y proceder con la modificación del Decreto 088 de 2017 y 049 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación considera indispensable la ejecución de los estudios determinados por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en su pronunciamiento del 9 de julio de 2020, toda vez que de conformidad con lo expuesto por el informe técnico del MADS es necesario hacer un análisis de mayor detalle para precisar la dimensión de los corredores que garanticen la conectividad, en los términos establecidos en las resoluciones del MADS Nos. 475 y 621 de 2000.

Cordial saludo,

Adriana Cordoba Alvarado
Secretaria Distrital de Planeación

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 12
Anexos: No
No. Radicación: 2-2020-33141 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1607131 Fecha: 2020-07-31 19:47
Tercero: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO
SOSTENIBLE
Dep. Radicadora: Secretaria Distrital de Planeación
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

c.c. TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCIÓN PRIMERA – SUBSECCIÓN B
MAGISTRADO PONENTE: DOCTOR FREDY IBARRA MARTÍNEZ, Correo Electrónico:
rmemorialesposec01tadmcun@cendoj.ramajudicial.gov.co

Aprobó: Marcela Márquez Arenas, Asesora del Despacho
Liliana Ricardo Betancourt - Subsecretaria de Planeación Territorial
Ángela Rocío Díaz Pinzón - Subsecretaría Jurídica
Jorge Ramírez Hernández – Asesor del Despacho

Revisó: José Francisco Ortega Bolaños – Director de Defensa Judicial
José Camilo Castellanos Molina - Director de Planes Parciales
Armando Lozano Reyes – Director de Norma Urbana
Germán Alfonso Melo García - Director de Ambiente y Ruralidad
Edgar Andrés Figueroa - Arquitecto Subsecretaría de Planeación Territorial
Julio Fierro – Asesor Subsecretaria de Planeación Territorial

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Bogotá, D. C., 16 de julio de 2020

Honorable Representante
Ángela María Robledo Gómez
Representante a la Cámara por Bogotá D.C.
Congreso de la República de Colombia
Correo Electrónico: angela.robledo@camara.gov.co
Ciudad

Radicados: SDP 1 – 2020 – 26596 / Congreso de la República HRAMRG-0003-2020-2

Asunto: Respuesta Derecho de Petición

Respetada doctora:

De manera atenta le informamos que esta Secretaría recibió el derecho de petición por medio del cual se solicita responder a dos cuestionamientos asociados a la definición de restricción establecida por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, razón por la cual se procederá a contestar los mismos en aplicación de lo dispuesto por los Decretos Distritales 016 de 2013 y 386 y 839 de 2019, normas por medio de las cuales se establecen las funciones y organización interna de la Secretaría Distrital de Planeación.

En tal sentido las preguntas remitidas a esta entidad son las siguientes:

1. Sírvese indicar el alcance que le da la Secretaría Distrital de Planeación al verbo restringir contemplado en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, que copio a continuación y resalto: ARTICULO 35. SUELO DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Respuesta: En concordancia con la norma nacionales señalada en su solicitud de información, el artículo 146° del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial vigente para el Distrito Capital de Bogotá, define así el suelo de protección:

“(…) Artículo 146. Suelo de protección (artículo 90 del Decreto 619 de 2000).

*Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que **por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (…).***

De otra parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015, norma por medio de la cual se expidió el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio, define las áreas o predios urbanizados de la siguiente manera:

“(…) ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

(…)

Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.

También se consideran urbanizados:

(i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

(ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.

(iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión. (Decreto 3050 de 2013, art. 3) (...)"

De la anterior disposición se puede inferir que por proceso de urbanización, para los efectos de la ley 388 y las normas que la desarrollan, se entiende las actividades dirigidas a construir o implantar obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios (redes) vías locales, que son las que sirven a una determinada urbanización o proyecto urbanístico y que se conectan a las vías o redes matrices o principales. También son aquellas actividades dirigidas a producir áreas verdes o recreativas, o parques y equipamientos sociales, y a realizar la entrega de las cesiones urbanísticas obligatorias a la entidad municipal o distrital competente.

En consecuencia, que un terreno o zona de la ciudad tenga restringida la posibilidad de ser urbanizada equivale a una limitación o construcción¹ para realizar esas obras de infraestructura como redes, vías locales, parques y equipamientos, obras que, a su vez, son indispensables para poder adelantar edificaciones. Si no se puede adelantar el proceso de urbanización, menos aún se pueden adelantar la actividad de construir, entendida como aquella actividad económica dirigida a producir edificaciones de uso privada que son comercializadas a favor de terceros.

La única excepción estaría en aquellas actividades compatibles con las áreas protegidas que eventualmente autoricen las autoridades ambientales dentro de los respectivos instrumentos de planeación, como son los planes de manejo ambiental.

¹ Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española el significado de **RESTRINGIR** es **1.** Ceñir, circunscribir, reducir a menores límites. **2.** tr. Apretar, constreñir, restringir.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 - 90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Adicionalmente, el citado Decreto Nacional 1077 de 2015 en el artículo 2.2.2.1.4.1.2. dispone cuáles son las zonas y los predios sujetos a las actuaciones de urbanización, en los siguientes términos:

“(…) ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por proceso de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley. (…)

Es de tener en cuenta que el suelo de protección corresponde a una de las herramientas o mecanismos que caracterizan la legislación urbanística en Colombia, cual es la clasificación del suelo, que de acuerdo con el artículo 15 de la ley 388 de 1997, numeral 1, corresponde a una norma estructural de los planes de ordenamiento territorial, es decir, una de las normas de mayor jerarquía.

De acuerdo con el artículo 30 de la citada ley 388 la clasificación del suelo se reglamenta así: “*Clases de suelo.* Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes”.

El suelo urbano, de acuerdo con el artículo 31, corresponde a las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, **que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.** Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos,

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

El suelo de expansión urbana es un suelo originalmente rural “que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento”. De acuerdo con el **artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015**, “Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales”

Es posible sintetizar lo expuesto hasta este momento en términos de que el suelo de protección es aquel donde no está permitido adelantar las actuaciones de urbanización. Esta subclase presenta cierta complejidad, porque se puede localizar en suelo urbano, de expansión urbana o rural, pero su característica común es la restricción o limitación de ser urbanizado. Se podría argumentar que es contradictorio que exista un suelo urbano que no se puede urbanizar. Pero la ley 388 de 1997 contempla esta posibilidad, de que dentro de los perímetros urbanos queden localizadas áreas que “...por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse”.

Para comprender esta doble condición, es preciso recordar la norma del decreto 1077 de 2015 arriba transcrita que señala lo que se entiende por obras de urbanización y que se pueden complementar con lo dispuesto en el artículo 4º del decreto 1469 de 2010², compilado en el artículo 2.2.6.1.1.4 del decreto 1077 de 2015 sobre licencia de urbanización, así:

Artículo 4. “Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial,

² Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Parágrafo. La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

Por tanto, de acuerdo con las normas a las que se ha hecho referencia, aún en suelo urbano se cumplen las actuaciones o procedimientos de urbanización o construcción o implantación de redes de servicios públicos, infraestructuras, etc y aún en suelo urbano puede haber zonas donde esas actuaciones no están permitidas, como ocurre con aquellas clasificadas como suelo de protección que como su nombre lo indica se protegen de ser urbanizadas o transformadas para soportar edificaciones para usos urbanos”.

Una vez señaladas las normas nacionales relacionadas con su pregunta, paso a indicar las normas distritales:

De acuerdo con el artículo 146 del decreto 190 de 2004, contenido del Plan de Ordenamiento Territorial, hacen parte del suelo de protección:

1. Las componentes señaladas como tal, en la Estructura Ecológica Principal: Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, parques urbanos y la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (integrantes del área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable las cuales se encuentran identificadas en el plano N° 6, denominado "suelo de protección

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

por riesgo de remoción en masa e inundación", el cual hace parte del presente Plan.

3. Las áreas reservadas para la construcción de las plantas de tratamiento en la desembocadura de los ríos Fucha y Tunjuelo y el correspondiente suelo para el amortiguamiento y la protección ambiental de las mismas las cuales se encuentran identificadas en los planos Nos. 8 y 9 denominados "Clasificación del suelo", los cuales hacen parte del presente Plan.
4. Las 130 hectáreas para la expansión del actual relleno sanitario de Doña Juana.

Respecto al sistema de áreas protegidas del distrito se resalta que el decreto **2372 de 2010, por el cual se reglamenta el sistema nacional de áreas protegidas define área protegida como** el "Área definida geográficamente que haya sido designada, regulada y administrada a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación".

En este decreto se listan los distintos tipos de áreas protegidas de acuerdo con la legislación nacional y en el artículo 20 se retoma y amplía la definición del artículo 35 de la ley 388 de 1997, así:

Artículo 20. Suelo de protección. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse **debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional.**

Si bien los suelos de protección no son categorías de manejo propias del sistema de áreas protegidas, pueden aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación, en cuyo caso las autoridades con competencias en la declaración de las áreas protegidas señaladas en el presente decreto, deberán acompañar al municipio y brindar la asesoría necesaria para las labores de conservación del área, lo cual podrá conllevar incluso su designación como áreas protegidas, en el marco de lo previsto en el presente decreto".

En Bogotá existen varias áreas o zonas que hacen parte de su estructura ecológica distrital pero que no se enmarcan estrictamente dentro de las categorías del sistema nacional de áreas protegidas, pero que por esta circunstancia no dejan de tener valores o funciones ambientales, reconocidas en las normas distritales o en

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

decisiones de autoridades ambientales nacionales o regionales. A manera de ejemplo se puede mencionar las zonas de manejo y preservación de los cuerpos de agua, de los humedales o la reserva Thomas van der Hammen, que se categoriza como una estrategia de conservación in situ y las otras áreas protegidas establecidas por las resoluciones 475 o 621 de 2000 del Ministerio de Ambiente.

Finalmente es importante tener en cuenta que mediante decreto 462 de 2008 se adoptó la **Política para el Manejo del Suelo de Protección en el Distrito Capital**. Según su artículo 3 las funciones del Suelo de Protección que se cumplen en él de manera privilegiada, pero que no excluye que se puedan desarrollar fuera de él, son:

1. Provisión de servicios ambientales para la calidad de vida y la sostenibilidad de la producción en el suelo urbano, de expansión y rural.
2. Conservación y disfrute colectivos del paisaje y la biodiversidad, como factores claves de la calidad de vida y el desarrollo del individuo y la colectividad.
3. Conexión física de los procesos ecológicos a través del territorio distrital, a escala local y regional.
4. Integración de los elementos del espacio público con los componentes del suelo de protección entre la ciudad y el campo.
5. Protección de la población, la infraestructura y la economía frente a amenazas naturales y antrópicas no intencionales.
6. Provisión y aumento de espacio público accesible e incluyente, para el encuentro de los ciudadanos, la valoración de las diferencias y la construcción de identidad colectiva.
7. Provisión de suelo reservado específicamente para el desarrollo futuro de servicios y espacios públicos.
8. Estructuración y orientación del crecimiento urbano, constituyendo el primer determinante del patrón espacial para condicionar lo que se ocupa y como se ocupa.

Como se puede observar, no está previsto que en este tipo de suelo se adelanten actividades de urbanización y edificación.

En concordancia con lo que se acaba de señalar, el decreto distrital 327 de 2004, "por el cual se *reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*" establece en el artículo 3 que "El tratamiento de desarrollo aplica a todos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

los **predios urbanizables** localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización” y el parágrafo establece que “No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- a. Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.
- b. **Las zonas localizadas en suelo de protección.**

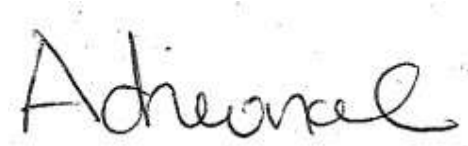
(...)”.

2. De acuerdo a lo anterior, indicar si en un suelo de protección se podría construir los usos urbanos de vivienda, servicios, comercio o industria. Especificar las razones por las que sí o por las que no está permitido.

Respuesta: En concordancia con lo que se acaba de señalar, al no ser legalmente posible adelantar las actuaciones de urbanización en el suelo de protección, actuaciones que consisten en construir redes de servicios y obras de infraestructura vial, mucho menos sería posible adelantar edificaciones con base en esas infraestructuras, en tanto las edificaciones transforman de manera sustancial los terrenos y las funciones de conservación y la protección de la biodiversidad y de los procesos ecológicos como la conectividad.

Por último, le informamos que la presente respuesta se profiere en aplicación de lo señalado por el artículo 28º de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015

Cordial saludo,



EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 - 90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Adriana Cordoba Alvarado
Secretaría Distrital de Planeación

Aprobó: Liliana Ricardo Betancourt – Subsecretaria de Planeación Territorial
Marcela Márquez Arenas – Asesora del Despacho de la Secretaría de Planeación

Revisó: Germán Alfonso Melo García – Director de Ambiente y Ruralidad
Edgar Andrés Figueroa Victoria – Subsecretaría de Planeación Territorial

Proyectó: Gustavo Andrés Uquillas Prieto – Abogado Dirección de Ambiente y Ruralidad

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SANTA MARÍA
Plan Parcial 24
POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca

SANTA MARÍA

Plan Parcial 24

POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca

Introducción

A black and white aerial photograph of Bogotá, Colombia, showing the city's dense urban landscape and surrounding mountains under a cloudy sky. The word "Introducción" is overlaid in large yellow text.

Norte de Bogotá

Foto: Mariano Maisonnave vía Flickr



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

Desde mediados del siglo XX, Bogotá 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. 24 “Santa María”**, el cual se encuentra delimitado en el plano número 13 de la cartografía oficial del Decreto 088 de 2017.

Índice

1

Memoria Justificativa

1.1 Objetivos y Estrategias

- 1.1.1 Objetivos Generales – POZ Norte
- 1.1.2 Objetivos Específicos – Plan Parcial N° 24

1.2 Delimitación del Área de Planificación

- 1.2.1 Contexto General
- 1.2.2 Localización del P.P. N° 24
- 1.2.3 Identificación Predial

1.3 Diagnóstico Físico

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

1.3.3 Estructura Socioeconómica y Espacial

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

1.4 Conclusiones del Diagnóstico

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

2

Formulación

2.1 Planteamiento Urbanístico

- 2.1.1 Concepto
- 2.1.2 Propuesta Urbanística

2.2 Estructura Ecológica Principal

- 2.2.1 Concepto y Estrategias
- 2.2.2 Conectividad Ecológica Franja AP-2
- 2.2.3 Cumplimiento de Lineamientos Urbanísticos

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
 - 2.3.2.3 Avenida Santa Bárbara
- 2.3.3 Malla Vial Local
 - 2.3.3.1 Vía local N° 1a - 1b
 - 2.3.3.2 Vía local N° 2a - 2b
 - 2.3.3.3 Vías locales N° 3a - 3b
 - 2.3.3.4 Vía local N° 4
 - 2.3.3.5 Vía local N° 5a - 5b - 5c
 - 2.3.3.6 Calzada Paralela
- 2.3.4 Sistema de Ciclorrutas
- 2.3.5 Operaciones urbanísticas
- 2.3.6 Unidad Funcional
- 2.3.7 Etapas de Desarrollo
 - 1.3.3.1 Obras temporales

2.3.8 Propuesta de Espacio Público

- 2.3.8.1 Zonas de Conectividad Eco. Complementarias
- 2.3.8.2 Alamedas
- 2.3.8.3 Parques
- 2.3.8.4 Plazoleta

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 Supermanzanas
- 2.3.6.2 Manzanas

2.4.2 Propuesta General de Usos

2.4.3 Densidades

2.4.4 Usos Indicativos del Suelo

- 2.4.4.1 Uso comercial y de servicios
- 2.4.4.2 Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)

2.4.5 Propuesta de segregación para uso dotacional.

- 2.4.5.1 Usos indicativos del suelo para dotacional.

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 Earth
- **Imagen 4** Fuente: Secretaría Distrital de Ambiente
- **Imagen 5** Fuente: Google Earth
- **Imagen 6** Fuente: Revista Semana
- **Imagen 7** Fuente: Google Street View
- **Imagen 8** Fuente: Google Street View
- **Imagen 9** Fuente: Google Street View
- **Imagen 10** Fuente: Sudsostenible.com
- **Imagen 11** Fuente: Jerfcero vía Skycam
- **Imagen 12** Fuente: Google Imágenes
- **Imagen 13** Fuente: Google Street View
- **Imagen 14** Fuente: Google Imágenes
- **Imagen 15** Fuente: Google Street View

1 Memoria Justificativa

Sabana Norte de Bogotá

Foto: Jonathan Pedraza vía Flickr



En este capítulo se hará mención de los objetivos generales y específicos fijados por el Plan Parcial No. 24 “Santa María”, los cuales se encuentran acoplados a la visión del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

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

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

1.1

Objetivos y Estrategias

1.1.1

Objetivos generales – POZ Norte Ciudad Lagos de Torca

Decreto 088 de 2017 – artículo 7



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



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



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



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



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



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

1.1.2

Objetivos específicos – P.P. No. 24 Santa María

Decreto 088 de 2017 – artículo 8

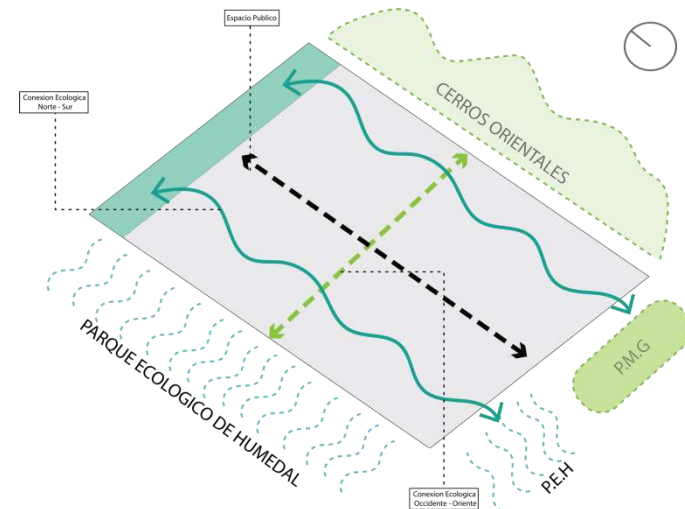
Estructura Ecológica Principal Objetivos

1. Proteger adecuadamente los elementos ambientales que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal presentes en el ámbito del Plan Parcial No. 24 (Ronda de la Quebrada las Pilas, Parque Ecológico de Humedal y Parque Metropolitano Guaymaral).
2. Reforzar la conectividad biológica entre el Humedal Torca – Guaymaral y los Cerros Orientales a través de las nuevas estructuras arbóreas y ambientales del espacio público proyectado al interior del Plan Parcial 24, alamedas, parques lineales y parques. Así como también con los sistemas urbanos de drenajes sostenibles SUDS, localizados al interior de los perfiles viales propuestos y la estructura ambiental de la ronda de la quebrada las pilas.
3. Fortalecer y restaurar las estructuras ecológicas principales existentes al interior del plan parcial 24 tales como la ronda de la quebrada las pilas, el parque ecológico de humedal y el parque metropolitano bajo el principio de la función ecológica de la propiedad buscando conciliar el desarrollo económico, social, urbanístico y ambiental.

Plan Parcial No. 24 Santa María

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. 24.



Sistema de Movilidad

Objetivos

1. Conformar una red vial local que se articule de manera eficiente con las vías de la malla vial arterial, Avenida Laureano Gómez y Avenida Paseo de Los Libertadores. Y que respondan a la demanda actual y proyectada del tráfico.
2. Diseñar un trazado vial equilibrado que permita generar una trama urbana permeada que articule a su los modos de transporte tanto motorizados como no motorizados.
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.

Sistema de Equipamientos

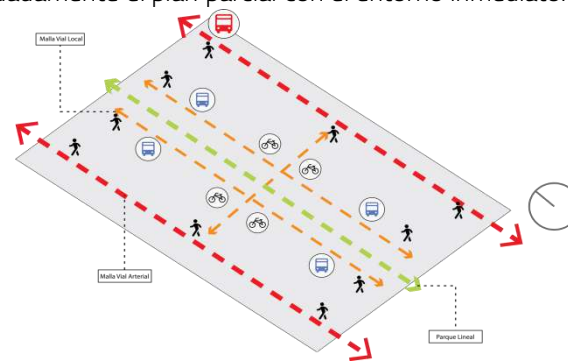
Objetivos

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, especialmente la que habitara en el nodo ambiental de la franja AP-2 en la cual se encuentra localizado el plan parcial 24.
2. Promover el uso eficiente del suelo destinado a equipamiento comunal público, así como también su localización estratégica dentro del plan parcial 24, lo cual garantice el fácil acceso a la futura población residente.

Plan Parcial No. 24 Santa María

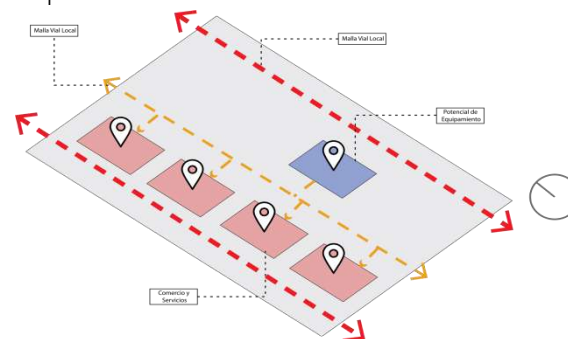
Estrategia

Reforzar los ejes viales principales existentes con el planteamiento y trazado de las vías locales que articulen adecuadamente el plan parcial con el entorno inmediato.



Estrategia

Mantener los usos dotacionales existentes y establecer las cesiones para equipamiento público en zonas estratégicas de fácil accesibilidad y con la posibilidad de integrarse con usos complementarios.



Sistema de Espacio Público

Objetivos

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

Infraestructura de Servicios Públicos

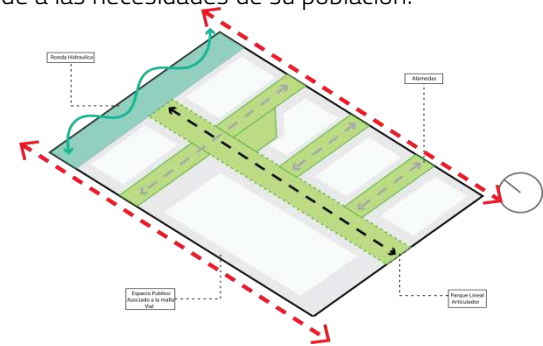
Objetivos

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

Estrategia

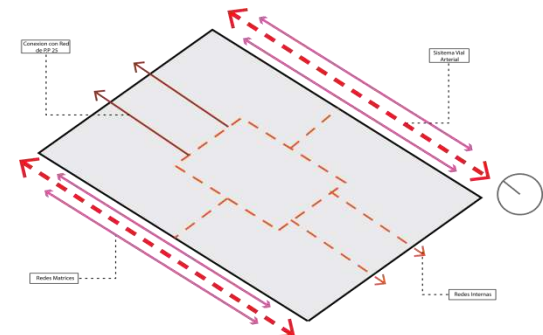
6

Conformar un sistema de espacios públicos cuyos elementos se articulen con la estructura ecológica principal, generando un planteamiento urbano sostenible y acorde a las necesidades de su población.



Estrategia

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



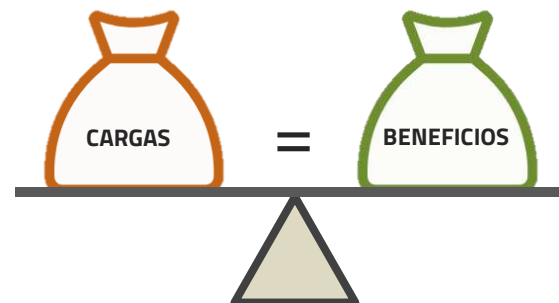
Financiación y gestión

Objetivos

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

Estrategia

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



Delimitación del área de planificación

1.2

1.2.1

Contexto General



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.

Ubicación del POZ Norte en el perímetro urbano de Bogotá

1.2.2


Localización del Plan Parcial No. 24 – Santa María

POZ Norte - Decreto 088 de 2017

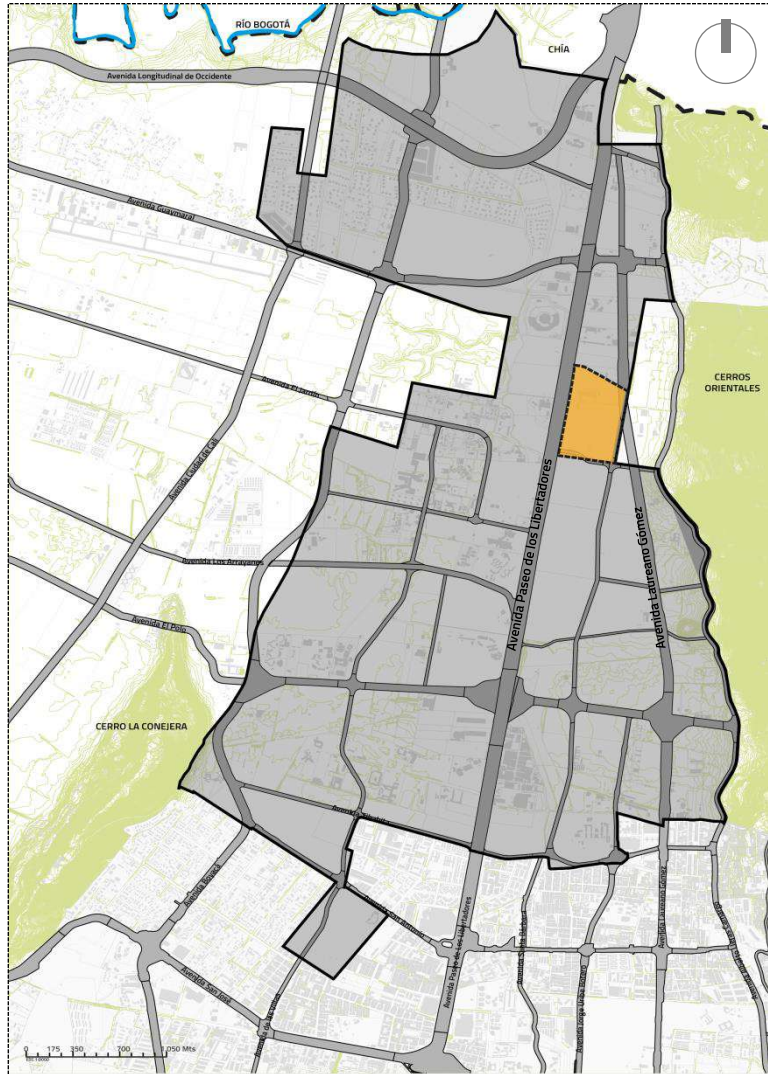
El Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se ha concebido como un modelo territorial que permite el crecimiento de la ciudad bajo una perspectiva orientada al desarrollo económico y social dentro de un hábitat sostenible.

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

EL Plan Parcial Santa María es uno de los 34 planes parciales por medio de los cuales se desarrollará el POZ Norte. Cuenta con una extensión de 300.316,01 m². (30.03 hectáreas), las cuales equivalen aproximadamente al 1.66% del área total de Ciudad Lagos de Torca.

Plan Parcial Santa María 

Plan Parcial No. 24 Santa María





De acuerdo con el Plano No. 13 de la cartografía anexa del Decreto 088 de 2017, el Plan Parcial No. 24 Santa María se configura dentro de los siguientes límites:

- **NORTE:** Con el Plan Parcial No. 25 – Sorrento, del cual está dividido por la Quebrada Las Pilas.
- **ORIENTE:** Con el perímetro urbano del Distrito Capital, el cual coincide con el perímetro del POZ Norte.
- **SUR:** Con el Plan Parcial No. 17 - Lucerna, del cual está separado por la Avenida El Jardín Oriental.
- **OCIDENTE:** Con la Avenida Paseo de los Libertadores (Autopista Norte).

El Plan Parcial Santa María 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.

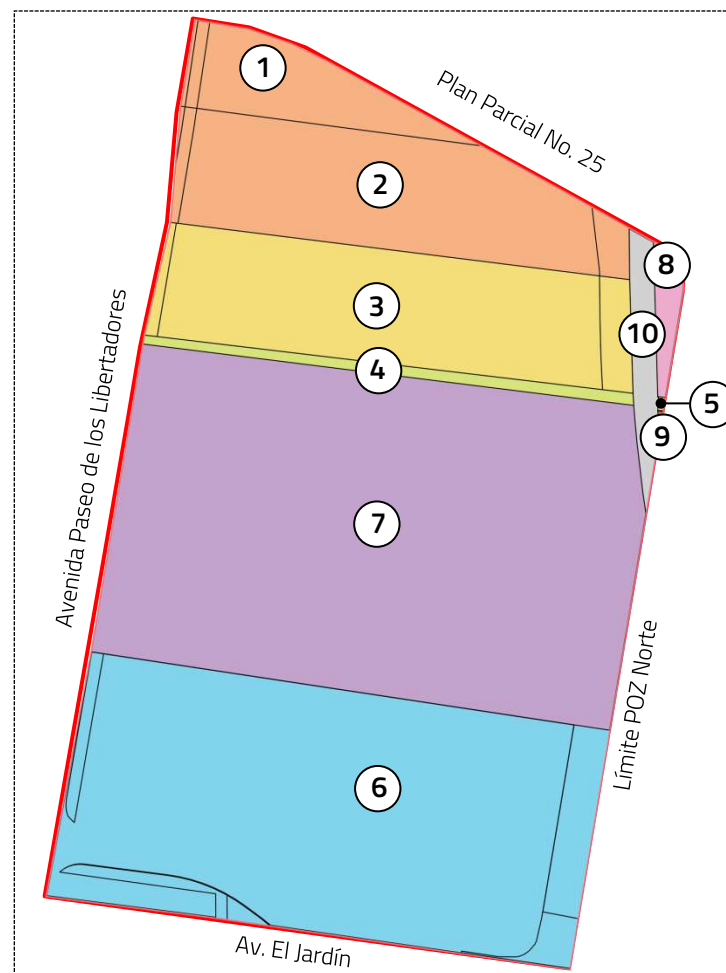


Identificación predial

Desde el punto de vista de la configuración predial, el área de planificación del Plan Parcial No. 24 – Santa María se encuentra originalmente conformado por ocho (10) 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.

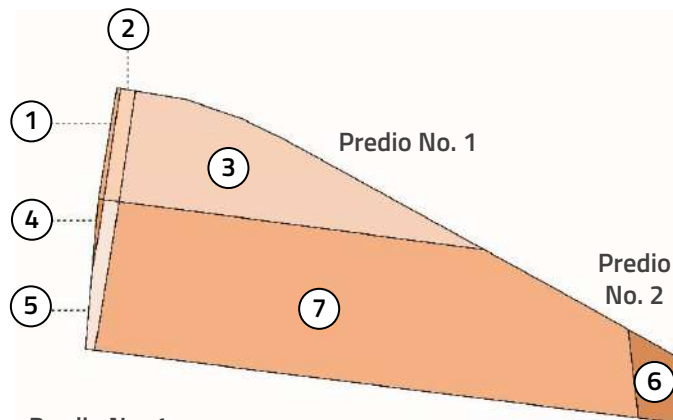
- Predio 1 – Familia Roa - Lote B (F.M.I. 50N-2032449)
- Predio 2 – Familia Roa - Lote C (F.M.I. 50N-20324450)
- Predio 3 – Metrokia (F.M.I. 50N-2032448)
- Predio 4 – Camino de Palermo Occidental (F.M.I. Sin información)
- Predio 5 – Camino de Palermo Oriental (F.M.I. Sin información)
- Predio 6 – Súper Fondos (F.M.I. 50N-20840980)
- Predio 7 – Lote Fontanar (F.M.I. 50N-190840)
- Predio 8 – Las Pilas (F.M.I. 50N-20833771)
- Predio 9 – Club Campestre Fontanar (F.M.I. 50N-783562)
- Predio 10 – Ferrocarriles de Colombia (F.M.I. Sin información)

Plan Parcial No. 24 Santa María



IDENTIFICACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL No. 24 - SANTA MARÍA					
No. DE PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	PROPIETARIO	ÁREA DE PLANIFICACIÓN (M2)
1	Sin información	50N-20841919	Predio 2 Área Restante LOTE C	Familia Roa	216,84
	Sin información	50N-20841917	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	Fideicomiso Lagos de Torca	729,76
	AAA0156SXP	50N-20324450	Predio 1 Restante LOTE C	Familia Roa	10.473,89
2	Sin información	50N-20842690	Lote 2 Restante LOTE B	Familia Roa	91,82
	Sin información	50N-20842689	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	Fideicomiso Lagos de Torca	882,72
	Sin información	50N-20842699	Lote 2 Área de Afectación Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	1.374,15
	AAA0156SXOM	50N-20324449	Lote 1 Restante LOTE B	Familia Roa	31.422,28
3	Sin información	50N-20833513	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	Fideicomiso Lagos de Torca	737,74
	Sin información	50N-20833512	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	Fideicomiso Lagos de Torca	2.457,21
	AAA0156SXNX	50N-2032448	Lote A Metrokia	Metrokia	35.027,43
4	Sin información	Sin información	Área Camino de Palermo Occidental	María Dolores Restrepo y María Francisco Restrepo o herederos determinados e indeterminados.	3.655,26
5	Sin información	Sin información	Área Camino de Palermo Lote Oriental	María Costa de Suárez, Diego Suárez Costa y Juan Suárez Costa o sus herederos determinados e indeterminados.	57,69
6	Sin información	50N-20840975	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	Fideicomiso Lagos de Torca	1.389,98
	Sin información	50N-20840979	Parque Ecológico Distrital de Humedal	Fideicomiso Lagos de Torca	1.399,52
	Sin información	50N-20840978	Parque Metropolitano Guaymaral	Fideicomiso Lagos de Torca	391,09
	Sin información	50N-20840977	Intersección Av. Santa Bárbara y Av. El Jardín	Fideicomiso Lagos de Torca	1.543,61
	Sin información	50N-20840976	Afectación Vial Av. Santa Bárbara	Fideicomiso Lagos de Torca	4.867,32
	Sin información	50N-20840980	Área Restante Lote 1	Súper Fondos	80.718,01
7	AAA0142KJKL	50N-190840	Fontanar	Millonarios	116.547,76
8	AAA0265MRRU	50N-20833771	Las Pilas Avenida Laureano Gómez	Las Pilas	2.207,86
9	AAA0142KHRU	50N-783562	Club Campestre Fontanar	Club Campestre Fontanar	39,29
10	Sin información	Sin información	Ferrocarriles de Colombia	Ferrocarriles de Colombia	4.084,79
TOTAL PLAN PARCIAL SANTA MARÍA					300.316,01

Predio No. 1 y 2 - Familia Roa



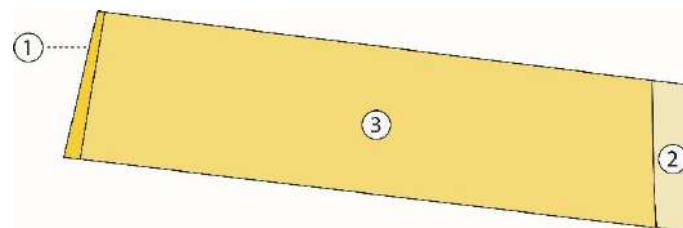
Predio No. 1

	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	Sin información	50N-20841919	Predio 2 Área Restante LOTE C	216,84
2	Sin información	50N-20841917	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	729,76
3	AAA0156XPA	50N-20324450	Predio 1 Restante LOTE C	10.473,89
TOTAL				11.420,49

Predio No. 2

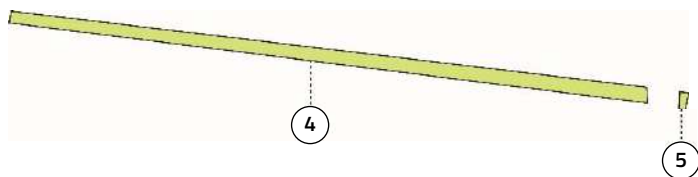
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
4	Sin información	50N-20842690	Lote 2 Restante LOTE B	91,82
5	Sin información	50N-20842689	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	882,72
6	Sin información	50N-20842699	Lote 2 Área de Afectación Av. Laureano Gómez	1.374,15
7	AAA0156SXOM	50N-20324449	Lote 1 Restante LOTE B	31.422,28
TOTAL				33.770,97

Predio No. 3 – Metrokia



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	Sin información	50N-20833513	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	737,74
2	Sin información	50N-20833512	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	2.457,21
3	AAA0156SXNX	50N-2032448	Lote A Metrokia	35.027,43
TOTAL				38.222,38

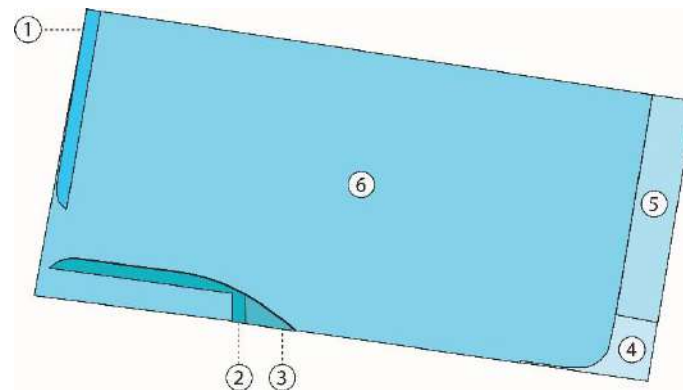
Predio No. 4 y 5 – Camino de Palermo (Oriental y Occidental)



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
4	Sin información	Sin Información	Área Camino de Palermo (Lote Occidental)	3.655,26
			TOTAL	3.655,26

	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
5	Sin información	Sin Información	Área Camino de Palermo (Lote Oriental)	57,69
			TOTAL	57,69

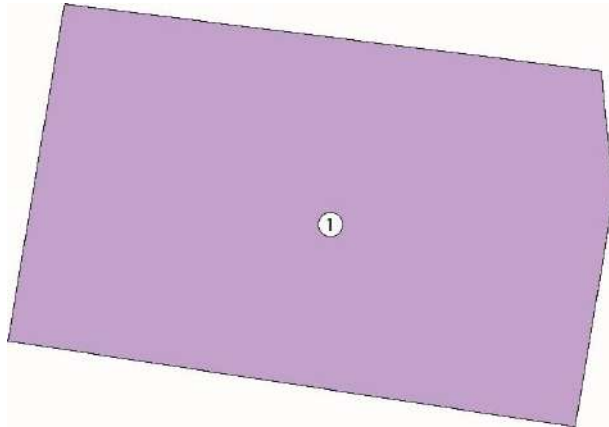
Predio No. 6 – Súper Fondos



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	Sin información	50N-20840975	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	1.389,98
2	Sin información	50N-20840979	Parque Ecológico Distrital de Humedal	1.399,52
3	Sin información	50N-20840978	Parque Metropolitano Guaymaral	391,09
4	Sin información	50N-20840977	Intersección Av. Santa Bárbara y Av. El Jardín	1.543,61
5	Sin información	50N-20840976	Afectación Vial Av. Santa Bárbara	4.867,32
6	Sin información	50N-20840980	Área Restante Lote 1	80.718,01
			TOTAL	90.309,53

15

Predio No. 7 – Lote Fontanar



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	AAA0142KJKL	50N-190840	Fontanar	116.547,76
			TOTAL	116.547,76

Predio No. 6 – Las Pilas



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	AAA0265MRRU	50N-20833771	Las Pilas Avenida Laureano Gómez	2.207,86
			TOTAL	2.207,86

Predio No. 7 – Club Campestre Fontanar



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	AAA0142KHURU	50N-783562	Club Campestre Fontanar	39,29
			TOTAL	39,29

Predio No. 8 – Ferrocarriles de Colombia



	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ÁREA (M2)
1	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Ferrocarriles de Colombia	4.084,79
			TOTAL	4.084,79

1.3

Diagnóstico físico









1.3.1

Estructura Ecológica Principal

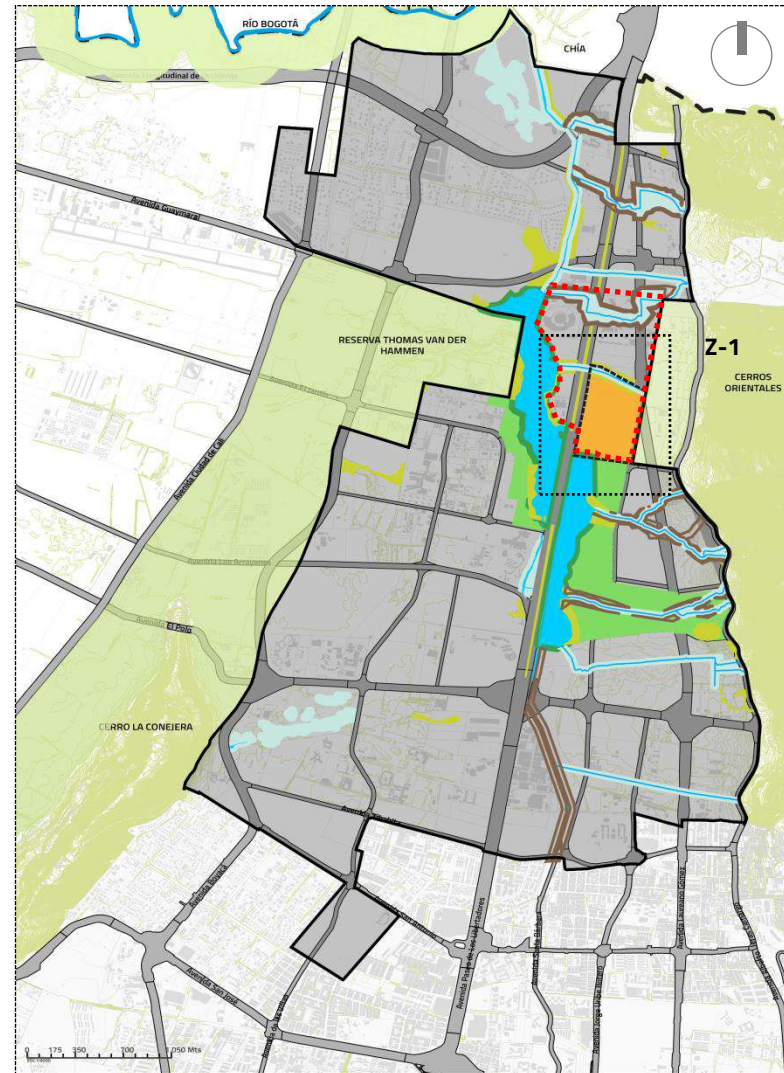
El Decreto 088 de 2017 en su artículo 9° determina que Estructura Ecológica Principal del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca- está conformada por las **Áreas Protegidas de Orden Distrital** (Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral); **los Parques Urbanos** de escala metropolitana y zonal,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

De acuerdo con la cartografía del Decreto mencionado, el Plan Parcial No. 24 Santa María se encuentra 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 No. 24 – Santa María 
- Quebradas 
- Reserva Thomas van der Hammen 
- Zonas de Manejo y Protección Ambiental 
- Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral 
- Parque Metropolitano Guaymaral 
- Otros corredores ecológicos y parques de escala zonal 
- Franja AP-2 

Plan Parcial No. 24 Santa María



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. 24 Santa María se encuentran la **Ronda Hídrica de la Quebrada Las Pilas**, el **Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral** y el **Parque Metropolitano Guaymaral**.

Estructura Ecológica Principal al interior del Plan Parcial Santa María

Elemento Ambiental	Área del Elemento	Fuente de la delimitación
Ronda Hídrica de la Quebrada Las Pilas	1,16 Ha	Decreto Distrital 088 de 2017
Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral	0,42 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
Parque Metropolitano Guaymaral	0,039 Ha	Decreto Distrital 190 de 2004
TOTAL	1,62 Ha	

Convenciones

- Quebrada Las Pilas 
- Ronda hidráulica de la Quebrada Las Pilas 
- Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral 
- Parque Metropolitano Guaymaral 
- Reserva Thomas Van Der Hammen 
- Plan Parcial Santa María 

Plan Parcial No. 24 Santa María

Z-1



18



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.

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 tienen 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.

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%



Imagen 02. Ronda de la Quebrada Las Pilas.

Para el caso específico de la Quebrada Las Pilas, deben conformarse de forma paralela su ronda, **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%

Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral (PEDH)

Con un área total dentro del POZ Norte de 71,37 Ha, el Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral es un área protegida que hace parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito Capital. Actúa como elemento amortiguador de inundaciones y en la actualidad se encuentra dividido en dos sectores por la Avenida Paseo de los Libertadores (Autopista Norte). Hace parte de la Subcuenca del Río Bogotá y está alimentado el Canal Guaymaral y las quebradas Cañiza, La Floresta, Las Pilas, San Juan, Patiño y Aguas Calientes.

El Humedal Torca y Guaymaral fue declarado por el Decreto 190 de 2004 como Parque Ecológico Distrital (art. 94 y 96) y su protección e intervención está reglamentada por los Decretos 062 de 2006, el Decreto 624 de 2007, el Decreto 386 de 2008, además de la Resolución Conjunta CAR-SDA No. 002 de 2015. Por su parte, el Decreto 101 de 2015 declaró el Estado de Prevención o Alerta Amarilla en este en este Parque Ecológico de Humedal.

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. En el ámbito del Plan Parcial Santa María, el PEDH de Torca y Guaymaral ocupa una extensión de 0,42 Ha y se ubica al sur de la Avenida El Jardín Oriental.

Plan Parcial No. 24 Santa María



Imagen 03. Localización Humedal de Torca y Guaymaral



Imagen 04. Humedal de Torca y Guaymaral

Parque Metropolitano Guaymaral

Se encuentra constituido en su totalidad por un área libre de 76.8 hectáreas (sin incluir rondas hídricas y ZMPA) y está destinado al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos, además de la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuya área de influencia abarca todo el territorio de Ciudad Lagos de Torca. De conformidad con los arts. 9 y 97 del Decreto 088 de 2017, el Parque Metropolitano Guaymaral hace parte de la Estructura Ecológica Principal de Ciudad Lagos de Torca y por lo tanto está incluido dentro de los suelos involucrados en el reparto de cargas y beneficios. Así mismo, su manejo, preservación e intervención será determinado mediante un Plan Director, cuyos lineamientos se especifican en el numeral 2.3 del art. 87 del Decreto 088 de 2017.

Dentro del ámbito del Plan Parcial Santa María se ubica una porción de la sección B del Parque Metropolitano Guaymaral, la cual ocupa una extensión de 391,09 m² (0,039 Ha) y se ubica al sur de la Av. El Jardín Oriental. Esta sección comprende en su totalidad, el sector ubicado entre el Humedal Torcal - Guaymaral y la Av. Santa Bárbara.

En síntesis, el Plan Parcial No. 24 - Santa María cuenta con grandes potenciales ambientales y, de la misma forma, con un gran compromiso en términos de manejo, y protección de los elementos naturales. Su proximidad a reservas naturales de gran importancia a escala urbana y regional refuerza el carácter articulador que posee el proyecto, por lo cual será fundamental garantizar la conectividad ecosistémica a través de este.

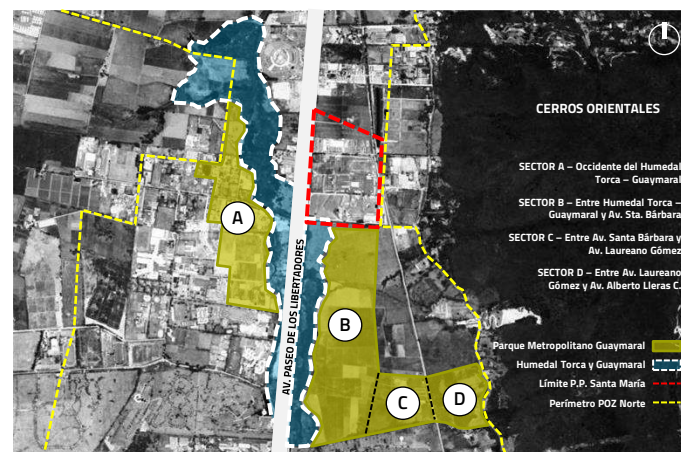


Imagen 05. Localización Parque Metropolitano Guaymaral



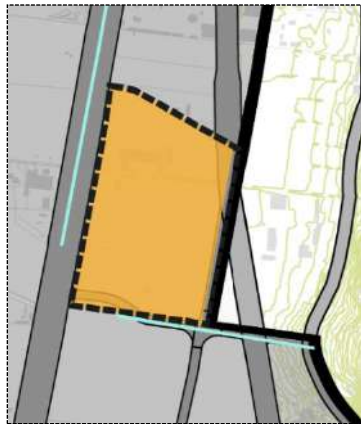
Imagen 06. Vista renderizada del Parque Metropolitano Guaymaral

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.

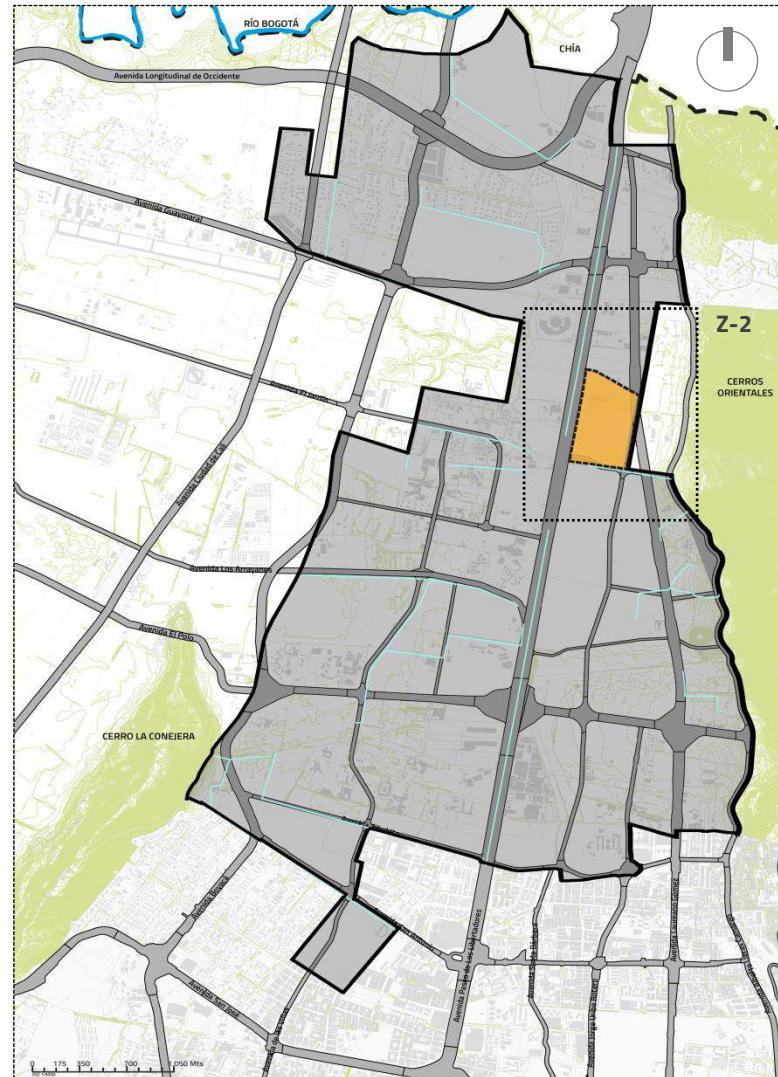
De acuerdo con el plano No. 17 de la cartografía del POZ Norte, **en el área correspondiente al Plan Parcial Santa María no se localizan vallados primarios**. Sin embargo, es importante señalar la cercanía al vallado situado sobre la Avenida El Jardín Oriental, así como el localizado a lo largo de la Av. Paseo de los Libertadores.



Z-2

- Perímetro P.P. Santa María
- Vallados primarios

Plan Parcial No. 24 Santa María



1.3.2

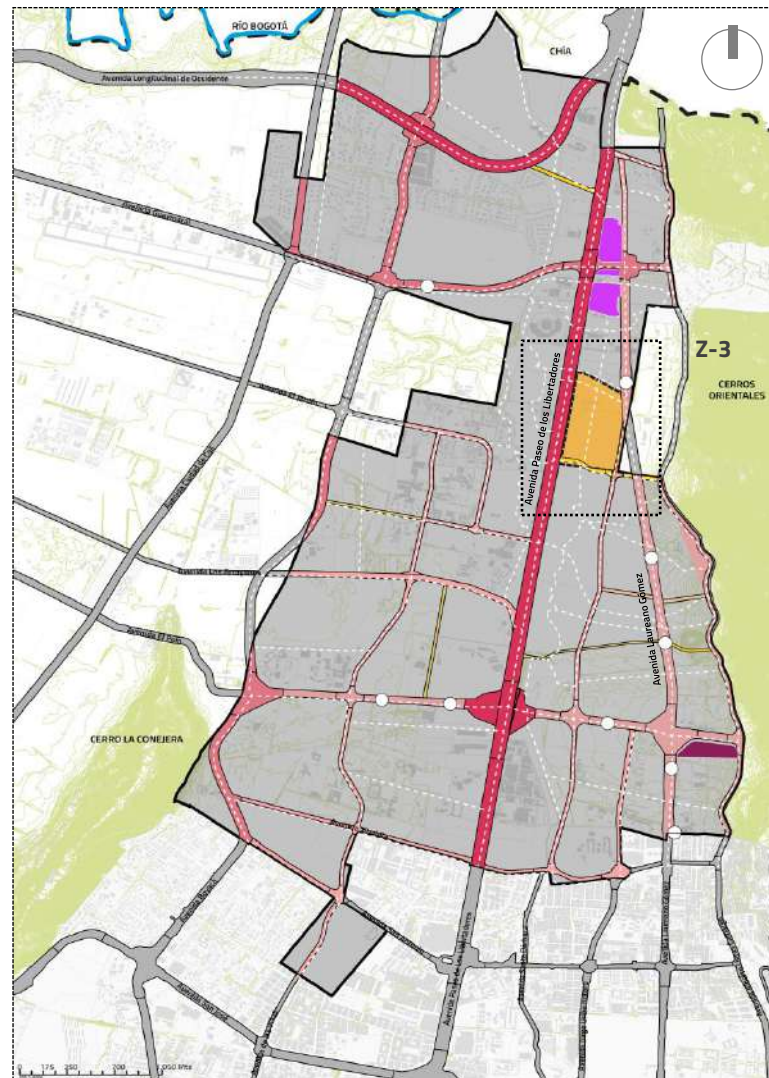
Estructura Funcional y de Servicios

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. Santa María

Plan Parcial No. 24 Santa María





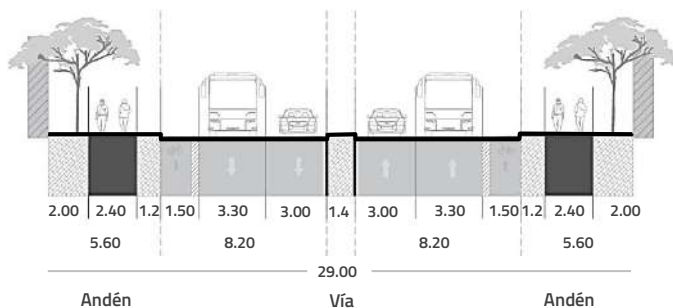
Subsistema Vial

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 que inciden directamente sobre el Plan Parcial Santa María son la **Av. Paseo de los Libertadores**, la **Av. Laureano Gómez** y la **Av. Santa Bárbara**. La primera se trata de una vía existente, mientras las demás están proyectadas a futuro en el POZ Norte.

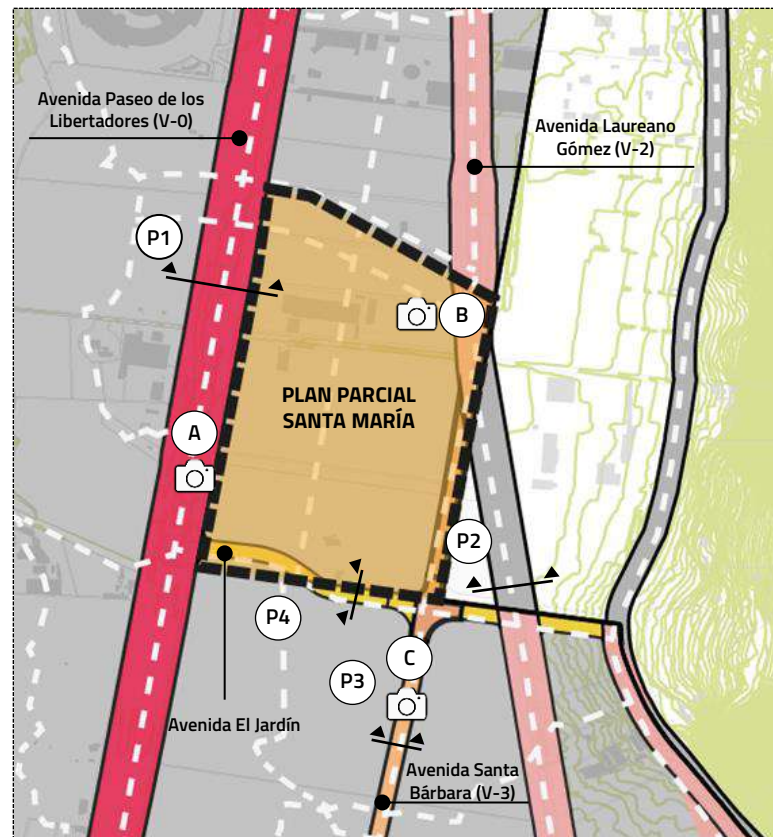
Malla Vial Local ●

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 088 de 2017, la Malla Vial Local está compuesta por los tramos viales que permiten la accesibilidad a las unidades prediales privadas. El artículo 129 de Decreto 088 de 2017 establece que **sólo se permiten vías locales tipo V-5 dentro del ámbito de los planes parciales No. 23, 24 y 25.**



Vía Local Perfil V-5

Z-3



- Arteria Principal V-0 ■
- Arteria Principal V-2 ■
- Red de ciclorrutas
- Arteria Complementaria Tipo V-3 ■
- Carga Local Prioritaria V-5 ■

25 Malla Vial Arterial Principal

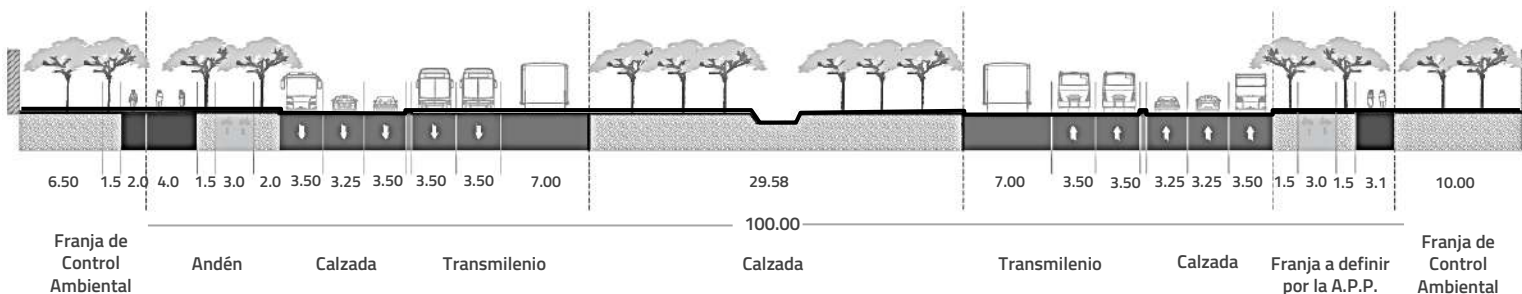
Avenida Paseo de los Libertadores ●

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 Santa María**, 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, serán ejecutadas por una Asociación Público– Privada.



Imagen 07. Estado actual de la Av. Paseo de los Libertadores en su paso por el área del Plan Parcial Santa María.



Malla Vial Arterial Principal Avenida Laureano Gómez

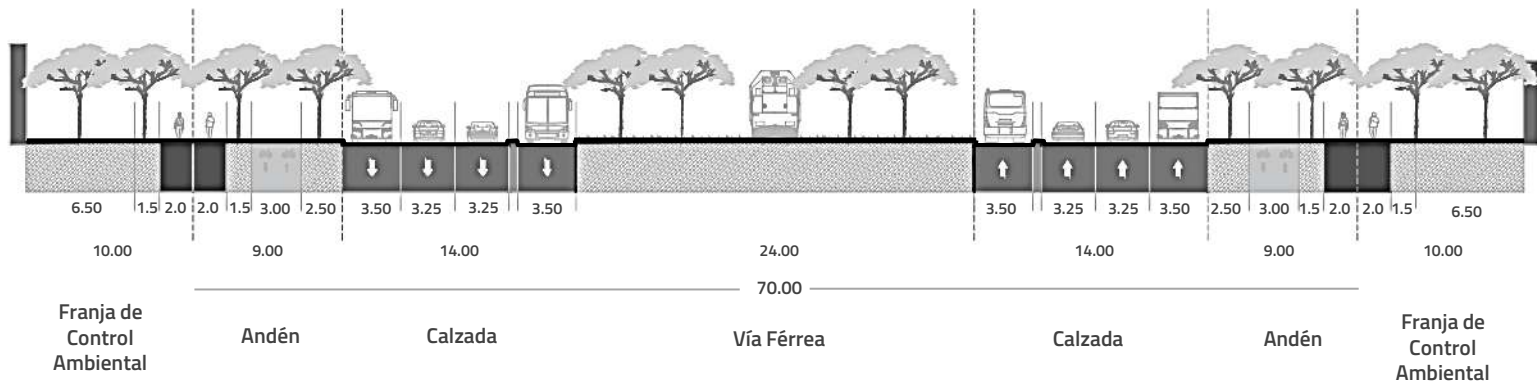


Es una de las vías proyectadas por el POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca. **Se construirá a lo largo del corredor ferroviario existente por el cual circula el Tren de la Sabana.** De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, el diseño de esta vía responderá a un perfil 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 lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017.



Imagen 08. Estado actual de la vía férrea en el ámbito del P.P. Santa María.



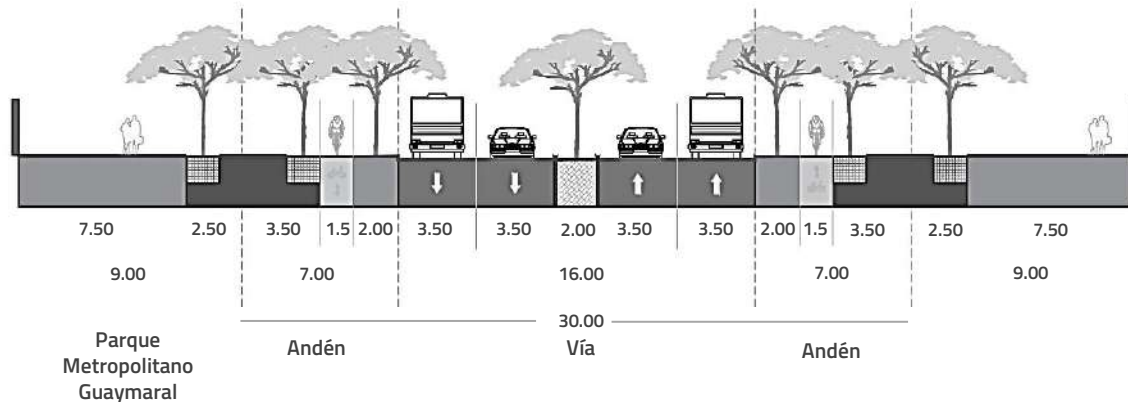
27 Malla Vial Arterial Complementaria Avenida Santa Bárbara

Es una de las vías proyectadas que conforman la Malla Vial Arterial Complementaria del POZ Norte. Se extiende desde el Límite Sur de Ciudad Lagos de Torca (Intersección la Avenida Tibabita) hasta su conexión con la Avenida Laureano Gómez. 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-3, con un ancho de 30.00 metros.

La ejecución de diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutadas a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017.



Imagen 09. Terrenos en donde se construirá la Avenida Santa Bárbara por su paso por el Plan Parcial Santa María.

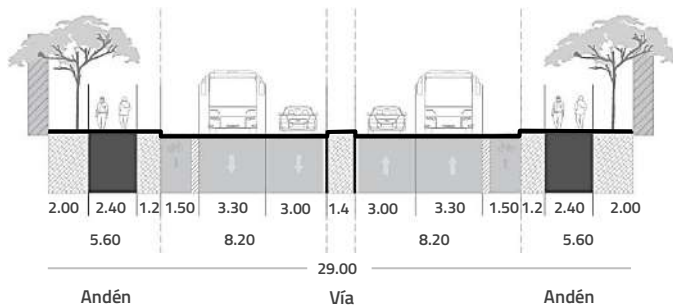


Malla Vial Local Obligatoria Avenida El Jardín Oriental



Con respecto al Plan Parcial Santa María, el POZ Norte Ciudad Lagos de Torca establece en el art. 47 del Decreto 088 de 2017 que la Avenida El Jardín (Avenida Las Villas al Oriente), en su tramo comprendido entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7°) hace parte de la Malla Vial Local Obligatoria.

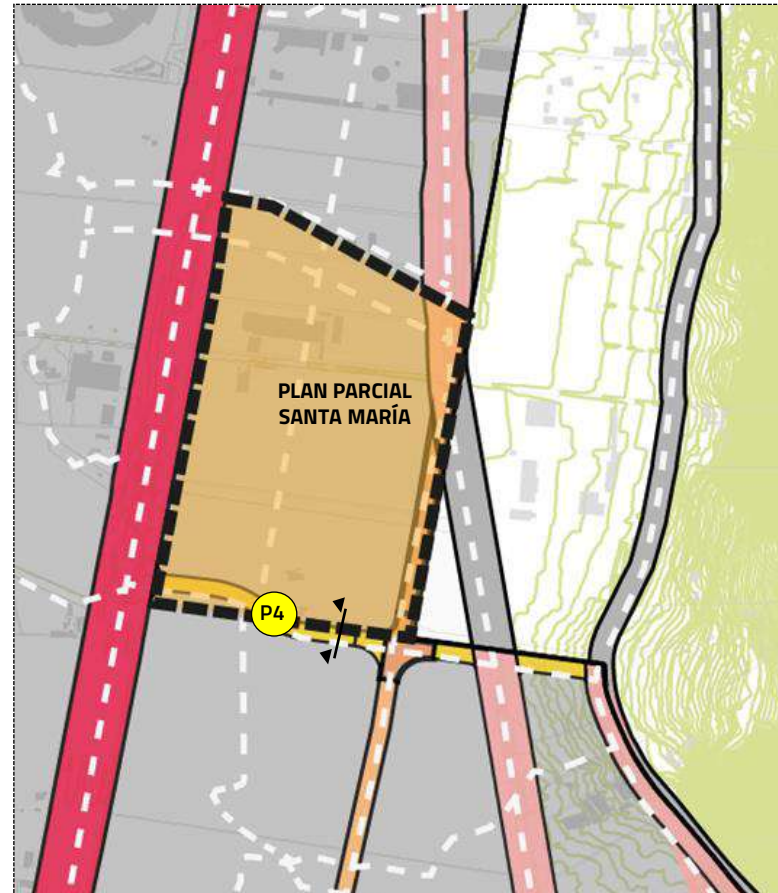
La ejecución de diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán asumidas directamente por los propietarios del suelo o desarrolladores interesados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 167 del Decreto 088 de 2017, en concordancia con el artículo 35 del Decreto 190 de 2004.



P4 Perfil vial Avenida El Jardín Oriental (V-5)

Plan Parcial No. 24 Santa María

Z-3



Perímetro P.P. Santa María

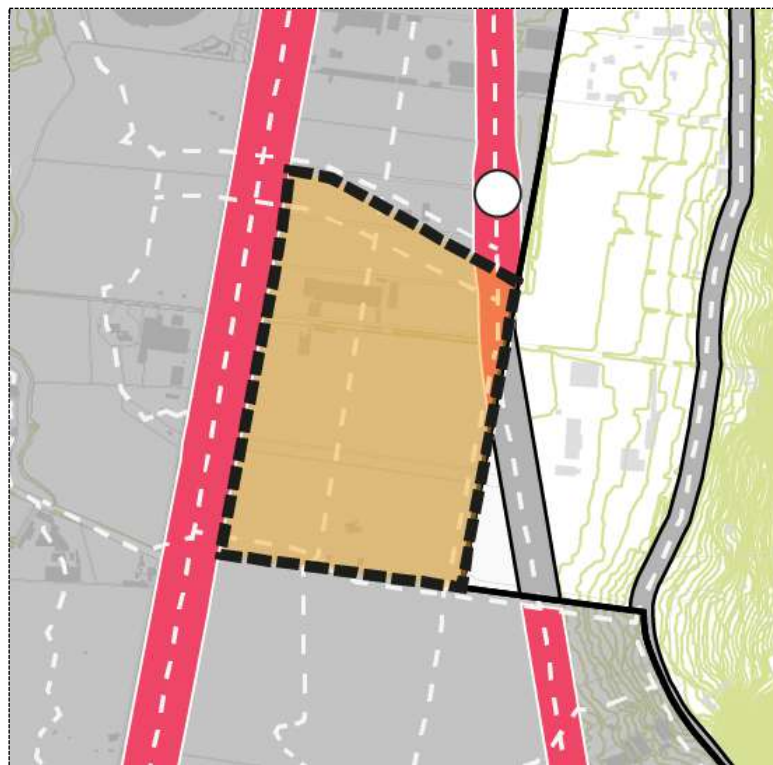
Subsistema de Transporte

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

De conformidad con los planos No. 6 y No. 7 de la cartografía del POZ Norte, **el Plan Parcial Santa María 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 se encuentra próximo al Complejo de Intercambio Modal –CIM–** localizado al norte del Plan Parcial No. 25.

En relación con el sistema de ciclorrutas, **sobre el Plan Parcial Santa María se encuentran proyectados varios tramos de la red del POZ Norte**, los cuales están ubicados sobre la Malla Vial Arterial Principal y Complementaria, la Av. el Jardín, el Parque Lineal proyectado y la Ronda de la Quebrada Las Pilas. **De esta manera, el Plan Parcial No. 24 cuenta con una localización clave dentro del ámbito del POZ Norte. con grandes ventajas en términos de accesibilidad a escala urbana, metropolitana y regional.**

Z-3



- Corredor troncal Sistema de Transporte Masivo █
- Estación proyectada de Transmilenio
- Circuito de Ciclorrutas
- Perímetro P.P. Santa María

1.3.2.2

Operaciones urbanísticas

De conformidad con el artículo 169 del Decreto 088 de 2017 –modificado por el artículo 22 del Decreto 049 de 2018–, “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.”

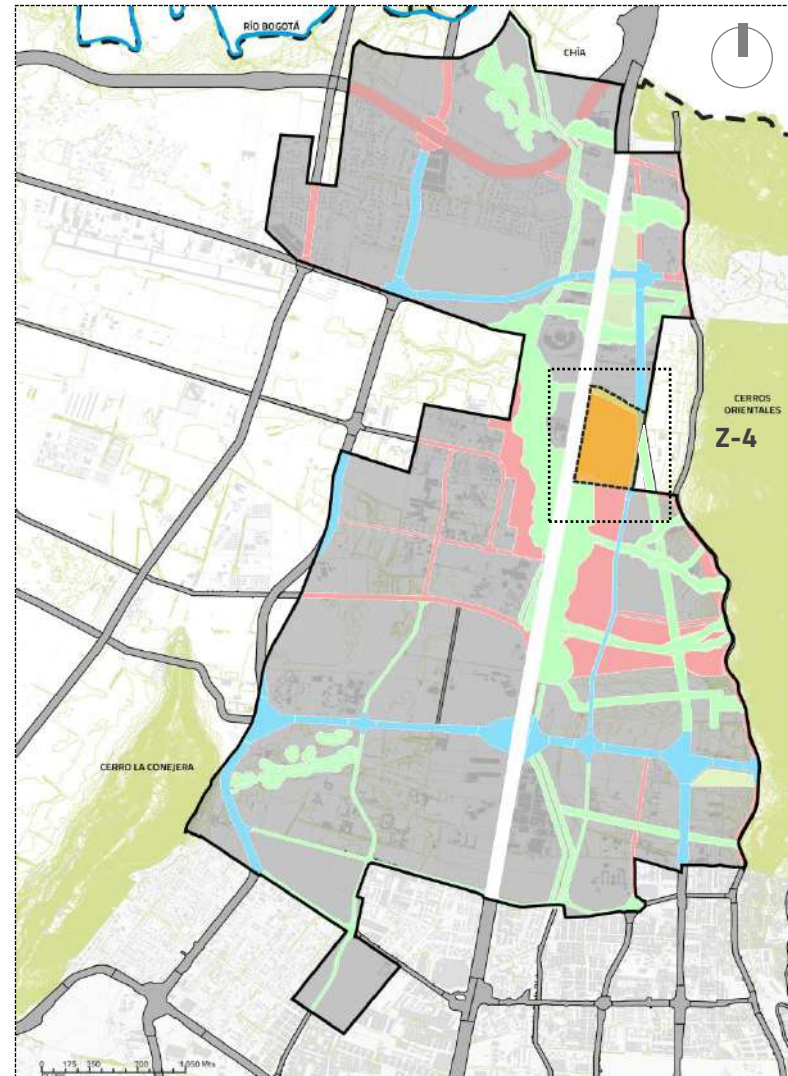
Para el desarrollo completo de Ciudad Lagos de Torca se han establecido 5 operaciones, en las cuales se ejecutarán las obras de la malla vial arterial principal, arterial complementaria, además de la adquisición, restauración y habilitación de suelos de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos.

El Plan Parcial No. 24 Santa María se ve directamente relacionado con la Operación No. 1, la Operación No. 3 y las Operaciones No. 4 y 5.

Convenciones:

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

Plan Parcial No. 24 Santa María



Operación No. 1 ●

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

- Estudios y diseños de redes de acueducto y alcantarillado y de obras de carga general de las operaciones 1 y 3.
- La construcción de la Avenida Laureano Gómez entre la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Guaymaral.
- La construcción de la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y la Avenida El Polo.
- Adquisición de los suelos de Ronda de las Quebradas que hacen parte de las obras de la Operación 1.

Operación No. 3 ●

En esta operación se ejecutarán:

- Estudios y diseños de las obras de carga general de la operación No. 4
- Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos.

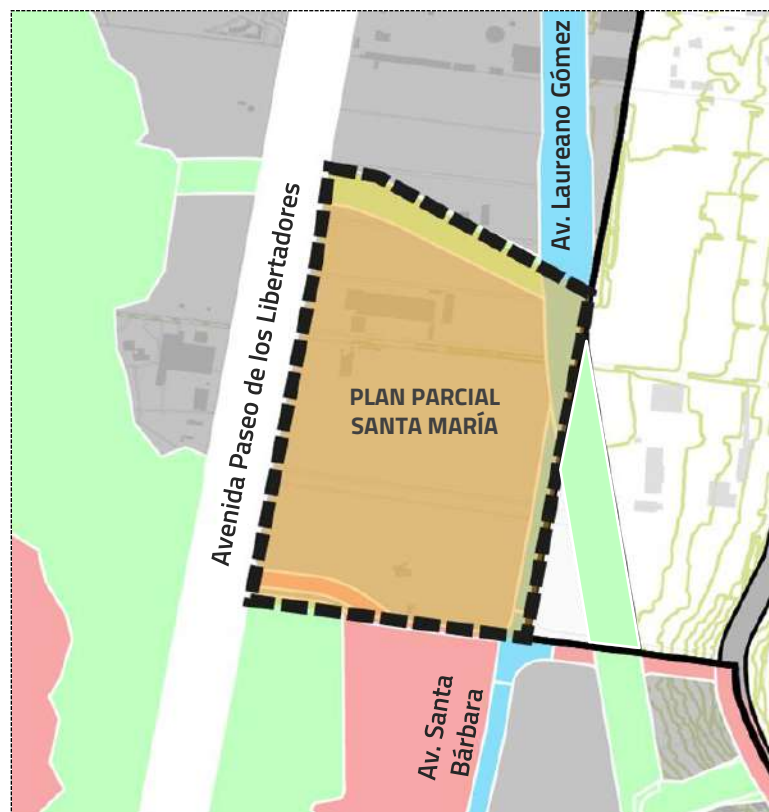
Operaciones No. 4 y 5 ●

Con relación al P.P. Santa María, en esta Operación se ejecutarán:

- Secciones B y C del Parque Metropolitano Guaymaral.
- Restauración del Humedal Torca – Guaymaral.

Plan Parcial No. 24 Santa María

Z-4



Operación No. 1 ■

Operación No. 3 ■

Operación No. 3 y 4 ■

Perímetro P.P. Santa María ■

1.3.2.3







Unidad Funcional

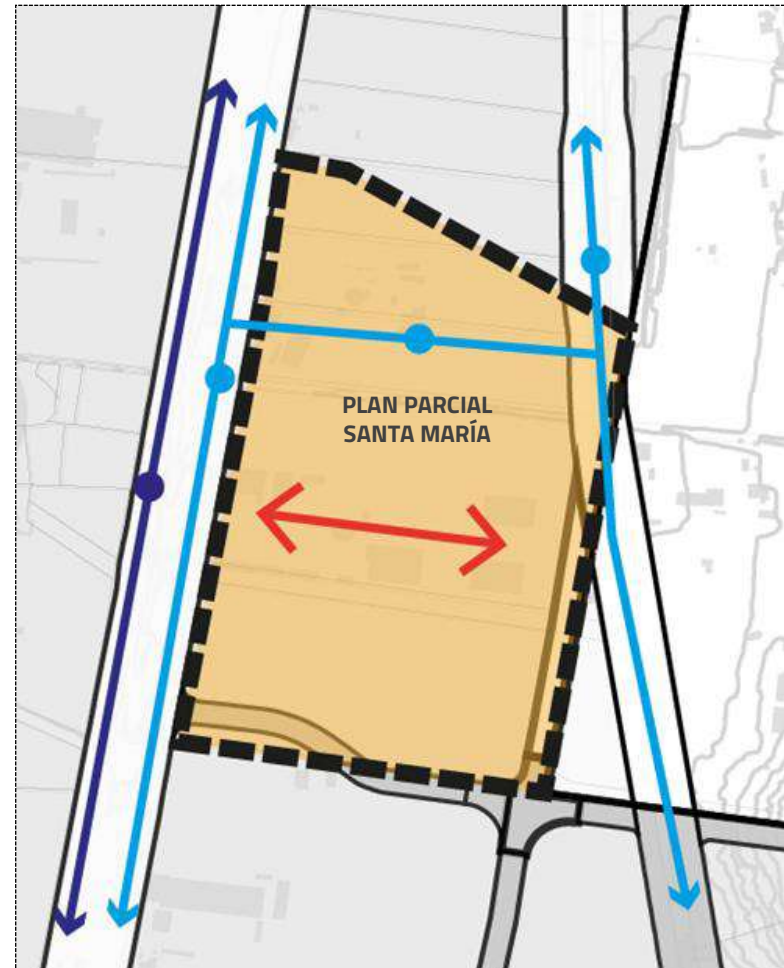
De acuerdo con el art. 2° del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona al art. 6 del Decreto 088 de 2017, corresponde a los planes parciales que aseguren los aportes necesarios al Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles,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

Teniendo en cuenta que se radicó en Planeación la Unidad Funcional del P.P. 17, la cual inicia en la Av El Polo y termina en la Intersección de la Av. Santa Bárbara y Av. El Jardín, concluimos que será importante vincular la Unidad Funcional del P.P. 24 a esta Unidad Funcional, garantizando una construcción coherente de la infraestructura del POZ Norte y una posterior viabilidad en cuanto al acceso a servicios públicos y accesibilidad vehicular.

- Redes matrices existentes de acueducto (Condición 1) 
- Redes matrices existentes de alcantarillado (Condición 2) 
- Puntos de conexiones con redes (Condición 1 y 2)  
- Conexiones con Malla Vial Arterial (Condición 3) 
- Plan Parcial Santa María 



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.

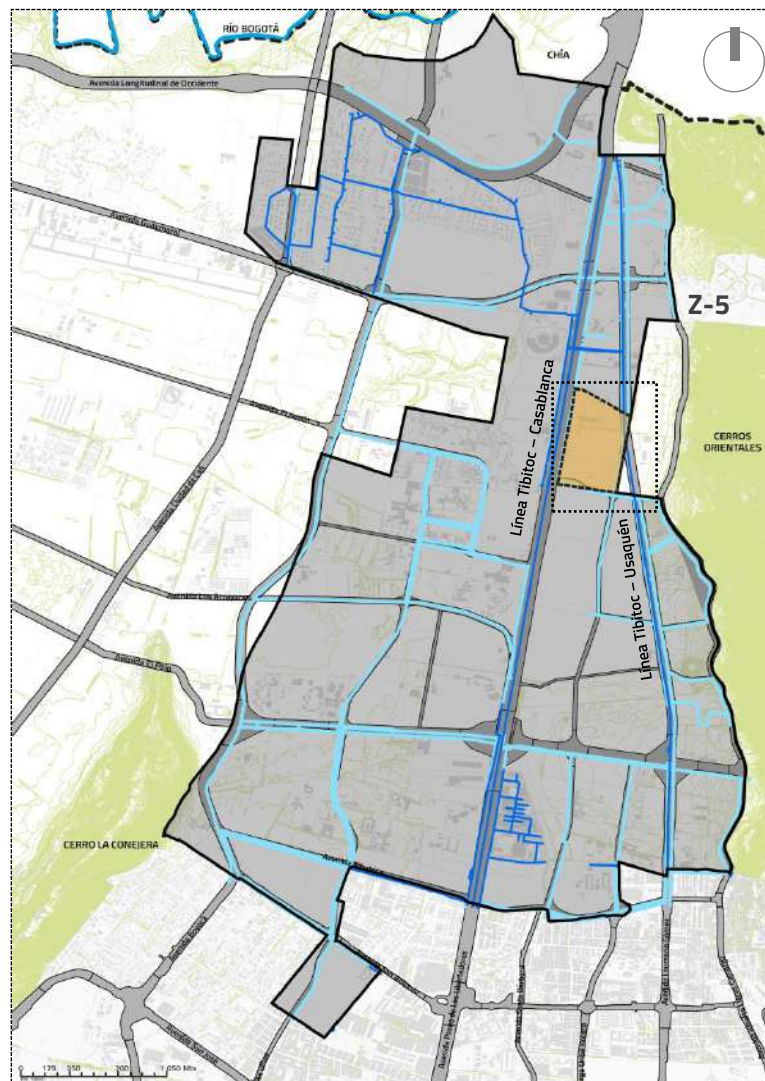
- Línea Tibitoc-Casablanca de diámetro 78"
- Línea Tibitoc-Usaquén de diámetro 60"
- Línea Guaymaral de diámetro 16".
- Interconexión Puente Piedra de diámetro 60".

Red de acueducto existente 

Red de acueducto proyectado 

Plan Parcial Santa María 

Plan Parcial No. 24 Santa María





Con relación al Plan Parcial Santa María, la prestación del servicio de acueducto está garantizada dada la existencia de las líneas actuales y proyectadas de la red del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca. Existen actualmente 3 líneas de acueducto ubicadas en el área y cerca del Plan Parcial No. 24:

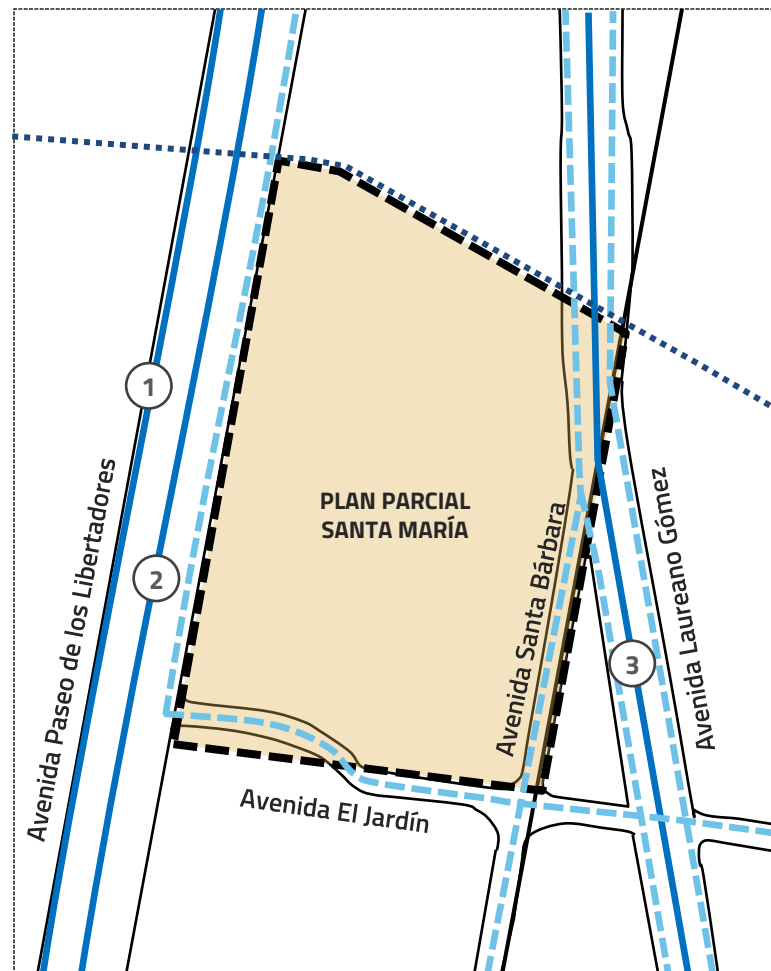
- 1- Línea PVC Autopista Norte, con un diámetro de 12"
- 2- Línea CCP Tibitoc – Cantarrana – Casablanca, con un diámetro de 78".
- 3- Línea CCP Tibitoc-Usaquén, con un diámetro de 60".

Además, se han proyectado líneas adicionales de acueducto que estarán ubicadas sobre la Avenida Paseo de los Libertadores (costado oriental) y a lo largo de la Avenida Laureano Gómez, la Avenida Santa Bárbara y la Avenida El Jardín.

- Quebrada Las Pilas (dotted line)
- Plan Parcial Sorrento - - - - (dashed line)
- Red de acueducto existente ——— (solid blue line)
- Red de acueducto proyectado - - - - (dashed blue line)

Plan Parcial No. 24 Santa María

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."

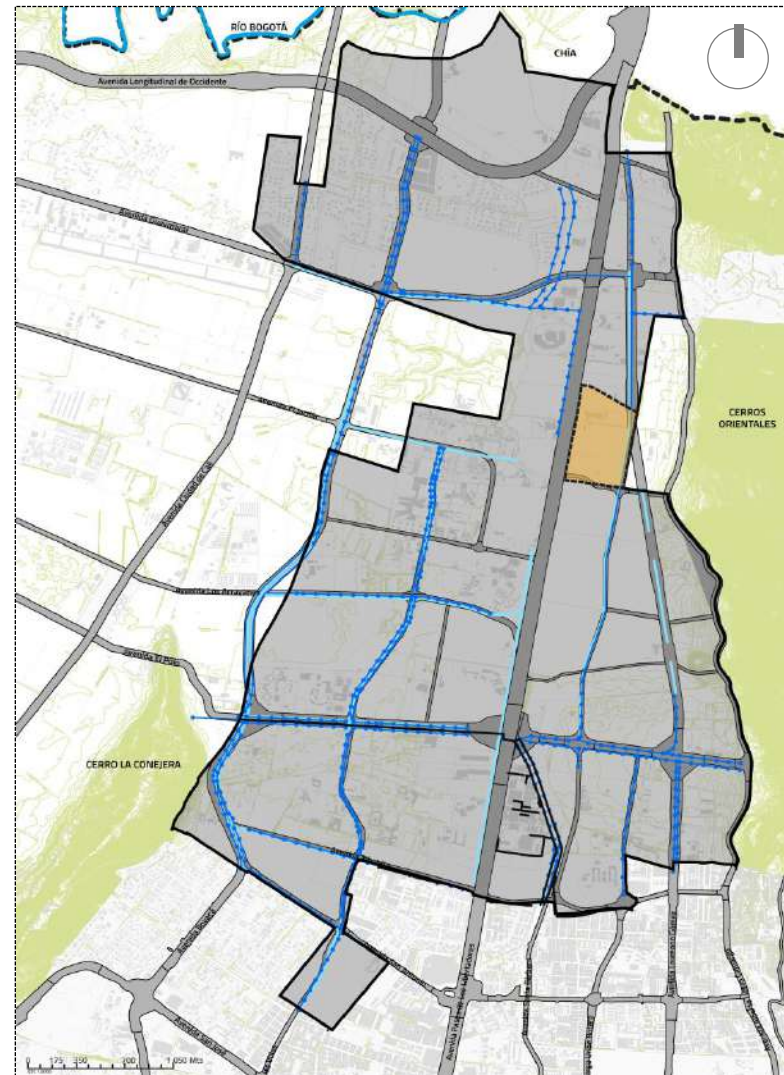
De conformidad con el art. 53 del Decreto 088 de 2017, este sistema está conformado por:

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 |  |
| Plan Parcial Santa María |  |

Plan Parcial No. 24 Santa María



En el caso del Plan Parcial Santa María, deberá considerarse la conexión con el colector proyectado de diámetro 24" localizado al costado oriental de la Avenida Paseo de los Libertadores. Adicionalmente, también debe tenerse en cuenta las redes de alcantarillado sanitario y pluvial proyectadas sobre la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Santa Bárbara.

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 Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá.

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



Imagen 10. Esquema de funcionamiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Sistema de energía eléctrica

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

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. 24 – Santa María, ni en predios colindantes.**

Según comunicación expedida el 07 de marzo de 2018 la empresa CODENSA emite disponibilidad del servicio eléctrico por un tiempo de dos (2) años a partir de la fecha de expedición, para los predios: Global Frb S.A.S, Erglo S.A.S, Metrokía S.A., y Superfondos (Alianza Fiduciaria S.A.) con los siguientes números de radicado respectivamente: 00173924, 00173925, 00173928 y 00173927.

Red de energía eléctrica de alta tensión existente ■
 Subestación eléctrica ■
 Plan Parcial Santa María



Plan Parcial No. 24 Santa María

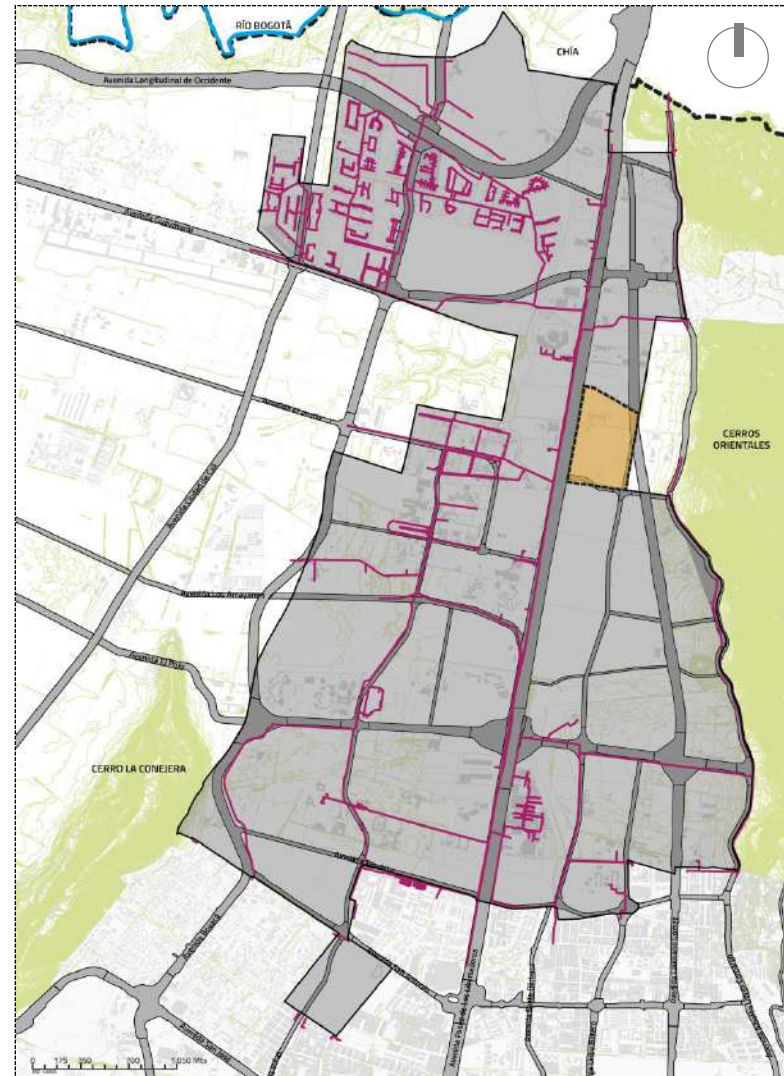


Sistema de gas

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, no se identifican redes de gas ubicadas dentro del ámbito del Plan Parcial No 24 – Santa María. Las redes más cercanas se encuentran localizadas sobre el costado occidental de la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera Séptima).

Redes de Gas Natural existentes 
Plan Parcial Santa María 



1.3.2.5

Sistema de Espacio Público

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

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

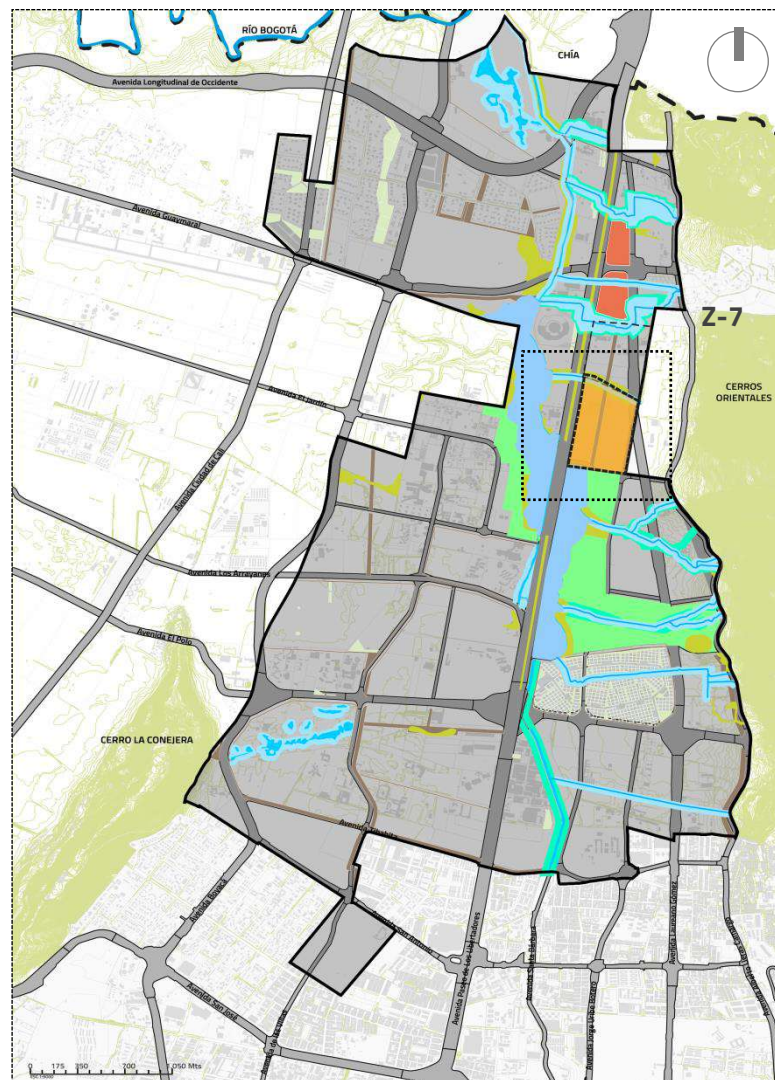
Elementos naturales

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

Elementos artificiales o construidos

- Parque Metropolitano Guaymaral
- Parques Lineales y Alamedas
- Parques Zonales
- Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria
- CIM – Complejo de Intercambio Modal
- Ciclorrutas
- Vías

Plan Parcial No. 24 Santa María





Espacio público en el Plan Parcial Santa María

De acuerdo con el plano No. 7 de la cartografía del POZ Norte, en el Plan Parcial No. 24 Santa María se localizan los siguientes elementos del Sistema de Espacio Público:

Elementos naturales:

- Ronda Hidráulica de la Quebrada Las Pilas.
- Parque Ecológico de Humedal Torca y Guaymaral.

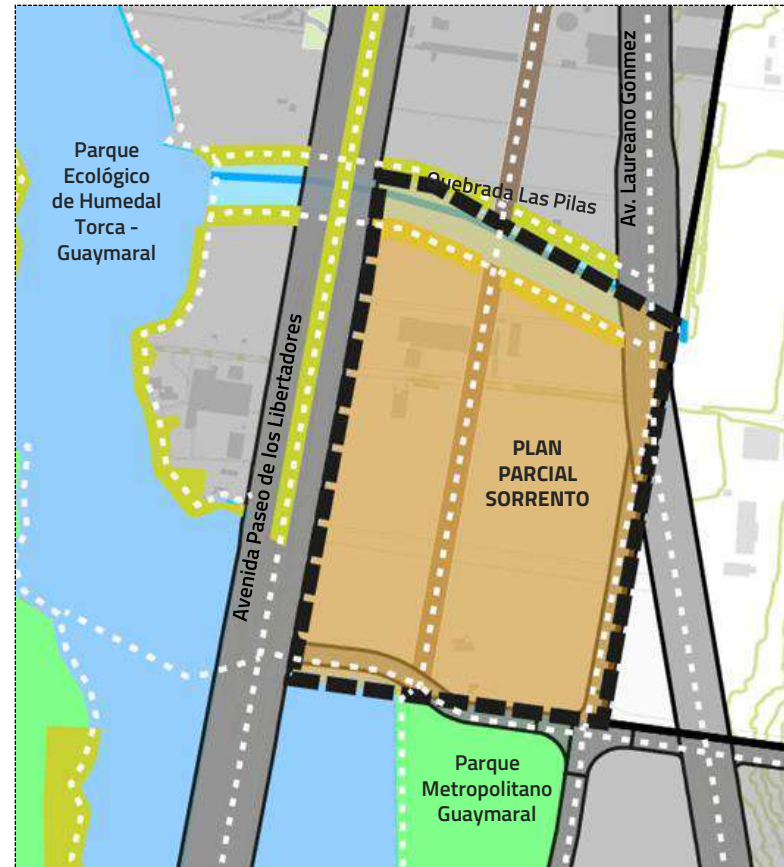
Elementos artificiales

- El Parque Lineal entre el Parque Metropolitano Guaymaral y la Ronda de la Quebrada La Floresta.
- La Zona Complementaria de Conectividad Ecológica de la Quebrada Las Pilas.
- El Parque Metropolitano Guaymaral.
- Las ciclorrutas y corredores viales de la malla vial arterial.

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

Plan Parcial No. 24 Santa María

Z-7



Plan Parcial Santa María



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:

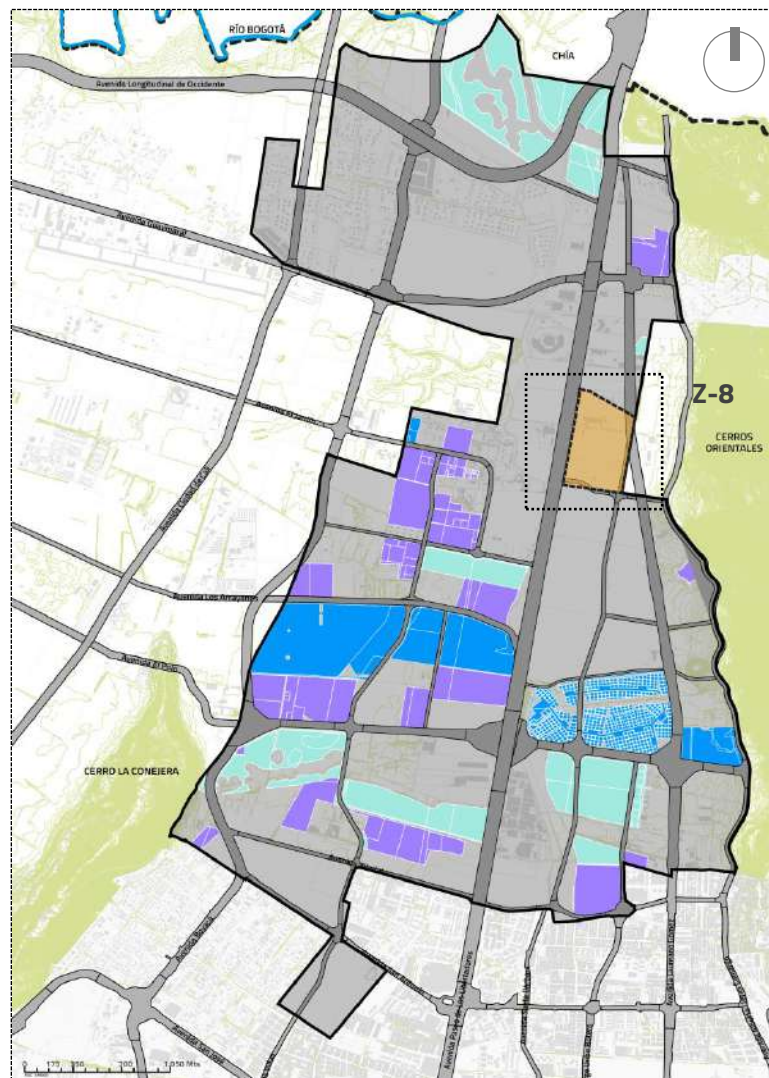
- **Equipamientos colectivos:** Educación, cultura, bienestar social y culto.
- **Equipamientos de servicios urbanos básicos:** Seguridad ciudadana, defensa, justicia, abastecimiento, recintos feriales, entre otros.
- **Equipamientos deportivos y recreativos.**

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	
Plan Parcial Santa María	

Plan Parcial No. 24 Santa María






Uso Dotacional Privado

Equipamiento Deportivo y Recreativo

Actualmente, en el ámbito del plan parcial Santa María existe un uso dotacional privado, el cual tiene un área de 12,1 ha, de las cuales 11,6 ha (116.547, 75 m²) se ubican dentro del plan parcial. De acuerdo con la información suministrada por la Sociedad de Activos Especiales, en la cual se provee un inventario de las áreas, descripción de los espacios, edificaciones y usos actuales y pasados del equipamiento, **el uso dotacional existente clasifica dentro de la categoría de equipamiento deportivo y recreativo.**

Adicionalmente, en virtud de lo establecido en el Artículo 10 del Decreto 484 de 2007, el equipamiento existente clasifica con la escala de equipamiento Urbano, ya que, tal y como se expondrá mas adelante, sus dimensiones y usos lo ubican en la unidad de servicio "Centros deportivos especializados y Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento."

Es importante señalar que este Equipamiento Deportivo y Recreativo no se encuentra incluido en el inventario de equipamientos y usos dotacionales del POZ Norte de acuerdo con la planimetría oficial del Decreto 088 de 2017.

- Plan Parcial Santa María 
- Uso Dotacional Privado 
- POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca 

Plan Parcial No. 24 Santa María

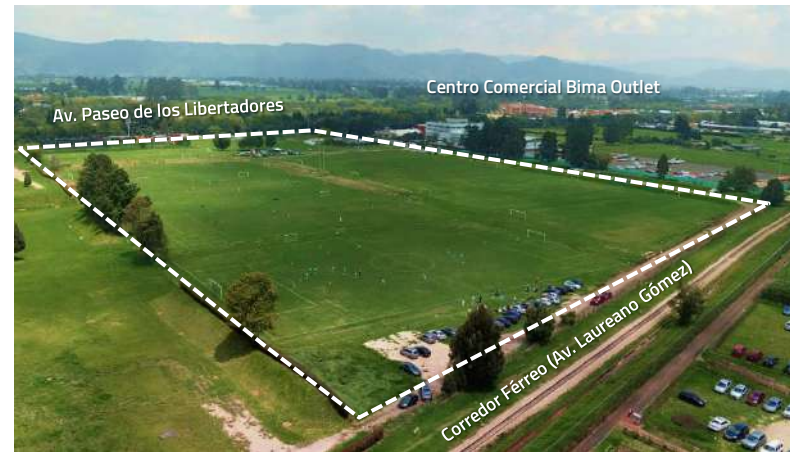


Imagen 11. Vista aérea del Equipamiento Deportivo y Recreativo

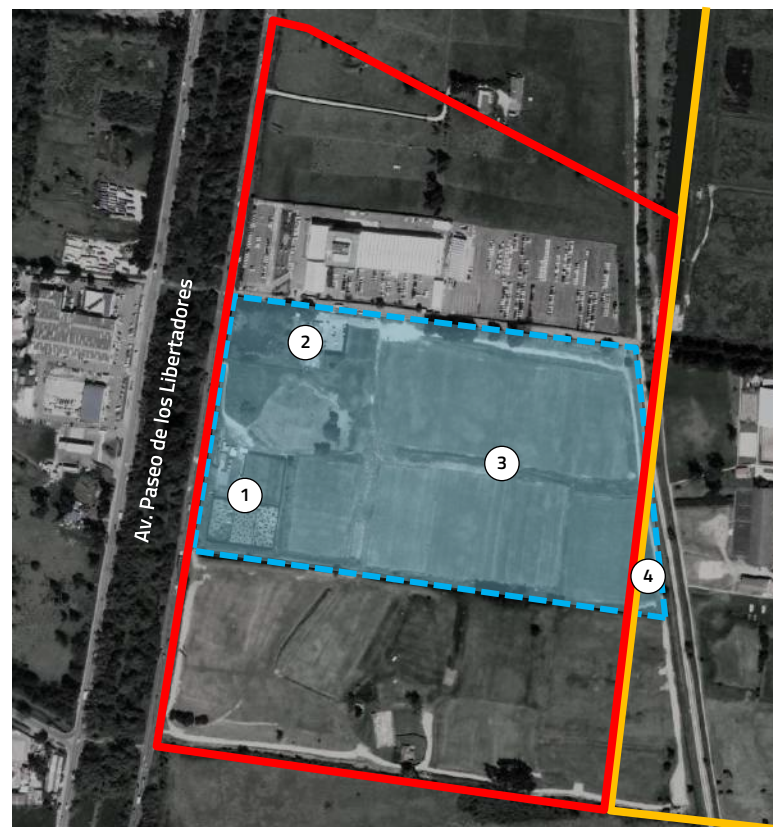


De acuerdo con la información provista por la Sociedad de Activos Especiales (SAE), el propietario del globo de predios donde existe el uso dotacional (denominado "Lote Fontanar"), se compiló un inventario de áreas y espacios del dotacional existente, y las actividades que llevaban y llevan acabo en el lugar. Por un lado, en cuanto al área total de los predios que engloba el equipamiento, la SAE registra un área total de 12,2 ha, de las cuales 11,6 ha se encuentran en ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal de Norte y 0,6 hacen parte de la Reserva Forestal Thomas Van der Hammen. Del área total, se registra que aproximadamente 11,2 ha cuentan con espacios disponibles para el uso por parte de los visitantes, sin embargo, solo aproximadamente el 10% del área total esta siendo actualmente utilizada.

En cuanto a los espacios existentes en el dotacional, se identifican 1.005,80 m² relacionados con construcciones (edificio de servicios), 1.126,27 m² de áreas de parqueadero y 65,504,50 m² de área de canchas de futbol, las cuales son subutilizadas. Dentro de las áreas construidas, se identifican un edificio de oficinas, baños y cocinas.

- 1 – Zona de Paintball
- 2 – Edificio de servicios (oficinas, baños y cocinas)
- 3 – Canchas de fútbol
- 4 – Área de parqueaderos

Plan Parcial No. 24 Santa María



- Plan Parcial Santa María ————
- Perímetro Uso Dotacional - - - - -
- Perímetro POZ Norte ————

Funcionamiento actual y pasado

Con relación al uso dado en el pasado, así como el uso actual del dotacional existente, debe destacarse que este solía funcionar como sede del club social y deportivo Los Millonarios. Desde 1972, en dicho espacio se desarrollaban actividades de recreación y entrenamiento para la práctica deportiva, especialmente fútbol. Actualmente, el club deportivo Club Deportivo no utiliza dichas instalaciones y ha trasladado su sede de entrenamiento a otro lugar. Por consiguiente, actualmente en el dotacional se utilizan las canchas deportivas para entrenamientos privados de fútbol (no de Millonarios), y una parte ha sido arrendada para la realización de otras actividades tales como Conciertos y servicios de Paintball. A hoy, el uso dotacional cuenta 10 canchas de fútbol y una cancha de Paintball con 4 circuitos de juego.

En cuanto a la población que visita y utiliza las instalaciones del dotacional, no se encuentran registros de entrada. Sin embargo, se estima que la mayor cantidad de población flotante se presenta los días sábado y domingos, donde los visitantes pueden alcanzar hasta 500 personas, sin tener en cuenta las personas que visitan de las canchas de Paintball. Entre lunes y viernes se estiman visitas máximas de 100 personas por día.

Potencial aprovechamiento

Teniendo en cuenta el uso actual sobre el dotacional y la gran extensión de canchas de fútbol, sumado a la proximidad del Plan Parcial Santa María al Parque Metropolitano Guaymaral, **es posible afirmar que, una vez construido el parque, mantener el uso dotacional existente no generaría ningún beneficio adicional a la ciudadanía y por ende no es requerido.** En su extensión, el Parque Metropolitano Guaymaral planea contar con instalaciones deportivas públicas de todo tipo, incluyendo como mínimo tres canchas de fútbol de tamaño profesional, diez canchas de fútbol-cinco en grama artificial, una pista de Bici Cross (BMX) de estándares profesionales, entre otras instalaciones.

Por lo tanto, la construcción del Parque Metropolitano Guaymaral contempla una oferta suficiente de espacios recreo – deportivos, que **hacen que el mantenimiento del dotacional existente constituya un desaprovechamiento del uso potencial del suelo**, yendo en contravía de la idea de consolidar un área de actividad de comercio y servicios en el ámbito del plan parcial Santa María. En ese sentido, **una potencial segregación del uso dotacional existente no solo habilitará suelo para su mayor aprovechamiento**, si no que permitirá que el uso dotacional de permanencia pueda configurar un futuro nodo de equipamiento con nuevos usos dotacionales que verdaderamente demande la población.

1.3.3

Estructura Socioeconómica y Espacial

1.3.3.1

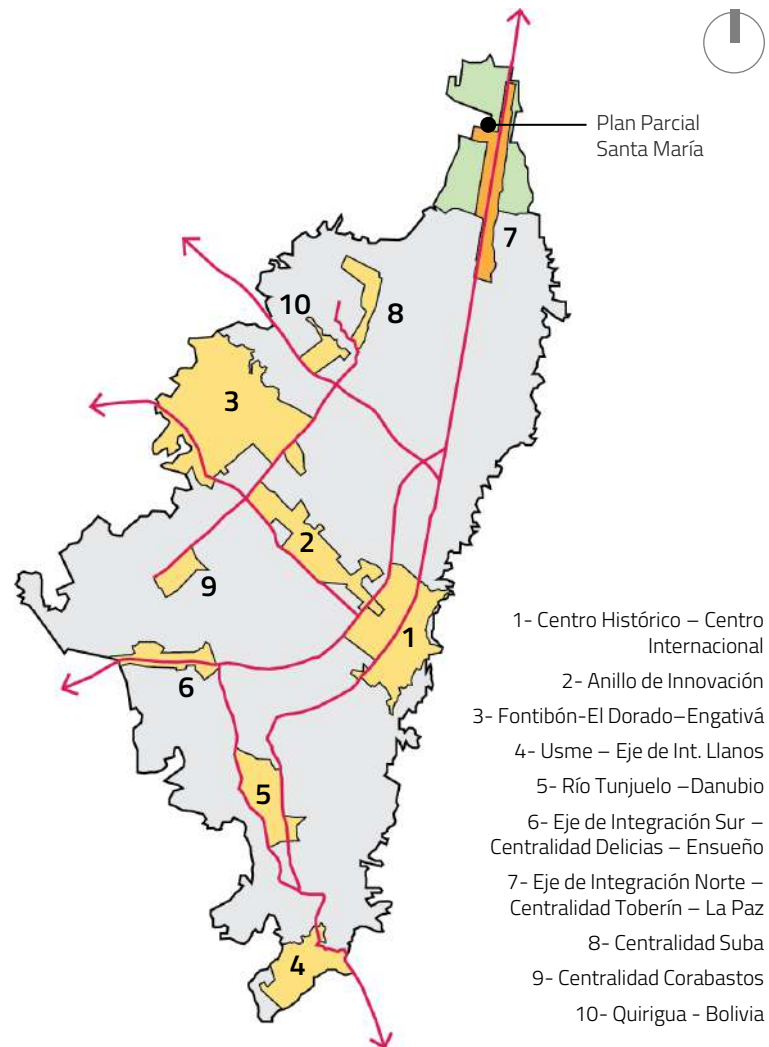
Ejes Principales de Integración

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. 24 Santa María

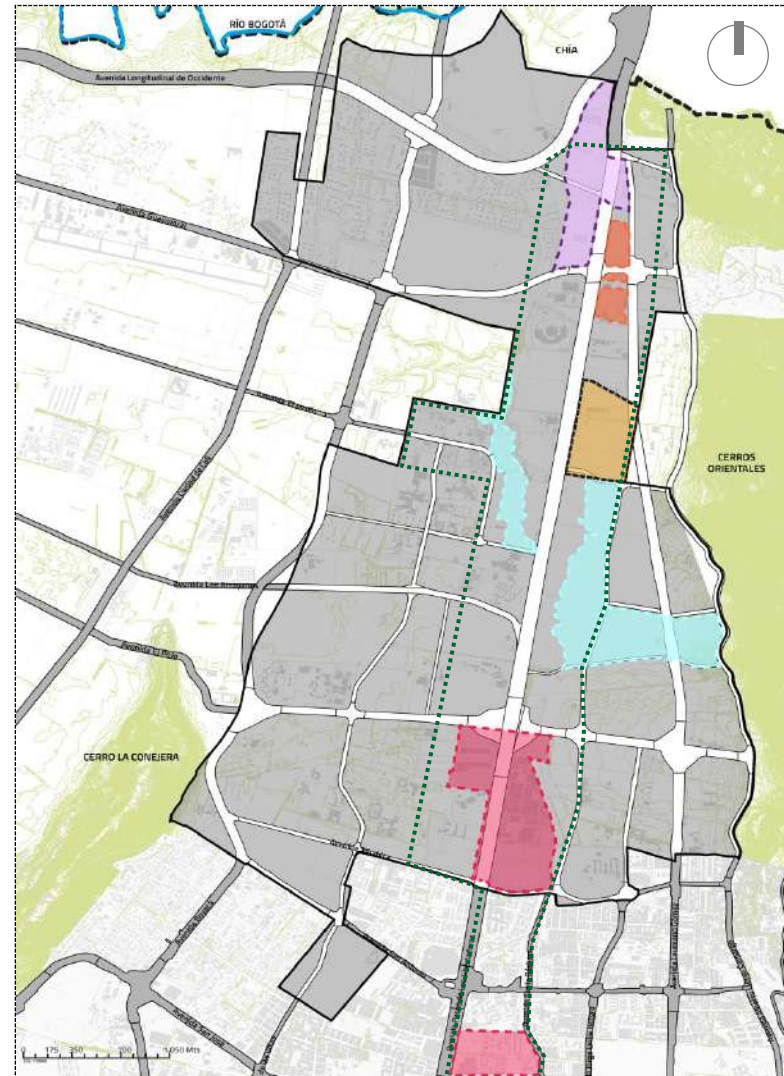


El artículo 90 del Decreto 088 de 2017 determina que la Estructura Socioeconómica y Espacial de Ciudad Lagos de Torca está conformada por la Centralidad Toberín – La Paz, el Parque Metropolitano Guaymaral, el Complejo de Intercambio Modal Interurbano de Transporte y la zona de comercio y servicios de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

El **Plan Parcial Santa María**, 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, y con la **Centralidad del Parque Metropolitano Guaymaral**.

Teniendo como base este escenario, el Plan Parcial Santa María deberá aprovechar su estratégica localización e integrarse 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 Intregración Norte 
- Centralidad Toberín – La Paz 
- Parque Metropolitano Guaymaral 
- Complejo de Intercambio Modal – CIM 
- Zona de Comercio y servicios 
- Plan Parcial Santa María 



1.3.3.2

Usos del Suelo

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

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

Área de Actividad Residencial

Zona Residencial Neta

Área Industrial

Zona Industrial

Área de Actividad Dotacional

Zona de Equipamientos Colectivos

Zona de Servicios Urbanos Básicos

Zona de Equipamientos Deportivo - Recreativo

Parque Metropolitano Guaymaral

Área de actividad de comercio y servicios

Zona de Comercio Cualificado

Zona de Comercio Aglomerado

Zona de Servicios Empresariales

Grandes Superficies Comerciales

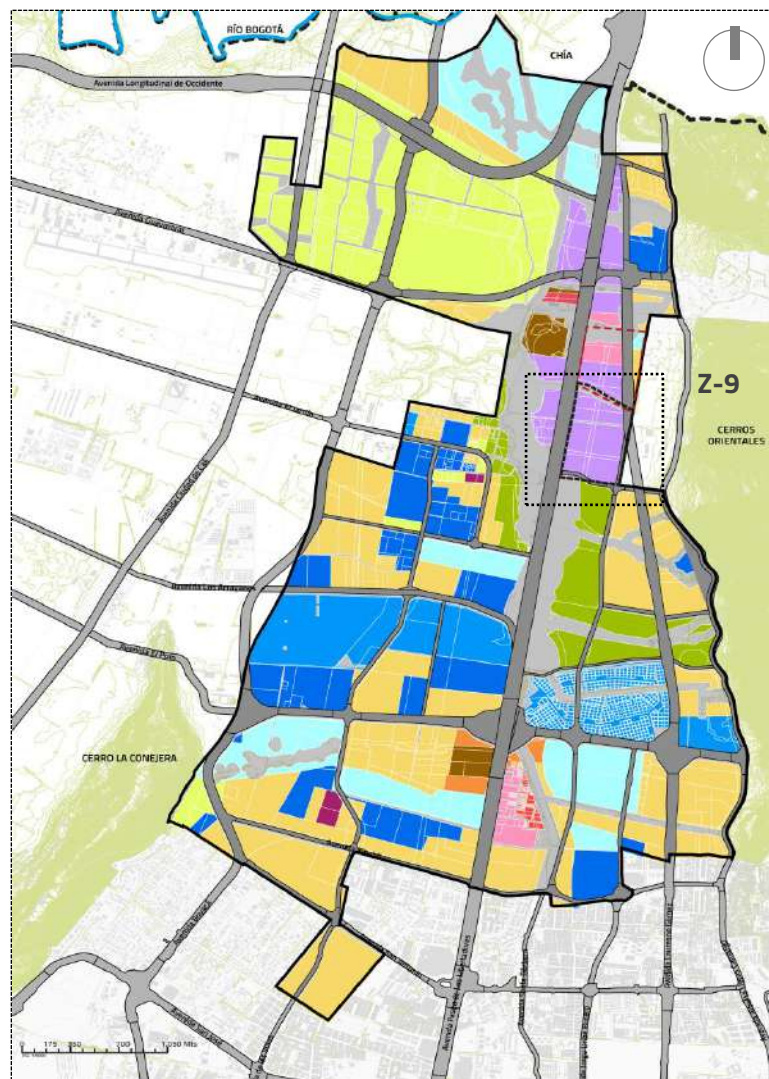
Área Urbana Integral

Zona Residencial

Zona Múltiple

Zona Industrial y de Servicios

Perímetro P.P. Santa María





El Plan Parcial Santa María se encuentra dentro de las siguientes Áreas de Actividad:

Área Urbana Integral
Zona Industrial y de Servicios

De acuerdo con el art. 94 del Decreto 088 de 2017, esta área tiene como fin combinar armónicamente zonas de vivienda, comercio, servicios, zonas industriales y dotacionales.

En el ámbito del Plan Parcial Santa María, el área urbana integral se encuentra clasificada como Zona Industrial y de Servicios, la cual está destinada para centros de negocios, oficinas, industria, comercio y equipamiento de cualquier escala. Como condición para esta zona, se deberá plantear por lo menos un 15% de su área útil en usos diferentes al residencial en primer piso.

Área de Actividad Dotacional
Zona del Parque Metropolitano Guaymaral

El art. 93 del Decreto 088 de 2017 determina esta zona para la provisión de parques públicos. Se podrá desarrollar infraestructura del Sistema Integrado de Transporte Público como patios y terminales, en el sótano del parque metropolitano por solicitud de Transmilenio atendiendo las condiciones ambientales y normas definidas para este parque mediante el correspondiente Plan Director.

En el Parcial Parcial Santa María, la Zona del Parque Metropolitano Guaymaral tiene una extensión de 391,09 m², los cuales se consideran dentro de los suelos de carga general.

Plan Parcial No. 24 Santa María

Z-10

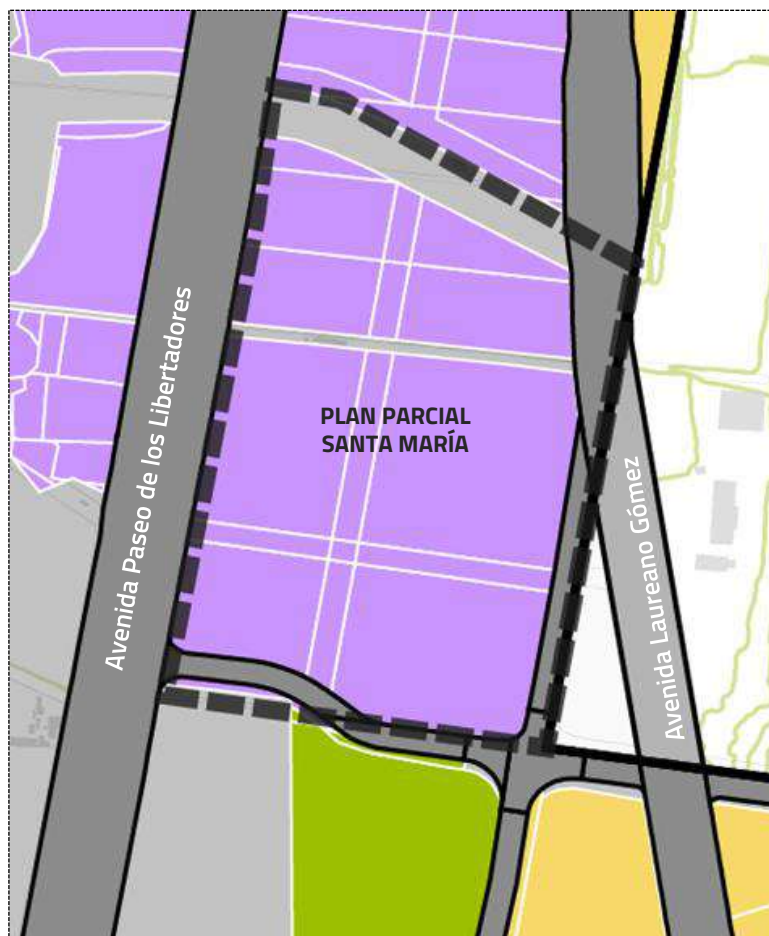


Imagen 53

1.3.3.3

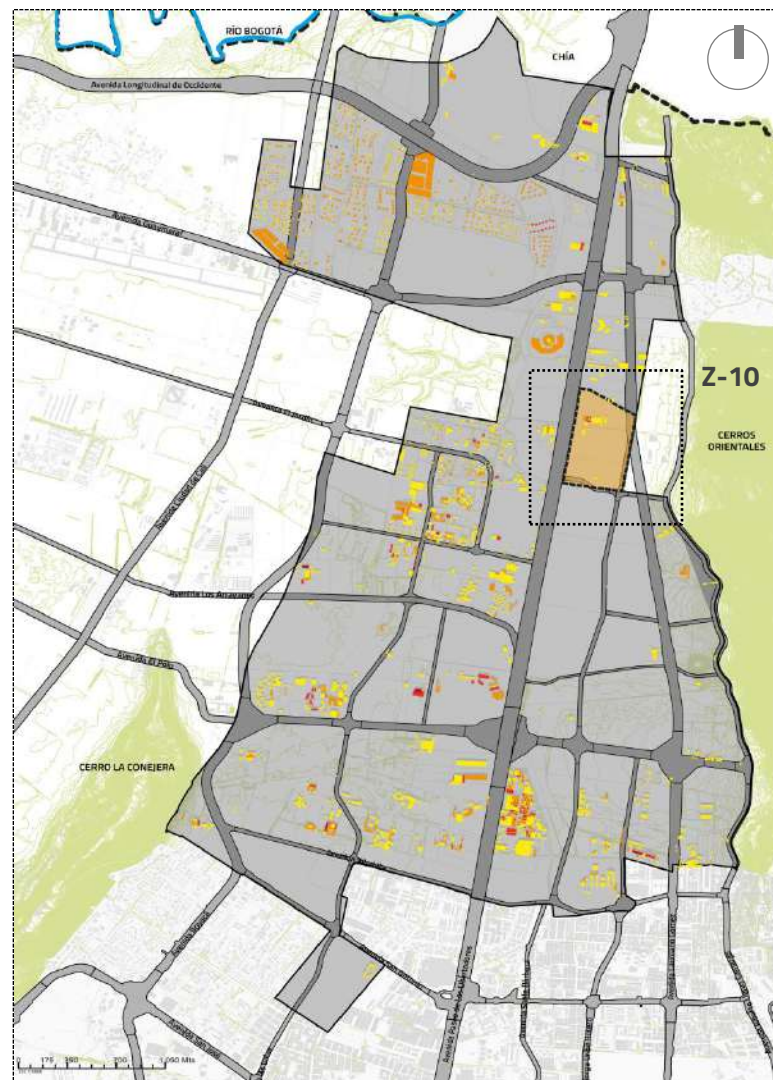
Alturas y Construcciones Existentes

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

En el Plan Parcial Santa María se localizan escasas construcciones, las cuales son en su mayoría de un piso. Se destaca por sus dimensiones y altura, el Concesionario Metrokia, el cual se describe en detalle en la página siguiente.

Como edificaciones cercanas al Plan Parcial, se deben señalar el Centro Comercial Bima Outlet, los concesionarios automotrices al occidente de la Av. Paseo de los Libertadores y el Club Compensar Calle 220.

Alturas de construcciones existentes



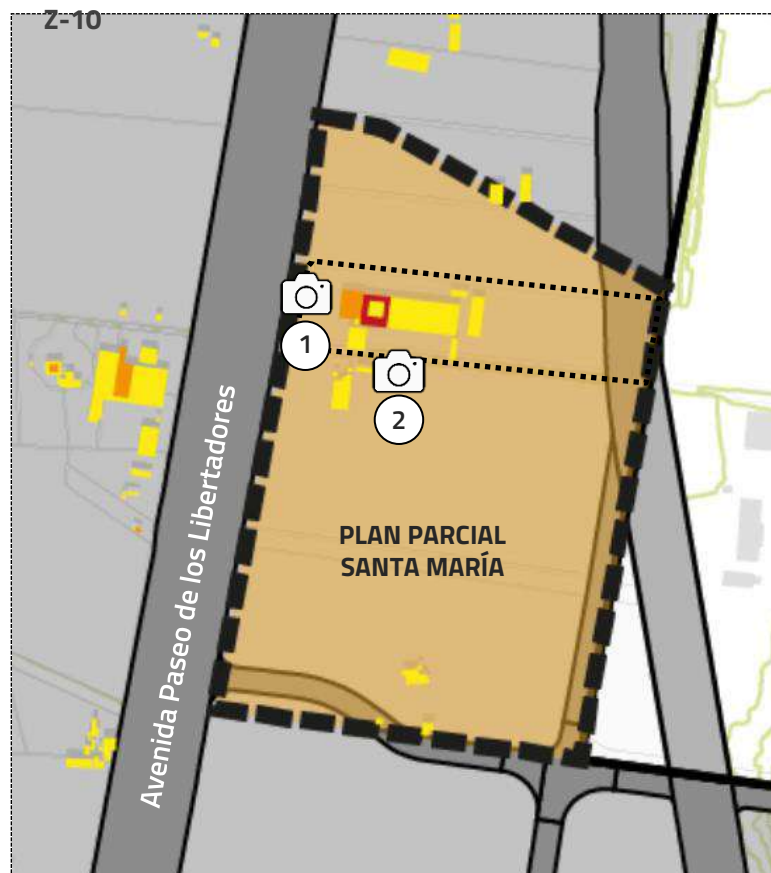


Metrokia Autopista Norte

Situado frente la Avenida Paseo de los Libertadores con calle 224, es un concesionario automotriz dedicado a la compra y la venta de carros, camionetas y camiones. En este predio se localizan edificaciones de uno y cuatro pisos, en los cuales funcionan las salas de ventas, oficinas administrativas y talleres de reparación de vehículos.



Imagen 12. Concesionario Metrokia



Construcciones cercanas al Plan Parcial

1 – Club Compensar Calle 220

Ubicado sobre la Carrera Séptima con Calle 224, este club deportivo y recreativo cuenta con instalaciones para la práctica de diversas actividades, entre las que se incluyen: fútbol, microfútbol, tenis de campo, voleyplaya, patinaje, gimnasia y natación.



Imagen 13. Interior del Club Compensar Calle 220

2 – Concesionarios automotrices de Landrover, CVI Toyota, Chevrolet Autoniza, Volkswagen y Renault Casa Toro

Estos establecimientos se ubican sobre el costado occidental de la Avenida Paseo de los Libertadores y cuentan con edificios para la venta de vehículos nuevos y usados de uno y dos pisos.

Plan Parcial No. 24 Santa María

Z-10

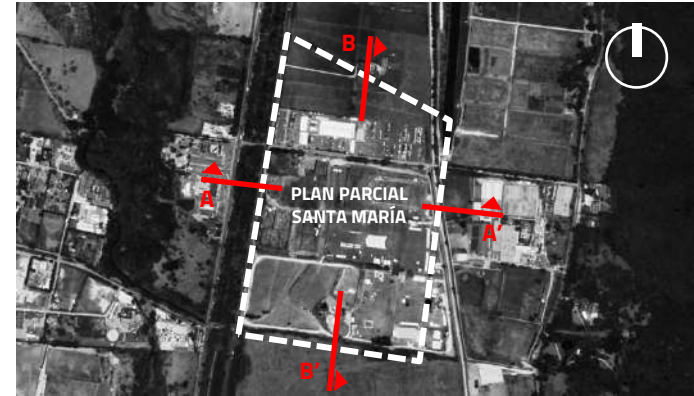


Imagen 14. Concesionarios frente a la Avenida Paseo de los Libertadores.

1.3.3.4

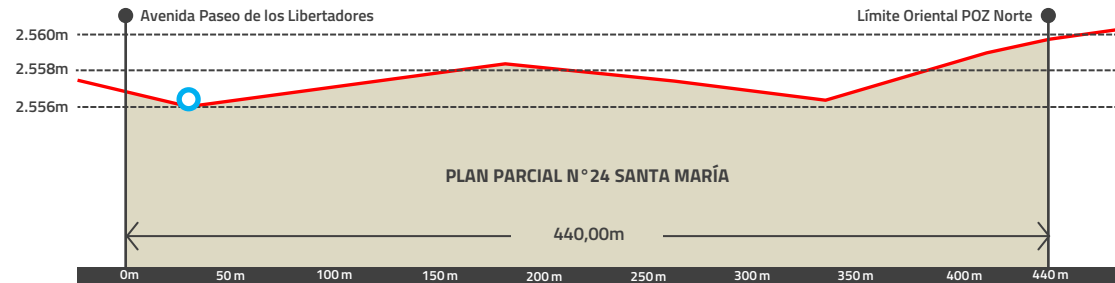
Topografía

El Plan Parcial N° 24 Santa María se ubica sobre un terreno de baja pendiente, en el cual no se presentan inclinaciones mayores al 6,6%. La cota más alta se ubica en cercanías de la Quebrada Las Pilas, mientras que el nivel más bajo se ubica próximo a la Av. Paseo de los Libertadores. **Al no encontrarse pendientes superiores al 25%, no se presentan restricciones para la ubicación de cesiones de parques según lo establecido por el art. 112 del Decreto 088 de 2017.**

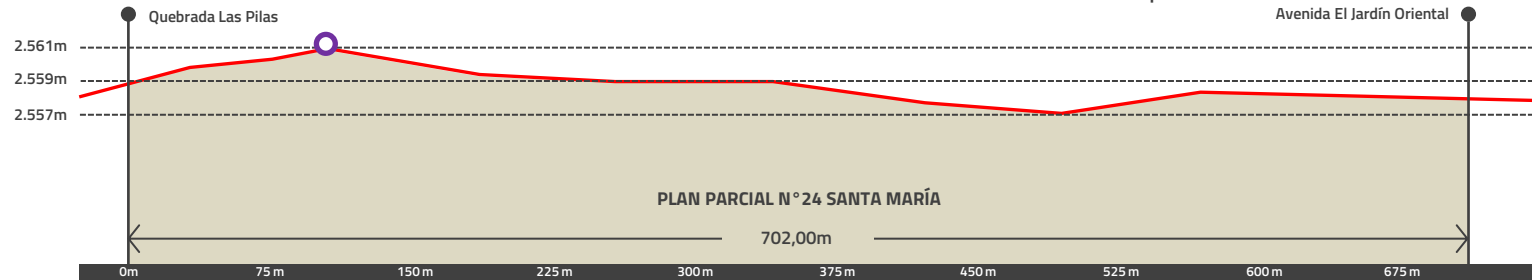


● Punto más alto en el P.P. Santa María: 2.561 msnm.

○ Punto más bajo en el P.P. Santa María: 2.556 msnm.



PERFIL A-A' Pendiente máxima 6.6% Inclinación promedio 2.3%



PERFIL B-B' Pendiente máxima 4.3% Inclinación promedio 1.3%








1.3.3.5

Articulación con el entorno

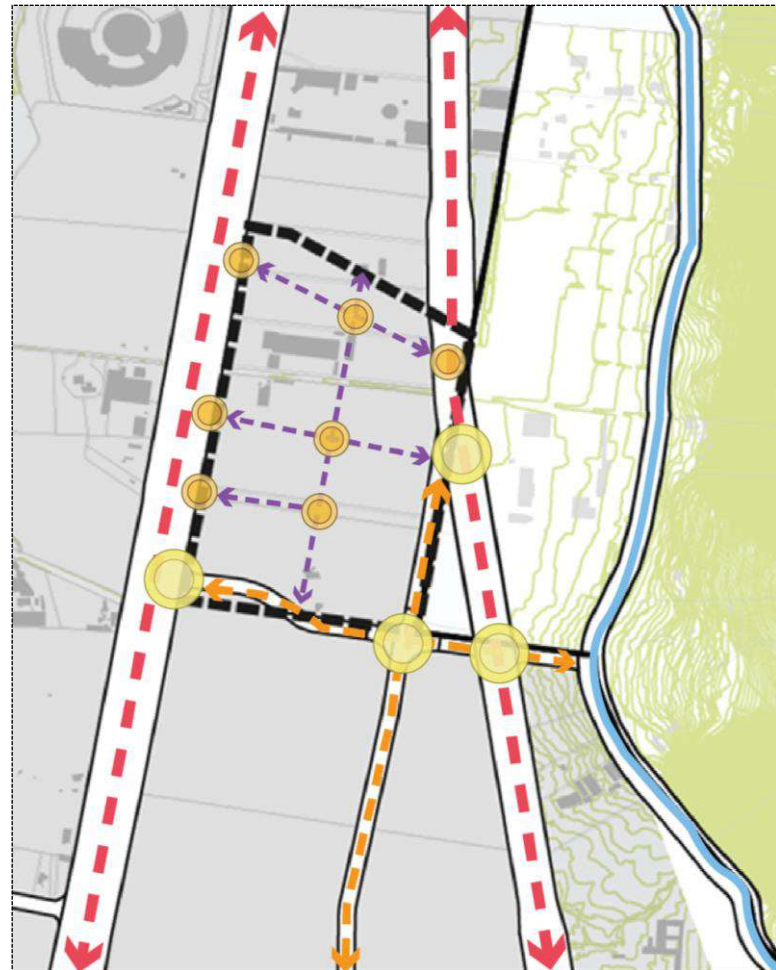
Estructura Vial

El Plan Parcial Santa María se encuentra situado entre varios ejes estratégicos de conexión dentro de Ciudad Lagos de Torca, los cuales brindan acceso al Sistema de Transporte Masivo y permiten una accesibilidad a una amplia gama de movilidad a escala urbana, metropolitana y regional.

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.

-  Corredores de transporte masivo proyectado
-  Otras vías proyectadas
-  Conexiones por medio de malla vial local
-  Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7)
-  Interseccion vial proyectada en la malla vial local
-  Interseccion vial proyectada en el POZ Norte
-  Plan parcial No. 24 Santa Maria

Plan Parcial No. 24 Santa María



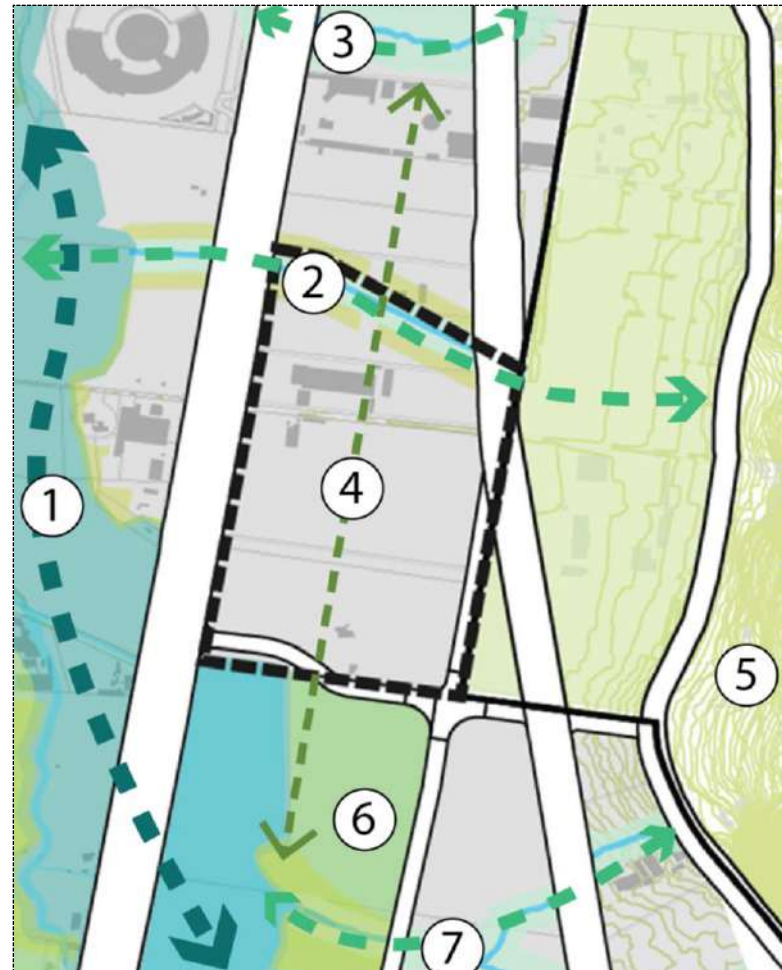
Articulación con la Estructura Ecológica

El Plan Parcial Santa María 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 Santa María 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 – Humedal Torca - Guaymaral
- 2 – Quebrada Las Pilas
- 3 – Quebrada La Floresta
- 4 – Parque Lineal
- 5 – Cerros Orientales
- 6 – Parque Metropolitano Guaymaral
- 7- Quebrada San Juan

- Corredores ecológicos de las Quebradas
- Corredor ecológico Humedal Torca - Guaymaral
- Eje de conectividad ecológica artificial (parque lineal)
- Plan Parcial Santa María



1.3.3.6

Población objetivo

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

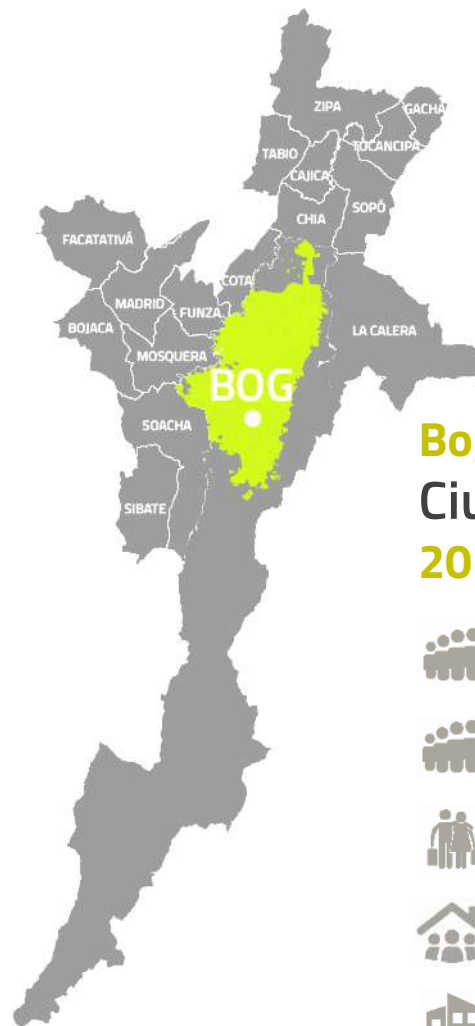
El déficit de vivienda en Bogotá ha sido suplido mediante desarrollos inmobiliarios tanto formales como informales, ubicados en el área urbana del Distrito Capital y en los municipios vecinos, aumentando problemáticas como la congestión vehicular, la deficiencia en la prestación de servicios públicos,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

El Plan Parcial No. 24 –Santa María- 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**



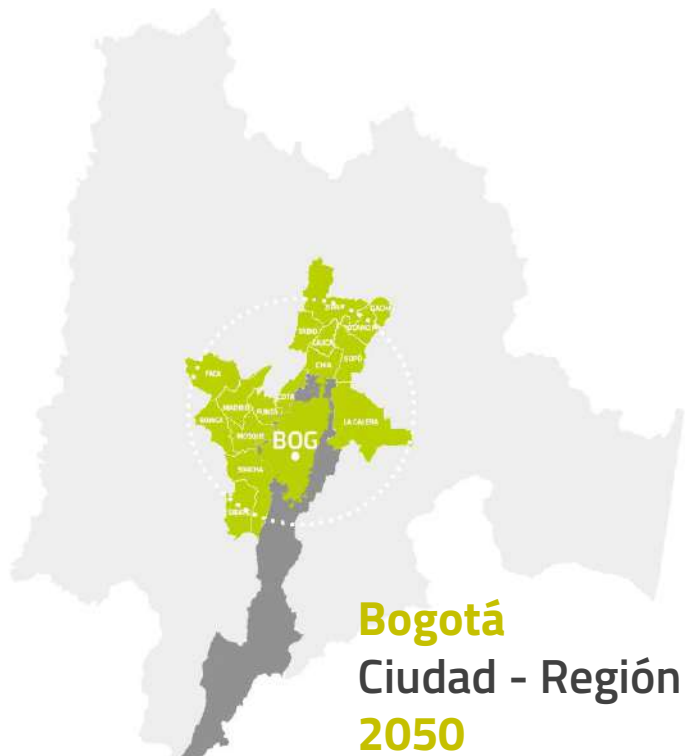
3.2 personas




Promedio por hogar***



291.000 hogares

Déficit de vivienda***

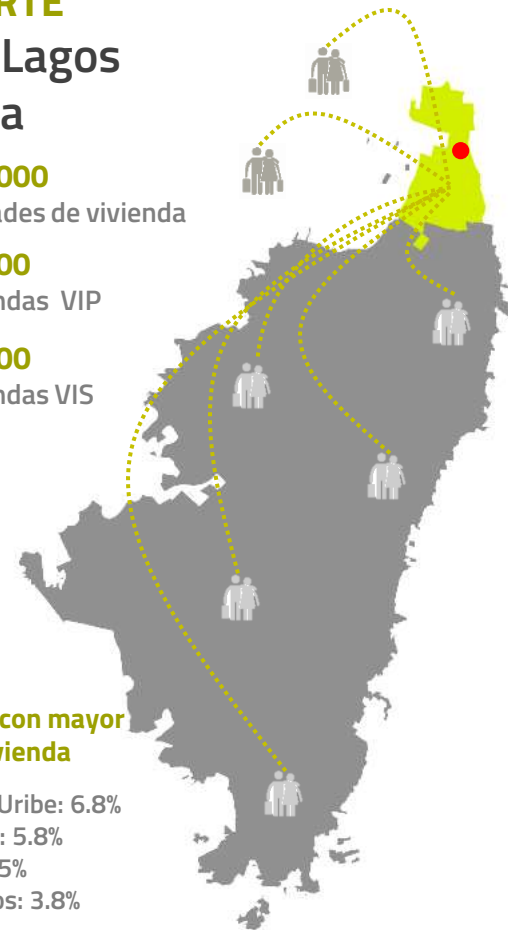


-  **Más de 10.000.000 hab.**
Bogotá – Región*
-  **5.700.000 hogares**
2.8 millones más que en la actualidad***
-  **2.3 personas**
Promedio por hogar***

Plan Parcial No. 24 Santa María

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 Santa María

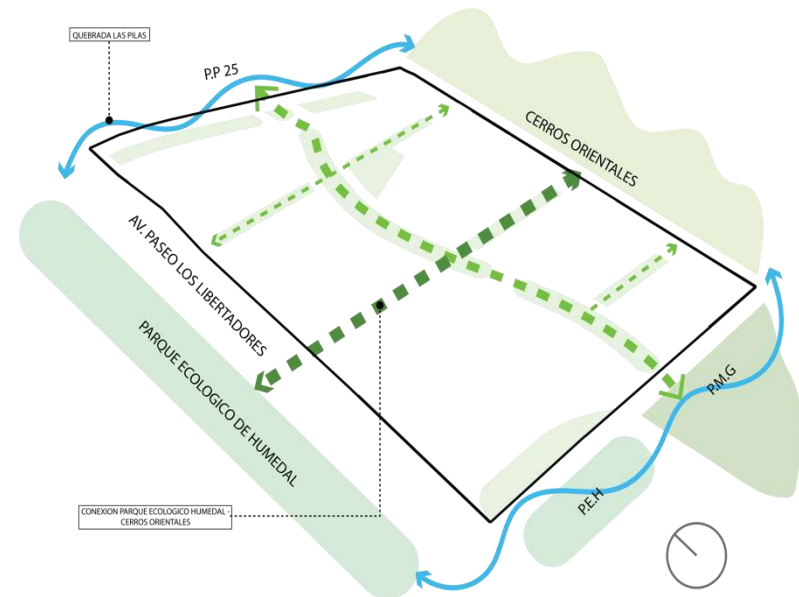
1.4

Conclusiones del diagnóstico

1.4.1

Estructura ecológica principal

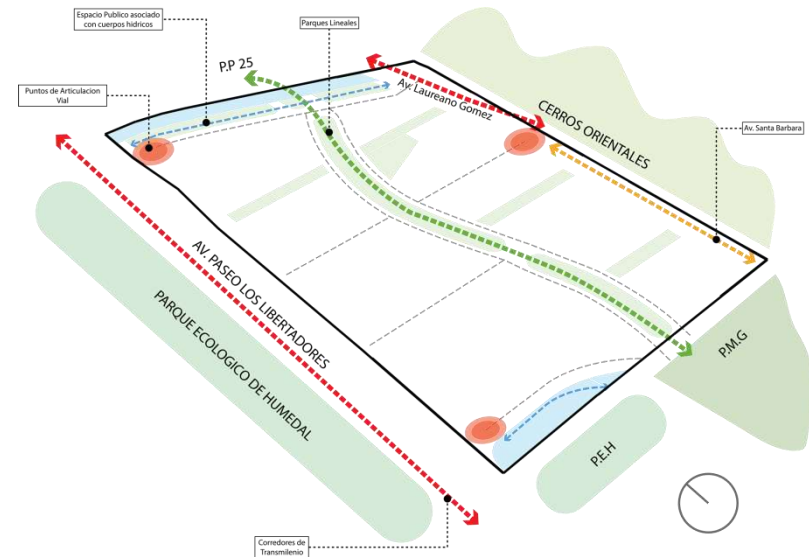
1. La ubicación estratégica del Plan Parcial Santa María dentro de la estructura ecológica principal de Ciudad Lagos de Torca plantea grandes potenciales y, al mismo tiempo, un gran compromiso en términos de manejo, restauración y protección de los elementos naturales que hacen a esta pieza clave dentro 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. La ronda de la Quebrada Las Pilas, el Parque Ecológico del Humedal Torca y Guaymaral y el Parque Metropolitano Guaymaral 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 Santa María deberá ser un desarrollo urbano con una gran riqueza natural, aprovechando las ventajas de localización y propiciando un entorno urbanístico de gran calidad ambiental.



1.4.2

Estructura funcional y de servicios

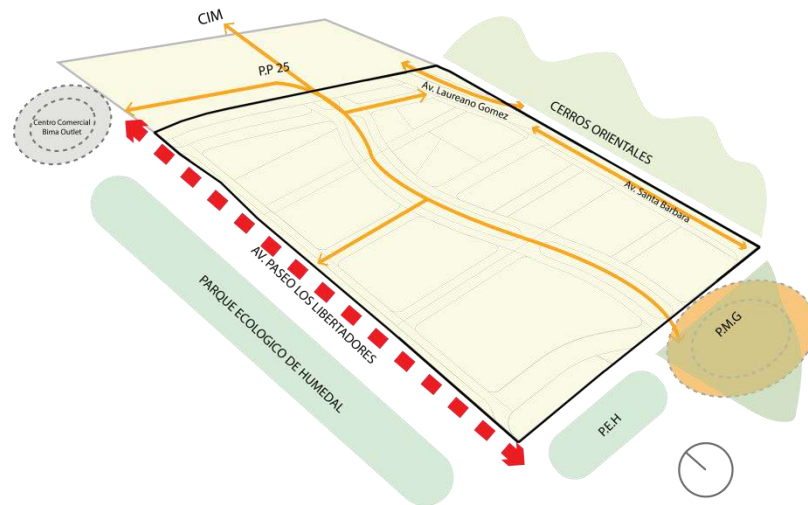
1. El Plan Parcial Santa María cuenta con una localización clave dentro del ámbito del POZ Norte. La presencia de la arterial vial existente (Av. Paseo de los Libertadores) y la proyección de las Av. Laureano Gómez y Santa Bárbara en el área del Plan Parcial, plantea grandes ventajas en términos de accesibilidad a escala urbana, metropolitana y regional.
2. Asimismo, la localización de futuros corredores de Transmilenio sobre las vías arteriales mencionadas y la presencia de la red de ciclorrutas, permitirán estructurar un sistema de movilidad local que garantice una conectividad multimodal eficiente y sostenible.
3. Con relación al Sistema de Espacio Público, este deberá configurarse de tal manera que se articule con los corredores ambientales de ronda, el Parque del Humedal Torca - Guaymaral y el Parque Metropolitano Guaymaral, permitiendo la conectividad de toda la estructura ecológica y la continuidad de los espacios públicos del POZ Norte.
4. Por último, los equipamientos que se propongan dentro del ámbito del Plan Parcial deberán estructurarse con relación al sistema de espacio público, facilitando la accesibilidad a los edificios dotacionales y propiciando el uso activo de los espacios de permanencia y circulación.



1.4.3

Estructura socioeconómica y espacial

1. El emplazamiento del Plan Parcial Santa María 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 y de la Centralidad del Parque Metropolitano Guaymaral.
2. Con relación a los usos del suelo formulados por el POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca, en el ámbito del Plan Parcial Santa María se deberá desarrollar una multiplicidad de actividades que generen un entorno urbano activo, con una oferta de servicios adecuada a las necesidades de los futuros residentes y visitantes.
3. Finalmente, el Plan Parcial Santa María 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.





En conclusión, el Plan Parcial Santa María 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.

2 Formulación

Humedal de Torca y Guaymaral

Foto: Ambiente Bogotá vía Flickr



Habiendo recorrido el escenario actual del área de planificación y tomando como insumos básicos las conclusiones obtenidas al final del diagnóstico, en este capítulo se describirá de forma detallada la manera en que se estructura urbanísticamente el Plan Parcial No. 24 Santa María.

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

2.1

Planteamiento Urbanístico

2.1.1

Concepto

“Pieza Activa Integral”

El planteamiento del Plan Parcial Santa María ha tenido como punto de partida la búsqueda de una integración dinámica y activa entre los elementos naturales y construidos.

Bajo esta premisa, se ha formulado el concepto de “**Pieza Activa Integral**”, la cual representa un desarrollo urbano diverso, en donde se ofrece una gran multiplicidad de actividades y servicios, vinculados estrechamente con la estructura ecológica.

Este concepto se acopla a los objetivos generales establecidos del POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca y va encaminado hacia 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 (ronda)	■ ■ ■	Zona comercial y de servicios	■
Otras conexiones ecológicas	● ● ●	Equipamiento público	■
Malla vial arterial	■ ■ ■	Zonas verdes	■
Vías locales	■ ■ ■	Equipamiento privado	■



Planta General
Plan Parcial No. 24
Santa María

Propuesta Urbanística

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

- Cuatro (4) **Supermanzanas** con un área útil total de 109.540,18 m², las cuales están conformadas de la siguiente manera:
 - La Supermanzana No. 1 (SMZ No.1), con un área útil de 41.946,44 m², la cual se compone de tres (3) lotes destinados a uso mixto.
 - La Supermanzana No. 2 (SMZ No.2), con un área útil de 18.444,57 m², designada para uso mixto.
 - La Supermanzana No. 3 (SMZ No. 3), con un área útil de 28.744,64 m², destinada a uso mixto.
 - La Supermanzana No. 4 (SMZ No. 4), con un área útil de 20.404,53 m², asignada para VIP y uso Dotacional recreativo y deportivo.

Todas las supermanzanas propuestas cumplen con los requisitos establecidos en el art. 108 del Decreto 088 de 2017, en cuanto a su delimitación por la malla vial, áreas útiles máximas (4 Ha), y de contener uso comercial de escala urbana y metropolitana.

- Dos (2) **manzanas residenciales**, denominadas "Manzana No. 1" y "Manzana No. 2", conformadas de la siguiente manera:
 - La Manzana No. 1 (MZ No.1), la cual se compone de un lote VIS de 3.835,00 m² y un lote VIP de 3.693,89 m², para un área útil total de 7.528,86 m².
 - La Manzana No. 2 (MZ No.2), la cual se compone de un lote VIS de 5.371,65 m² y un lote VIP de 9.564,21 m², para un área útil total de 14.935,86 m².
- El **área de cesión para equipamiento público**, con un área neta de 18.833,65 m².
- Las **cesiones de espacio público**, compuestas de un Parque Lineal de 17,474,24 m², tres Alamedas con un total de 9.049,45 m², dos parques de 4.921,38 m², una cesión adicional de 138,34 m² y las Zona de Conectividad Ecológica de la Quebrada Las Pilas, con un área total de 10.112,17 m².
- Las vías de **Malla Vial Local**, las cuales suman un área total de 58.129,69 m².
- Finalmente, los **suelos de carga general** conformados por las Rondas de las Quebradas La Floresta y Las Pilas, El Parque Ecológico del Humedal, el Parque Metropolitano Guaymaral y las afectaciones de las Malla Vial Arterial, correspondiente a la Avenida Paseo de los Libertadores, la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Santa Bárbara.



Plano de Propuesta Urbana

Convenciones

- DELIMITADO PLAN PARCIAL NO. 24
- CARGAS GENERALES**
- AFECTACIÓN VIALES**
- AVENIDA PASEO LOS LIBERTADORES TIPO V-0
- AVENIDA LAUREANO GOMEZ TIPO V-2 DE 84M
- AVENIDA SANTA BARBARA TIPO V-3
- AFECTACIÓN DE SUELO DE PROTECCION Y ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL**
- RONDA QUEBRADA LAS PILAS
- PARQUE METROPOLITANO GUAYMARAL
- PARQUE ECOLOGICO DE HUMEDAL
- CONTROLES AMBIENTALES**
- AV. LAUREANO GOMES, AV. SANTA BARBARA Y AV. PASEO LOS LIBERTADORES
- CARGAS LOCALES**
- VIAS LOCALES**
- No.1 - CALSADA PARALELA
- No.2,3,4,5 TIPO V-5 de 29m
- No.6 VIA PARQUE TIPO V-5 de 53.8m
- PARQUES Y EQUIPAMIENTO**
- PARQUE LINEAL DE 30m
- PARQUES
- ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLOGICA
- EQUIPAMIENTO
- AREAS UTILES**
- VIVIENDA
- VIVIENDA VIS
- VIVIENDA VIP
- COMERCIO
- COMERCIO METROPOLITANO Y URBANO
- DOTACIONAL DE PERMANENCIA
- DOTACIONAL ESCALA URBANA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL No. 24 SANTA MARIA

No	ITEM	PLAN PARCIAL		U,G,U/U.A.U 1		U.A.U 1		U.G.U 2		
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	
AREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA TOTAL	300.316,01	100,00%	178.698,19	100,00%	107.733,13	100,00%	13.884,69	100,00%
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	4.084,79	1,36%	2.766,97	1,55%	1.317,82	1,22%	0,00	0,00%
	2,1	Predio Ferrocarriles de Colombia	4.084,79	1,36%	2.766,97	1,55%	1.317,82	1,22%	0,00	0,00%
	2,1,1	Área Línea del Ferrocarril (Globo No.1 y Globo No.2)	4.084,79	1,36%	2.766,97	1,55%	1.317,82	1,22%	0,00	0,00%
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS GENERALES	296.231,22	98,64%	175.931,22	98,45%	106.415,31	98,78%	13.884,69	100,00%

SUELO OBJETO DE REPARTO	3	SUELO OBJETO DE REPARTO / CARGAS GENERALES	296.231,22	98,64%	175.931,22	98,45%	106.415,31	98,78%	13.884,69	12,89%
	3,1	Cargas Generales Totales	38.180,24	12,71%	29.301,84	16,40%	8.878,40	8,24%	0,00	0,00%
	3,1,1	Suelo Malla Vial Arterial	21.740,62	7,24%	12.862,22	7,20%	8.878,40	8,24%	0,00	0,00%
	3.1.1.1	No.1 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0) (S.M.V.A.1)	149,34	0,05%	149,34	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3.1.1.2	No.2 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0) (S.M.V.A.2)	3,06	0,00%	3,06	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3.1.1.3	No.3 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0) (S.M.V.A.3)	227,11	0,08%	0,00	0,00%	227,11	0,21%	0,00	0,00%
	3.1.1.4	No.4 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0) (S.M.V.A.4)	259,64	0,09%	259,64	0,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3.1.1.5	No.5 Avenida Laureano Gomez (V-2) (S.M.V.A.5)	3.831,37	1,28%	3.831,37	2,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3.1.1.6	No.6 Avenida Laureano Gomez (V-2) (S.M.V.A.6)	2.207,87	0,74%	2.207,87	1,24%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3.1.1.7	No.6.1 Avenida Laureano Gomez (V-2) (S.M.V.A.6.1)	96,99	0,21%	0,00	0,00%	96,99	0,09%	0,00	0,00%
	3.1.1.8	No.7 Avenida Laureano Gomez (V-2) (S.M.V.A.7)	3.624,60	1,21%	0,00	0,00%	3.624,60	3,36%	0,00	0,00%
	3.1.1.9	No.8 Avenida Santa Barbara (V-3) (S.M.V.A.8)	4.929,70	1,64%	0,00	0,00%	4.929,70	4,58%	0,00	0,00%
	3.1.1.10	No.9 Avenida Santa Barbara (V-3) (S.M.V.A.9)	6.410,94	2,13%	6.410,94	3,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3,1,2	Estructura Ecológica Principal (E.E.P)	16.439,62	5,47%	16.439,62	5,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3,1,2,1	Ronda Hidrica Quebrada Las Pilas (R.H.1)	11.630,51	3,87%	11.630,51	6,51%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3,1,2,2	Parque Ecológico de Humedal (P.E.H.1)	4.417,00	1,47%	4.417,00	2,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	3,1,2,3	Parque Metropolitano Guayamaral (P.M.G.1)	392,11	0,13%	392,11	0,22%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

ÁREA NETA URBANIZABLE	4	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO EDIFICABILIDAD	258.050,98	85,93%	146.629,38	82,05%	97.536,91	90,54%	13.884,69	12,89%
	4,1	Control Ambiental (CA)	11.081,02	3,69%	5.875,67	3,29%	5.205,35	4,83%	0,00	0,00%
	4,1,1	No.1 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.1)	246,78	0,08%	246,78	0,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	4,1,2	No.2 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.2)	1.446,82	0,48%	1.446,82	0,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	4,1,3	No.3 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.3)	2.699,08	0,90%	0,00	0,00%	2.699,08	2,51%	0,00	0,00%
	4,1,4	No.4 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.4)	1.346,96	0,45%	1.346,96	0,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	4,1,5	No.4a Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.4)	92,90	0,03%	92,90	0,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	4,1,6	No.5 Avenida Laureano Gomez (C.A.5)	290,77	0,10%	290,77	0,16%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	4,1,7	No.6 Avenida Laureano Gomez (C.A.6)	519,20	0,17%	519,20	0,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	4,1,8	No.7 Avenida Santa Barbara (C.A.7)	1.200,53	0,40%	0,00	0,00%	1.200,53	1,11%	0,00	0,00%
	4,1,9	No.8 Avenida Santa Barbara (C.A.8)	1.305,74	2,89%	0,00	0,00%	1.305,74	1,21%	0,00	0,00%
	4,1,10	No.9 Avenida Santa Barbara (C.A.9)	1.932,24	0,64%	1.932,24	1,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	5	ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	246.969,96	82,24%	140.753,71	78,77%	92.331,56	85,70%	13.884,69	100,00%
	6	Cargas Locales Totales	118.658,92	48,05%	70.262,79	49,92%	44.511,45	48,21%	3.884,68	4,21%
	6,1	Cesiones Publicas para Parques	41.695,58	16,88%	24.242,65	17,22%	16.341,49	17,70%	1.111,44	8,00%
	6,1,1	Parques Lineales (P.L)	17.474,24	7,08%	9.255,90	6,58%	8.218,34	8,90%	0,00	0,00%
	6,1,1,1	Parque Lineal No.1 (30m de Ancho) (ZV - P.L.1)	5.829,25	2,36%	5.829,25	4,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,1,3	Parque Lineal No.2 (30m de Ancho) (ZV - P.L.2)	8.218,34	6,93%	0,00	0,00%	8.218,34	8,90%	0,00	0,00%
	6,1,1,4	Parque Lineal No.3 (30m de Ancho) (ZV - P.L.3)	3.426,65	1,39%	3.426,65	2,43%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,2	Zona de Conectividad Ecologica	10.112,17	4,09%	10.112,17	7,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,2,1	Zona de Conectividad Ecologica No.1 (Z.C.E.1)	6.197,53	2,51%	6.197,53	4,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,2,2	Zona de Conectividad Ecologica No.2 (Z.C.E.2)	1.123,97	0,46%	1.123,97	0,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,2,3	Zona de Conectividad Ecologica No.3 (Z.C.E.3)	2.790,67	1,13%	2.790,67	1,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,4	Alamedas	9.049,45	3,66%	3.315,22	2,36%	4.622,79	5,01%	1.111,44	8,00%
	6,1,4,2	Alameda No.1 (ZV - ALAMEDA 1)	2.985,63	1,21%	1.974,57	1,40%	1.011,06	1,10%	0,00	0,00%
	6,1,4,4	Alameda No.2 (ZV - ALAMEDA 2)	2.929,81	7,03%	1.340,65	0,95%	1.589,16	1,72%	0,00	0,00%
	6,1,4,6	Alameda No.3 (ZV - ALAMEDA 3)	3.134,01	1,27%	0,00	0,00%	2.022,57	2,19%	1.111,44	8,00%
	6,1,5	Parques	4.921,38	79,41%	1.421,02	1,01%	3.500,36	3,79%	0,00	0,00%
	6,1,5,1	Parque Plazoleta No.1 (ZV - Parque Plazoleta 1)	3.500,36	1,42%	0,00	0,00%	3.500,36	3,79%	0,00	0,00%
	6,1,5,2	Parque No.2 (ZV - Parque 2)	1.421,02	1,20%	1.421,02	2,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6,1,6	Cesion Adicional para Parques	138,34	7,62%	138,34	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6,1,6,1	Parque No.3 (ZV - Parque 3)	138,34	0,06%	138,34	0,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
6,2	Cesiones Publicas para Equipamientos	18.833,65	7,63%	11.260,37	8,00%	7.573,28	8,20%	0,00	0,00%	
6,2,1	Equipamiento No.1 (E.P.1)	18.833,65	7,63%	11.260,37	8,00%	7.573,28	8,20%	0,00	0,00%	

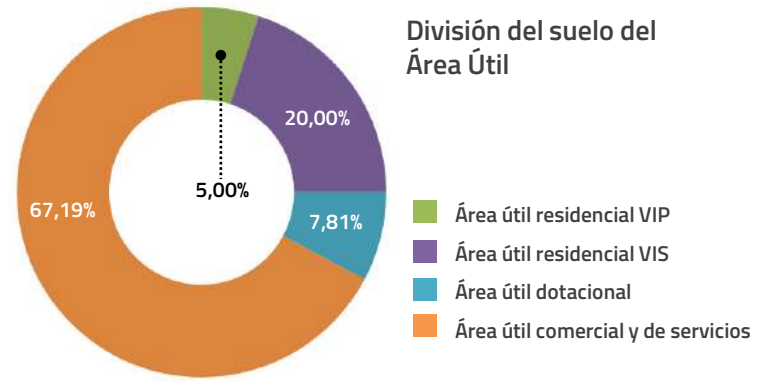
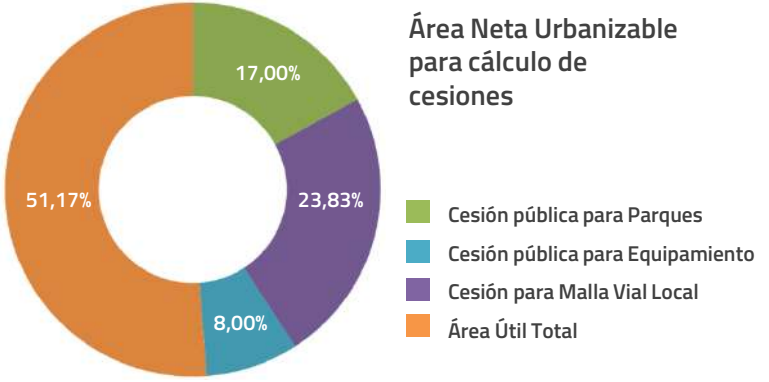
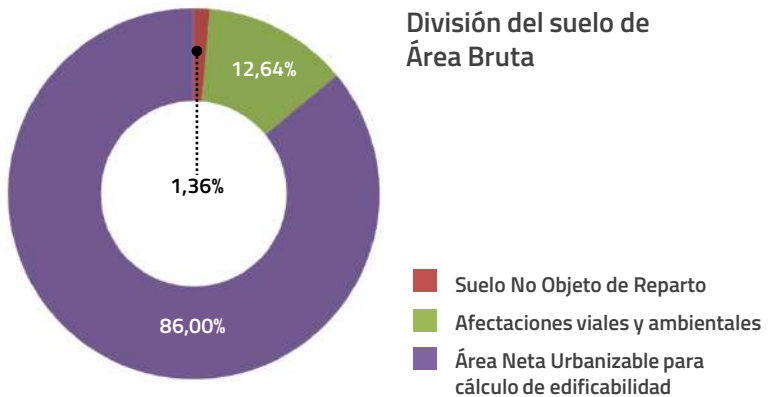
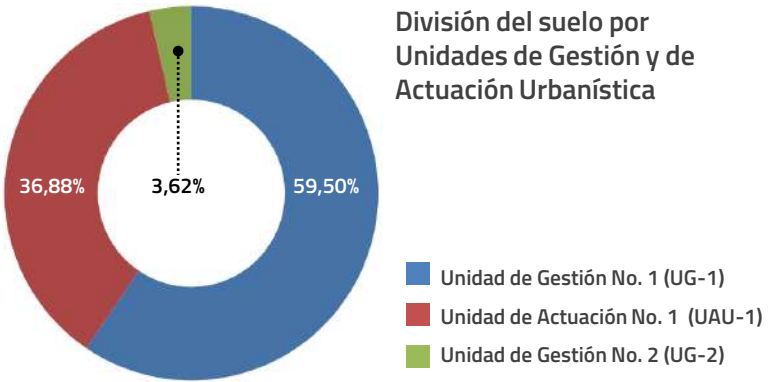
	6.3	Cesiones Publicas para Malla Vial Local	58.129,69	23,54%	34.759,77	24,70%	20.596,68	22,31%	2.773,24	3,00%
	6.3.1	Calzada Paralela No.1a (CL.P.1a)	1.964,49	0,80%	1.964,49	1,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.2	Calzada Paralela No.1b (CL.P.1b)	2.977,13	1,21%	0,00	0,00%	2.977,13	3,22%	0,00	0,00%
	6.3.3	Calzada Paralela No.1c (CL.P.1c)	2.151,75	0,87%	2.151,75	1,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.4	Via No.1a (V-5)	6.378,24	2,58%	6.378,24	4,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.5	Via No.1b (V-5)	3.319,09	1,34%	3.319,09	2,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.6	Via No.2a (V-5)	4.081,72	1,65%	0,00	0,00%	4.081,72	4,42%	0,00	0,00%
	6.3.7	Via No.2b (V-5)	5.561,93	2,25%	0,00	0,00%	2.788,69	3,02%	2.773,24	19,97%
	6.3.8	Via No.3a (V-5)	2.572,30	1,04%	0,00	0,00%	2.572,30	2,79%	0,00	0,00%
	6.3.9	Via No.3b (V-5)	2.869,68	1,16%	2.869,68	2,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.10	Via No.4 (V-5)	6.356,56	2,57%	6.356,56	4,52%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.11	Via parque No.5a (V-5) (V.P.5a)	5.438,17	2,20%	5.438,17	3,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	6.3.12	Via parque No.5b (V-5) (V.P.5b)	8.176,84	3,31%	0,00	0,00%	8.176,84	8,86%	0,00	0,00%
	6.3.13	Via parque No.5c (V-5) (V.P.5c)	6.281,79	2,54%	6.281,79	4,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7	ÁREA UTIL TOTAL	128.311,04	100,00%	70.490,92	100,00%	47.820,11	100,00%	10.000,01	100,00%

	7	ÁREA ÚTIL TOTAL	128.311,04	100,00%	70.490,92	100,00%	47.820,11	100,00%	10.000,01	100,00%
	7.1	Área Útil Residencial	32.869,27	25,62%	17.933,41	25,44%	14.935,86	31,23%	0,00	0,00%
	7.2	Área Util Comercial y Servicios	85.441,76	66,59%	52.557,51	74,56%	32.884,25	68,77%	0,00	0,00%
	7.3	Área Util Dotacional (Permanencia)	10.000,01	7,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10.000,01	100,00%
	7.1	ÁREA RESIDENCIAL	32.869,27	25,62%	17.933,41	13,98%	14.935,86	11,64%	0,00	0,00%
	7.1.2	Área Útil VIP	23.662,62	18,44%	14.098,41	20,00%	9.564,21	20,00%	0,00	0,00%
	7.1.2.1	IMZ No.1 Lote VIP	3.693,89	2,88%	3.693,89	5,24%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7.1.2.2	IMZ No.2 Lote VIP	9.564,21	7,45%	0,00	0,00%	9.564,21	20,00%	0,00	0,00%
	7.1.2.3	S.MZ No.4 Lote VIP	10.404,52	8,11%	10.404,52	14,76%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7.1.3	Área Util VIS	9.206,65	7,18%	3.835,00	5,44%	5.371,65	11,23%	0,00	0,00%
	7.1.3.1	IMZ No.1 Lote VIS	3.835,00	2,99%	3.835,00	5,44%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7.1.3.2	IMZ No.2 Lote VIS	5.371,65	4,19%	0,00	0,00%	5.371,65	11,23%	0,00	0,00%
	7.2	ÁREA UTIL COMERCIAL Y DE SERVICIOS	85.441,76	66,59%	52.557,51	74,56%	32.884,25	68,77%	0,00	0,00%
	7.2.1	Área Comercial y Servicios	85.441,76	66,59%	52.557,51	74,56%	32.884,25	68,77%	0,00	0,00%
	7.2.1.1	S.MZ USO MIXTO No.1 - Lote No.1 Vivienda, Comercio y Servicios	11.016,52	8,59%	11.016,52	15,63%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7.2.1.2	S.MZ USO MIXTO No.1 - Lote No.2 Vivienda, Comercio y Servicios	12.796,35	9,97%	12.796,35	18,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7.2.1.3	S.MZ USO MIXTO No.1 - Lote No.3 Vivienda, Comercio y Servicios	14.439,68	11,25%	0,00	0,00%	14.439,68	30,20%	0,00	0,00%
	7.2.1.4	S.MZ USO MIXTO No.2 Vivienda, Comercio y Servicios	18.444,57	14,37%	0,00	0,00%	18.444,57	38,57%	0,00	0,00%
	7.2.1.5	S.MZ USO MIXTO No.3 Vivienda, Comercio y Servicios	28.744,64	22,40%	28.744,64	40,78%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	7.3	Área Util Dotacional (Permanencia)	10.000,01	7,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10.000,01	100,00%
	7.3.1	Área Dotacional (Permanencia)	10.000,01	7,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10.000,01	100,00%
	7.3.1.2	S.MZ No.4 Lote Dotacional Recreativo y deportivo	10.000,01	7,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10.000,01	100,00%

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° 24 "Santa María" 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:

Plan Parcial No. 24 – Santa María

Áreas generales



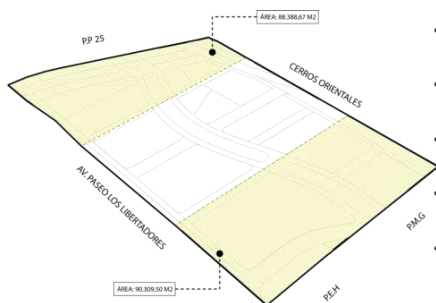
Plan Parcial No. 24 – Santa María

Unidades de Gestión (UG) y Actuación Urbanística (UAU)

El Plan Parcial se desarrollará a través de dos Unidades de Gestión y una Unidad de Actuación Urbanística, conformadas por varios inmuebles, las cuales podrán desarrollarse a través de la obtención de una única licencia de urbanización o plan urbanístico general en los términos de los artículos 2.2.4.1.6.1.1 y 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

Los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística deberán presentar para aprobación de la Secretaría Distrital de Planeación el correspondiente proyecto de delimitación de forma previa al trámite de licenciamiento urbanístico.

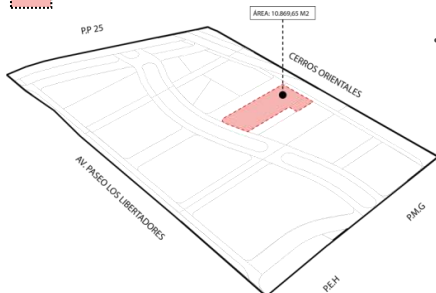
Unidad de Gestión No. 1



PREDIOS INVOLUCRADOS

- Predio No. 1 Familia Roa (FMI 50N-20324450)
- Predio No. 2 Familia Roa (FMI 50N-20324449)
- Predio No. 3 Metrokia (FMI 50N-2032448)
- Predio No. 6 Súper Fondos (FMI 50N-20840980)
- Predio No. 8 Las Pilas (FMI 50N-20833771)

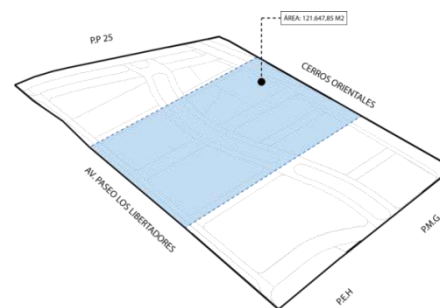
Unidad de Gestión No. 2



PREDIO INVOLUCRADO

- Predio No. 7 Lote Fontanar (FMI 50N-308063)

Unidad de Actuación Urbanística No. 1

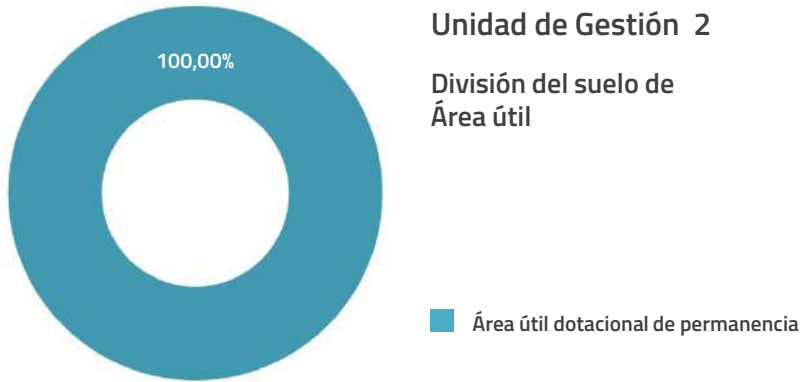
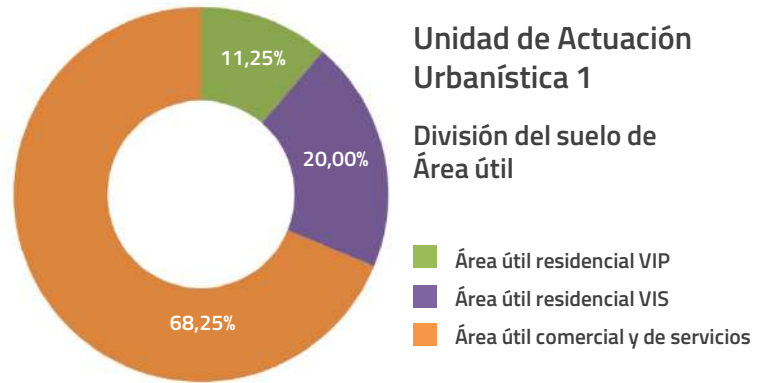
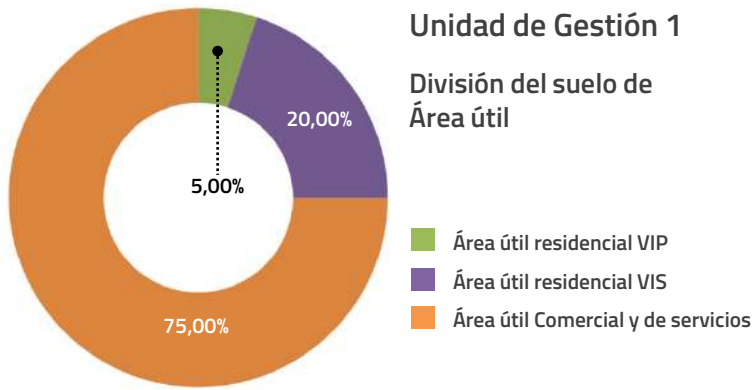


PREDIOS INVOLUCRADOS

- Predio No. 4 Camino de Palermo Lote Occidental (FMI Sin información)
- Predio No. 5 Camino de Palermo Lote Oriental (FMI Sin información)
- Predio No. 7 Lote Fontanar FMI 50N-308063)

Plan Parcial No. 24 – Santa María

Unidades de Gestión (UG) y Actuación Urbanística (UAU)



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. 24 – Santa María. En este sentido, la propuesta urbana hace énfasis en la rehabilitación y protección de los componentes que configuran la Estructura Ecológica Principal, armonizándolos con los demás elementos que componen el sistema de movilidad y de espacio público.

La propuesta ambiental del Plan Parcial Santa María 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

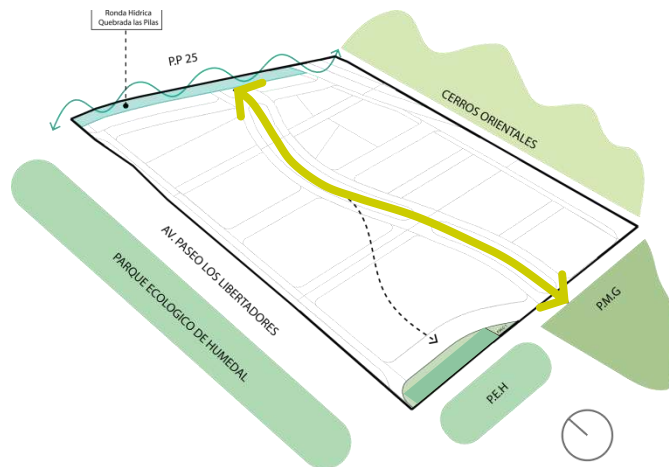
- Quebradas 
- Rondas Hidráulica de la Quebrada Las Pilas (R.H) 
- Parque Ecológico de Humedal (P.E.H.1) 
- Parque Metropolitano Guaymaral (P.M.G) 
- Perímetro Plan Parcial Santa María 
- Vallado Principal* 

*Este vallado se encuentra completamente por fuera del ámbito del Plan Parcial No. 24 y su manejo será asumido por el Plan Parcial No. 17 (Lucerna).

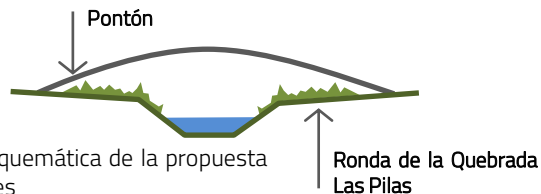


Rondas Hidráulicas de la Quebrada Las Pilas

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



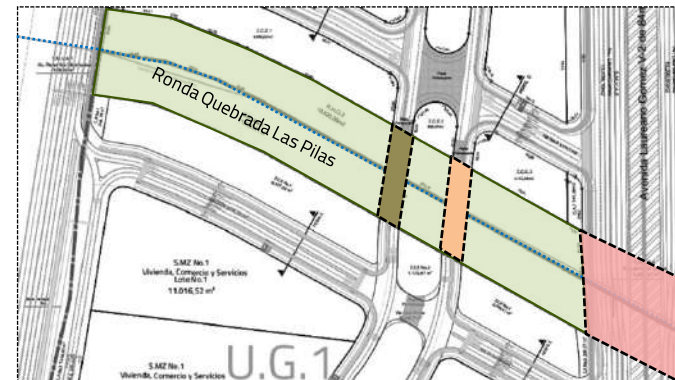
↔ Conexión ambiental entre la Quebrada Las Pilas y el Parque Metropolitano Guaymaral a través del Parque Lineal.



Sección esquemática de la propuesta de pontones

Ronda de la Quebrada Las Pilas

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el art. 15 del Decreto 088 de 2017, esta ronda hidráulica en el Plan Parcial Santa María cumplirá su función como elemento facilitador de la conectividad biológica entre las áreas protegidas de la Reserva Thomas van der Hammen, el Humedal Torca – Guaymaral y los Cerros Orientales.



Propuesta de pontones:

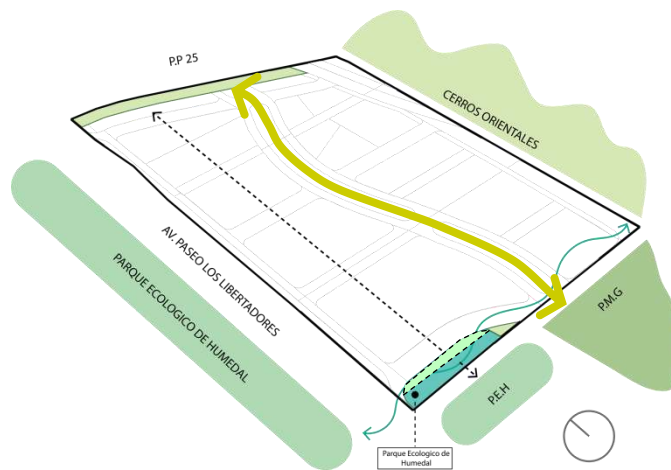
Pasos elevados sobre la ronda de la Quebrada Las Pilas que permiten la continuidad de la flora y un paso libre de fauna, protegiendo el carácter de conexión ecológica.

- Pontón No. 1 (A cargo del P.P. 25)
- Pontón No. 2 (A cargo de los desarrolladores del P.P. 24)
- Pasos de la Av. Laureano Gómez sobre la Ronda de la Quebrada Las Pilas (Asumidos por el Fideicomiso Lagos de Torca)

Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guayamaral

La sección del Parque Ecológico del Humedal de Torca y Guayamaral presente dentro del ámbito del Plan Parcial Santa María cumplirá con lo señalado en el art. 14 del Decreto 088 de 2017, en el cual se establecen los lineamientos para el Plan de Manejo de este elemento de la Estructura Ecológica Principal del POZ Norte y del Distrito Capital.

De esta manera, el Plan Parcial Santa María mediante su propuesta urbanística garantizará la restauración ecológica, conexión ecosistémica y balance hídrico del Humedal.

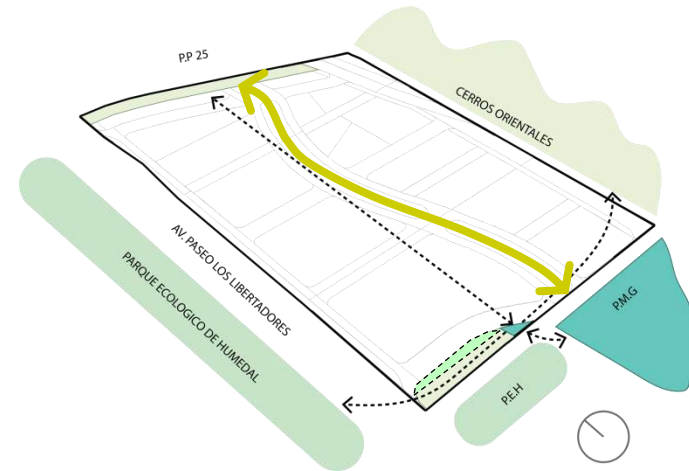


↔ Conexión ambiental entre la Quebrada Las Pilas y el Parque Metropolitano Guayamaral a través del Parque Lineal.

Parque Metropolitano Guayamaral

El Parque Metropolitano Guayamaral se constituye en una pieza fundamental dentro del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Santa María, al ser este el espacio público de mayor jerarquía e importancia dentro del POZ Norte. En este sentido, se ha preservado su conectividad con la estructura urbana por medio de espacios públicos que se articulan con los demás elementos del sistema ambiental.

El manejo del Parque Metropolitano Guayamaral dentro del Plan Parcial Santa María se ceñirá a lo establecido por su Plan Director y a los lineamientos señalados en el art. 87 del Decreto 088 de 2017.

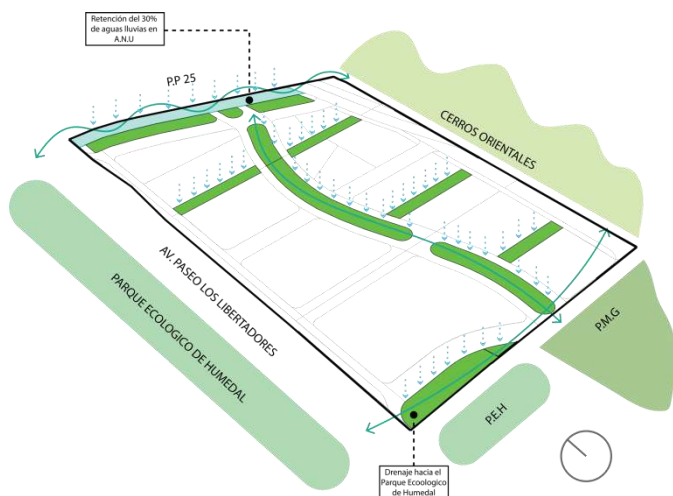


▭ Parque de Amortiguación de 10 metros de ancho entre la malla vial local y el Parque Ecológico de Humedal

Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

De conformidad con el art. 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, el Sistema Urbano de Drenaje Sostenible deberá 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 Santa María, los SUDS cumplirán su función de captación de aguas lluvias para el tratamiento primario (uso de filtros en bajantes) y el almacenamiento para la reutilización ya sea en las viviendas o en las zonas verdes.



Plan Parcial No. 24 Santa María

Gestión Integral de Residuos Sólidos

76

A través de los programas de recolección de residuos, el Plan Parcial Santa María, 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.

Conectividad Ecológica (Franja AP-2)

El Plan Parcial Santa María 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. 24 son:

1-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 Santa María, este corredor se conserva por medio de su ronda y las zonas verdes de cesión pública para parque destinadas a conectividad ecológica.

2-Espacio Público Proyectado: Alamedas, parques y Parque Lineal




Esta estructura de espacio público compuesta por 3 alamedas, 3 parques y 1 parque lineal estará diseñada y construida con especies nativas y coberturas vegetales que garanticen la conectividad medio ambiental de la fauna y la flora tanto al interior del plan parcial como al exterior del mismo.

Plan Parcial No. 25 Sorrento

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, el corredor ecológico de la Quebrada Las Pilas y el Parque Metropolitano Guayamaral. En el Plan Parcial No. 24, 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

Franja AP-2 
 Corredores de Conectividad Ecológica 
 Perímetro Plan Parcial Santa María 

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

Con la finalidad de garantizar un desarrollo ambiental y urbano coherente, responsable y viable, que propenda por la conservación, conectividad y desarrollo del nodo urbano ambiental en el cual se encuentra localizado el P.P 24 (Franja AP-2). A continuación se mencionan los numerales del estudio ambiental que hacen referencia directa a este ámbito.

LINEAMIENTOS AMBIENTALES DE PRESERVACION Y CONECTIVIDAD DE LA FRANJA AP-2 CONTENIDOS EN EL DTS AMBIENTAL

DTS AMBIENTAL Numeral 3.7.6

Lineamientos de Conectividad de la Franja AP-2 Contigua al Corredor de Movilidad de la Avenida Paseo de los Libertadores.

DTS AMBIENTAL Numeral 3.7.3

Lineamientos para el manejo de las rondas hidráulicas.

DTS AMBIENTAL Numeral 3.9.1.A

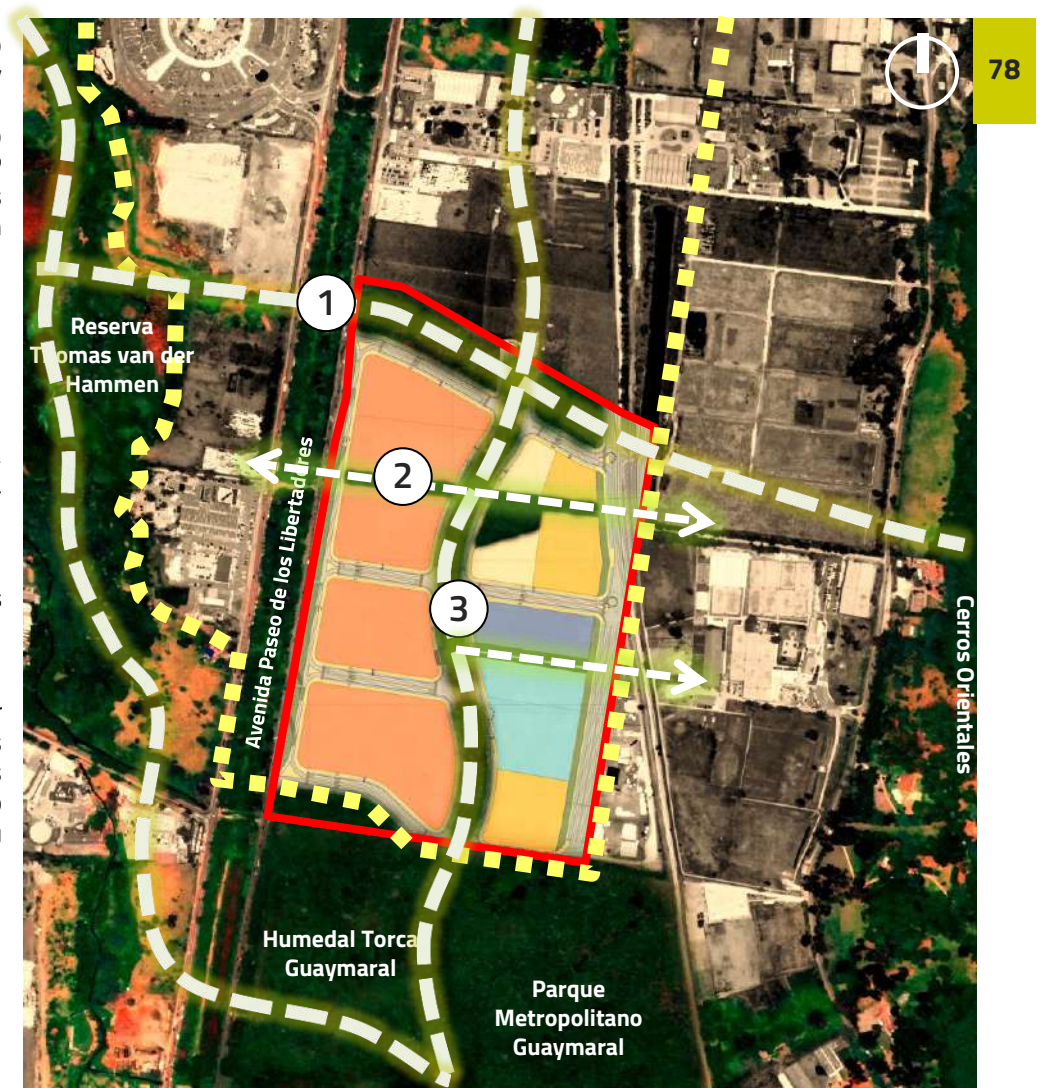
Determinantes relacionadas con elementos que por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos deben ser conservados y tomar medidas específicas para evitar sus alteraciones o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

DTS AMBIENTAL Numeral 3.6

Elementos de sostenibilidad a ser incluidos en el diseño del proyecto.

DTS AMBIENTAL Numeral 3.7

Lineamientos de construcción sostenible.



2.2.3

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

Artículo 20 - Decreto 088 de 2017

LINEAMIENTOS (ART. 20 – DECRETO 088 DE 2017)		CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL SANTA MARÍA
1.1 IDENTIDAD	<i>Los elementos de la Estructura Ecológica Principal y las zonas de conectividad ecológica complementaria, son elementos constitutivos del espacio público. Su manejo paisajístico, su mobiliario, los servicios y su entorno urbano deben contribuir a identificar su carácter distintivo y su valor específico dentro del espacio público, marcando la diferencia con los parques urbanos y otros elementos del espacio público.</i>	El manejo paisajístico de los elementos de la estructura ecológica principal presentes dentro del P.P. Santa María (ronda hidráulica, Parque Distrital de Humedal, Parque Metropolitano Guaymaral y zonas de conectividad ecológica complementarias) se regirá con base a lo dispuesto en los artículos 14, 15, 17, 18 y 87 del Decreto 088 de 2017.
1.2 CENTRALIDAD	<i>Se garantizará la conexión de la estructura ecológica principal con el sistema de espacio público a través de alamedas, parques lineales y otro tipo de zonas verdes.</i>	El planteamiento urbanístico del Plan Parcial Santa María tiene como pilar fundamental la conexión y articulación de la estructura ecológica principal mediante los elementos del espacio público descritos en el numeral 2.3.7 del presente documento.

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

2.3

Estructura Funcional y de Servicios

2.3.1

Concepto y estrategias de la propuesta vial y de movilidad

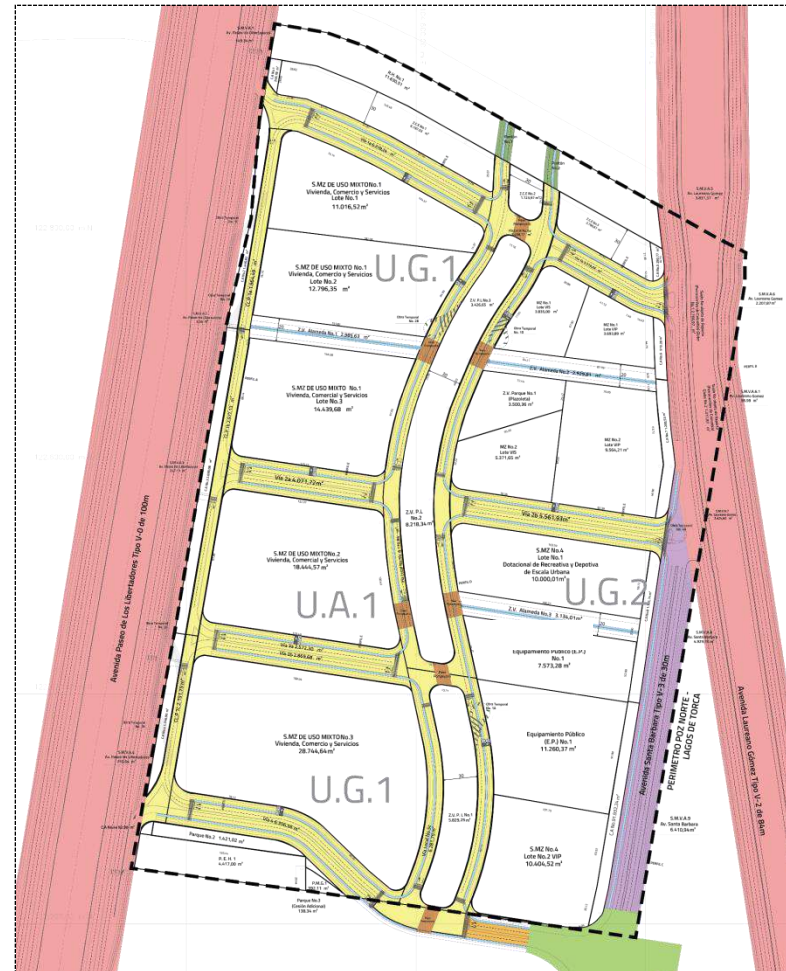
El planteamiento del Sistema de Vial y Movilidad en el Plan Parcial No. 24 Santa María frente al Sistema Vial y de Movilidad se estructura a partir de la conformación de circuitos multimodales que se articulan a la Red Vial Arterial principal de Ciudad Lagos de Torca. De esta manera, el trazado de la Malla Vial Local del proyecto responde a las necesidades de conectividad, accesibilidad y demanda proyectada de usuarios siguiendo los lineamientos establecidos por el Decreto 088 de 2017.

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

Elementos del Sistema Vial y de Movilidad

- Malla Vial Arterial Principal █
- Malla Vial Arterial Complementaria █
- Intersección Av. Laureano Gómez y Av. Santa Bárbara █
- Malla Vial Local █
- Ciclorrutas █
- Pasos Pompeyanos █
- Pontones █
- Perímetro Plan Parcial Santa María - - -

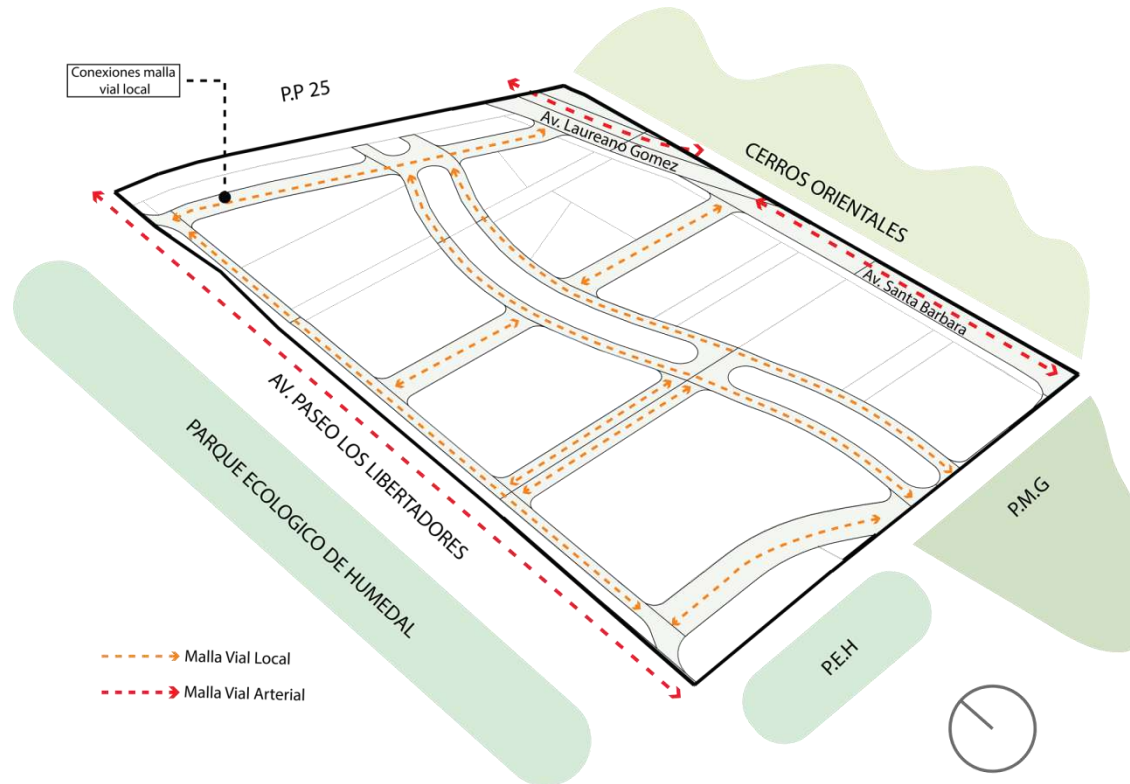
Plan Parcial No. 24 Santa María



Continuidad de Ejes Urbanos

El Plan Parcial Santa María 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.

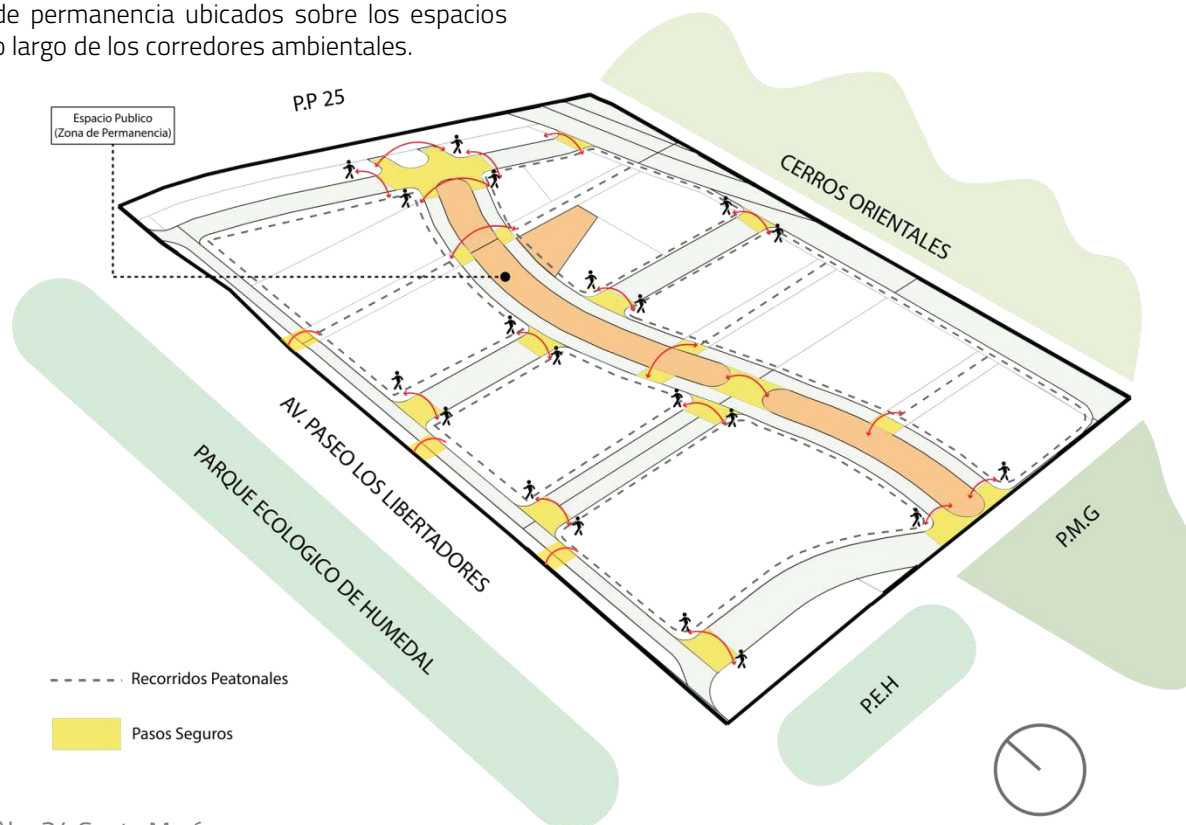


Plan Parcial No. 24 Santa María

Priorización peatonal

En el Plan Parcial Santa María se le da 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.

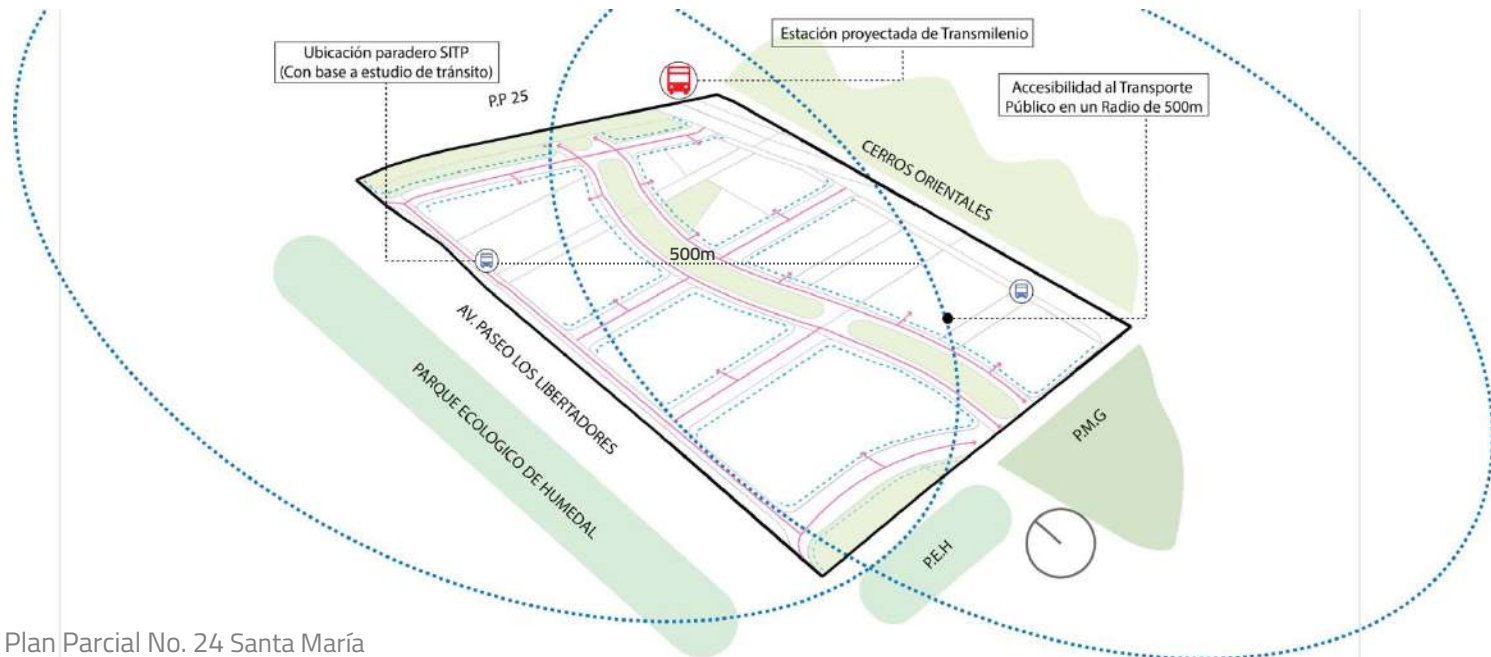
Asimismo, se ha contemplado el diseño de pasos seguros sobre las vías vehiculares (pasos de cebra, pompeyanos, entre otros), reduciendo el riesgo para los transeúntes.



Conectividad Multimodal

El Plan Parcial No. 24 – Santa María 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 Santa María, los radios de desplazamiento no superan los 200 metros hasta encontrar líneas de servicio integrado.



Plan Parcial No. 24 Santa María

2.3.2

Malla Vial Arterial

2.3.2.1

Avenida Paseo de los Libertadores

Tipo de vía: V-0

Ancho: 100 metros



Tramo en el Plan Parcial No 24:

Desde el Área del Humedal Torca y Guaymaral adyacente a la Avenida El Jardín (límite sur), hasta la ronda de la Quebrada Las Pilas (límite norte).

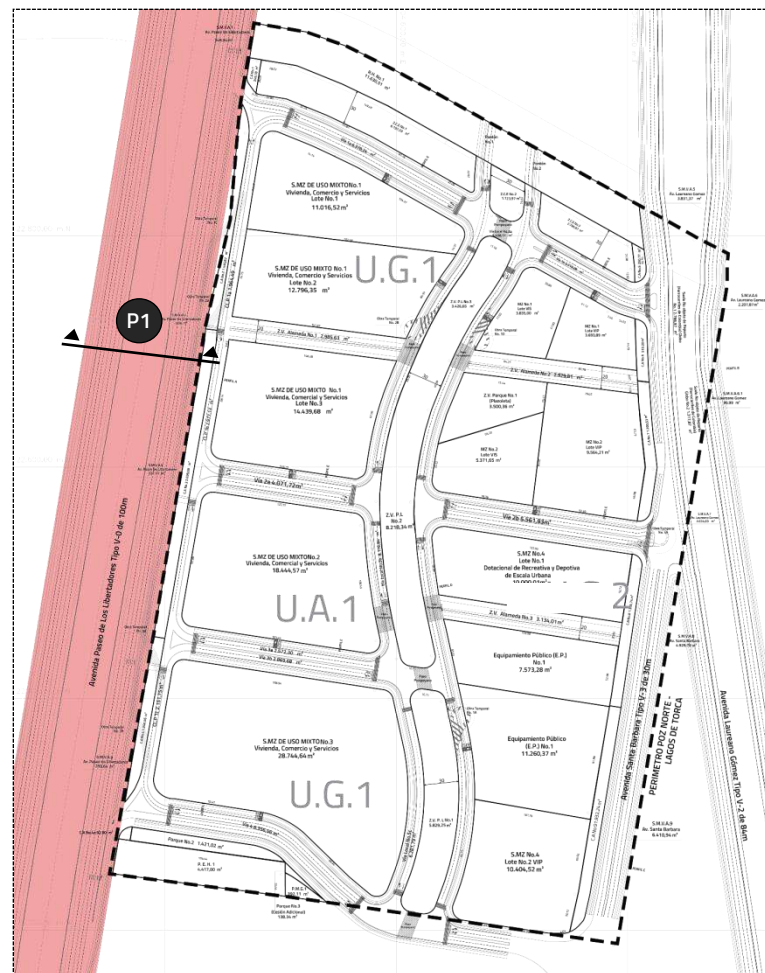
Descripción:

Eje de conectividad, 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.

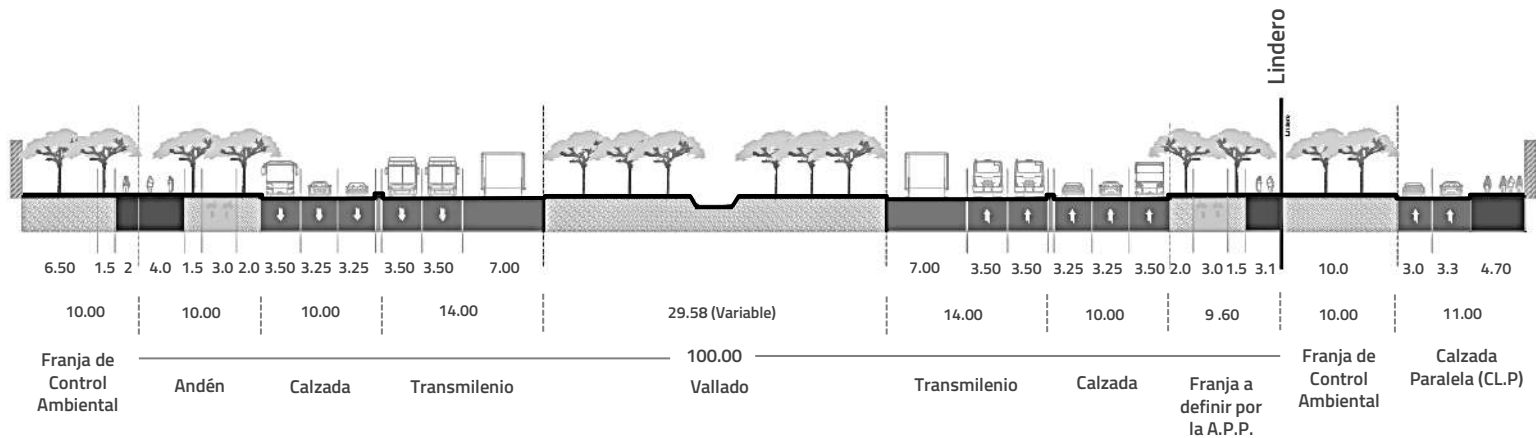
El Plan Parcial Santa María se enlazará a este corredor por medio de las vías locales N° 1a, 2a, 3 y 4, proponiéndose una calzada paralela sobre el costado oriental de esta avenida, la cual incluye un andén de 4.70 metros, evitando afectar los niveles de servicio de esta arteria vial.

Avenida Paseo de los Libertadores 
Perímetro Plan Parcial Santa María 

Plan Parcial No. 24 Santa María



AVENIDA PASEO DE LOS LIBERTADORES (V-0)				
	UG - 1	UAU - 1	UG - 2	PLAN PARCIAL
Área afectación vial (M2)	412,04	227,11	0,00	639,15
Área de cesión de Controles Ambientales (M2)	3.313,91	2.699,08	0,00	6.012,99
ÁREA TOTAL (M2)	3.725,95	2.926,19	0,00	6.652,14



P1

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

2.3.2.2 Avenida Laureano Gómez

Tipo de vía: V-2

Ancho:

70 metros (sin estación de Transmilenio).

Tramo en el Plan Parcial No 24:

Desde su intersección con la Avenida Santa Bárbara (límite sur) hasta la ronda de la Quebrada Las Pilas (límite norte).



Descripción:

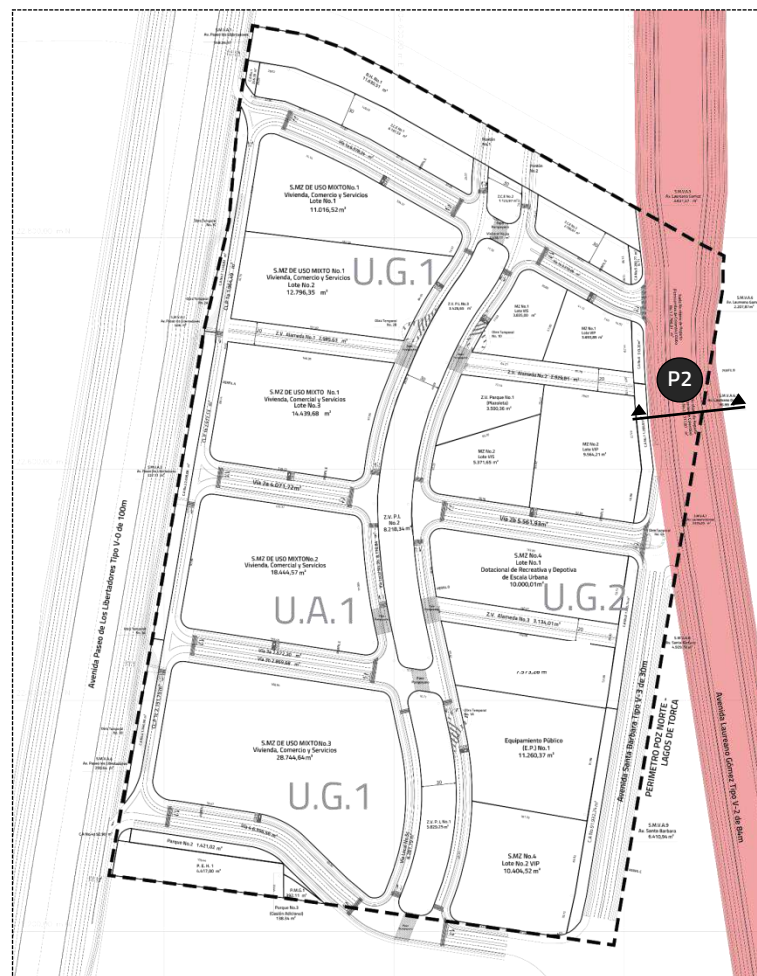
Vía de carácter urbano-regional, en el cual se proyecta un corredor troncal del Sistema de Transporte Masivo*. Su diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutados a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de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

El Plan Parcial Santa María se enlazará a esta avenida por medio de las vías locales N° 1b y 2b (intersección con Av. Santa Bárbara). El corredor férreo de esta vía se considera suelo NO objeto de reparto de cargas generales y es administrado por Ferrocarriles de Colombia.

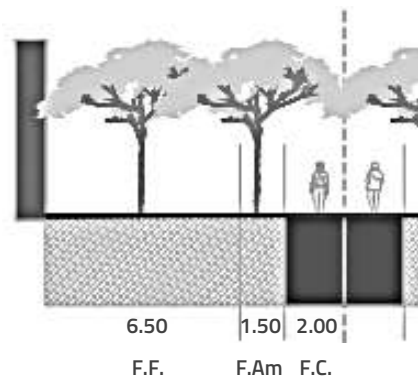
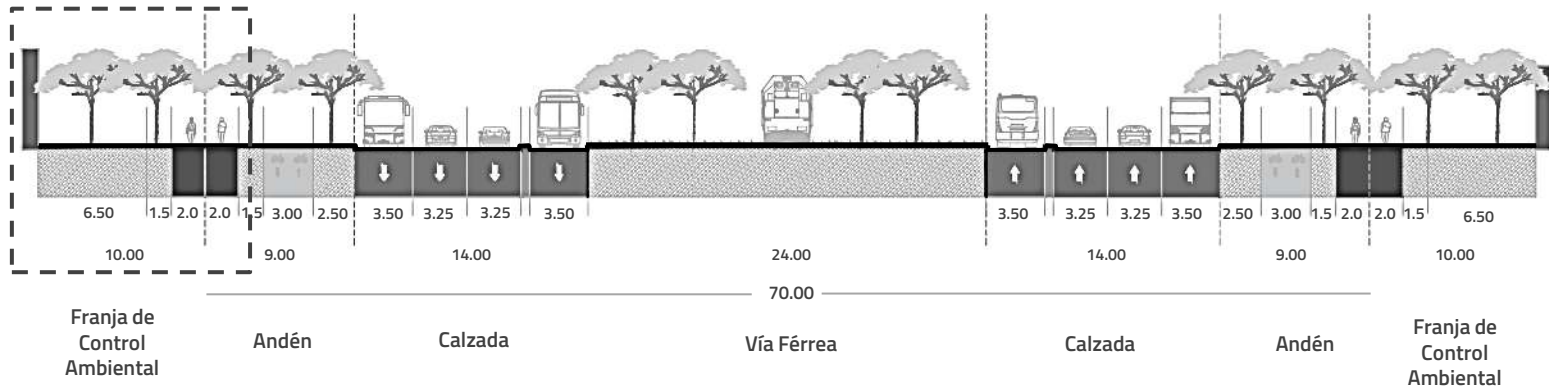
Nota 1: La troncal de Transmilenio sobre la Av. Laureano Gómez (Carrera 9) no tiene fecha programada para su desarrollo.

Nota 2: Teniendo en cuenta que la Av. Laureano Gómez es una vía de carga general y que dentro de la Franja de Control Ambiental (F.C.A.) de esta avenida se encuentra en la Franja Ambiental (F.Am) de 1.50 metros Franja de Circulación (F.C.) de 2.00 metros, éstas dos franjas deben ser adecuadas por parte del Plan Parcial, para garantizar las condiciones operativas de circulación peatonal

Avenida Laureano Gómez 
Perímetro Plan Parcial Santa María 



AVENIDA LAUREANO GÓMEZ (V-2)				
	UG - 1	UAU - 1	UG - 2	PLAN PARCIAL
Área afectación vial (M2)	6.039,24	3.721,59	0,00	9.760,83
Área de cesión de Controles Ambientales (M2)	404,99	0,00	0,00	404,94
ÁREA TOTAL (M2)	6.444,23	3.721,59	0,00	10.165,77



Zoom de la Franja de Control Ambiental (F.C.A.) de 10.00 metros

F.F.: Franja Flexible
 F.Am: Franja Ambiental
 F.C.: Franja de Circulación

2.3.2.2 Avenida Santa Bárbara

Tipo de vía: V-3

Ancho:

30 metros



Tramo en el Plan Parcial No 24:

Desde la intersección con la Avenida El Jardín (límite sur) hasta la intersección con la Avenida Laureano Gómez (límite norte).

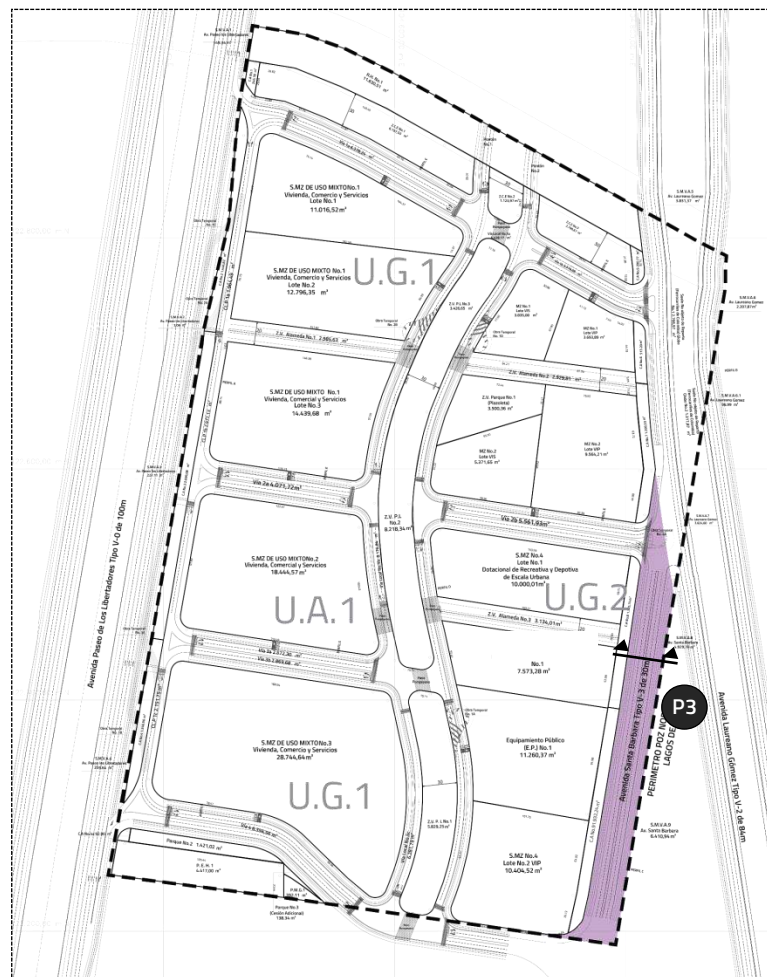
Descripción:

Vía de carácter urbano que discurre al interior del POZ Norte. Su diseño, obra, financiamiento e interventoría de esta vía serán ejecutados a través del Fideicomiso Ciudad Lagos de Torca de conformidad con lo estipulado en el art. 168 del Decreto 088 de 2017.

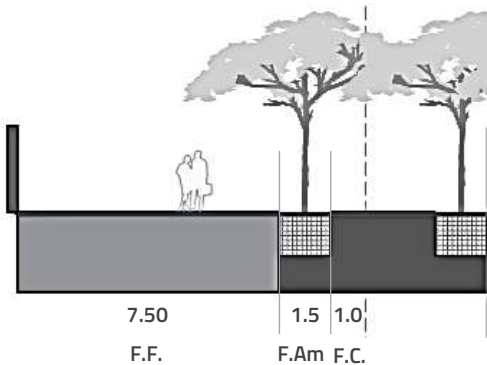
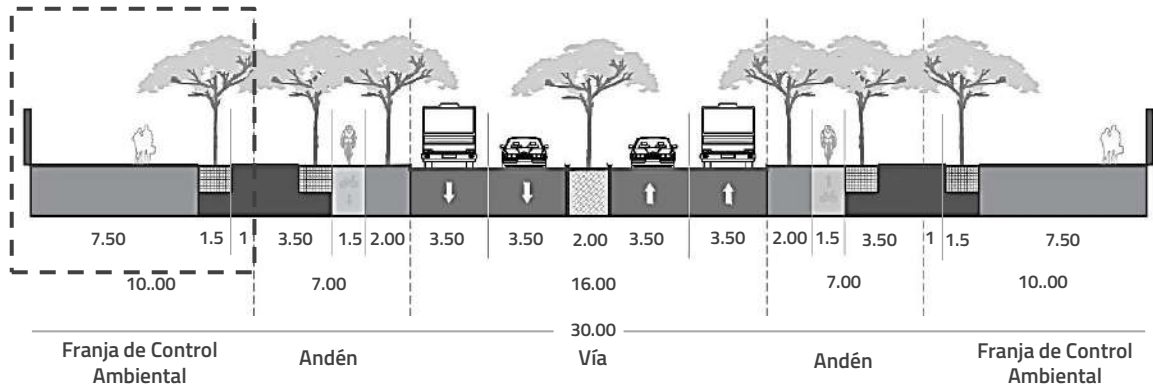
El Plan Parcial Santa María se enlazará a esta avenida por medio de la vía local N° 2b (intersección con Av. Laureano Gómez) y por la Avenida El Jardín.

Avenida Santa Bárbara 
Perímetro Plan Parcial Santa María 

Plan Parcial No. 24 Santa María



AVENIDA SANTA BÁRBARA				
	UG - 1	UAU - 1	UG - 2	PLAN PARCIAL
Área afectación vial (M2)	6.410,94	4.929,70	0,00	11.340,64
Área de cesión de Controles Ambientales (M2)	1.932,24	2.506,27	0,00	4.438,51
ÁREA TOTAL (M2)	8.348,18	7.435,97	0,00	15779,15



NOTA: Dentro de la obligación del cumplimiento de la franja de control ambiental de 10.00m localizada a lado y lado de la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Paseo de Los Libertadores, el desarrollador deberá hacerse cargo de la construcción de la franja de circulación peatonal de 1.00 y la franja de amueblamiento de 1.50m contenidas en esta área.

Zoom de la Franja de Control Ambiental (F.C.A.) de 10.00 metros

F.F.: Franja Flexible
 F.Am: Franja Ambiental
 F.C.: Franja de Circulación

P3 Perfil vial Avenida Santa Bárbara (V-3)

2.3.3




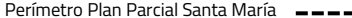
Malla Vial Local

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 088 de 2017, la malla vial local dentro del Plan Parcial Santa María 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, en el cual se establece que sólo se permitirán vías locales con perfil tipo V-5 en el ámbito del Plan Parcial Santa María.

Malla Vial Local

- 1- Vía Local No. 1a
Vía Local No. 1b
- 2- Vía Local No. 2a
Vía Local No. 2b
- 3- Vía Local No. 3a
Vía Local No. 3b
- 4- Vía Local No. 4 (Avenida El Jardín)
- 5- Vía Local No. 5a
Vía Local No. 5b
Vía Local No. 5c
- 6- Calzada Paralela No. 1a (CL.P. 1a)
Calzada Paralela No. 1b (CL.P. 1b)
Calzada Paralela No. 1c (CL.P. 1c)

Malla Vial Local	
Ciclorrutas	
Pasos Pompeyanos	
Perímetro Plan Parcial Santa María	

Plan Parcial No. 24 Santa María



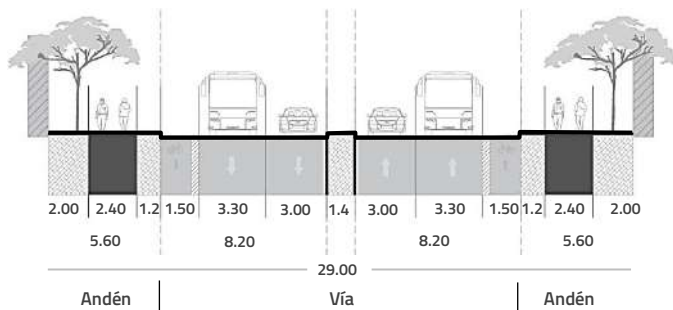
2.3.3.1 Vía local N° 1a - 1b

Perfil vial: V-5

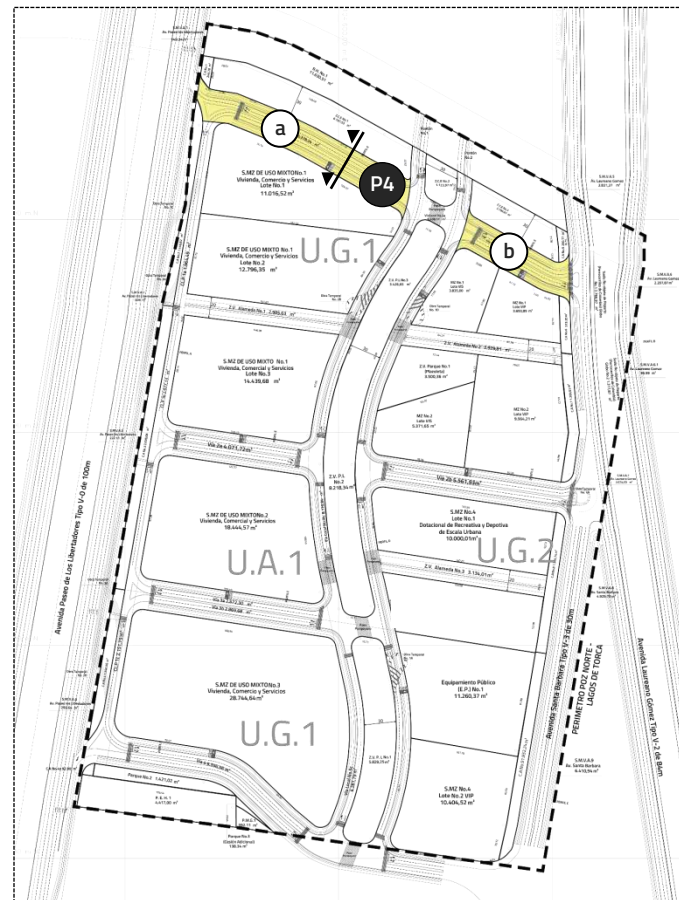
Ancho: 29 metros

Descripción:

Vía localizada contigua a la Zona de Conectividad Ecológica de la Quebrada Las Pilas y discurre entre la Avenida Paseo de los Libertadores y la Avenida Laureano Gómez. Tiene 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. Esta vía se encuentra incluida en la Unidad de Gestión No. 1



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



Vía Local No. 1a - 1b —
 Perímetro Plan Parcial Santa María - - -

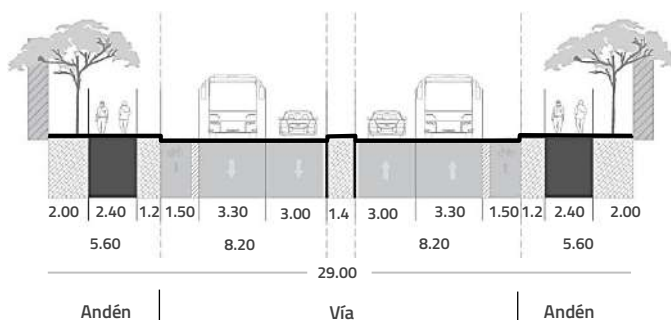
2.3.3.2 Vía local N° 2a - 2b

Perfil vial: V-5

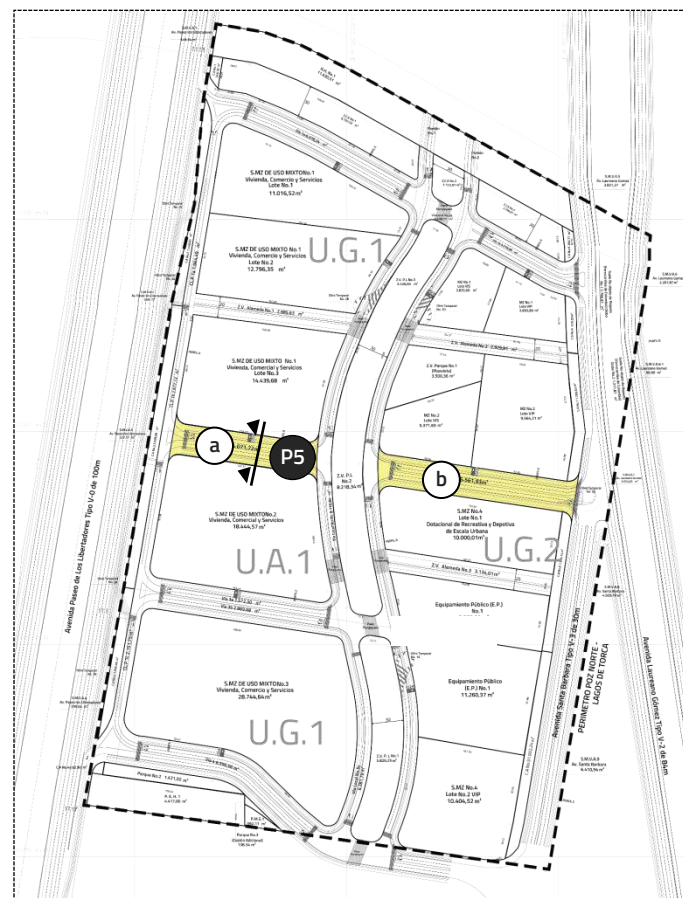
Ancho: 29 metros

Descripción:

Vía dividida en dos tramos (a y b), interrumpidos por el Par Vial (Vía local No. 5). La sección 2a discurre entre la Calzada Paralela a la Av. Paseo de los Libertadores y vía local No. 5, mientras la sección 2b discurre entre la vía local No. 5 y la intersección entre la Av. Laureano Gómez y la Av. Santa Bárbara. Tiene un perfil tipo V-5 consta de dos calzadas vehiculares con separador (SUDS). El andén se compone de ciclorruta, franja ambiental, franja de circulación peatonal y una franja flexible. Esta vía se encuentra incluida en la Unidad de Actuación No. 1



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



Vía Local No. 2a - 2b —
 Perímetro Plan Parcial Santa María

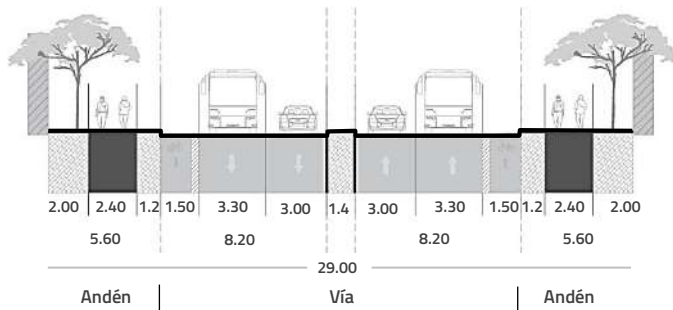
2.3.3.3 Vía local No. 3a - 3b

Perfil vial: V-5

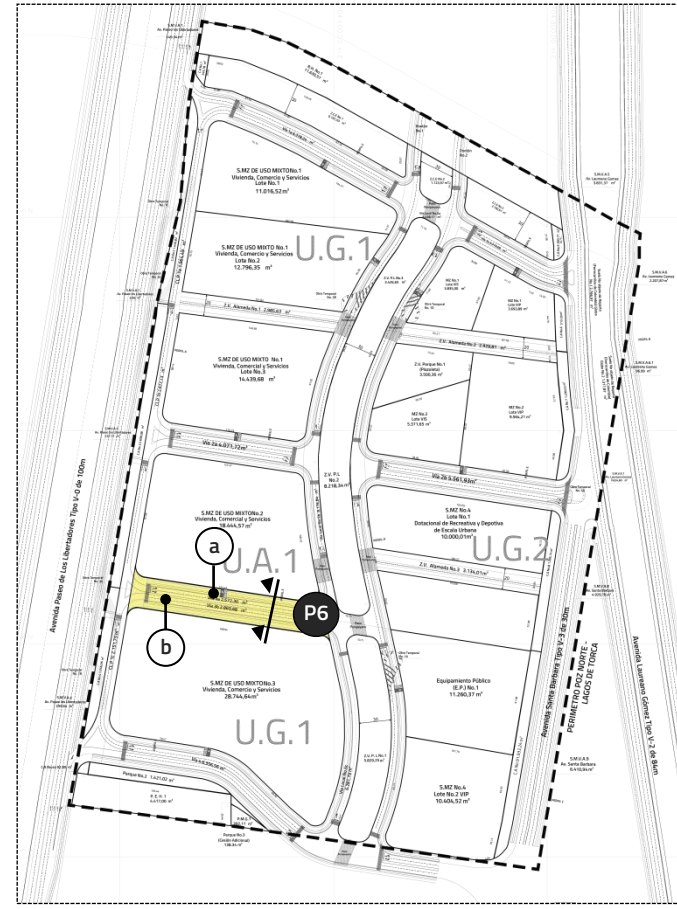
Ancho: 29 metros

Descripción:

Esta vía discurre entre la Calzada Paralela a la Avenida Paseo de los Libertadores y La Vía Local N° 5. Tiene 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 sección 3a se encuentra incluida en la Unidad de Actuación No. 1, mientras la sección 3b se localiza en la Unidad de Gestión No. 1.



P6 Perfil de la vía local N° 3a - 3b (V-5)



Vía Local No. 3a - 3b ——
 Perímetro Plan Parcial Santa María - - - -

2.3.3.4 Vía local N° 4 (Av. El Jardín)

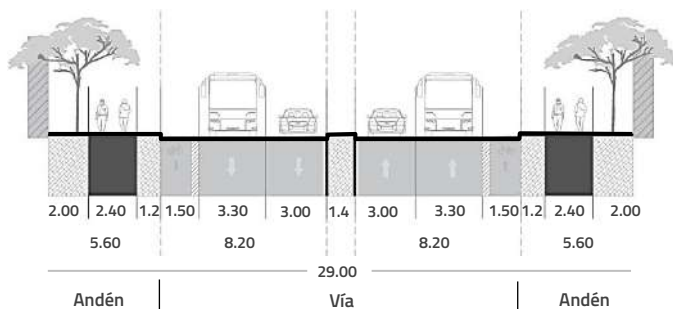
Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

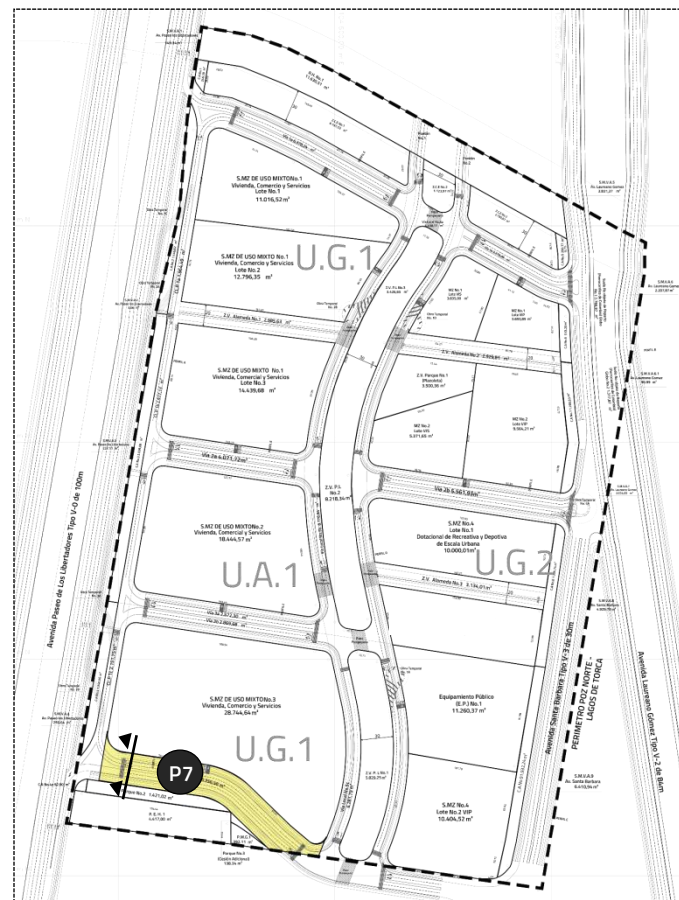
Descripción:

Esta vía discurre dentro del Plan Parcial No. 24 entre la Calzada Paralela a la Av. Paseo de los Libertadores y la vía local No. 5. De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, este tramo de la Avenida El Jardín debe asumirse como una carga local prioritaria.

Tiene un perfil tipo V-5 consta de dos calzadas vehiculares con separador (SUDS). El andén se compone de ciclorruta, franja ambiental, franja de circulación peatonal y una franja flexible. Esta vía se encuentra incluida en la Unidad de Gestión No. 1



P7 Perfil de la vía local N° 4 (V-5)



Vía Local No. 4 (Av. El Jardín) ———
 Perímetro Plan Parcial Santa María - - - - -



2.3.3.5 Vía local N° 5a - 5b - 5c

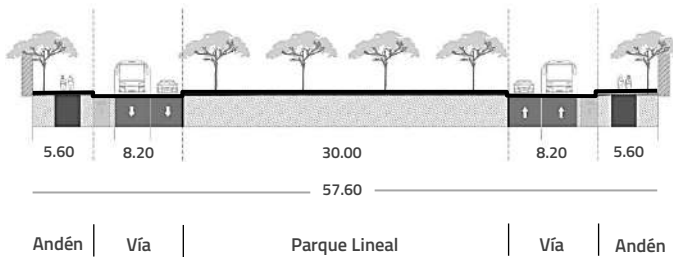
Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

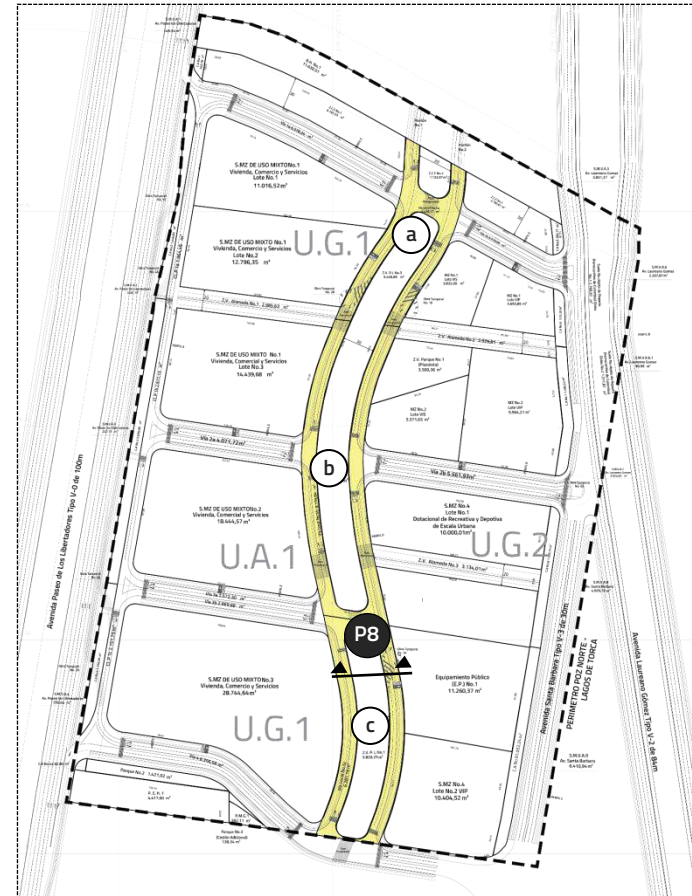
Descripción:

Este par vial discurre entre la vía local N° 4 (Avenida El Jardín) y la vía local N° 1. Se conecta con el par vial formulado por el Plan Parcial Sorrento, para lo cual se plantea un cruce por medio de pontones que se elevan sobre la ronda de la Quebrada las Pilas.

Cuenta con 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. Esta vía se encuentra incluida en la Unidad de Gestión No. 1 y la Unidad de Actuación No. 1.



P8 Perfil de la vía local N° 5a - 5b - 5c (V-5)



Vía Local No. 5a - 5b - 5c —
 Perímetro Plan Parcial Santa María

2.3.3.6 Calzada Paralela a la Av. Paseo de los Libertadores (CL.P.)

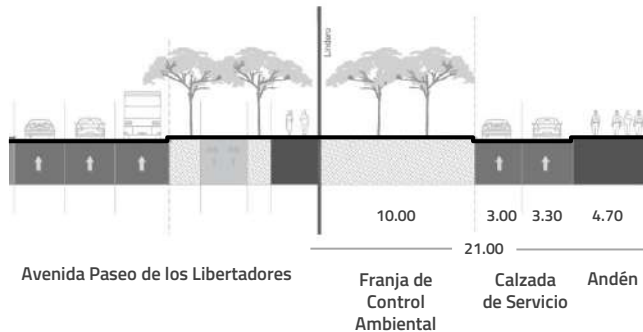
Perfil vial: Concertado con la Dirección de Vías SDP.

Ancho: 11 metros

Descripción:

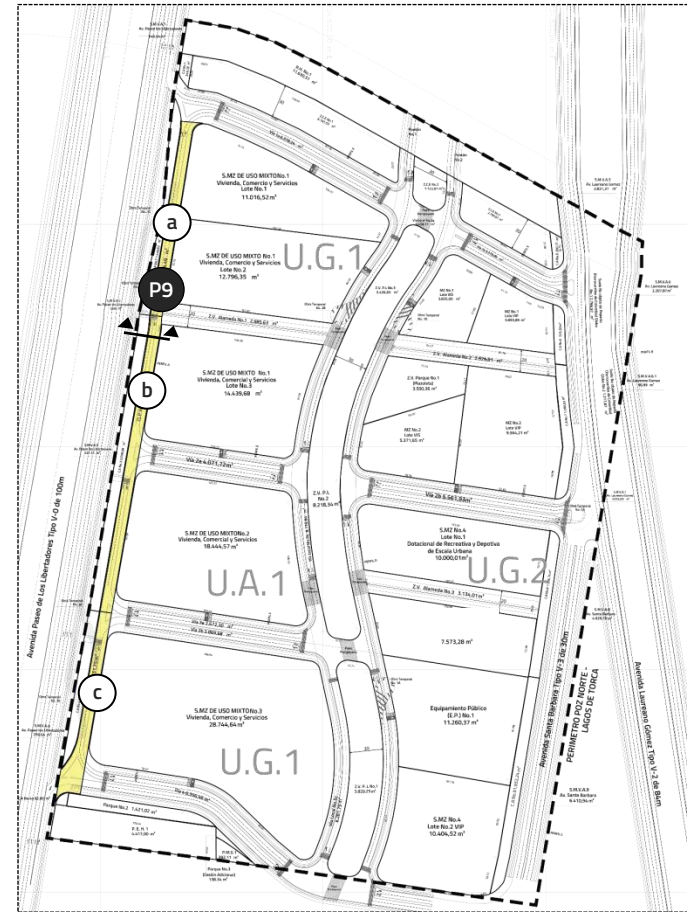
Se ha propuesto esta vía con el fin de brindar accesibilidad a los lotes de las Supermanzanas No. 1, 2 y 3 sin causar interrupciones al tráfico o afectar los niveles de servicio vehicular de la Avenida Paseo de los Libertadores. Esta calzada se conectará con las vías locales N° 1a, 2a, 3 y 4.

El perfil de esta vía ha sido concertado con la Dirección de Vías de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá y se compone de una calzada vehicular unidireccional con dos carriles. Esta calzada se segrega de la Av. Paseo de los Libertadores por medio del control ambiental. El Andén de esta calzada se compone de una franja de circulación peatonal de 4,7 metros de ancho.



P9

Perfil de la calzada paralela (CL.P.)



Calzada Paralela (CL.P.)

Perímetro Plan Parcial Santa María

2.3.4

Sistema de ciclorrutas

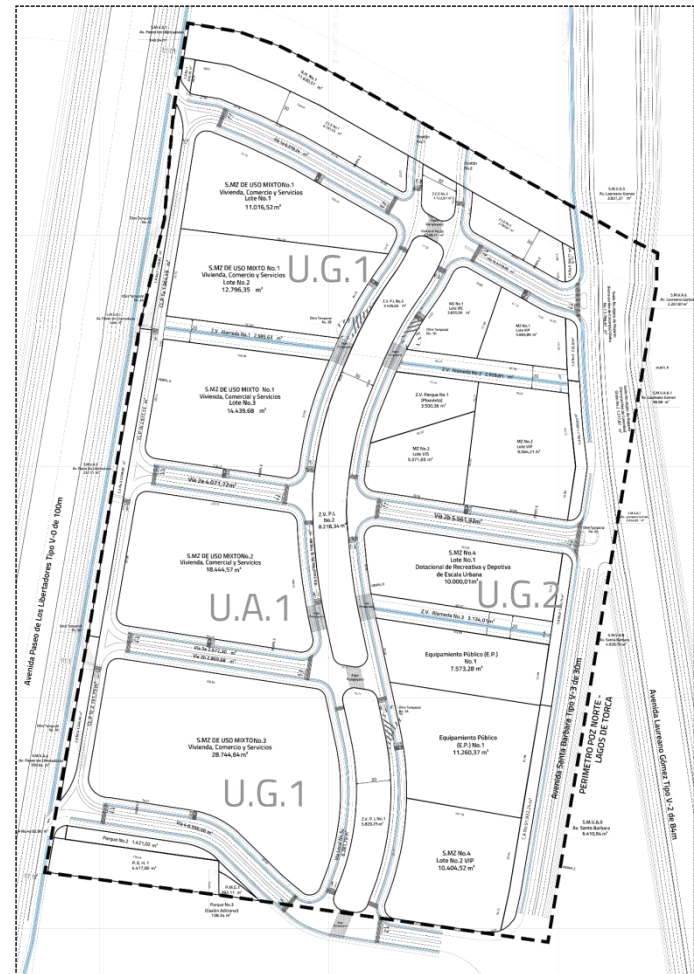
El Plan Parcial Santa María se articula a la propuesta general de Ciudad Lagos de Torca en cuanto a la conformación de un circuito de ciclorrutas que permita el uso de la bicicleta como medio alternativo de movilidad, integrado al Sistema Integrado de Transporte Público (Art. 37 del Decreto 088 de 2017).

Las ciclorrutas en el P.P. 24 se localizan sobre las vías arteriales (Av. Paseo de los Libertadores, Av. Laureano Gómez y Av. Santa Bárbara), sobre la malla vial local y en las alamedas. Las ciclorrutas ubicadas sobre el par vial del parque lineal permite una conexión continua desde el Parque Metropolitano Guaymaral, recorriendo los Planes Parciales No. 24 y 25 hasta finalizar en el Centro de Intercambio Model (C.I.M.), cumpliendo con lo establecido en los planos No. 18, 19 y 20 del Decreto 088 de 2017.

Las ejecución de las obras de ciclorrutas que hacen parte de las obligaciones públicas locales serán asumidas por el urbanizador (Art. 37 del Decreto 088 de 2017).



Plan Parcial No. 24 Santa María



2.3.5

Operaciones urbanísticas

De conformidad con el artículo 169 del Decreto 088 de 2017 – modificado por el artículo 15 del Decreto 417 de 2019, se han establecido 5 operaciones urbanísticas, cuatro de las cuales involucrarán al ámbito del Plan Parcial N° 24 Santa María.

Operación No. 1 ●

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

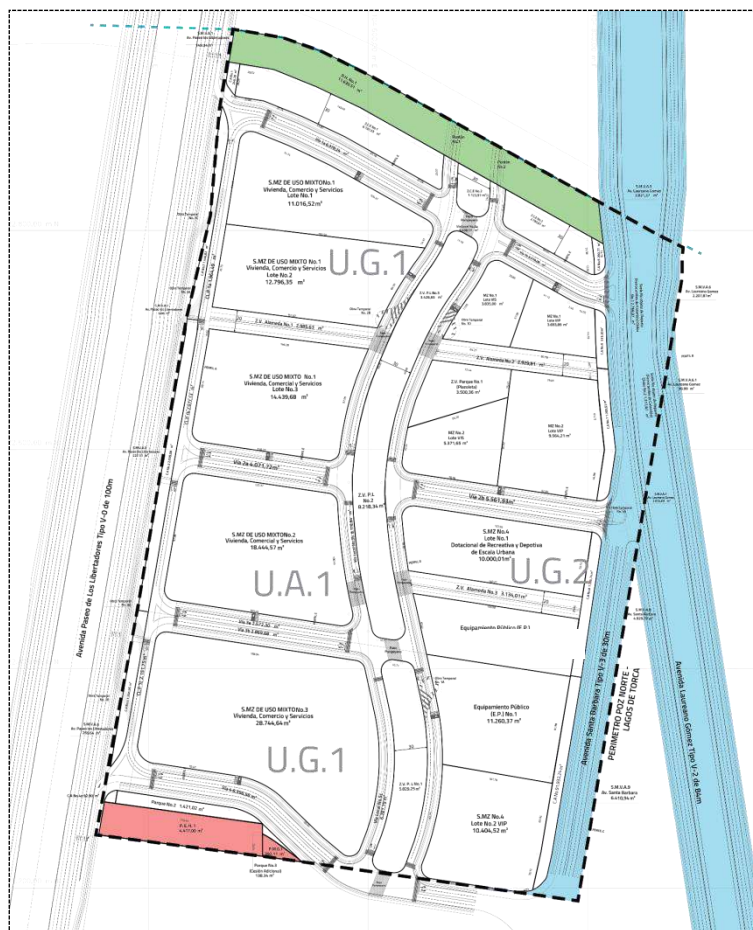
Operación No. 3 ●

- Estudios y diseños de las obras de carga general de la operación No. 3
- Habilitación de los corredores de Ronda y ZMPA de los cuerpos hídricos.

Operaciones No. 4 y 5 ●

- Secciones B y C del Parque Metropolitano Guaymaral.
- Restauración del Humedal Torca – Guyamaral y de las rondas de las Quebradas.

Plan Parcial No. 24 Santa María



Perímetro Plan Parcial Santa María

2.3.6

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 derivarán redes secundarias para abastecer al proyecto y a los demás planes parciales vecinos. También se identifican en la actualidad dos redes matrices sobre la Avenida Paseo de los Libertadores, las cuales son la red matriz TIBITOC-CANTARRANA 78" en CCP y la INTERCONEXIÓN PUENTE PIEDRAS de 60" en CCP, la cual cuenta con una salida de Ø12" desde donde 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 existente en el sector de influencia

del Plan Parcial la alternativa más favorable es conducir las aguas pluviales a través de colectores por gravedad hasta la ronda de la Quebrada Las Pilas.

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 conducirán a través de una serie de colectores troncales paralelos a la Avenida Paseo de los Libertadores y luego se dirigirán hacia la Av. Guaymaral. Así, a través de estos colectores se recogerán los aportes de algunos planes parciales localizados al costado nororiental de la Avenida Paseo de los Libertadores, cuyo punto final de conexión será el INTERCEPTOR RÍO BOGOTÁ IRB TORCA-SALITRE.

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° 24 se plantean dos opciones de unidad funcional. La primera de ellas, mencionada en la imagen a la derecha, se configura 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 24 continua el trazado con dos carriles por sentido de la Avenida Santa Bárbara propuesto por el plan parcial 17 hasta empatar con la vía local No. 1b del plan parcial 24. El trazado continua desde la Avenida Santa Barbara hasta la Avenida Paseo de los Libertadores pasando por las vías locales No.1ª y 1b..

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 amueblamiento, en condición de carga general, de la Avenida Santa Barbara, mientras que los desarrolladores construirán como carga local las vías locales 1a y 1b 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 Santa María 

Plan Parcial No. 24 Santa María



Etapa N° 1

5 años

La primera etapa urbanística de la unidad de gestión No.1 del Plan Parcial N° 24 Santa María 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 opción continua el trazado con dos carriles por sentido de la Avenida Santa Bárbara propuesto por el plan parcial 17, pasando por la Avenida el Jardín y un tramo de la calzada paralela hasta finalizar en la Avenida Paseo de Los Libertadores.

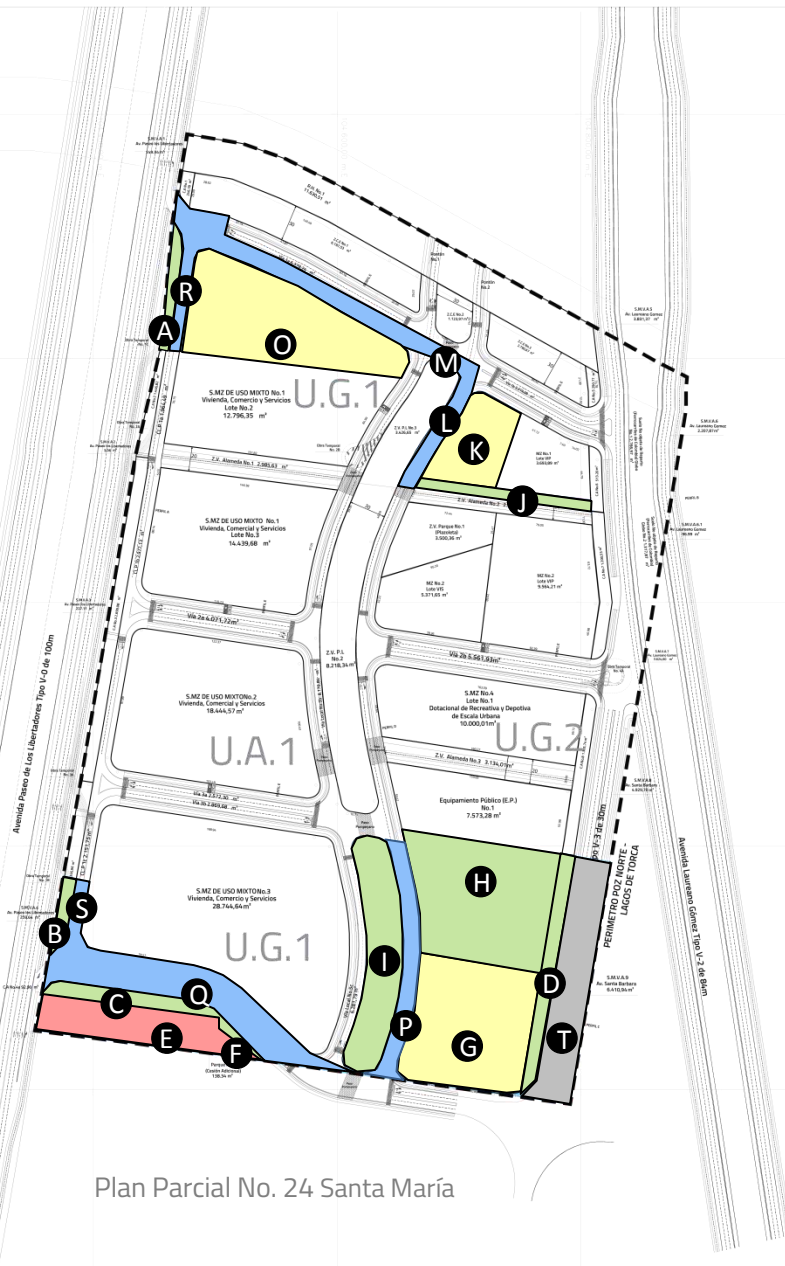
Así mismo se plantea la construcción de la calzada paralela 1 A, la vía local 1 A y el tramo nororiental de la vía local No.5A, como también la construcción de la sección norte de la alameda No.2.

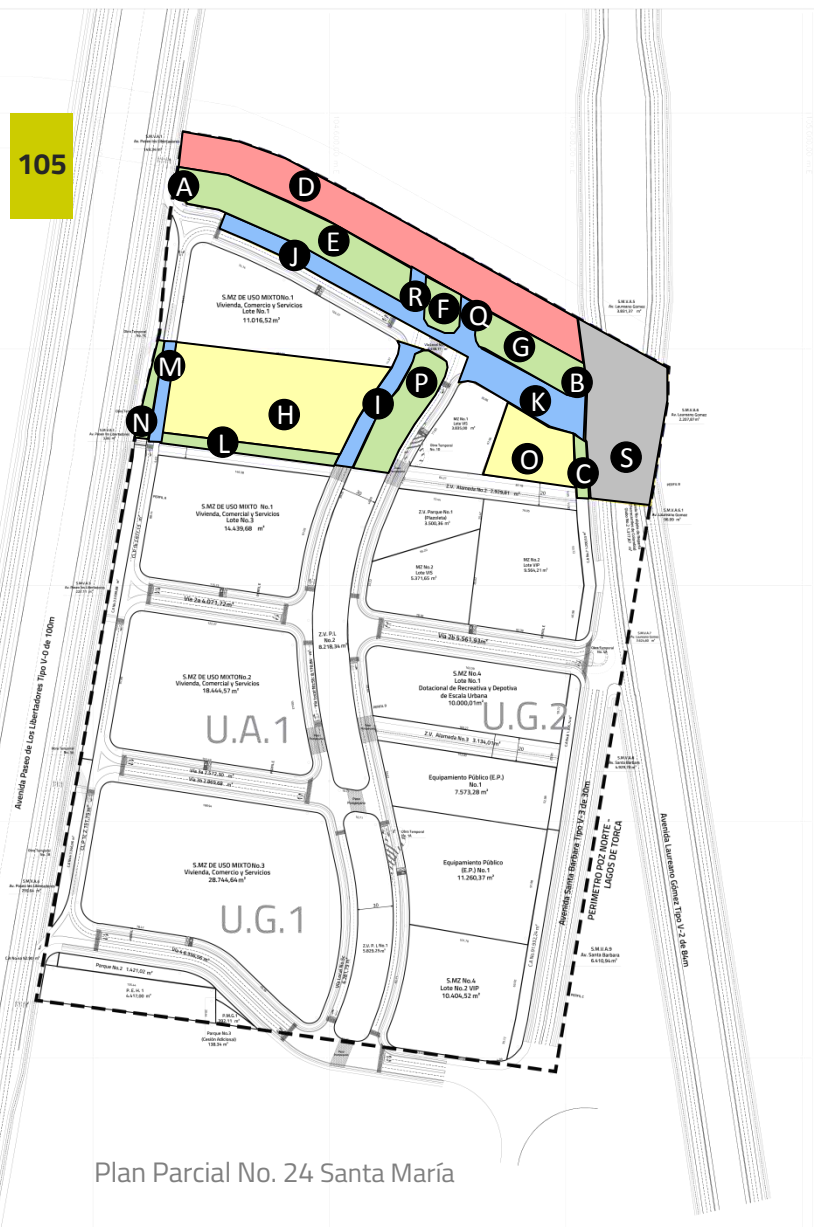
De esta manera se permitirá el desarrollo y accesibilidad del Lote No. 1 de comercio y servicios de la Supermanzana No. 1, del Lote VIS de la Manzana No. 1, del Lote No. 2 VIP de la Supermanzana No. 4, así como el acceso al Equipamiento Público No. 1. También se ejecutarán las obras del Parque Lineal No. 1, la Alameda No. 1 y la sección Norte de la Alameda No. 3.

- G- Parque No.2
- H. Parque No.3
- I. Parque Lineal No.1
- J. Alameda No.2

- A- Control Ambiental No. 2
- B- Control Ambiental No. 4
- C. Control Ambiental No.4a
- D- Control Ambiental No.9
- E- Parque Ecológico de Humedal)
- F- Parque Metropolitano Guaymaral

- K. Avenida El Jardín
- L. Calzada Paralela 1C
- M. Vía local No. 5A
- N- Vía local No. 1A
- O-Calzada Paralela 1A





Plan Parcial No. 24 Santa María

Etapa N° 2 ●

10 años

Durante la segunda etapa del Plan Parcial se completará el trazado de la calzada paralela No. 1 A, la vial local 5 A, la vía local 1 A y la vía local 1 B. De esta manera quedará habilitada la Zona de Conectividad Ecológica de la Quebrada Las Pilas y se garantizará el acceso al lote VIP de la Manzana No. 1

En esta etapa se completara la operación Norte del plan parcial, la cual permite el acceso al lote de No. 2 de Comercio y Servicios de la Supermanzana No. 1, la conectividad oriente occidente entre la Avenida Paseo de Los Libertadores y la Avenida Santa Barbara, y por ultimo la consolidación de las obligaciones urbanísticas de la unidad de gestión y/o actuación No.1.

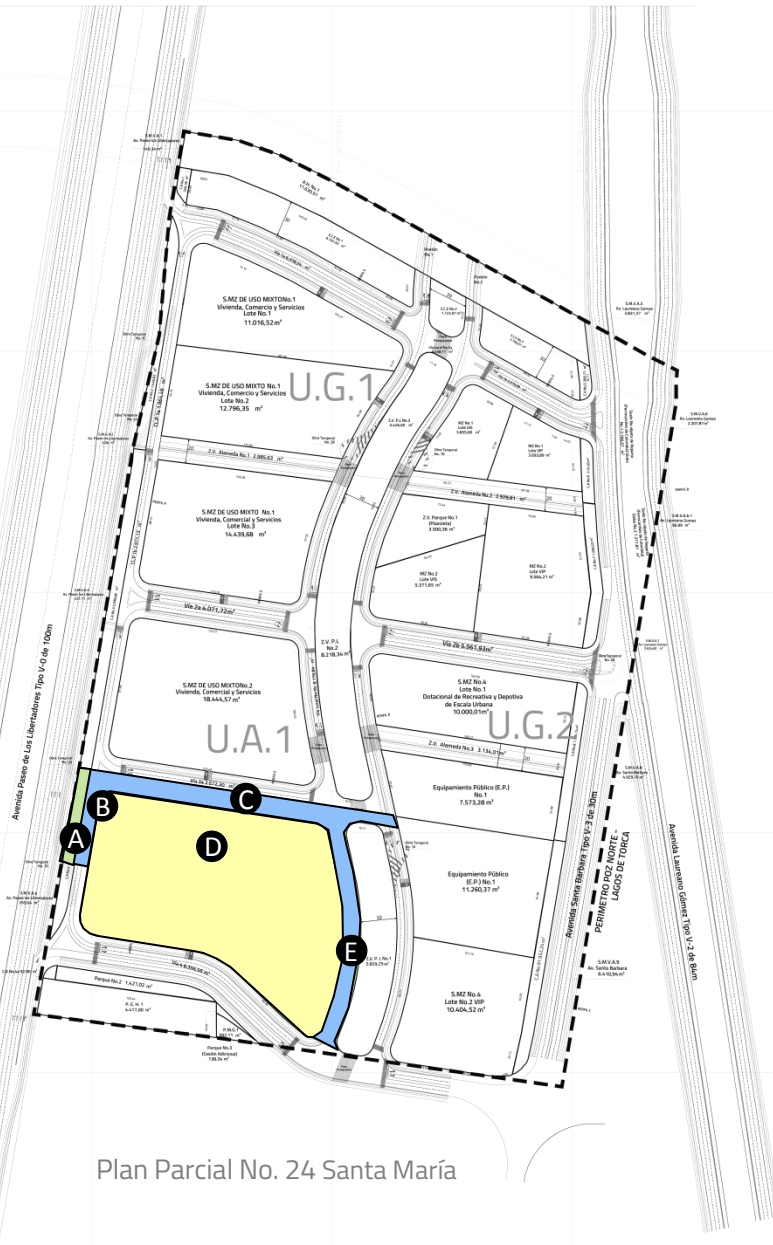
- A- Control Ambiental No. 1
- B- Control Ambiental No. 5
- C. Control Ambiental No.6
- D- Ronda de la Quebrada las Pilas
- E- Zonas de Conectividad Ecológica 1,2,3
- F- Parque Lineal No.3

- G. Alameda No.1
- H. Calzada paralela 1 A
- I. Vía local No. 5A
- J- Vía local No. 1A
- K-Vía Local 1B

Etapa N° 3 15 años

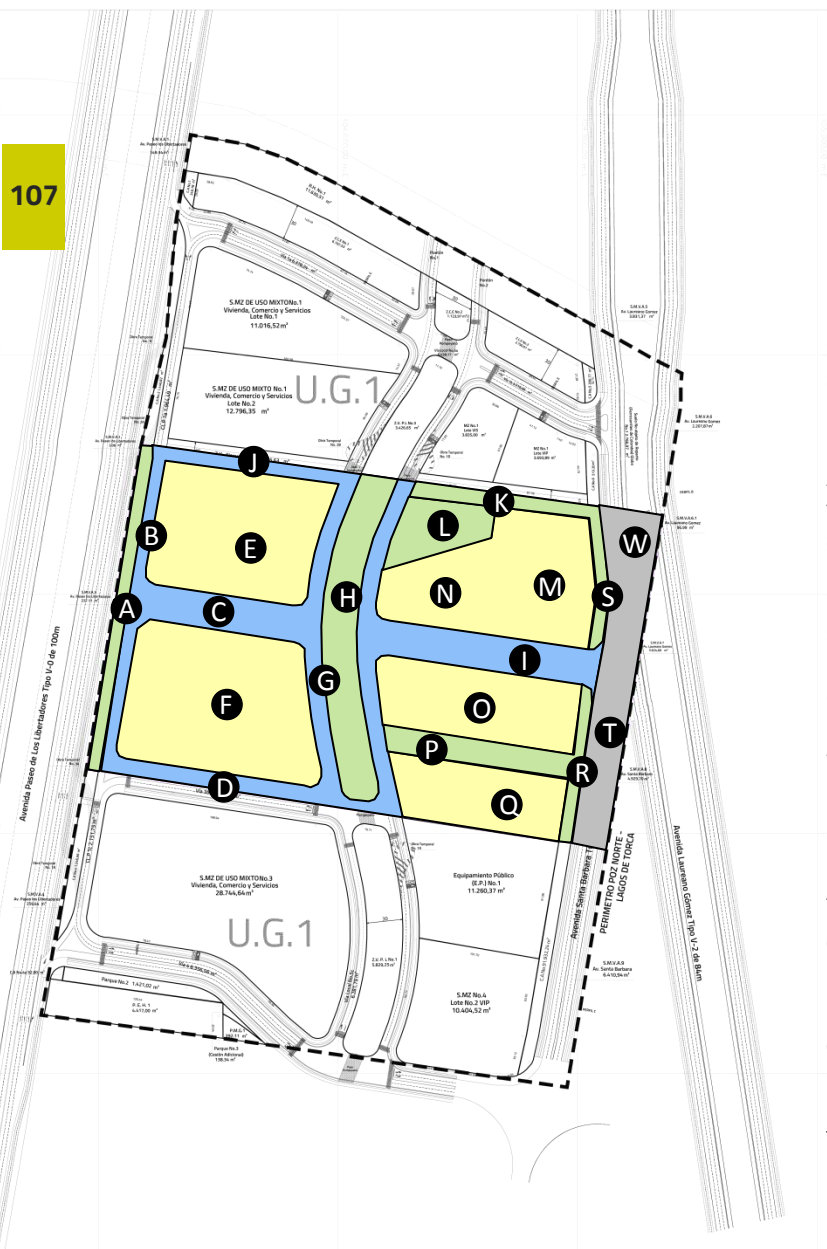
En esta etapa del Plan Parcial Santa María se proyecta construir la calzada occidental de la vía local No. 5c, así como la vía local No. 3b y la extensión de la calzada paralela 1c hasta la intersección con la vía local 3b, con el fin de habilitar el acceso y desarrollo de la Supermanzana No. 3 de comercio y servicios.

En esta etapa se consolidará el desarrollo urbanístico de la unidad de gestión y/o actuación No.1, siendo esta un desarrollo integral y autosuficiente con respecto a las unidades de gestión No.2 y la Unidad de Actuación urbanística No.1. Este desarrollo integral a su vez permite garantizar la conectividad vial oriente occidente y norte sur, así como también la conectividad ecológica oriente occidente de la Quebrada las Pilas con los cerros orientales y el parque metropolitano Guaymaral.



A- Control Ambiental No. 1
 B- Control Ambiental No. 5
 C. Control Ambiental No.6
 D- Ronda de la Quebrada las Pilas
 E- Zonas de Conectividad Ecológica 1,2,3
 F- Parque Lineal No.3

G. Alameda No.1
 H. Calzada paralela 1 A
 I. Vía local No. 5A
 J- Vía local No. 1A
 K-Vía Local 1B



Etapa N° 4

20 años



Durante la etapa final del Plan Parcial Santa María se ejecutarán las obras restantes para la finalización de la malla vial local, las cuales corresponden a las vías No. 2a-2b, 3b, 5b y la calzada paralela CL.P 1b. De igual manera, se proyecta la culminadas de las obras de la malla vial arterial pertenecientes a la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Santa Bárbara, planteándose en su defecto obras temporales las cuales se describen en el numeral 2.3.6.1 de este documento.

De esta manera, se habilitará el acceso y desarrollo del Lote No. 3 de comercio y servicios de la Supermanzana No. 1, la Supermanzana No. 2, los lotes VIS y VIP de la Manzana No. 2 y el Lote No. 1 dotacional de la Supermanzana No. 4. De igual forma, se ejecutarán las obras del Parque Lineal No. 2, la Plazoleta No. 1, la Alameda No. 4 y la sección faltante de la Alameda No. 3, habilitándose asimismo el Equipamiento Público No. 2.

- A- Control Ambiental No. 3
- B- Calzada Paralela 1B
- C- Vía local 2B
- D- Vía Local 3ª Tramo Norte
- E- S.M.Z de USO Mixto No.1
- F- S.M.Z de USO Mixto No.2
- G- Vía Local No.5B
- H- Parque Lineal No.2
- I. Vía Local 2B
- J- Alameda No.1 Tramo Sur
- K-Alameda No. 2 Tramo Sur
- L- Parque No.1

- M- MZ No.2 Lote VIP
- N- MZ No.2 Lote VIS
- O- Dotacional Recreativo y Deportivo
- P- Alameda No.3
- Q- Equipamiento Publico No.1
- R- Control Ambiental No.8
- S- Control Ambiental No.7
- T- Avenida Santa Barbara Tramo Norte
- W- Avenida Laureano Gomez

2.3.7.1 Obras temporales para garantizar la accesibilidad a las etapas



Etapa N° 1 5 años

La etapa No.1 esta compuesta por 4 obras viales temporales las cuales garantizan a accesibilidad y el buen funcionamiento a las manzanas útiles y el equipamiento que se habilitan en la misma.

- La primera obra temporal (1A) es el “cul de sac” localizado en la vía 5c que garantiza el retorno del volumen vehicular generado por el lote No.2 VIP de la súpermanzana No.4 y el lote del equipamiento publico.
- La segunda obra temporal (1B) es la calzada de aceleración localizada en la calzada paralela No.1c la cual garantiza el acceso a la Avenida Paseo de los Libertadores sin generar interferencia vial en la misma.
- la tercera obra temporal (1C) es una calzada de desaceleración No.1 que se conecta a la calzada paralela No.1a que da acceso a al lote No.1 comercial y de servicios de la súpermanzana No.1.
- La cuarta obra temporal (1D) es el “cul de sac” oriental localizado en la vía 5a que garantiza el retorno del volumen vehicular generado por el lote No.1 VIS de la manzana No.1.

Etapa N° 2 10 años

La etapa No.2 esta compuesta por 3 obras viales temporales las cuales garantizan la accesibilidad y el buen funcionamiento a las manzanas útiles que se habilitan en la misma.

- La primera obra temporal (2A) es la calzada de desaceleración No.2 localizada en la calzada paralela No.1a, la cual garantiza el acceso al lote No.2 comercial y de servicios de la súper manzana No.1 desde la Avenida Paseo de los Libertadores, sin generar interferencia vial en la misma. Esta vía se conecta con la calzada paralela desarrollada en la etapa No.1 y sustituye la obra temporal de la calzada de desaceleración No.1
- La segunda obra temporal (2B) es el “cul de sac” occidental localizado en la vía 5a que garantiza el retorno del volumen vehicular generado por el lote No.1 comercial y de servicios de la súpermanzana No.1.
- La tercera obra temporal (2C) es el “cul de sac” No.1 de la Avenida Laureano Gómez, el cual se proyecta como solución vial en caso tal que las obras de carga general de la Avenida Laureano Gómez no se hayan completado por parte del Fideicomiso Lagos de Torca al momento del licenciamiento de esta etapa. Esta obra garantiza el retorno y funcionamiento de la totalidad de la zona norte del plan parcial .



Etapa N° 3 3A 15 años

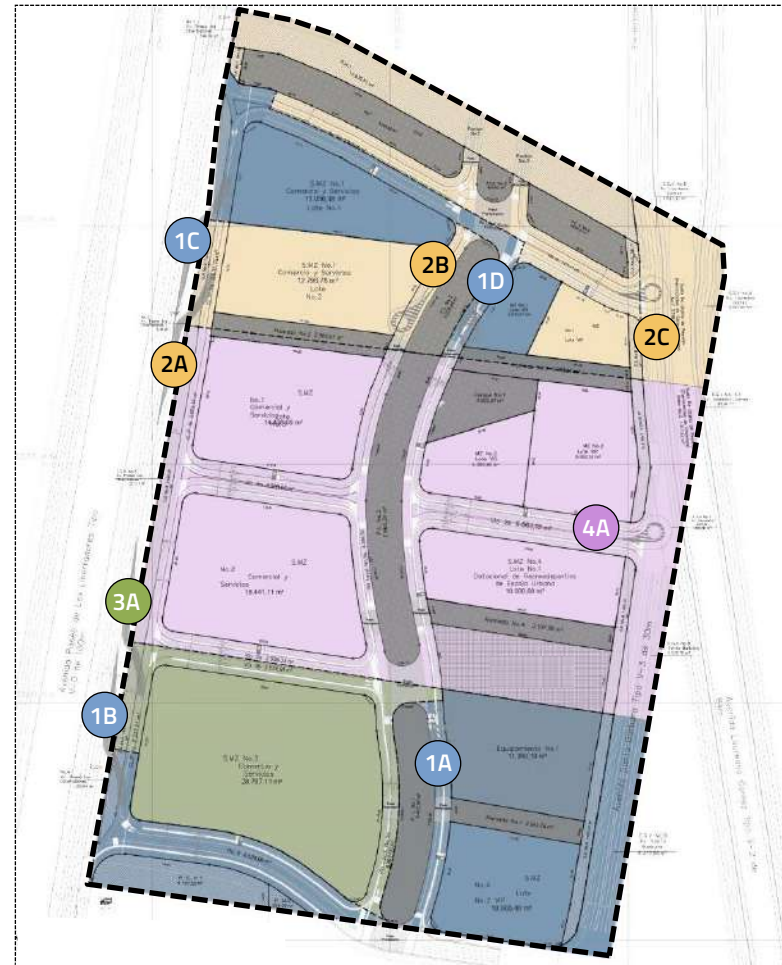
La etapa No.3 esta compuesta una obra vial temporal (3A) la cual garantiza la accesibilidad y el buen funcionamiento de la manzana útil que se habilita en la misma.

La obra temporal es la calzada de aceleración No2 localizada en la calzada paralela No.1c la cual garantiza el acceso a la Avenida Paseo de los Libertadores, sin generar interferencia vial en la misma desde la súper manzana No.3 de comercio y servicios .

Etapa N° 4 4A 20 años

La etapa No.4 esta compuesta una obra vial temporal (4A) la cual garantiza la accesibilidad y el buen funcionamiento de las manzanas útiles Comerciales y de servicio, VIS, VIP, Dotacional y el lote dotacional que se habilita en la misma.

La obra temporal es el "cul de sac" No.2 de la Avenida Laureano Gómez, el cual se proyecta como solución vial en caso tal que las obras de carga general de la Avenida Laureano Gómez no se hayan completado por parte del Fideicomiso Lagos de Torca al momento del licenciamiento de esta etapa. Esta obra garantiza el retorno y funcionamiento de la totalidad de la zona central del plan parcial. .

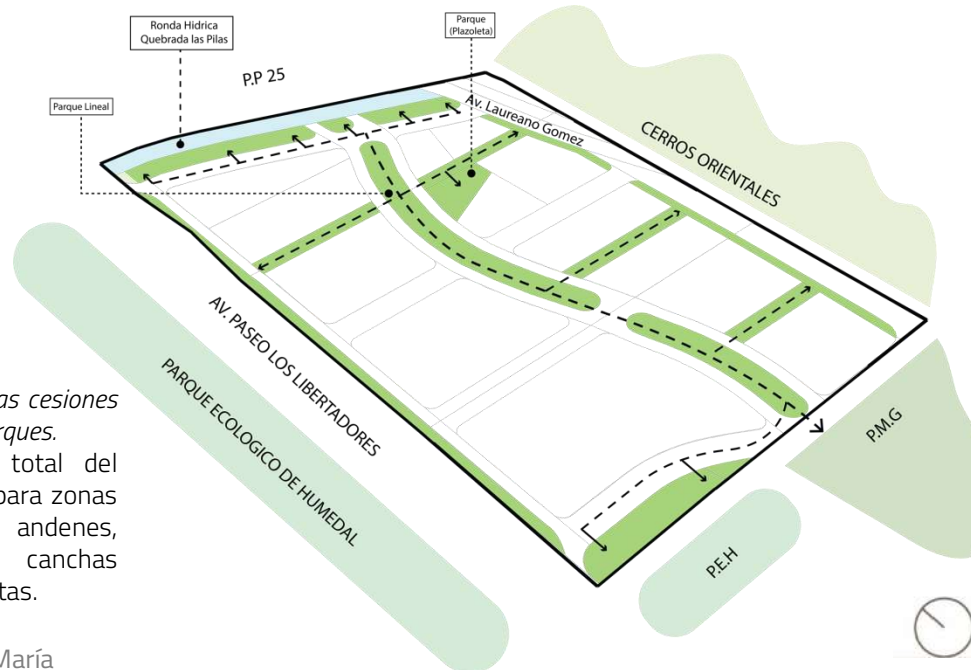


2.3.8

Propuesta de Espacio Público

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial No. 24 Santa María 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 Santa María responden a los requerimientos

estipulados en el Decreto 088 de 2017, formulando una red espacios que aportarán valores ambientales y paisajísticos al desarrollo urbanístico. Debido a que la suma de los globos de cesión pública obligatoria de parques tienen un área mayor a una (1) hectárea, será necesario la aprobación de un Plan Director, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del art. 112 del Decreto 088 de 2017.



Art. 112 *Condiciones para las cesiones públicas obligatorias para parques.*

Hasta el 25% del área total del parque, se podrá adecuar para zonas duras, tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas.

Plan Parcial No. 24 Santa María

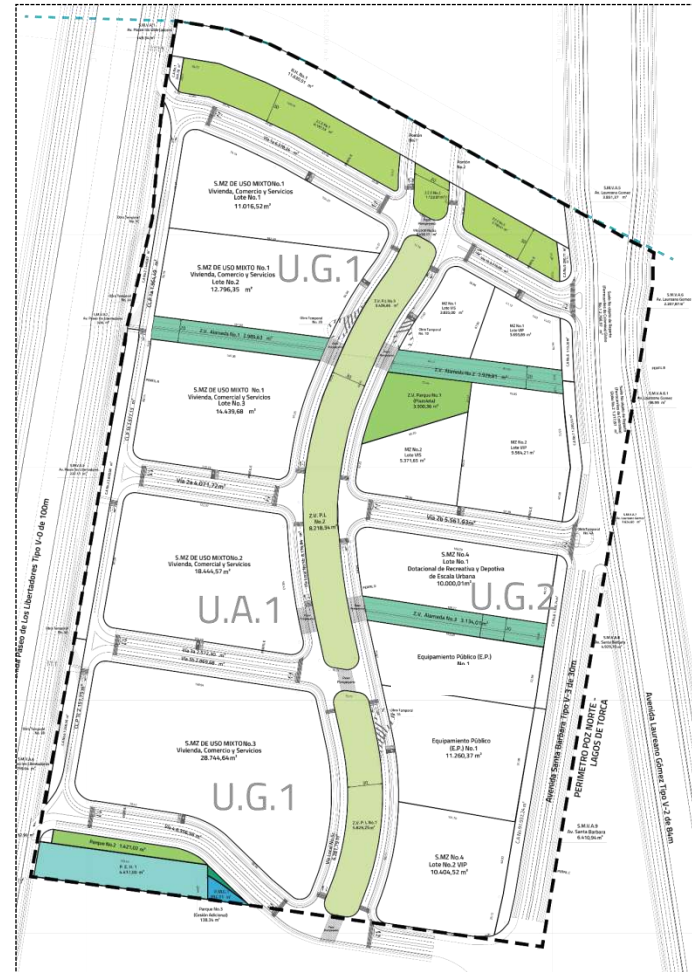
CUADRO DE ÁREAS - CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO

CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	ÁREA M2							
	UG-1	% DEL A.N.U.	UAU-1	% DEL A.N.U.	UG-2	% DEL A.N.U.	PLAN PARCIAL	% DEL A.N.U. TOTAL PLAN PARCIAL
Zona de Conectividad Ecológica No. 1	6.197,53	4,40	0,00	0,00	0,00	0,00	6.197,53	2,51
Zona de Conectividad Ecológica No. 2	1.123,97	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.123,97	0,46
Zona de Conectividad Ecológica No. 3	2.790,67	1,98	0,00	0,00	0,00	0,00	2.790,67	1,13
Parque Lineal No. 1	5.829,25	4,14	0,00	0,00	0,00	0,00	5.829,25	2,36
Parque Lineal No. 2	0,00	0,00	8.218,34	8,62	0,00	0,00	8.218,34	3,33
Parque Lineal No. 3	3.426,65	2,43	0,00	0,00	0,00	0,00	3.426,65	1,39
Alameda No. 1	1.974,57	1,40	1.011,06	1,06	0,00	0,00	2.985,63	1,21
Alameda No. 2	1.340,65	0,95	1.589,16	1,67	0,00	0,00	2.929,81	1,19
Alameda No. 3	0,00	0,00	2.022,57	2,12	1.111,44	10,23	3.134,01	1,27
Plazoleta No. 1	0,00	0,00	3.500,36	3,67	0,00	0,00	3.500,36	1,42
Parque No. 2	1.421,02	1,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.421,02	0,58
Parque No. 3	138,34	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	138,34	0,06
TOTAL	24.242,65	17,22	16.341,49	17,14	1.111,44	10,23	41.695,58	16,88

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE

M2 DE ESPACIO PÚBLICO		No. DE HABITANTES	ESPACIO PÚBLICO POR HAB.
Parque Metropolitano Guaymaral	392,11		
Control Ambiental	11.081,02		
Parques y Alamedas	41.695,58		
TOTAL	53.168,71		

- Zonas de Conectividad Ecológica (Z.C.E)
- Parque Lineal (P.L.)
- Parque No. 1 (Plazoleta)
- Parque Ecológico de Humedal (P.E.H.)
- Parque Metropolitano Guaymaral (P.M.G)
- Alamedas
- Parque No. 3 (Cesión Adicional)
- Perímetro Plan Parcial Santa María





2.3.8.1 Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC)

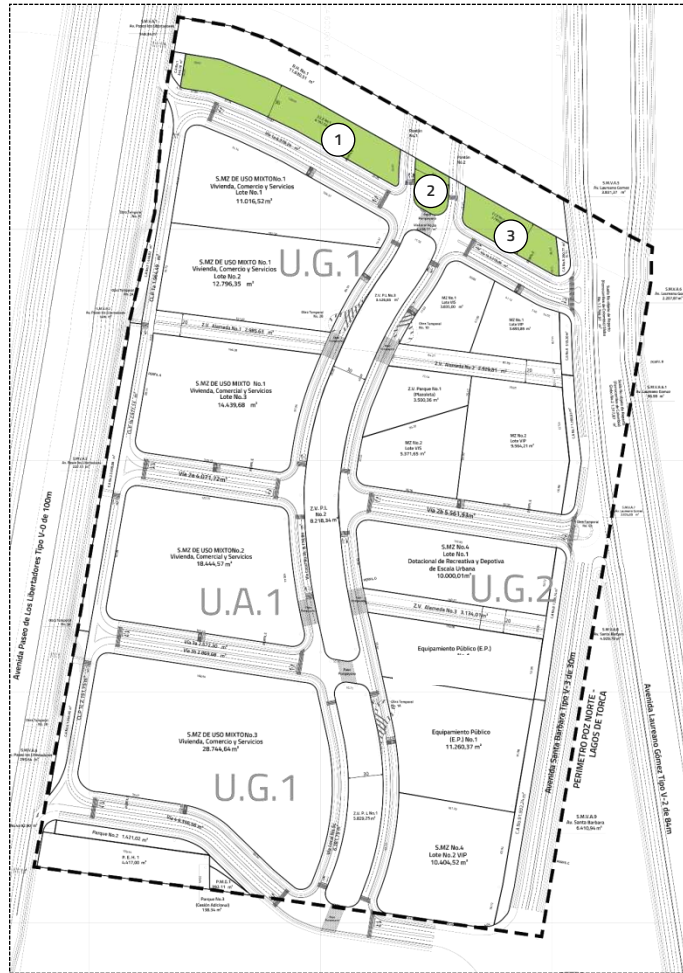
De conformidad con el artículo 17 del Decreto 088 de 2017, "las Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC) son parte del espacio público efectivo de Ciudad Lagos de Torca y podrán hacer parte del 17% de cesión pública obligatoria para parques y zonas verdes."

En el Plan Parcial N° 24, 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 (Z.C.E.1)	6.197,53
Zona de Conectividad Ecológica N° 2 (Z.C.E.2)	1.123,97
Zona de Conectividad Ecológica N° 3 (Z.C.E.3)	2.790,67
TOTAL	10.112.17

Zonas de Conectividad Ecológica (Z.C.E)
 Perímetro Plan Parcial Sorrento

Plan Parcial No. 24 Santa María



2.3.8.2 Alamedas (No. 1, 2, 3)

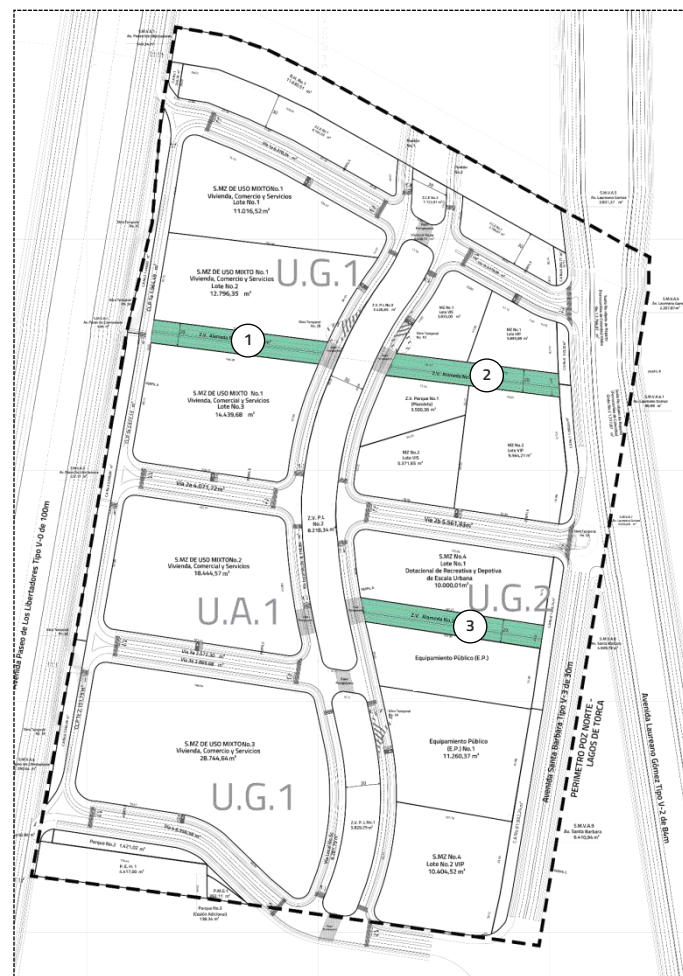
En el Plan Parcial Santa María se han propuesto tres Alamedas las cuales tendrán como propósito brindar conexiones peatonales entre el Parque Lineal y las vías de la malla vial arterial (Av. Paseo de los Libertadores, Av. Laureano Gómez y la Av. Santa Bárbara).

Las Alamedas cuentan con un área total de 9.049,45 m² y cumplen 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 SANTA MARÍA
ACCESIBILIDAD	Todas las Alamedas inician y terminan en vías vehiculares públicas (art. 112 del Decreto 088 de 2017).
LOCALIZACIÓN	Las Alamedas no se localiza en áreas con amenaza de inundación, zonas de alto riesgo no mitigable o con pendientes superiores al 24%. (art. 112 del Decreto 088 de 2017).
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	Todas las Alameda tiene un ancho mínimo de 20 metros siguiendo el lineamiento establecido en el artículo 129 del Decreto 088 de 2017.

Alamedas █
 Perímetro Plan Parcial Santa María - - - -

Plan Parcial No. 24 Santa María







2.3.8.3 Parque Lineal (No. 1 – 2 - 3)

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 permite la conexión ambiental entre La Quebrada Las Pilas, el Parque de Humedal y el Parque Metropolitano Guaymaral.

El Parque Lineal cuenta con un área total de 17.474,24 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 SANTA MARÍA
ACCESIBILIDAD	El Parque Lineal 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 cumple con su función de conectar dos elementos de la estructura ecológica principal (Quebrada Las Pilas, Parque del Humedal y Parque Metropolitano Guaymaral), siguiendo la ubicación señalada en los planos N° 7 y 15 de la cartografía del Decreto 088 de 2017.
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	El Parque Lineal 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.

Parque Lineal (P.L) 
 Perímetro Plan Parcial Santa María 

Reconfiguración del trazado del Parque Lineal.

La configuración del trazado del Parque Lineal dentro del Plan Parcial Santa María se ha formulado siguiendo las siguientes premisas:

1-Garantizar una mayor seguridad vial para peatones y bici usuarios al establecer un trazado curvo que restringe la velocidad de los automóviles tanto de servicio público como de servicio particular.

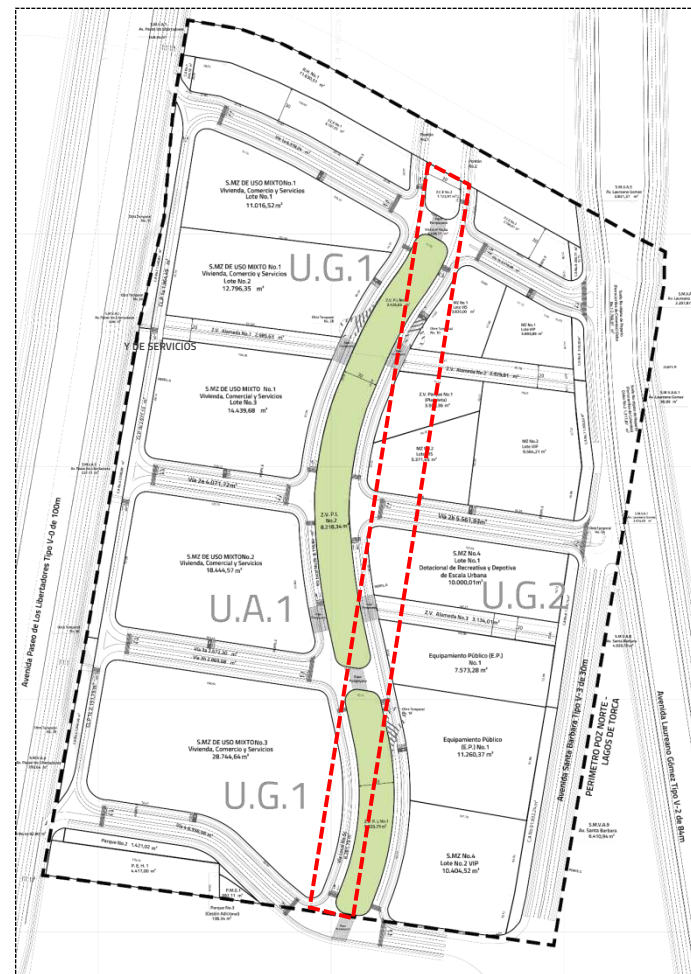
2-Crear súper manzanas de usos mixtos compuestas por: vivienda, comercio y servicios que propenda por la consolidación de un nodo urbano activo, multifunción y multi escalar sobre el costado oriental de la Avenida Paseo de los libertadores.

3-Propiciar un recorrido urbano diverso que de continuidad a la sinuosidad propuesta en el plan parcial 25, garantizando un recorrido más ameno para los peatones, evitando perspectivas lineales monótonas sobre este espacio público.

Finalmente, la variación de este trazado respecto al planteado originalmente por el POZ Norte no afecta su función como elemento conector ecológico y cumple con todos los lineamientos establecidos por el Decreto 088 de 2017, los cuales se especifican en la tabla de la página 105.

- Parque Lineal (P.L.)
- Perímetro Plan Parcial Santa María
- Trazado original del parque propuesto en el POZ Norte

Plan Parcial No. 25 Sorrento





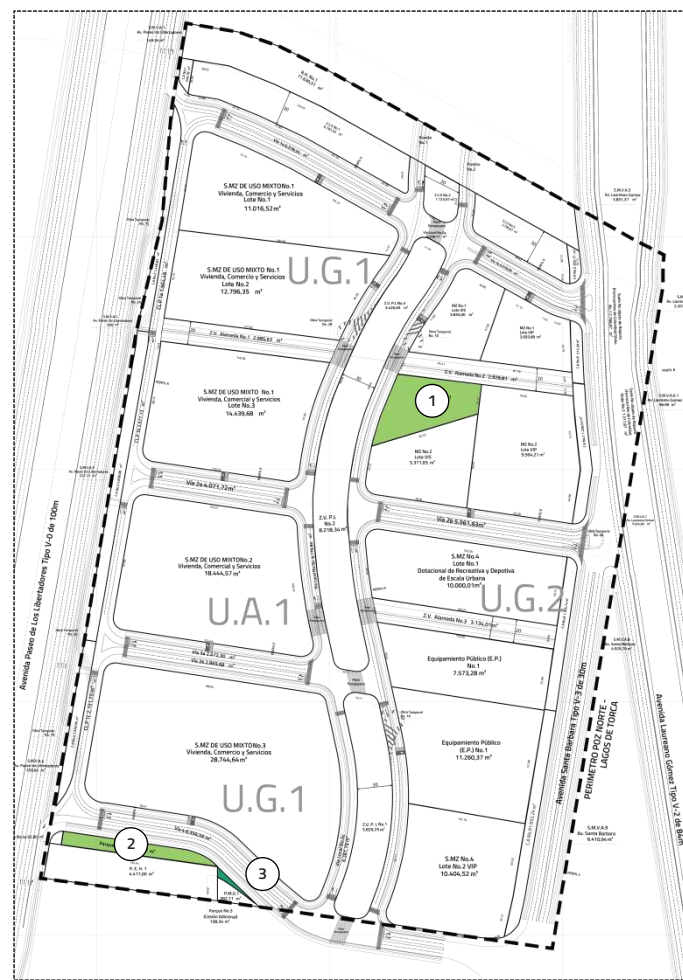
2.3.8.4 Parques No. 1, 2 y 3

Se plantea el Parque No. 1 (Plazoleta) de 3.500,36 m², el parque No. 2 (1.421,02 m²) y una cesión adicional para parque (Parque No. 3) de 138,34 m². La Plazoleta No. 1 cumple 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 SANTA MARÍA
ACCESIBILIDAD	La Plazoleta se ubica sobre la Vía Local N° 5b 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. Asimismo, da cumplimiento a las condiciones señaladas en el art. 112 del Decreto 088 de 2017, al tener un frente de 66,10m y una profundidad de 72,51m (menos de cuatro veces el frente).

- Parque No. 1 (Plazoleta) y No. 2
- Parque No. 3
- Perímetro Plan Parcial Santa María

Plan Parcial No. 24 Santa María

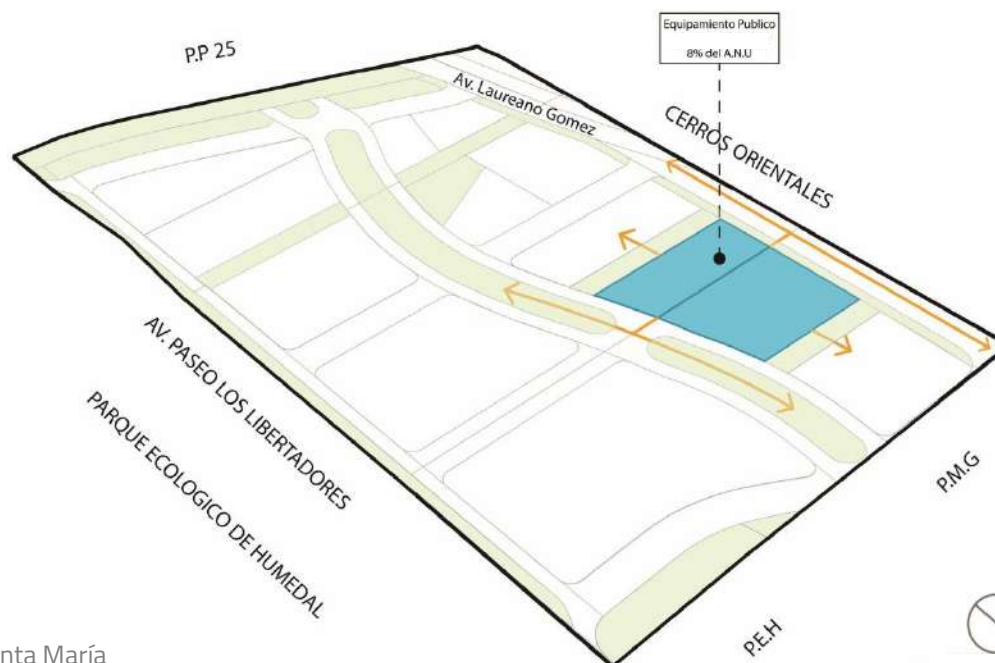


2.3.9

Propuesta de Equipamiento Público

La cesión de equipamiento público se ha ubicado en un sector estratégico dentro del planteamiento urbanístico del Plan Parcial, teniendo frente sobre una vía arterial (Av. Santa Bárbara) y sobre la Vía Local No. 5 (Par Vial) colindando en sus otros dos costados con Alamedas. 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.

La cesión de equipamiento se ha repartido en dos áreas colindantes, la cuales hacen parte de la Unidad de Gestión No. 1 y la U.A.U No. 1. Adicionalmente, el equipamiento es cercano al Parque Metropolitano Guaymaral y al Parque Ecológico de Humedal, 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.

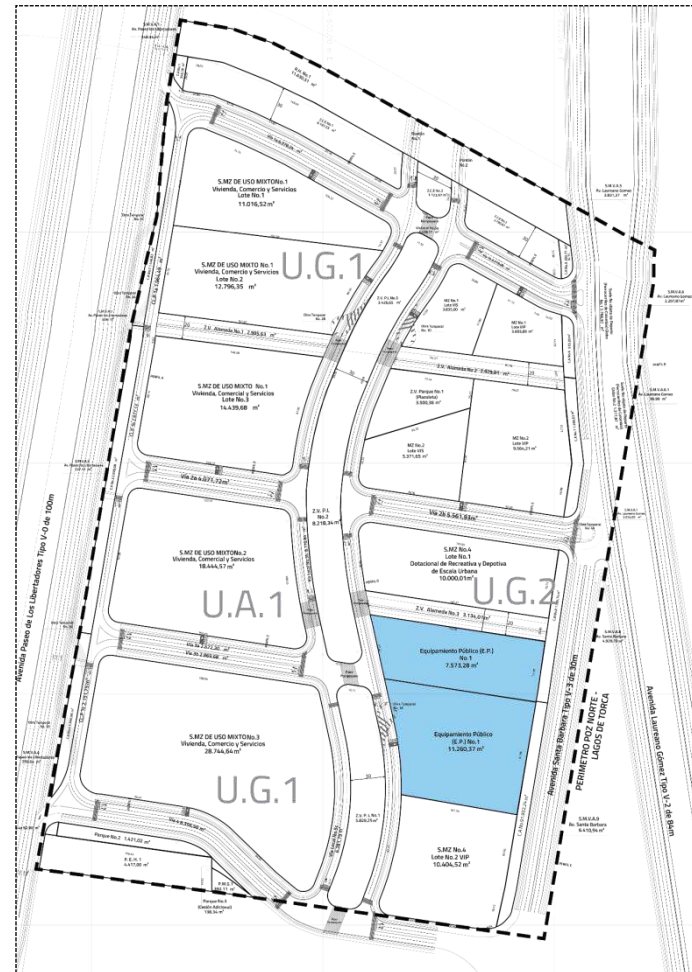


CUADRO DE ÁREAS - CESIÓN DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO				
	ÁREA M2			% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
	UG-1	UAU-1	PLAN PARCIAL	
Equipamiento Comunal 1	11.260,37	0,00	11.260,37	8,00%
	0,00	7.573,28	7.573,28	
TOTAL	11.260,37	7.573,28	18.833,65	

CONDICIONES PARA CESIONES DE EQUIPAMIENTOS	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL SANTA MARÍA
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	El área destinada para equipamiento público del plan parcial cuenta con un área superior a 1.8 Ha, localizada en un solo globo distribuido entre la U.G No. 1 y la U.A.U No. 1, dando cumplimiento al art. 115 del Decreto 088 de 2017.
ACCESIBILIDAD	El área destinada para equipamiento público cumple con esta condición al estar delimitado en más del 50% de su perímetro por vías públicas vehiculares (art. 115 del Decreto 088 de 2017).
CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA	El área destinada para equipamiento público propuesto cumple con el numeral 3.2.2 del art. 115 del Decreto 088 de 2017, ya que cuenta con frentes mayores a 50m y menores a 100m, su profundidad es menor a cuatro veces al frente y mayor a la mitad de este.
LOCALIZACIÓN	El área de cesión de equipamiento público en el Plan Parcial Santa María al contar con un área inferior a 20.000 m2., cumple con el requerimiento del numeral 4° del art. 115 del Decreto 088 de 2017, al colindar 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.

Cesión de Equipamiento Público ■
 Perímetro Plan Parcial Santa María - - - -

Plan Parcial No. 24 Santa María



2.4

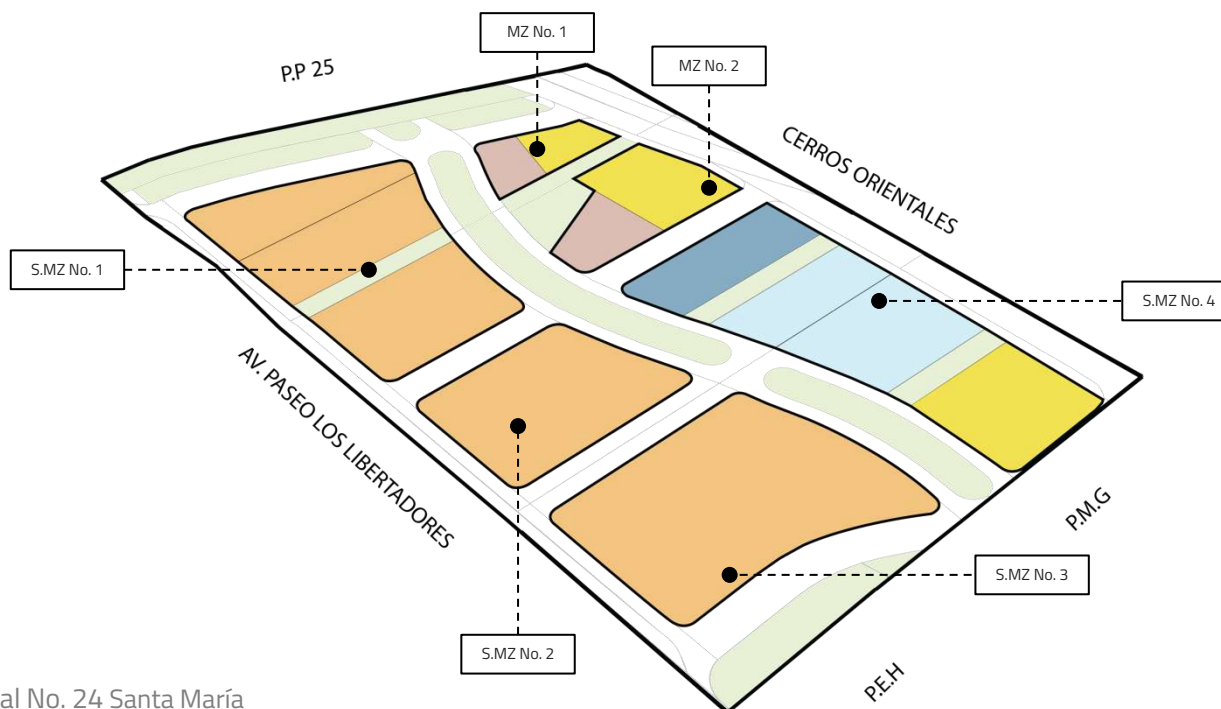
Estructura Espacial y de Usos del Suelo

2.4.1

Propuesta de la estructura espacial

La configuración espacial del Plan Parcial N° 24 responde a los criterios de subdivisión establecidos en el artículo 108 del Decreto 088 de 2017, el cual determina que *“los proyectos urbanísticos se podrán subdividir en Supermanzanas y/o en Manzanas, las cuales a su vez se podrán subdividir en lotes”*. Respondiendo a esto, las áreas útiles del Plan Parcial Santa María se organizan espacialmente mediante cuatro (4)

Supermanzanas de usos mixtos y dos (2) Manzanas residenciales, 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, generando una centralidad urbanística que potenciará la actividad urbana colindante al parque metropolitano Guaymaral, cumpliendo con los objetivos de la Ciudad Lagos de Torca.

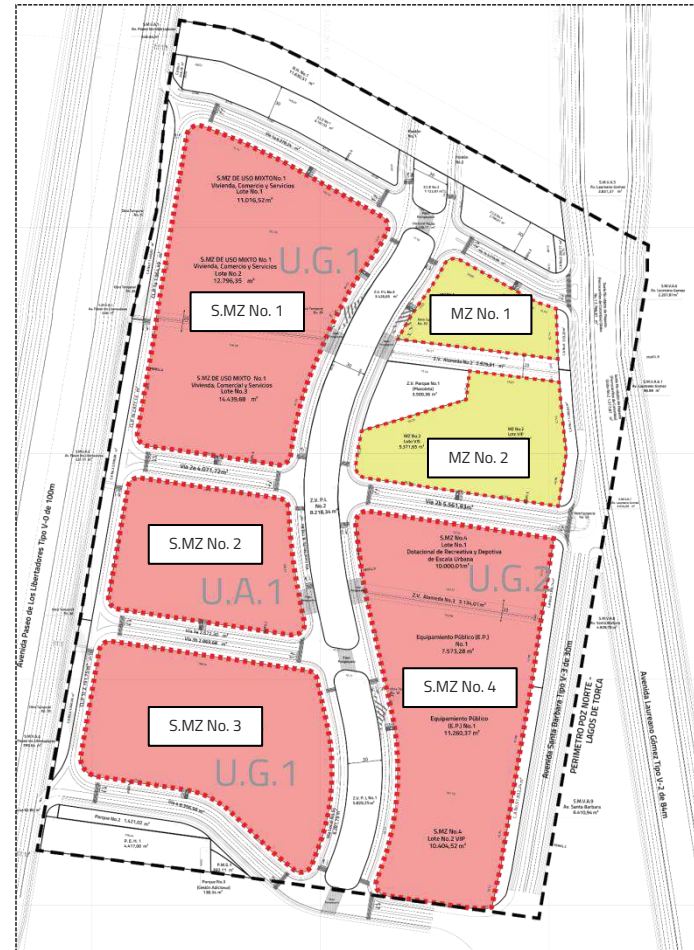


Plan Parcial No. 24 Santa María



TIPO DE SUBDIVISIÓN	ÁREA ÚTIL M2
Supermanzana No. 1	41.946,44
Supermanzana No. 2	18.444,57
Supermanzana No. 3	28.744,64
Supermanzana No. 4	20.404,53
Manzana No. 1	7.528,89
Manzana No. 2	14.935,86
TOTAL	128.311,04

- Supermanzanas
- Manzanas
- Perímetro Plan Parcial Santa María



Plan Parcial No. 24 Santa María

2.4.1.1

Supermanzanas No. 1 – 2 – 3 - 4

Se han propuesto cuatro (4) Supermanzanas en el Plan Parcial Santa María, las cuales cuentan con un área útil total de 109.540,18 m². La Supermanzana No. 1 se encuentra subdividida en tres (3) lotes con uso de vivienda comercio y servicios, mientras la Supermanzana No. 4 alberga un lote de vivienda VIP y un lote de uso dotacional deportivo y recreativo.

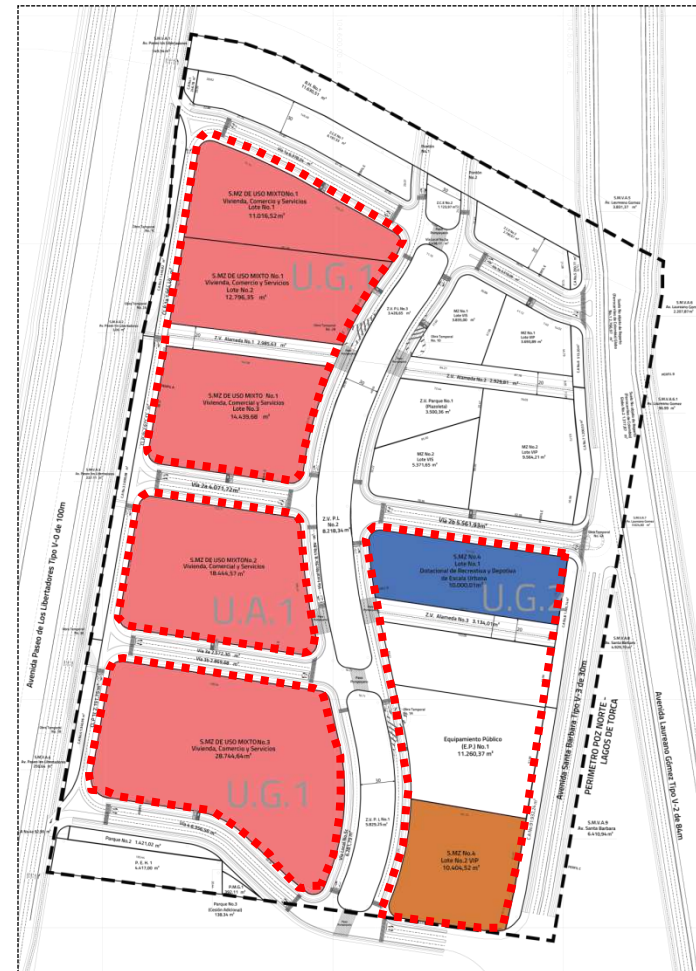
El cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 108 del Decreto 088 de 2017 se enumeran en la tabla de la página 114.

SUPERMANZANA (S.MZ)		USO	ÁREA m ²
S.MZ No.1	Lote No. 1	Comercio y Servicios	11.016,52
	Lote No. 2	Comercio y Servicios	12.796,35
	Lote No. 3	Comercio y Servicios	14.439,68
S.MZ No. 2		Comercio y Servicios	18.444,57
S.MZ No. 3		Comercio y Servicios	28.744,64
S.MZ No.4	Lote No. 1	Dotacional Recreativo – Deportivo	10.000,01
	Lote No. 2	VIP	10.404,52
TOTAL			109.540,18

Perímetro Supermanzanas (línea roja punteada)

Perímetro Plan Parcial Santa María - - - - - (línea negra punteada)

Plan Parcial No. 24 Santa María



REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE SUPERMANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL SANTA MARÍA			
	SUPERMANZANA No1	SUPERMANZANA No2	SUPERMANZANA No3	SUPERMANZANA No4
<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 No. 1 es de (41.946,44 m ²), estando así por debajo del máximo permitido.	El área útil de la Supermanzana No. 2 es de (18.444,57 m ²), estando así por debajo del máximo permitido.	El área útil de la Supermanzana No. 3 es de (28.744,64 m ²), estando así por debajo del máximo permitido.	El área útil de la Supermanzana No. 4 es de (20.404,53 m ²), estando así por debajo del máximo permitido.
<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>	Las Supermanzanas No. 1, 2 y 3 se encuentran delimitadas 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.			La Supermanzana se encuentra delimitada en uno de sus costados por una vía arterial complementaria (Av. Santa Bárbara) y en sus otros tres costados por vías de la Malla Vial Local vehicular.
<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.</i>	En las Supermanzanas No. 1, 2 y 3 se proponen usos de comercio y servicio de escala urbana y metropolitana			En la Supermanzana se propone la permanencia del uso dotacional recreativo – deportivo de escala urbana.
<i>No se permiten cerramientos.</i>	El perímetro de las Supermanzanas No. 1, 2, 3 y 4 estará bordeado 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 las Supermanzanas No. 1, 2, 3 y 4 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 en Lotes que 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 Supermanzanas No. 1, 2 y 3.			Los lotes de uso dotacional y de vivienda VIP cuentan con acceso vehicular desde la malla vial local.

2.4.1.2 Manzanas

En la propuesta urbana del Plan Parcial N° 24 Santa María se han configurado dos (2) manzanas con las siguientes características.

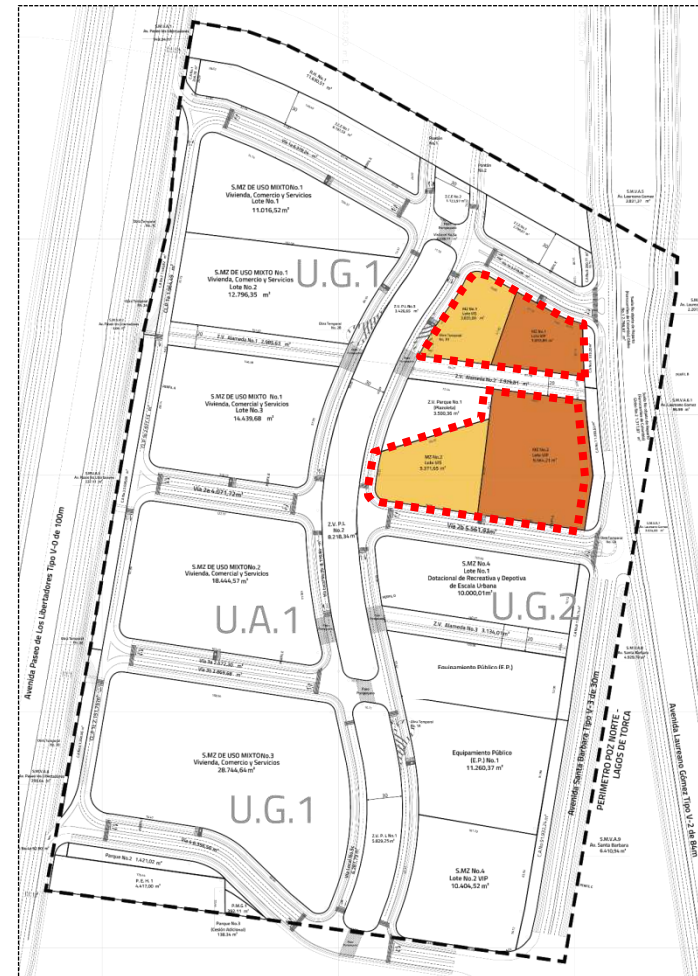
FORMA GEOMÉTRICA	MANZANAS
	<p>Manzana N° 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Área: 7.528,89 m² Perímetro: 419,21 m Uso: Residencial VIP/VIS.
	<p>Manzana N° 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Área: 14.935,86 m² Perímetro: 445,79 m Uso: Residencial VIP/VIS.

El cumplimiento de los requisitos establecidos por el art. 108 del Decreto 088 de 2017 se enumeran en la tabla de la página 116.

Perímetro Manzanas

Perímetro Plan Parcial Santa María - - - - -

Plan Parcial No. 24 Santa María



REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE MANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL SANTA MARÍA	
	MANZANA No. 1	MANZANA No. 2
<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 oriental con una vía de la malla vial arterial (Avenida Laureano Gómez) y en sus costados norte y occidente con las vías locales No. 1b y 5a, estando delimitada por la Alameda No. 3 en su lado sur, cumpliendo así con este requerimiento.	La Manzana No. 2 tiene en su borde oriental la Avenida Laureano Gómez y en sus lados sur y occidental limita con las vías locales No. 2b y 5a. El costado norte tiene como borde la Alameda No. 3, con lo cual se da cumplimiento a este requisito.
<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 frente más corto sobre vía vehicular pública de Manzana No. 1 cuenta una extensión de 44,79 metros, mientras el más largo es de 152,04m, conformándose una relación cercana a 1/3 (0,29), aproximándose a lo recomendado por el Decreto 088 de 2017.	La configuración de la Manzana No. 2 no se acerca a esta recomendación geométrica, si bien cumple con todas las demás disposiciones 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 7.481,01 m ² (0,74 Ha), cumpliendo así con este requisito.	El área útil de la Manzana No. 2 es de 14.953,22 m ² (1,49 Ha) y, al tener frente sobre vías locales tipo V-5, cumple con este requerimiento.
<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 VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.	Se desarrollará vivienda VIS/VIP, con comercio y servicios en primer piso.

2.4.2

Densidades

En el Plan Parcial Santa María se ha establecido una densidad media de 306,3 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
MANZANAS COMERCIALES CON USO RESIDENCIAL NO VIS					
S.MZ No.3 Comercio y Servicios - U.G.1	28.744,64	59.795,46	718,00	2.139,64	120
S.MZ No.1 Lote No.1 Comercio y Servicios - U.G.1	11.016,52	22.918,17	275,00	819,50	120
S.MZ No.2 Comercio y Servicios - U.G.2	18.444,57	37.619,99	451,00	1.343,98	120
S.MZ No.1 Lote No.3 Comercio y Servicios - U.G.2	14.439,68	29.456,15	353,00	1.051,94	120
S.MZ No.1 Lote No.2 Comercio y Servicios - U.G.1	12.796,35	26.613,23	319,00	950,62	120
MANZANAS RESIDENCIAL VIS					
MZ No.2 Lote - VIS - U.G.2	5.371,65	10.953,39	535,00	1.594,30	488
MZ No.1 Lote - VIS U.G.1	3.835,00	7.976,64	390,00	1.162,20	489
MANZANAS RESIDENCIAL VIP					
MZ No.1 Lote VIP - U.G.1	3.693,89	7.683,38	238,00	709,24	310
S.MZ No.4 Lote VIP - U.G.1	10.404,52	21.642,50	670,00	1.996,60	310
MZ No.2 Lote VIP U.G.2	9.564,21	19.507,38	604,00	1.799,92	310

2.4.3

Propuesta general de usos

Para el ámbito del Santa María, 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 del Parque Metropolitano Guaymaral
- **Área Urbana Integral:**
 - Zona Industrial y de Servicios

Basado en estas áreas de actividad, en la ubicación del Plan Parcial dentro del Eje de Integración Norte (ver 1.3.3.1) y la localización del mismo contiguo al nodo ambiental y de espacio público del Parque Metropolitano Guaymaral, que convierten a esta pieza en una centralidad urbana, se ha formulado una distribución de usos que combina vivienda, comercio, servicios y dotacionales a distintas escalas, con el fin de propiciar un desarrollo urbanístico mixto, evitando la creación de áreas residenciales mono funcionales.

Asimismo, el Plan Parcial Santa María contempla un área de usos mixtos y uso dotacional total de 95.441,77 m², lo cual equivale al 74,38% del área útil, cumpliendo con el requisito establecido por el POZ Norte.

Uso Mixto		Dotacional Recreativo	
VIS		Deportivo	
VIP		Perímetro P.P. Santa María	

Plan Parcial No. 24 Santa María



2.4.4

Propuesta de Usos

2.4.4.1 Uso mixto: Vivienda comercio y servicios

En el Plan Parcial Santa María se ha destinado un área útil de 85.441,76 m² para uso mixto: residencial, comercial y de servicios de escala urbana y metropolitana. Esta área se encuentra repartida en las Supermanzanas No. 1, 2 y 3.

Se han considerado otros usos complementarios entre los cuales se encuentran la vivienda multifamiliar, equipamientos colectivos y recreativos, servicios urbanos básicos, servicios empresariales y servicios personales. 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.

SUPERMANZANA (S.MZ)		USO	ÁREA m ²
S.MZ No.1	Lote No. 1	Uso Mixto: Vivienda, Comercio y Servicios	11.016,52
	Lote No. 2		12.796,35
	Lote No. 3		14.439,68
S.MZ No. 2			18.444,57
S.MZ No. 3			28.744,64
TOTAL			85.441,76

Uso Mixto: Vivienda, comercio y servicios ■

Perímetro P. P. Sorrento

Plan Parcial No. 24 Santa María



SUPERMANZANA (S.MZ) No . 1, No. 2 y No. 3				
AREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL				
ZONA: INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS				
TRATAMIENTO: DESARROLLO				
	USO GENERAL	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS SECTOR DE DEMANDA: A	
			PRIVADO	VISITANTE
USO PRINCIPAL	COMERCIO	Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal	Metropolitano y Urbano (1 x 200 m2) Zonal y Vecinal (1 x 250 m2)	Metropolitano (1 x 25 m2) Urbano y Zonal (1 x 30 m2) Vecinal (1 x 40 m2)
USOS COMPLEMENTARIOS	VIVIENDA	N/A	No VIS/VIP (1 X Vivienda) VIS/VIP (1 x 6 Viviendas)	No VIS/VIP (1 X 4 Viviendas) VIS/VIP (1 x 15 Viviendas)
	SERVICIOS EMPRESARIALES	Metropolitana	Servicios Financieros (1 x 30 m2) x 50% Servicios de Logística (1 x 25 m2) x 50%	Servicios Financieros (1 x 40 m2) x 50% Servicios de Logística (1 x 100 m2) x 50%
		Urbana	Servicios Financieros (1 x 30 m2) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1 x 30 m2) x 50% Servicios de Logística (1 x 30 m2) x 50%	Servicios Financieros (1 x 40 m2) x 50% Servicios a Empresas e Inmobiliarias (1 x 40 m2) x 50% Servicios de Logística (1 x 40 m2) x 50%
		Zonal	Servicios Financieros (N/A)	Servicios Financieros (N/A)

	SERVICIOS PERSONALES	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)
		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)
		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)
		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)

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		38.493,31	38.493,31	Se da cumplimiento a esta obligacion de manera proporcional en las 3 super manzanas de uso mixto. Cada super manzana debera desarrollar un 33.3% del total de esta obligacion en areas utiles o edificabilidad destinados a comercio y servicios.	Suelo y/o Edificabilidad	
		128.311,04						
Decreto 088 de 2017 (Artículo 96)	Los proyectos localizados en el area de actividad urbana integral zona 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		1.652,48	1.652,48	Se da cumplimiento a esta obligacion de conformidad con lo siguiente: Artículo 7 decreto 049 de 2018: "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"	Edificación	
		S.MZ.U.M 1 - Lote No.1 Vivienda -Comercio_Servicios	11.016,52					1.652,48
		S.MZ.U.M 1 - Lote No.2 Vivienda -Comercio_Servicios	12.796,35					1.919,45
		S.MZ.U.M 1 - Lote No.3 Vivienda -Comercio_Servicios	14.439,68					2.165,95
		S.MZ.U.M 2 Vivienda -Comercio_Servicios	18.444,57					2.766,69
		S.MZ.U.M 3 Vivienda -Comercio_Servicios	28.744,64					4.311,70
		MZ.1 Lote VIP	3.693,89					554,08
		MZ.1 Lote VIS	3.835,00					575,25
		MZ.2 Lote VIP	9.564,21					1.434,63
		MZ.2 Lote VIS	5.371,65					805,75
S.MZ.4 LOTE VIP	10.404,52	1.560,68						

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		191,75	191,75	Se da cumplimiento a esta obligacion en la misma edificacion en la cual se desarrollaran los usos de vivienda, comercio y servicios.	Edificación
		MZ.1 - Lote VIS	3.835,00				
		MZ.2 - Lote VIS	5.371,65	268,58	268,58		
	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.	MZ.1 - Lote VIP	3.693,89	110,82	110,82		
		MZ.2 - Lote VIP	9.564,21	286,93	286,93		
		S.MZ.4 - Lote 2 VIP	10.404,52	312,14	312,14		

CUMPLIMINETO VIS/VIP										
Normatividad	Exigencia Normativa	Area Util Total Plan Parcial	U.G y/o U.A Objeto de Obligacion		Suelo Total Objeto de Obligacion	Obligacion VIS	Obligacion VIP	Cumplimiento VIS	Cumplimiento VIP	Descripcion
Decreto 088 de 2017 (Artículo 129)	La obligacion de vivienda de interes social VIS se reduce al 20% establecida en el articulo 139 "Porcentajes minimos de VIS y VIP en las actuaciones de urbanizacion bejo el tratamiento urbanistico de desarrollo" del presente decreto, a un 5% de acuerdo con lo establecido en el anexo No.1 "Documento tecnico de soporte" del presente decreto. La obligacion de vivienda de intees prioritaria VIP se mantiene en 20% .	128.311,04	U.G y/o U.A. No.1	U.A. No.1	Total	Total 5%	Total 20%	Total 8%	Total 20%	Se da cumplimiento a esta obligacion en el area util de la manzana No.1, lotes VIS y VIP, enla manzana No.2 lotes VIP y VIS, y en la super manzana No.4 Lote No.2 VIP.
			70.490,92	47.820,11	118.311,03	5.915,55	23.662,21	9.206,65	23.662,62	
Nota:	Se excluye de esta obligacion la unidad de gestion No.2, que cuenta con un area util total destinada al dotacional recreativo y deportivo con condicion de permanencia, la cual no genera obligacion alguna de VIS o VIP.									

2.4.4.2

Vivienda de Interés Social y Prioritaria (VIS/VIP)

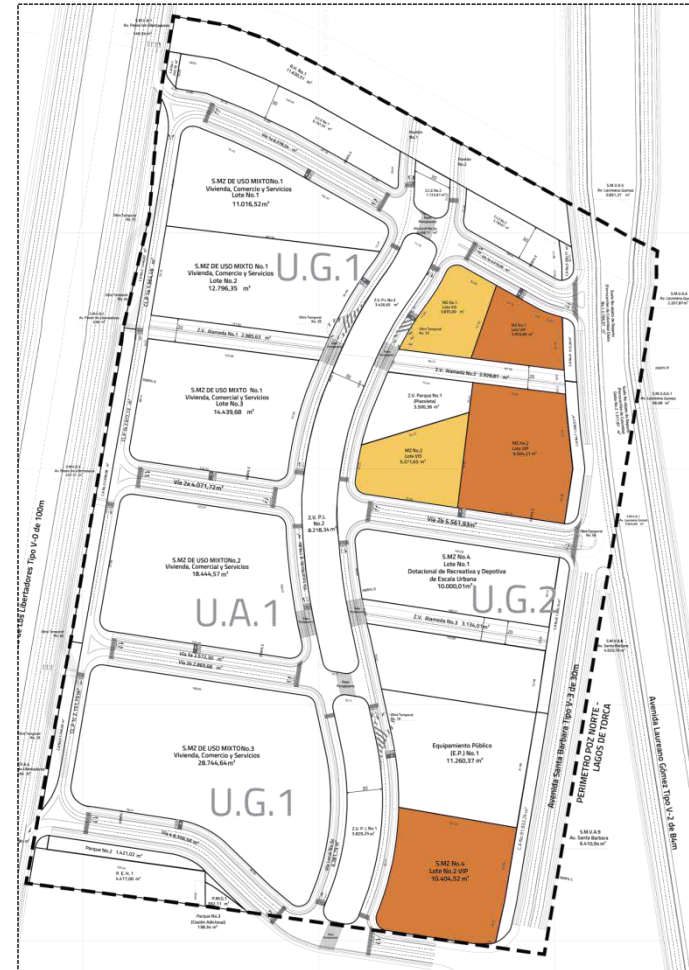
El Plan Parcial plantea la ubicación de los proyectos destinados a VIS y VIP en las Manzanas No. 1 y 3 y en el Lote No. 2 de la Súpermanzana No. 4. Estos cumplen con las exigencias establecidas por el Decreto 088 de 2017, destinando como mínimo el 5% del Área Útil para VIS (art. 129) y el 20% para VIP (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).

ÁREA ÚTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)			
	ÁREA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
U.G. - 1	3.835,00	5%	5,44%
U.A.U. - 1	5.371,65	5%	11,23%
TOTAL	9.206,65	-	-

ÁREA ÚTIL VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP)			
	ÁREA	EXIGENCIA NORMATIVA	CUMPLIMIENTO
U.G. - 1	14.098,41	20%	20%
U.A.U. - 1	9.564,21	20%	20%
TOTAL	23.662,62	-	-

VIS
 VIP

Perímetro P.P. Santa María



MANZANA (MZ) No. 1 y No. 2 (LOTES VIS)				
AREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL				
ZONA: ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS				
TRATAMIENTO: DESARROLLO				
	USO GENERAL	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS SECTOR DE DEMANDA: A	
			PRIVADO	VISITANTE
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	N/A	VIS/VIP (1 x 6 Viviendas)	VIS/VIP (1 x 15 Viviendas)
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Vecinal	Comercio Vecinal (1 x 250 m ²)	Comercio Vecinal (1 x 40 m ²)
	SERVICIOS PERSONALES	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)

SUPERMANZANA (S.MZ) No. 4 - MANZANA (MZ) No. 1 y No. 2 (LOTES VIP)				
AREA DE ACTIVIDAD: ÁREA URBANA INTEGRAL				
ZONA: ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS				
TRATAMIENTO: DESARROLLO				
	USO GENERAL	ESCALA	EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS	
			SECTOR DE DEMANDA: A	
			PRIVADO	VISITANTE
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	N/A	VIS/VIP (1 x 6 Viviendas)	VIS/VIP (1 x 15 Viviendas)
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	Vecinal	Comercio Vecinal (1 x 250 m2)	Comercio Vecinal (1 x 40 m2)
	SERVICIOS PERSONALES	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)

2.4.5

Propuesta de Segregación del uso dotacional existente

Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 1.3.2.6 del presente documento, en el cual se describe en detalle el uso actual del dotacional y el futuro desaprovechamiento potencial del suelo ante la proximidad del Parque Guaymaral, se ha formulado una **propuesta de segregación y relocalización del dotacional de equipamiento deportivo y recreativo existente**, la cual se sustenta en el art. 83 del Decreto 088 de 2017 y en concordancia con el art. 3° del Decreto 430 de 2005.

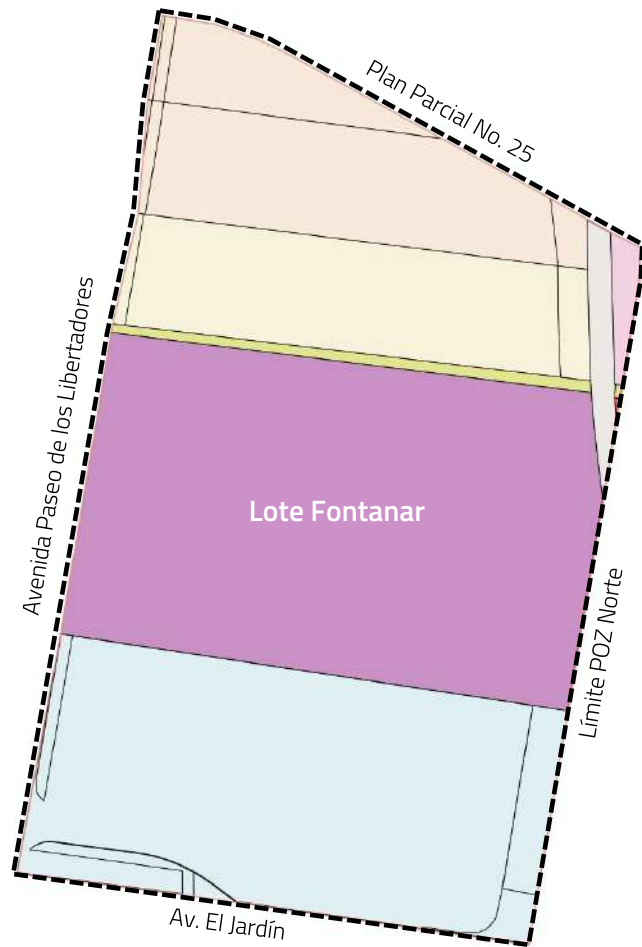
En línea con lo anterior, **se propone la constitución de una Unidad de Actuación (U.A.U. 1) y una Unidad de Gestión (U.G. 2) sobre el área actual del dotacional, garantizando la permanencia de este uso dentro de la Súper Manzana No. 4.** El área útil propuesta para el dotacional de permanencia es de aproximadamente 1 ha (10.000,01 m²), los cuales han quedado incluidos dentro de la Unidad de Gestión No. 2, la cual se encuentra delimitada al interior de la Unidad de Actuación No. 1.

La propuesta urbanística de segregación del uso dotacional existente cumple con las obligaciones urbanísticas, los porcentajes mínimos de usos y el porcentaje mínimo de cesiones públicas obligatorias (17%

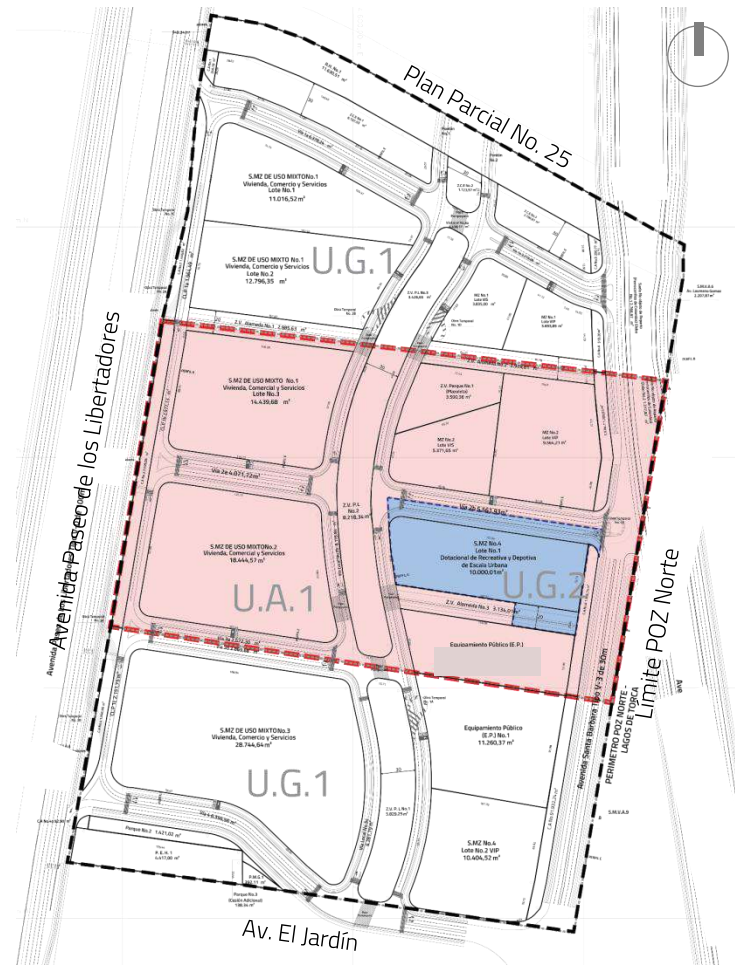
parques y 8% equipamientos), habilitando suelo para actividades comerciales y residenciales.

Adicionalmente, vale la pena resaltar que el área segregada participará en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios para el aprovechamiento de beneficios urbanísticos adicionales.

El uso dotacional resultante se encuentra delimitado en sus costados norte y occidente por las vías locales N° 2b y 5b respectivamente. Entre tanto, su borde oriental limita con una vía de la malla vial arterial complementaria (Av. Santa Bárbara) y su costado sur se halla delimitado por la Alameda No. 4.



Plan Parcial No. 24 Santa María



- Unidad de Actuación No. 1 - - - - -
- Unidad de Gestión No. 2 (Dotacional) - - - - -
- Perímetro P.P. Santa María - - - - -

2.4.5.1

Usos indicativos del suelo para dotacional recreativo y deportivo

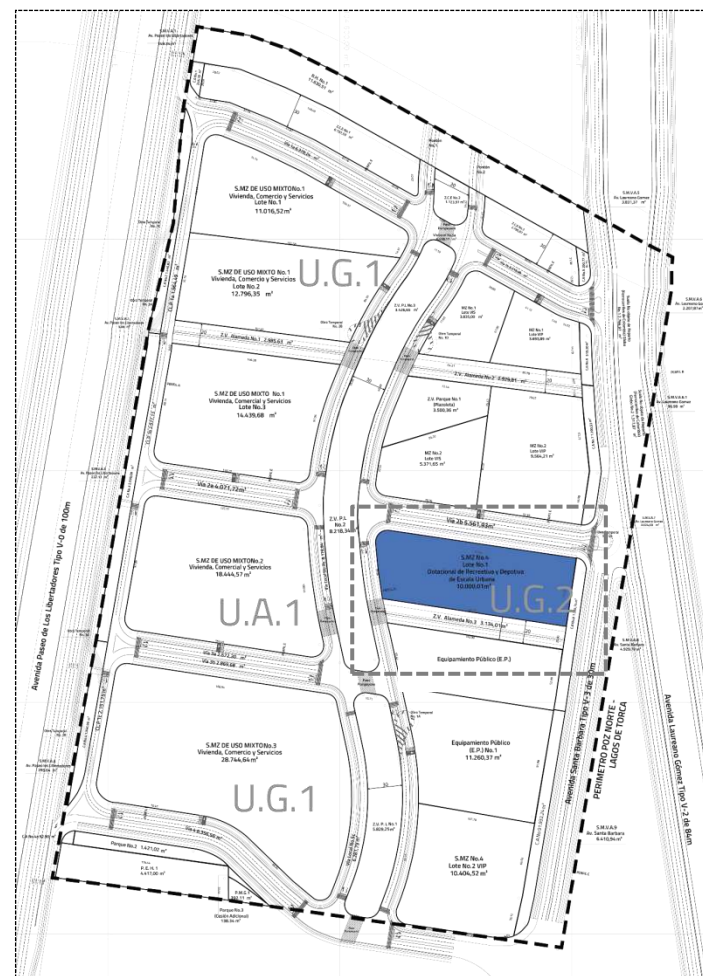
De acuerdo con el diagnóstico presentado, se encontró que el uso dotacional de equipamiento recreativo y deportivo es de escala urbana. Por consiguiente, de acuerdo con el Artículo 74 del Decreto 088 del 2017, modificado por el artículo 5 del Decreto 049 de 2018, se mantiene la condición de permanencia de uso dotacional, más no es obligatorio que dicha área mantenga un uso dotacional de equipamiento deportivo.

Por lo tanto toda vez que el propietario del suelo no proyecta la continuidad del uso dotacional actual, dicha área podrá asumir cualquier otro uso dotacional, mientras mantenga una escala urbana o metropolitana con base en los usos dotacionales permitidos de conformidad con el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 120 de 2018.

El desarrollo de los siguientes usos indicativos exige la adopción previa del respectivo plan de implantación o plan maestro en el cual se definan las acciones de mitigación de impactos para los nuevos dotacionales, así como los servicios complementarios contemplados.

Dotacional recreativo y deportivo
 Perímetro P.P. Santa María

Plan Parcial No. 24 Santa María



TIPO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
DEPORTIVO RECREATIVO	Instalaciones olímpicas, Escenarios deportivos: Centros de espectáculo deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plaza de toros, con capacidad superior a 15000 espectadores, Pistas de karts a cielo abierto.	Metropolitana
	Complejo deportivo especial (CDE). Centros deportivos especializados. Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento. Escenarios deportivos: Coliseos y Polideportivos con capacidad de 3.000 hasta 15000 espectadores. Clubes y centro recreodeportivos y recreativos de 1 a 5 hectáreas o menores a 1 hectarea con capacidad superior a 3000 usuarios o espectadores. Pistas de karts bajo techo. Instalaciones de la red principal de deporte.	Urbana



Programa Arquitectónico Dotacional en Condición de Permanencia

Esquema indicativo de la potencial distribución del programa arquitectónico del equipamiento recreativo y deportivo:

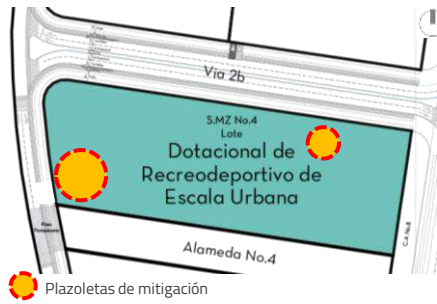


- Campo de Fútbol 7
- Cancha de tenis
- Cancha múltiple
- Gimnasio cubierto
- Edificio administrativo
- Límite dotacional recreo-deportivo

Plan Parcial No. 24 Santa María

2.5

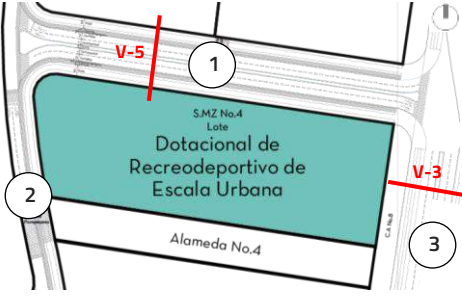
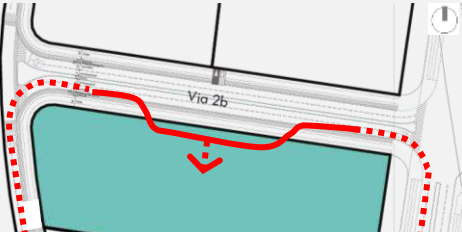

Acciones de Mitigación


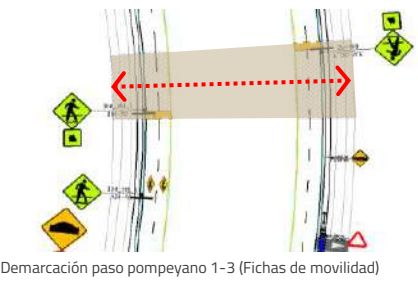

2.5.1 Acciones de Mitigación en el Espacio Público

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SANTA MARÍA
1	<p>Áreas de transición para aglomeración de personas.</p> <p><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>Se generan dos plazoletas de mitigación que soportarán diversos flujos de población. Las plazoletas de mitigación de menor flujo (40%) se ubicarán conexas a las zonas de carga y descarga vehicular y las de mayor flujo (60%) sobre un costado diferente al principal para no impactar o sobrecargar un solo sector. (Ver Nota 1)</p>  <p>Plazoletas de mitigación</p>
2	<p>Conformación de alamedas.</p> <p><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 Santa María se han formulado cuatro Alamedas para brindar conexiones peatonales entre el Parque Lineal y las vías de la malla vial arterial, siguiendo las especificaciones establecidas por el Decreto 088 de 2017.</p>  <p>Conexiones peatonales por medio de Alamedas</p>
3	<p>Intervención de espacio público circundante.</p> <p><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 Santa María estarán contenidas en el respectivo Plan Director, siguiendo las determinaciones señaladas en la normativa vigente en materia de espacio público.</p>  <p>Globs de Cesión de Espacio Público</p>

2.5.2

Acciones de Mitigación en la Movilidad

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SANTA MARÍA	
1	<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 Santa María se localiza frente a vías locales de perfil V-5 y colinda con una vía arterial complementaria de perfil V-3 (Av. Santa Bárbara, lo cual garantiza una adecuada accesibilidad y operación.</p>	
2	<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>En el caso del dotacional se propone un carril de acceso para la entrada vehicular al equipamiento sobre vía local, zonas de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías, para mitigar el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, además de garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.</p>	
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>		

	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SANTA MARÍA	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SANTA MARÍA
4	<p>Señalización vial.</p> <p><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 Santa María 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>Intersección 1-6 (Fichas de movilidad)</p>
5	<p>Pasos pompeyanos.</p> <p><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 las vías locales, el parque lineal y la alameda, permitiendo un tránsito seguro para los peatones.</p>	 <p>Demarcación paso pompeyano 1-3 (Fichas de movilidad)</p>
6	<p>Zona de Taxis.</p> <p><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 deberá formular en el respectivo plan de implantación, zonas para taxis que no impacten negativamente sobre la movilidad en las vías aledañas.</p>	 <p>Vía 2b Alameda No.4 Zona de Taxis</p>

Notas adicionales

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.

Nota 2: De la misma manera, deben ejecutarse acciones de mitigación con respecto a los impactos ambientales.

Nota 3: Los estudios y diseños, como el suministro de los equipos de control de tráfico, amoblamiento semafórico, cableado, canalización y obras civiles requeridas para la operación de las intersecciones semaforizadas propuestas, deben estar a cargo del promotor o titular de las licencias de urbanismo y construcción de los usos autorizados en el Plan Parcial Santa María, quien deberá surtir el trámite respectivo ante la Subdirección Técnica de Semaforización de esta Entidad, para que las nuevas intersecciones semaforizadas puedan darse el servicio antes de la entrada en operación de la primera etapa del Plan Parcial.



3 Estrategias de Gestión y Financiación

Amanecer en la Sabana de Bogotá

Foto: César Chillón (Flickr)



Tomando como base el principio normativo del POZ Norte, en este capítulo se describirá la manera como se 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	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
UGU 1	Predio Lote 2 - Area Restante Lote "C"	Familia Roa	Sin Informacion	50N-20841919	216,84	0,00	13.254,33	16.047,51	146.629,38
	Control Ambiental - Area Avenida Paseo Los Libertadores	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20841917	729,76	0,00			
	Lote 2 Restante Lote "B"	Familia Roa	Sin Informacion	50N-20842690	91,82	0,00			
	Area Control Ambiental	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20842689	882,72	0,00			
	Lote 2 Area de Afectacion Avenida Laureano Gomez	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20842699	1.374,15	0,00			
	Predio Lote 1 Restantede Lote "C"	Familia Roa	AAA0156SXPA	50N-20324450	10.473,89	0,00			
	Lote 1 Restante Lote "B"	Familia Roa	AAA0156SXOM	50N-20324449	31.422,28	0,00			
	Control Ambiental - Area Avenida Paseo Los Libertadores	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20833513	737,74	0,00			
	Lote A MetroKia	Metrokia	AAA0156SXNX	50N-2032448	35.027,43	0,00			
	Avenida Laureano Gomez	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20833512	2.457,21	0,00			
	Control Ambiental - Area Avenida Paseo Los Libertadores	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20840975	1.389,98	0,00			
	Parque Ecologico Distrital de Humedal	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20840979	1.399,52	0,00			
	Parque Metropolitano Guaymaral	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20840978	391,09	0,00			
	Interseccion Avenida Santa Barbara y La Avenida El Jardin	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20840977	1.543,61	0,00			
	Afectacion Avenida Santa Barbara	Fideicomiso Lagos de	Sin Informacion	50N-20840976	4.867,31	0,00			
	Area Restante Lote 1	Super Fondos	Sin Informacion	50N-20840980	80.718,01	0,00			
	Las Pilas Avenida Laureano Gomez	Las Pilas	AAA0265MRRU	50N-20833771	2.207,86	0,00			
Area Linea del Ferrocarril (Globo No.1 y Globo No.2)	Ferrocarriles de	Sin Informacion	Sin Informacion	2.766,97	2.766,97				
TOTAL UGU 1					178.698,19	2.766,97	13.254,33	16.047,51	146.629,38
UAU 1	Area Camino de Palermo	Caminos de Palermo	Sin Informacion	Sin Informacion	3.712,96	0,00	8.878,40	0,00	97.536,91
	Fontanar	Millonarios	AAA0142KJH	50N-308063	102.663,06	0,00			
	Club Campestre Fontanar	Club Campestre Fontanar	AAA0142KHUR	50N-783562	39,29	0,00			
	Area Linea del Ferrocarril (Globo No.1 y Globo No.2)	Ferrocarriles de Colombia	Sin Informacion	Sin Informacion	1.317,82	1.317,82			
TOTAL UAU 1					107.733,13	1.317,82	8.878,40	0,00	97.536,91
UGU 2	Fontanar	Millonarios	AAA0142KJH	50N-308063	13.884,69	0,00	0,00	0,00	13.884,69
TOTAL UGU 2					13.884,69	0,00	0,00	0,00	13.884,69
TOTAL PLAN PARCIAL					300.316,01	4.084,79	22.132,73	16.047,51	258.050,98

3.1.2

Suelo de Carga General

A continuación, se presenta para el Plan Parcial No. 24 – Santa María 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 Santa María se desarrolla mediante tres (3) 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*	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)			Garantía adquisición		
			UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial	Aporte de suelo	Recursos monetarios
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			12.862,22	8.878,40	0,00	21.740,62		
No.1 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-20324450	AAA0156SXPA	149,34	0,00	0,00	149,34	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.2 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-2032448	AAA0156SXNX	3,06	0,00	0,00	3,06	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.3 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-308063	AAA0142KJJH	0,00	227,11	0,00	227,11	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.4 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-20840980	Sin Informacion	259,64	0,00	0,00	259,64	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.5 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-20324449	AAA0156SXOM	3.831,37	0,00	0,00	3.831,37	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.6 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-20833771	AAA0265MRRU	2.207,87	0,00	0,00	2.207,87	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.6.1 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-783562	AAA0142KHRU	0,00	96,99	0,00	96,99	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.7 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-308063	AAA0142KJJH	0,00	3.624,60	0,00	3.624,60	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.8 Avenida Santa Barbara (V-3)	50N-308063	AAA0142KJJH	0,00	4.929,70	0,00	4.929,70	<input checked="" type="checkbox"/>	
No.9 Avenida Santa Barbara (V-3)	50N-20840980	Sin Informacion	6.410,94	0,00	0,00	6.410,94	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rondas y Parques			392,11	0,00	0,00	392,11		
Parque Metropolitano Guaymaral (P.M.G.1)	50N-20840978	Sin Informacion	392,11	0,00	0,00	392,11	<input checked="" type="checkbox"/>	
Total Plan Parcial			13.254,33	8.878,40	0,00	22.132,73		

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 Santa María se establecen dos categorías de carga general canjeable por URA: Suelo de la Malla Vial Arterial e Intermedia y Parque Metropolitano, las cuales presentan una equivalencia de intercambio entre suelo y URA. Es de notar que la UAU 3 no presenta cargas generales canjeables por URA.

Carga General canjeable por URA	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Área (M2)				Equivalencia de URA por M2 de Carga General	Total Unidades Representativas de Aporte*			
			UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial		UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia			12.862,22	8.878,40	0,00	21.740,62		12.862,22	8.878,40	0,00	21.740,62
No.1 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-20324450	AAA0156SXPA	149,34	0,00	0,00	149,34	1,00	149,34	0,00	0,00	149,34
No.2 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-2032448	AAA0156SXNX	3,06	0,00	0,00	3,06	1,00	3,06	0,00	0,00	3,06
No.3 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-308063	AAA0142KJJH	0,00	227,11	0,00	227,11	1,00	0,00	227,11	0,00	227,11
No.4 Avenida Paseo Los Libertadores (V-0)	50N-20840980	Sin Informacion	259,64	0,00	0,00	259,64	1,00	259,64	0,00	0,00	259,64
No.5 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-20324449	AAA0156SXOM	3.831,37	0,00	0,00	3.831,37	1,00	3.831,37	0,00	0,00	3.831,37
No.6 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-20833771	AAA0265MRRU	2.207,87	0,00	0,00	2.207,87	1,00	2.207,87	0,00	0,00	2.207,87
No.6.1 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-783562	AAA0142KHRU	0,00	96,99	0,00	96,99	1,00	0,00	96,99	0,00	96,99
No.7 Avenida Laureano Gomez (V-2)	50N-308063	AAA0142KJJH	0,00	3.624,60	0,00	3.624,60	1,00	0,00	3.624,60	0,00	3.624,60
No.8 Avenida Santa Barbara (V-3)	50N-308063	AAA0142KJJH	0,00	4.929,70	0,00	4.929,70	1,00	0,00	4.929,70	0,00	4.929,70
No.9 Avenida Santa Barbara (V-3)	50N-20840980	Sin Informacion	6.410,94	0,00	0,00	6.410,94	1,00	6.410,94	0,00	0,00	6.410,94
Suelo de La Estructura			392,11	0,00	0,00	392,11		392,11	0,00	0,00	392,11
Parque Metropolitano Guaymaral (P.M.G.1)	50N-20840978	Sin Informacion	392,11	0,00	0,00	392,11	1,00	392,11	0,00	0,00	392,11
TOTAL			13.254,33	8.878,40	0,00	22.132,73		13.254,33	8.878,40	0,00	22.132,73

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.

UG / UAU	Manzana	Área útil lote	Producto inmobiliario	Área construidas	Proporción de área útil de la manzana equivalente a los m2 construidos por tipo de producto inmobiliario	Área útil de la manzana en proporción a los m2 construidos por tipo de producto inmobiliario	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIP	Obligación m2 de suelo de Área Útil destinada para VIP	Obligación % de suelo de Área Útil destinada para VIS	Obligación m2 de suelo de Área Útil destinada para VIS
		M2		M2	%	M2	%	M2	%	M2
UGU 1	MZ No.1 Lote VIP	3.693,89	VIP	12.644,36	100,00%	3.693,89	100%	3.693,89	0%	0,00
	S.MZ No.4 Lote VIP	10.404,52	VIP	35.615,17	100,00%	10.404,52	100%	10.404,52	0%	0,00
	MZ No.1 Lote VIS	3.835,00	VIS	22.211,37	100,00%	3.835,00	0%	0,00	100%	3.835,00
	S.MZ No.1 - Lote No.1 Comercio y Servicios	11.016,52	MULTIPLE	83.642,14	100,00%	11.016,52	0%	0,00	0%	0,00
	S.MZ No.1 - Lote No.2 Comercio y Servicios	12.796,35	MULTIPLE	97.155,37	100,00%	12.796,35	0%	0,00	0%	0,00
	S.MZ No.3 Comercio y Servicios	28.744,64	MULTIPLE	218.241,61	100,00%	28.744,64	0%	0,00	0%	0,00
Total UGU 1		70.490,92		469.510,01		70.490,92		14.098,41		3.835,00
UAU 1	MZ No.2 Lote VIP	9.564,21	VIP	32.110,01	100,00%	9.564,21	100%	9.564,21	0%	0,00
	MZ No.2 Lote VIS	5.371,65	VIS	30.513,67	100,00%	5.371,65	0%	0,00	100%	5.371,65
	S.MZ No.1 - Lote No.3 Comercio y Servicios	14.439,68	MULTIPLE	107.500,10	100,00%	14.439,68	0%	0,00	0%	0,00
	S.MZ No.2 Comercio y Servicios	18.444,57	MULTIPLE	137.315,58	100,00%	18.444,57	0%	0,00	0%	0,00
Total UAU 1		47.820,11		307.439,36		47.820,11		9.564,21		5.371,65
UGU 2	S.MZ No.4 Lote Dotacional Recreodeportivo	10.000,01	DOTACIONAL	3.000,00	100,00%	10.000,01	0%	0,00	0%	0,00
Total UGU 2		10.000,01		3.000,00		10.000,01		0,00		0,00
Total Plan Parcial		128.311,04		779.949,37		128.311,04		23.662,62		9.206,65

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.		%
UGU 1	MZ No.1 Lote VIP	3.693,89	VIP	3%	110,82	NO	0,00%	N.A.	110,82
	S.MZ No.4 Lote VIP	10.404,52	VIP	3%	312,14	NO	0,00%	N.A.	312,14
	MZ No.1 Lote VIS	3.835,00	VIS	5%	191,75	NO	0,00%	N.A.	191,75
	S.MZ No.1 - Lote No.1 Comercio y Servicios	11.016,52	MULTIPLE	100%	11.016,52	NO	0,00%	N.A.	11.016,52
	S.MZ No.1 - Lote No.2 Comercio y Servicios	12.796,35	MULTIPLE	100%	12.796,35	NO	0,00%	N.A.	12.796,35
	S.MZ No.3 Comercio y Servicios	28.744,64	MULTIPLE	100%	28.744,64	NO	0,00%	N.A.	28.744,64
UAU 1	MZ No.2 Lote VIP	9.564,21	VIP	3%	286,93	NO	0,00%	N.A.	286,93
	MZ No.2 Lote VIS	5.371,65	VIS	5%	268,58	NO	0,00%	N.A.	268,58
	S.MZ No.1 - Lote No.3 Comercio y Servicios	14.439,68	MULTIPLE	100%	14.439,68	NO	0,00%	N.A.	14.439,68
	S.MZ No.2 Comercio y Servicios	18.444,57	MULTIPLE	100%	18.444,57	NO	0,00%	N.A.	18.444,57
UGU 2	S.MZ No.4 Lote Dotacional Recreodeportivo	10.000,01	DOTACIONAL	100%	10.000,01	NO	0,00%	N.A.	10.000,01
TOTAL PLAN PARCIAL		128.311,04			96.611,98		0,00%		96.611,98

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 Santa María 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		
UGU 1	MZ No.1 Lote VIP	3.693,89	2,88%	7.683,72	VIP	9.988,84	7.683,72	1,30	0,80
	S.MZ No.4 Lote VIP	10.404,52	8,11%	21.642,62	VIP	28.135,41	21.642,62	1,30	0,80
	MZ No.1 Lote VIS	3.835,00	2,99%	7.977,25	VIS	17.549,95	7.977,25	2,20	0,80
	S.MZ No.1 - Lote No.1 Comercio y Servicios	11.016,52	8,59%	22.915,65	MULTIPLE	63.018,05	22.915,65	2,75	0,80
	S.MZ No.1 - Lote No.2 Comercio y Servicios	12.796,35	9,97%	26.617,91	MULTIPLE	73.199,25	26.617,91	2,75	0,80
	S.MZ No.3 Comercio y Servicios	28.744,64	22,40%	59.792,22	MULTIPLE	164.428,61	59.792,22	2,75	0,80
UAU 1	MZ No.2 Lote VIP	9.564,21	7,45%	19.507,77	VIP	25.360,10	19.507,77	1,30	0,80
	MZ No.2 Lote VIS	5.371,65	4,19%	10.956,36	VIS	24.103,98	10.956,36	2,20	0,80
	S.MZ No.1 - Lote No.3 Comercio y Servicios	14.439,68	11,25%	29.452,08	MULTIPLE	80.993,22	29.452,08	2,75	0,80
	S.MZ No.2 Comercio y Servicios	18.444,57	14,37%	37.620,71	MULTIPLE	103.456,95	37.620,71	2,75	0,80
UGU 2	S.MZ No.4 Lote Dotacional Recreodeportivo	10.000,01	7,79%	13.884,69	DOTACIONAL	2.100,00	10.000,01	0,21	0,10
TOTAL PLAN PARCIAL		128.311,04		258.050,98		592.334,35	254.166,30		

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. 24, se accede a la edificabilidad básica por medio de la entrega de suelo de carga general, anteriormente descrito. De acuerdo a los usos propuestos, se estiman edificabilidades máximas para todos los casos, las cuales se muestran en la tabla a continuación.

Unidad Gestión / Actuación	Manzana	Producto inmobiliario	Área de suelo para aplicación del índice de construcción M2	IC Básico	IC Propuesto	IC Adicional	Área construida básica M2	Área construida adicional (M2)			Total área construida M2	Número de URAs			Total URAs
								Rango 1 (0,2-1,19]	Rango 2 [1,2-1,59]	Rango 3 A partir de 1,60		Rango 1 0,67 m2	Rango 2 1 m2	Rango 3 5 m2	
								UGU 1	MZ No.1 Lote VIP	VIP		7.683,72	0,20	1,30	
	S.MZ No.4 Lote VIP	VIP	21.642,62	0,20	1,30		4.328,52								
	MZ No.1 Lote VIS	VIS	7.977,25	0,20	2,20		1.595,45								
	S.MZ No.1 - Lote No.1 Comercio y Servicios	MULTIPLE	22.915,65	0,20	2,75	2,55	4.583,13	22.686,50	9.166,26	26.582,16	63.018,05	33.861,00	9.167,00	5.317,00	48.345,00
	S.MZ No.1 - Lote No.2 Comercio y Servicios	MULTIPLE	26.617,91	0,20	2,75	2,55	5.323,58	26.351,73	10.647,16	30.876,77	73.199,25	39.331,00	10.648,00	6.176,00	56.155,00
	S.MZ No.3 Comercio y Servicios	MULTIPLE	59.792,22	0,20	2,75	2,55	11.958,44	59.194,30	23.916,89	69.358,98	164.428,61	88.350,00	23.917,00	13.872,00	126.139,00
UAU 1	MZ No.2 Lote VIP	VIP	19.507,77	0,20	1,30										
	MZ No.2 Lote VIS	VIS	10.956,36	0,20	2,20										
	S.MZ No.1 - Lote No.3 Comercio y Servicios	MULTIPLE	29.452,08	0,20	2,75	2,55	5.890,42	29.157,56	11.780,83	34.164,41	80.993,22	43.519,00	11.781,00	6.833,00	62.133,00
	S.MZ No.2 Comercio y Servicios	MULTIPLE	37.620,71	0,20	2,75	2,55	7.524,14	37.244,50	15.048,28	43.640,02	103.456,95	55.589,00	15.049,00	8.729,00	79.367,00
UGU 2	S.MZ No.4 Lote Dotacional Recreodeportivo	DOTACIONAL	10.000,01	0,20	0,21	0,01	2.000,00		100,00		2.100,00	150,00			150,00
TOTAL PLAN PARCIAL							44.740,44	174.734,59	70.559,43	204.622,34	487.196,08	260.800,00	70.562,00	40.927,00	372.289,00

3.4

Cargas Locales

3.4.1

Definición de las Cargas Locales

El Plan Parcial Santa María realiza una estimación de cargas locales correspondiente a la adecuación de las rondas de hídricas existentes, parques ecológicos y metropolitanos, las zonas de control ambiental de la Avenida Paseo de los Libertadores, la Avenida Laureano Gómez y la Avenida Santa Bárbara, 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.

Plan Parcial No. 24 Santa María

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			
	UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial		UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	90.925,82	49.716,80	3.884,68	144.527,30		\$ 22.924.009.300,0	\$ 13.524.355.000	\$ 1.608.908.000	\$ 38.057.272.300
Rondas y Parques	16.439,62	0,00	0,00	16.439,62	\$ 20.000	\$ 328.792.400,0	\$ -	\$ -	\$ 328.792.400
Ronda Hidrica Quebrada Las Pilas (R.H.1)	11.630,51	0,00	0,00	11.630,51	\$ 20.000	\$ 232.610.200,0	\$ -	\$ -	\$ 232.610.200
Parque Ecologico de Humedal (P.E.H.1)	4.417,00	0,00	0,00	4.417,00	\$ 20.000	\$ 88.340.000,0	\$ -	\$ -	\$ 88.340.000
Parque Metropolitano Guaymaral (P.M.G.1)	392,11	0,00	0,00	392,11	\$ 20.000	\$ 7.842.200,0	\$ -	\$ -	\$ 7.842.200
Control Ambiental	5.782,77	5.205,35	0,00	10.988,12	\$ 20.000	\$ 115.655.400,0	\$ 104.107.000	\$ -	\$ 219.762.400
Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores Total	3.040,56	2.699,08	0,00	5.739,64	\$ 20.000	\$ 60.811.200,0	\$ 53.981.600	\$ -	\$ 114.792.800
No.1 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.1)	246,78	0,00	0,00	246,78	\$ 20.000	\$ 4.935.600,0	\$ -	\$ -	\$ 4.935.600
No.2 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.2)	1.446,82	0,00	0,00	1.446,82	\$ 20.000	\$ 28.936.400,0	\$ -	\$ -	\$ 28.936.400
No.3 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.3)	0,00	2.699,08	0,00	2.699,08	\$ 20.000	\$ -	\$ 53.981.600	\$ -	\$ 53.981.600
No.4 Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.4)	1.346,96	0,00	0,00	1.346,96	\$ 20.000	\$ 26.939.200,0	\$ -	\$ -	\$ 26.939.200
No.4A Avenida Paseo de los Libertadores (C.A.4)	92,90	0,00	0,00	92,90	\$ 20.000	\$ 1.858.000,0	\$ -	\$ -	\$ 1.858.000
Control Ambiental Av. Laureano Gómez	809,97	0,00	0,00	809,97	\$ 20.000	\$ 16.199.400,0	\$ -	\$ -	\$ 16.199.400

No.5 Avenida Laureano Gomez (C.A.5)	290,77	0,00	0,00	290,77	\$ 20.000	\$ 5.815.400,0	\$ -	\$ -	\$ 5.815.400
No.6 Avenida Laureano Gomez (C.A.6)	519,20	0,00	0,00	519,20	\$ 20.000	\$ 10.384.000,0	\$ -	\$ -	\$ 10.384.000
Control Ambiental Av. Santa Barbara	1.932,24	2.506,27	0,00	4.438,51	\$ 20.000	\$ 38.644.800,0	\$ 50.125.400	\$ -	\$ 88.770.200
No.7 Avenida Santa Barbara (C.A.7)	0,00	1.200,53	0,00	1.200,53	\$ 20.000	\$ -	\$ 24.010.600	\$ -	\$ 24.010.600
No.8 Avenida Santa Barbara (C.A.8)	0,00	1.305,74	0,00	1.305,74	\$ 20.000	\$ -	\$ 26.114.800	\$ -	\$ 26.114.800
No.9 Avenida Santa Barbara (C.A.9)	1.932,24	0,00	0,00	1.932,24	\$ 20.000	\$ 38.644.800,0	\$ -	\$ -	\$ 38.644.800
Malla Vial Local	34.759,77	20.596,68	2.773,24	58.129,69	\$ 500.000	\$ 17.379.885.000,0	\$ 10.298.340.000	\$ 1.386.620.000	\$ 29.064.845.000
Calzada Paralela No.1a (CL.P.1a)	1.964,49	0,00	0,00	1.964,49	\$ 500.000	\$ 982.245.000,0	\$ -	\$ -	\$ 982.245.000
Calzada Paralela No.1b (CL.P.1b)	0,00	2.977,13	0,00	2.977,13	\$ 500.000	\$ -	\$ 1.488.565.000	\$ -	\$ 1.488.565.000
Calzada Paralela No.1c (CL.P.1c)	2.151,75	0,00	0,00	2.151,75	\$ 500.000	\$ 1.075.875.000,0	\$ -	\$ -	\$ 1.075.875.000
Via No.1a (V-5)	6.378,24	0,00	0,00	6.378,24	\$ 500.000	\$ 3.189.120.000,0	\$ -	\$ -	\$ 3.189.120.000
Via No.1b (V-5)	3.319,09	0,00	0,00	3.319,09	\$ 500.000	\$ 1.659.545.000,0	\$ -	\$ -	\$ 1.659.545.000
Via No.2a (V-5)	0,00	4.081,72	0,00	4.081,72	\$ 500.000	\$ -	\$ 2.040.860.000	\$ -	\$ 2.040.860.000
Via No.2b (V-5)	0,00	2.788,69	2.773,24	5.561,93	\$ 500.000	\$ -	\$ 1.394.345.000	\$ 1.386.620.000	\$ 2.780.965.000
Via No.3a (V-5)	0,00	2.572,30	0,00	2.572,30	\$ 500.000	\$ -	\$ 1.286.150.000	\$ -	\$ 1.286.150.000
Via No.3b (V-5)	2.869,68	0,00	0,00	2.869,68	\$ 500.000	\$ 1.434.840.000,0	\$ -	\$ -	\$ 1.434.840.000
Via No.4 (V-5)	6.356,56	0,00	0,00	6.356,56	\$ 500.000	\$ 3.178.280.000,0	\$ -	\$ -	\$ 3.178.280.000
Via parque No.5a (V-5) (V.P.5a)	5.438,17	0,00	0,00	5.438,17	\$ 500.000	\$ 2.719.085.000,0	\$ -	\$ -	\$ 2.719.085.000

Vía parque No.5b (V-5) (V.P.5b)	0,00	8.176,84	0,00	8.176,84	\$ 500.000	\$ -	\$ 4.088.420.000	\$ -	\$ 4.088.420.000
Vía parque No.5c (V-5) (V.P.5c)	6.281,79	0,00	0,00	6.281,79	\$ 500.000	\$ 3.140.895.000,0	\$ -	\$ -	\$ 3.140.895.000
Cesión Obligatoria Parques	22.683,29	16.341,49	1.111,44	40.136,22	\$ 200.000	\$ 4.536.658.000,0	\$ 2.743.244.000	\$ 222.288.000	\$ 7.502.190.000
Parque Lineal No.1 (30m de Ancho) (P.L.1)	5.829,25	0,00	0,00	5.829,25	\$ 200.000	\$ 1.165.850.000,0	\$ -	\$ -	\$ 1.165.850.000
Parque Lineal No.2 (30m de Ancho) (P.L.2)	0,00	8.218,34	0,00	8.218,34	\$ 200.000	\$ -	\$ 1.643.668.000	\$ -	\$ 1.643.668.000
Parque Lineal No.3 (30m de Ancho) (P.L.3)	3.426,65	0,00	0,00	3.426,65	\$ 200.000	\$ 685.330.000,0	\$ -	\$ -	\$ 685.330.000
Zona de Conectividad Ecológica No.1 (Z.C.E.1)	6.197,53	0,00	0,00	6.197,53	\$ 200.000	\$ 1.239.506.000,0	\$ -	\$ -	\$ 1.239.506.000
Zona de Conectividad Ecológica No.2 (Z.C.E.2)	1.123,97	0,00	0,00	1.123,97	\$ 200.000	\$ 224.794.000,0	\$ -	\$ -	\$ 224.794.000
Zona de Conectividad Ecológica No.3 (Z.C.E.3)	2.790,67	0,00	0,00	2.790,67	\$ 200.000	\$ 558.134.000,0	\$ -	\$ -	\$ 558.134.000
Alamedas	3.315,22	4.622,79	1.111,44	9.049,45	\$ 200.000	\$ 663.044.000,0	\$ 924.558.000	\$ 222.288.000	\$ 1.809.890.000
Alameda No.1	1.974,57	1.011,06	0,00	2.985,63	\$ 200.000	\$ 394.914.000,0	\$ 202.212.000	\$ -	\$ 597.126.000
Alameda No.2	1.340,65	1.589,16	0,00	2.929,81	\$ 200.000	\$ 268.130.000,0	\$ 317.832.000	\$ -	\$ 585.962.000
Alameda No.3	0,00	2.022,57	1.111,44	3.134,01	\$ 200.000	\$ -	\$ 404.514.000	\$ 222.288.000	\$ 626.802.000
Zona verde adicional - Parques adicionales	0,00	3.500,36	0,00	3.500,36	\$ 50.000	\$ -	\$ 175.018.000	\$ -	\$ 175.018.000
Plazoleta No.1	0,00	3.500,36	0,00	3.500,36	\$ 50.000	\$ -	\$ 175.018.000	\$ -	\$ 175.018.000
Parque No.2	1.421,02	0,00	0,00	1.421,02	\$ 50.000	\$ 71.051.000,0	\$ -	\$ -	\$ 71.051.000
Parque No.3	138,34	0,00	0,00	138,34	\$ 50.000	\$ 6.917.000,0	\$ -	\$ -	\$ 6.917.000
Cesión equipamiento público	11.260,37	7.573,28	0,00	18.833,65	\$ 50.000	\$ 563.018.500,0	\$ 378.664.000	\$ -	\$ 941.682.500
Equipamiento No.1 (E.P.1)	11.260,37	7.573,28	0,00	18.833,65	\$ 50.000	\$ 563.018.500,0	\$ 378.664.000	\$ -	\$ 941.682.500
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial					N.A.				\$ 792.700.000
TOTAL CARGAS LOCALES						\$ 22.924.009.300,0	\$ 13.524.355.000	\$ 1.608.908.000	\$ 38.849.972.300

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 Santa María, 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 Santa María 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			
	UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial		UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles		COP Miles
Comercio en Mz Multiple	130.097,68	79.816,62	0,00	209.914,30	\$12.000.000	\$ 1.561.172.197.903	\$ 957.799.422.345	\$ -	\$ 2.518.971.620.248,21
Servicios en Mz Multiple	85.274,11	52.316,78	0,00	137.590,89	\$ 8.000.000	\$ 682.192.893.201	\$ 418.534.201.361	\$ -	\$ 1.100.727.094.562,24
Vivienda en Mz Multiple	85.274,11	52.316,78	0,00	137.590,89	\$ 5.000.000	\$ 426.370.558.251	\$ 261.583.875.851	\$ -	\$ 687.954.434.101,40
Vivienda VIS	17.549,95	24.103,98	0,00	41.653,93	\$ 2.490.000	\$ 43.699.374.002	\$ 60.018.917.421	\$ -	\$ 103.718.291.423,86
Comercio en Mz VIS	191,75	268,58	0,00	460,33	\$ 5.000.000	\$ 958.750.000	\$ 1.342.912.500	\$ -	\$ 2.301.662.500,00
Vivienda VIP	38.124,25	25.360,10	0,00	63.484,35	\$ 1.383.333	\$ 52.738.545.748	\$ 35.081.464.880	\$ -	\$ 87.820.010.627,73
Comercio en Vivienda VIP	422,95	286,93	0,00	709,88	\$ 5.000.000	\$ 2.114.761.500	\$ 1.434.631.500	\$ -	\$ 3.549.393.000,00
Dotacional Recreativo	0,00	0,00	2.100,00	2.100,00	\$ 7.170.097	\$ -	\$ -	\$ 15.057.218.287	\$ 15.057.218.287,35
Total Plan Parcial	356.934,81	234.469,76	2.100,00	593.504,57		\$ 2.769.247.080.605,54	\$ 1.735.795.425.857,91	\$ 15.057.218.287,35	\$ 4.520.099.724.750,80

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

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 \$ 4.520,099,724,750,80 se descuentan los costos directos, indirectos y utilidad, para obtener el valor residual del suelo con plan parcial que corresponde a COP \$ 964,062,244,376,82

Concepto	UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Total Ventas Estimadas	\$ 2.769.247.080.605,54	\$ 1.735.795.425.857,91	\$ 15.057.218.287,35	\$ 4.520.099.724.750,80	100,00%
Ventas Comercio, Servicios y Vivienda	\$ 2.669.735.649.354,86	\$ 1.637.917.499.556,99	\$ -	\$ 4.307.653.148.911,85	95,30%
Ventas vivienda VIS + Comercio	\$ 44.658.124.002,49	\$ 61.361.829.921,37	\$ -	\$ 106.019.953.923,86	2,35%
Ventas vivienda VIP + Comercio	\$ 54.853.307.248,19	\$ 36.516.096.379,54	\$ -	\$ 91.369.403.627,73	2,02%
Ventas Dotacional	\$ -	\$ -	\$ 15.057.218.287,35	\$ 15.057.218.287,35	0,33%
Valor del suelo sin descontar cargas locales	\$ 616.335.731.722,87	\$ 382.307.587.454,90	\$ 4.268.897.499,04	\$ 1.002.912.216.676,81	100,00%
Valor del suelo Comercio, Servicios y Vivienda	\$ 605.521.026.215,37	\$ 371.495.015.031,74	\$ -	\$ 977.016.041.247,10	97,42%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>22,68%</i>	<i>22,68%</i>		<i>22,68%</i>	
Valor del suelo vivienda VIS	\$ 5.100.971.203,72	\$ 7.008.913.482,78	\$ -	\$ 12.109.884.686,50	1,21%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>11,42%</i>	<i>11,42%</i>		<i>11,42%</i>	
Valor del suelo vivienda VIP	\$ 5.713.734.303,78	\$ 3.803.658.940,38	\$ -	\$ 9.517.393.244,16	0,95%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>	<i>10,42%</i>	<i>10,42%</i>		<i>10,42%</i>	
Valor del suelo Dotacional	\$ -	\$ -	\$ 4.268.897.499,04	\$ 4.268.897.499,04	0,43%
<i>Porcentaje de las ventas*</i>			<i>28,35%</i>	<i>28,35%</i>	
Cargas Locales	\$ 23.716.709.300,00	\$ 13.524.355.000,00	\$ 1.608.908.000,00	\$ 38.849.972.300,00	100,00%
Valor residual del suelo del Plan Parcial**	\$ 592.619.022.422,87	\$ 368.783.232.454,90	\$ 2.659.989.499,04	\$ 964.062.244.376,81	100,00%

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

**Sin descontar plusvalía

	UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial
Área de terreno Objeto de Reparto (m2)	178.698,19	107.733,13	13.884,69	300.316,01
Valor residual por m2	\$ 3.316.312,39	\$ 3.423.118,15	\$ 191.577,16	\$ 3.210.159,34
Área útil (m2)	70.490,92	47.820,11	10.000,01	128.311,04
Valor residual por m2	\$ 8.407.026,36	\$ 7.711.885,91	\$ 265.998,68	\$ 7.513.478,53

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”*

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 (ver aparte de beneficios).

Una vez identificadas las variables objeto de reparto se realiza el balance por Unidad de Actuación Urbanística - UAU, para determinar posibles desequilibrios.

Finalmente, se analiza el saldo neto, en el cual debe compararse con el beneficio en suelo que las unidades reciben y descontar el aporte en cargas locales y suelo, por lo que finalmente, la UG 1 requiere realizar un aporte de cargas mínimo de \$ \$23,716,709,300,00, la UAU 1 un aporte de \$ \$13,524,355,000,00 y la UG 2 un valor total de \$ \$1,608,908,000,00

Concepto	UGU 1	UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Ventas Estimadas	\$ 2.769.247.080.605,54	\$ 1.735.795.425.857,91	\$ 15.057.218.287,35	\$4.520.099.724.750,80
Porcentaje de participación de las ventas	61,27%	38,40%	0,33%	100,00%
Costo cargas locales	\$ 23.716.709.300,00	\$ 13.524.355.000,00	\$ 1.608.908.000,00	\$ 38.849.972.300,00
Porcentaje de participación de las cargas locales	61,05%	34,81%	4,14%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	0,22%	3,59%	-3,81%	0,00%
Cargas a repartir	\$ 84.794.853,61	\$ 1.394.697.304,04	\$ (1.479.492.157,65)	\$ -
Cargas en equilibrio	\$ 23.801.504.153,61	\$ 14.919.052.304,04	\$ 129.415.842,35	\$ 38.849.972.300,00

3.6.2

Reparto de Beneficios en función de aportes

A continuación se presentan los beneficios según los aportes. De acuerdo con la siguiente tabla, la UG1 1 tendría un beneficio total en equilibrio de \$ 577,351,675,218,27 la UAU 1 un beneficio de \$ 384,050,579,659,50 y la UG 2 por corresponder a una actuación urbanística para el desarrollo de uso dotacional recreodeportivo de permanencia, únicamente le corresponden los beneficios calculados para su UAU, sin reparto y participación de los beneficios de las UAU 1 y UAU 2.

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:

Concepto	UGU 1	UAU 1	Total UGU 1 Y UAU 1	UGU 2	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Área objeto de reparto (m2)	146.629,38	97.536,91	244.166,29	13.884,69	258.050,98
Porcentaje de participación área objeto de reparto	56,82%	37,80%	94,62%	5,38%	100,00%
Porcentaje de participación área objeto de reparto (Total)	60,05%	39,95%	100,00%	100,00%	100,00%
Beneficios antes de reparto (valor residual)	\$ 592.619.022.422,87	\$ 368.783.232.454,90	\$ 961.402.254.877,77	\$ 2.659.989.499,04	\$ 964.062.244.376,81
Porcentaje de participación beneficios antes de reparto	61,47%	38,25%	99,72%	0,28%	100,00%
Porcentaje de participación beneficios antes de reparto (Total)	61,64%	38,36%	100,00%	100,00%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	-1,59%	1,59%	0,00%	0,00%	0,00%
Beneficios a repartir	\$ (15.267.347.204,60)	\$ 15.267.347.204,60	\$ -	\$ -	\$ -
Beneficios en equilibrio (valor residual)	\$ 577.351.675.218,27	\$ 384.050.579.659,50	\$ 961.402.254.877,77	\$ 2.659.989.499,04	\$ 964.062.244.376,81
Valor residual en equilibrio por m2 de área objeto de reparto	\$ 3.937.489,71	\$ 3.937.489,71	\$ 3.937.489,71	\$ 191.577,16	\$ 3.735.937,16

3.6.3

Transferencias totales

Concepto	UGU 1	UAU 1	UGU 2
	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Transferencias por reparto de cargas	\$ 84.794.853,61	\$ 1.394.697.304,04	\$ (1.479.492.157,65)
Transferencias por reparto de beneficios	\$ (15.267.347.204,60)	\$ 15.267.347.204,60	\$ -
Total transferencias	\$ (15.182.552.350,99)	\$ 16.662.044.508,65	\$ (1.479.492.157,65)



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.

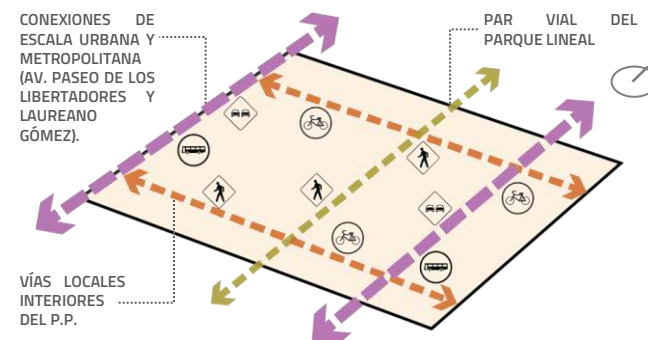
Sistema de Equipamientos

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.

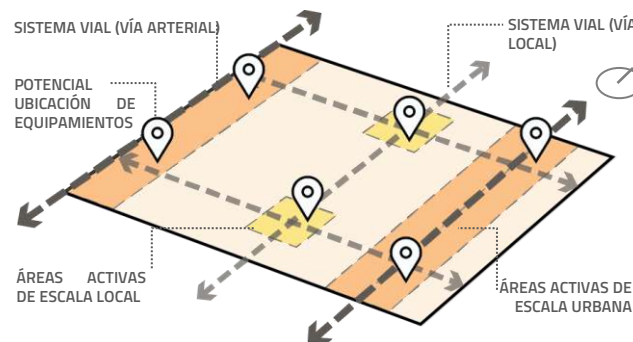
Estrategia

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

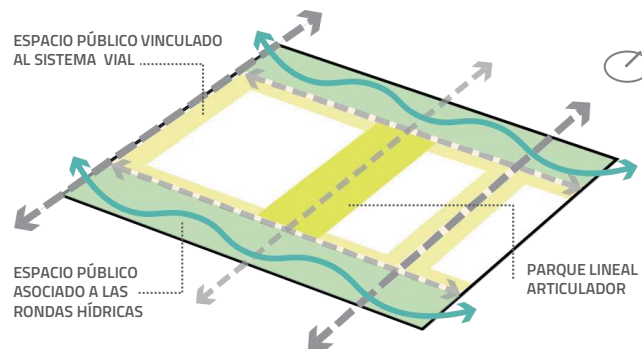
1. Generar un diseño de expansión de redes de servicio público, de forma jerarquizada y de manera simultánea con la ejecución del sistema vial y de transporte dentro del Plan Parcial No. 25.
2. Facilitar la extensión ordenada de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial a partir de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

Plan Parcial No. 25 Sorrento

Estrategia

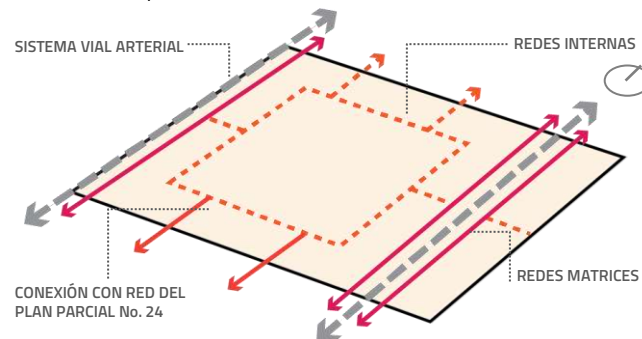
6

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.

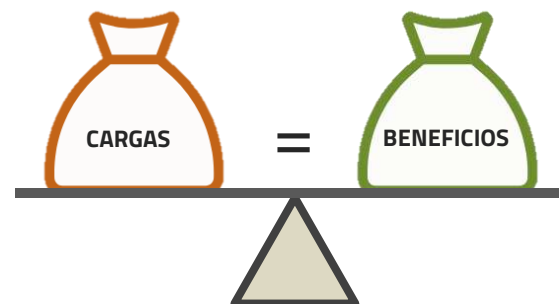


Financiación y gestión Objetivos

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



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

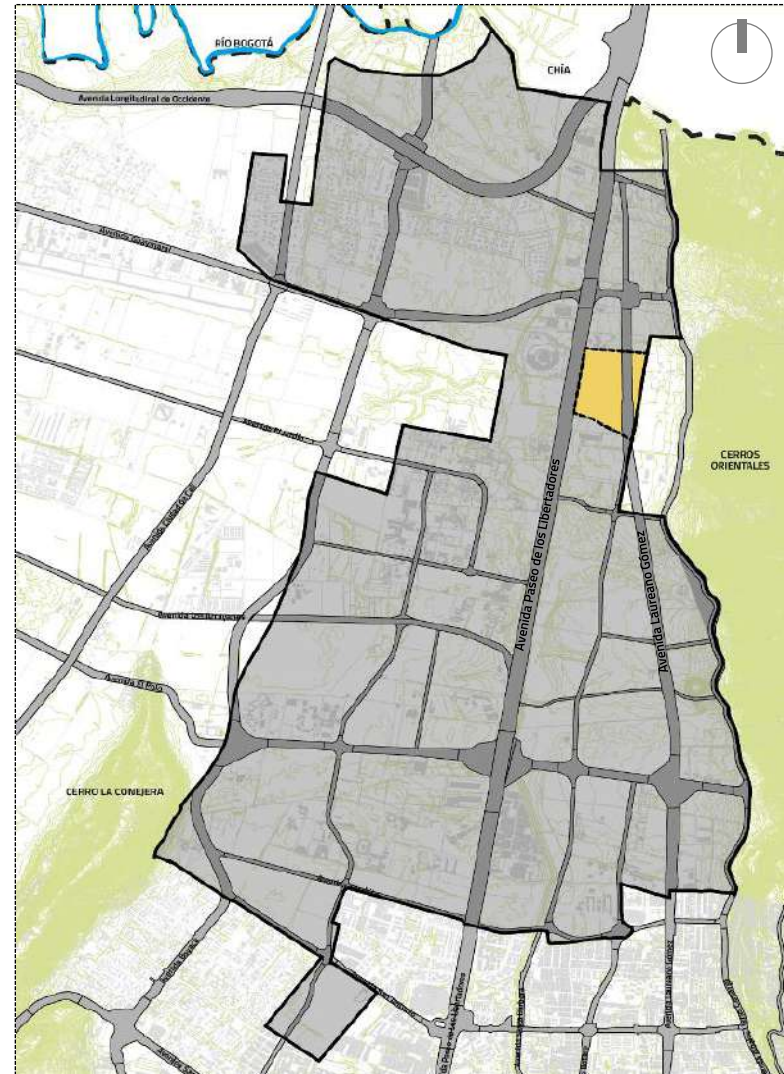
El Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se ha concebido como un modelo territorial que permite el crecimiento de la ciudad bajo una perspectiva orientada al desarrollo económico y social dentro de un hábitat sostenible.

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



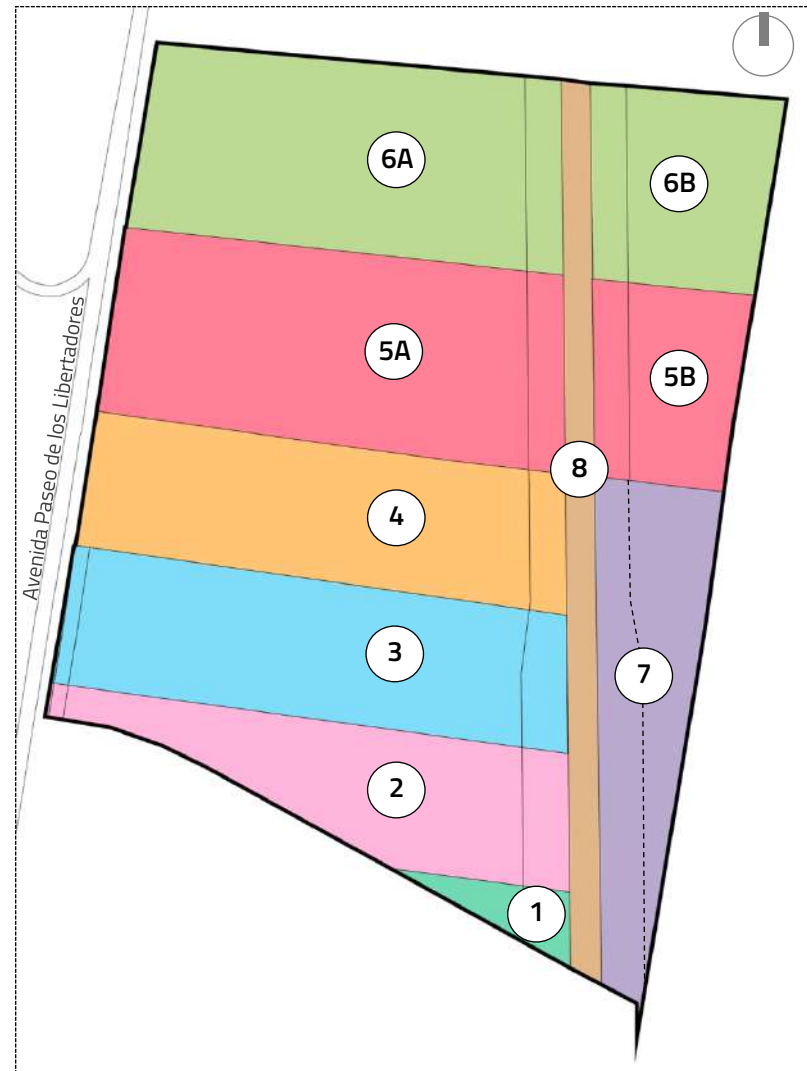
1.2.3

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.

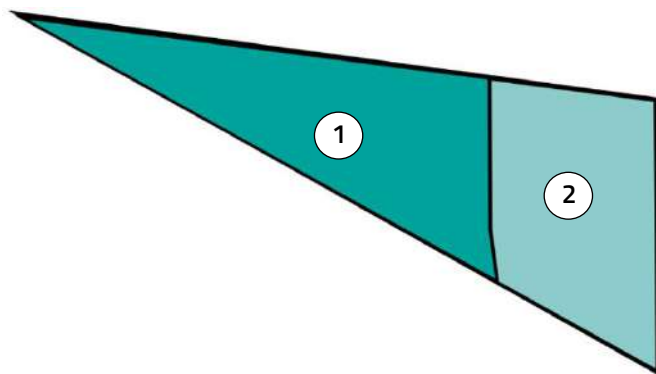
- Predio 1 – Erglo S.A.S (Familia Roa)
- Predio 2 – Global FBR S.A.S (Familia Roa)
- Predio 3 – BlancoI S.A.S (Familia Roa)
- Predio 4 – Autogermana (Familia Sáenz)
- Predio 5A y 5B – Multiparque (Familia Arango)
- Predio 6A y 6B – Bavaria
- Predio 7 – Jaramillo
- Predio 8 – Ferrocarriles de Colombia

Plan Parcial No. 25 Sorrento



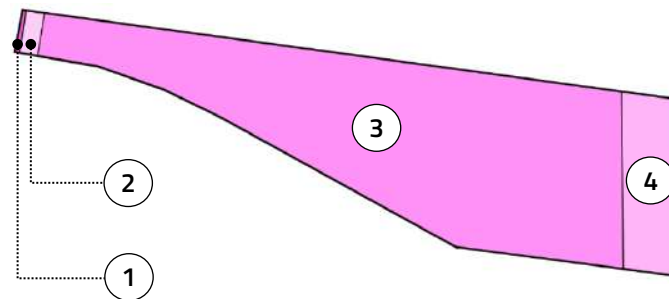
IDENTIFICACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL No. 25 - SORRENTO					
No. DE PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	PROPIETARIO	ÁREA DE PLANIFICACIÓN (M2)
1	AAA0156SXOM	50N-20324449	Lote 1 Restante LOTE B	Erglo S.A.S	1.788,33
	<i>Sin información</i>	50N-20842687	Lote 1 Afectación vial Av. Laureano 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



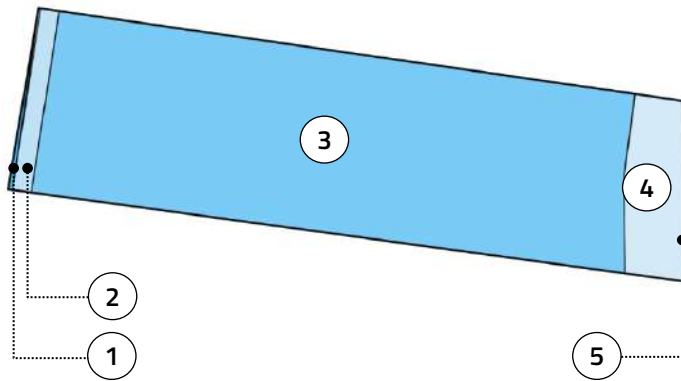
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	AAA0156SXOM	50N-20324449	Lote 1 Restante LOTE B	1.788,33
2	<i>Sin información</i>	50N-20842687	Lote 1 Afectación vial Av. Laureano Gómez	1.472,61
TOTAL				3.260,94

Predio No. 2 – Global FBR S.A.S



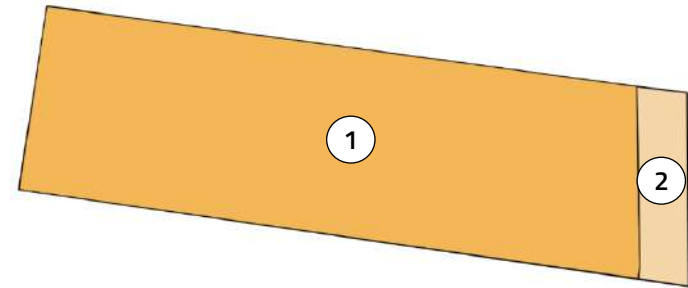
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	50N-20841919	Lote 2 Restante LOTE C	52,24
2	<i>Sin información</i>	50N-20841918	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	239,06
3	AAA0156SXPA	50N-20324450	Lote 1 Restante LOTE C	20.775,77
4	<i>Sin información</i>	50N-20841916	Afectación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

Predio No. 3 – Blancol S.A.S.



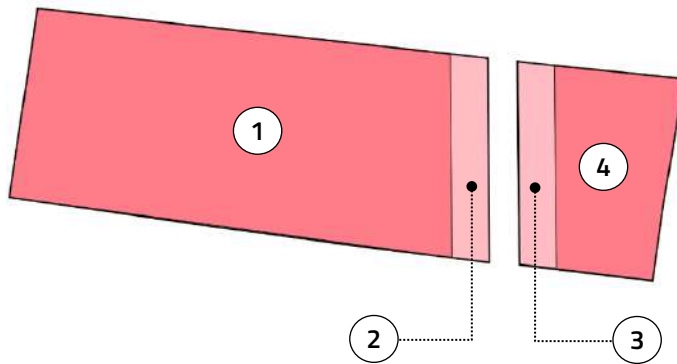
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	50N-20849685	Lote 3 Restante LOTE D	137,95
2	<i>Sin información</i>	50N-20849684	Control Ambiental Av. Paseo de los Libertadores	969,3
3	AAA0156SXRJ	50N-20324451	Lote 1 Restante LOTE D	29.854,93
4	<i>Sin información</i>	50N-20849683	Afectación 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.



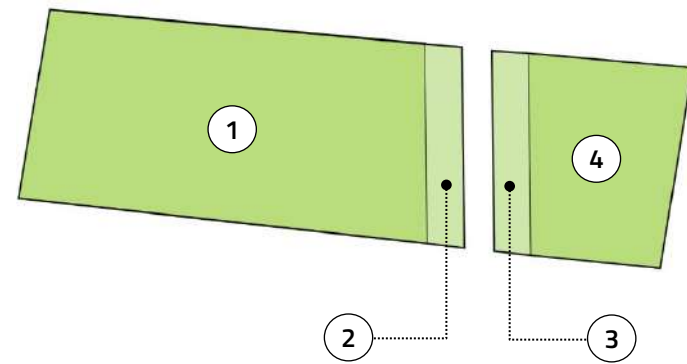
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	AAA0156SXSXSY	50N-20299454	Autogermana	29.403,13
2	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación vial Av. Laureano Gómez (Pendiente por entregar)	2.457,81
TOTAL				31.860,94

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



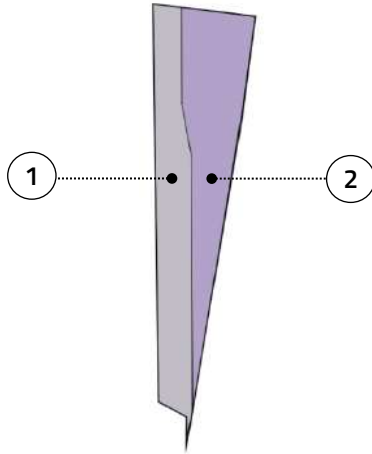
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	AAA0142KJH	50N-308063	Multiparque Sorrento	38.869,15
2	AAA0265KOCN	50N-20829997	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	3.483,22
3	<i>Sin información</i>	50N-20830005	Afectación Vial Av. Laureano Gómez	3.393,41
4	AAA0142KJHY	50N-308064	Multiparque La Gloria	10.509,72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

Predio No. 6A y 6B – Bavaria



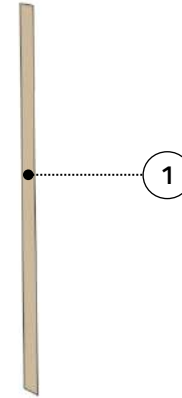
	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA
1	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Predio Bavaria A	35.385,72
2	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano Gómez (Pendiente por entregar)	3.411,85
3	<i>Sin información</i>	<i>Sin información</i>	Afectación Vial Av. Laureano 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

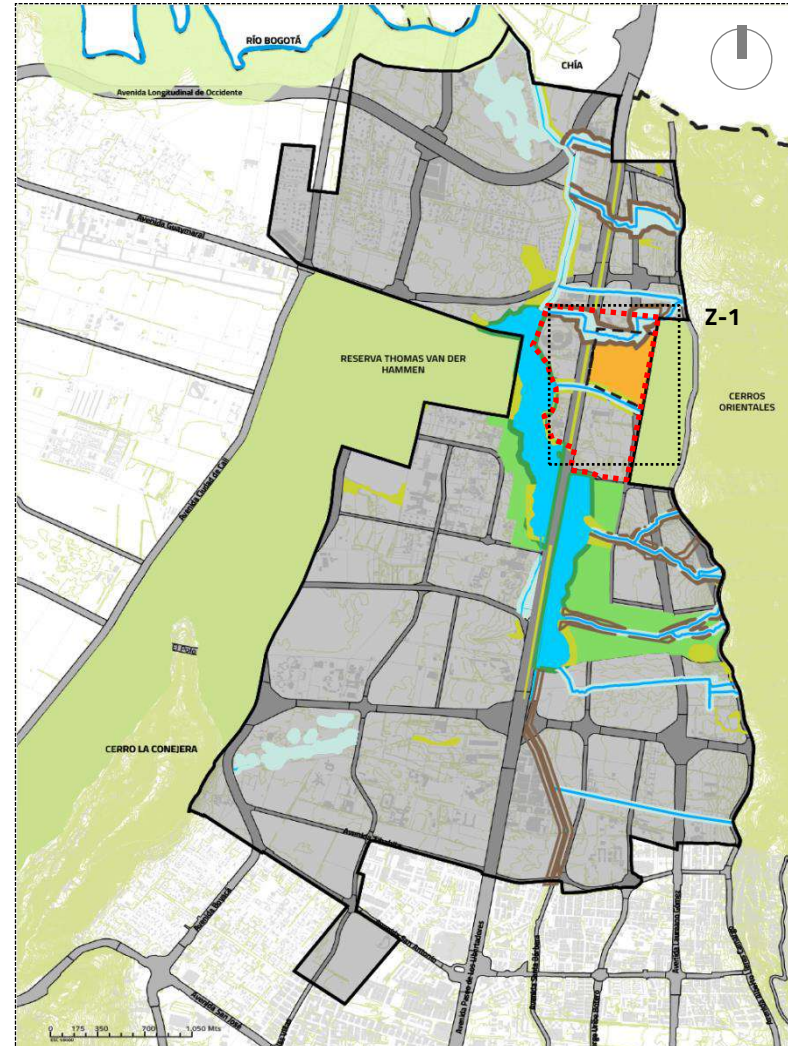
El Decreto 088 de 2017 en su artículo 9° determina que Estructura Ecológica Principal del POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca- está conformada por las **Áreas Protegidas de Orden Distrital** (Parque Ecológico Distrital del Humedal Torca y Guaymaral); **los Parques Urbanos** de escala metropolitana y zonal, 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

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:

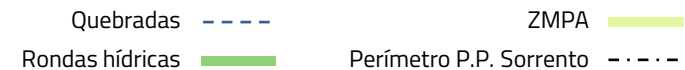
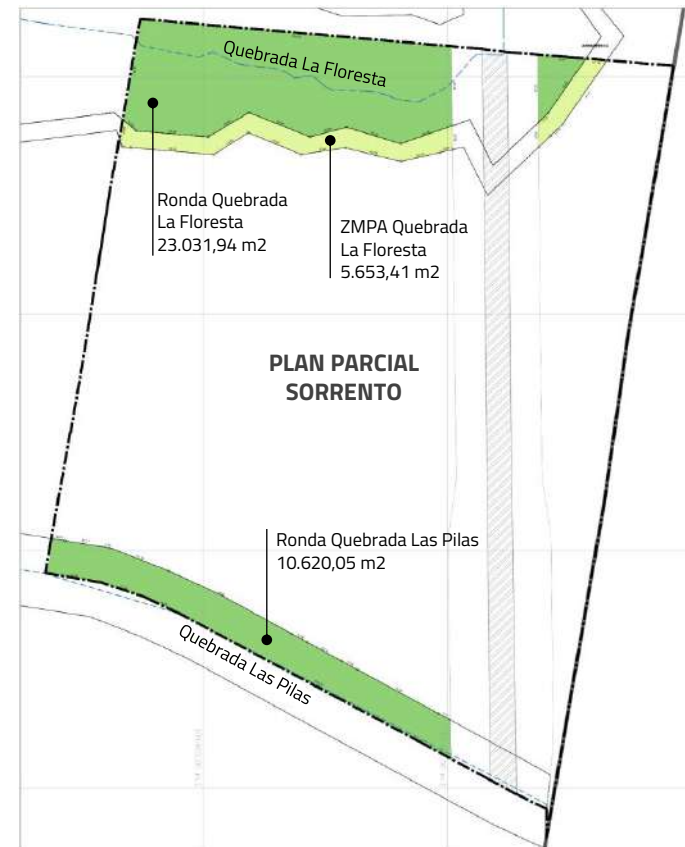
Mín. cobertura forestal	Mín. cobertura arbustiva	Mín. cuerpos lénticos	Mín. melíferas y ornitócoras
90%	90%	10%	35 y 35%
índice mín. de proximidad	Mín. permeabilidad	Máx. superficies duras	Visibilidad máx. de lo construido
10	95%	10%	5%

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).

Plan Parcial No. 25 Sorrento



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



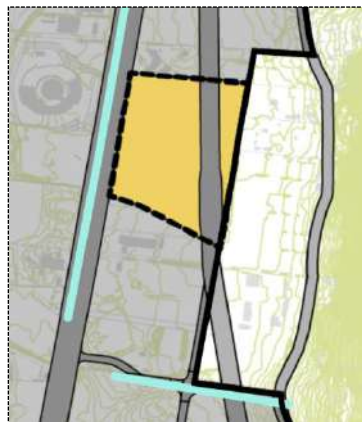
Imagen 05. Reserva Forestal Thomas van der Hammen

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.

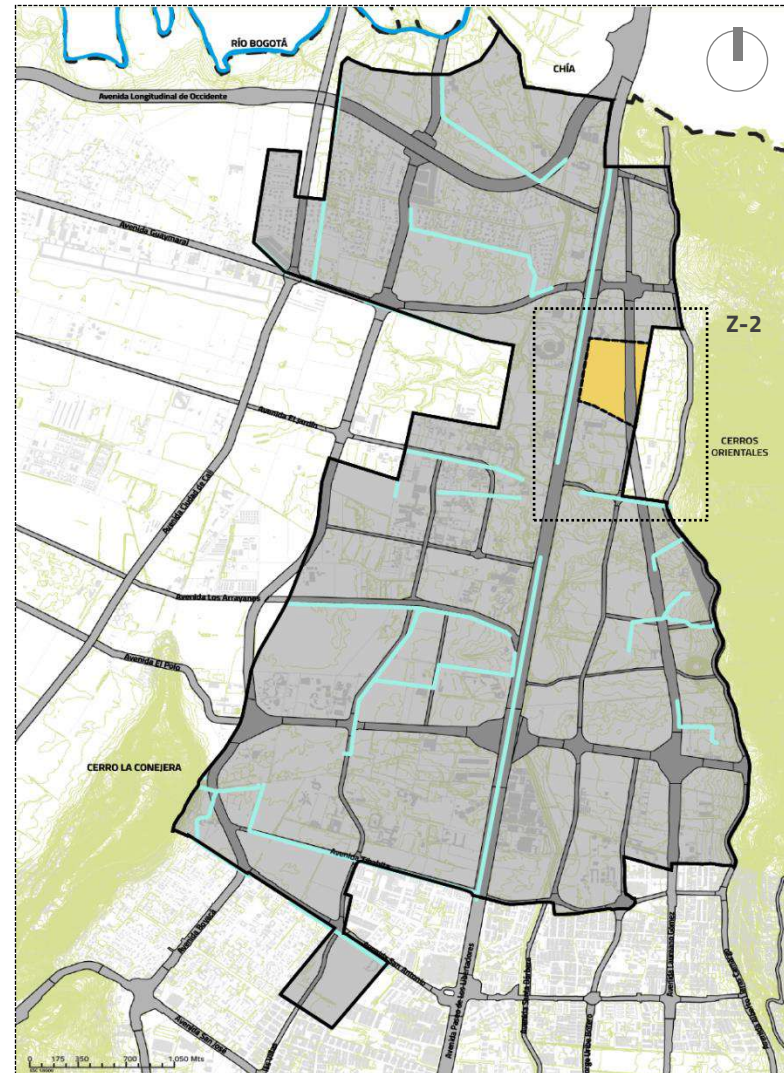


Z-2

Perímetro P.P. Sorrento

Vallados primarios

Plan Parcial No. 25 Sorrento



1.3.2

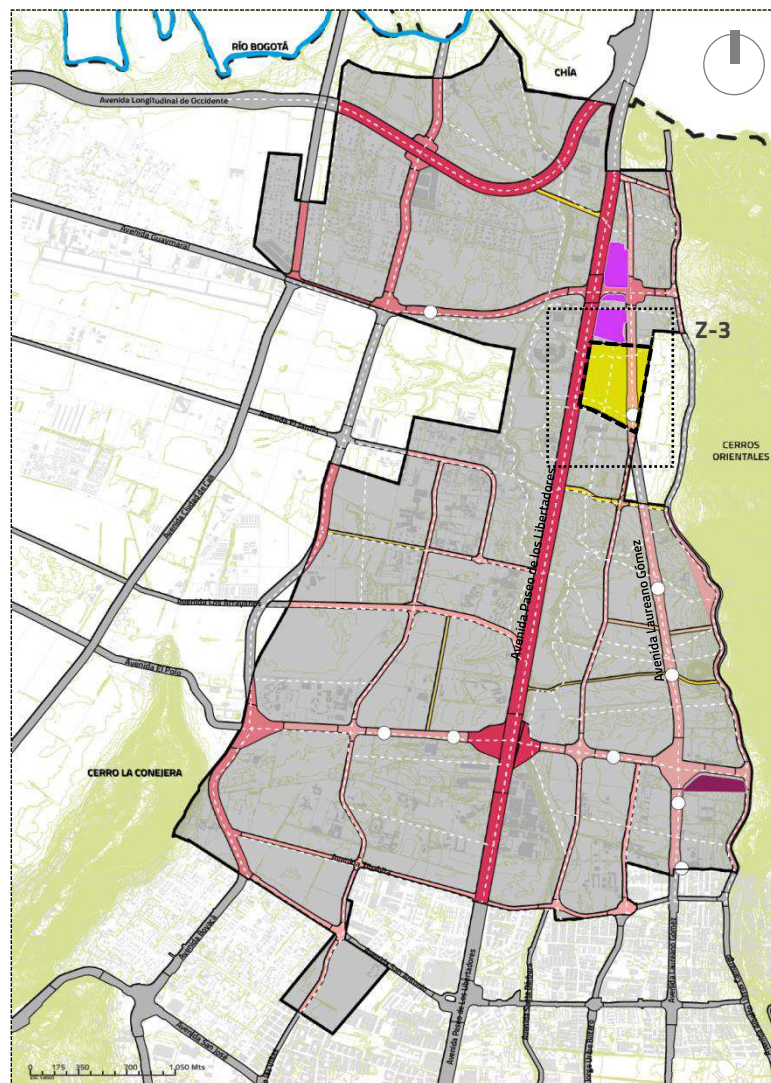
Estructura Funcional y de Servicios

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



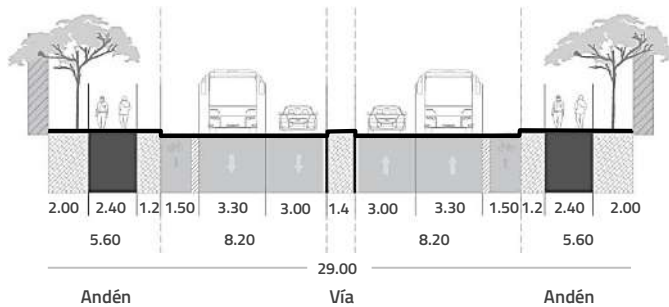
Subsistema Vial

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**.

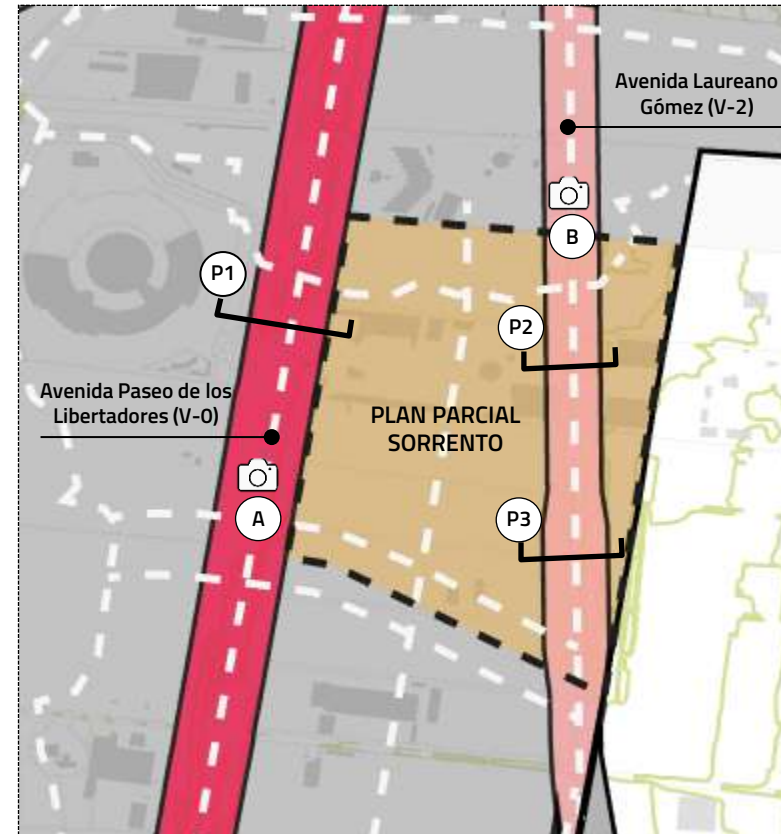


Vía Local Perfil V-5

Plan Parcial No. 25 Sorrento



Z-3



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

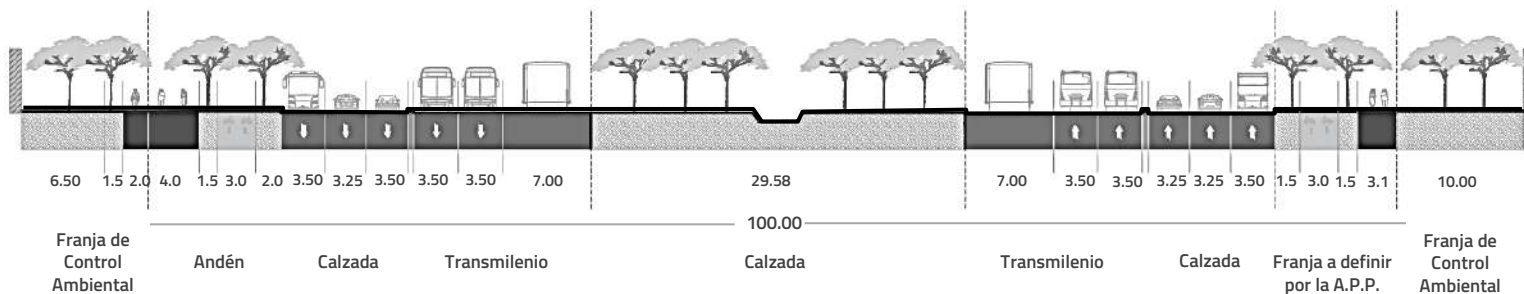
25 Avenida Paseo de los Libertadores ●

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.

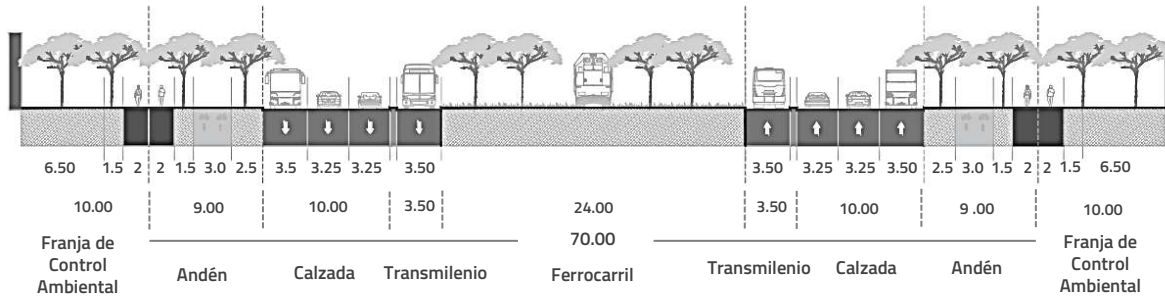


Avenida Laureano Gómez

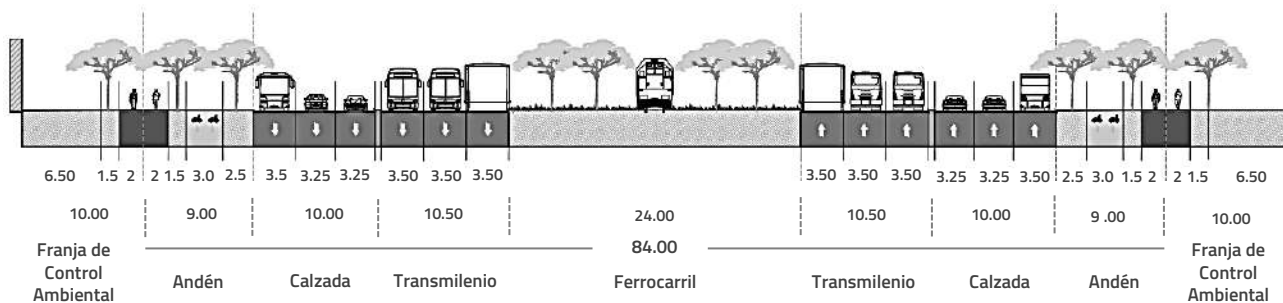
Es una de las vías proyectadas por el POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca. **Se construirá a lo largo del corredor ferroviario existente por el cual circula el Tren de la Sabana.** De acuerdo con el Decreto 088 de 2017, modificado por el Decreto 049 de 2018, el diseño de esta vía responderá a un perfil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



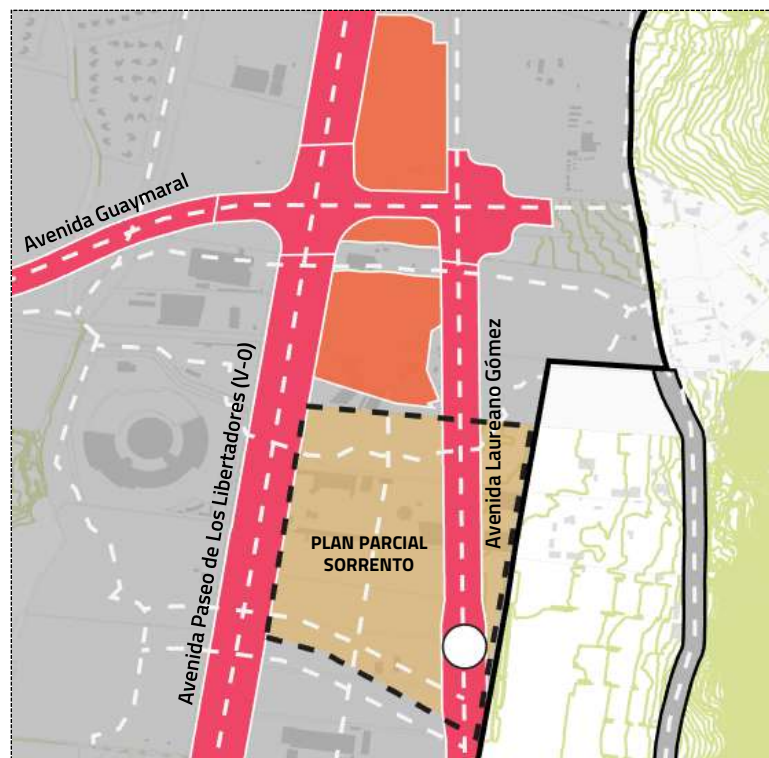
P3
Perfil vial Avenida Laureano Gómez (V-2) Con estación de Transmilenio

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.”

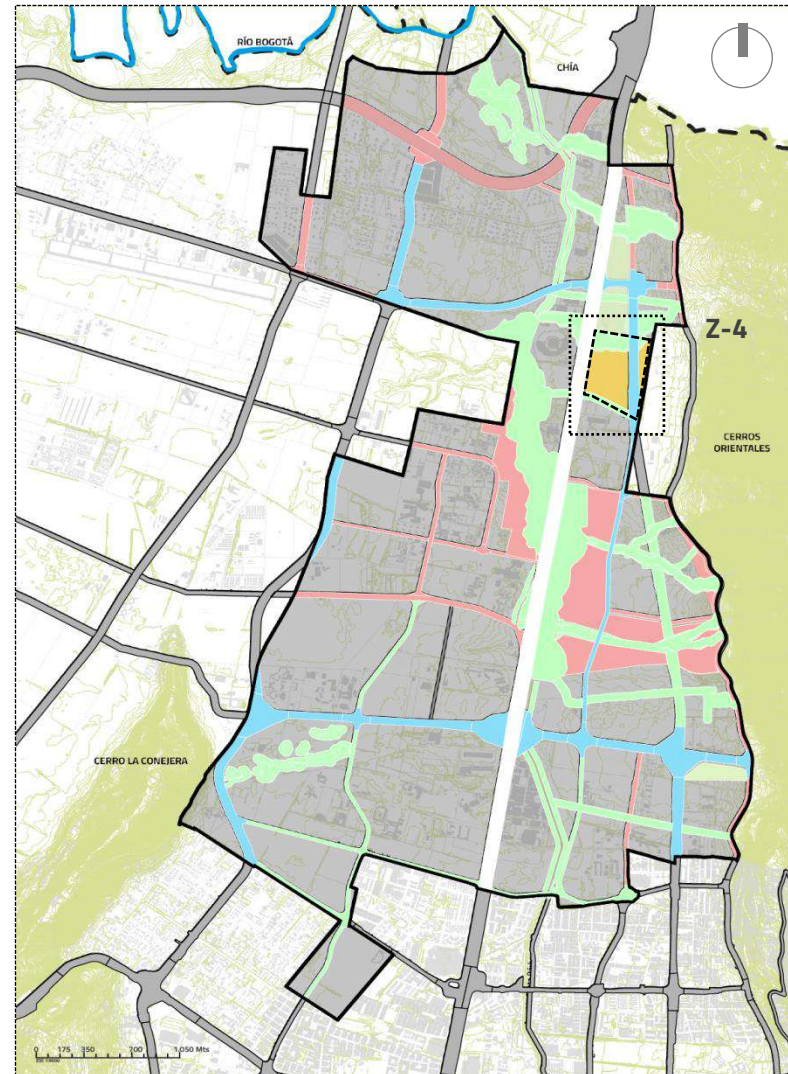
Para el desarrollo completo de Ciudad Lagos de Torca se han establecido 5 operaciones, en las cuales se ejecutarán las obras de la malla vial arterial principal, arterial complementaria, además de la adquisición, restauración y habilitación de suelos de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos.

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.

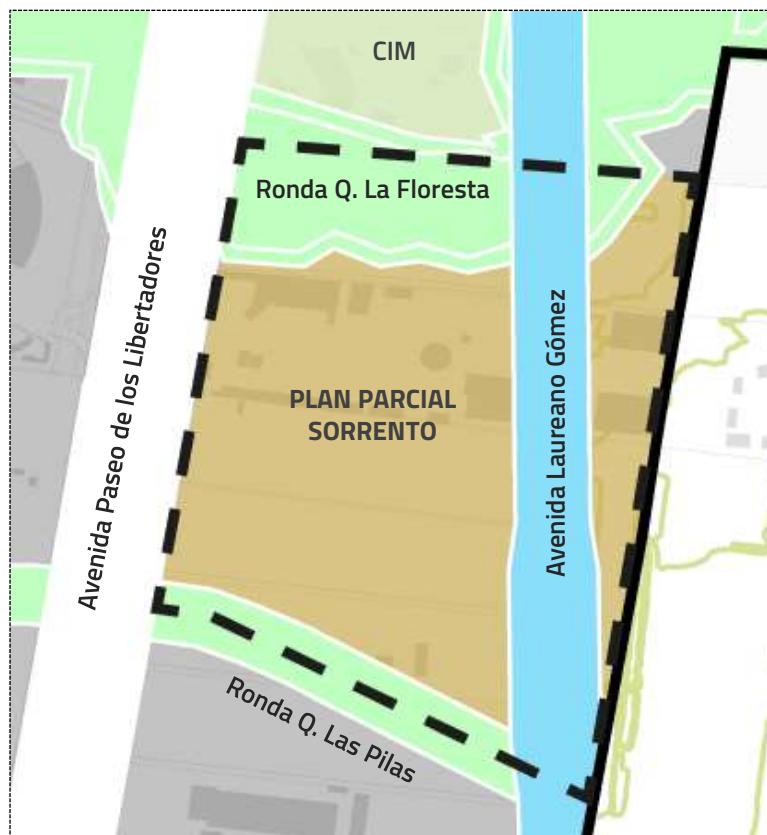
Operación No. 3 ●

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

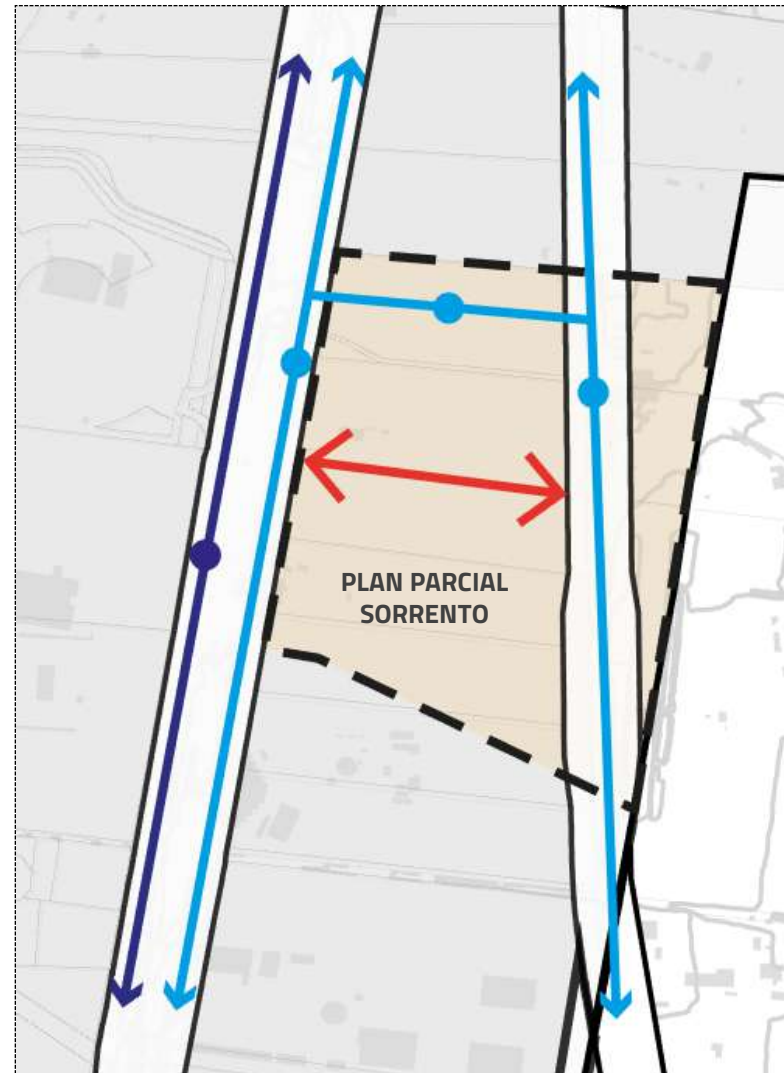
De acuerdo con el art. 2° del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona al art. 6 del Decreto 088 de 2017, corresponde a los planes parciales que aseguren los aportes necesarios al Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles,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

- Redes matrices existentes de acueducto (Condición 1) 
- Redes matrices existentes de alcantarillado (Condición 2) 
- Puntos de conexiones con redes (Condición 1 y 2)  
- Conexiones con Malla Vial Arterial (Condición 3) 
- Plan Parcial 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".

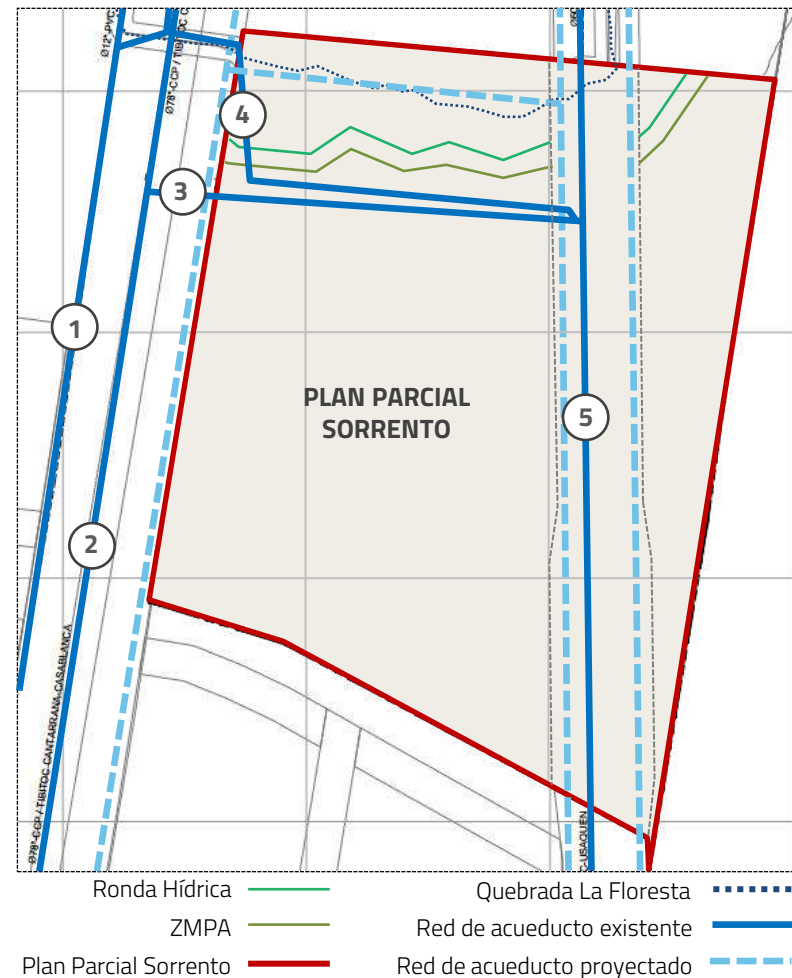
Además, se han proyectado líneas adicionales de acueducto que estarán ubicadas sobre la Av. Paseo de los Libertadores, a lo largo de la Av. Laureano Gómez y sobre la Ronda de la Quebrada la Floresta.

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 HVM 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."

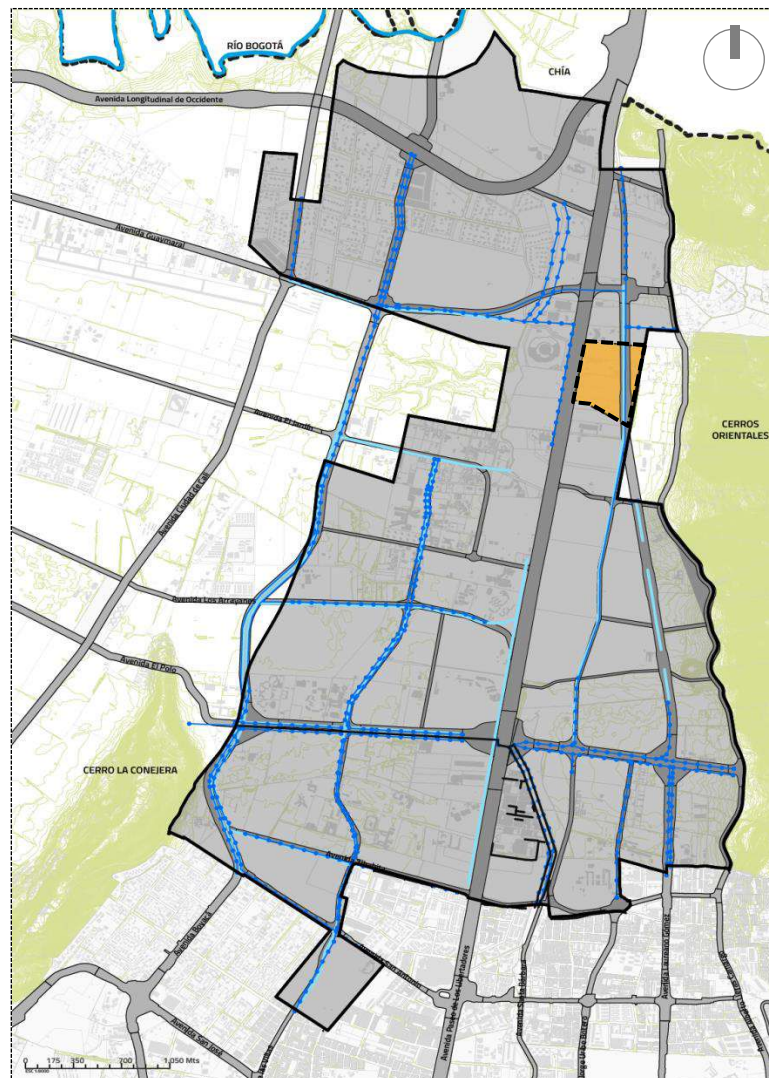
De conformidad con el art. 53 del Decreto 088 de 2017, este sistema está conformado por:

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

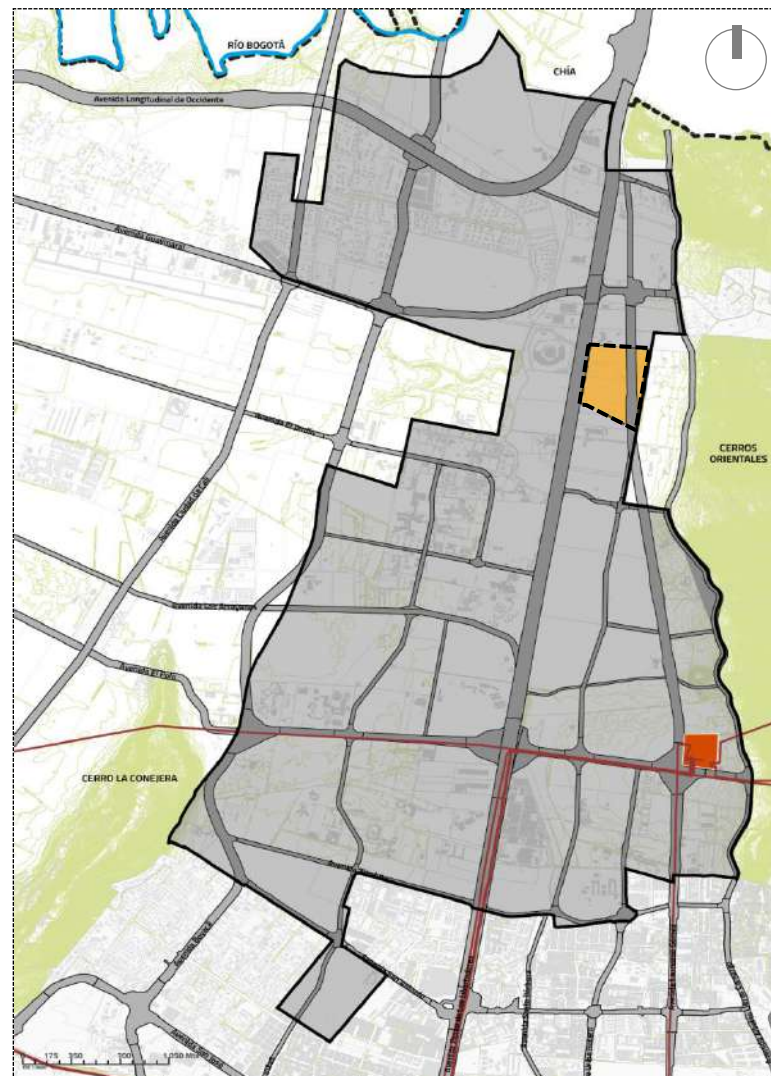
El artículo 60 del Decreto Distrital 088 de 2017, determina que *"el sistema de energía eléctrica está integrado por los sistemas de transmisión que conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura 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

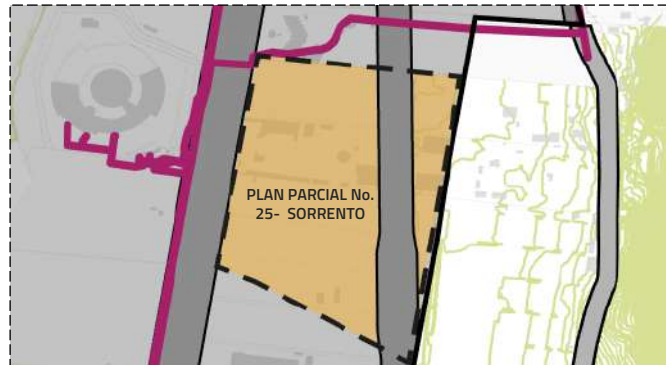




Sistema de gas

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."

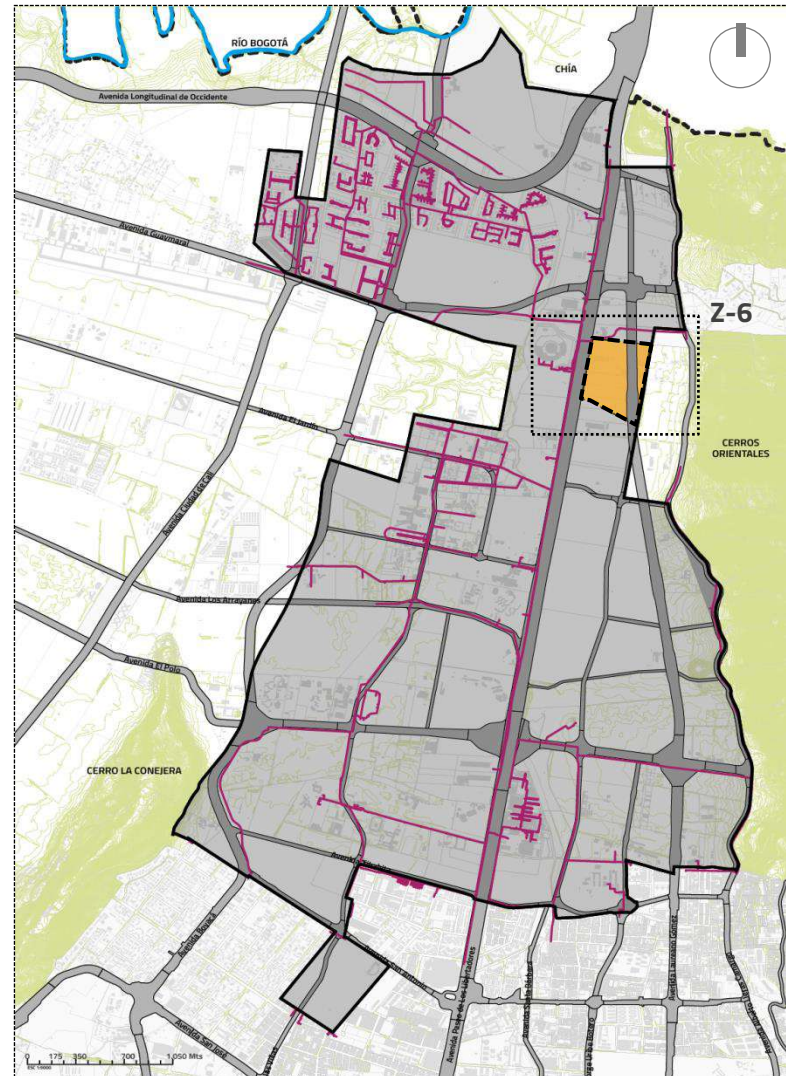
En el plano No. 10 de la cartografía del Decreto 088 de 2017, se identifica una red de gas ubicada sobre el límite norte del Plan Parcial No 25-Sorrento, específicamente sobre la ronda de la Quebrada la Floresta. Asimismo, se reconoce una red sobre el costado occidental de la Avenida Paseo de los Libertadores. **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:

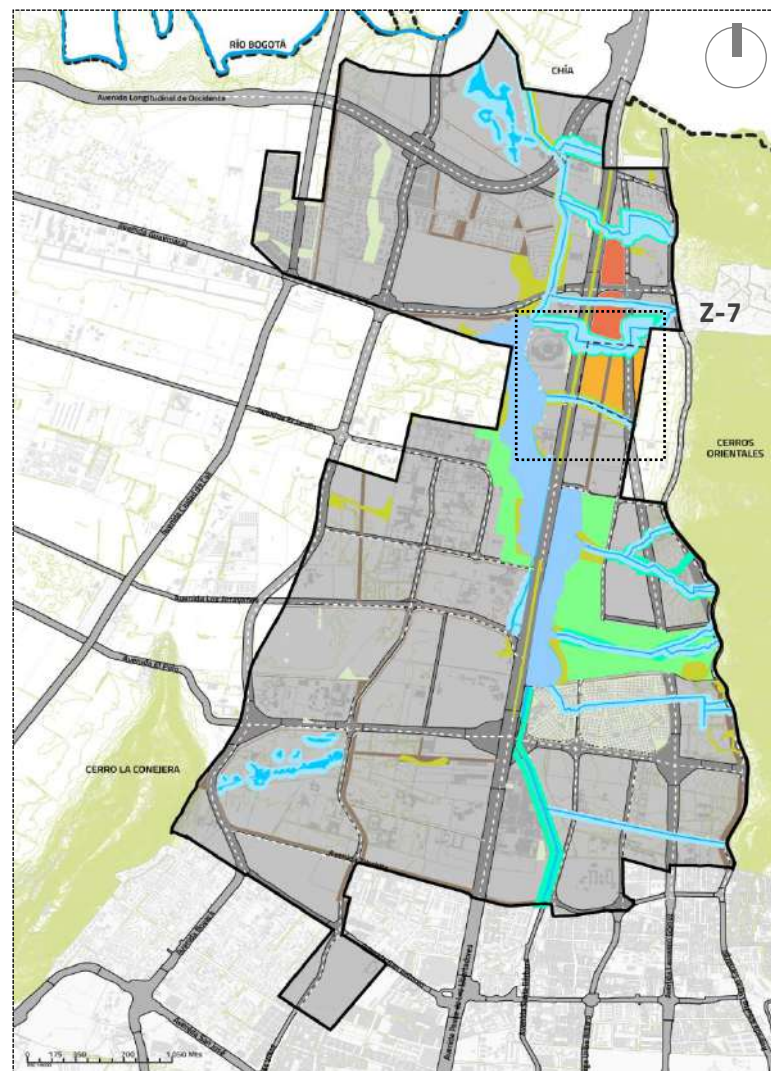
Elementos naturales

- 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.

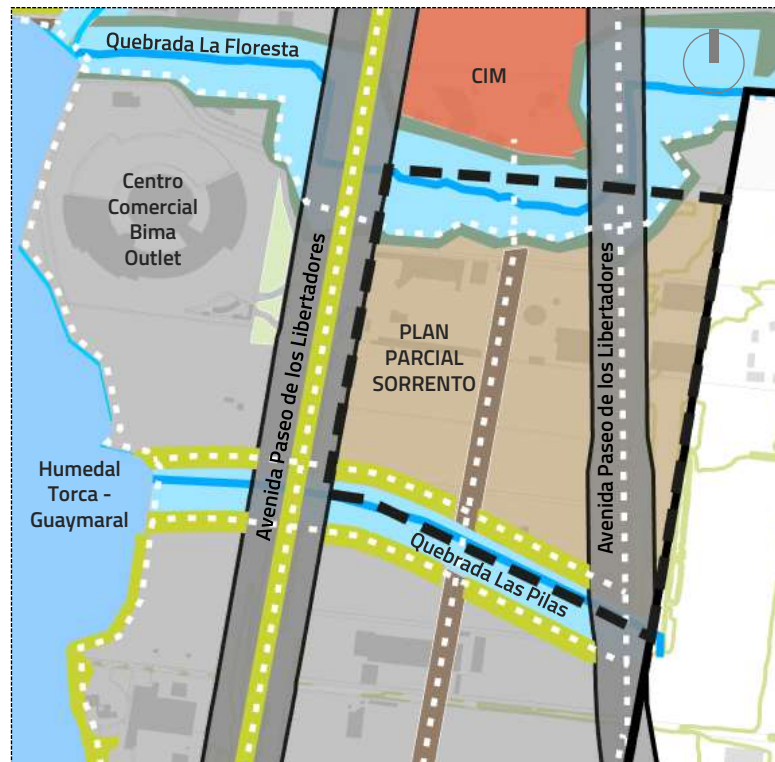
Adicionalmente, el Plan Parcial Sorrento se encuentra próximo al futuro Complejo de Intercambio Modal (CIM) y el Parque Zonal contiguo al Centro Comercial Bima Outlet.

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

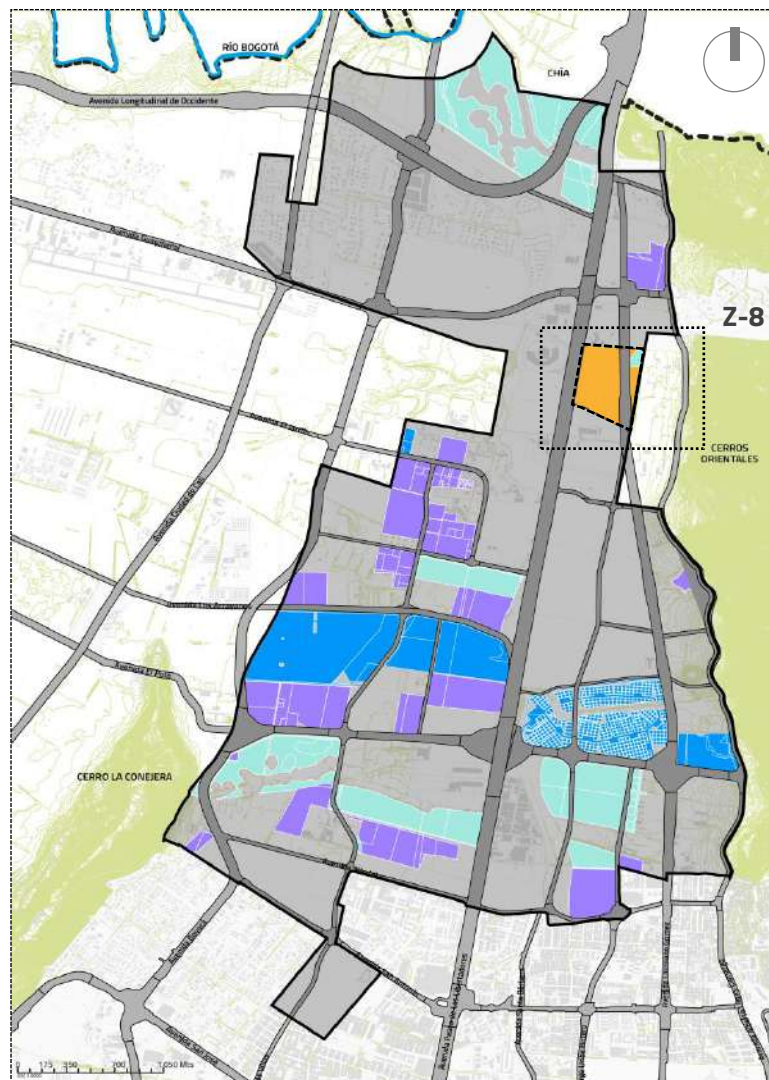
El artículo 72 del Decreto 088 de 2017 define el sistema de equipamientos como “el conjunto de edificaciones en las cuales se prestan los servicios sociales”. Estos se clasifican en tres categorías:

- **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.

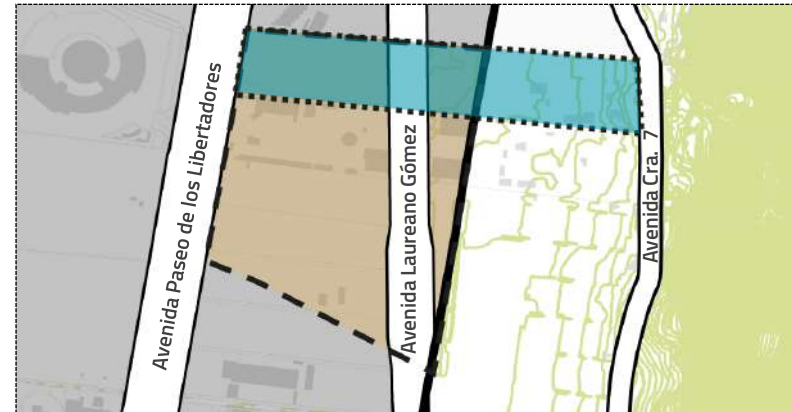
De conformidad con el art. 344 del Decreto 190 de 2004 y ratificado por el art. 74 del Decreto 088 de 2017, “los usos dotacionales existentes en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, antes del 28 de julio de 2000, deben mantener su uso dotacional.”

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.

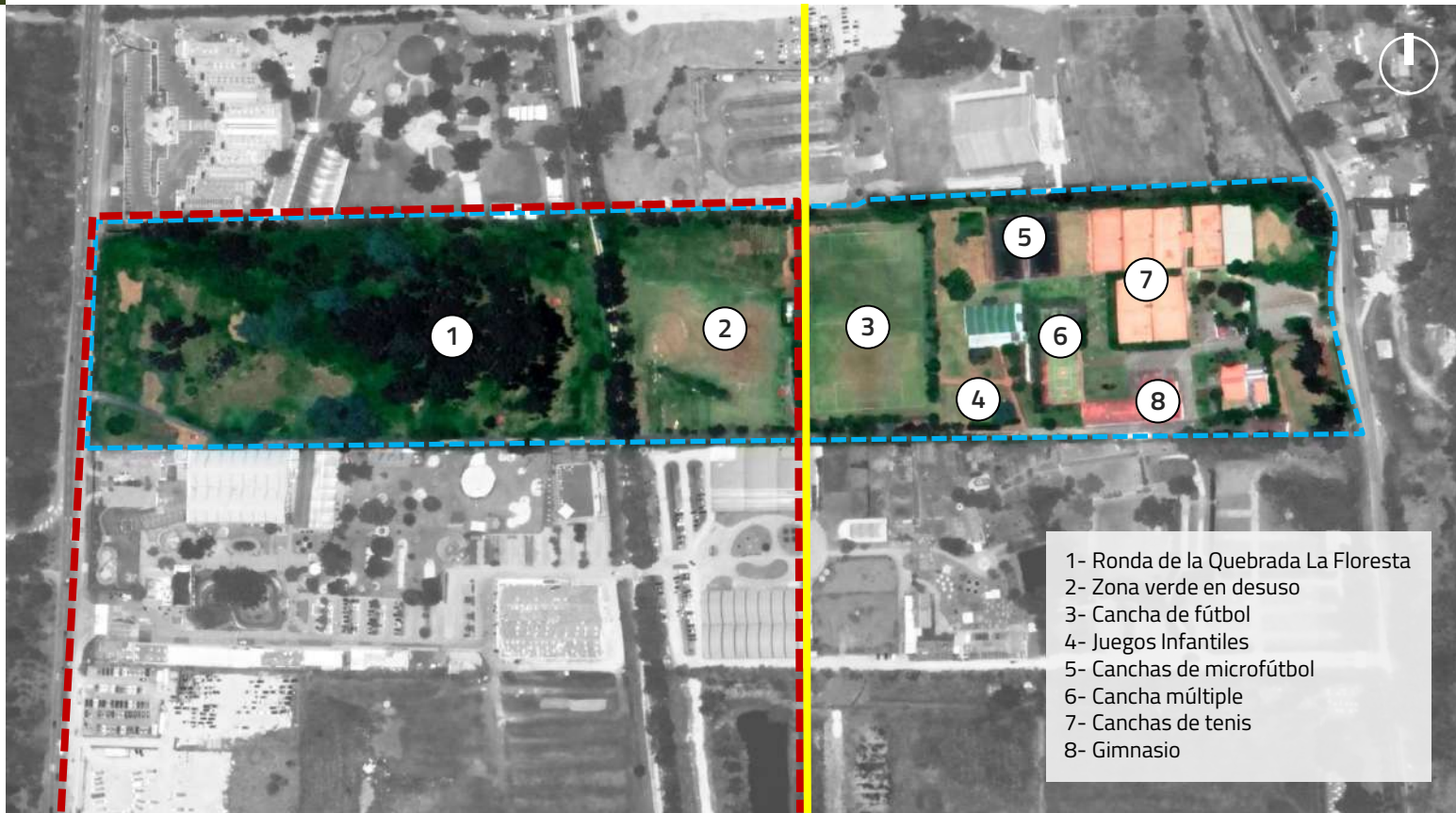


Imagen 13

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

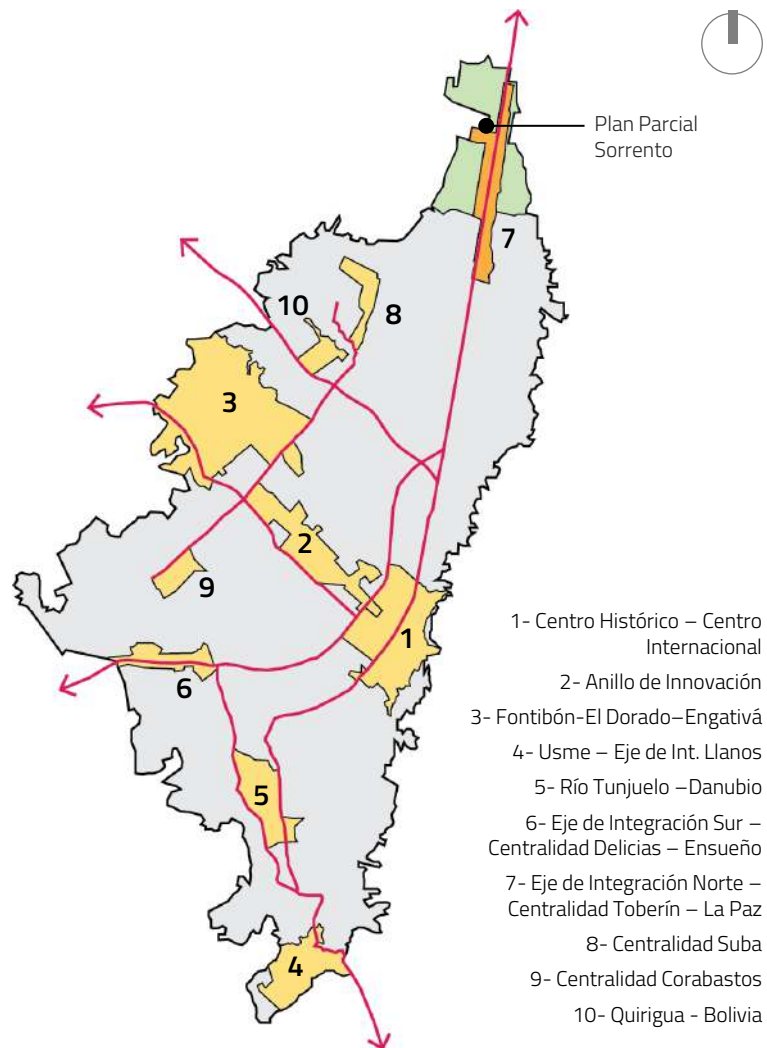
Ejes Principales de Integración

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



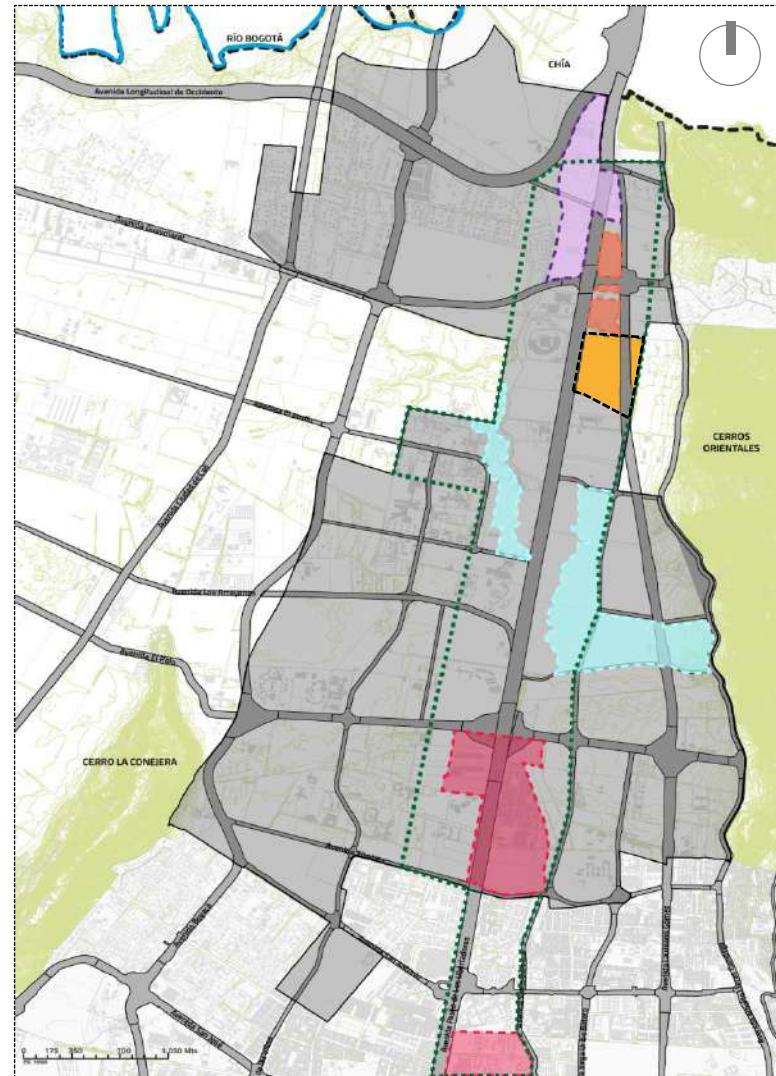
El artículo 90 del Decreto 088 de 2017 determina que la Estructura Socioeconómica y Espacial del área de Ciudad Lagos de Torca está conformada por la Centralidad Toberín – La Paz, el Parque Metropolitano Guaymaral, el Complejo de Intercambio Modal Interurbano de Transporte y la zona de comercio y servicios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

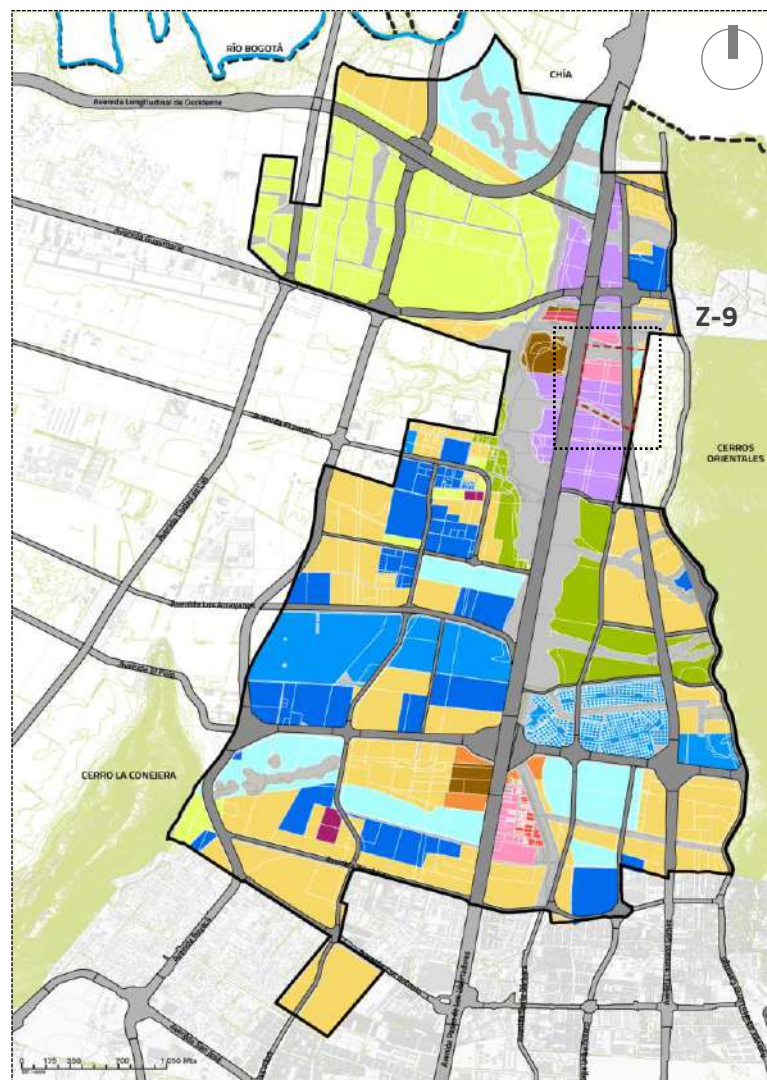
Área Urbana Integral

Zona Residencial

Zona Múltiple

Zona Industrial y de Servicios


Perímetro P.P. Sorrento





Z-10

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

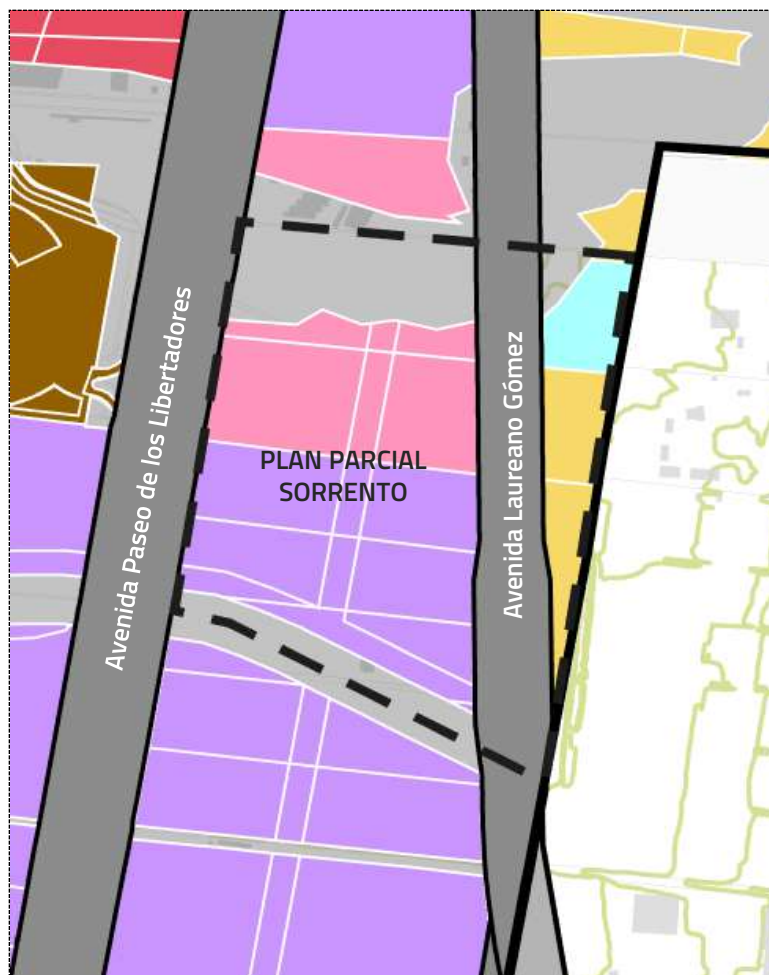
El art. 94 del Decreto 088 de 2017, establece que la Zona de Comercio Cualificado aplica para establecimientos comerciales en ejes de consolidados de escala metropolitana y urbana.

 **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.



1.3.3.3

Bienes de Interés Cultural

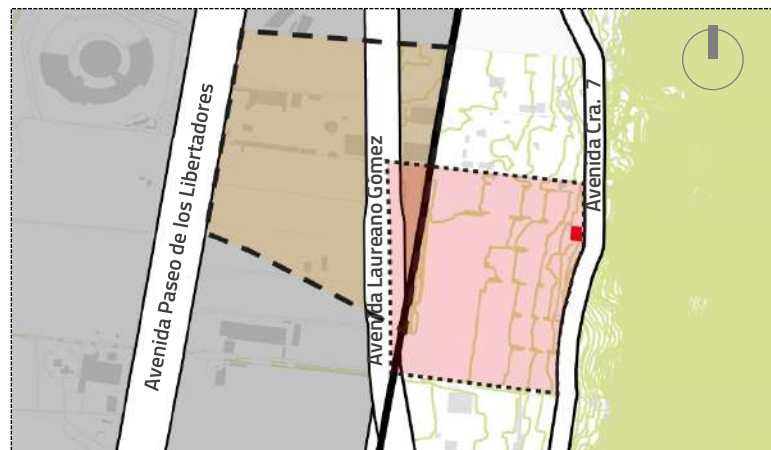
Hacienda Las Pilas

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

1.3.3.4

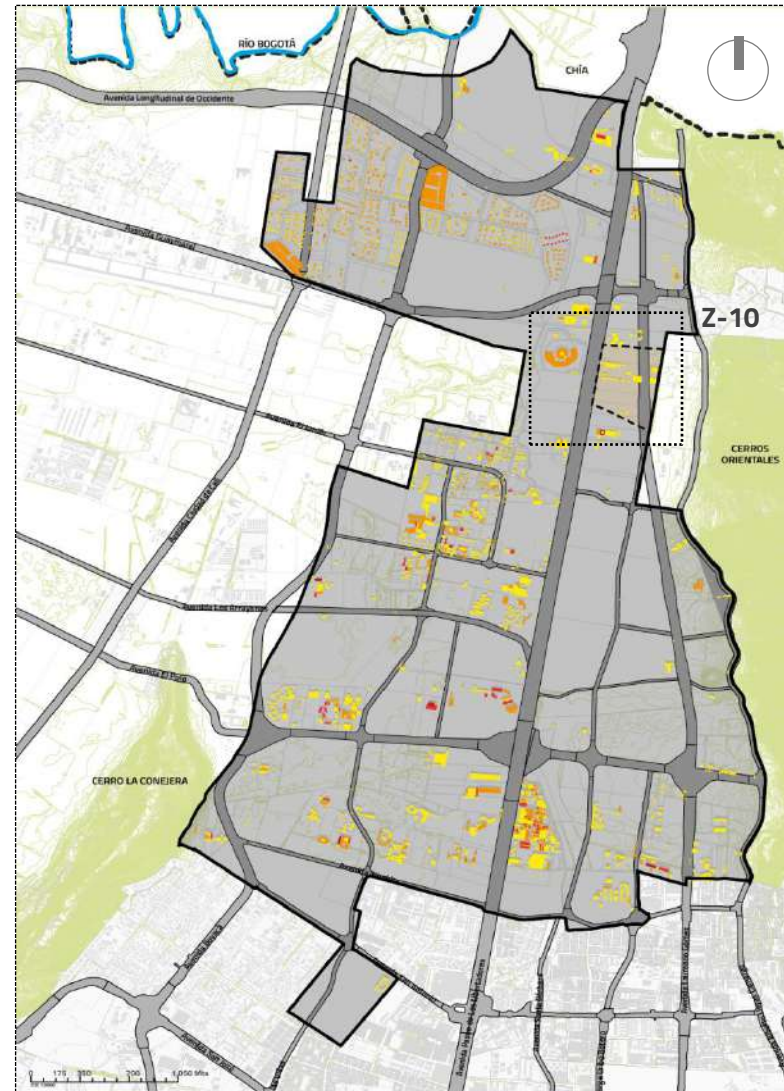
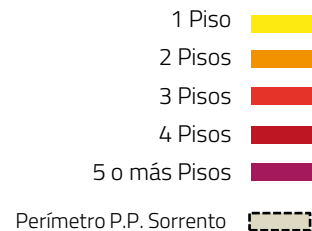
Alturas y Construcciones Existentes

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

En el Plan Parcial Sorrento se localizan actualmente construcciones mayoritariamente de un piso, las cuales pertenecen casi en totalidad al establecimiento Multiparque. También se identifican dentro del Plan Parcial, los concesionarios automotrices " BMW Autogermana" y "Hyundai Autokoreana", además de dos construcciones pertenecientes a la Familia Roa.

Como edificaciones vecinas al Plan Parcial, se deben señalar el Centro Comercial Bima Outlet, el Club Nimajay Bavaria, y el Centro Comercial Muebles Guaymaral.

Alturas de construcciones existentes



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

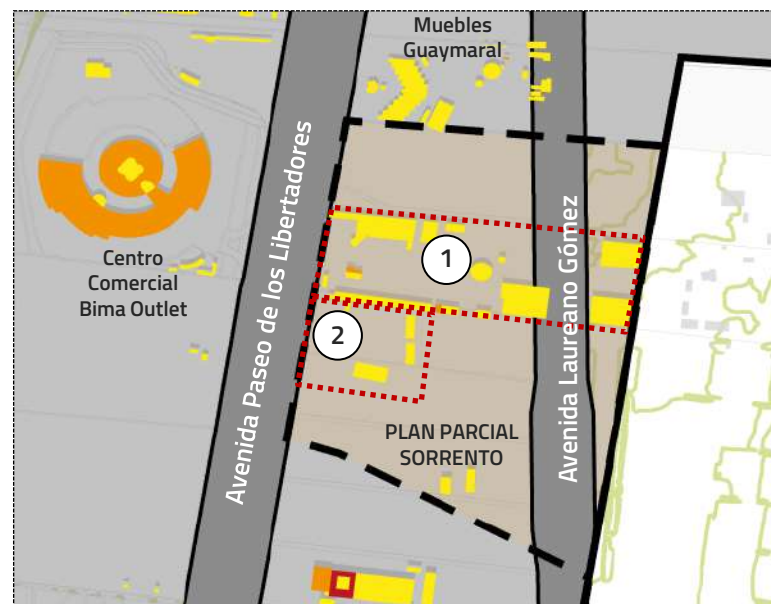
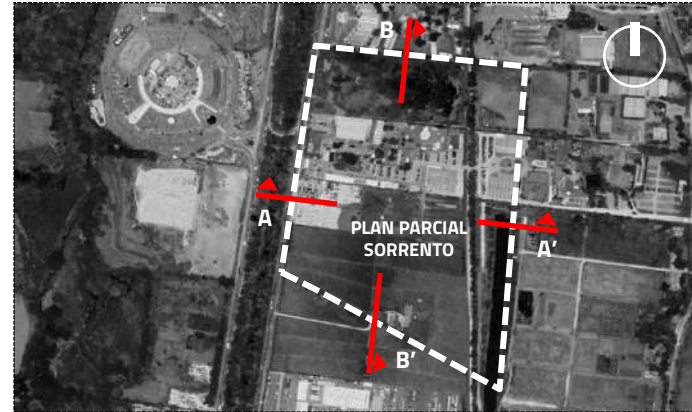


Imagen 19. Concesionarios BMW Autogermana y Hyundai Autokoreana desde la Avenida Paseo de los Libertadores.

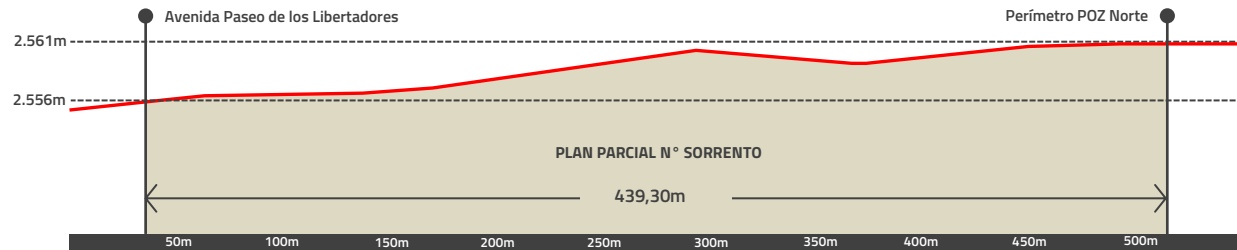
1.3.3.5

Topografía

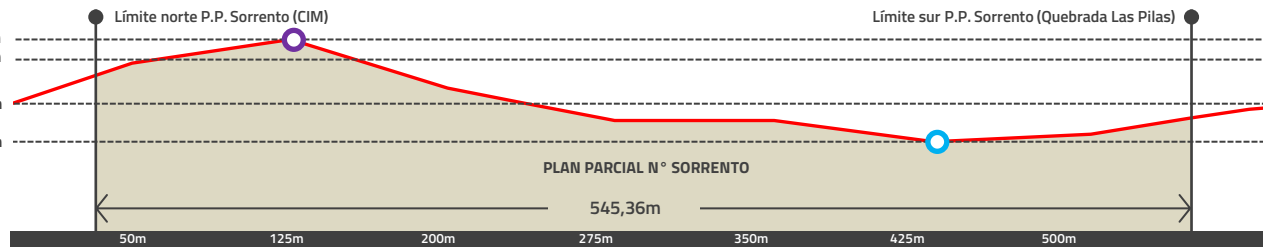
El Plan Parcial N° 25 Sorrento se ubica sobre un terreno de baja pendiente, en el cual no se presentan inclinaciones mayores al 11%. La cota más alta se ubica sobre la Ronda de la Quebrada La Floresta, mientras que el nivel más bajo se ubica cerca de la Quebrada Las Pilas. **Al no encontrarse pendientes 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

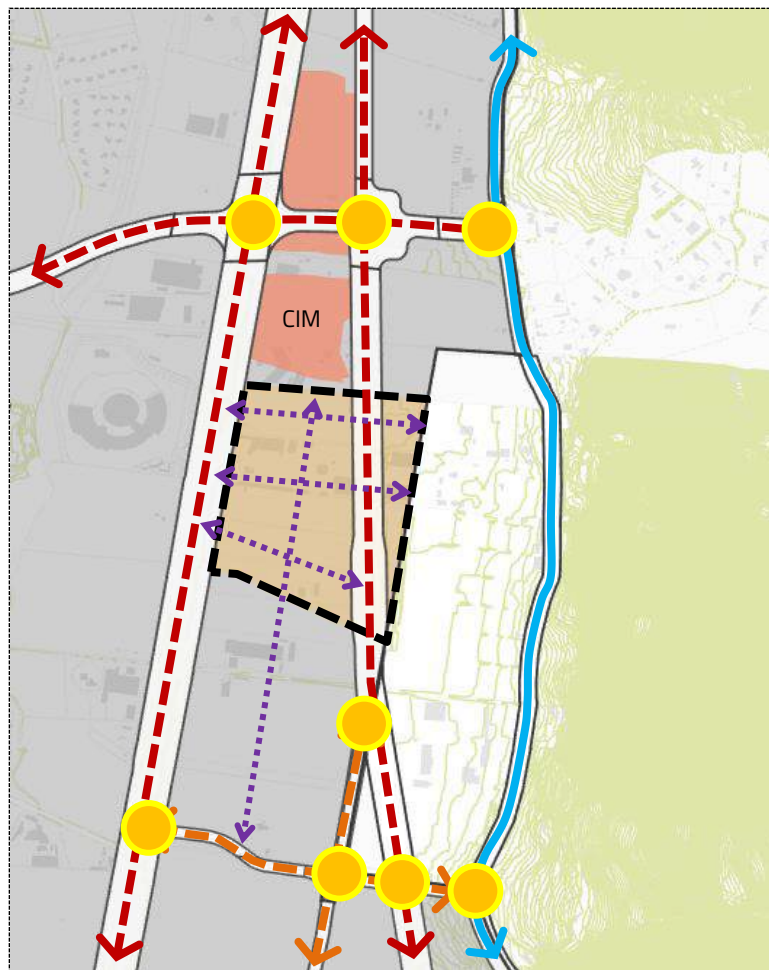
Articulación con el entorno

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 



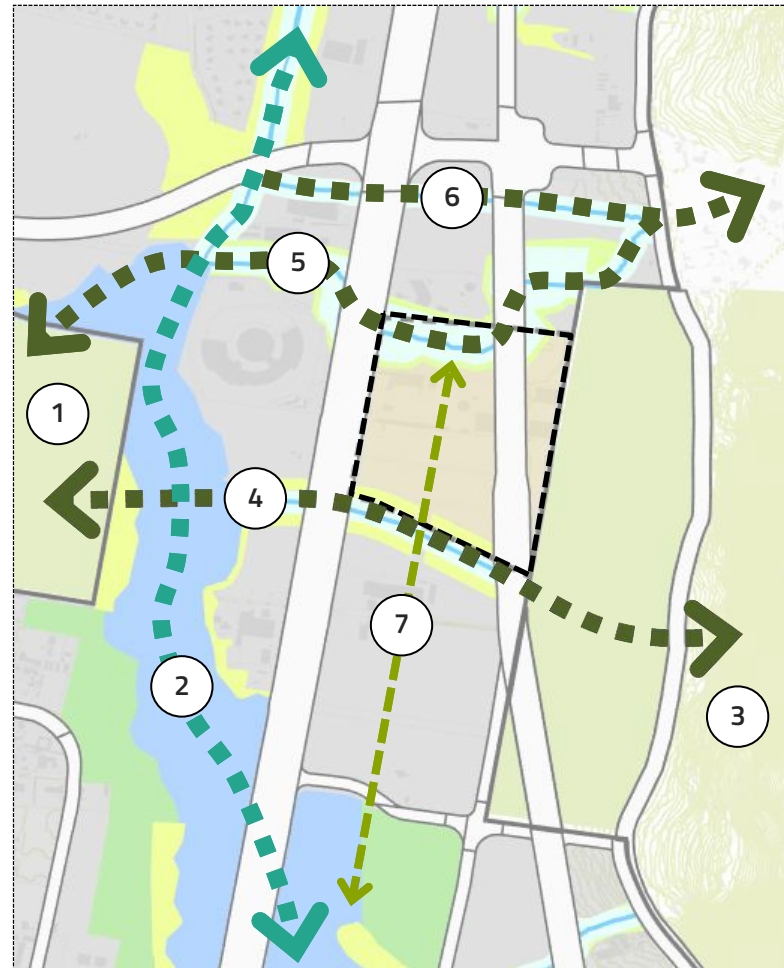
Articulación con la Estructura Ecológica

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.

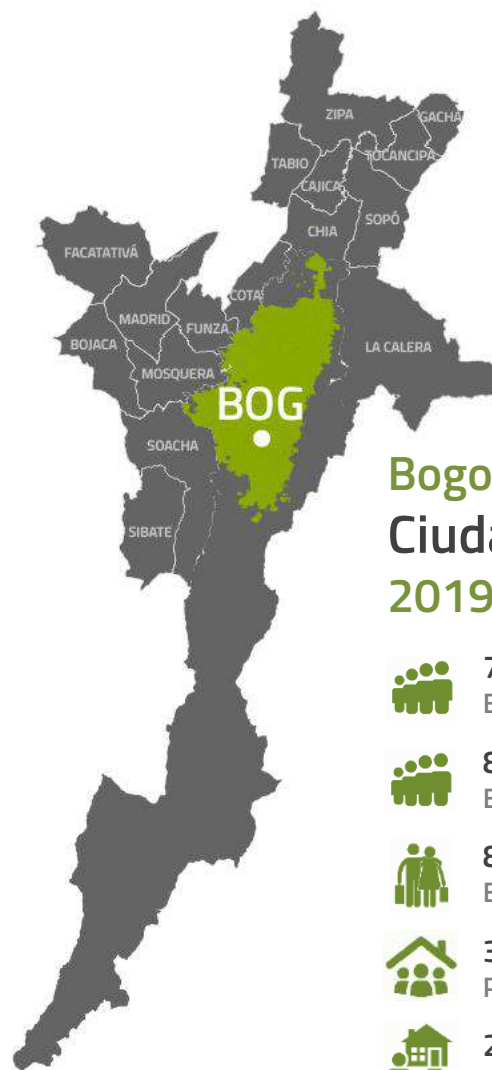
El déficit de vivienda en Bogotá ha sido suplido mediante desarrollos inmobiliarios tanto formales como informales, ubicados en el área urbana del Distrito Capital y en los municipios vecinos, aumentando problemáticas como la congestión vehicular, la deficiencia en la prestación de servicios públicos,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



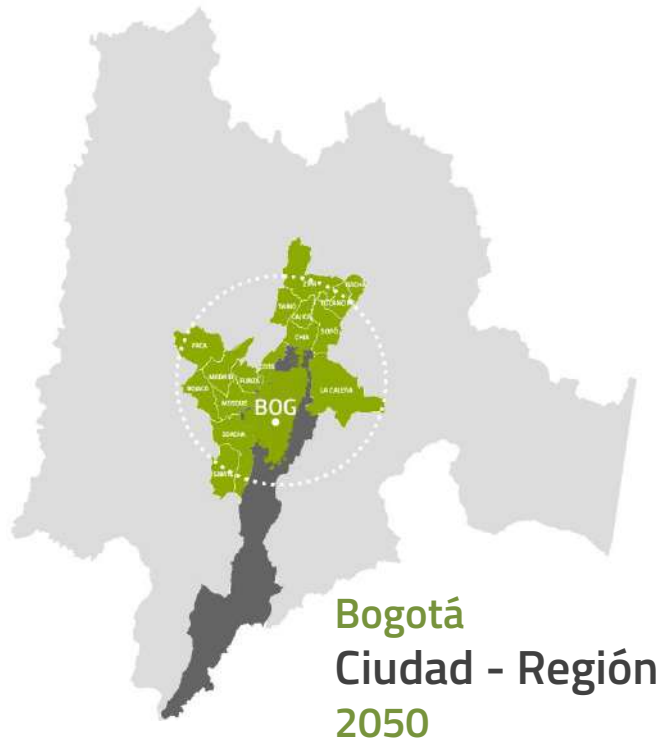
880.597 inmigrantes
Entre 1985 y 2015**






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

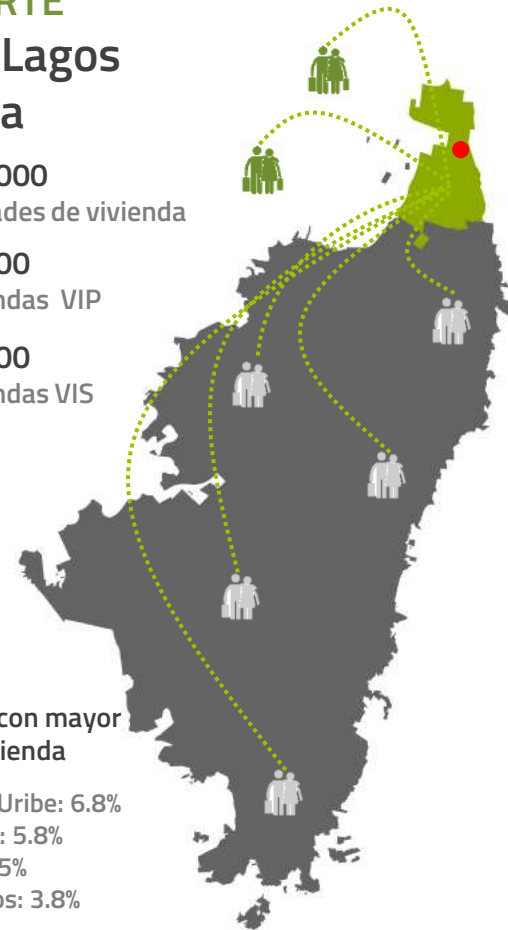
POZ NORTE Ciudad Lagos de Torca

-  **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

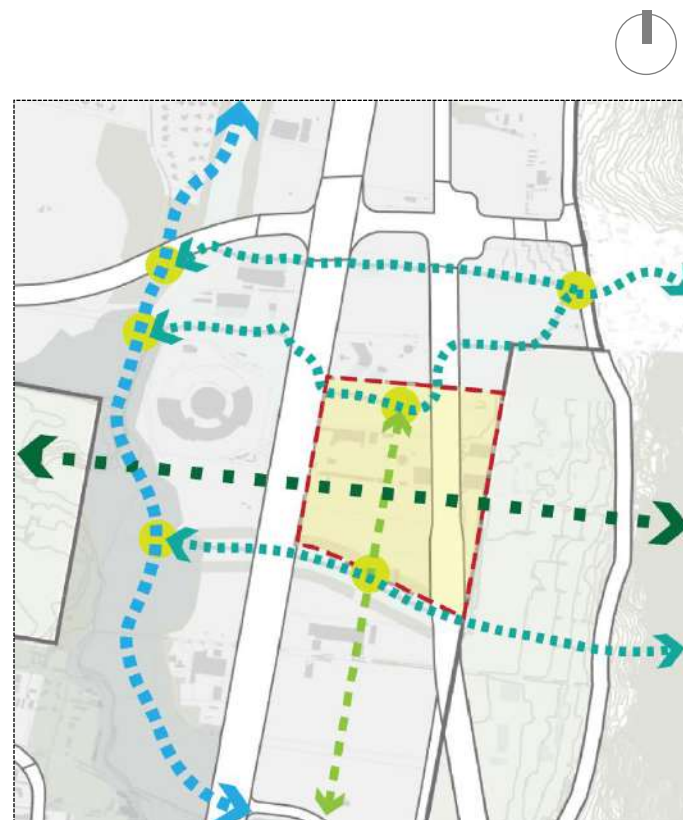
Conclusiones del diagnóstico

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



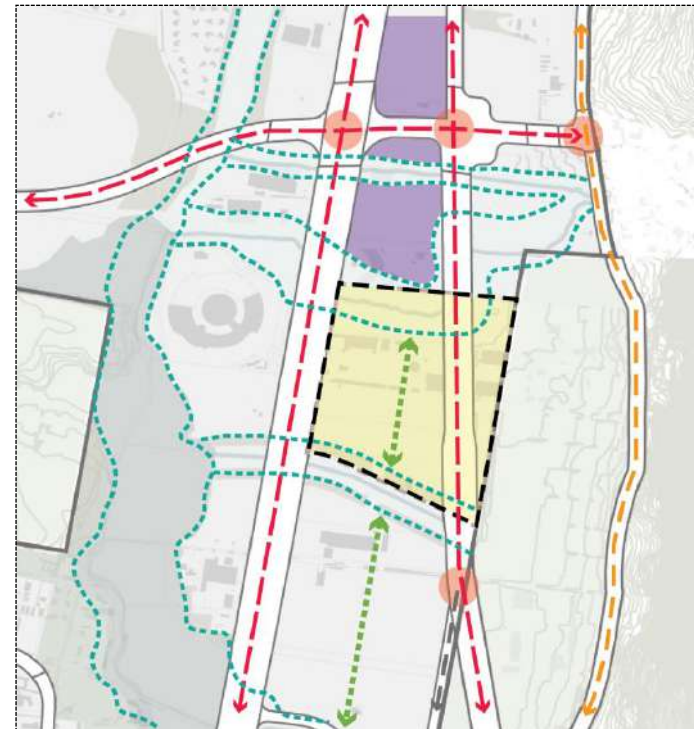
- Conexión Humedal Torca – Guaymaral - - - - -
- Corredores ecológicos de cuerpos hídricos - - - - -
- Corredor ecológico artificial (espacio público) - - - - -
- Conexión Reserva Thomas van der Hammen – Cerros Orientales - - - - -
- Puntos de articulación ecológica ●
- Plan Parcial Sorrento - - - - -

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

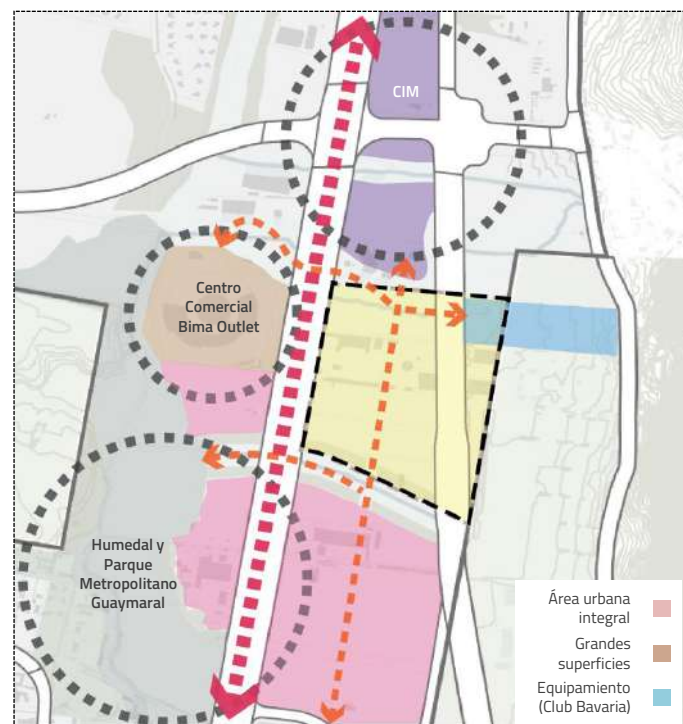


- Corredores Transmilenio
- Avenida Alberto Lleras Camargo
- Espacio Público asociado a los cuerpos hídricos
- Parques lineales
- Puntos de articulación vial
- Complejo de Intercambio Modal (CIM)
- Plan Parcial Sorrento

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

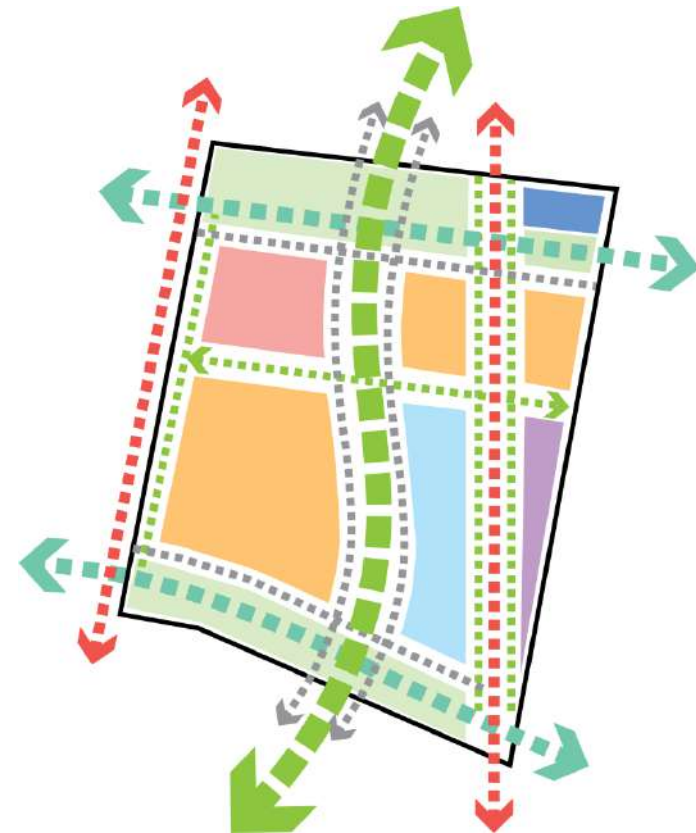
Concepto

“Entramado eco-activo”

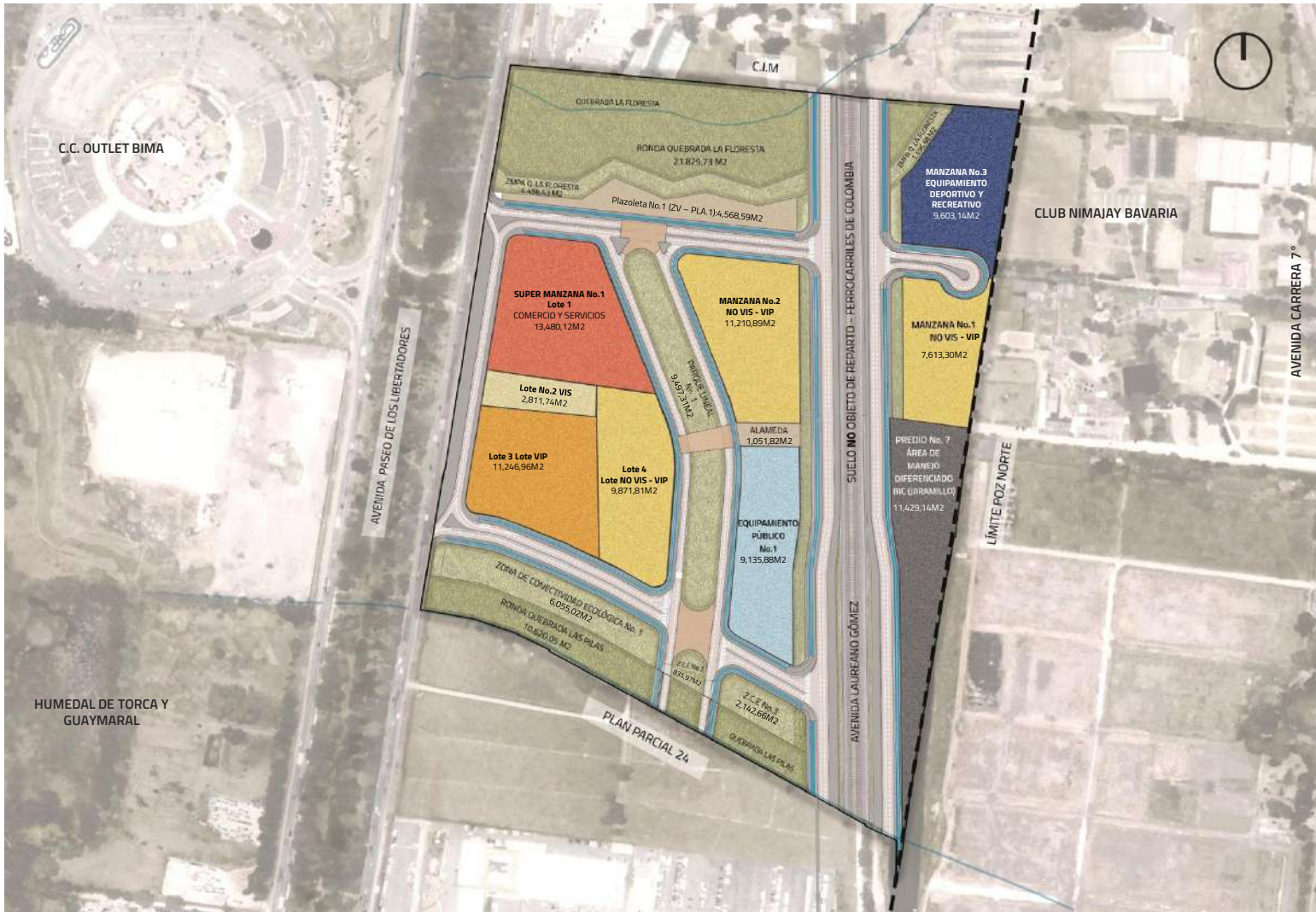
El Plan Parcial Sorrento tiene como premisa principal el lograr una integración fluida, dinámica y activa entre el medio natural y el entorno construido. La crisis ambiental de la era actual pone de manifiesto la necesidad de terminar con la segregación entre lo urbano y lo natural, buscando modelos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

	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:

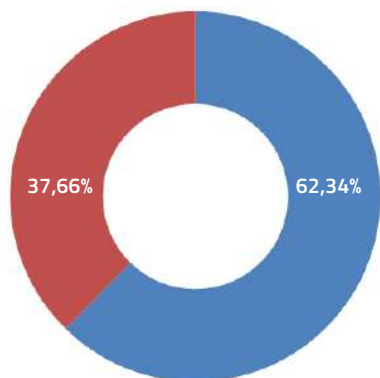
Suelo Obligatorio Cumplimiento VIS/VIP	U.G.1	Participación	U.G.2	Participación
AREA UTIL	56.234,82	100%	9.603,14	100%
Area util de suelo obligatorio de vivienda VIP	11.246,96	20,00%	0,00	0,00%
Area util de suelo obligatorio de vivienda VIS	2.811,74	5,00%	0,00	0,00%

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

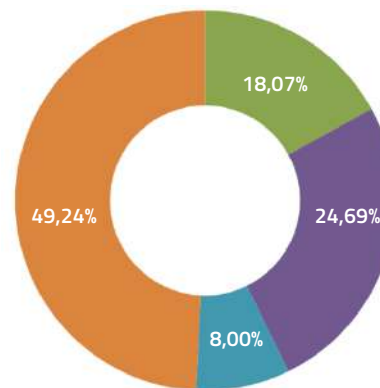
Plan Parcial No. 25 – Sorrento

Áreas generales



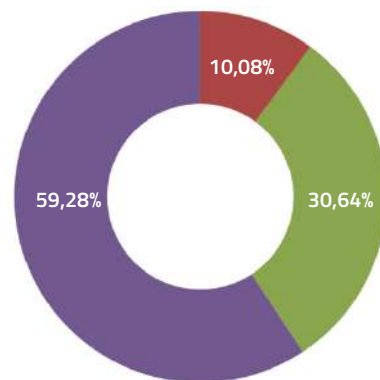
Porcentaje de suelo por Unidades de Gestión

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



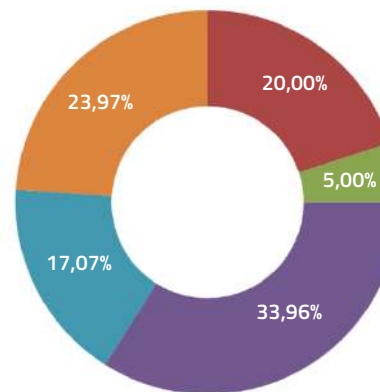
Área Neta Urbanizable para cálculo de cesiones

- 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

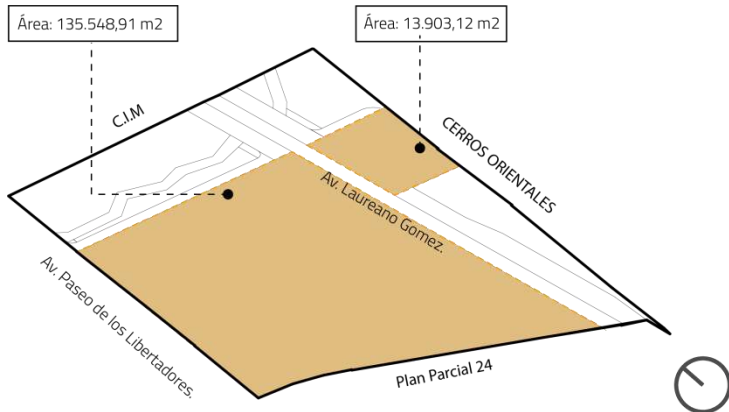
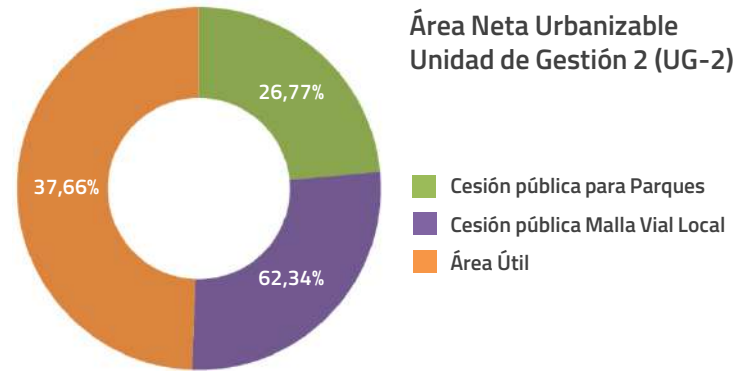
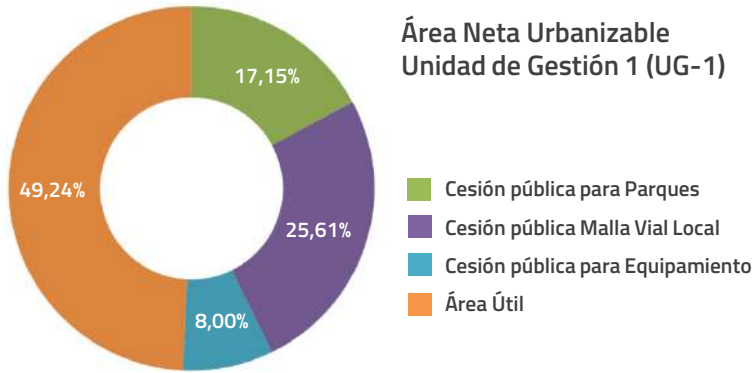


División del suelo del Área Útil

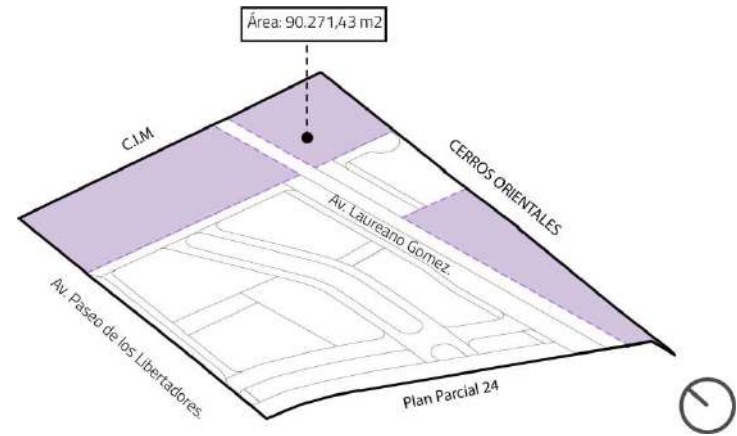
- Área útil residencial VIP
- Área útil residencial VIS
- Área útil residencial NO VIP/VIS
- Área útil dotacional
- Área útil comercial y de servicios

Plan Parcial No. 25 – Sorrento

Áreas por Unidades de Gestión



Unidad de Gestión No. 1



Unidad de Gestión No. 2

2.2

Estructura Ecológica Principal

2.2.1

Concepto y estrategias de la propuesta ambiental

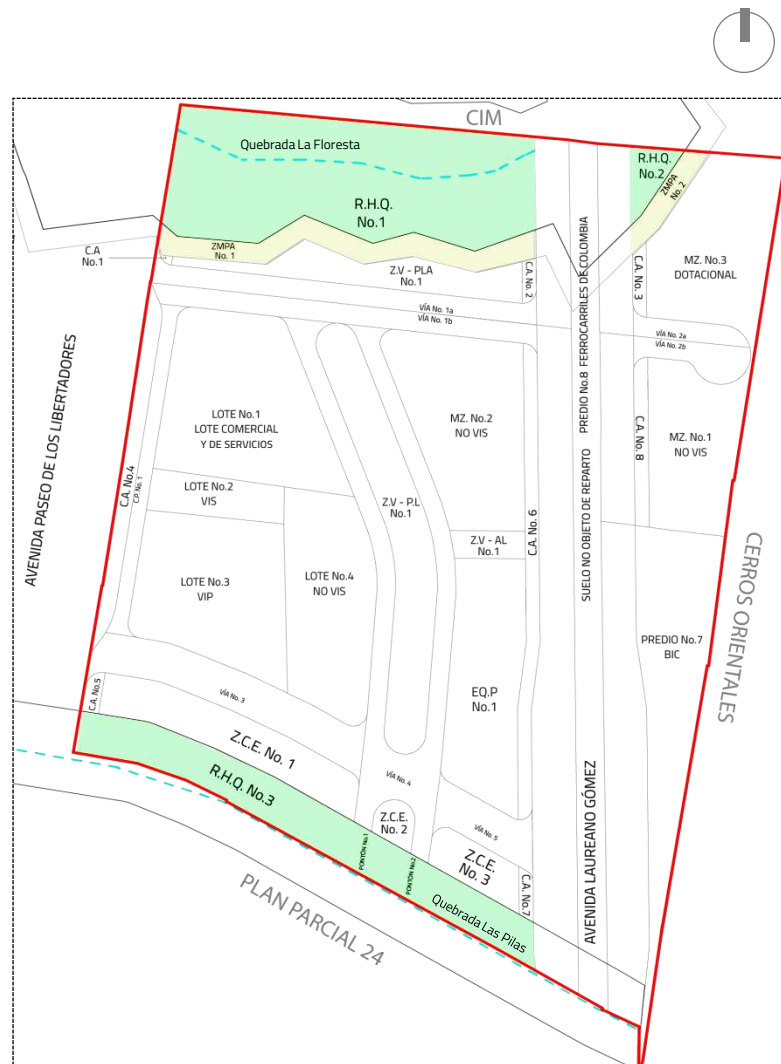
La protección e integración de los elementos naturales es un objetivo central dentro de la formulación del Plan Parcial No. 25 – Sorrento. Para ello, se ha configurado un diseño urbano que conserva y rehabilita los componentes que configuran la Estructura Ecológica Principal, armonizándolos con los demás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

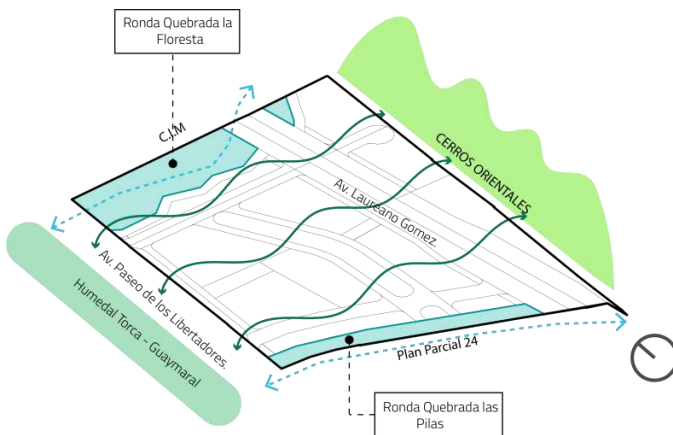
- Quebradas — — —
- Rondas Hidráulicas
- Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)
- Perímetro Plan Parcial Sorrento

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”*.

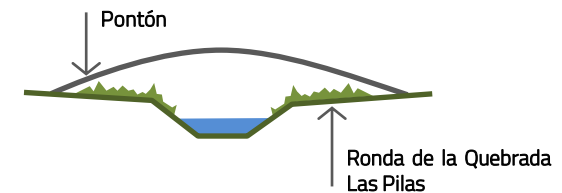
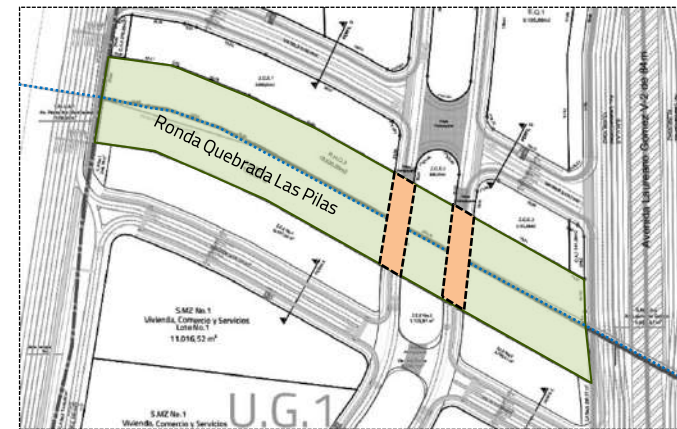


Propuesta de pontones:

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.

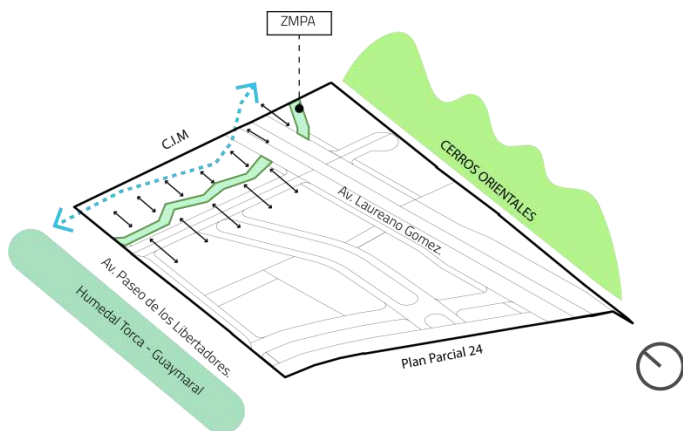


Sección esquemática de la propuesta de pontones

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:

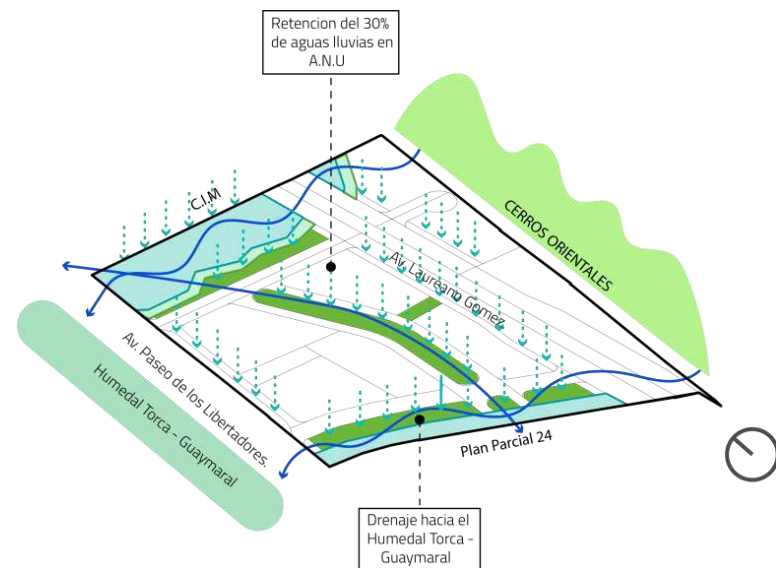
Durante la operación del Plan Parcial se contará con el siguiente programa: G-1 Manejo y disposición de Residuos Sólidos.

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:

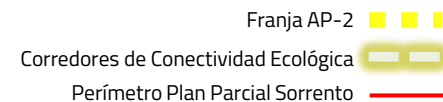
Este eje ecológico vincula los Cerros Orientales, la Reserva Thomas van der Hammen y el Parque del Humedal Torca -

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



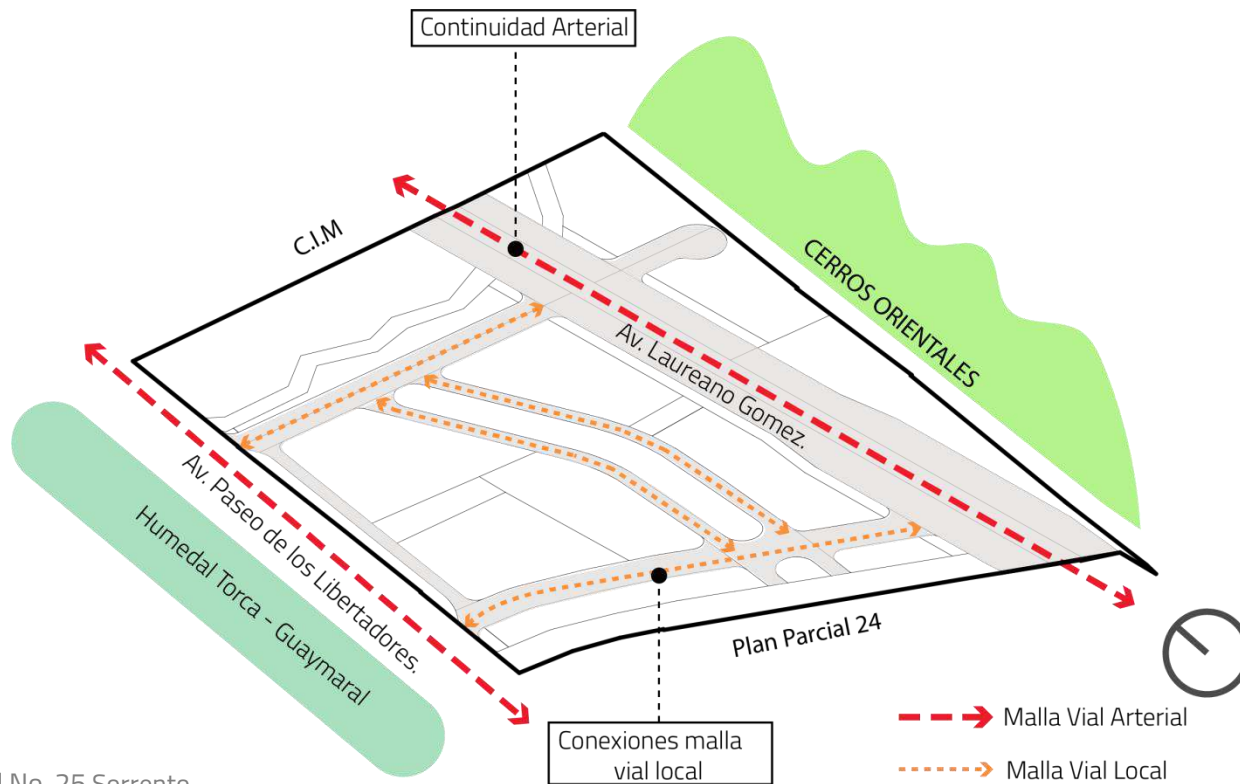
- 1-Corredor de la Quebrada La Floresta
- 2-Corredor de la Quebrada Las Pilas
- 3-Corredor del Parque Lineal



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.

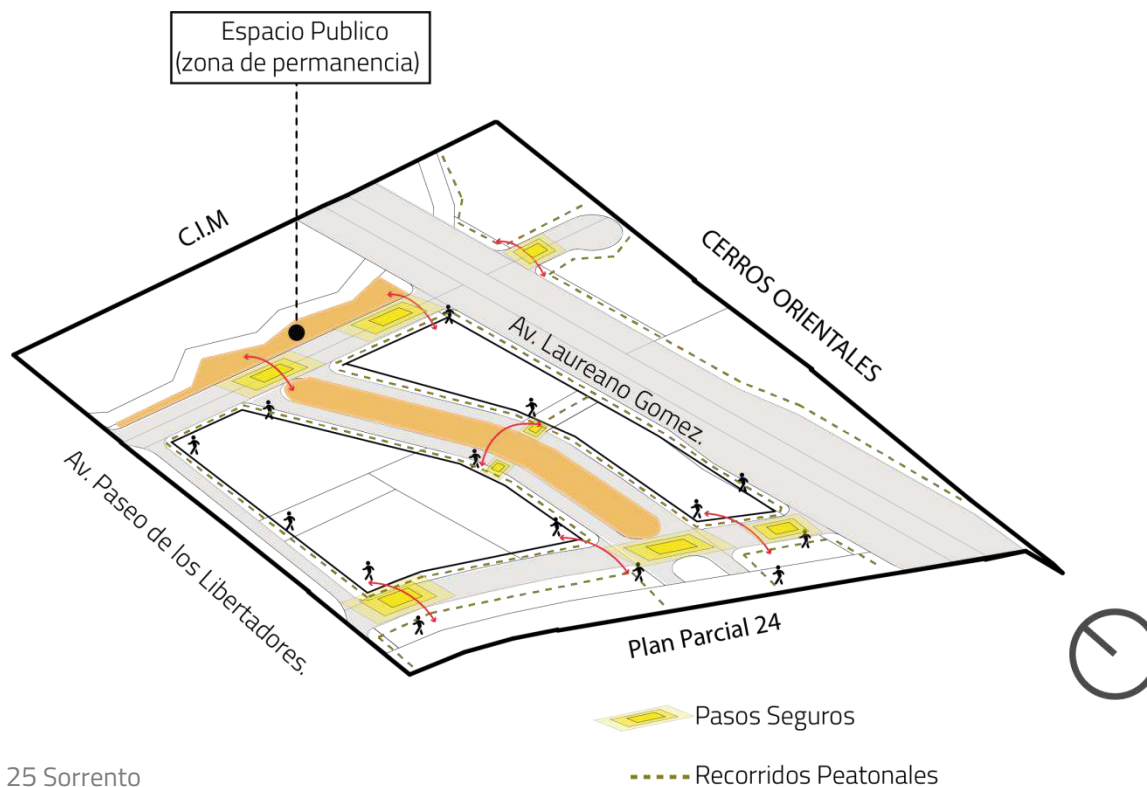


Plan Parcial No. 25 Sorrento

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.

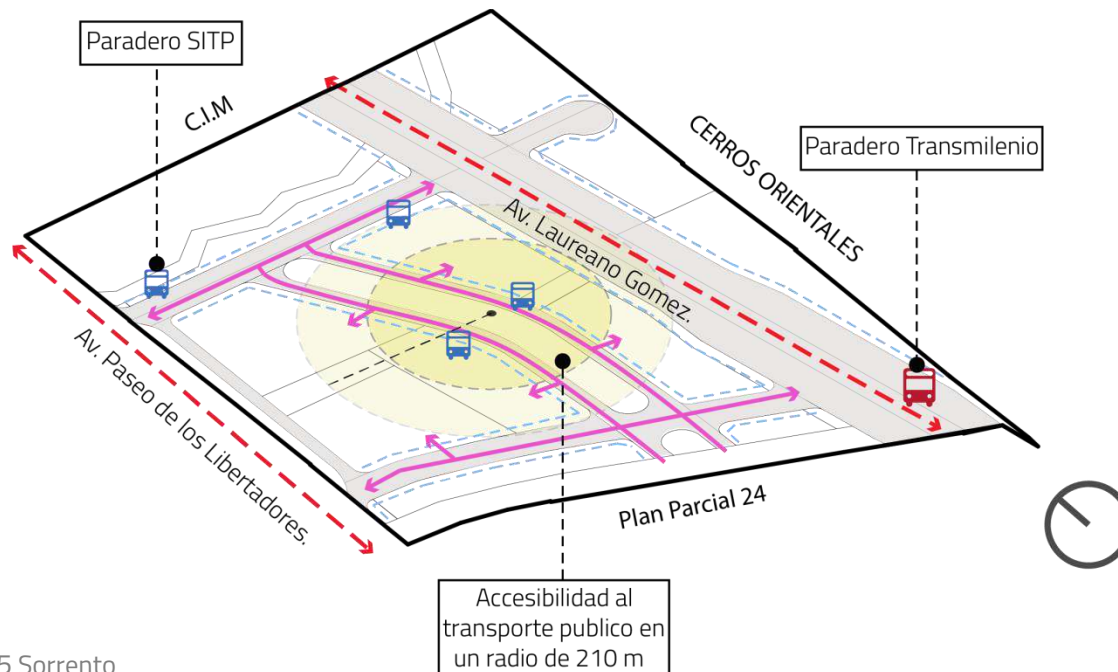
Asimismo, se ha contemplado el diseño de pasos seguros sobre las vías vehiculares (pasos de cebra, pompeyanos, entre otros), reduciendo el riesgo para los transeúntes.



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).

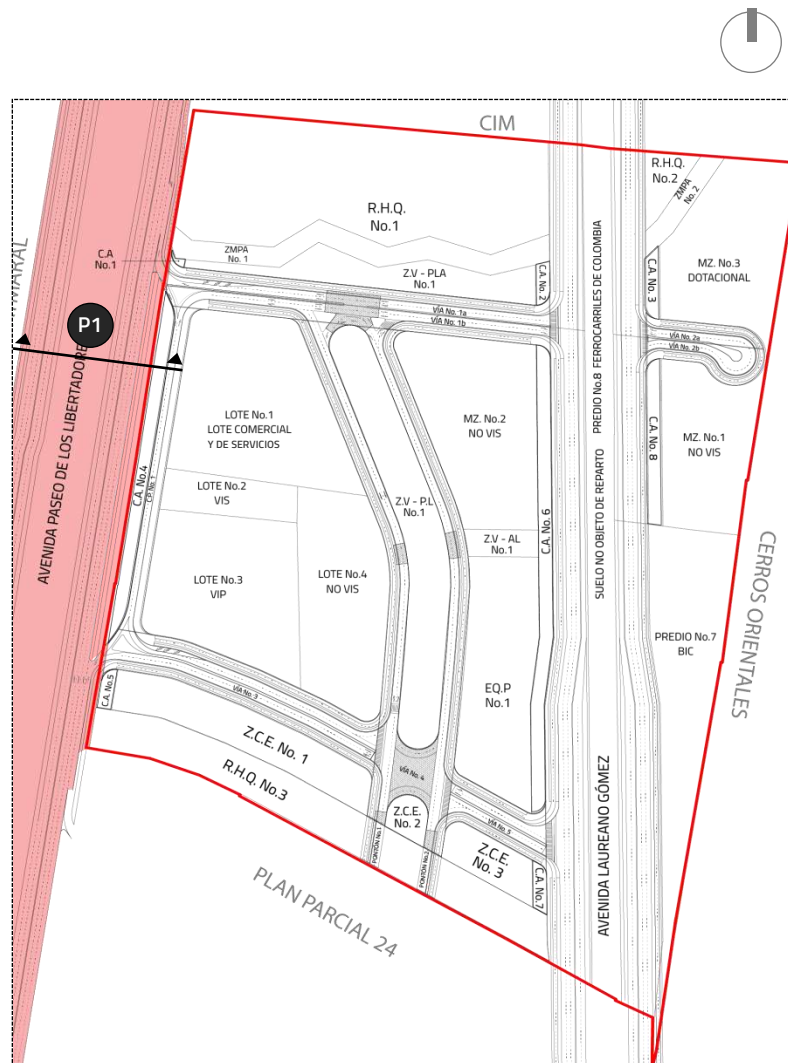
Descripción:

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.

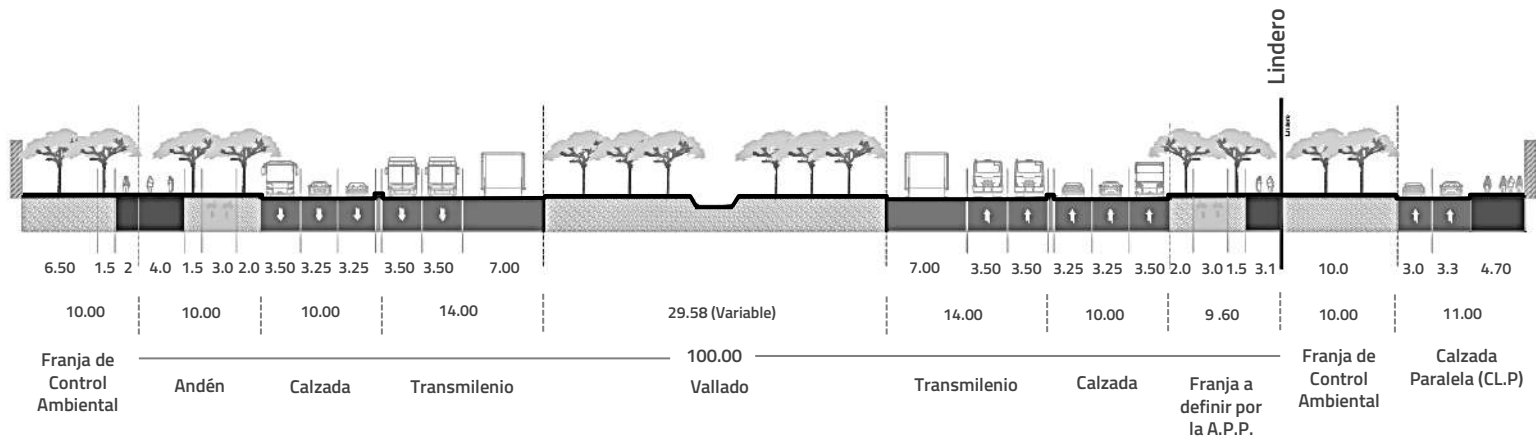
El Plan Parcial Sorrento se enlazará a este corredor por medio de las vías locales N° 1 y 3, proponiéndose una calzada paralela sobre el costado oriental de esta avenida.

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).

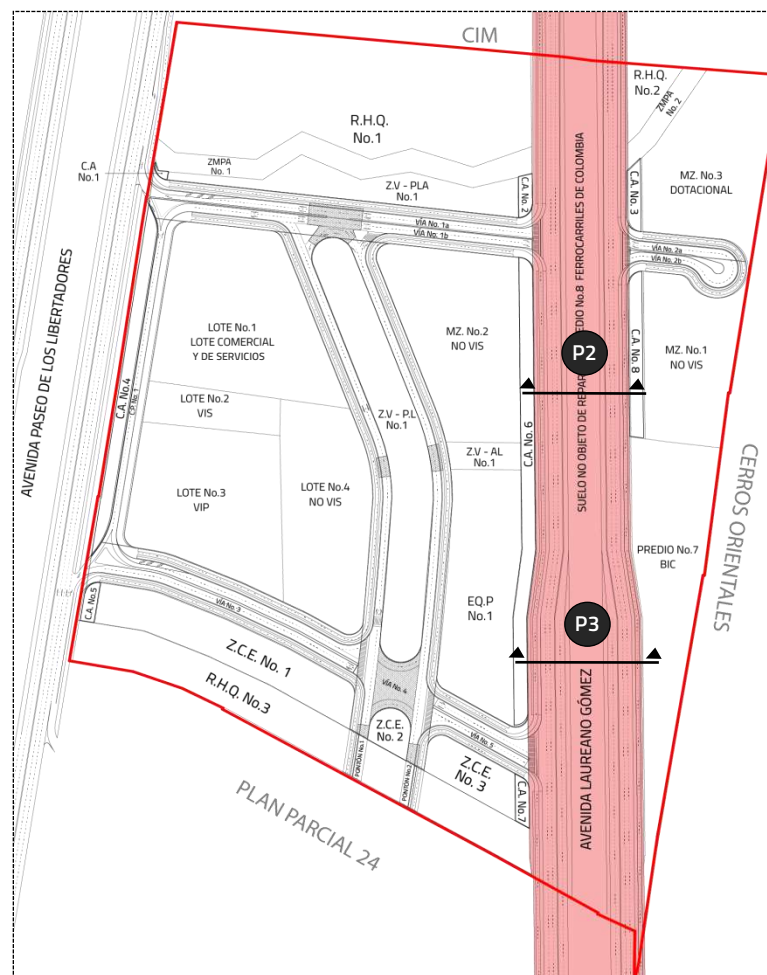
Tramo en el Plan Parcial No 25:

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.

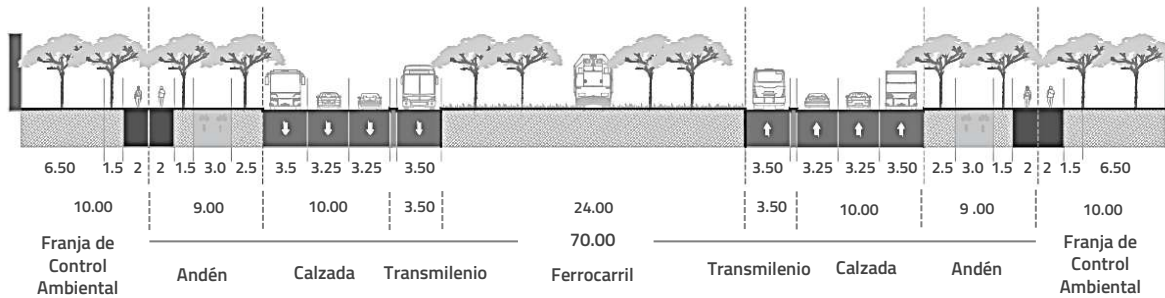
El Plan Parcial Sorrento se enlazará a esta avenida por medio de las vías locales N° 1, 2 y 4. El corredor férreo de esta vía se considera suelo NO objeto de reparto de cargas generales y es administrado por Ferrocarriles de Colombia.



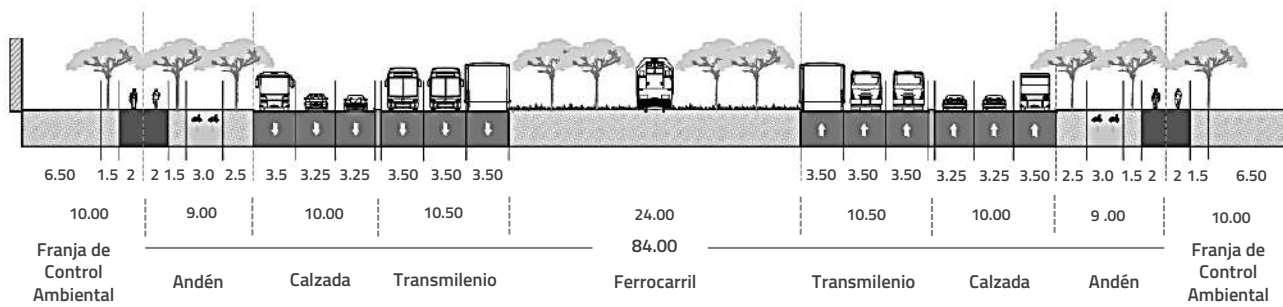
Perímetro Plan Parcial Sorrento —

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

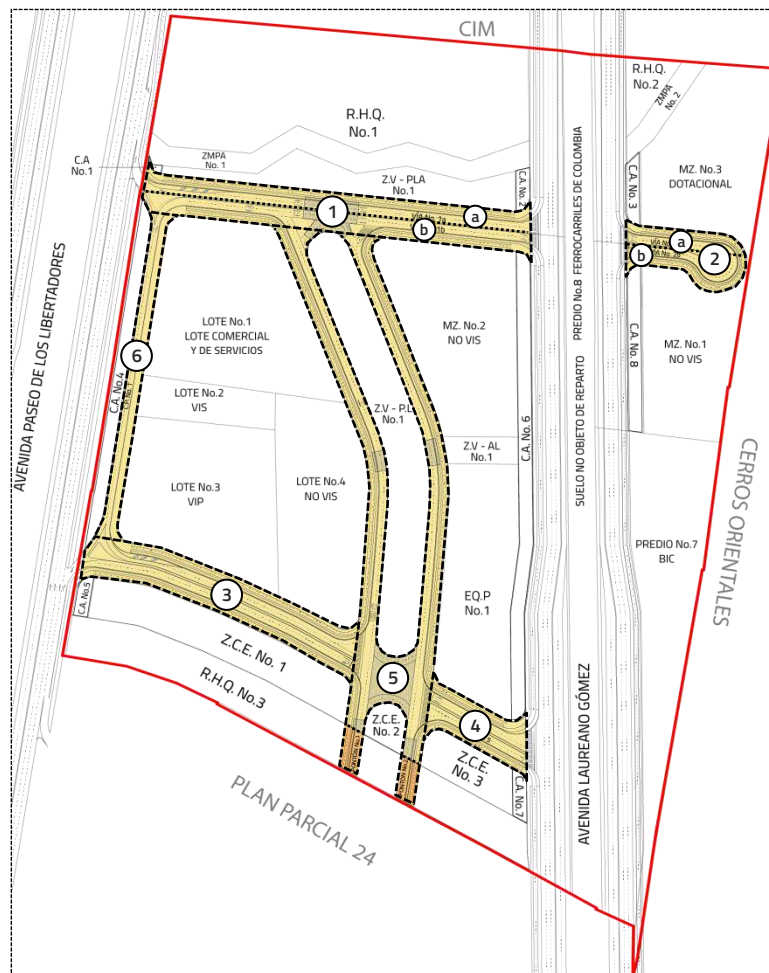
De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 088 de 2017 y el Decreto 417 de 2019, la malla vial local dentro del Plan Parcial Sorrento permitirá el acceso a las unidades prediales, así como los espacios públicos y corredores ambientales. Dichas vías cumplen con los lineamientos establecidos en el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



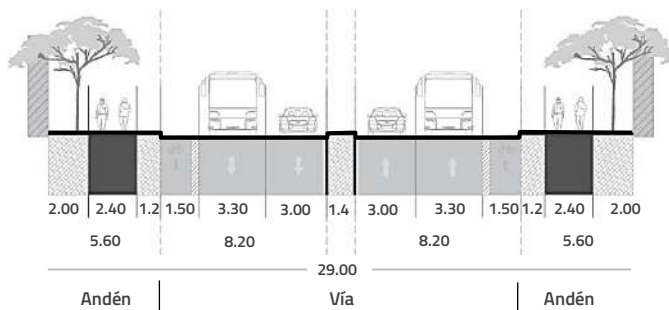
2.3.3.1 Vía local N° 1a - 1b

Perfil vial: V-5

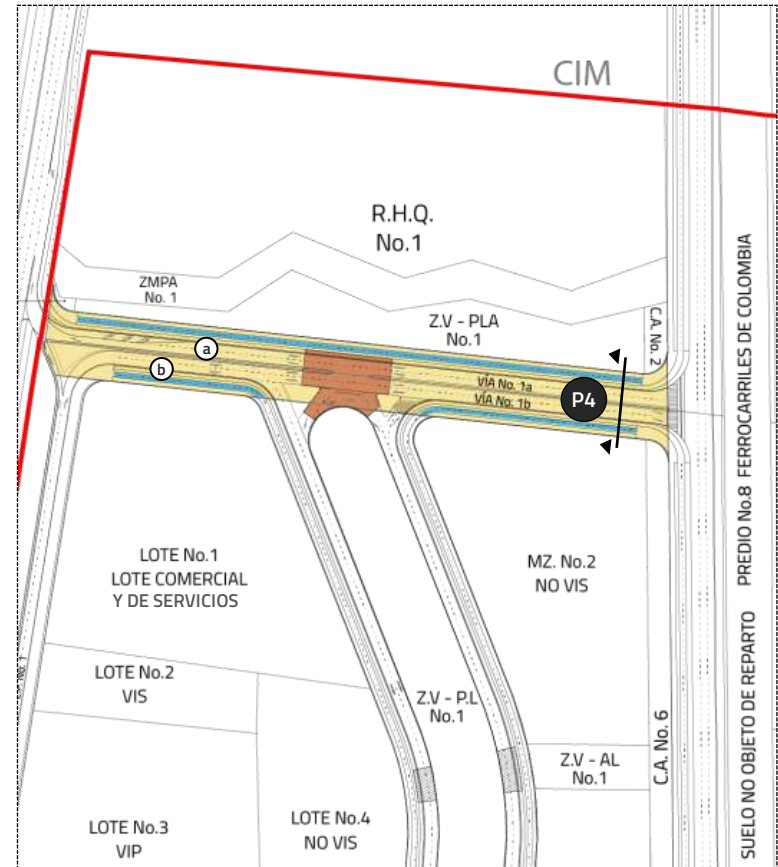
Ancho: 29 metros

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

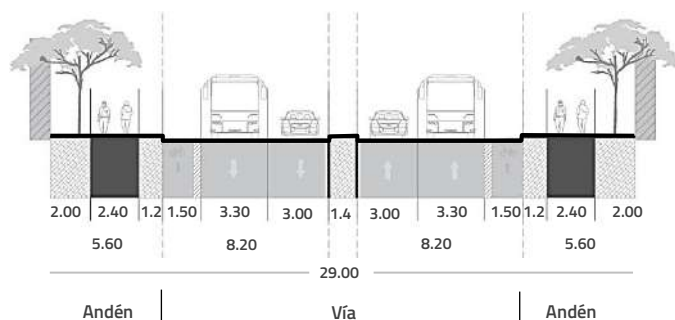
Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

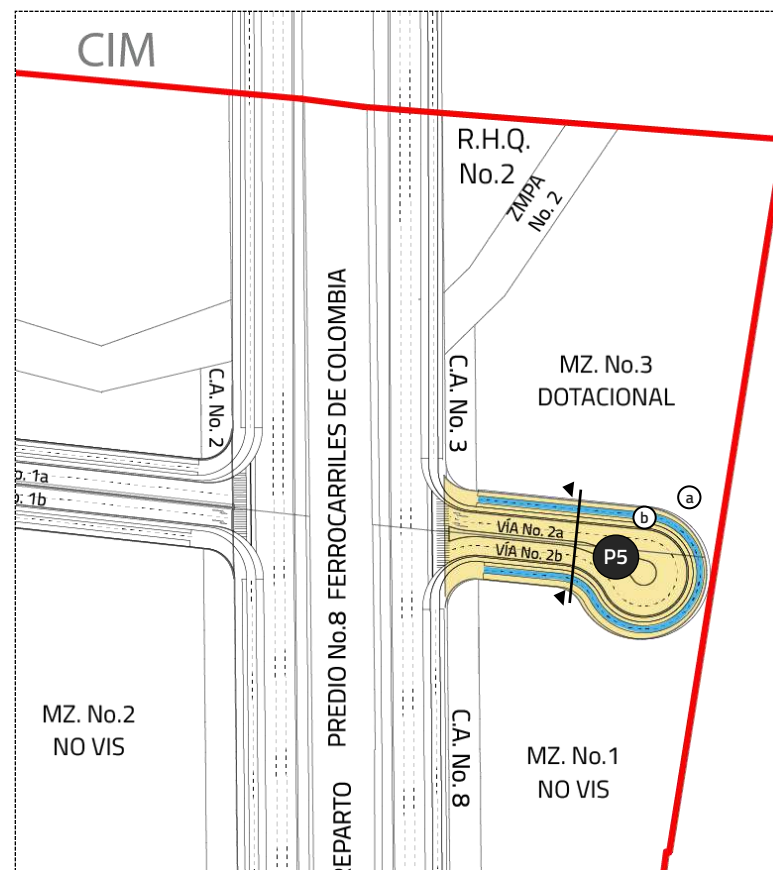
Descripción:

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

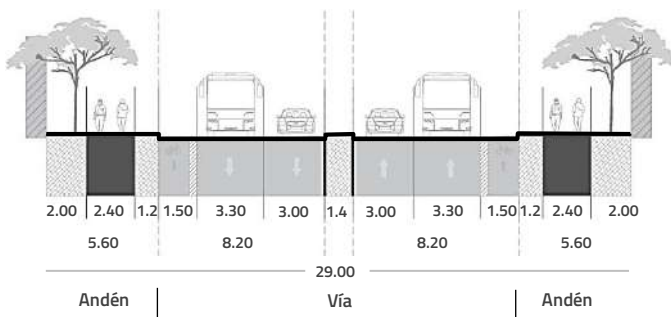
Perfil vial: V-5

Ancho: 29 metros

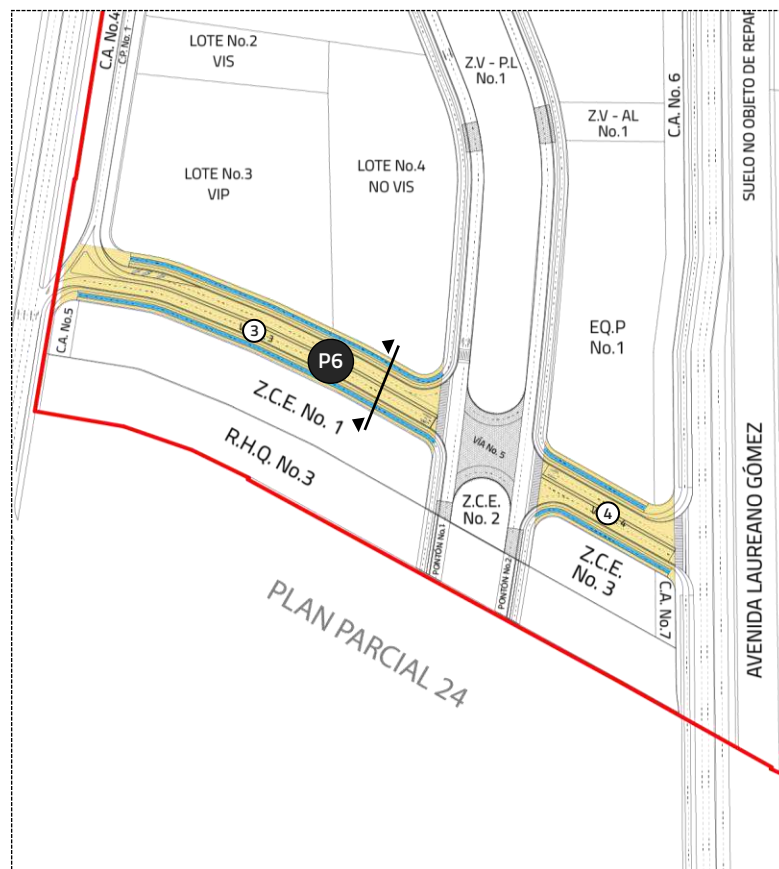
Descripción:

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)

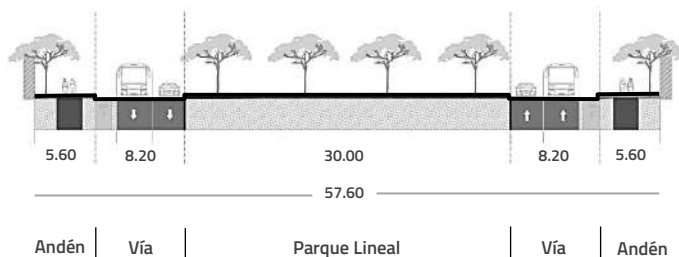
Perfil vial: V-5

Ancho: 57.6 metros

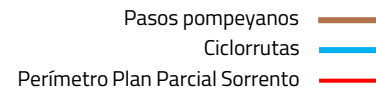
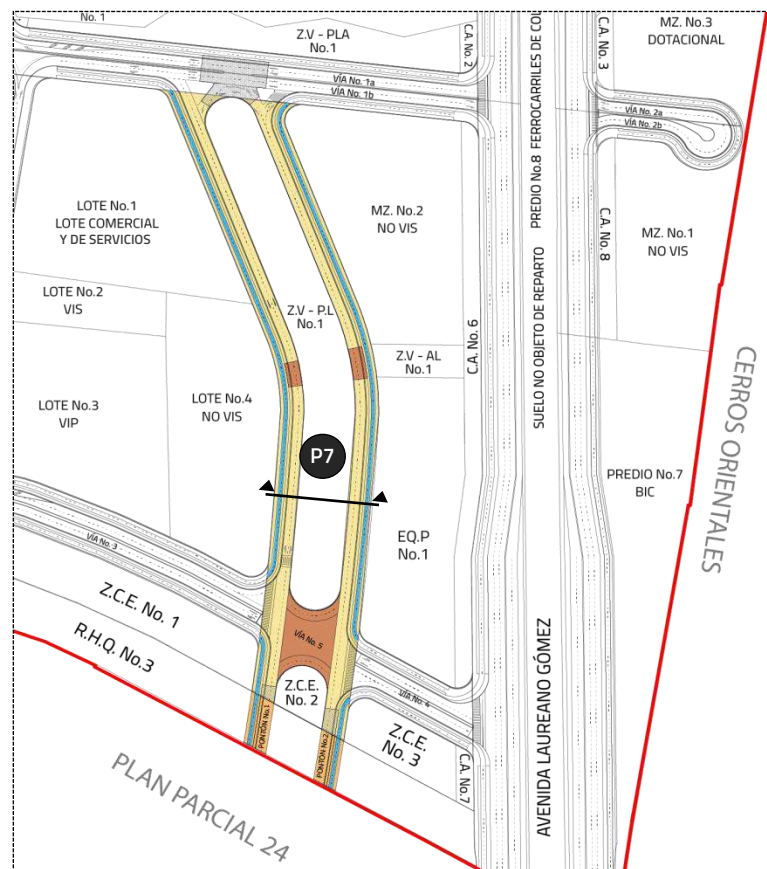
Descripción:

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)



2.3.3.5 Calzada paralela a la Av. Paseo de los Libertadores

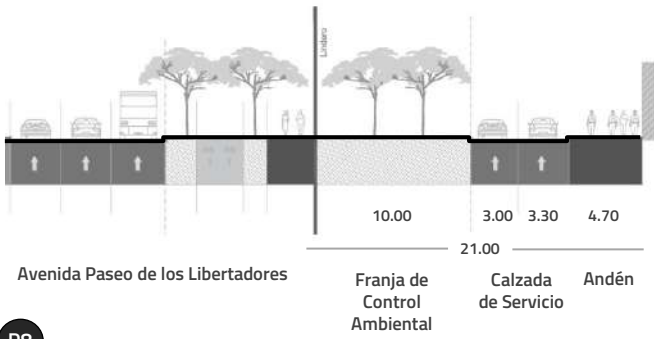
Perfil vial: Concertado con la Dirección de Vías SDP.

Ancho: 11 metros

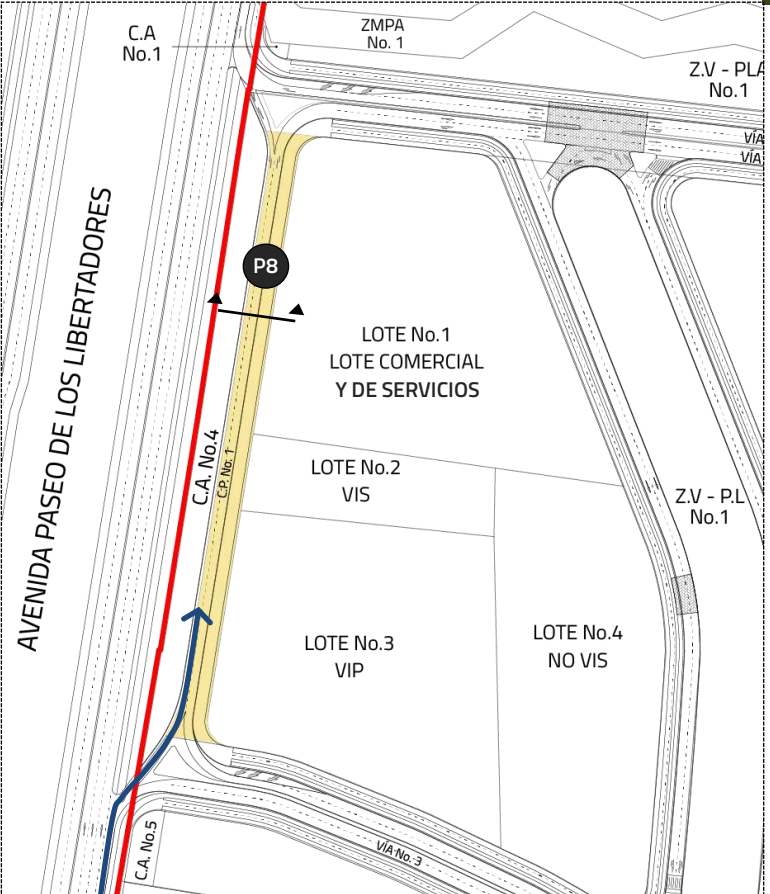
Descripción:
Se ha propuesto una calzada paralela a la Avenida Paseo de los Libertadores con el fin de brindar accesibilidad a los lotes de la Super manzana y mitigar los impactos negativos en los niveles de servicios sobre la Avenida Paseo de los Libertadores, identificados en el análisis de las fichas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

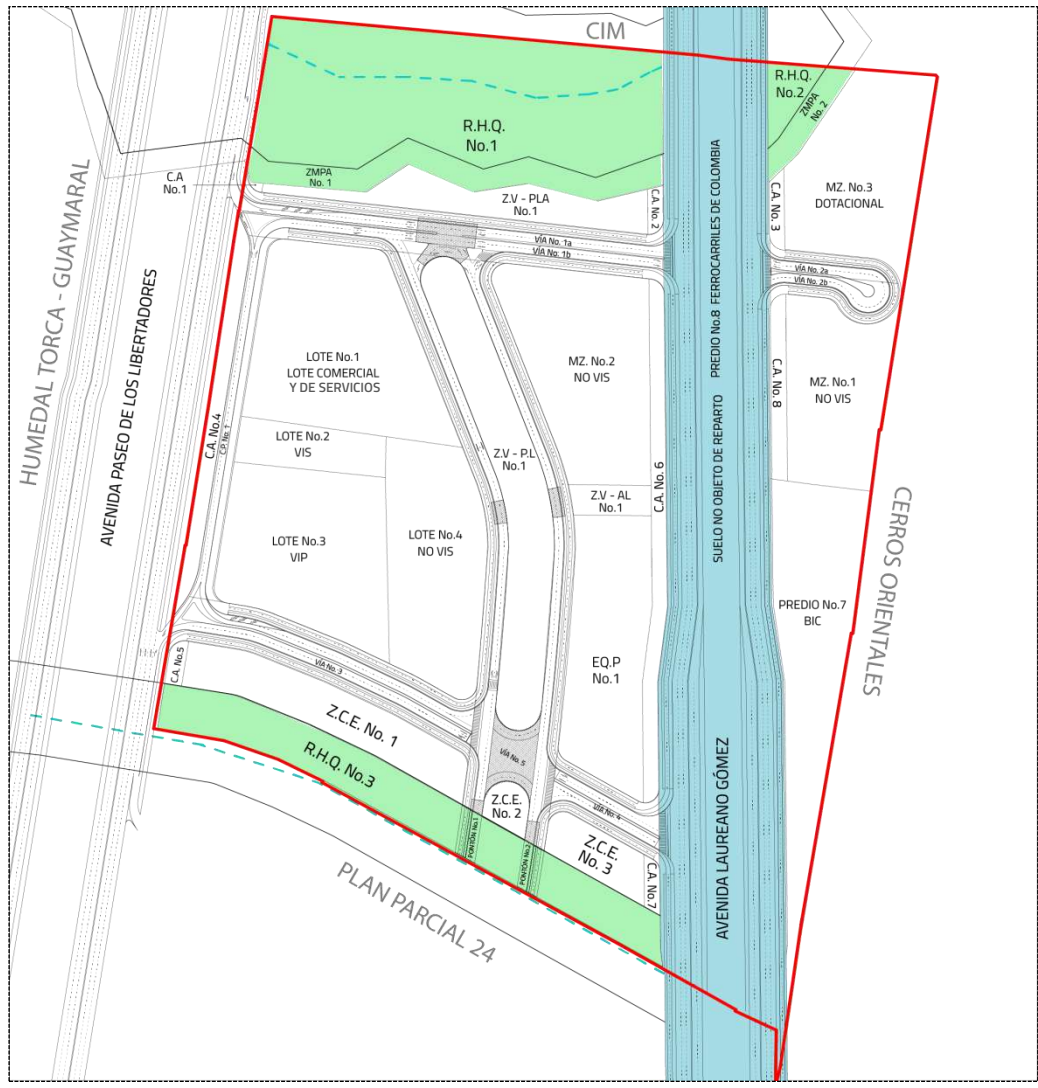
En relación al Plan Parcial Sorrento, se realizará la habilitación de Ronda y ZMPA de cuerpos hídricos, en este caso las Quebradas de La Floresta y Las Pilas.

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.



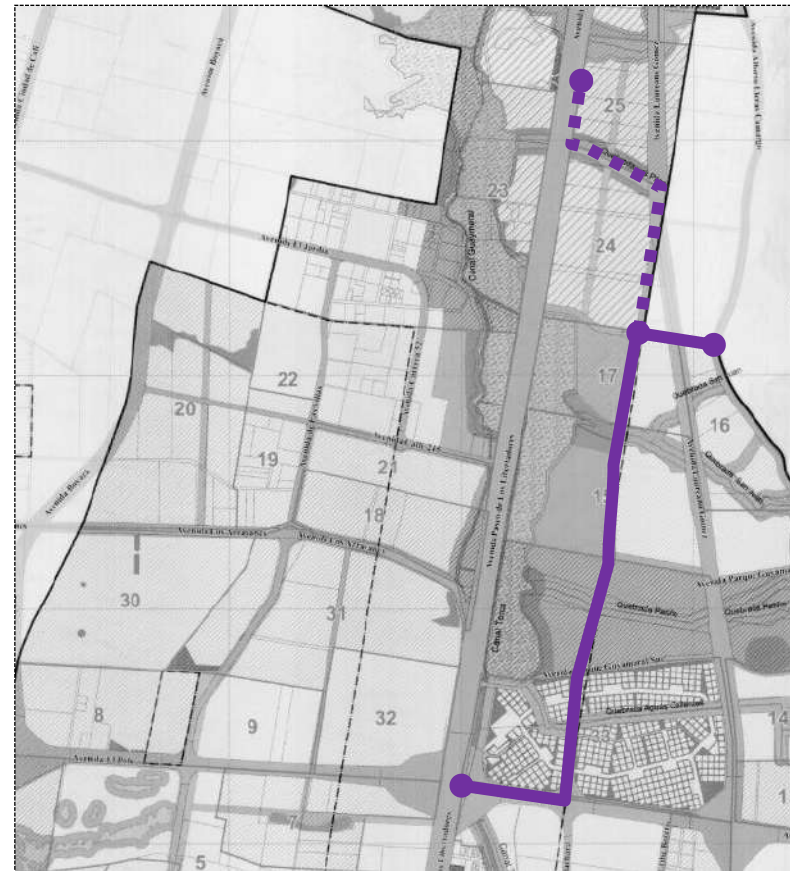
2.3.5.1 Opción No. 1

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 ———

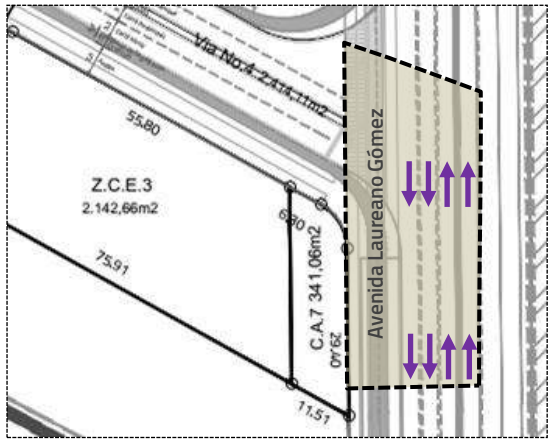
Perímetro Plan Parcial Sorrento ———

Acceso desde la Avenida Laureano Gómez

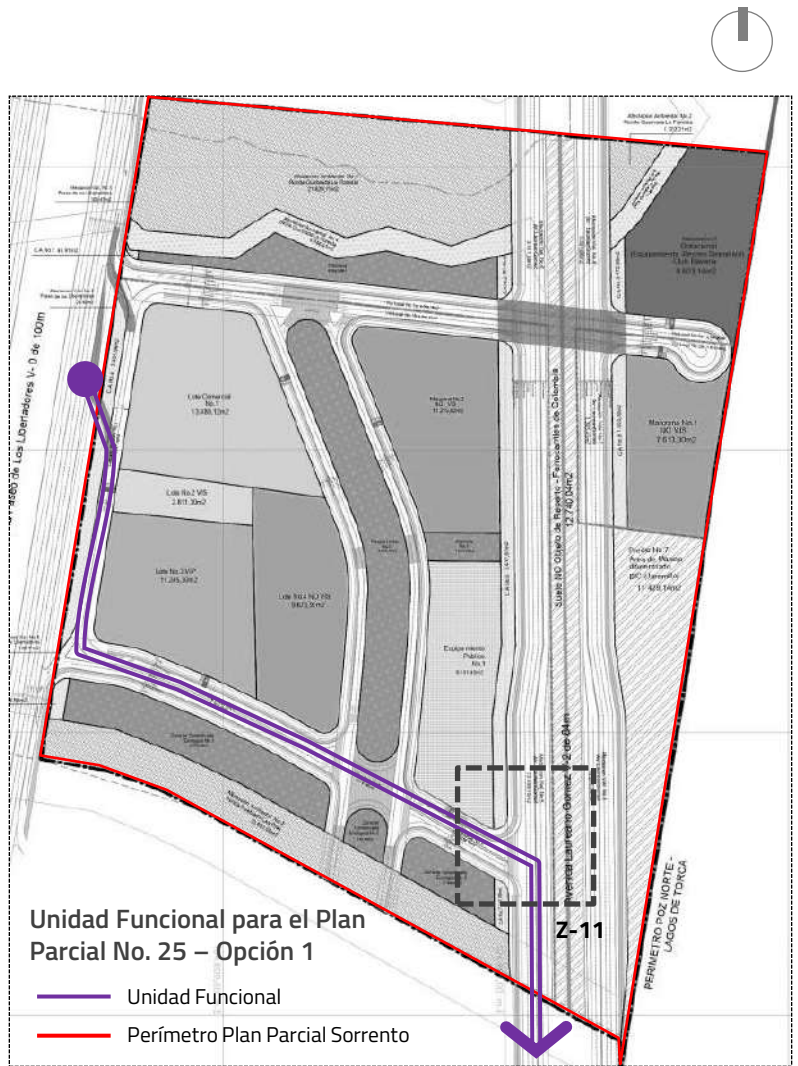
Para habilitar el acceso al Plan Parcial desde la Avenida Laureano Gómez, se desarrollara la totalidad de la calzada occidental de esta vía, específicamente en el tramo comprendido entre la intersección de la la Avenida Santa Bárbara y la Avenida Laureano Gómez y la vía local No. 4 del plan parcial 25.

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



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.

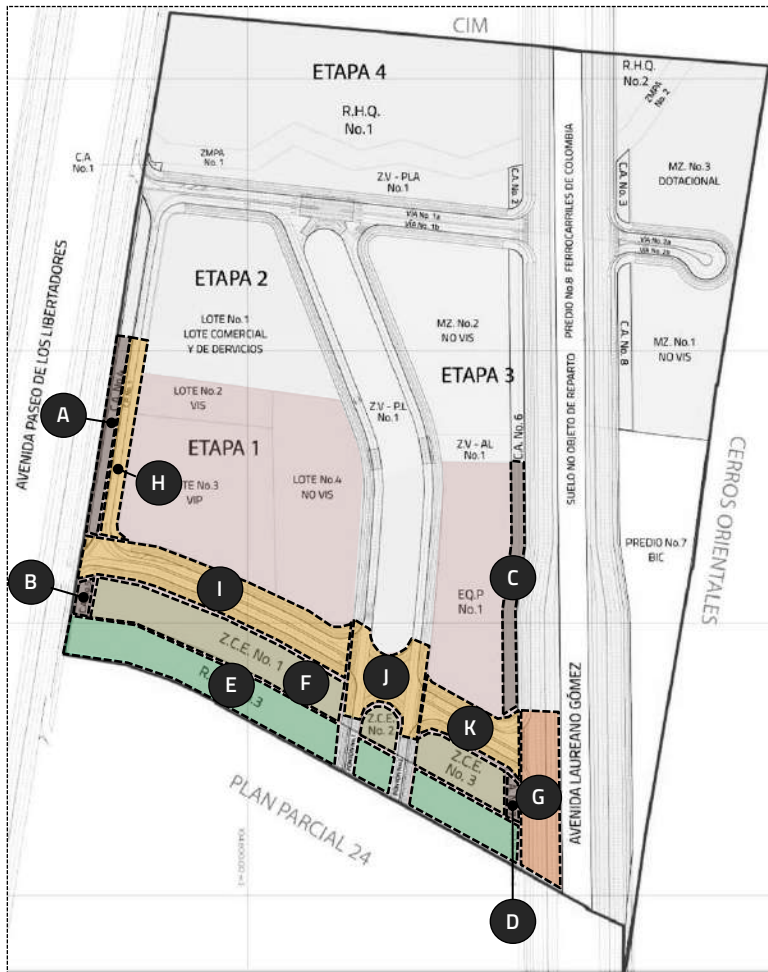
Seguidamente, el trazado continúa dentro del Plan Parcial No. 25 por la vía local No. 3 y se extiende por la Calzada Paralela hasta su conexión con la Avenida Paseo de los Libertadores, la cual se realiza por medio de la obra temporal No. 1. De esta forma se da cumplimiento al artículo No.5 numeral 4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



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.

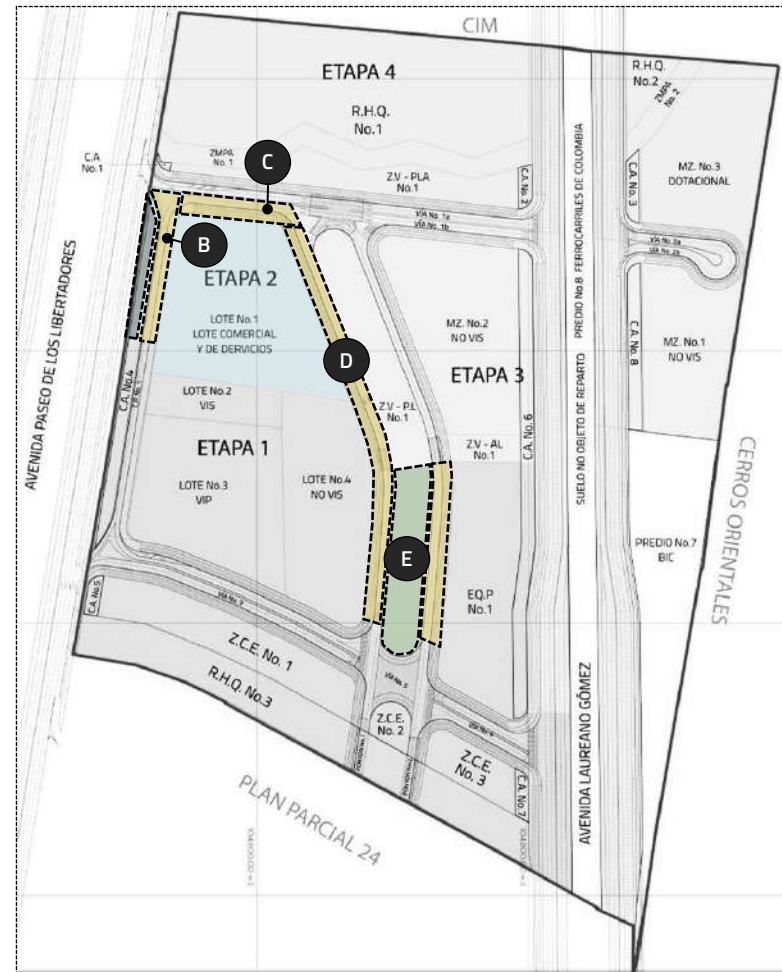
A- Control Ambiental No. 4

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



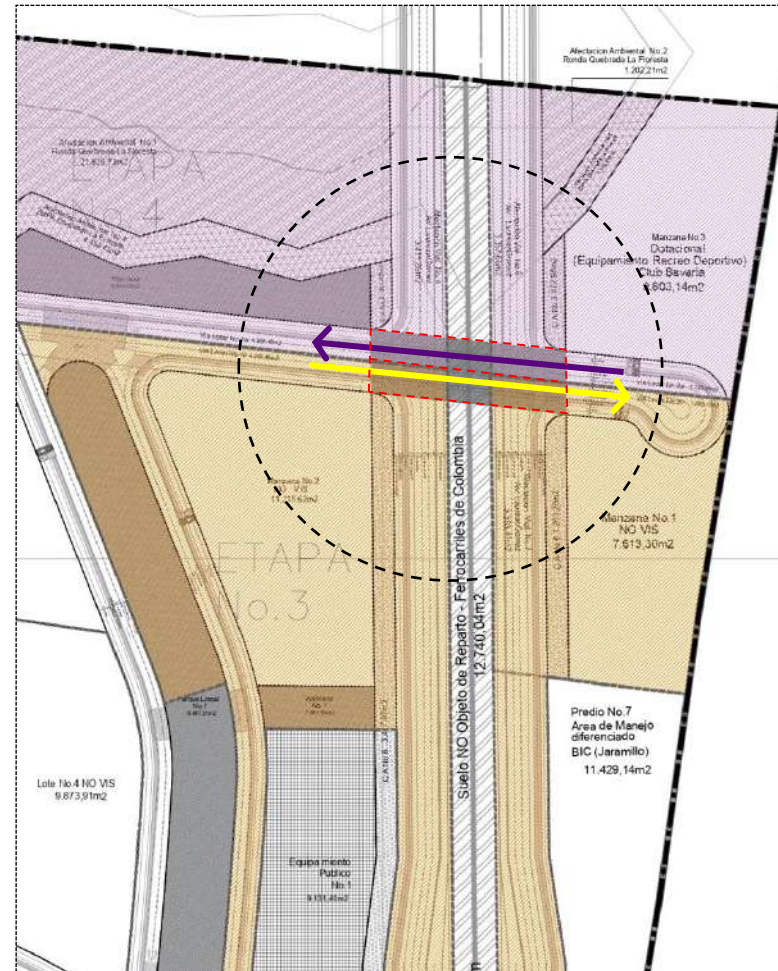
Obra temporal vial opcional que se construirá en el caso que la obra de carga general de la Avenida Laureano Gómez, comprendida en los tramos de la etapa No.3 del plan parcial, no se haya construido por parte del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta obra está compuesta por dos carriles que conforman una 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.

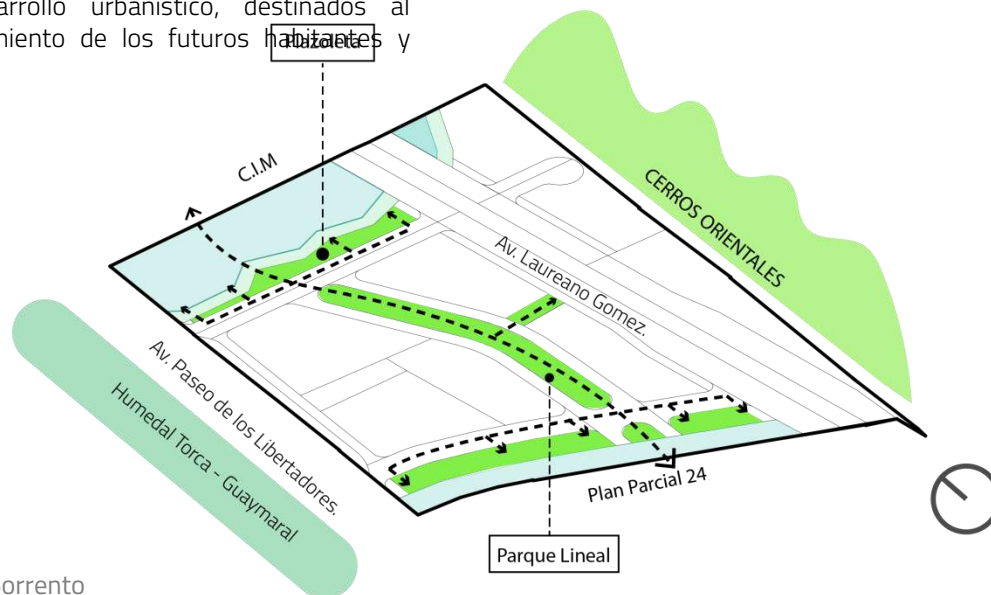


2.3.7

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

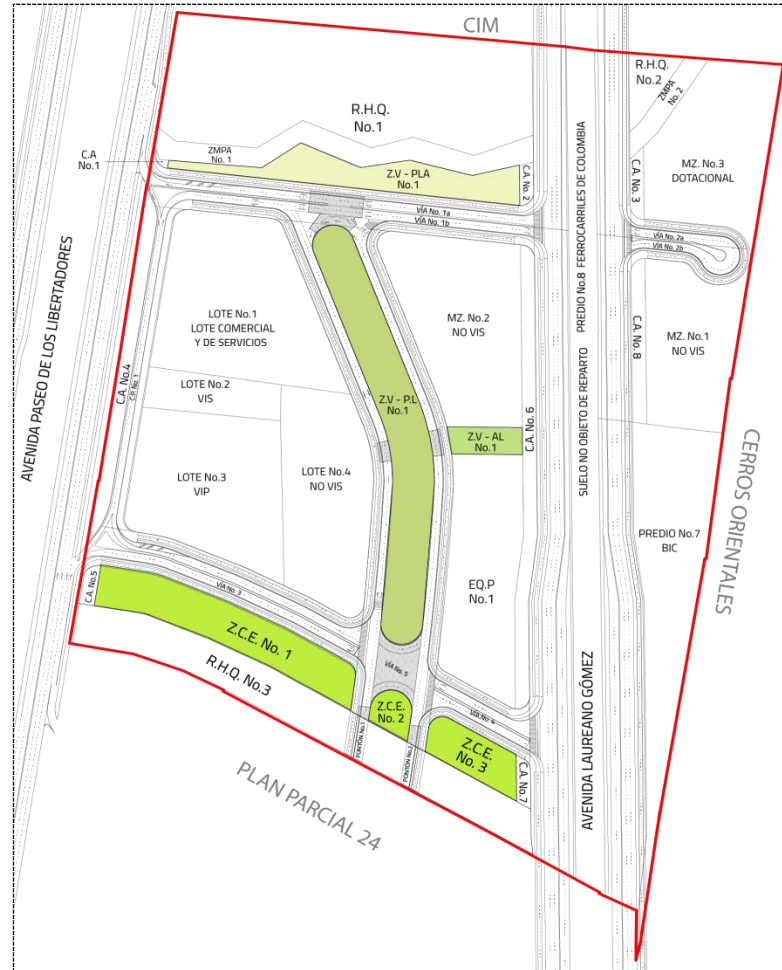


CUADRO DE ÁREAS - CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO				
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	ÁREA M2			% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE
	UG-1	UG-2	PLAN PARCIAL	
Zonas de Conectividad Ecológica (ZCEC)	9.033,65	0,00	9.033,65	6,76%
Parque Lineal	9.497,31	0,00	9.497,31	7,11%
Plazoleta	0,00	4.568,59	4.568,59	3,42%
Alameda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



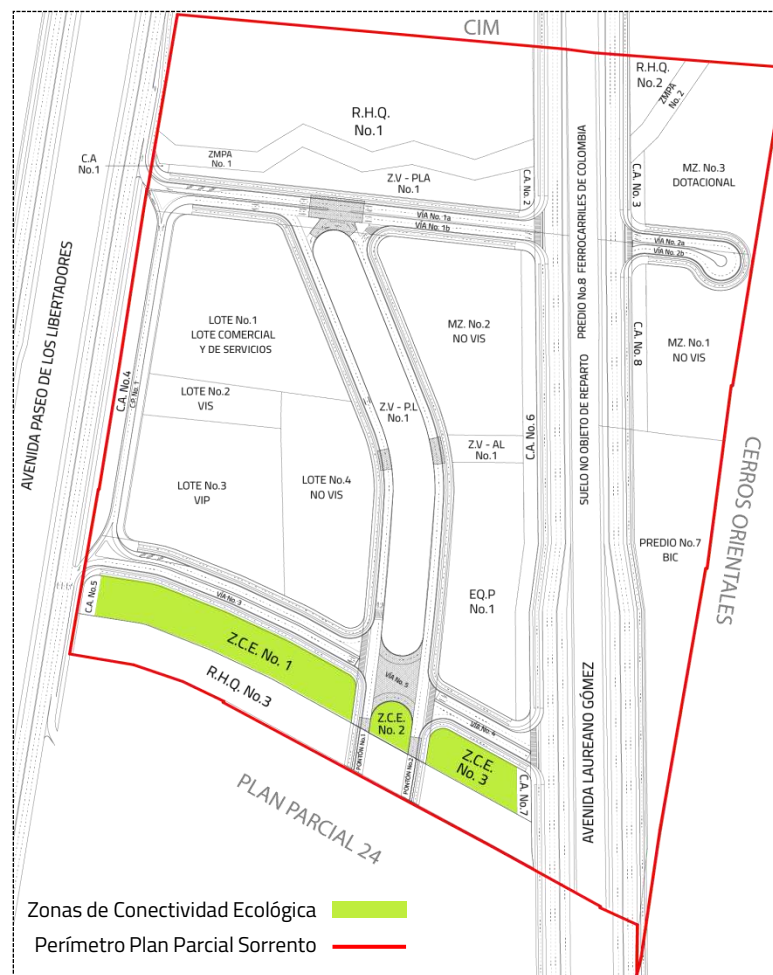
2.3.7.1 Zonas de Conectividad Ecológica Complementarias (ZCEC)

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

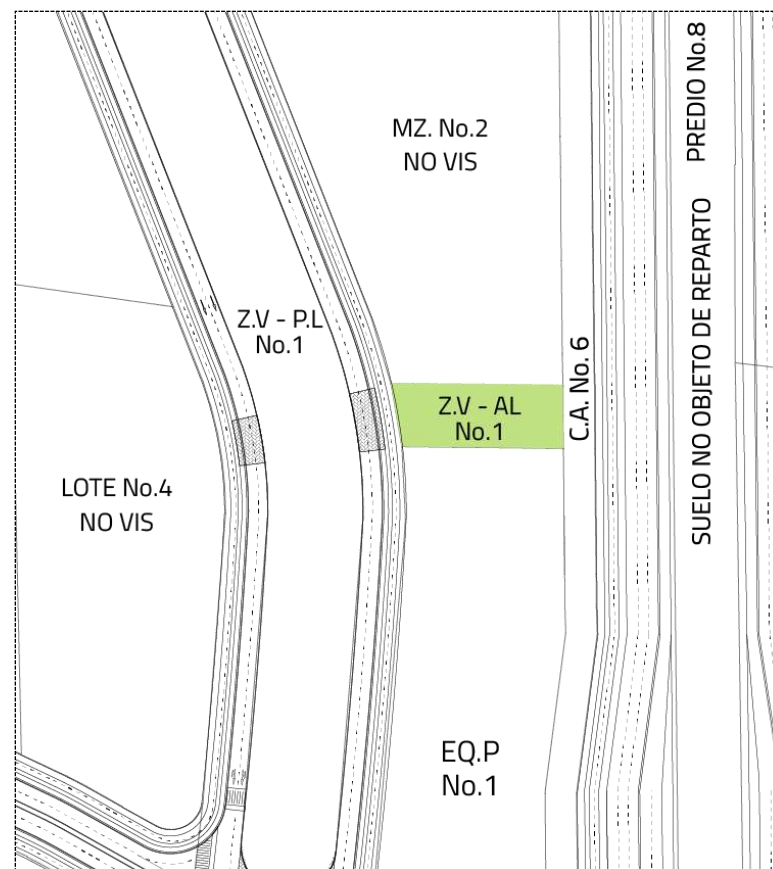




2.3.7.2 Alameda N° 1

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.

Reconfiguración del trazado del Parque Lineal.

La configuración del trazado del Parque Lineal dentro del Plan Parcial Sorrento se ha formulado siguiendo las siguientes premisas:

1-Garantizar una mayor seguridad vial para peatones y bici usuarios al establecer un trazado curvo que restringe la velocidad de los automóviles tanto de servicio público como de servicio particular.

2, Crear una súper manzana de usos mixtos compuesta por: vivienda, comercio y servicios que propenda por la consolidación de un nodo urbano activo, multifunción y multi escalar sobre la Avenida Paseo de los libertadores en el costado oriental.

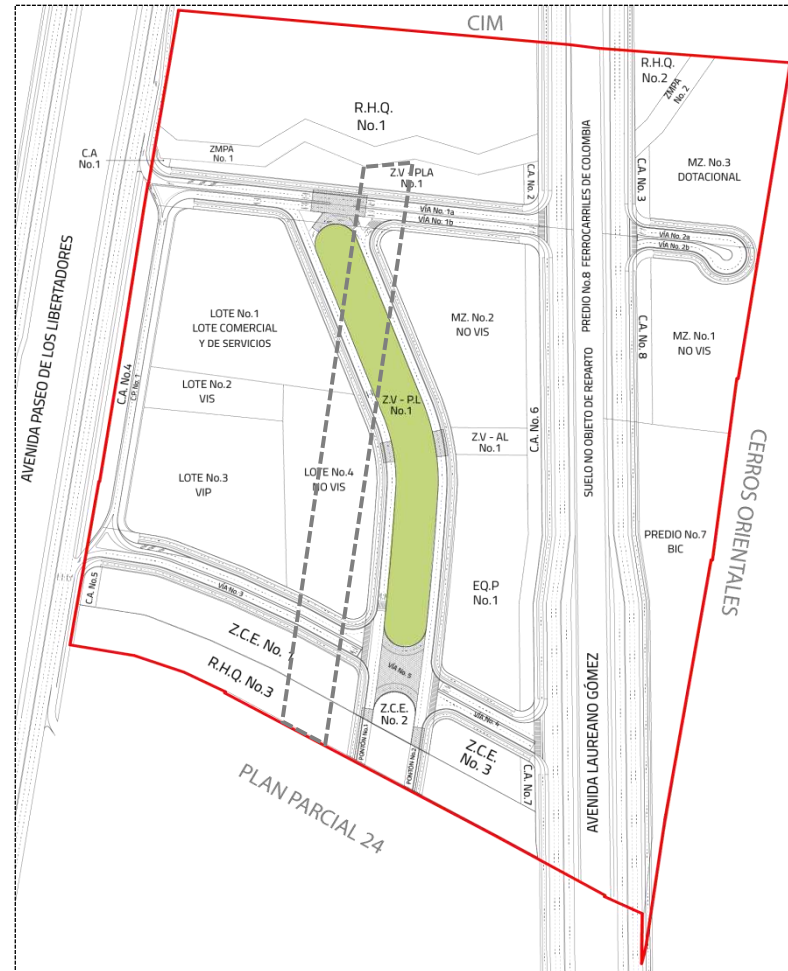
3-Propiciar un recorrido urbano diverso que de continuidad a la sinuosidad propuesta en el plan parcial 24, garantizando un recorrido más ameno para los peatones, evitando perspectivas lineales monótonas sobre este espacio público.

4-Afectar en la menor medida las construcciones preexistentes, buscando garantizar el funcionamiento de las mismas durante el proceso de desarrollo del plan parcial.

Finalmente, la variación de este trazado respecto al planteado originalmente por el POZ Norte no afecta su función como elemento conector ecológico y cumple con todos los lineamientos establecidos por el Decreto 088 de 2017, los cuales se especifican en la tabla de la página 105.

- Parque Lineal No. 1
- Perímetro Plan Parcial Sorrento
- Trazado original propuesto en el POZ Norte

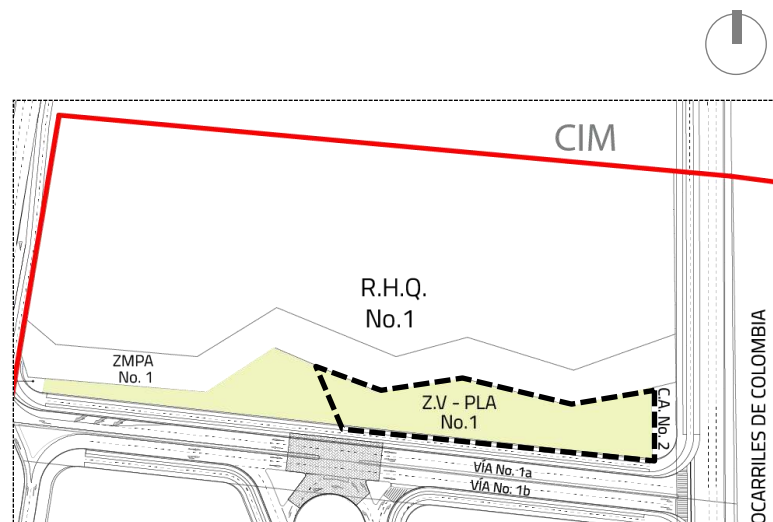
Plan Parcial No. 25 Sorrento



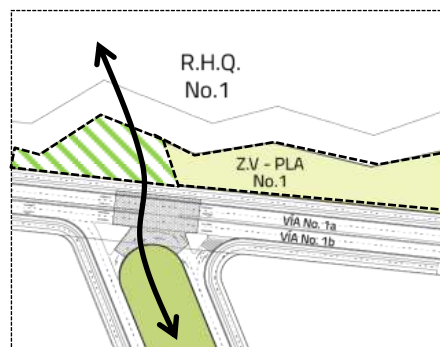
2.3.7.4 Plazoleta No. 1

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

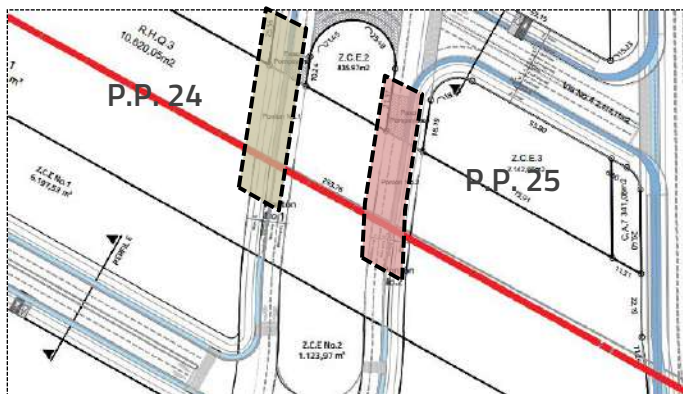
2.3.8

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.

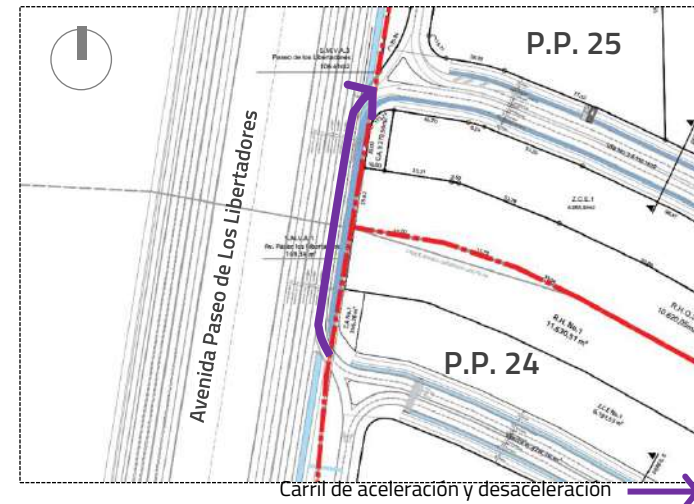


Pontón No. 1

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.

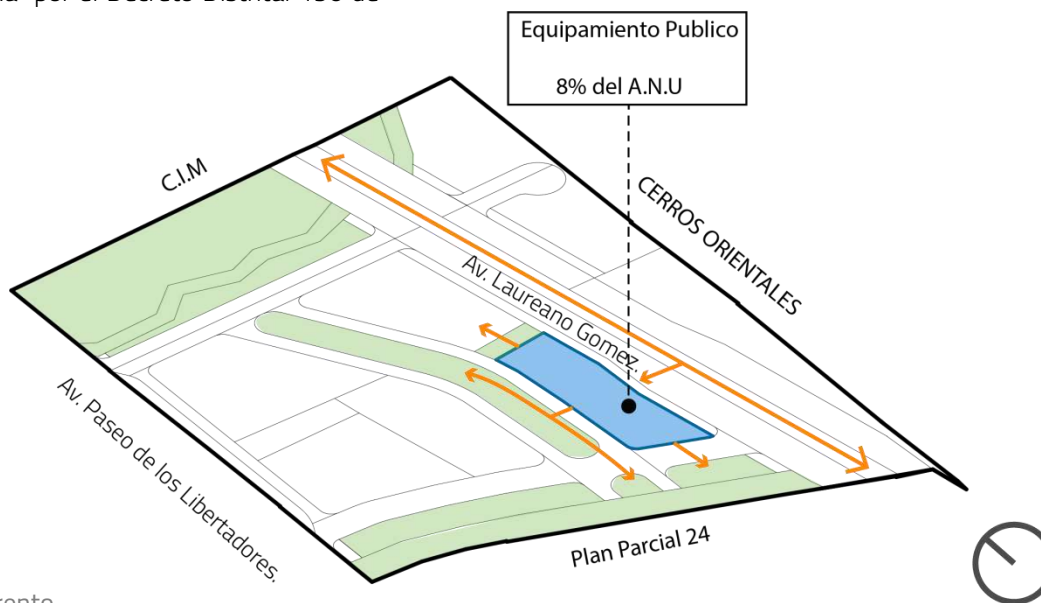


Carril de aceleración y desaceleración

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.

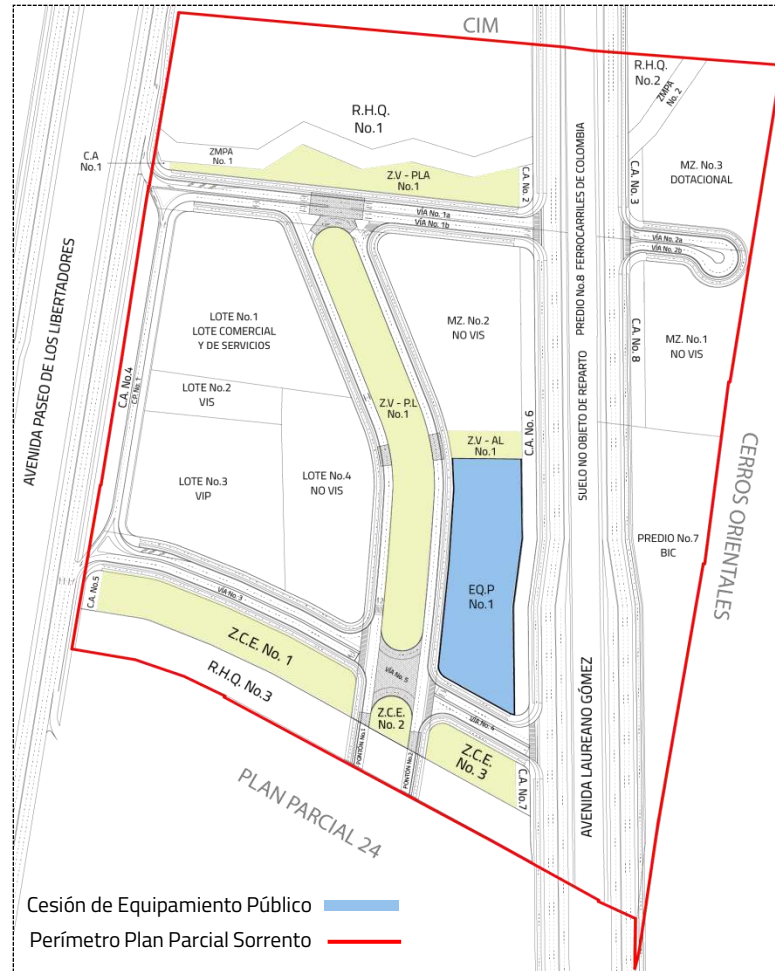
Adicionalmente, el equipamiento es contiguo a una alameda peatonal y colinda con la Zona de Conectividad Ecológica asociada a la Quebrada Las Pilas, por lo que tendrá el potencial de vincularse con la estructura ecológica principal. La vocación del equipamiento público propuesto deberá ser definida por 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

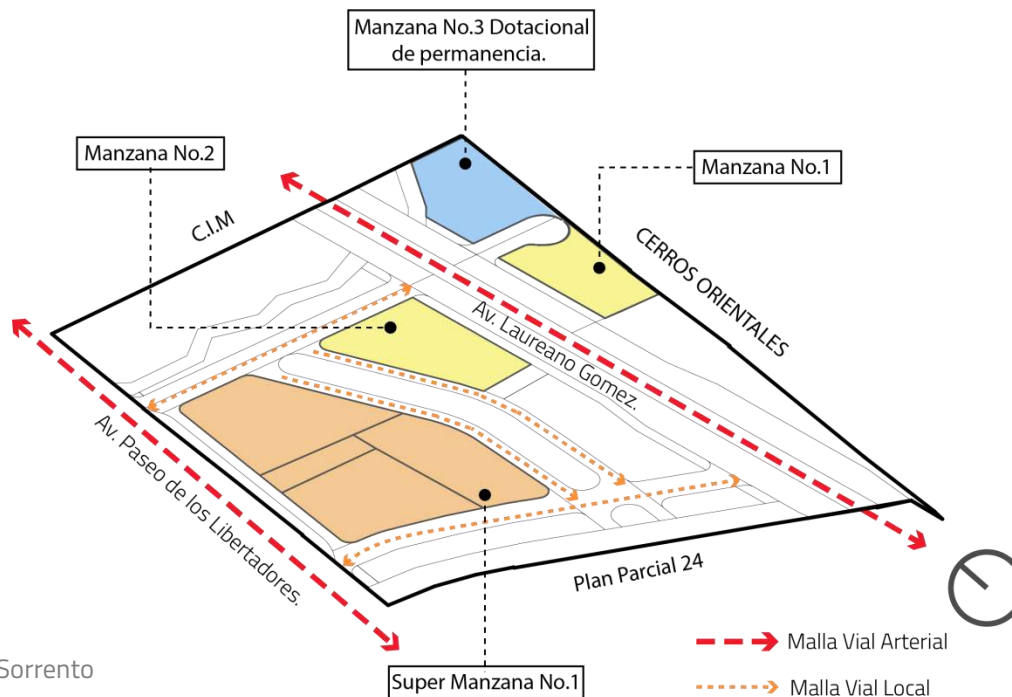
Estructura Espacial y de Usos del Suelo

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.

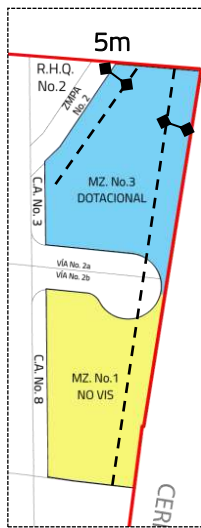




Franjas de Amortiguación contra Elementos de la Estructura Ecológica Principal.

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

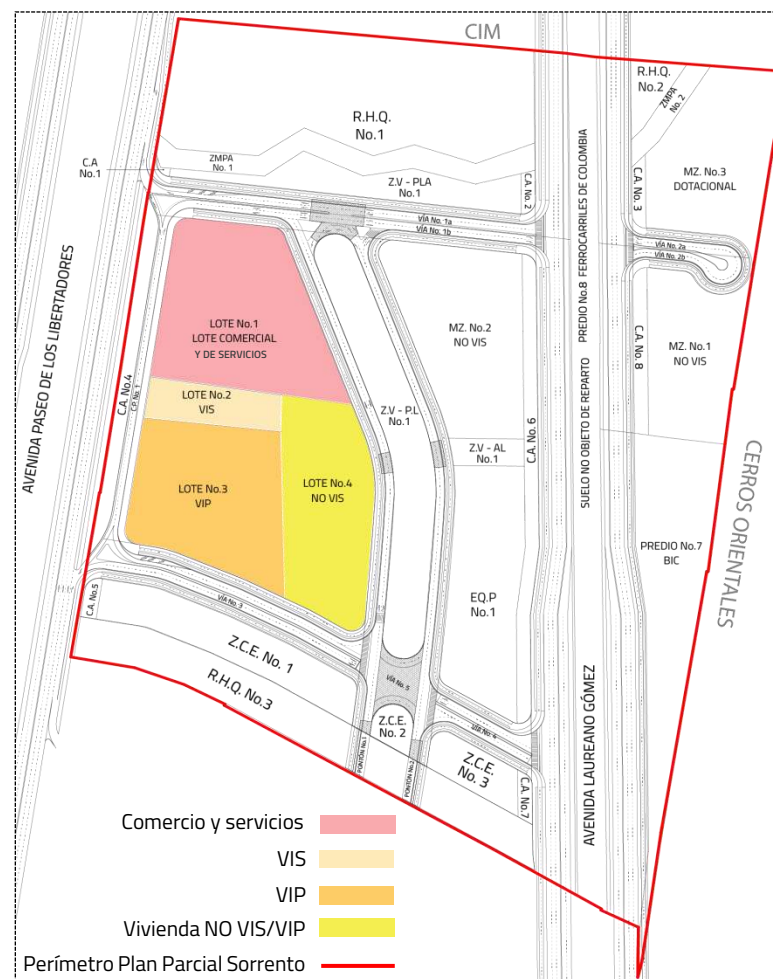
La Supermanzana propuesta en el Plan Parcial Sorrento cuenta con un área útil de 37.410,63 M2 y está dividida en cuatro lotes, cuyo uso se describe en la tabla inferior y los cuales cuentan todos con acceso desde vías vehiculares de la Malla Vial Local.

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	

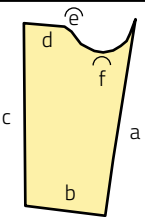
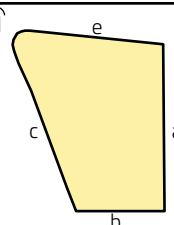
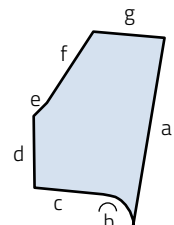
Plan Parcial No. 25 Sorrento



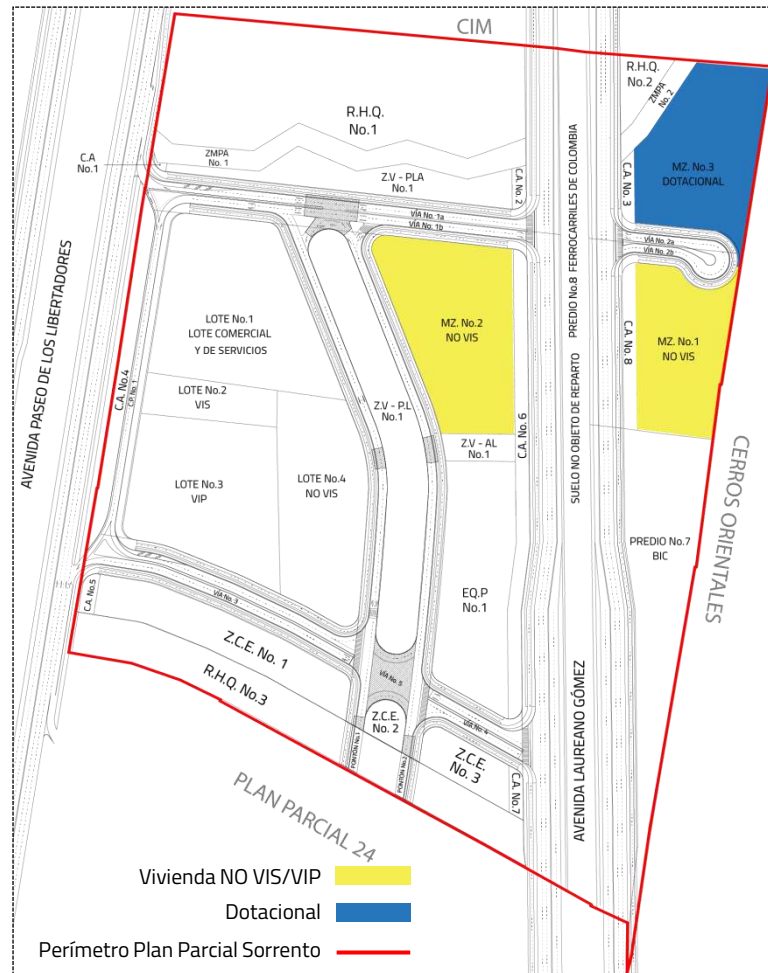
REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DE SUPERMANZANAS (ART. 108 – DECRETO 088 DE 2017)	CUMPLIMIENTO EN EL PLAN PARCIAL N° 25 SORRENTO
<i>Las Supermanzanas deben ser delimitadas por vías de la Malla Vial Arterial (Principal y Complementaria) e Intermedia, y/o vías de la Malla Vial Local vehicular de uso público. 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

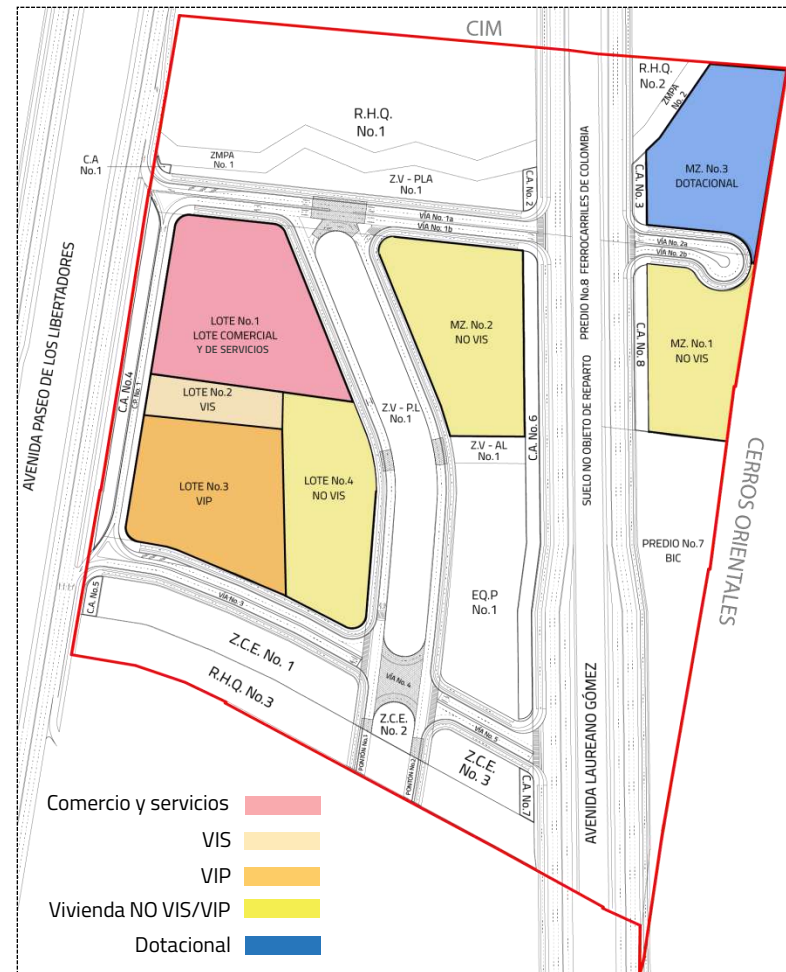
Para el ámbito del Plan Parcial Sorrento, de acuerdo con la cartografía del Decreto 088 de 2017, se han determinado las siguientes áreas de actividad, las cuales fueron descritas detalladamente en el numeral 1.3.3.2 del Capítulo de Memoria Justificativa:

- **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

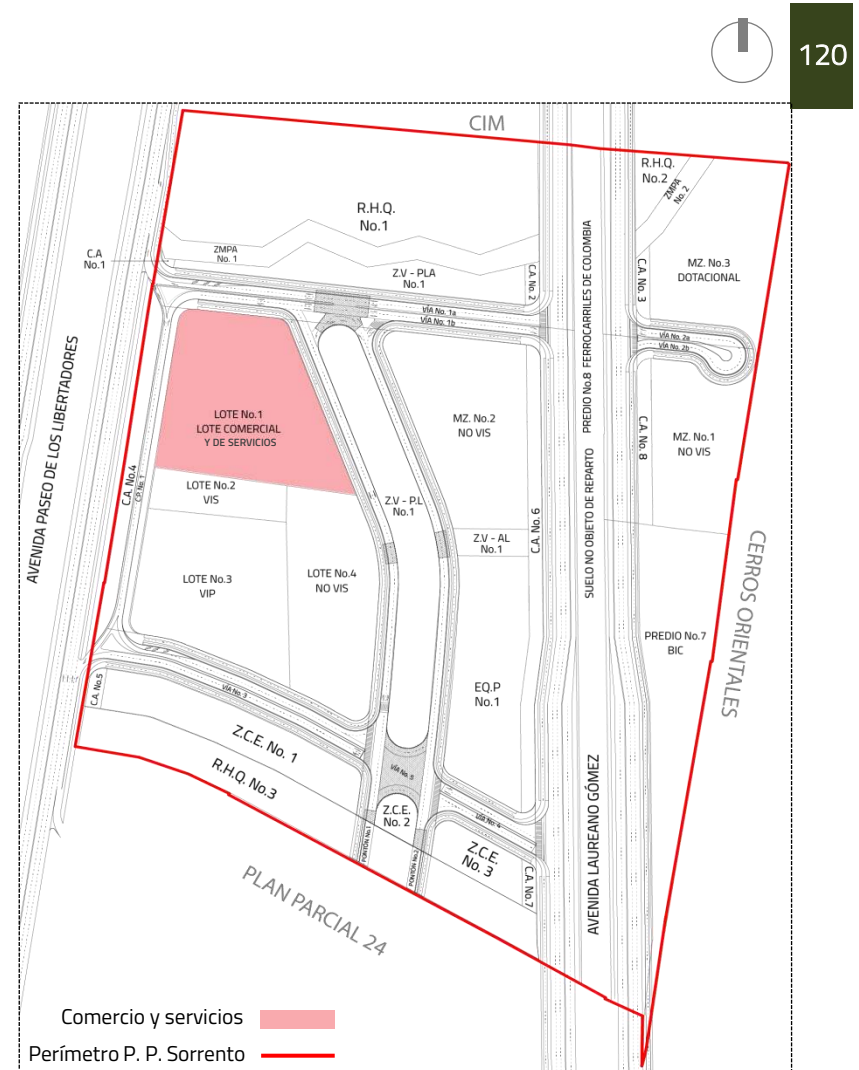
2.4.3.1 Uso comercial y de servicios

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.

Plan Parcial No. 25 Sorrento



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)

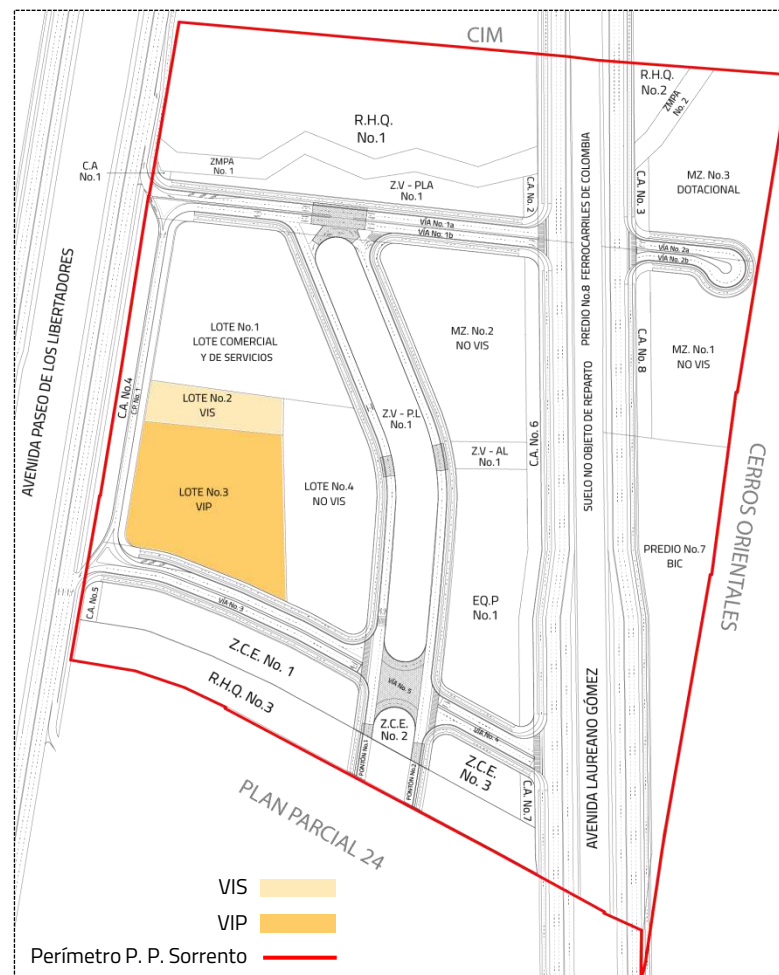
El Plan Parcial Sorrento plantea la ubicación de los proyectos destinados a VIS y VIP en los Lotes No 2 y 3 de la Supermanzana No. 1. Estos cumplen con las exigencias establecidas por el Decreto 088 de 2017, destinando el 5% del Área Útil del Plan Parcial para VIS (art. 129) y el 20% para VIP (art. 139).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

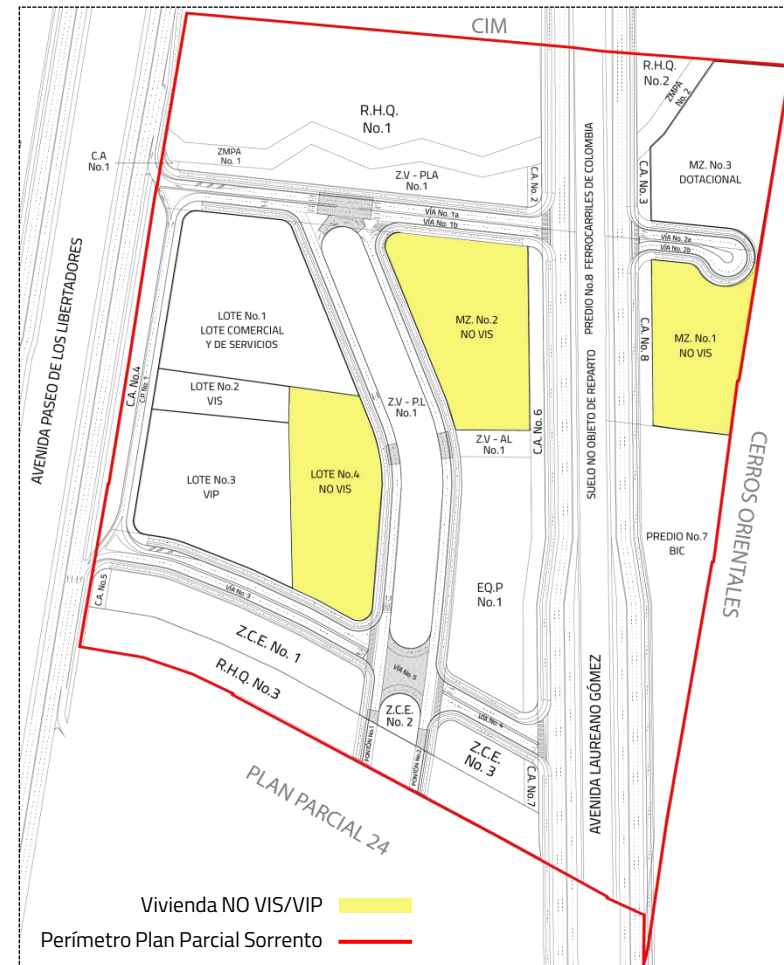
2.4.3.3 Vivienda No VIS/VIP

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)

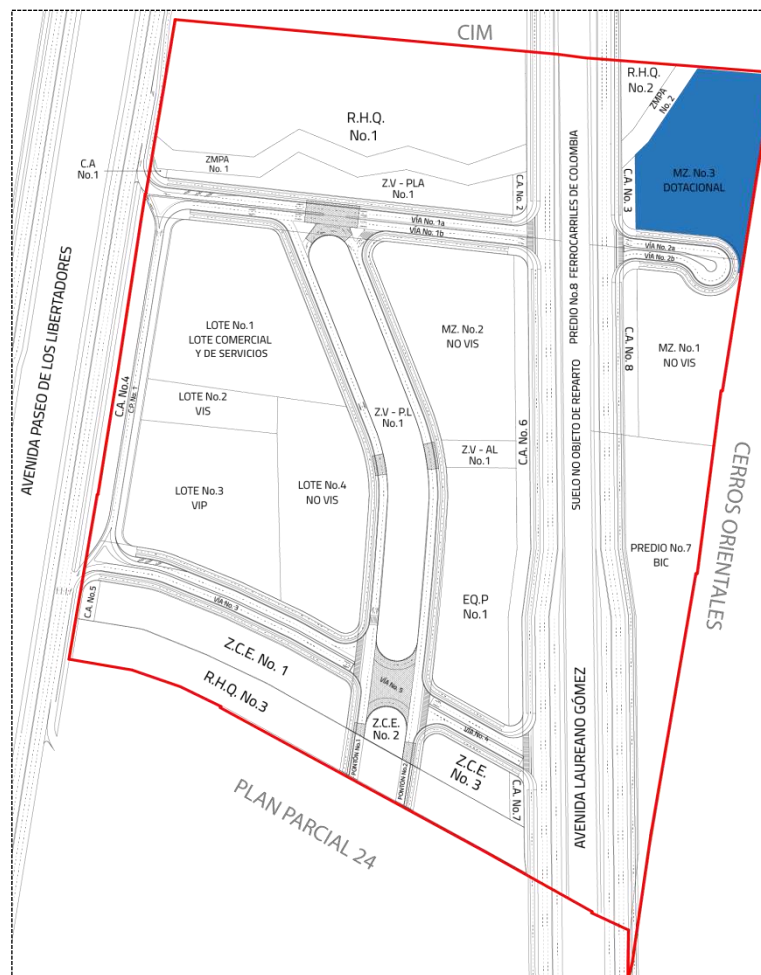
2.4.3.4 Dotacional de Permanencia (Equipamiento Recreo – Deportivo Club Nimajay Bavaria)

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

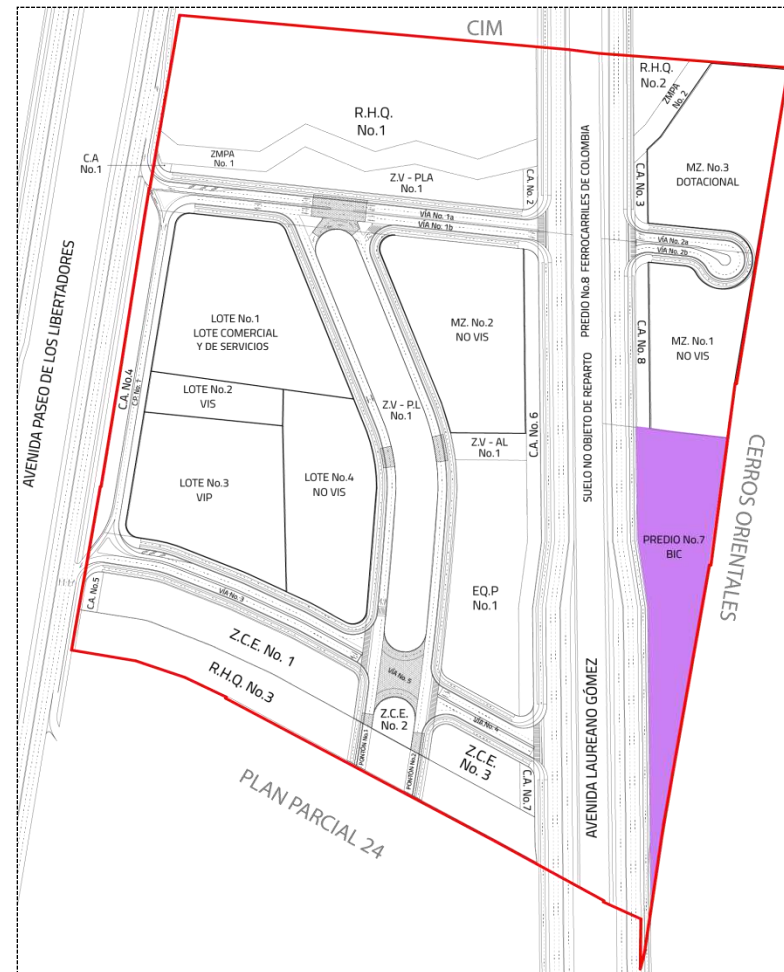
En el Plan Parcial Sorrento se ha determinado el predio de la Hacienda Las Pilas como un Área de Manejo Diferenciado, al tratarse de un Bien de Interés Cultural de Ámbito Distrital (Art. 153 – Decreto 088 de 2017, Decreto 606 de 2001 y Decreto 560 de 2018). Como consecuencia, este suelo se considera 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

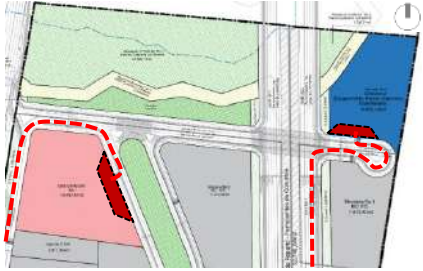
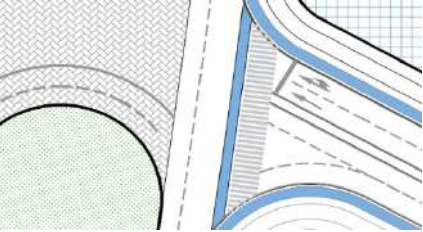
Acciones de Mitigación en el Espacio Público

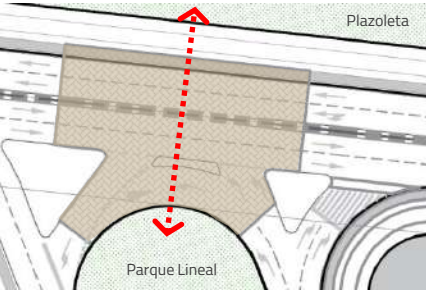
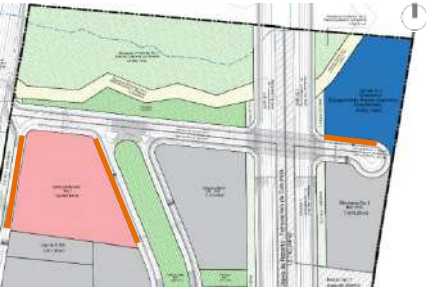
	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CUMPLIMIENTO EN EL P.P. SORRENTO	
1	<p>Áreas de transición para aglomeración de personas. <i>Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio 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>	 <p>Parque Lineal No. 1 Alameda No. 1 C.A. No. 8 - 3.417/1m2</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
1	<p>Perfil vial según uso.</p> <p><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>Perfil V-2</p> <p>Perfil V-5</p>
2	<p>Carril adicional para acceso.</p> <p><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>  <p>Carril de acumulación</p> <p>Calzada Paralela a la Av. Paseo de los Libertadores</p>

	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	AAA0142KJH 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.