

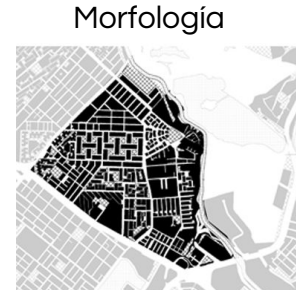
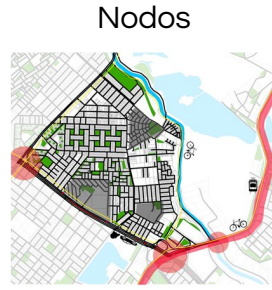
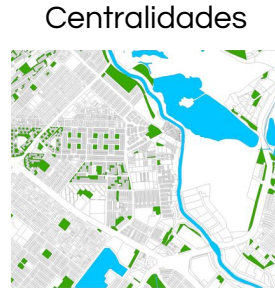
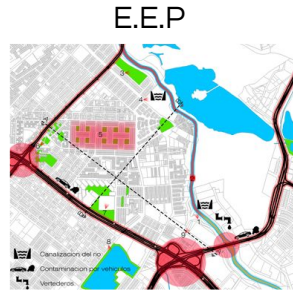
# CIUDADELA SALUD

MARIA CATALINA VILLAMIZAR GUZMÁN  
OSMAN FARID QUINTERO LÓPEZ



# PROBLEMÁTICAS

## ANÁLISIS DE IMPACTOS.



# CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS



## Estructura Ecológica Principal:

- Desarticulación provocada por la privatización de club los lagartos.
- Contaminación por la malla vial y los diferentes vertederos de la zona, en especial el de club los lagartos.
- Falta de zonas verdes en escalas más pequeñas.



## Estructura Urbana y Funcional:

- Desconexión entre las centralidades existentes
- Ausencia de centralidades en las diferentes escalas



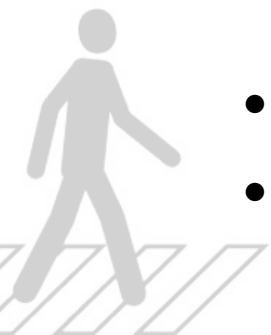
## Estructura de Movilidad y Espacio Público:

- Falta de transporte público correspondiente a la jerarquía de las vías principales.
- Hay una prioridad al usuario motorizado.
- Déficit de espacio público.

# OBJETIVOS



- Articulación de la estructura ecológica.
- Reducción de impactos provocados por la contaminación.
- Generación/creación de zonas verdes en las diferentes escalas.
- Generación/creación de una malla roja (estructura funcional) conectada que llegue a las diferentes escalas con un cambio de jerarquía.
- Complementar el SITP con con nuevas modalidades.
- Darle prioridad al usuario no motorizado, incrementando el espacio público.



# ACTUAL vs. PROPUESTA

## DATOS GENERALES



	ACTUAL
ÁREA TOTAL	1.535.886,26 m <sup>2</sup> <b>153,59 Ha</b>
PARQUES Y PLAZAS	150115,27 m <sup>2</sup> <b>15,01 Ha</b>
MANZANAS	1076386,70 m <sup>2</sup> <b>107,64 Ha</b>
CONSTRUCCIONES	848.847,520 m <sup>2</sup> <b>84,88 Ha</b>
VÍAS	459.499,555 m <sup>2</sup> <b>45,95 Ha</b>
ANDENES	77.423,91 m <sup>2</sup> <b>7,74 Ha</b>

	PROPUESTA
ÁREA TOTAL	1.535.886,255 m <sup>2</sup> <b>153,589 Ha</b>
PARQUES Y PLAZAS	537891,263 m <sup>2</sup> <b>53,79 Ha</b>
MANZANAS	1.013.789,55 m <sup>2</sup> <b>101,38 Ha</b>
CONSTRUCCIONES	323.829,86 m <sup>2</sup> <b>32,38 Ha</b>
VÍAS	252.520,17 m <sup>2</sup> <b>25,25 Ha</b>
ANDENES	152.068,43 m <sup>2</sup> <b>15,21 Ha</b>

# ACTUAL vs. PROPUESTA

## USOS DE SUELOS

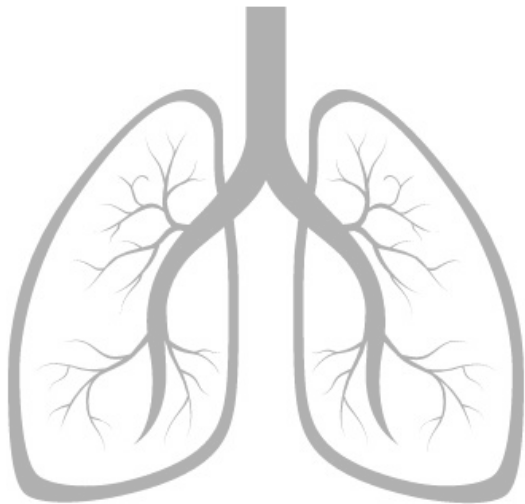


		ACTUAL			
USO DEL SUELO	%	ÁREA PRIMER PISO	# DE PISOS	ÁREA TOTAL	%
Suelo Protegido	1,79%	1,93 Ha	1	1,93 Ha	0,91%
Suelo Libre	0,60%	0,65 Ha	1	0,65 Ha	0,31%
Residencial	86,14%	92,72 Ha	2	185,44 Ha	87,59%
Otros	1,51%	1,62 Ha	1	1,62 Ha	0,77%
Espacio Público	1,93%	2,08 Ha	1	2,08 Ha	0,98%
Dotaciones	1,26%	1,35 Ha	4	5,42 Ha	2,56%
Comercio	6,77%	7,29 Ha	2	14,58 Ha	6,88%
Total	100%	107,64 Ha	1,714285714	211,71 Ha	100,00%

		PROPUESTA			
USO DEL SUELO	%	ÁREA PRIMER PISO	# DE PISOS	AREA TOTAL	%
Suelo Protegido	4,93%	5,00 Ha	1	5,00 Ha	1,15%
Residencial	12,08%	12,24 Ha	21	257,11 Ha	59,33%
Otros	13,04%	13,22 Ha	1	13,22 Ha	3,05%
Espacio Público	53,06%	53,79 Ha	1,5	80,68 Ha	18,62%
Dotaciones	2,17%	2,20 Ha	8	17,59 Ha	4,06%
Comercio y Usos Mixtos	14,73%	14,93 Ha	4	59,72 Ha	13,78%
Total	100%	101,38 Ha	6,083333333	433,32 Ha	100,00%

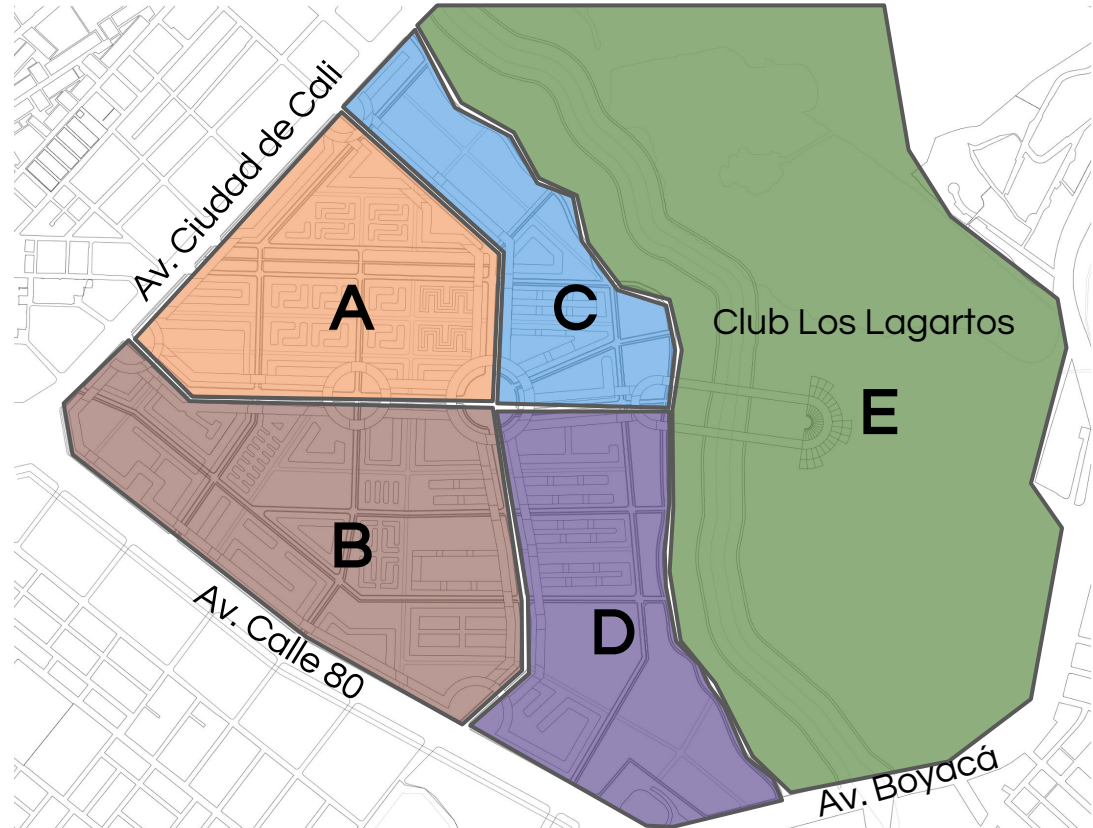
# PLAN DE GESTIÓN

## CIUDADELA SALUD



# INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

## PLANES PARCIALES

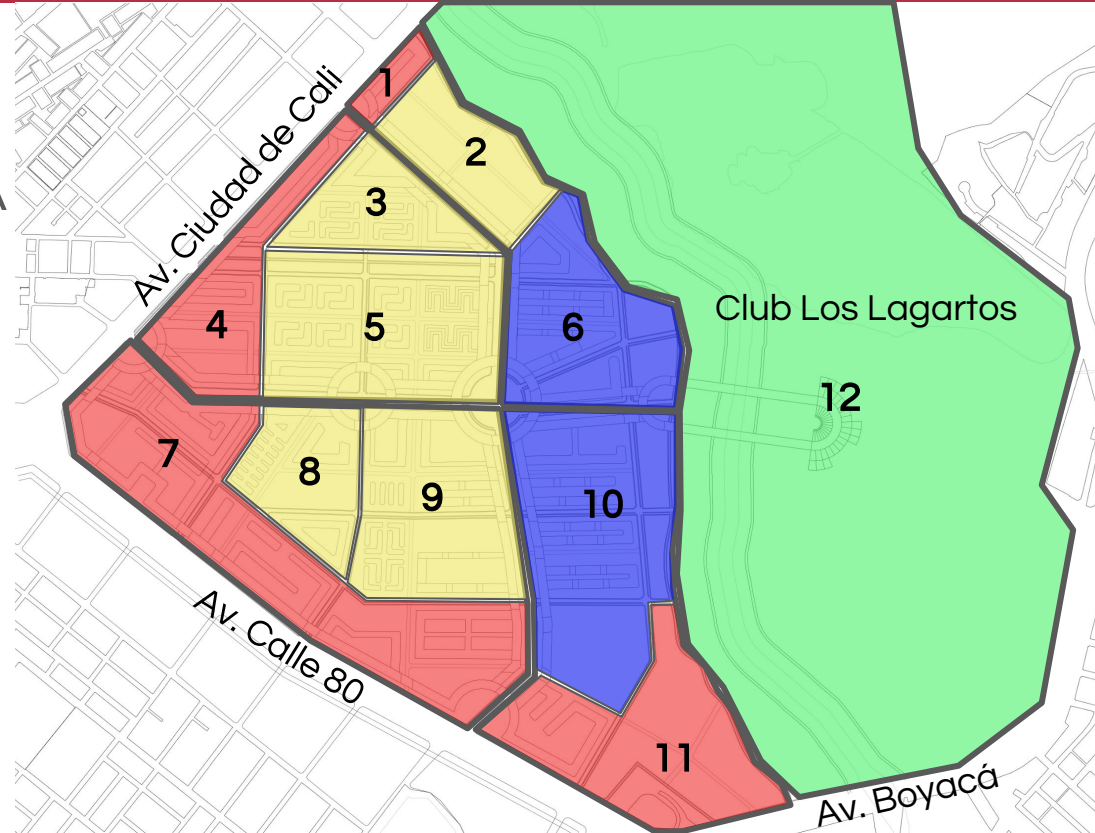




# INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

U. A. U.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



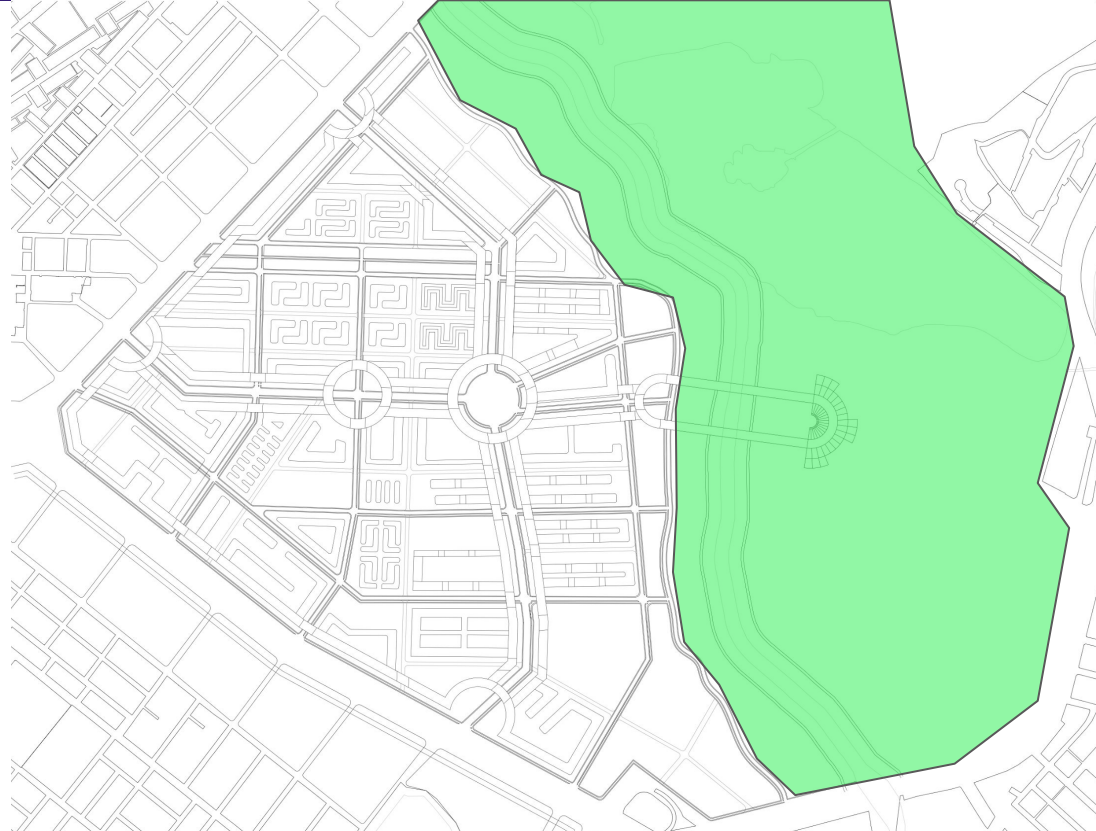
# ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

- Anunciar el proyecto (capturar la plusvalía)
- Vincular al sector privado (alianzas público privadas)
- Incluir al sector público: nivel nacional regional y local
- Vincular la población



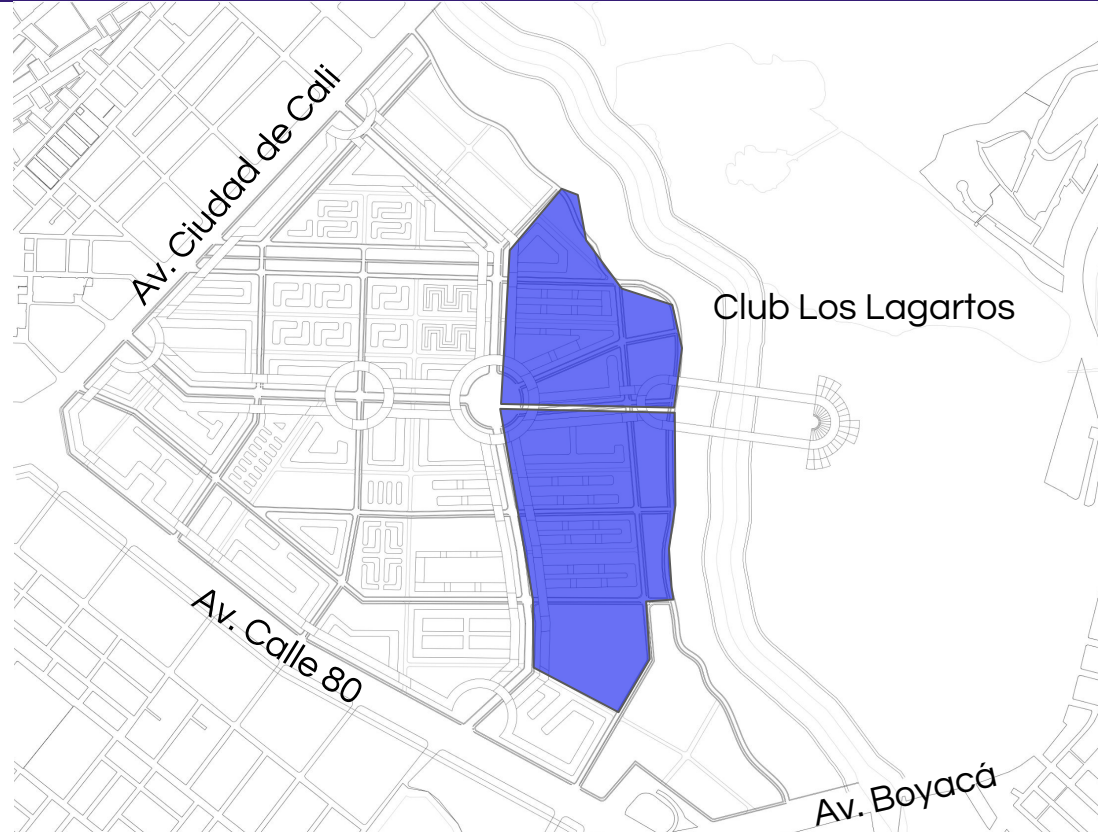
# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- **Expropiación a propiedad privada:**  
Expropiación de Club Los Lagartos con el fin de generar un parque metropolitano.



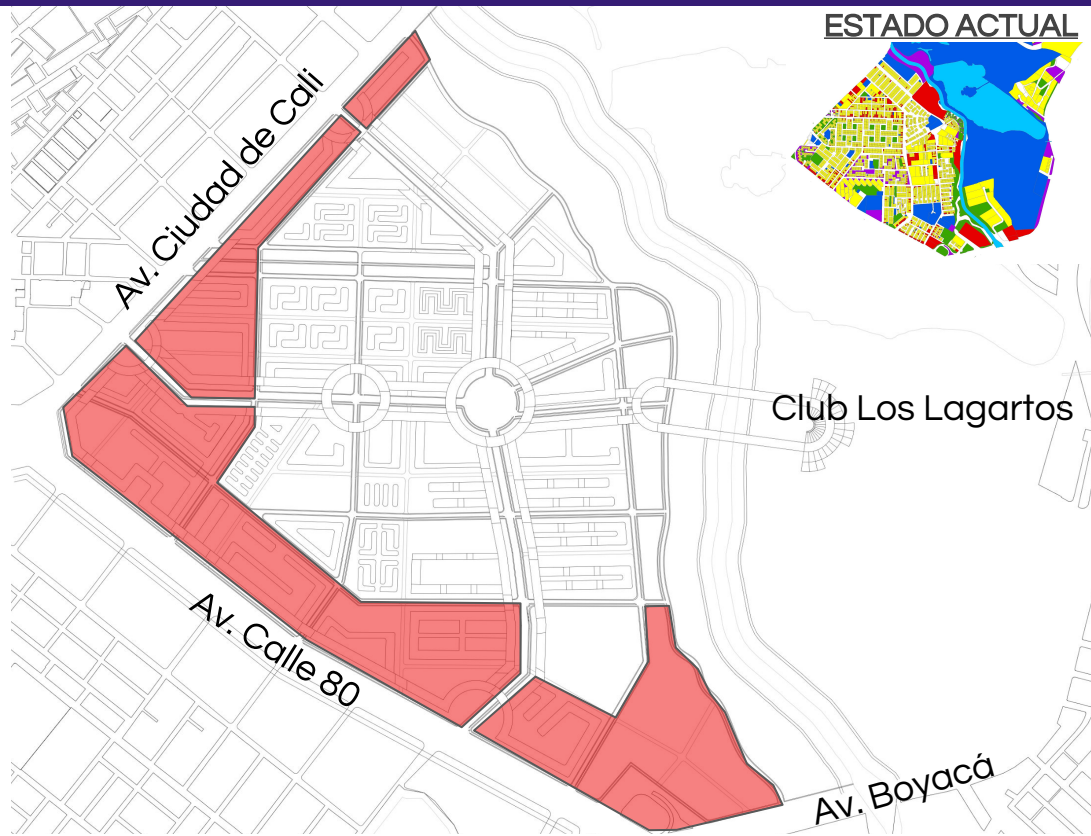
# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- **Cambio de uso de suelo:**  
Cambio de uso de suelo destinado a vivienda por suelo para equipamientos.



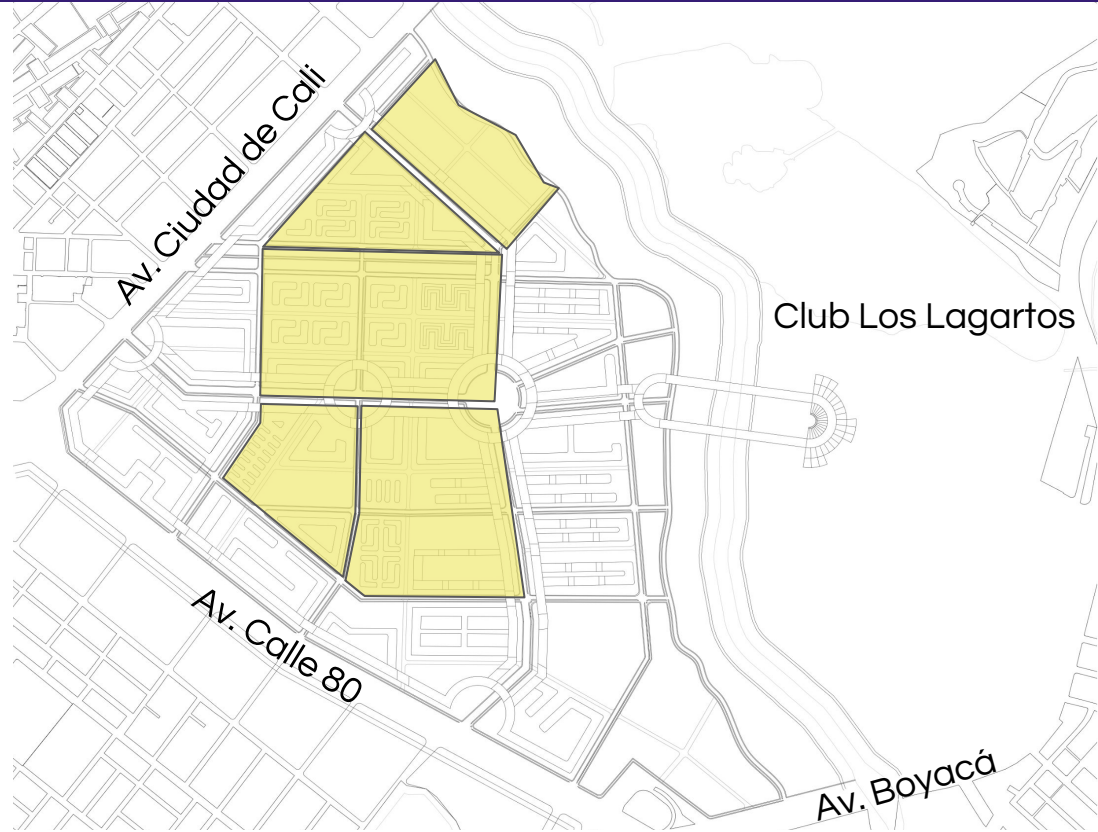
# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- **Integración Inmobiliaria:**  
Reajustar la disposición de predios con el fin de generar predios de mayor área.
- **Densificación en altura:**  
Cambio de la normativa de altura de 2-3 pisos a edificios en altura. (Decreto Distrital 621)
- **Cambio de uso de suelo:**  
Cambio de uso de suelo destinado a vivienda por suelo para comercio.



# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

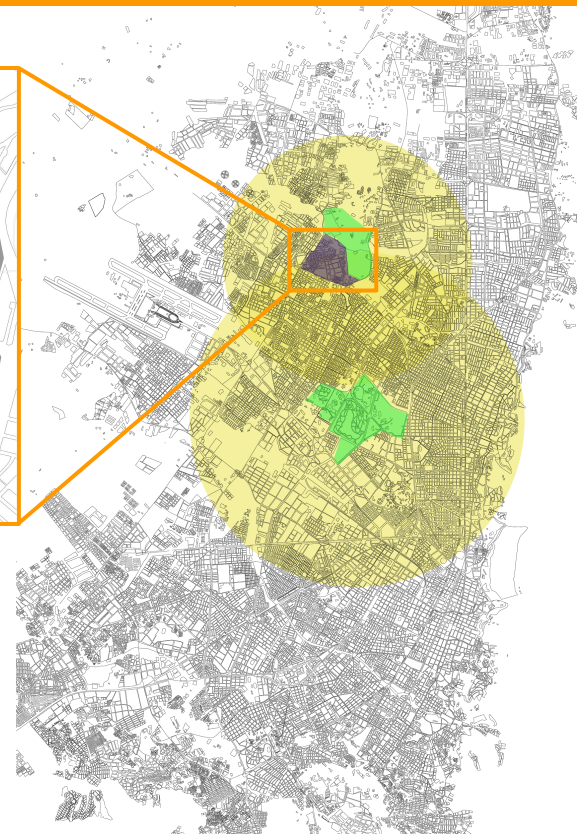
- **Integración Inmobiliaria:**  
Reajustar la disposición de predios con el fin de generar predios de mayor área.
- **Densificación en altura:**  
Cambio de la normativa de altura de 2-3 pisos a edificios en altura.





# INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

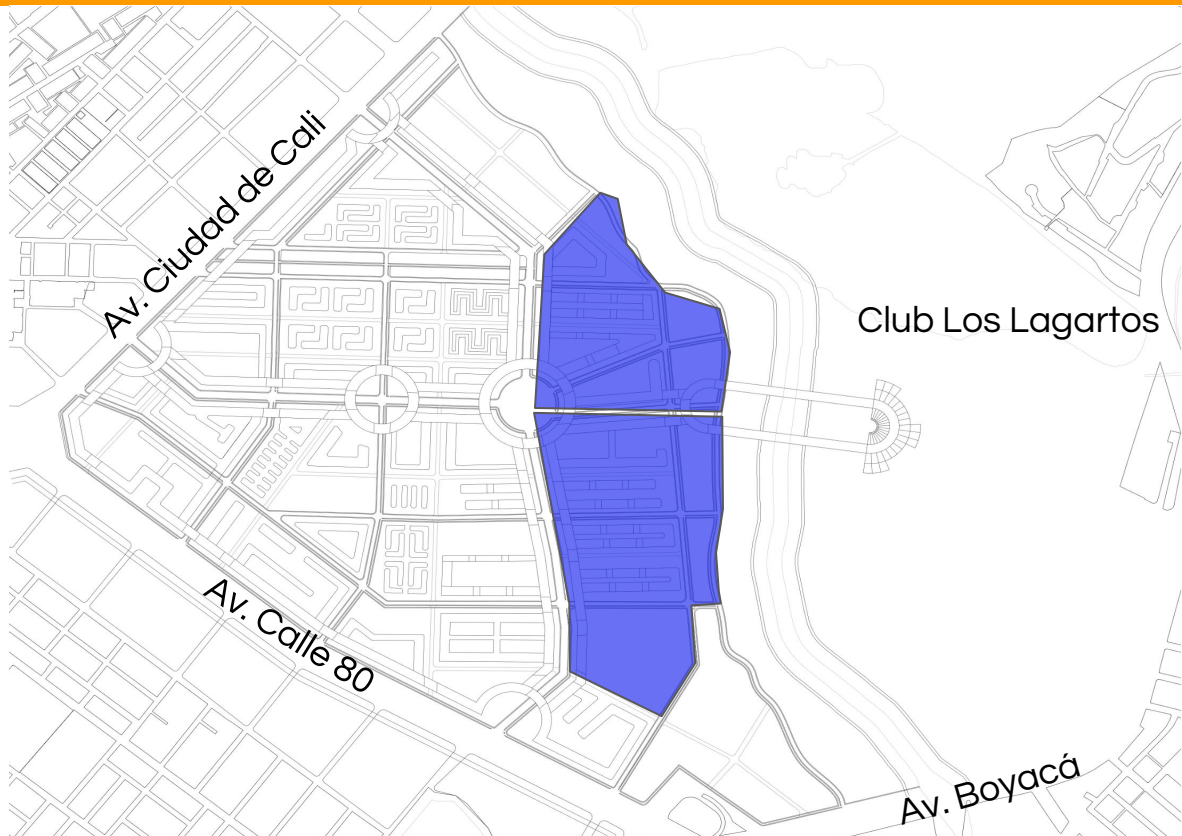
## VALORIZACIÓN BENEFICIO GENERAL



# INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

## VALORIZACIÓN BENEFICIO LOCAL

- Beneficio por la construcción, remodelación y reformatión de equipamientos:
  - Hospital Los Lagartos
  - Universidad Uniminuto
  - Centro Cultural

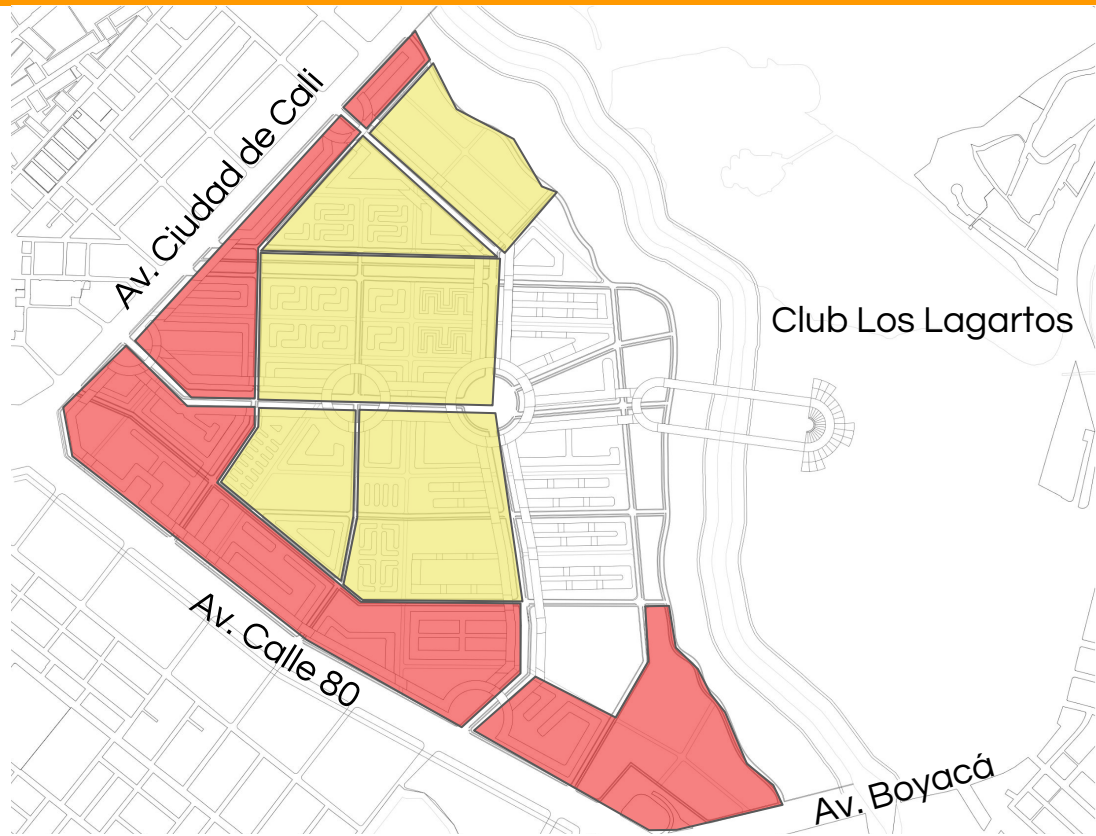


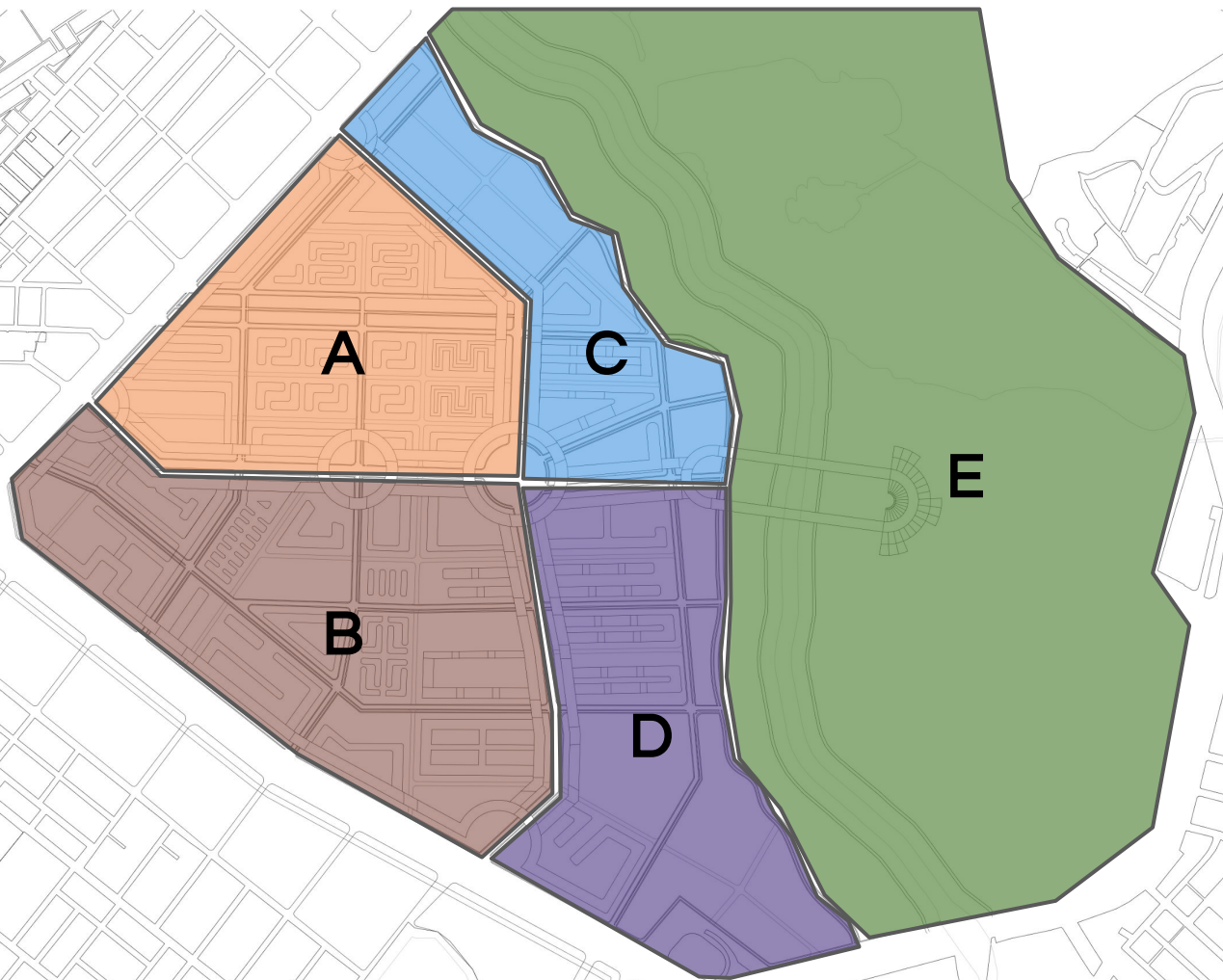


# INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

## PLUSVALÍA

- **Vivienda**
  - Incremento de valor por el cambio de la normativa de alturas.
- **Comercio**
  - Incremento de valor por el cambio de la normativa de alturas. (Decreto Distrital 621)
  - Incremento del valor por el cambio en uso de suelo.





## PLANIFICACIÓN:

Planes Parciales

U. A. U.

## GESTIÓN:

Cambio de uso de suelo

Integración inmobiliaria

Densificación en altura

Expropiación de propiedad  
privada

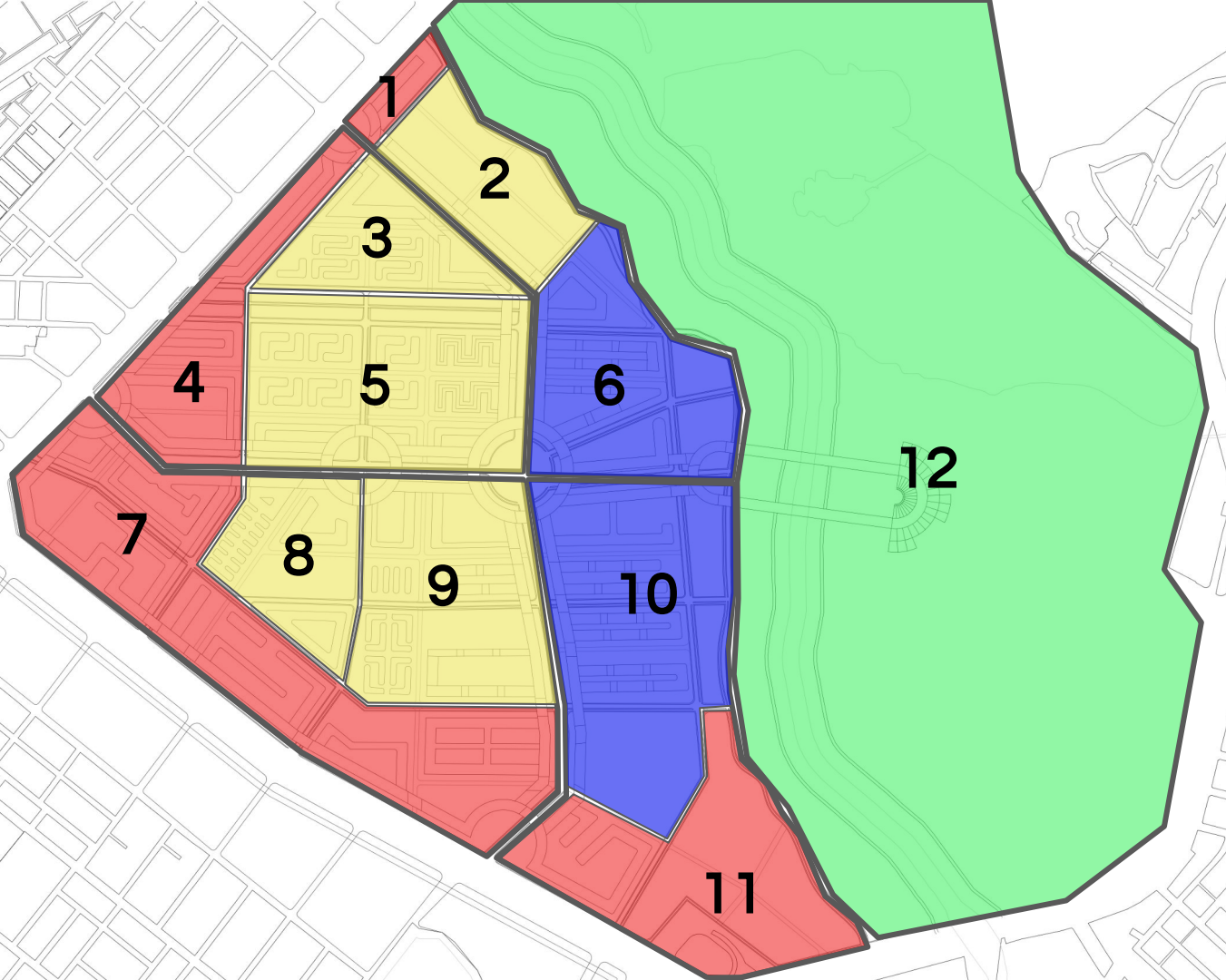
## FINANCIACIÓN:

Plusvalía

Valorización

Beneficio General

Beneficio Local



### PLANIFICACIÓN:

Unidades de actuación urbanística

**A:** 1-4-7-11

**B:** 2-3-5-8-9

**C:** 6-10

**D:** 12

### GESTIÓN:

**A:** integración inmobiliaria

**B:** densificación en altura

**C:** cambio de usos de suelo

**D:** expropiación a propiedad privada

### FINANCIACIÓN:

**A:** Plusvalía

**B:** Plusvalía

**C:** Valorización por beneficio local

**D:** Valorización por beneficio general