



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

Bogotá D.C.

Señora
ISABEL NEUTA
Carrera 3B No. 90- 44 sur barrio Marichuela
Ciudad

Planeación Distrital - Dapd

26/07/2004 11:16:28 AM

Al Responder Cita 2-2004-16385

Referencia 1-2003-25121

Folios 1

Medio Mensajería Externa Anexo 1

Destino Isabel Neuta

Con Copia a

ASUNTO: Concepto de Favorabilidad y Viabilidad del proyecto de plan parcial "Portal de San Bernardino"
Oficio de la CAR No. 1-2004-19527 del 07.07.04

REFERENCIA: Número radicación 1-2003-25121 del 16.09.03

PREDIO: Portal de San Bernardino

DIRECCIÓN: Transversal 100 No. 80- 23 sur – barrio San Bernardino

PLANO TOPOGRÁFICO: B.238/1-12

ETAPA: Formulación Trámite abreviado

LOCALIDAD: Bosa.

Apreciada señora:

En atención a la radicación del proyecto de plan parcial, presentado con oficio No. 1-2003-33695 del 11-12.03 y oficios adicionales Nos. 1-2004-07113 del 11.03.04, 01433 del 22.01.04, 13848 del 13.05.04, 16756 del 09.06.04 y 16840 del 10.06.04, y con base en lo dispuesto en el Decreto No. 469 de 2003, 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. 029 el pasado 12 de diciembre de 2003; este comité conceptuó favorablemente con relación a la prestación de servicios públicos al proyecto y se hicieron las siguientes observaciones:

El DAMA informó que la ZMPA del Río Tunjuelito está destinada a parque de recreación pasiva, y que la misma constituye un elemento importante del Sistema de Espacio Público.

B. Aspectos Técnicos.

1. IDU.

Mediante Escritura Pública No. 1245 del 27 de diciembre de 2003 – Notaría 17, el Instituto de Desarrollo Urbano compró, con destino a la construcción de la Alameda "El Porvenir" una zona de terreno de quinientos setenta y dos con 75/100 (572,75) metros cuadrados.

2. EAAB.

Mediante Oficio No. 1-2002-28803 del 05 de noviembre de 2002, la Empresa De Acueducto y Alcantarillado de Bogotá confirmó la delimitación de la ronda hidráulica del Río Tunjuelito y sus área inmediatas, las cuales no hacen parte del plan parcial.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

La EAAB mediante oficio No. 0855-2004-0121 del 01 de abril de 2004, definió las provisiones que debe hacer el urbanizador con relación a las conexiones de las redes domiciliarias de aguas residuales, aguas negras y acueducto, con el propósito de que estas sean tenidas en cuenta para no entrar posteriormente a intervenir la Alameda El Porvenir y/o la Avenida San Bernardino, una vez estas sean construidas.

C. Aspectos Ambientales.

1. CAR.

La Corporación Autónoma Regional – CAR, Subdirección de Información y Planeación, mediante oficio No. 1-2004-19527 del 07 de julio de 2004, presentó los lineamientos ambientales para el proyecto, entre los cuales se destacan:

- a) *"Garantizar y prever dentro de la Estructura Ecológica Principal la preservación y restauración ecológica con el manejo y la conectividad del Corredor Ecológico de la ronda hidráulica del río Tunjuelito y el Corredor Ecológico vial de la Avenida de San Bernardino"*.
- b) *"Para el desarrollo del plan parcial la propuesta debe ser coherente con los criterios de manejo de rondas hídricas y paisaje, según el POT y las normas ambientales"*.
- c) *"...El plan debe hacer la delimitación de ronda establecida en el Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá así como el manejo adecuado de aguas residuales domésticas, además de garantizar en las etapas de construcción o programación de obra un plan de actividades que prevenga y mitigue los impactos negativos sobre dichas áreas"*.
- d) *"Para las áreas colindantes con la Avenida San Bernardino se debe establecer el manejo paisajístico como zona de amortiguación y de aislamiento ambiental"*.
- e) *"El plan parcial debe tener en cuenta los índices y análisis de oferta y demanda de espacio público que permita establecer y proyectar el déficit cuantitativo y cualitativo del mismo, como lo define el Decreto 1504 de 1998"*.

"Para la conformación del sistema del espacio público construido del POT de Bogotá, el plan parcial debe involucrar los espacios peatonales de paseos y alamedas como redes generadoras de espacios peatonales lineales, además debe responder a la consolidación y continuidad urbana del sector y su integración con su entorno, el espacio público y las áreas de desarrollo de sectores urbanos especiales".

2. DAMA.

El DAMA mediante oficio No. 1-2004-01433 definió que *"El área delimitada en el plan parcial no tiene relación directa con zonas rurales de la estructura ecológica principal"* y sugiere *"aislar el plan parcial de la Avenida San Bernardino, mediante un corredor verde entre otras medidas de mitigación de impacto por ruido"*, además de incorporar acciones ecoeficientes tanto en urbanismo como en la arquitectura del proyecto".

Se debe prever una barrera de aislamiento visual y sonoro entre el Área de vivienda y la Alameda El Porvenir, conformada por un corredor verde de 2.00 metros de ancho, identificado en el plano No. 1 de este decreto, arborizado, con una línea interior de árboles sembrados cada 6 metros y una línea exterior de arbustos sembrados cada 2 metros.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

2004 establece, con relación al cumplimiento de la obligación que "Se aceptará el pago al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, de las cesiones para espacio público y/o equipamientos cuya área sea menor o igual a 2.000 m²", el proyecto de plan parcial se acoge a esta disposición de pago.

G. Aspectos Normativos.

1. Régimen normativo aplicable:

Conforme al oficio No. 1-2004-16840 del 10 de junio de 2004, la propietaria del proyecto se acoge a la normativa establecida en el Decreto 469 de 2003 – Revisión del POT.

2. Análisis normativo:

a) Usos:

De acuerdo con el análisis efectuado por esta Subdirección, el proyecto de plan parcial presentado se encuentra ajustado a las normas establecidas en el Plan de ordenamiento Territorial para el Tratamiento de desarrollo así: a) Usos: El proyecto se acoge al uso de vivienda en coherencia con el Área Urbana Integral asignada.

b) Subdivisión en manzanas:

El proyecto, cumple con la norma relativa a su conformación, delimitación y área máxima de manzana, mediante una única manzana conformada conjuntamente con el Centro dotacional San Bernardino y el predio localizado al suroeste de este centro.

c) Provisión de VIS:

De acuerdo con el artículo 350 del Decreto No. 190 de 2004, este proyecto localizado en Suelo de Expansión Occidental debe prever el 50% de su área útil para Vivienda de Interés Social o 30% para Vivienda de Interés Prioritario; el proyecto cumple con esta condición por cuanto la totalidad de su área estará destinada a vivienda VIS, y así quedará indicado en el decreto de adopción.

H. Observaciones de vecinos.

Se recibió de la propietaria el ejemplar del periódico EL TIEMPO de fecha 12 de febrero de 2004, correspondiente a la publicación de que trata el artículo 27º de la Ley 388 de 1997. En ella se informó a vecinos del área objeto del Plan Parcial sobre la existencia del mismo; al respecto no se recibieron observaciones.

I. Plusvalías.

De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 y 433 del Decreto Distrital 190 de 2004, la adopción del presente plan parcial concreta un hecho generador de plusvalía por cambio en la clasificación del suelo. En consecuencia, una vez se expida el decreto de adopción del plan parcial, se procederá con los avalúos y registros definidos por la norma vigente sobre la materia.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRICTAL

D. Amenazas y Riesgos.

1. DPAAE.

El Concepto Técnico No. 3938 del 10 de diciembre de 2003 de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAAE señala que "...el predio "Portal de San Bernardino" está localizado dentro de la zona de amenaza baja y media por inundación producida por el desbordamiento del río Tunjuelo, por lo tanto, no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación" y establece que "Es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el lote y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación más conveniente para hacer habitable esta zona y evitar problemas con el nivel freático presente en el sector. Garantizar la estabilidad del proyecto teniendo en cuenta que en el sector los suelos están saturados".

E. Servicios Públicos.

1. ASEO.

La Empresa CorpoAseo TOTAL S.A. E.S.P. mediante oficio No. 000132 del 02 de marzo de 2001, definió la viabilidad de la prestación de este servicio por cuanto dicha empresa está "obligada y autorizada para la prestación del servicio de aseo en las áreas de expansión urbanística dentro del perímetro urbano que colinde con nuestra zona (localidad de Bosa, Tunjuelito y Ciudad Bolívar)" y define las condiciones técnicas y tarifarias para el mismo.

2. EAAB.

Mediante oficio 0855-2004-0121 del 01 de abril de 2004 definió las condiciones para el manejo de redes así:

Aguas residuales.

La red y los pozos de aguas residuales se harán conforme al proyecto 4086 de la EAAB.

El drenaje de aguas lluvias se hará por escorrentía superficial hacia el corredor de la futura Alameda El Porvenir.

El suministro de Acueducto se hará desde la red existente construida por el costado norte de la actual Transversal 100 (futura Avenida San Bernardino).

F. Infraestructura Vial y Espacio Público.

1. Vialidad y estudio de tránsito.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 187 del Decreto 190 de 2004, este plan parcial no requiere de estudio de tránsito.

Está pendiente el concepto de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público solicitado en reunión de Comité Técnico de Planes Parciales No. 029 el pasado 12 de diciembre de 2003 y con memorando de fecha 07 de junio de 2004.

2. Espacio Público.

El 25% del área neta urbanizable del plan parcial destinada a cesión pública para parques y equipamientos asciende a 1.125 m². Teniendo en cuenta que el artículo 362 del Decreto 190 de

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

J. Procedimiento.

Se solicitará a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca- CAR la concertación prevista en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el parágrafo 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, 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.

Una vez presentado el proyecto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial se solicita el cumplimiento al artículo 27 de la Ley 388 de 1997, según el cual: "*Durante el período 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, el propietario enviará por correo la información del proyecto a los vecinos del área objeto del Plan Parcial, en la cual, por lo menos se explique la delimitación del área objeto del Plan Parcial y la intervención propuesta, indicando que el proyecto se encuentra en la Subdirección de Gestión Urbanística del DAPD. Copia del envío de las comunicaciones, con constancia de recibo de la oficina postal a que hace referencia este artículo, se entregará al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a efecto de ~~anexarlas al expediente.~~

Resueltas las objeciones y recomendaciones que pudiera hacer el Consejo Consultivo y/o los vecinos, se remitirá el proyecto de decreto de adopción del plan parcial al Alcalde Mayor para su sanción.

Cordialmente,

Original firmado por.

Luis Ignacio Gallo Peña

LUIS IGNACIO GALLO PEÑA
Subdirector de Gestión Urbanística.

Preparó: E.C.C. *[Firma]*
Revisó: Hilda Ma. Henao L.

Anexo copia concepto CAR.