



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

Bogotá D.C.

Planeación Distrital - Dapd

18/05/2004 10:34:11 A

Al Responder Cite 2-2004-13180

Referencia 1-2004-11806; Folios 5

Medio Manejaria Externa Anexos 0

Destino Luis Kopec

Con Copia s

Arquitecto

**LOUIS KOPEC**

Cra. 7 No. 85-47 P-10 Telf. 571 218-0530

Ciudad



**ASUNTO:** Concepto de viabilidad de Plan Parcial.  
**REF:** 1-2004-11806 y 1-2004-14401  
**PREDIO:** Bellomonte  
**DIRECCIÓN:** Av. Suba No. 119 A 98  
**PLANO TOPOGRÁFICO:** S.102/1-12  
**LOCALIDAD:** Suba.

Apreciado arquitecto:

En atención a la formulación del proyecto de plan parcial presentada para el predio de la referencia, nos permitimos emitir el correspondiente concepto de viabilidad, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**A. Observaciones del Comité Técnico de Planes Parciales.**



El proyecto fue presentado al Comité Técnico No. 30 del pasado 13 de febrero de 2004; este comité conceptuó favorablemente con relación a la prestación de servicios públicos al proyecto; en dicho comité se solicitó a la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público – Gerencia de Tráfico, Transporte y Vías una aclaración sobre especificaciones viales; igualmente se solicita al DAMA aclaración sobre el concepto técnico expedido.

**B. Observaciones Subdirección de Infraestructura y Espacio Publico, Gerencia de Espacio Publico y Gerencia de Trafico Transporte y Vias.**

- a) La Gerencia de Espacio Público mediante memorando TEP-545-0245-2004 del 19/02/04, manifiesta que se deberá cumplir con los artículos 239 y 31 del POT, particularmente en cuanto a garantizar que la zona de cesión planteada cumpla con lo establecido en la normativa correspondiente, en especial con el acceso a la misma desde una vía pública vehicular con continuidad vial.

Analizando el proyecto definitivo presentado se constato que la propuesta de localización de la cesión para parque y equipamiento cumple con las siguientes condiciones exigidas por la citada norma:

183



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

- 1) Acceso desde vía pública
- 2) Pendientes promedio no superiores al 25%
- 3) Por estar localizada en suelo de ladera en los cerros de Suba, esta exceptuada de las normas relativas a la configuración geométrica.

b) La Subdirección de Infraestructura y Espacio Público – Área de Tráfico, Transporte y Vías, mediante memorando No. 3-2004-00927 del 16/03/04, hizo observaciones generales y posteriormente mediante memorando No. 3-2004-02485 del 04/05/06 manifestó lo siguiente:

*Revisada la propuesta vial de la formulación del plan de la referencia, indicado en el plano anexo, se verifico que se consideraron los requerimientos establecidos en el memorando de la respuesta 3-2004-00927, y en la consulta directa del 26 de abril del año en curso.*

*En el proceso de desarrollo del área definida como "otros usos", en caso de requerirse, se debe dar cumplimiento al artículo 146 del Decreto 469 de 2003.*

*Por otra parte, en el proceso de desarrollo de las áreas definidas "V.I.S." cada unidad urbanística debe garantizar el acceso a dichas zonas.*

*De acuerdo con lo anterior, se acepta el planeamiento vial previsto en la formulación del Plan Parcial Bellomonte, el cual esta en concordancia con las disposiciones de los Decretos 323 de 1992, 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial y 469 de 2003. El plano que corresponde al planteamiento vial aprobado, se remite firmado.*

### **C. Estudio de Tránsito:**

Dado que los interesados manifestaron su voluntad de acogerse a las normas del Decreto 469/03 y teniendo en cuenta que el uso propuesto no incluye dotacionales ni comercio de escala metropolitana, este plan parcial no requiere estudio de tránsito.

### **D. Observaciones DAMA**

El DAMA mediante oficios No. SPD-2001EE2564 del 22/10/01, Concepto Técnico de la Subdirección de Planeamiento y Desarrollo de fecha 30 de agosto de 2002 y No. SEB-2004EE3696 del 10/02/04, manifestó algunas observaciones y finalmente mediante oficio 2004EE11432 del 31/05/04 estableció los siguientes lineamientos:

*...se establecieron tres criterios para la ubicación o preservación de zonas arborizadas que son: 1) La disposición de los controles ambientales arborizados en los costados de las vías; 2) La preservación de franjas sin ocupación, de 15 metros a cada lado de las quebradas o hilos de agua permanentes o intermitentes; 3) La ubicación de zonas verdes de carácter privado en áreas con pendientes mayores a 30%.*

*La aplicación de estos criterios en este plan es conveniente desde los puntos de vista ambiental y paisajístico. Recomendamos la conexión de los tres tipos de áreas resultantes mediante corredores verdes y senderos cuando sea posible dentro del área del plan parcial para lograr continuidad del ecosistema.*

*También solicitamos que en las áreas del plan parcial no ocupadas, se afecte lo menos posible la morfología del terreno. En lo referente a la vegetación en las áreas no ocupadas, recomendamos su preservación o la sustitución progresiva de acuerdo con los criterios del protocolo de restauración ecológica.*

**Bogotá sin indiferencia**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

*...los diseños que se propongan deben buscar que las edificaciones no superen el perfil del cerro, que sus volumétricas y alturas permitan leer la morfología de este elemento paisajístico y que la disposición de los volúmenes, permita la incorporación al paisaje de las zonas verdes y arborizadas en la lectura de las fachadas o alzados generales.*

*Adicionalmente:*

*El predio cuenta con una concesión de recurso hídrico subterráneo, otorgada por autoridad ambiental competente. La transferencia de los derechos de explotación del pozo a un nuevo titular o el uso del recurso para fines diferentes a los originalmente presentados, debe solicitarse formalmente ante el DAMA.*

*Recomendamos vincular al proceso del plan parcial a la Comisión Distrital de Prevención y Mitigación de Incendios Forestales.*

*Las aguas lluvias deben manejarse para alimentar las quebradas permanentes o intermitentes que puedan existir en el área delimitada para plan parcial, en compensación al endurecimiento del entorno, con los debidos controles de calidad del agua que se vierte (desarenadores, trampas de grasas, etc.), así como al caudal que aportan (mecanismos de amortiguamiento de energía y caudal).*

*A las zonas verdes y cesiones pueden asociarse circulaciones peatonales para jerarquizarlas dentro del proyecto y aprovecharlas como elementos estructurantes de la distribución espacial del plan parcial.*

*Se sugiere desincentivar el uso de vehículos automotores y minimizar los impactos producto de la construcción de vías en la pendiente del predio, ofreciendo parqueaderos en las cotas más bajas del predio y accesos peatonales a las edificaciones.*

*Deberá solicitarse ante el DAMA el correspondiente permiso de aprovechamiento forestal. En atención a la solicitud presentada por los interesados el DAMA abrió el expediente de flora No. 1362 del 2001. En caso de que sea necesario intervenir sobre más de 20 árboles existentes, se deben presentar ante la Subdirección Ambiental Sectorial del DAMA.*

### **E. Presentación Esquema Básico.**

Por otra parte y en respuesta a las observaciones de los oficios iniciales, los interesados mediante radicaciones No. 1-2003-19081 del 18/07/03, 1-2004-03884 del 16/02/04, 1-2003-34230 del 18/12/03, 1-2004-03882 del 16/02/04 y 1-2004-03884 del 16/02/04 presentaron a consideración del DAPD el Esquema Básico del proyecto urbanístico del Plan Parcial.

### **F. Observaciones de otros propietarios y vecinos:**

Mediante oficio No. 1-2004-03882 del 16/02/04 los interesados radicaron copia del aviso publicado en el diario La Republica con fecha 30 de enero de 2004, según el cual informan a propietarios poseedores y vecinos sobre la existencia del Plan Parcial.

Adicionalmente el DAPD mediante oficios Nos. 2-2004-06542 del 31/03/04 y 2-2004-06656 del 01/04/04 comunicó a los propietarios de los predios denominados "Monteverde" y "Coquímbo", su inclusión en la delimitación del área para el Plan Parcial. Al respecto no se recibieron observaciones.

### **G. Norma aplicada:**

Mediante oficio No. 1-2004-03882 del 16/02/04 los interesados manifestaron su voluntad de acogerse a las normas del Decreto No. 469 de 2003, "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá D.C."

*Bogotá sin indiferencia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

De acuerdo con el análisis efectuado por la Subdirección, el proyecto de plan parcial presentado se encontró ajustado a las normas establecidas en el Plan de ordenamiento Territorial para el Tratamiento de desarrollo y el Área de Actividad Residencial- Zona Residencial Neta, acogiéndose al uso de vivienda como uso principal.

- a) Cesiones para espacio público y equipamientos: El proyecto cumple con la norma específica en términos de porcentajes, localización, accesibilidad y configuración geométrica.
- b) Subdivisión predial en manzanas y supermanzanas: Considerando lo indicado en el último inciso del literal d), numeral 3, artículo 239, Decreto 469 de 2003, el proyecto está exento de las disposiciones relativas a la subdivisión en súper manzanas y manzanas y únicamente deberá cumplir con la dimensión mínima de lote, que será de 5.000 mts<sup>2</sup>.
- c) Destinación de suelo para VIS o VIP: De acuerdo con el párrafo único del artículo 233 del Decreto 469 de 2003, *"el Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentará la metodología y los mecanismos que garanticen que el precio del suelo a destinar a VIS se mantiene en el caso de que se opte por trasladar la obligación por fuera del plan parcial"*.

Teniendo en cuenta que las condiciones específicas para dicho traslado están en proceso de reglamentación, se ubica dentro del plan parcial el área a destinar a VIS. El proyecto de decreto incorporará un artículo en el que se prevea la opción de su traslado, una vez se adopte la citada reglamentación.

Edificabilidad: Teniendo en cuenta que en el proyecto presentado no se concreta la gestión asociada de los 3 predios involucrados, al proyecto le aplican las siguientes condiciones:

- 1) Para la zona localizada entre las cotas 2650 y 2670:
  - Índice de Ocupación = 0.05
  - Altura = 2 pisos
  - Densidad máxima = 5 v / Ha. N. U.
- 2) Para la zona localizada entre las cotas 2570 y 2650:
  - Índice de ocupación = 0.1
  - Altura = 5 pisos
  - Densidad máxima = 20 v / Ha. N. U.

Reparto de Cargas y Beneficios: Como es de su conocimiento se ha venido avanzando en el reparto de cargas y beneficios, el resultado de este proceso será incorporado en el proyecto de decreto que adopte el plan parcial, para culminar este proceso es necesario precisar las áreas de construcción máximas que autorizará el plan parcial para cada predio y en cada uso.

#### H. Procedimiento:

Simultáneamente a la expedición de este concepto se está solicitando al DAMA, la concertación prevista en el párrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, la cual deberá desarrollarse en un término de ocho (8) días.

Concertado el plan con la autoridad ambiental, el DAPD presentará el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, (actualmente en reconfiguración) el cual formulará sus observaciones y recomendaciones, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación ante el mismo.

*Bogotá sin indiferencia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

Una vez presentado el proyecto al Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial estaremos solicitándole el cumplimiento al artículo 27 de la Ley 388 de 1997, según el cual: "*Durante el periodo de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.*".

Para cumplir con lo anterior, será necesario enviar la información del proyecto a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial, por correo a los predios directamente involucrados, y a los vecinos en caso de conocer las direcciones. En caso de que no sea posible ubicar las direcciones de los predios vecinos deberá hacer una publicación en un diario de amplia circulación, en la cual, por lo menos se explique la delimitación del área objeto del Plan Parcial y la intervención propuesta, indicando la oficina o dependencia en la cual se encuentra la información detallada del proyecto. Copia del envío de las comunicaciones, con constancia de recibo de la oficina postal, o de la publicación, se entregarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a efectos de anexarlas al expediente.

Resueltas, las observaciones y recomendaciones del Consejo Consultivo y de los vecinos, se elaborará el proyecto de decreto de adopción del plan parcial que se remitirá al Alcalde Mayor para su sanción.

La expedición de este concepto de viabilidad, impide dar curso a otro trámite de Plan Parcial que involucre el predio que conforma el proyecto.

Cordialmente,

**Original firmado por.**

*Luis Ignacio Gallo Peña*

**LUIS IGNACIO GALLO PEÑA**

Subdirector de Gestión Urbanística.

Revisó: H. Henao  
Preparó: C.G.(10/06/04)

*Bogotá sin indiferencia*