

The background of the slide is a map of Bogotá, Colombia, and its surrounding urban and natural areas. The map shows various colored zones: green for parks or forested areas, blue for water bodies, and various shades of orange, yellow, and grey for urban and industrial zones. A network of roads and highways is visible. Labels for nearby towns like Teusaquillo, Chapinero, Pulque Ahanda, and Santa Fe are present on the right side of the map.

La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGIÓN
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz



Índice

- 1 La pregunta a resolver**
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones



La pregunta a resolver

¿Podemos afirmar que los bordes se han convertido en espacios de alta calidad urbana^[1] que permiten articular Bogotá y los municipios contiguos, o por el contrario siguen siendo áreas deficitarias cuyos costos de urbanismo son asumidos por el estado en procesos de regularización posterior a la parcelación y edificación informal? ¿Es posible afirmar que los instrumentos de planeamiento y de gestión desarrollan estas áreas en el marco de lo definido en la estrategia de ordenamiento territorial del POT

Lo que se busca

Alimentar el debate sobre la conformación de bordes de ciudad como elementos intermedios entre la ciudad y el territorio, y analizar el papel de los instrumentos de gestión de suelo en la conformación de una estructura urbana que soporte las decisiones del Modelo de Ordenamiento Territorial de Bogotá articulado con la región

^[1] Calidad urbana definida en términos de : infraestructura, equipamientos, servicios, espacio público, actividad y vivienda



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá**
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones



Aproximación a la definición de borde

Franja territorial que denota una transición de los aspectos urbanos predominantes como: densidad de ocupación, morfología, usos urbanos, dinámicas socio-culturales, a lo natural; cuyas características son intrínsecas a las dinámicas que esas franjas desarrollan afectando el suelo de protección y constituyendo un área potencial de relación entre el área rural y urbana. Ámbito de articulación territorial

En la configuración del Territorio Distrital de Bogotá se determinan cuatro tipos de Borde, el Oriental o el de Los Cerros, el Borde Norte, El Borde Sur y el Borde Occidental. El estudio incorpora la reflexión del marco normativo general por el cual se desarrolla el ordenamiento territorial y la estrategia de gestión en los bordes de ciudad. En particular el borde occidental al incorporar un alto número de instrumentos de gestión adoptados



Caracterización de borde occidental de la ciudad

- Transición entre el área urbanizada de Bogotá y rural de los municipio al occidente del río Bogotá
- Incorporar el suelo urbano para vivienda en las zonas de mitigación del río
- Desarrollar equipamientos y espacio público de escala intermedia en cumplimiento de déficit.
- Ser la transición entre el territorio agrícola y urbano.
- Consolidación física y funcional de la periferia occidental mediante la oferta de suelo para uso residencial, articulado a la política de VIS y potenciar la incorporación de nuevos suelos urbanos para equipamiento y espacio público.

Áreas funcionales

Tintal el desarrollo de los nuevos **núcleos zonales** de el Recreo Porvenir y La Magdalena, Fontibón el desarrollo de la Operación Aeropuerto con áreas de servicios logísticos, Engativa fortalecer los núcleos zonales en el área de influencia de las estaciones de álamos y Jaboque, y en Tibabuyes el desarrollo de estructuras internas que permita sostener una dinámica zonal autónoma debido a los elementos naturales destacados.



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana**
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones



Caracterización de la estructura urbana

Estructuralista

1. Estructura Ecológica Principal
2. Estructura Funcional y de servicios
 - Sistema de Espacio Público
 - Sistema de Equipamientos : Está compuesto por la armonización de los planes maestros colectivos y de servicios urbanos básicos
 - Sistema de Servicios Públicos
 - Sistema de Movilidad
3. Estructura Socioeconómica
 - Red de centralidades
 - Operaciones estratégicas

ESTRUCTURALISTA

Calidad Espacial

1. El mix de usos y funciones: combinación de actividades en un área y su complementariedad.
2. El componente volumétrico: espacios jerárquicos, que permitan la creación de imaginarios colectivos en torno a las piezas urbanas y sus funciones
3. La calidad urbanística: La calidad en relación al estándar por habitante de zonas verdes, infraestructura, servicios y equipamientos.
4. La Morfología urbana: tejidos urbanos , manzanas, predios, volumetrías que la interacción del individuo con la ciudad

CALIDAD ESPACIAL



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos**
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones



Caracterización de los instrumentos de gestión de suelo

Reparto de cargas y beneficios.

La política de Gestión del suelo del POT se sustenta en el R C&B orientado a:

- Administrar los derechos de usos y edificabilidad en la ciudad.
- Sufragar los costos de la infraestructura de soporte a las actividades urbanas con cargo a los beneficiarios de las acciones urbanísticas.
- Orientar su contraprestación a la obtención de suelos (Infraestructura + VIS) y la financiación de infraestructura urbana.

El sistema de Reparto de C &B en suelos con tratamiento de desarrollo, sobre los cuales se evidencia un avance significativo en relación con la provisión de suelo e infraestructura de articulación a la estructura urbana existente.

Se destacan los componentes del sistema de reparto de cargas y beneficios.

- La asignación de usos y/o edificabilidad con cargo a la asunción de cargas generales.
- La obligación de provisión VIS/VIP y la provisión de 4m² de espacio público por habitante.

REPARTO EQUITATIVO DE
CARGAS Y BENEFICIOS.



Caracterización de los instrumentos de gestión de suelo

Los planes parciales Los Planes Parciales tienen como finalidad controlar y orientar el desarrollo y el crecimiento urbano, en relación con la configuración de los elementos de soporte de escala general de la ciudad, de forma tal que al habilitar porciones de suelo en usos urbanos, se integre de manera coherente con las dinámicas de crecimiento de la ciudad y se articule a la estructura urbana existente y proyectada.

El mayor potencial de los PP está dado por la planeación integral que supone su adopción, que permite configurar piezas urbanas más equitativas social y espacialmente, que respondan a las necesidades tanto de la población originada en su ámbito como de la población circundante.

376H de cesión (688H adoptadas) participación del 54% del área total del proyecto urbanístico

101 Hectáreas para parques. promedio de 2H por PP: un parque zonal

41 Hectáreas para equipamiento. escala zonal en cada PP

130 Hectáreas de EEP.

27 Hectáreas de cargas generales

PLANES PARCIALES DE
DESARROLLO.



Caracterización de los instrumentos de gestión de suelo

La Participación Distrital en la Plusvalía

El objeto principal de la participación en plusvalía, está sustentado en la distribución equitativa las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, que a partir de la movilización de los incrementos de los precios del suelo derivados de la acción urbanística del estado, le permite a la administración financiar la compra y desarrollo de terrenos para vivienda social e infraestructura y la promoción de procesos de renovación urbana y mejoramiento integral.

Desde el año 2003 Bogotá ha venido aplicando la Participación en Plusvalía como mecanismo de financiación del desarrollo urbano, mediante la participación de hasta el 50% de los incrementos en los precios de los terrenos sobre los cuales se identifique un efecto plusvalía. En este periodo y con corte a junio de 2009, Bogotá a recaudado por participación en plusvalía 54 mil millones de pesos, que con una incidencia de aproximadamente el 0.30% del recaudo anual por impuestos distritales, no representan un aporte tributario importante en relación con el recaudo predial que representa cerca del 22% de los impuestos distritales.

PARTICIPACION EN
P L U V A L Í A S .



Caracterización de los instrumentos de gestión de suelo

La Participación Distrital en la Plusvalía

Su aplicación constituye una oportunidad enorme para que la ciudad pueda orientar recursos al desarrollo urbano, especialmente en las zonas más deficitarias.

- no se ha logrado el efecto esperado en el control de los precios de los terrenos.
- El recaudo ha sido precario: la obligación tributaria está asociado únicamente a la expedición de licencias y no se ha adelantado un proceso de fiscalización.
- su destinación e inversión no esté aportando en la configuración del modelo de ordenamiento del POT. no se ha dado la orientación estratégica de la inversión de los recursos, los cuales deben ser orientados prioritariamente a la provisión de vivienda social, desarrollo de infraestructura, renovación urbana y mejoramiento integral.

Según detinacion del Acuerdo 118 de 2003 el recaudo a 2009 representa para la ciudad:

(70% VIS), cerca de 38 mil millones de pesos para compra de predios para VIS (enajenación/expropiación), lo que equivale como mínimo a 151 hectáreas para el desarrollo de VIS.



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo**
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo EN LA CONFORMACIÓN DEL BORDE de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco - María Luisa Lopez - Fabián Díaz

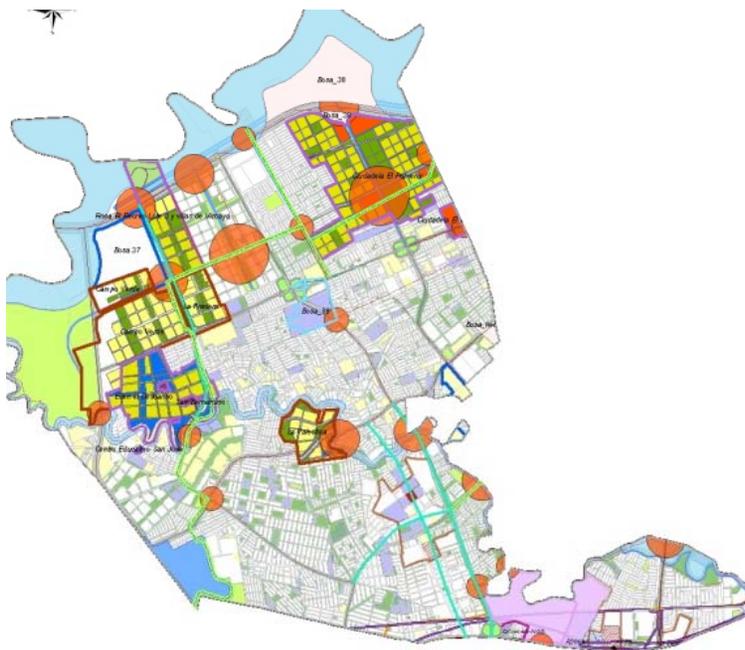
Configuración de los planes parciales de desarrollo

Los planes parciales de desarrollo como instrumento de planeamiento y gestión son los encargados de orientar las decisiones del modelo de ordenamiento del POT para áreas específicas de ciudad, en el caso de las Operaciones de Norte, Sur y Centro las decisiones de ordenamiento las determinan los planes zonales o los planes de ordenamiento zonal. En el Borde Occidental la inexistencia de este tipo de planes zonales no permite el desarrollo de las directrices físicas que consolidan la estructura urbana, y otorgan al plan parcial, la potestad y responsabilidad de la conformación de esta estructura; en la mayoría de los casos la sumatoria de planes parciales y la articulación de las determinantes urbanísticas orientadas a la solución particular del plan parcial, no son suficientes para la articulación del proyecto con su contexto

P L A N P A R C I A L



Configuración de los planes parciales de desarrollo



Bosa: Los planes parciales adoptados se localizan en las UPZ de Tintal Norte y Porvenir, establecen un total de 230H de Área Bruta adoptadas, de Área Útil 110H de las cuales 96H son de vivienda 21529 unidades de VIS, 2,4 de dotacional y 7H son de comercio localizadas al interior del Plan Parcial el Porvenir.

Las cesiones otorgadas equivalen a 35 H de espacio público, 56H de EEP y 16H de equipamientos, el total de áreas cedidas para vías locales es de 32 H y para carga general de 2,6H, la población proyectada es de 74070 personas, con el VIS de .

Según planes maestros la sumatoria del suelo deficitario y propuesto es de 30H.



Configuración de los planes parciales de desarrollo



Suba: En la localidad de Suba se han adoptado 156H de Área Bruta, que corresponde a 98H área útil distribuidos 25H de dotacional de la Universidad Pedagógica, 45H de vivienda con un aproximado de 5174 unidades y 5H de comercio. Las cesiones son para malla vial arterial 6,2H, de EEP 25H, 24,7H para parques, 8H para equipamientos, la participación para vías locales 14,8H.

En Esta localidad se presentan un alto porcentaje de vivienda de otros estratos y traslado de VIS, área de comercio 5H, otros usos 1,19H. Se proyecta una población de 28700 habitantes no VIS. Unidades de VIS 3200 con traslado

S U B A



Configuración de los planes parciales de desarrollo



Fontibón y Engativa: Un total de 150H de Área Bruta adoptadas, de las cuales 62,11H son de área útil, con una distribución de 19H de vivienda con un aproximado de 17362 en alto número del Plan Parcial la Felicidad, 9,40 de comercio distribuidos en 5 local y 5 metropolitano en el PP la Felicidad, 2H de dotacional.

En la entrega de cesiones están 10H para equipamientos, 24 H para vías locales, ,28H para parques, 15H de carga general y 4H de control ambiental con un promedio de 74000 habitantes. El número de unidades VIS generada 6732 y la población proyectada es de 82921 habitantes.

F O N T I B Ó N Y
E N G A T I V A



Configuración de los planes parciales de desarrollo



Kennedy: Un total de 63,34H de Área Bruta adoptadas, con 36,7H de área útil distribuidas en 22H de vivienda de las cuales no VIS son 276 unidades , 0,25 de comercio, 12,9H de dotacional. En la entrega de cesiones son 9,63H de EEP, 2,85 de carga general, 7H de espacio público, 3H de equipamientos, 8,9H de vías locales y 2,09H de control ambiental.

La población proyectada es de 17539 habitantes y el número de unidades VIS es 4822

K E N N E D Y



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

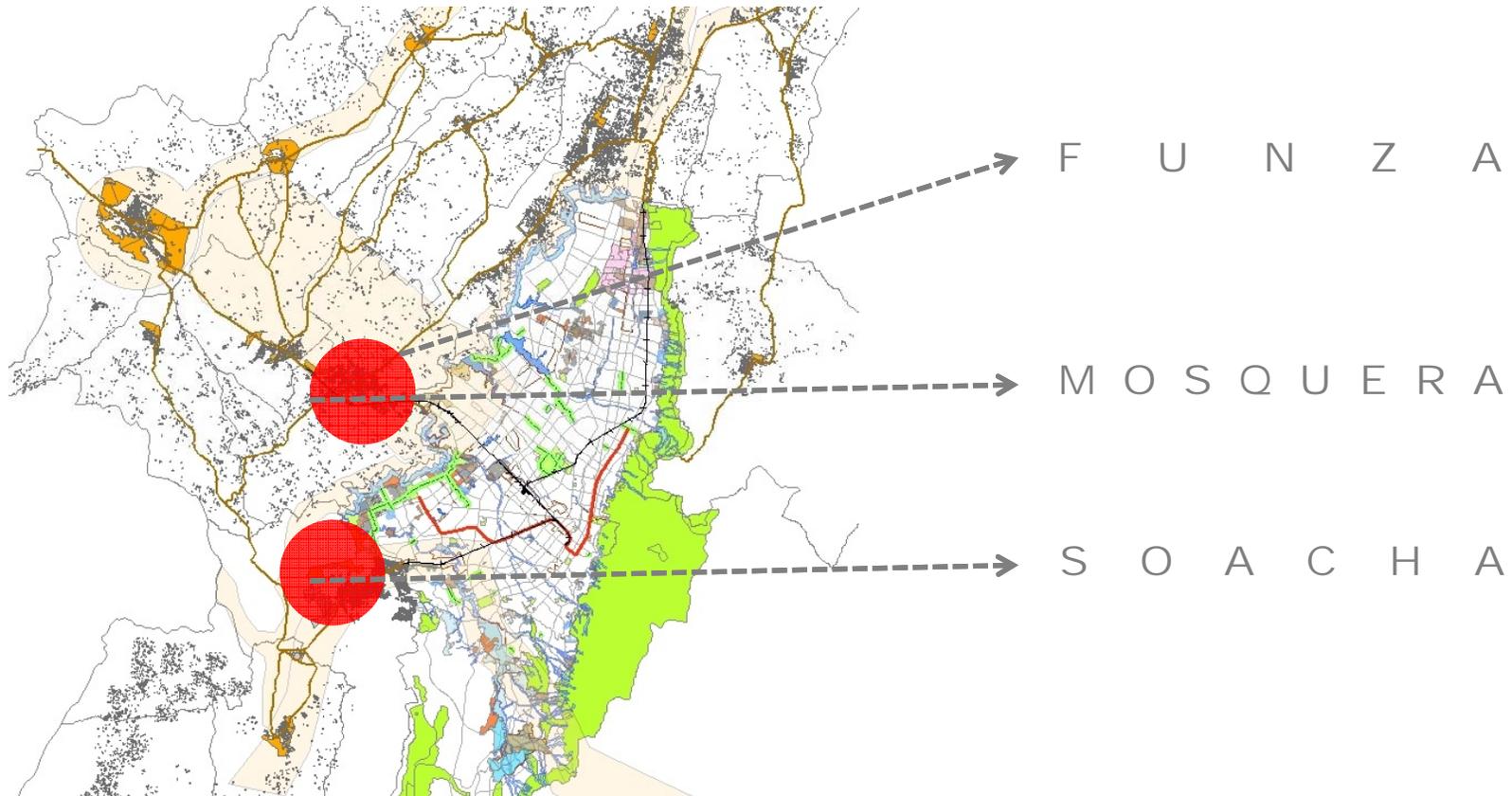
VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana**
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones

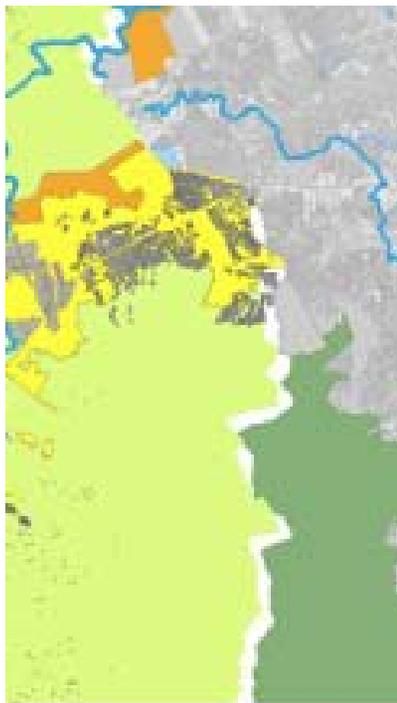


Las decisiones normativas de los municipios que inciden en la estrategia de ordenamiento y la estructura urbana





Las decisiones normativas de los municipios que inciden en la estrategia de ordenamiento y la estructura urbana



Soacha:

- Conurbación con Bogotá- eje de conectividad de la autopista sur.
- Estrategia de crecimiento dada por las proyecciones de demanda de vivienda de estratos bajos.
- Crecimiento acelerado y deficitario.

En el borde occidental que comparte con Bogotá no se ha conurbado dado que es hasta ahora que la ciudad ha creado un sistema de movilidad que permite mitigar la marginalidad en la que se configuraron estas áreas y sumado a las grandes zonas de humedales y el sistema de ríos que tiene el área.

Plan de Ordenamiento Territorial Soacha

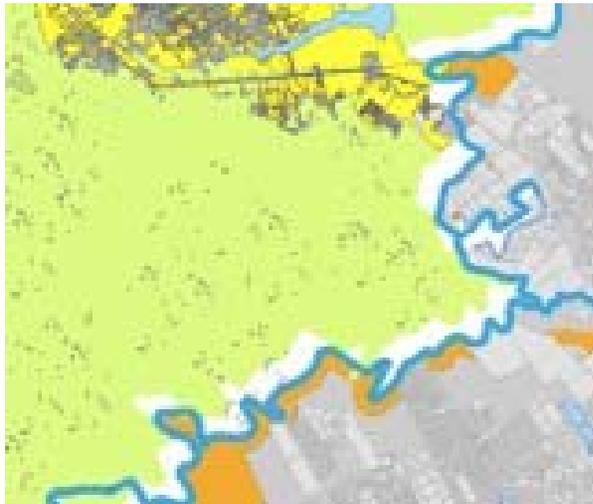
S O A C H A



Las decisiones normativas de los municipios que inciden en la estrategia de ordenamiento y la estructura urbana

Mosquera:

- Estrategia: vocación industrial
- Grandes piezas urbanas dispuestas paralelas a corredores industriales
- Modelo orientado a consolidar áreas residenciales
- Conurbación con Bogotá (calle 13) fontibón falta la configuración de un borde claro para el control de la expansión y conurbación



Este proceso de urbanización ilegal paso la barrera del río y tiende a expandirse sobre área de usos industriales, que no tiene gran demanda al día de hoy dada la alta oferta de suelos para este uso en la sabana (Se calcula que a la fecha hay 1,200.000 m2 disponibles para compra en proyectos de tipo industrial en el área)

Galeria Inmobiliaria
Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera

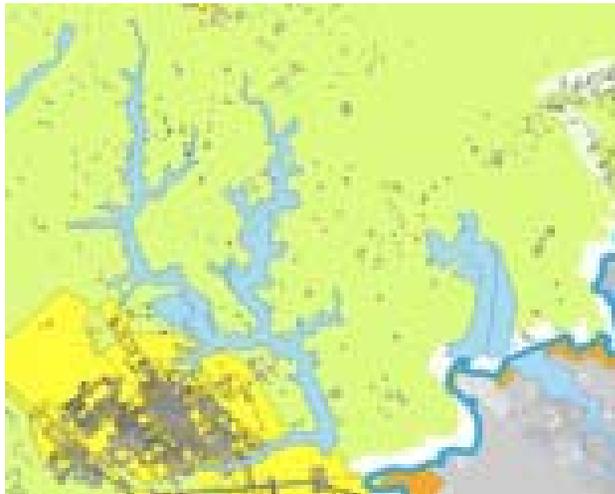
M O S Q U E R A



Las decisiones normativas de los municipios que inciden en la estrategia de ordenamiento y la estructura urbana

Funza:

- Estrategia de desarrollo sobre grandes áreas industriales.
- Incremento de densidad poblacional sobre las áreas que bordea el sistema de riego la Ramada y el humedal del Gualí.
- Presentan problemas de conurbación con usos de vivienda en las áreas que limitan con la Localidad de Fontibón sobre la carretera No 50.



Esta conurbación en el área de Funza genera condiciones desfavorables para la sostenibilidad del Aeropuerto el Dorado, ya que en su mayoría las áreas de aproximación a las pistas del Aeropuerto el Dorado están dadas sobre la conservación del Distrito de riego.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Funza

F U N Z A



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

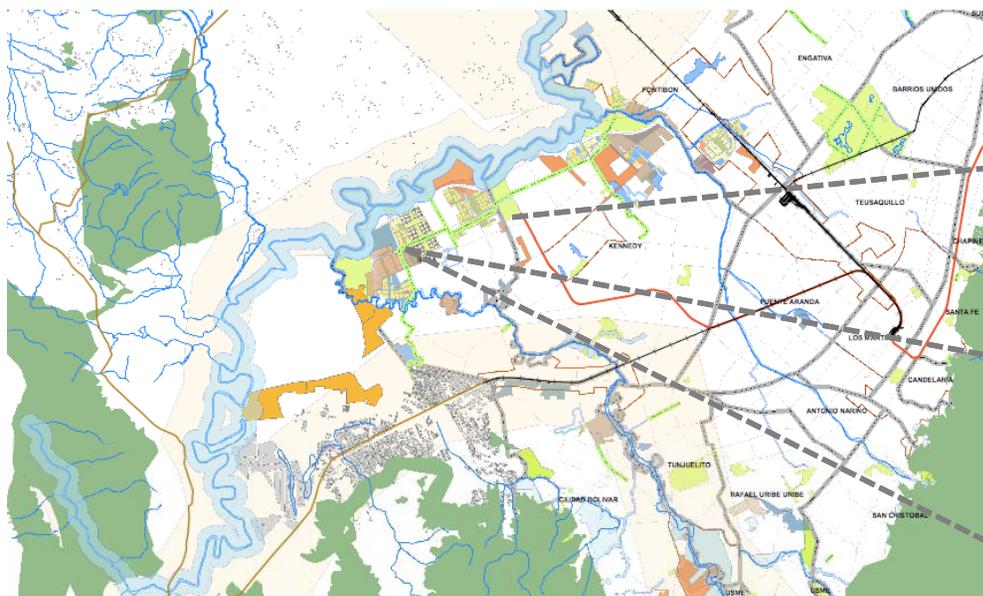
VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos**
- 8 Conclusiones



Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelo



Consolidación de los
s i s t e m a s

Obtención de suelo para
vías, equipamientos y
espacio público

Movilización de
p l u s v a l í a s



Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelo

1. Consolidación de los sistemas: La piezas que se crearon en estas áreas de ciudad están permitiendo que las elementos que componen sistemas, de esta manera se puede tener continuidad en la malla vial arterial, equipamientos, espacio público a través de un reparto con la ciudad.
2. Los planes parciales se han configurado como proyectos urbanísticos cuya estructura se orienta al desarrollo propio del proyecto mas allá de la articulación con ciudad sin aportar en la configuración de la estructura socioeconómica planteada en el POT
3. En áreas como Suba ha permitido que las áreas de desarrollo configuraran estos sistemas y que conectaran mejor el borde con las áreas centrales de la ciudad.
4. Garantiza un promedio de cesión de equipamiento de 1H que otorga el suelo necesario para el nodo de equipamientos y un mínimo de 2 H de parque que equivale a escala zonal

Consolidación de los
s i s t e m a s



Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelo

- 2. Obtención de suelo para espacio público:** se logró que a través de los planes parciales se articularan redes de espacio público con mayor jerarquía en sentido oriente-occidente y unas redes peatonales en sentido sur-norte, esto específicamente para el área de Bosa y Kennedy. Se da con mayor fuerza en estas dos localidades ya que son las que más suelo de desarrollo y de expansión adoptaron tras la adopción de planes parciales. En Fontibón y Suba la ubicación y fragmentación de las áreas adoptadas no permitió crear una configuración tan definida.
- 3. Obtención de suelo para equipamientos:** Los planes parciales han logrado que se generen áreas para equipamientos y se configuren nodos alrededor de espacio público, creando condiciones de calidad urbanística.

Obtención de suelo



La incidencia de los instrumentos de gestión de suelo
EN LA CONFORMACION DEL BORDE
de la ciudad de Bogotá

VII Seminario de Investigación Urbano Regional - ACIUR
MESA DE TRABAJO- METROPOLIZACIÓN CIUDAD Y REGION
Vanessa Velasco – María Luísa Lopez – Fabián Díaz

Índice

- 1 La pregunta a resolver
- 2 Definición y caracterización de Borde- Caso Bogotá
- 3 Caracterización de la Estructura Urbana
- 4 Caracterización de los Instrumentos de Gestión de suelos
- 5 Configuración de las áreas de desarrollo
- 6 Las decisiones normativas de los municipios que inciden en las estrategias de ordenamiento y la estructura urbana
- 7 Caracterización de la estructura urbana que producen los diferentes instrumentos de gestión de suelos
- 8 Conclusiones**



Conclusiones

1. Los instrumentos de gestión del suelo han contribuido a controlar el crecimiento ilegal de las áreas de borde, porque mediante los planes parciales se ha programado el desarrollo de los suelos previstos para la expansión urbana, mediante las condiciones de reparto.
 - **Generación de suelo servido**
 - **Desarrollo por piezas urbanas**
 - **Calidad urbanística**
 - **Calidad espacial**
 - **Suelo de cargas generales**
 - Configuración de la estructura ecológica principal**
 - Vías de la malla vial arterial, afectaciones de redes matrices de SSPP**
2. Configuración de un límite urbano concreto
3. La región se ha conurbado a través de las vías de integración funcional de la ciudad con los municipios sin medidas de control urbanístico creando límites difusos entre los diferentes entes territoriales. Se hace necesario la implementación de un marco de acción regional que genere condiciones de gobernabilidad y equidad territorial en lo que tiene que ver con la normativa urbanística, la implementación de instrumentos de gestión, el mismo nivel de cargas al propietario del suelo y urbanizador, equidad tributaria y la complementariedad de cada municipio en la configuración de una red de ciudades



Conclusiones

La ciudad ha logrado avances significativos en la configuración del borde urbano a través de los planes parciales, pero falta fortalecer los siguientes aspectos:

1. Articulación con los planes maestros para establecer la localización, escala e intensidad de las cesiones publicas obligatorias generadas en los planes parciales.
2. Articular la implantación del plan parcial en las diferentes escalas de la ciudad.
3. Establecer las zonas prioritarias para la localización de VIS en la misma zona en la que se localiza el plan parcial que genera la obligación.
4. Priorizar la localización de los suelos que se obtienen por aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios para incremento de edificabilidad (malla vial arterial, estructura ecológica principal, parques urbanos y vivienda de interés social).
5. Promover la configuración de áreas con un mix de actividades que fortalezcan el modelo policéntrico, que responda a las necesidades y dinámicas presentes en la zona.
6. Promover una morfología urbana (manzanas 2 Has) que propicie los desplazamientos peatonales. que priorice la generación de condiciones de seguridad y vecindad frente a la economía de escala que propone el agente inmobiliario (menos vías)