



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

8000

Planeación Distrital - Dapd

11/30/2005 03:39:41 PM

Al Responder Cite 2-2005-30153

Referencia 1-2005-21065;

Folios 7

Medio Mensajería Externa

Anexos 6 Folios

Destino Urbansa S.A.

Con Copia a

Bogotá D.C.

Señores

**URBANS A.S.A.**

Eduardo Lozano Castaño

Germán Villegas Jaramillo

Carrera 9 Bis N° 95-07

Teléfono 6 28 01 66

Ciudad

**ASUNTO:**

Concepto de viabilidad proyecto de Plan Parcial El Tomillar

**REFERENCIAS:**

1-2005-21065

1-2005-25786

3-2005-05316 TTV-2144-2005

1-2005-31167

1-2005-31391

TEP 545-1274-2005

3-2005-05969 TTV-2354-2005

1-2005-33334

**PREDIOS:**

EL Tomillar, Tejar, El Cortijo.

**DIRECCIÓN:**

Av. Boyacá por Transversal de Suba.

**PLANO TOPOGRÁFICO:**

S40-1/1-01, S40-1/1-02, S40-1/1-03, S40-1/1-04

**ETAPA:**

Fase Proyecto de Plan Parcial

**LOCALIDAD:**

Suba.

Apreciados señores,

En atención a las radicaciones de la referencia que contienen el proyecto de plan parcial El Tomillar, y algunos de los conceptos pendientes emitidos por los delegados ante el Comité Técnico de Planes Parciales, y con base en lo dispuesto en el Decreto No. 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial, esta Subdirección se permite emitir el presente Concepto de Viabilidad, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**A. OBSERVACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO DE PLANES PARCIALES.**

El proyecto del plan parcial El Tomillar fue presentado al Comité Técnico N° 37 del 7 de enero de 2005, con el objetivo de que las entidades que tiene asiento en dicho comité emitieran el correspondiente concepto. En este comité se realizaron observaciones y recomendaciones por parte de las entidades que lo integran, las cuales fueron comunicadas mediante el oficio 2-2005-

C:\Copia de respaldo\E\menuef\2005\casablanca tomillar srenal\tomillar\Concepto de Viabilidad Tomillar 24 de octubre plusvela hilda.doc





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN  
DISTRITAL

07093. Dichas observaciones han sido debidamente acogidas y resueltas mediante las radicaciones de la referencia.

## B. ASPECTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES

El proyecto radicado, se ajusta a los objetivos ambientales y urbanos descritos en el documento técnico de soporte. De acuerdo con lo presentado en la definición del proyecto urbano y su propuesta de Espacio Público, contribuye con los objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004 artículo 1 y las políticas de su componente estructural.

### 1. Observaciones de carácter ambiental:

#### 1.1. Estructura ambiental

De acuerdo con el concepto técnico 1-2005-33334 expedido por el DAMA el proyecto se ajustó y en el mismo se refleja la intención de armonizar los Objetivos Ambientales, con el modelo de ordenamiento urbano POT: mediante el manejo de corredores ambientales (corredores ecológicos viales) complementado por espacios verdes de recreación pasiva, que refuerzan y consolidan la estructura de espacio público existente.

Se genera un tratamiento paisajístico en la zona de control ambiental sobre la avenida Transversal del Suba (V-2) y las zonas verdes públicas y privadas sobre la calle 148 (vía local que separa el plan parcial de los predios de la hacienda Casa Blanca), con lo cual se logra el control de ruido. Este tratamiento incluye manejo de franjas ampliamente arborizadas para asegurar las condiciones básicas de calidad habitacional de las áreas de acuerdo con los usos propuestos que así lo requieran.

En el predio no existen elementos representativos de la Estructura Ecológica Principal ni áreas que puedan ser tratadas como Áreas de Manejo Especial.

Para la obtención de la licencia de urbanismo será necesario dar cumplimiento a los aspectos contemplados en el oficio 1-2005-33334 antes mencionado, referente a inventario forestal, propuesta de diseño paisajístico y demás temas allí señalados.

#### 1.2. Aspectos de riesgo

La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) se manifestó mediante concepto técnico 3935 señalando que de acuerdo al mapa 3 "Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa" del Decreto 190 de 2004 "Plan de Ordenamiento Territorial" el predio presenta amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa.

En razón a lo anterior, es necesario que para solicitar la licencia de urbanismo el urbanizador cumpla con lo establecido en el artículo 141 del Decreto 190/04



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

“Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio”.

Para la solicitud de Licencia de Urbanismo para el predio se debe anexar un estudio detallado de amenazas y riesgo el cual debe incluir el diseño de obras de mitigación en de acuerdo a lo establecido por la Resolución 364 del 17 de Octubre de 2000, emitida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.

2. Observaciones para la propuesta de espacio público

2.1. Relación con el área de influencia y con la ciudad

La propuesta de espacio público de acuerdo con el plano presentado atendió las recomendaciones efectuadas por lo que se encuentra aceptable. Lo anterior según el oficio TEP 545-1274-2005, de agosto 31 de 2005.

En el mismo se aclara que la verificación de las normas sobre configuración geométrica y del 50% del área destinada a parques en un solo globo, además de los porcentajes máximos de pendiente, entre otros será competencia de las Curadurías urbanas en el momento de obtener la licencia de urbanismo.

El manejo de corredores ambientales (corredores ecológicos viales), las zonas verdes y las áreas destinadas a equipamiento comunal público, se integran a través de las zonas de cesión de los otros planes parciales del sector, hasta comunicarse con la parte alta del Cerro Norte de Suba, que corresponde a Área Forestal Distrital dentro del Sistema de Áreas Protegidas.

2.2. Áreas y porcentajes de cesión

Cesiones obligatorias:

El Plan Parcial da respuesta a un sistema integrado de zonas de cesión, dando continuidad a las zonas verdes dentro del proyecto, incluyendo la franja de control ambiental de la Transversal de Suba. Las zonas de cesión quedan señaladas en los planos que acompañan el decreto de adopción del plan parcial.

El ordinal 2) del literal b, numeral 1, del artículo 362 del Decreto 190 de 2004 señala que las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, corresponden como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidos en 17% para parques y 8% para equipamiento comunal público y en ese sentido se da cumplimiento en el proyecto según se expresa en los planos presentados.

De conformidad con el numeral 4 del artículo 243 del Decreto 190/04 POT, el 50% de las áreas de cesión esta concentrado en un solo globo de terreno: en la propuesta corresponde a las zonas verdes localizadas al extremo occidental del plan parcial.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

3. Observaciones sobre el sistema de movilidad y accesibilidad:

De acuerdo con las radicaciones 1-2005-25787 del 21 de julio y 1-2005-31167 del 29 de agosto del 2005, se solicitó a la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público - SIEP - el concepto vial, el cual fue remitido mediante memorando 3-2005-05969 del 9 de septiembre de 2005, en los siguientes términos:

*“...teniendo en cuenta lo señalado por los gestores del plan:*

- *Inclusión de los lotes 5 y 6 (según plano de propuesta del plan parcial) en el plan parcial, correspondientes a los predios con planos topográficos S100/1-22 y s100/1-28 respectivamente.*
- *Ajuste del perfil de la calle 148 a 22.00 metros*

*Así las cosas, una vez revisado el proyecto en cuanto a secciones viales, en general, se encuentra aceptable sin embargo, consideramos que deben realizarse los siguientes ajustes:*

- *Mejorar el alineamiento de la (vía - SIC) tipo V-4 de 22.0 metros con el fin de minimizar los conflictos de tránsito en el cruce cerca de la coordenada 100990E, 116000N.*
- *Darle una identificación a las vías propuestas y existentes.*
- *Incluir las secciones transversales de cada una de las vías, incluyendo la vía peatona.*

*No obstante lo anterior, en el caso que en alguno de los lotes se proponga comercio de escala urbana o metropolitana se deberá realizar el correspondiente estudio de tránsito, y si en el mismo se establece la necesidad de viabilidad adicional esta deberá proponerse de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigentes.*

*...”*

Los ajustes solicitados por la SIEP fueron debidamente incorporados al proyecto.

4. Observaciones para el sistema de servicios públicos

Las empresas de servicios públicos señaladas a continuación han definido la viabilidad de la prestación del servicio correspondiente y las condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de plan parcial.

- a. Gas Natural, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2005-02488, del 25 de enero de 2005.
- b. Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2005-02561, del 25 de enero de 2005
- c. Codensa, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2005-08105, del 8 de marzo de 2005.
- d. Acueducto Agua y Alcantarillado de Bogotá, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2005-16276, del 13 de mayo de 2005.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

## C. ASPECTOS NORMATIVOS.

### 1. Régimen normativo aplicable

Conforme al oficio No. 1-2004-34156 del 09 de Noviembre de 2004, los propietarios a través del representante del proyecto, se acogieron a la normativa establecida en el Decreto 469 de 2003 – Revisión del POT y 190 de 2004.

### 2. Análisis normativo

De acuerdo con el análisis efectuado por la 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 en los siguientes términos:

#### 2.1. Usos

En coherencia con el Área Urbana Integral asignada por el POT, el proyecto presentado, de manera general se acoge al uso de vivienda para las manzanas A, B, D, y E y múltiple para las manzanas C y F. En el caso en el que en estas dos últimas manzanas se planteen usos que requieran de plan de implantación estos predios deberán cumplir los requisitos para la misma entre ellos el estudio de tránsito.

#### 2.2. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos

La formulación del Plan Parcial cumple con lo establecido en el ordinal 2) literal b, numeral 1 del artículo 362 del Decreto 190/04.

- Cesión del 25%, con un 17% destinado a parques y 8% a equipamientos.
- Tiene un globo de terreno con más del 50% de la cesión.
- Las áreas de cesión no tienen pendiente superior al 25%.
- Todas las áreas tienen acceso por vía vehicular pública con continuidad vial.

#### 2.3 Observaciones sobre la propuesta del patrón de ocupación

##### Subdivisión predial:

El proyecto cumple con la norma relativa a su conformación, delimitación y área máxima de manzana y supermanzanas y se encuentran rodeadas por los elementos del espacio público previstos en la norma. La manzana A localizada en la zona del Cerro de Suba cumple con el área mínima de 5.000 metros cuadrados.

##### 2.4 Índices:

A la parte del plan parcial por debajo de la cota 2.570 le corresponde el Rango 1 para "áreas de la ciudad consolidada" con índice de construcción máximo de 2.00 sobre Área Neta Urbanizable y a la parte por encima de la cota 2.570, correspondiente a la manzana A, se le asigna el Rango 4-B,

C:\Copa de repaso\Emanuel\2005\casablanca tomillar srenatomillar\Concepto de Viabilidad Tomillar 24 de octubre plus vialta hida.doc



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.**

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

cuyo índice de ocupación máximo de 0.15 y un índice de construcción resultante de para una altura máxima de 5 pisos, en todo caso, condicionado al Reparto de Cargas y Beneficios, el cual será incluido en le Decreto de adopción.

**2.5. Provisión de VIS o VIP:**

De acuerdo con el artículo 350 del Decreto N° 190. de 2004, este proyecto, por estar localizado en Suelo urbano prevé el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Social; esta obligación quedó señalada en el plano de estructura general del plan parcial y será consignada en el decreto de adopción del plan.

**2.6. Sector por demanda de estacionamientos:**

Norma de estacionamientos:

- Decreto 1108 de 2000, artículo 391 y cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 del 2004.
- Zona de demanda para estacionamientos: A Demanda Alta.

El cumplimiento de esta obligación se verificará por el curador en la licencia de urbanismo y/o de construcción y así quedará consignada en el decreto del plan parcial.

**D. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:**

**Distribución equitativa de cargas y beneficios**

La asignación de cargas generales del plan parcial El Tomillar se establecerá de manera definitiva mediante el decreto de adopción del plan parcial, de acuerdo con el resultado final del trabajo que viene adelantando el DAPD con su apoyo.

**Participación en Plusvalías**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, la adopción del presente plan parcial genera efecto plusvalía, de mayor aprovechamiento, para aquellos predios que hacen parte del plan parcial que con el POT pasaron de Área de Actividad Residencial Especial a Área Urbana Integral zona Residencial y Zona Múltiple. La acción urbanística se configura con la adopción del Plan Parcial, luego de lo cual se procederá, en los términos de los artículos 80° y 81° de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 084 de 2004, al respectivo cálculo y liquidación del efecto plusvalía que se pudiera presentar.

**Etapas**

Las etapas del plan parcial expresadas en el documento técnico deben identificarse en el plano definitivo y de estas se hará mención específica en el decreto de adopción del plan parcial.

**E. CUADRO DE ÁREAS Y CESIONES:**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

El cuadro de áreas definitivo del proyecto urbano será incluido en el Decreto de adopción del plan parcial, y en el plano correspondiente.

**F. INFORMACIÓN PÚBLICA:**

Se recibió de los interesados el ejemplar del periódico La Republica de fecha 15 de febrero del 2005, correspondiente a la publicación de que trata el artículo 27° 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, hasta la fecha, no se han recibido observaciones.

**G. PROCEDIMIENTO A SEGUIR:**

Con la expedición del presente oficio, se solicitará al DAMA la concertación prevista en 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 hábiles contados a partir de la fecha de su presentación.

**I. VIGENCIA DEL PRESENTE CONCEPTO:**

El presente oficio constituye el Concepto de Viabilidad del Plan Parcial El Tomillar en los términos que define la ley 388 de 1997. De acuerdo con los mismos una vez se adopte el plan parcial mediante Decreto se podrá obtener licencias de urbanismo y construcción, para cada una de las etapas en las cuales se incorporarán las consideraciones normativas y los compromisos citados anteriormente.

Esta Subdirección estará atenta a complementar, orientar o aclarar cualquier aspecto de su interés y a escuchar cualquier sugerencia a que haya lugar.

Cordialmente,

*Hilda María Henao Londoño*

**HILDA MARIA HENAO LONDOÑO**  
Subdirectora de Gestión Urbanística

Preparó: M. H. Z.

Revisó: Maria Cristina Rojas