

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PLAN PARCIAL EL CHANCO**

MAYO 2017



ÍNDICE

ÍNDICE	3
I. PRESENTACIÓN.....	6
1. JUSTIFICACIÓN.....	7
2. OBJETIVOS.....	8
2.1. OBJETIVOS GENERALES	8
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	9
3. ESTRATEGIAS.....	11
II. DIAGNÓSTICO SITUACIÓN ACTUAL	13
1. LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO	13
2. DELIMITACIÓN	15
3. CONFORMACIÓN PREDIAL.....	17
4. SITUACIÓN ACTUAL	19
5. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	21
5.1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS DEL DISTRITO CAPITAL.	23
5.2. PARQUES URBANOS DE ESCALA METROPOLITANA Y ZONAL.	23
5.3. CORREDORES ECOLÓGICOS.	25
5.4. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RÍO BOGOTÁ.....	25
5.5. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS	28
6. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	30
6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD.....	30
6.1.1. SUBSISTEMA VIAL	30
6.1.1.1. MALLA VIAL ARTERIAL	30
6.1.1.2. MALLA VIAL INTERMEDIA.	34
6.1.1.3. MALLA VIAL LOCAL.....	34
6.1.2. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.....	36
6.1.3. ACCESIBILIDAD	39
6.2. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS.....	40
6.3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO: PARQUES Y ESPACIOS PEATONALES.....	44
6.4. SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	45
III. ZONA DE INFLUENCIA INMEDIATA	47



1.	USOS DE SUELO URBANO E INTENSIDADES.....	47
1.1.	ÁREAS DE ACTIVIDAD.....	47
1.2.	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	48
1.3.	USOS.....	48
1.4.	ALTURAS.....	51
2.	ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	53
	ESTRATIFICACIÓN.....	54
3.	CONCLUSIONES	56
IV.	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	58
1.	RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	60
2.	INTEGRACIÓN CON LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA FONTIBÓN - AEROPUERTO ELDORADO – ENGATIVÁ.....	67
3.	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....	69
4.	ACCIONES AMBIENTALES PLAN PARCIAL EL CHANCO.....	75
5.	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	79
6.	RELACIÓN CON EL SISTEMA DE MOVILIDAD Y PROPUESTA VIAL.....	81
6.1.	RESERVAS VIALES.....	81
6.2.	CRITERIOS DE DISEÑO SISTEMA VIAL	82
6.3.	PROPUESTA VIAL POR ETAPAS.....	86
6.3.1.	SITUACIÓN CON PROYECTO	87
6.3.1.1.	ETAPA 1.....	88
6.3.1.2.	ETAPA 2.....	89
6.4.	ESTACIONAMIENTOS.....	90
6.5.	OBSERVACIONES SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD – SDM... 93	
6.6.	OBSERVACIONES DVTSP	100
7.	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	109
7.1.	AFECTACIÓN SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	109
7.2.	GENERALIDADES SERVICIOS PÚBLICOS PLAN PARCIAL	110
7.2.1.	SISTEMA DE ENERGÍA.	110
7.2.2.	RED DE ACUEDUCTO	112
7.2.3.	RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS	112
7.2.4.	RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS	113
7.2.5.	RED DE GAS	114
8.	CUADRO DE ÁREAS	115
9.	NORMA URBANA.....	117



9.1.	CRITERIOS PARA DEFINIR LA NORMA URBANA DEL PLAN PARCIAL 117	
9.2.	SUBDIVISIÓN EN MANZANAS Y ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	119
9.3.	USOS DEL SUELO.....	120
9.4.	ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.....	122
9.5.	TAMAÑOS DE VIVIENDA.....	123
9.6.	OBLIGACIÓN PROVISIÓN DE VIS	123
9.7.	CÁLCULO DE CESIONES DE SUELO PARA ZONAS VERDES	123
10.	ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	126
10.1.	DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN	126
10.2.	PLAN DE ETAPAS	127
10.3.	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS:.....	128
11.	PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	129
	DETERMINACIÓN DEL HECHO GENERADOR.	129
12.	PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO.	131
13.	CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL EL CHANCO	133
V.	ANEXOS.....	134



I. PRESENTACIÓN

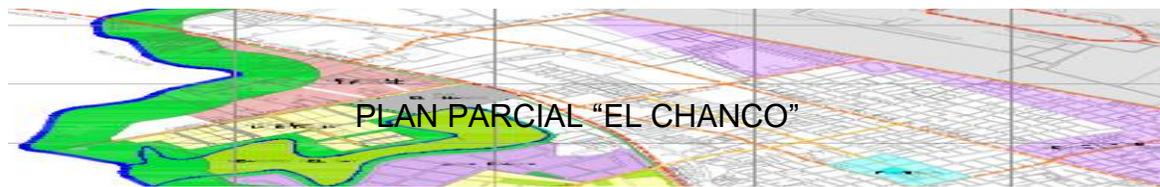
El Plan Parcial EL CHANCO es un proyecto de iniciativa privada, que plantea la provisión de vivienda de interés social y tipo 4 en un sector de la ciudad que demanda soluciones de vivienda accesible, de calidad y con un diseño urbanístico ordenado y planeado acorde con las condiciones físicas y urbanísticas existentes.

En cuanto a elementos estructurantes de la ciudad, en el ámbito del plan parcial se encuentra localizada parte de la ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del Meandro del Say, alrededor del cual se desarrolla la propuesta de cesiones para parques del proyecto urbanístico del plan parcial, una de las cuales corresponde a un parque de escala zonal, de acuerdo a las observaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

ILUSTRACIÓN 1 PREDIO EL CHANCO VISTO DESDE LA AVENIDA CALLE 13



Fuente: Google Maps



1. JUSTIFICACIÓN

Este documento corresponde al soporte técnico de la Formulación del Plan Parcial EL CHANCO, ubicado en la localidad de Fontibón, para obtener su aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

Para urbanizar el terreno denominado EL CHANCO se requiere de la formulación y adopción de un Plan Parcial, ya que se encuentra en tratamiento de desarrollo y cuenta con un área mayor a 10 hectáreas, lo anterior, según lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, Artículo 32 del Decreto Distrital 190 del 2004, Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006 y Decreto 436 de 2006. El Plan Parcial es un instrumento de planeamiento que desarrolla y complementa los objetivos del POT concretando las condiciones económicas, físicas, jurídicas, financieras y de diseño urbano, para generar soporte a la implantación de usos urbanos, asegurando la habitabilidad y protección de la estructura ecológica principal.

El predio EL CHANCO cuenta con un área de 169.134,02 metros cuadrados. Es un único predio y de un solo propietario y gestor: CONSTRUCTORA J. ORTIZ G. & CIA. S.en C. con Nit. 830036270-9, cuyo socio gestor es el Señor JORGE ALBERTO ORTIZ GUTIERREZ identificado con cédula de ciudadanía número 2.921.352. El desarrollo del componente urbanístico está a cargo de Elsa Bahamón identificada con Cédula de Ciudadanía 41.412.647.

El predio se encuentra localizado en la UPZ No. 77 Zona Franca, la cual no ha sido reglamentada. No obstante, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, le asignó el **área urbana integral – zona industrial y de servicios** y hace parte de la operación estratégica Fontibón – Aeropuerto Eldorado – Engativá.



2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVOS GENERALES

- Llevar a cabo un proceso de planificación integral, racional y eficiente para el predio denominado EL CHANCO, localizado en la localidad de Fontibón, de conformidad con la Ley 388 de 1997, el POT Decreto 190 de 2004, el Decreto 2181 de 2006 y Decreto 436 de 2006. Mediante este instrumento se hará viable el proyecto y el reparto de cargas y beneficios, según delimitación establecida por la Subsecretaria de Planeación Territorial de la SDP, en la Resolución No. 1284 de Junio 28 de 2010, como predio único dentro del plan parcial.
- Responder a las políticas de gobierno para suplir el déficit de vivienda de interés social, generando el 25% del área útil para Vivienda de Interés Social - VIS, para suplir la demanda de vivienda accesible de la población de este sector de la ciudad.
- Realizar la propuesta de ocupación, construcción, densidad y distribución de usos que responda a las condiciones urbanísticas, físicas, jurídicas y esencialmente que corresponda a la vocación del terreno y las condiciones de mercado, respondiendo a una demanda detectada de vivienda; contribuyendo así a aumentar el capital humano y mejorar la calidad de vida.
- Promover la integración del mercado inmobiliario con la localización de vivienda y desarrollo de un proyecto que impulse la generación de empleo; generando un hábitat con las mejores condiciones de diseño urbano fundamentado en la distribución de usos del suelo acorde a las determinantes urbanas del sitio, la dotación de zonas verdes y equipamiento de fácil acceso de los potenciales usuarios locales y del sector inmediato. Diseño de una malla vial y peatonal que responda a la distribución interna y la relación con el contexto.



- Generar usos de comercio vecinal y zonal que contribuya a la consolidación de servicios de soporte a la vivienda en este sector de la ciudad, integrándolo al entorno inmediato.
- Responder a los objetivos de la Estructura Ecológica Principal como sostener y conducir los procesos ecológicos garantizando el mantenimiento de los ecosistemas y la conectividad.; proponiendo el disfrute público y la defensa colectiva por parte de los habitantes.
- Generar un desarrollo urbanístico que considere las condiciones urbanísticas de los desarrollos de su entorno logrando la integración de actividades, usos, conectividad del sistema verde y así constituirse en un componente urbano que contribuya a elevar la calidad de vida de todos los habitantes de la zona de influencia inmediata.
- Proyectar el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta con los objetivos de ordenamiento territorial, que conduzcan a brindar mejores condiciones ambientales, físicas y de habitabilidad a los ciudadanos, e integrándola a los desarrollos existentes en su entorno.
- Contribuir a la preservación de la Estructura Ecológica Principal, proyectando espacios públicos de articulación entre el desarrollo urbano y los elementos con valores ambientales a través de la implementación de espacios públicos que garanticen un uso adecuado permitiendo el disfrute y la defensa colectiva por parte de los habitantes.
- Contribuir al proceso de recuperación y articulación de la ZMPA del Meandro del Say, con la propuesta urbanística, para mejorar las condiciones ambientales y su vinculación con la ciudad.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Articular la Estructura Ecológica Principal al proyecto urbanístico planteado, generando una zona de cesión para parque contigua al Meandro del Say, que



de protección y transición entre el ecosistema existente y la vivienda proyectada.

- Contribuir a satisfacer la demanda de vivienda planificada en el sector de Fontibón, con condiciones de habitabilidad requeridas y rodeada de áreas verdes y servicios complementarios que sirvan de soporte a la actividad residencial.
- Generar una malla vial intermedia y local que sirva de conectante con el sector de la Urbanización La Estancia y la Avenida Centenario, proporcionando vías alternativas de circulación para los actuales y futuros residentes del área circundante del plan parcial y contribuyendo a mejorar las condiciones de movilidad del sector.
- Mejorar las condiciones de movilidad de los habitantes actuales del sector y futuros del plan parcial, planteando vías acordes a la demanda generada, circuitos de ciclorutas y andenes; que proveen la infraestructura necesaria para vehículos, transporte público y para medios alternativos de transporte.
- Mejorar la calidad ambiental del territorio, mediante la propuesta de ejes verdes pertenecientes al espacio público, que conecten corredor ecológico vial de la Avenida Centenario y la zona de manejo y preservación ambiental del Meandro del Say.
- Concretar un diseño urbanístico que recoja los objetivos propuestos, inscrito dentro del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, en concordancia con los criterios de equidad social y equilibrio territorial, y precisar las condiciones para su desarrollo.
- Articular la Estructura Ecológica Principal al proyecto urbanístico planteado, generando una zona de cesión para parque contigua al Meandro del Say, que de protección y transición entre el ecosistema existente y la vivienda proyectada.



- Generar una malla vial intermedia y local que sirva de conectante con el sector de la Urbanización La Estancia y la Avenida Centenario, proporcionando vías alternativas de circulación para los actuales y futuros residentes del área circundante del plan parcial y contribuyendo a mejorar las condiciones de movilidad del sector.
- Mejorar la calidad ambiental del territorio, mediante la propuesta de ejes verdes pertenecientes al espacio público, que conecten corredor ecológico vial de la Avenida Centenario y la zona de manejo y preservación ambiental del Meandro del Say.

3. ESTRATEGIAS

Para hacer posible la implementación del Plan Parcial EL CHANCO, instrumento de planeamiento establecido por el POT, se requiere de la participación activa del propietario del predio que lo conforma y de la definición y participación efectiva de la Secretaría Distrital de Planeación en la gestión del mismo, para establecer los mecanismos que hagan viable su ejecución y permitan:

- Localizar las zonas de cesiones públicas para parques vinculadas a los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el ámbito de aplicación del Plan Parcial El Chanco, para ello se plantea un parque de escala zonal con un área de 21.626,70 metros cuadrados articulado con la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Meandro del Say.
- Contribuir al déficit de equipamientos identificado en los sectores colindantes al Plan Parcial El Chanco, planteando la localización de la cesión para Equipamiento Comunal Público de 11.833,32 metros cuadrados, en un solo globo de terreno contiguo a la Urbanización La Estancia, con el propósito de



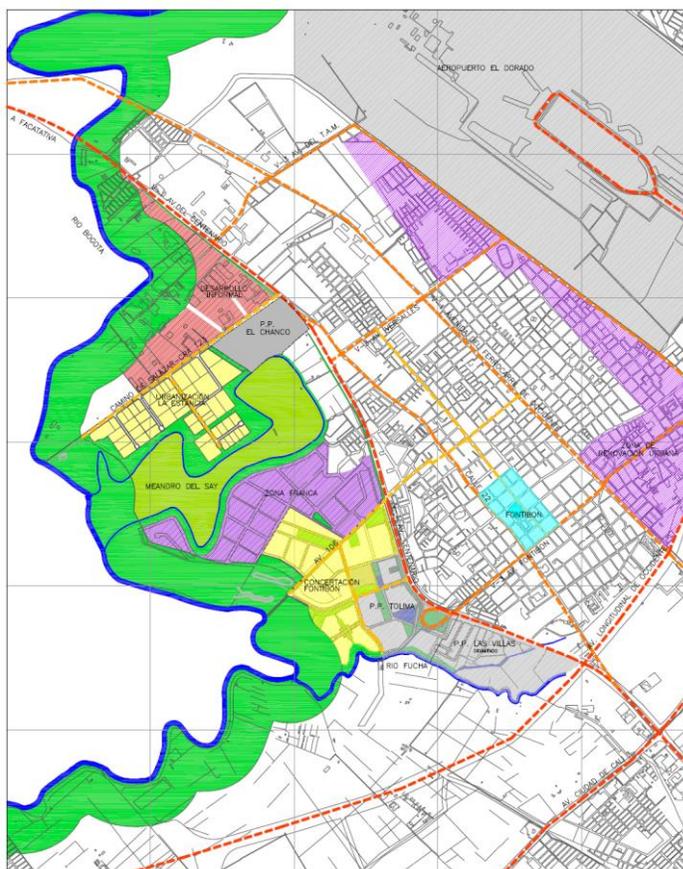
albergar un nodo de equipamientos que preste sus servicios tanto a la población del plan parcial, como a los habitantes colindantes.

- Generar un circuito interno de movilidad local que sirva equitativamente las áreas del plan parcial y garantice la accesibilidad al proyecto y la conectividad con la futura avenida Versalles. Este circuito de movilidad garantiza la conexión entre la avenida Centenario y la Carrera 123 – Camino de Salazar, generando la accesibilidad al plan parcial y al sector aledaño.
- Garantizar la permeabilidad con los sistemas viales y de transporte público a través de la propuesta de movilidad, previendo los espacios necesarios para la circulación peatonal, de bicicletas, vehículos particulares y de transporte público.
- Concretar el diseño urbanístico, criterios y normas y establecer los ámbitos para la distribución de cargas que deben ser asumidas por el propietario dentro de este Plan Parcial.
- Iniciar el desarrollo del proyecto a la mayor brevedad posible, cumpliendo con los trámites de licencias de urbanismo; licencias de construcción; Plan Director del parque zonal que se propone y demás trámites pertinentes.
- Por tratarse de un plan parcial con un único dueño se establece como estrategia del proceso, dos etapas de desarrollo: una correspondiente a tres (3) manzanas con uso de vivienda que comprende dos lotes de vivienda VIS y en una segunda etapa el desarrollo de la vivienda localizada frente a la Avenida Centenario.



II. DIAGNÓSTICO SITUACIÓN ACTUAL

1. LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO

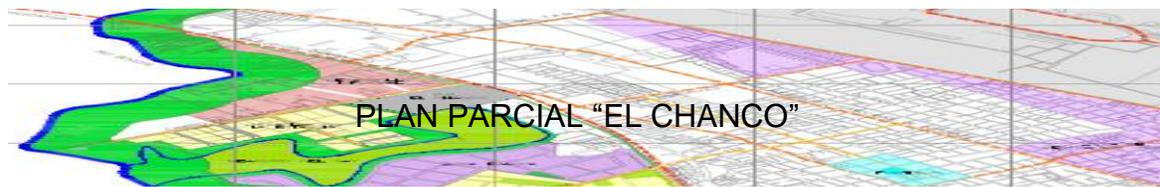


El terreno denominado EL CHANCO está localizado en el área sur oriental de Fontibón, sobre la Avenida Centenario colindante con el Meandro del Say, al occidente de la ciudad de Bogotá, en el sector correspondiente a la UPZ 77 Zona Franca – Área Urbana Integral – Zona industrial y de servicios.

Esta zona corresponde al sector de la concertación Fontibón Sur, reglamentada por el Decreto Distrital 395 de 1993, mediante el cual se incorporó ésta área al

desarrollo de la ciudad, para uso industrial y de vivienda que hoy se encuentra en proceso de consolidación y desarrollo.

Se considera que el predio objeto del presente plan parcial situado sobre el eje de interconectividad regional Avenida Centenario; forma parte de la zona de influencia, del Aeropuerto El Dorado conformada entre otras por la localidad de Fontibón enmarcada al costado sur-oriental por el Aeropuerto El Dorado.



El entorno del Aeropuerto se enmarca en el POT en la Operación estratégica Fontibón - Aeropuerto El Dorado – Engativá - Aeropuerto Guaymaral. Según el POT Decreto 190 de 2004 Artículo 25, *“Las operaciones estratégicas vinculan actuaciones, acciones e instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales en áreas especiales de la ciudad.”* El Aeropuerto se constituye en un Nodo que articula y contribuye a organizar las actividades económicas, con potencial comercial y de servicios de logística.

Su ubicación es estratégica sobre la Avenida Centenario, la cual constituye un componente de accesibilidad, relevante en integración ciudad – región ya que es el acceso a la ciudad desde el occidente, conectante con el centro económico.

Su localización en el entorno inmediato está relacionada con desarrollos que se iniciaron en 1995 con las obras de la concertación de Fontibón Sur, celebrada entre los propietarios de grandes extensiones de terreno, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de planeación). Esto constituyó un factor de transformación para ésta zona al costado suroccidental y suroriental de la Avenida Centenario. Se desarrolló el proyecto de la Zona Franca (90.00 Has aproximadamente). A finales de los 90 se cambió la destinación inicial en una parte considerable de los terrenos, reglamentados para uso industrial; se desarrolló en proyectos de vivienda por el sistema de agrupación, dando como resultado final la mezcla de usos industriales, servicios y vivienda en un desarrollo urbano planificado.



2. DELIMITACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 33 del Decreto Distrital 469 de 2003 *"Delimitación de las áreas sometidas a Plan Parcial"*, La delimitación de las áreas sometidas a un determinado Plan Parcial se realizará en función de los ámbitos territoriales de distribución de las cargas que corresponde asumir a los propietarios de los terrenos, con el fin de asegurar la aplicación efectiva del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios entre todos los propietarios involucrados.

La zona objeto del Plan Parcial comprende un área bruta de 16,90 Ha.

Cuenta con un área neta urbanizable superior a 10.00 has.

Corresponde a un predio único objeto del plan parcial **EL CHANCO**.

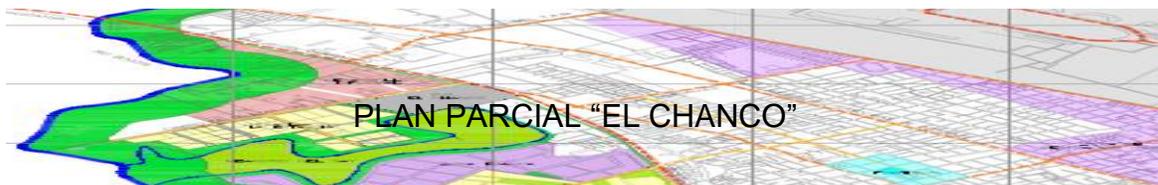
Se encuentra localizado en la mayor parte en **suelo urbano** en el área sur oriental de Fontibón, sobre el eje de carácter de integración regional y corredor ecológico Avenida **Centenario**. Según memorando 3-2016-14989 del 11 de agosto de 2016, emitido por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Meandro del Say - ZMPA, se localiza en suelo de expansión urbana.

Área de actividad urbana integral, zona industrial y de servicios.

Tratamiento de desarrollo.

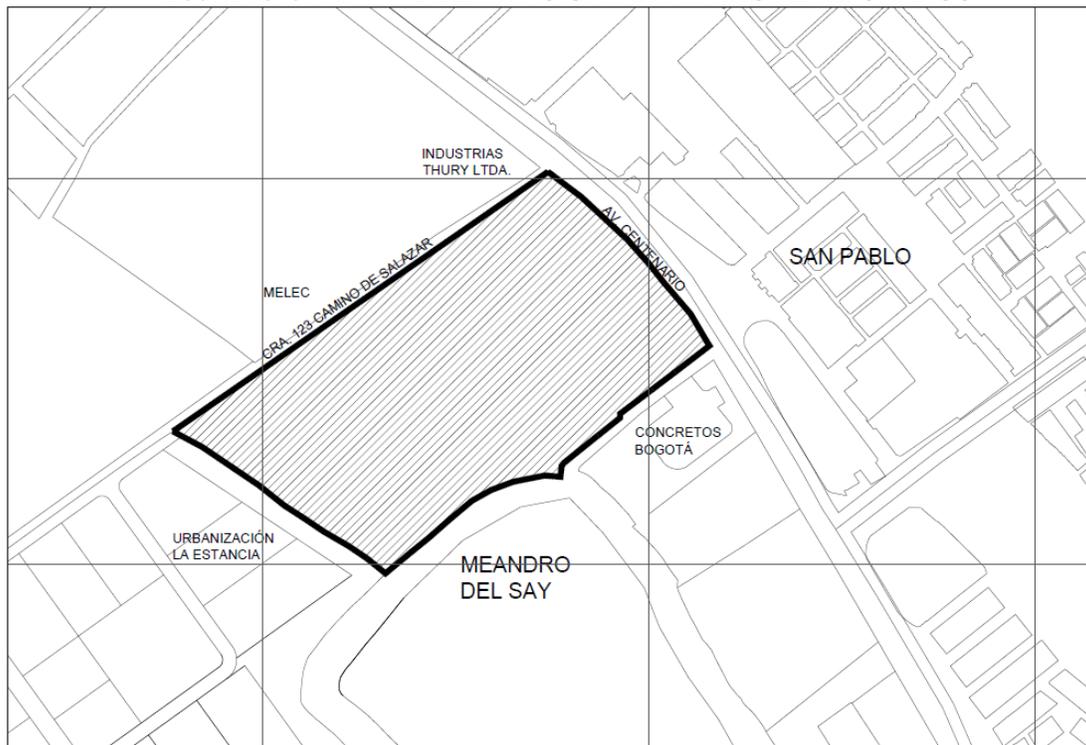
Colinda en su costado noroeste con el sistema de Áreas Protegidas Meandro del Say: elemento de la Estructura Ecológica principal.

La delimitación realizada por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución de Determinantes No. 1284 del 28 de junio de 2010, artículo 2, establece que el área objeto del plan parcial se enmarca dentro de los siguientes límites:



LÍMITE	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	PLANO No.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Noreste	Avenida Centenario	F394/1-03	Decreto Distrital 190 de 2004	Vía tipo V-1 de 64,00 metros de ancho sin construir en su sección definitiva, faltan andenes.
Noroeste	Industrias Thury Ltda.	F404/4-00	Resolución 612 del 3 de septiembre de 1992	Desarrollado – Consolidación de Sectores urbanos Especiales
	Melec	F368/3	Resolución 181 del 18 de abril de 1998	Desarrollado – Consolidación de Sectores urbanos Especiales
Sureste	Concretos Bogotá Planta Fontibón	F349/3-00		Desarrollado – Consolidación de Sectores urbanos Especiales
	Meandro del Say		Decreto Distrital 190 de 2004	Sistema de Áreas Protegidas (Parque Ecológico Distrital Humedal del Say)
Suroeste	Urbanización La Estancia	CU2 F394/4-04	Resolución CU"-99-249 del 13 de diciembre de 1999	Desarrollado

ILUSTRACIÓN 2 DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL EL CHANCO



Fuente: Elaboración propia



3. CONFORMACIÓN PREDIAL

El área del Plan Parcial EL CHANCO está conformada por un único predio con área bruta de 169.134,02 metros cuadrados.

Propietario: Constructora J. Ortiz & Cia. S en C
Dirección: Diagonal 16 No. 119 – 35 de Bogotá D.C.
Chip: AAA0140HNMR
Matrícula inmobiliaria: 50C-599511

Cuenta con las siguientes áreas de reserva y/o afectaciones:

Área Bruta	169.134,02
Sistema Hídrico	14.790,14
Meandro del Say Ronda Hidráulica	10.071,19
ZMPA Meandro del Say	4.718,95
Malla Vial Arterial Avenida Centenario	1.615,24
Redes de Servicios Públicos – Línea de alta tensión	1.902,93
Área Neta Urbanizable	150.825,71

El área del plan parcial está afectada por 14.790,14 metros cuadrados, de la Ronda Técnica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal Meandro del Say, determinada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, la cual se acoge al régimen de usos del artículo 96 del Decreto Distrital 190 de 2004 y/o los que lo reglamenten, adicionen o modifiquen con destinación para recreación pasiva.

El Propietario del terreno del plan parcial cedió al IDU, para la construcción de la vía Camino de Salazar la cual se construyó por valorización local, un área de **4.848,65 Mts²**, mediante Escritura Pública 2042 de la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá, del Veintiocho (28) de Julio de 2004. Esta área se segregó del área original



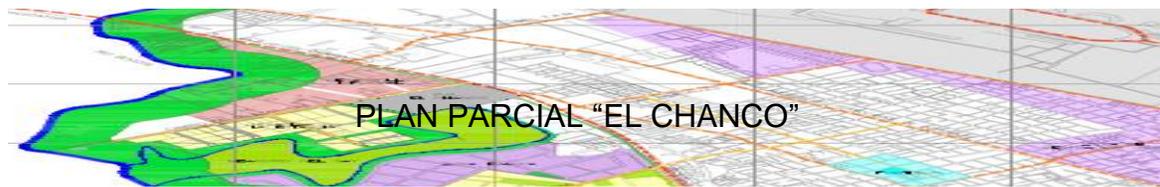
4. SITUACIÓN ACTUAL

La zona de influencia inmediata del Plan Parcial EL CHANCO se localiza en la UPZ 77 Zona Franca la cual está definida por la Monografía de la Localidad de Fontibón de la siguiente manera: *“La UPZ Zona Franca es de clasificación predominantemente industrial por cuanto allí se localizan grandes zonas con este uso. Esta UPZ se ubica en la zona suroriental de Fontibón, tiene una extensión de 490,22 hectáreas, equivalentes al 14,74% del total del suelo de esta localidad. Cuenta con 166,44 hectáreas de áreas protegidas en suelo de expansión; además figura con 11,4 hectáreas de áreas protegidas y 31,30 hectáreas de áreas sin desarrollar en suelo urbano. Esta UPZ limita por el norte con la avenida Centenario (Cil. 13), por el oriente Centenario (Cil. 13), por el sur con la futura ALO, río Fucha y por el occidente con el río Bogotá”*. No obstante lo anterior, este sector de la ciudad ha sufrido transformaciones en cuanto al uso a través de los años, dando paso al uso de vivienda en desarrollos planificados como son el caso de la Urbanización la Estancia y el plan parcial Tolima localizados al sur del plan parcial EL CHANCO.

Esta zona está localizada en un área estratégica de la ciudad y está conformada por elementos de interés ambiental que hacen parte de la estructura ecológica principal de Bogotá como son el río Bogotá, el Meandro del Say y el río Fucha enmarcada por un elemento estructurante de la movilidad constituido por la Avenida Centenario, principal corredor de integración regional de Bogotá.

El Humedal Meandro del Say, después del Río Bogotá, es uno de los principales elementos de interés ambiental del área de influencia del plan parcial EL CHANCO, con una extensión aproximada de 13,6 hectáreas, El actual meandro del Say se formó por la modificación artificial del cauce del río Bogotá.

Al costado oriental del Meandro del Say se encuentra la Zona Franca de la Ciudad de Bogotá, con una extensión de 68 hectáreas para la localización de empresas



manufactureras y de servicios, la cual inició las obras de urbanismo en 1994 entrando en operación en 1997. Es una de las principales zonas de negocio de Bogotá y del país. Esta corresponde al área de la concertación de Fontibón Sur.

Se observan en general en el sector espacios ocupados por desarrollos de estratos socioeconómicos bajos, que comparten entre sí una empobrecida calidad urbanística, que se ha pretendido contrarrestar con el desarrollo debidamente planificado de la Concertación Fontibón Sur (Zona Franca), los Planes Parciales Cundinamarca – Tolima – San Pedro. Esta área se concibió inicialmente para uso industrial, sin embargo dada la dinámica urbana y los factores económicos de la época de los 90's se transformó parte en desarrollo residencial de vivienda de interés social.

Al oriente de la Avenida Centenario, se encuentra el sector consolidado de Fontibón, desarrollado alrededor del núcleo eminentemente rural que se convirtió en uno de los centros de desarrollo urbano con potencial industrial y urbanístico, dada su cercanía al Aeropuerto El Dorado y su ubicación sobre un corredor vial de carácter regional.

Al occidente, en el área correspondiente a la Concertación Fontibón Sur, existe un área de Comercio Metropolitano, representado en el Almacén Éxito.

El área de influencia del plan parcial se observa dividida geográficamente por el elemento de interés ambiental denominado Meandro del Say; interrumpiendo la continuidad vial dando como resultado un contexto inmediato al plan parcial EL CHANCO, conformado principalmente por la urbanización La Estancia al costado sur y una zona industrial con desarrollo no planificado hacia al occidente del predio y de la vía Camino de Salazar. La vinculación con el resto de la zona de influencia se presenta por una franja angosta de uso industrial y por la Avenida Centenario.



5. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La estructura ecológica principal se define como *“la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible”*¹ la finalidad de esta estructura es la conservación y recuperación de los recursos naturales, como la biodiversidad, el agua, el aire y en general, del ambiente deseable para el ser humano, la fauna y la flora.

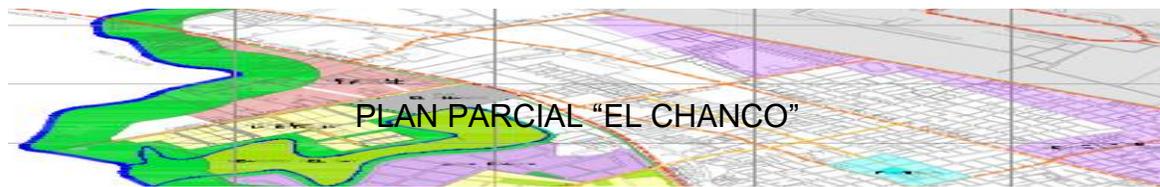
De acuerdo al artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 Compilación – POT, la Estructura Ecológica Principal está conformada por los siguientes componentes:

1. El Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital.
2. Los Parques Urbanos de escala metropolitana y zonal.
3. Los corredores ecológicos.
4. El Área de Manejo Especial del Río Bogotá.

Dentro de la estrategia de ordenamiento de la ciudad de Bogotá, definida por el Plan de Ordenamiento Territorial la Estructura Ecológica Principal, por sus valores ambientales, paisajísticos y culturales, los elementos que hacen parte de la misma se constituyen en la esencia de base para el ordenamiento de la ciudad.

A continuación se describe la relación del Plan Parcial EL CHANCO, con cada uno de los componentes de la Estructura Ecológica Principal:

¹ Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 72.



5.1. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS DEL DISTRITO CAPITAL.

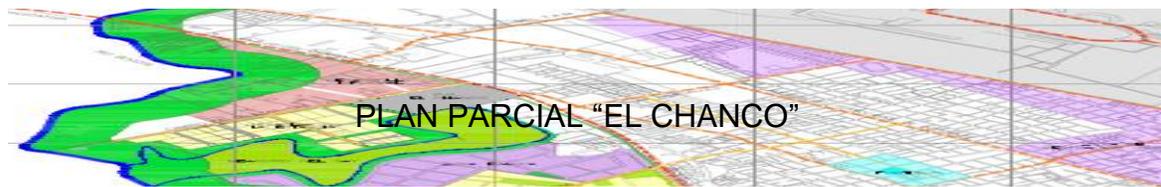
El Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 190 de 2004, en su artículo 95, identifica al Meandro del Say como un parque ecológico Distrital, catalogado en el Sistema de Áreas Protegidas Meandro del Say, Parque Ecológico de Humedal, en cuya área de influencia directa se localiza el plan parcial EL CHANCO.

El POT establece que los Parques Ecológicos Distritales de Humedal incluyen la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA), la ronda hidráulica y el cuerpo de agua, como una unidad ecológica cuyo uso principal es la preservación y restauración de flora y fauna nativos, educación ambiental y como uso compatible se permite la recreación pasiva. Este se constituye en el elemento integrador del área de influencia.

La propuesta urbanística del Plan Parcial EL CHANCO contempla la integración del sistema de espacio público verde con el Parque Ecológico Distrital de Humedal – Meandro del Say.

5.2. PARQUES URBANOS DE ESCALA METROPOLITANA Y ZONAL.

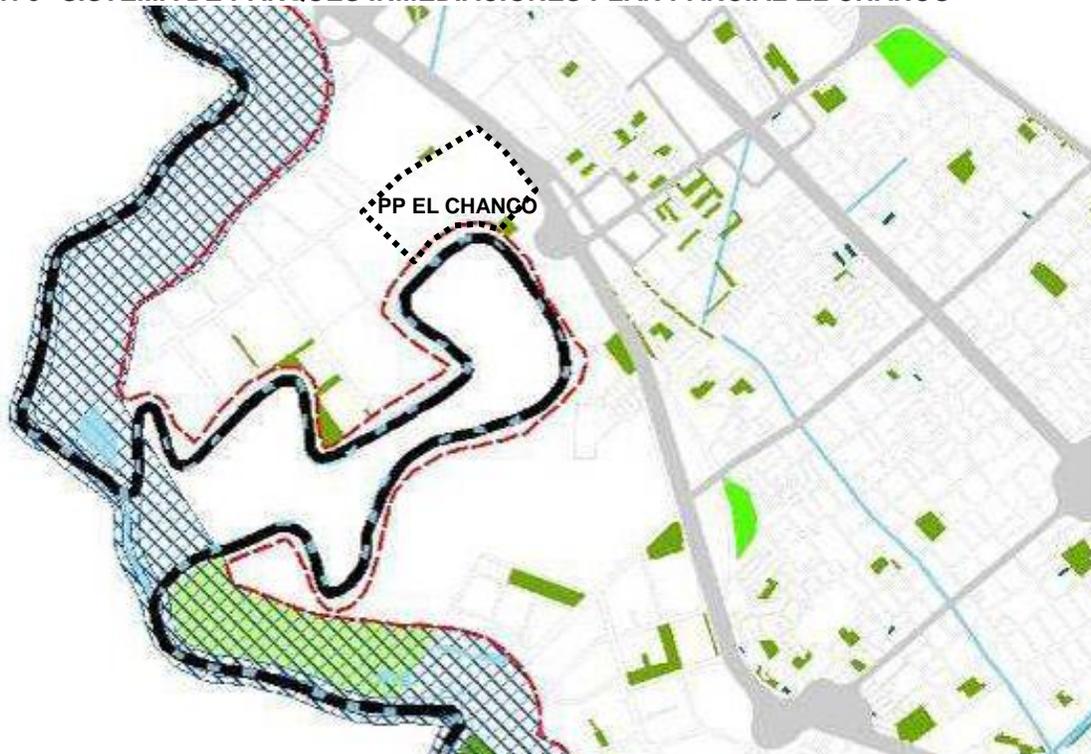
En el área de influencia del plan parcial debido al origen informal de asentamientos y al ser un sector en proceso de consolidación, un considerable porcentaje del sistema de espacio público está conformado por las cesiones producto de los procesos de urbanización de las agrupaciones y conjuntos existentes de vivienda. Estos desarrollos conforman una red de andenes, zonas verdes y vías peatonales que se articulan entre sí, como se observa en la urbanización La Estancia localizada en el límite sur predio EL CHANCO. Esto determina que el plan parcial debe ser un articulador e integrador de un espacio público que trascienda el área del proyecto.



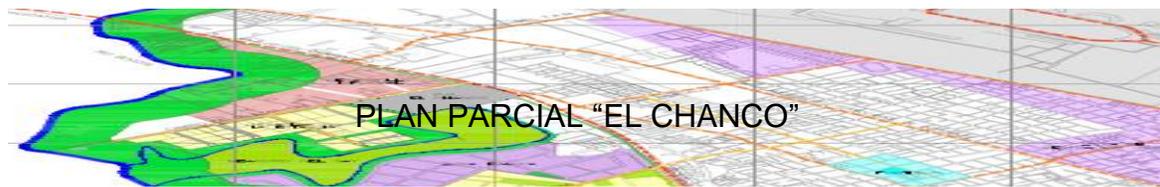
De acuerdo a la información contenida en la Monografía de Fontibón, en lo referente a parques, según la base de datos del Instituto de Recreación y Deporte, de 2011, en la localidad de Fontibón se localizan 236 parques que suman 1.373.104,8 m².

Adicional a lo anterior, en el total de áreas de parques clasificados por tipo según UPZ de Fontibón, los parques vecinales son los más representativos del total de área de parques de la localidad.

ILUSTRACIÓN 5 SISTEMA DE PARQUES INMEDIACIONES PLAN PARCIAL EL CHANCO



Fuente: Elaboración propia con base Monografía Fontibón 2011.



5.3. CORREDORES ECOLÓGICOS.

En el área de influencia del Plan Parcial EL CHANCO, se localiza el Corredor Ecológico de la Av. Centenario (Calle 13), el cual está definido en el artículo 100 del Decreto Distrital 190 de 2004 como las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de tipo V-0, V-1, V-2 y V-3 y las áreas de control ambiental de las vías principales y regionales en suelo rural y de expansión. Para el caso del corredor ecológico de la Avenida Centenario, corresponde, en su gran mayoría, a las áreas de control ambiental.

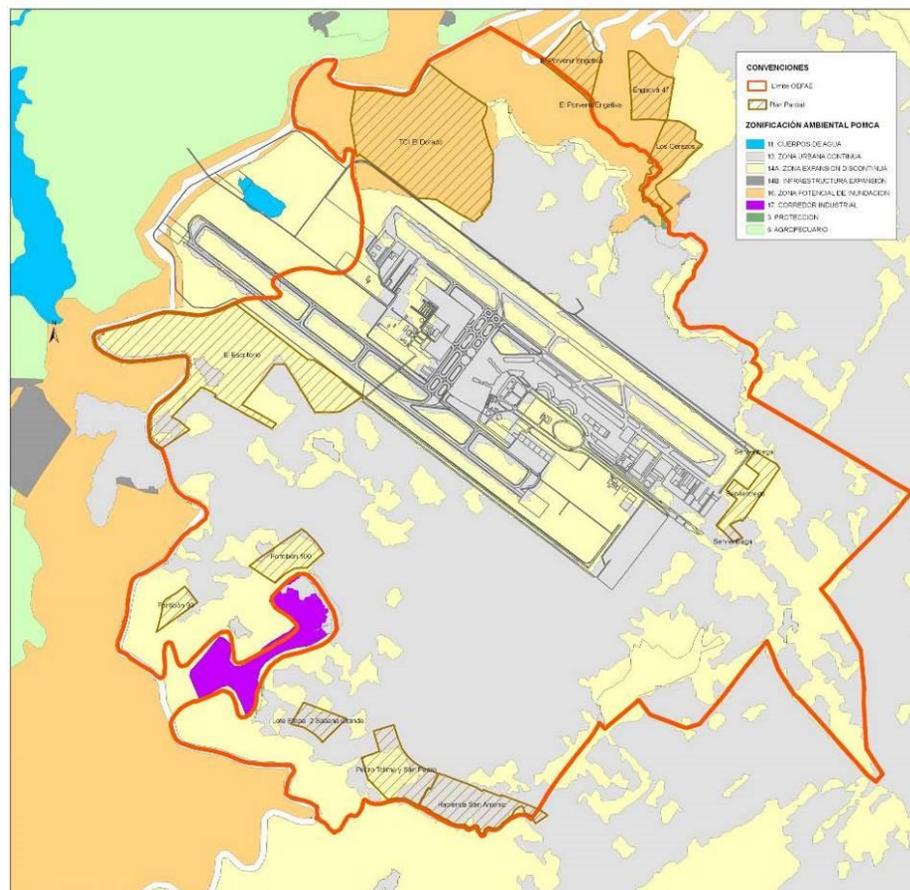
5.4. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RÍO BOGOTÁ

El Plan Parcial EL CHANCO se encuentra en el ámbito espacial del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica – POMCA- del río Bogotá, adoptado mediante la Resolución No. 3194 del 23 de noviembre de 2006 por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR.

En la cobertura oficial de Zonificación Ambiental de la cartografía del POMCA del río Bogotá, el Plan Parcial EL CHANCO aparece como “zona expansión discontinua” por lo cual se contempla la posibilidad de su urbanización.



ILUSTRACIÓN 6 COBERTURA DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL POMCA DEL RÍO BOGOTÁ EN EL ÁMBITO DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA FONTIBÓN – AEROPUERTO EL DORADO – ENGATIVÁ CON LA LOCALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO.



Fuente: Memorando DOE 3-2011-13848

Según el POMCA, el Meandro del Say colindante con el predio EL CHANCO, aparece parcialmente como **“amenaza alta de inundación”**, y como se ve en la imagen anterior esta amenaza no afecta directamente al área del plan parcial.

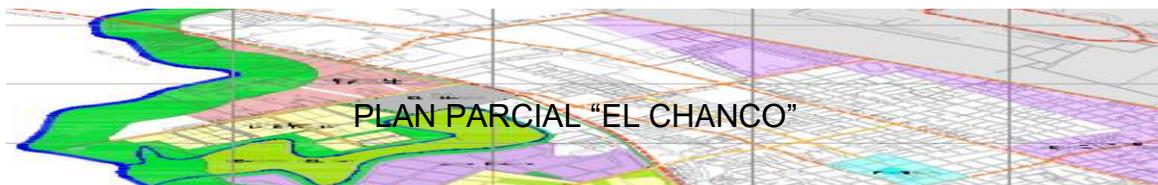
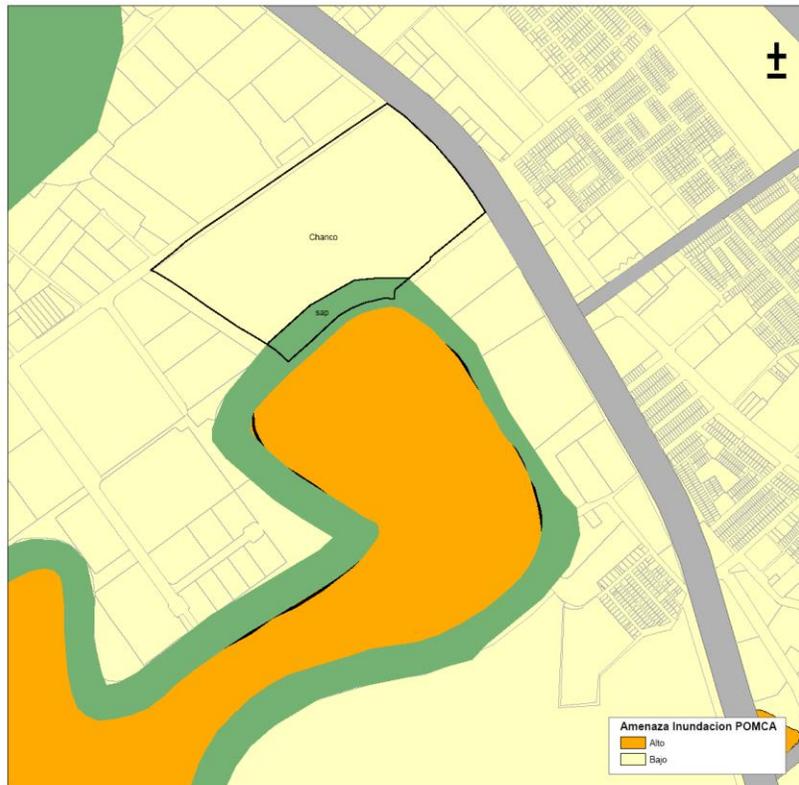


ILUSTRACIÓN 7 COBERTURA OFICIAL AMENAZA POR INUNDACIÓN DEL POMCA DEL RÍO BOGOTÁ EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL EL CHANCO.

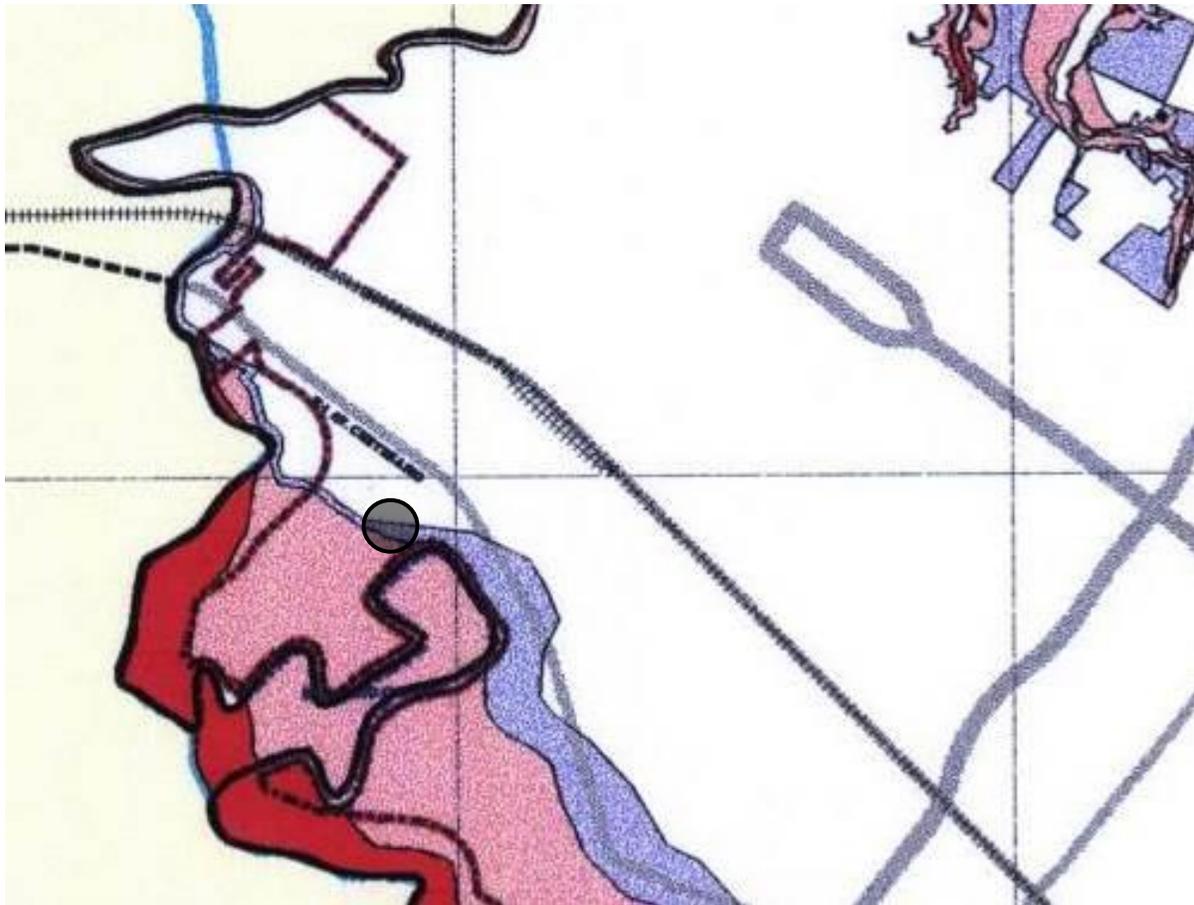


Fuente: Memorando DOE 3-2011-13848

Adicional a lo anterior en el área de influencia del plan parcial se encuentra el área de manejo Especial del río Bogotá.



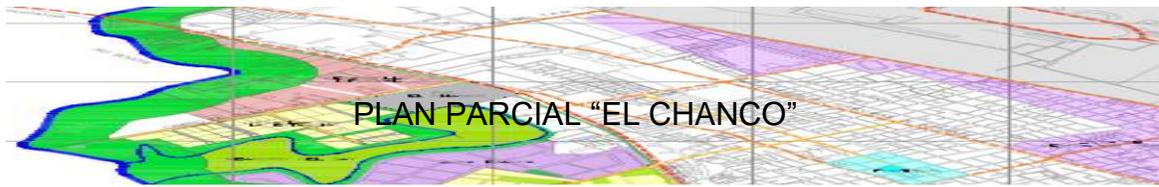
5.5. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS



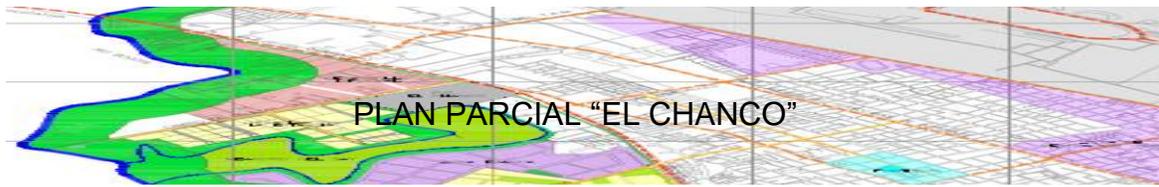
Fuente: Elaboración propia con base en Plano No. 4. "Amenaza por inundación", del Decreto Distrital 190 de 2004

De acuerdo al Plano No. 4. "Amenaza por inundación", del Decreto Distrital 190 de 2004, el Predio EL CHANCO, se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría media y baja, y de acuerdo al Plano No. 3. "Amenaza por Remoción en Masa", del Decreto Distrital 190 de 2004, no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

Respecto al riesgo de amenaza por inundación, para el área del Plan Parcial el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER se pronunció frente al tema de amenaza mediante radicado SDP 1-2016-00779 del 12 de enero 28



de 2016, en el cual señala que: *“Según el Plano Normativo 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT -Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá –POT), Mapa de Amenaza por Inundación, el polígono que cubre el plan parcial “EL CHANCO” está localizado en zonas de amenaza media, baja e inferior a la baja de inundación por desbordamiento del río Bogotá”.*



6. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Conforme al artículo 18 del Decreto del Decreto Distrital 190 de 2004 Compilación – POT, los sistemas generales que componen la estructura funcional y de servicios, para el Plan Parcial EL CHANCO, se describe lo siguiente:

6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

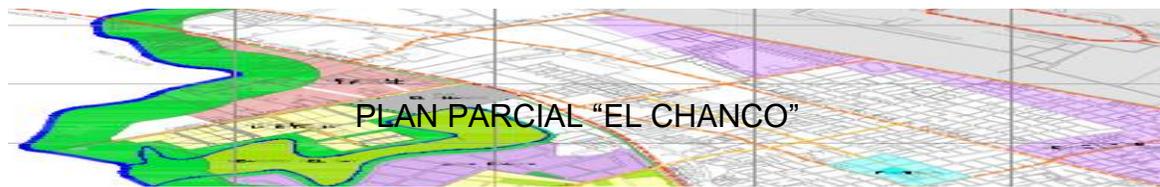
El sector donde se localiza el plan parcial EL CHANCO, está servido en la actualidad por tres vías del sistema vial arterial de la ciudad, que actúan como soporte metropolitano y regional. A través de ellas se realiza la conectividad, de tipo regional y hacia el centro, norte y sur de la ciudad. (Ver ilustración No. 8)

6.1.1. Subsistema vial

El Plan de Ordenamiento Territorial jerarquizó la malla vial de la ciudad de acuerdo a su grado de conectividad y accesibilidad en tres categorías: malla vial arterial, malla vial intermedia y malla vial local. En el ámbito del Plan Parcial la malla vial está conformada de la siguiente manera:

6.1.1.1. Malla vial Arterial

Dentro de las vías del área de influencia del plan parcial en esta categoría se encuentra la Avenida Centenario, la cual no está construida en su perfil definitivo V-



1 de 64 metros y garantiza la conectividad de Bogotá con los municipios del occidente de la Sabana y presenta las siguientes características:

Vía	Tipología	Observaciones
Avenida Centenario (AC 13)	Vía tipo V- 1 de 64.00 metros de ancho y 10.00 metros de Control Ambiental	Vía de integración regional, que actualmente está siendo evaluada por el IDU como Corredor de Carga parcialmente construida.

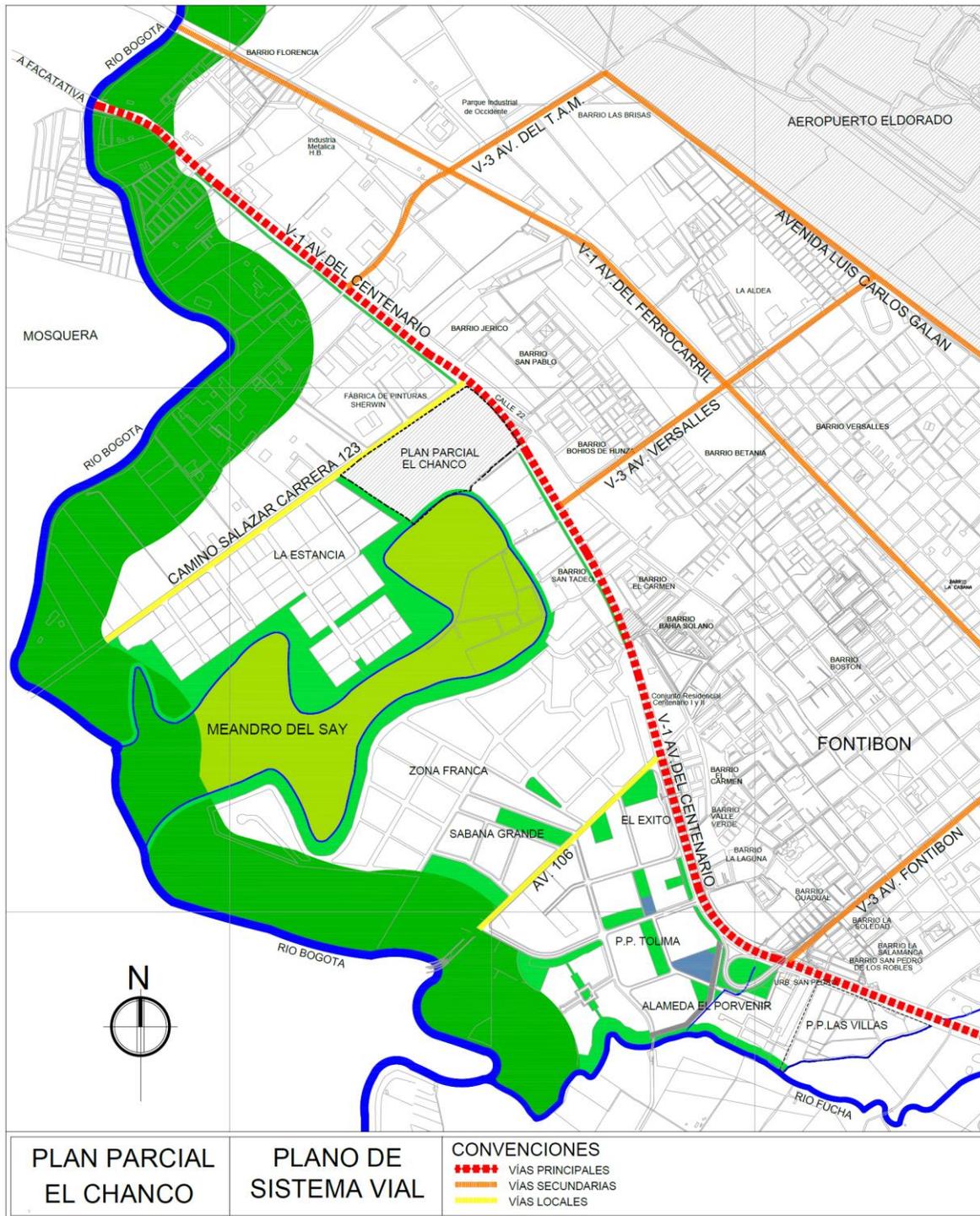
De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que en el área de influencia inmediata existen las siguientes avenidas, la Av. Versalles y la Av. del T.A.M. vías tipo V-3 que sirven de conectividad entre el plan parcial y el núcleo fundacional de Fontibón en sentido sur – norte y viceversa.

Para la malla vial arterial en el Plan parcial se debe contemplar el área de reserva necesaria para la ampliación a la sección vial definitiva de la Avenida Centenario vía V-1 de 64.00 metros de ancho y control ambiental de 10.00 metros, la cual no se encuentra construida en su sección definitiva. Se deberá tener en cuenta la reserva planteada en las planchas H-4 y H-5 escala 1:2000 del IGAC y el trazado señalado en el plano topográfico F394/ 1-03 o plano que lo actualice.

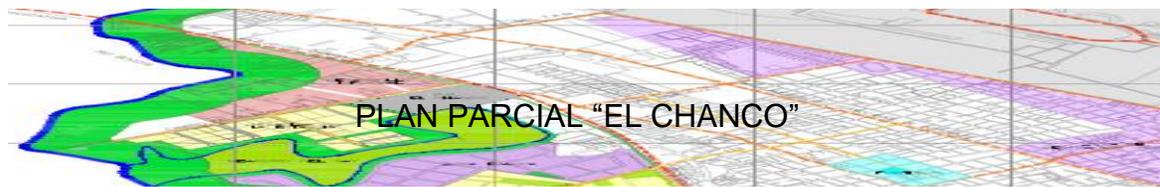


PLAN PARCIAL "EL CHANCO"

ILUSTRACIÓN 8 MALLA VIAL ARTERIAL ÁREA DE INFLUENCIA PP EL CHANCO

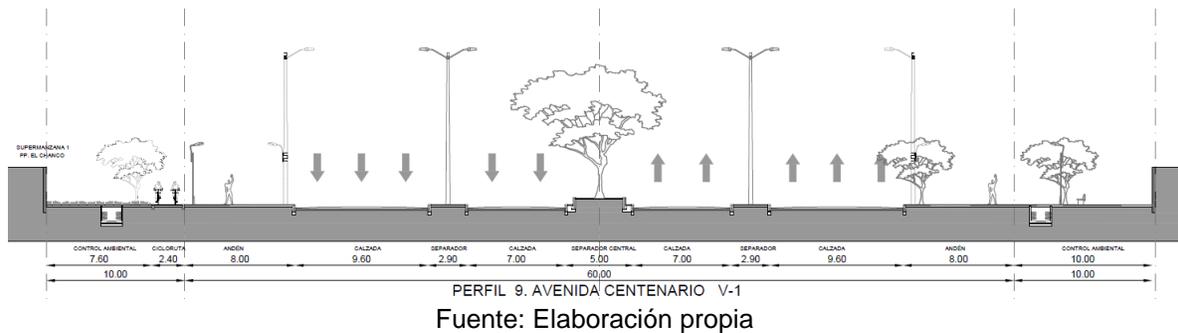


Fuente: Elaboración propia



Avenida Centenario – Malla arterial subsistema de integración ciudad región. Perfil: 64.00 Mts. – Tipo V – 1. No está construida en la totalidad de su perfil. Pasa por el costado norte del plan parcial.

ILUSTRACIÓN 9 PERFIL AVENIDA CENTENARIO



Existe en proyecto sobre el costado oriente de la zona de influencia la vía **Avenida Longitudinal de Occidente**, eje conectante regional que atraviesa el costado occidental de la ciudad de norte a sur. Es una vía V-0 con perfil de 100.00 mts. Pertenece a la malla vial arterial principal como eje de integración regional y nacional.

Actualmente el sector se moviliza por la Avenida Centenario, vía de integración ciudad región, que recorre en sentido occidente – oriente. Esta vía tiene sus andenes incompletos.

El diagnóstico, evaluación y análisis de la movilidad y especialmente del tráfico para los flujos vehiculares y peatonales, aforos y conteos se presentan en el Estudio de Movilidad que hace parte de la presente formulación y que se anexa al presente documento. (Anexo No. 1 Análisis de Movilidad Plan Parcial El Chanco).

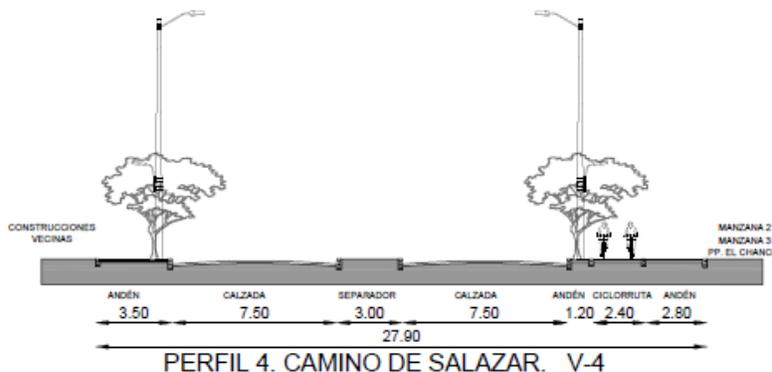


6.1.1.2. Malla vial intermedia.

Está constituida por aquellas vías que garantizan la accesibilidad a nivel local y son la transición entre las vías de la malla vial arterial y la malla vial local.

En esta categoría se encuentra el Camino Salazar Carrera 123 que conecta el sector en sentido sur – norte y viceversa. Al ser la principal vía de acceso al sector del plan parcial y alrededores, esta vía presenta un alto flujo vehicular, de acuerdo al análisis de movilidad, la intersección de la avenida Centenario por carrera 123, se encuentra en un nivel de servicio D, con una demora promedio por vehículo de 40,61 segundos en toda la intersección, siendo el acceso occidental el de peor calificación, recibiendo de manera individual, el movimiento directo occidente – oriente (movimiento 3), un nivel de servicio F.

ILUSTRACIÓN 10 PERFIL CARRERA 123 CAMINO DE SALAZAR



Fuente: Elaboración propia

6.1.1.3. Malla vial local.

Es aquella cuya principal función es permitir la accesibilidad a las unidades prediales que conforman la ciudad en general, conectan los barrios con la malla vial intermedia y de ahí con el resto de la ciudad.



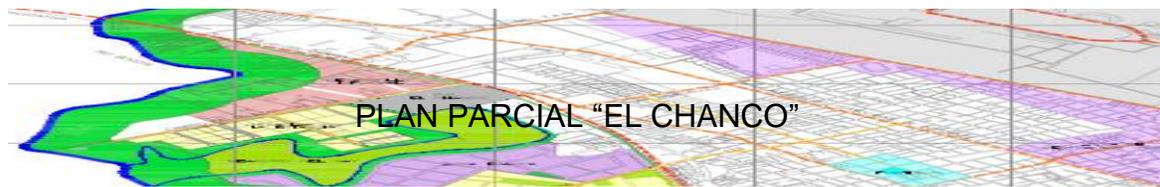
La malla vial local del plan parcial está conformada principalmente por vías con perfil V-7 que garantizan la accesibilidad del proyecto con el Camino Salazar Carrera 123, de ahí a la Avenida Centenario y al resto de la ciudad.

El Camino de Salazar actualmente es la única vía que da acceso a la zona y el predio del plan parcial tiene su mayor frente sobre esta vía.

Vale la pena resaltar la presencia en el área de influencia de la Alameda El Porvenir en el costado nororiental de la zona de influencia, con 19 kilómetros de longitud, La Alameda El Porvenir es el corredor de espacio público más largo de Latinoamérica, los cuales atraviesan las localidades de Fontibón, Kennedy y Bosa. Se inició en agosto de 2000 y a la fecha cuenta con cinco tramos que terminan en el sector de Tibanica en Bosa. El Plan Parcial El Chanco se relaciona con la Alameda el Porvenir, a través del Corredor Ecológico de la Avenida Centenario. (Ver Ilustración No. 8 Pág. 32).

La malla vial intermedia y local, que tienen relación con el plan parcial EL CHANCO se encuentran identificadas en el plano No. 1 “Estructura del Plan Parcial”, y son las siguientes:

Subsistema Vial	Nombre de la vía	Tramo		Sección Vial	Observaciones
		DE	HASTA		
Malla Vial Local	Carrera 123	Calle 15	Avenida Centenario	V-4 de 25.00 metros de ancho	Se denomina Camino de Salazar construida parcialmente en su sección definitiva. Dentro del Plan Parcial está totalmente construida y con andenes.



	Carrera 119	Avenida Centenario	Volteadero de la calle 15	V-6 de 16,00 metros de ancho	De acuerdo a planos urbanísticos F404/4-00 y F349/3-00. Sin construir en su sección definitiva. Se complementa en el Plan Parcial para conformar el perfil definitivo.
--	-------------	--------------------	---------------------------	------------------------------	--

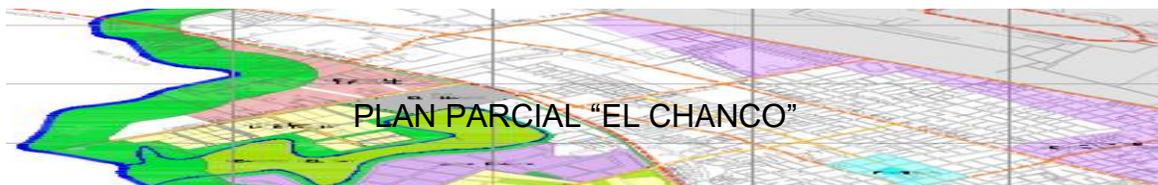
En la propuesta urbanística se precisará el trazado, las líneas de demarcación, los accesos vehiculares y los radios de giro, de estas vías de la malla vial intermedia y local por ser necesarias para la movilidad y accesibilidad del área del plan parcial, su construcción y mantenimiento son parte de las cargas locales del plan parcial. Las vías deben cumplir con los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.,el Decreto 327 de 2004, la Cartilla de Andenes Decreto 561 de 2015 y la cartilla de Mobiliario Urbano Decreto 603 de 2007.

6.1.2. Subsistema de Transporte

El subsistema de transporte garantiza la movilidad de las personas, bienes y mercancías dentro de la ciudad y hacia la región. El subsistema está conformado por el transporte público colectivo, el transporte particular y transportes alternativos.

El área de influencia del Plan Parcial EL CHANCO, está servida principalmente por el transporte público colectivo que transita la Avenida Centenario y garantiza la conectividad con el centro financiero y el resto de la ciudad.

Dentro del sistema de transporte masivo conformado por Transmilenio, se tiene previsto la construcción de la línea de Transmilenio por la Avenida Centenario y la



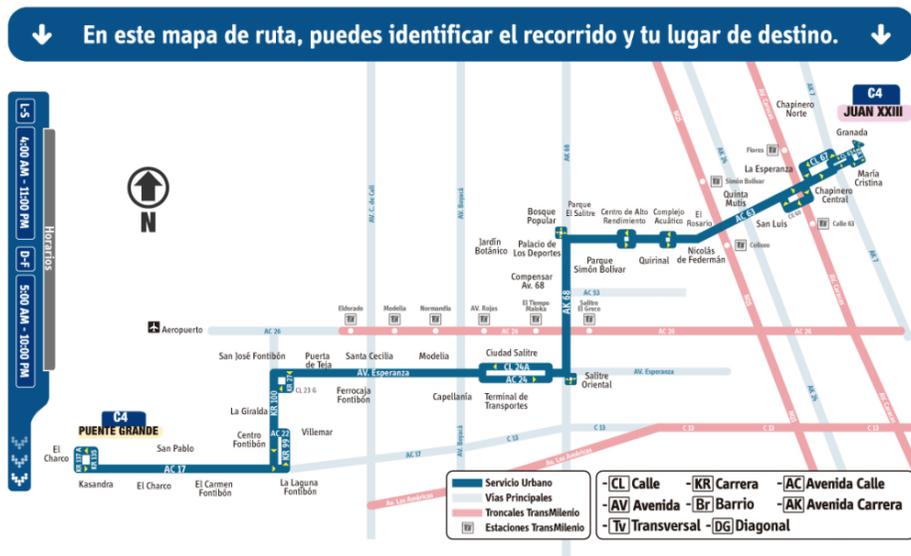
posibilidad del Tren de Cercanías que circularía por la Avenida del Ferrocarril de occidente.

De acuerdo a las rutas SITP presentes en el área de influencia, se presenta en el siguiente cuadro información detallada cada una de ellas:

RUTA	ORIGEN	DESTINO
505	Kassandra	El Nogal
921	Puente Grande	Acacias
C4	Juan XXIII	Puente Grande

De lo anterior, el sector aledaño al predio del Plan Parcial EL CHANCO, está servido sólo por tres rutas del SITP que circulan a través de la Avenida Centenario.

ILUSTRACIÓN 11 RUTA C4



Fuente: sitp.gov.co

ILUSTRACIÓN 12 RUTA 921

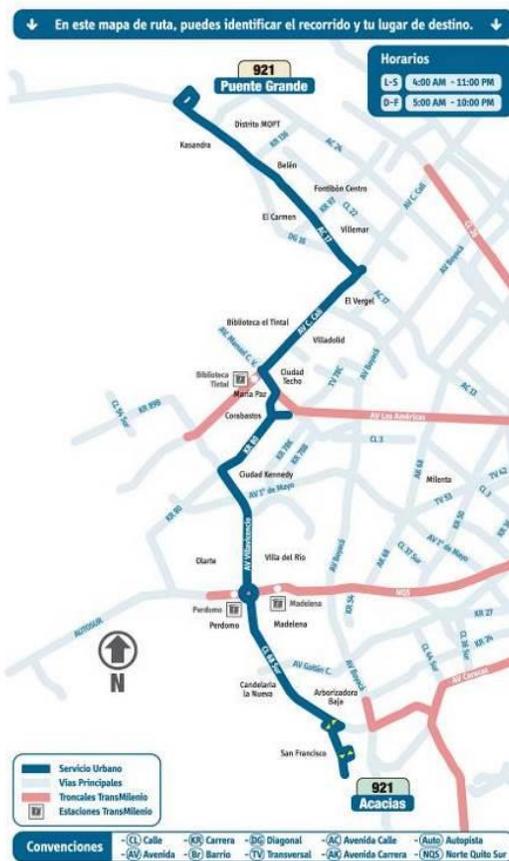
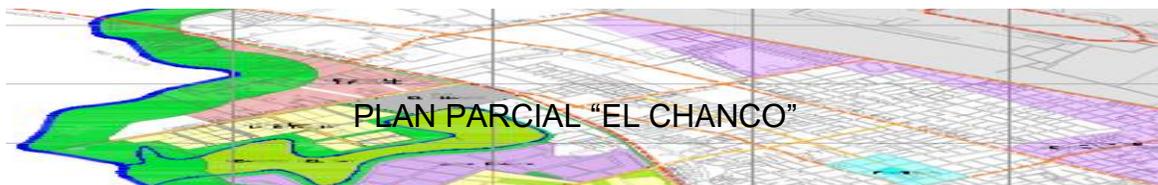


ILUSTRACIÓN 13 RUTA 505



Fuente: sitp.gov.co

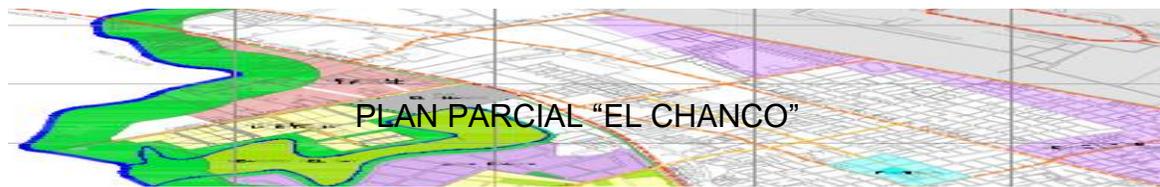
Adicional a lo anterior, debido a la cercanía de la Troncal de la Avenida Calle 26, existen dos rutas alimentadoras que sirven al sector tales como:

Ruta Alimentadora 16-7 La Estancia. Circula por la Avenida Centenario hasta la Carrera 127 y de regreso ingresa el sector por medio de la Carrera 123 (Camino de Salazar) hasta la Calle 15.

Ruta Alimentadora 16-8 Zona Franca. Circula por la Carrera 100 en Fontibón y sirve la Zona Franca.

6.1.3. Accesibilidad

De acuerdo al proyecto urbanístico del plan parcial EL CHANCO, bajo las condiciones prevalecientes y proyectadas de desarrollo de malla vial principal de la



ciudad, la accesibilidad al predio se logra a través de la Av. Centenario, la cual junto con la Carrera 123 se convierte en las principales vías de acceso al sector donde se ubica el predio.

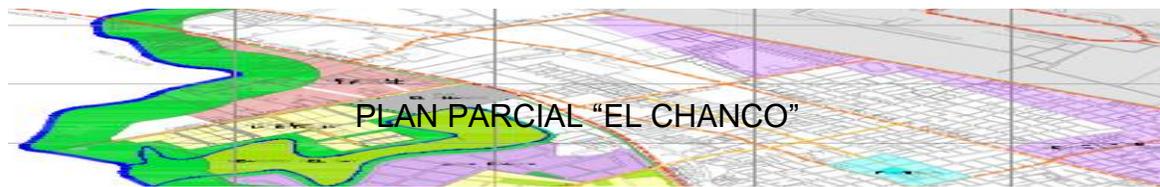
Para escenarios futuros el Plan de Ordenamiento Territorial – POT proyecta el desarrollo de la Av. Versalles (Carrera 116) y la Av. del TAM (Carrera 128), vías que actualmente se encuentran desarrolladas de manera parcial, sin disponer de las secciones y características típicas proyectadas (vías tipo V-3). Para mayor claridad, la ilustración No. 8 muestra la ubicación del Plan Parcial en el sector, las vías que conforman la malla vial principal y la propuesta a desarrollar por el Plan.

De acuerdo con la infraestructura de la malla vial se observa que la Av. Centenario y la Carrera 123 se constituyen en las vías colectoras de los tráficos vehiculares y peatonales que generará el Plan Parcial, así como del sector en general.

6.2. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

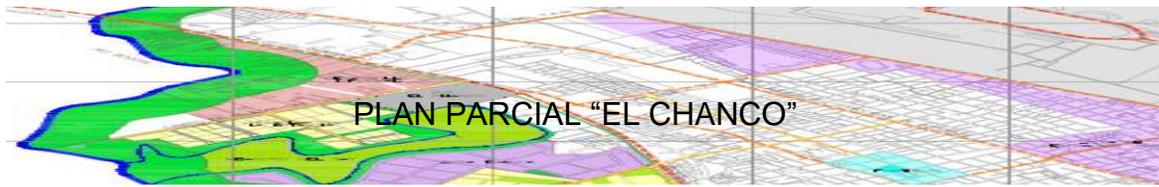
El área de influencia del plan parcial EL CHANCO presenta un déficit de equipamientos, principalmente equipamientos deportivos y recreativos y de abastecimiento de alimentos.

Actualmente, los habitantes del sector sólo cuentan con los equipamientos existentes en núcleo fundacional de Fontibón y sus alrededores, siendo insuficientes y con graves problemas de accesibilidad debido a que la Avenida Centenario que divide las dos zonas se convierte en una barrera física que dificulta la relación de la comunidad con los equipamientos antes mencionados.



El área de equipamiento comunal público planteada en el plan parcial EL CHANCO deberá responder a las proyecciones contenidas en los planes maestros de equipamientos colectivos y a las necesidades detectadas por el Distrito Capital en el sector.

De acuerdo al Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D.C., en comparación con otras localidades del Distrito Capital, Fontibón se ubica en un rango medio, al ser la novena localidad con menos equipamientos en relación con el total de su población, pues cuenta con un equipamiento por cada 642 personas.

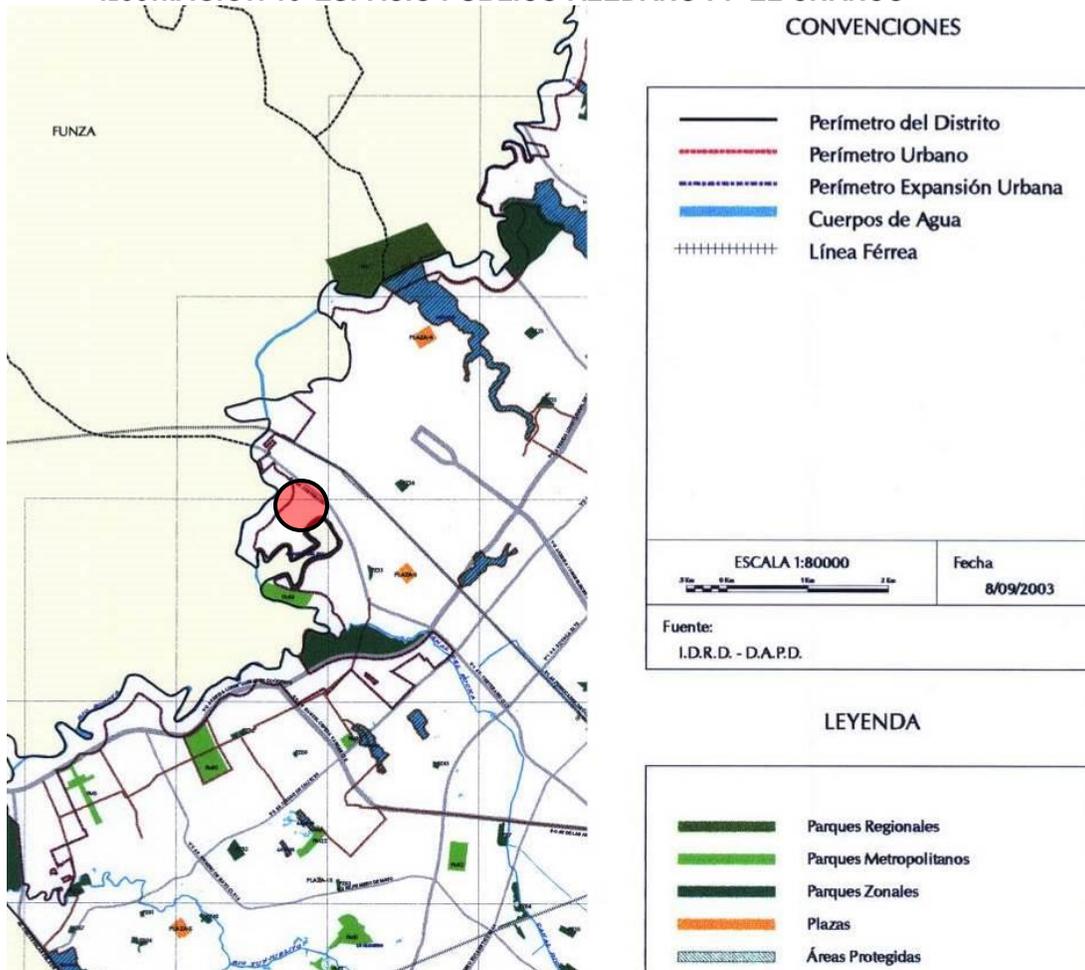


No obstante el déficit de equipamientos de la Localidad de Fontibón, en el sector aledaño al predio del Plan Parcial EL CHANCO, según lo evidencia la anterior ilustración, la situación es aún más deficitaria por lo cual, el área que destine el plan parcial para equipamiento comunal público debe permitir la interacción de equipamientos que ayude a suplir las necesidades de los habitantes del sector.



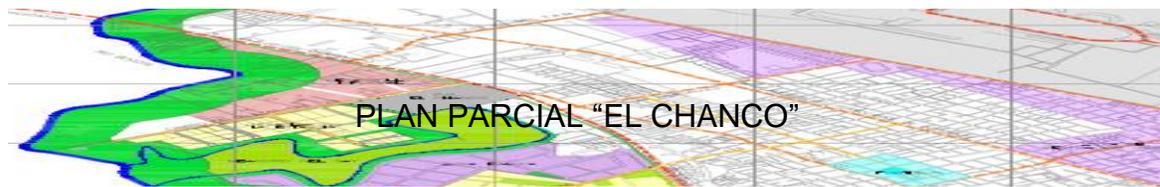
6.3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO: PARQUES Y ESPACIOS PEATONALES

ILUSTRACIÓN 15 ESPACIO PÚBLICO ALEDAÑO PP EL CHANCO



Fuente: Elaboración propia con base en Plano No. 14. "Sistema de Espacio Público", del Decreto Distrital 190 de 2004

En el sector aledaño al Plan Parcial EL CHANCO, como componente del espacio público de la ciudad, sobresale el Parque Metropolitano Zona Franca.



Las determinantes para el manejo del espacio público que establece el POT y la Resolución 1284 del 28 de junio de 2010 y el análisis del sector que deberán considerarse son:

- Diseñar una estructura de espacio público que permita la vinculación de los usos propuestos en el interior del plan con los sistemas generales de la ciudad planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Destinar el 17% del área neta urbanizable como cesión pública para parques concentrando mínimo el 50% en un globo de terreno para un parque zonal, el cual debe articularse con el sistema vial y el área de manejo y preservación ambiental del Meandro del Say.
- El área del plan parcial, debe relacionarse con la red de espacios públicos generados por las urbanizaciones vecinas, por lo tanto debe responder a la articulación ambiental y espacial de estas zonas y las zonas de manejo y preservación ambiental del Meandro del Say con las generadas por el presente plan parcial.

6.4. SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS

El predio EL CHANCO cuenta con la posibilidad inmediata de servicios de acueducto, saneamiento básico, energía, telecomunicaciones, gas natural y recolección de basuras; ya que mediante la concertación de Fontibón Sur se adecuó la zona para el desarrollo urbanístico y se dotó con las redes necesarias para la prestación de los servicios. Dentro del predio, la empresa de acueducto y alcantarillado la Empresa Acueducto delimitó la zona de reserva ambiental para la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del Meandro del Say.

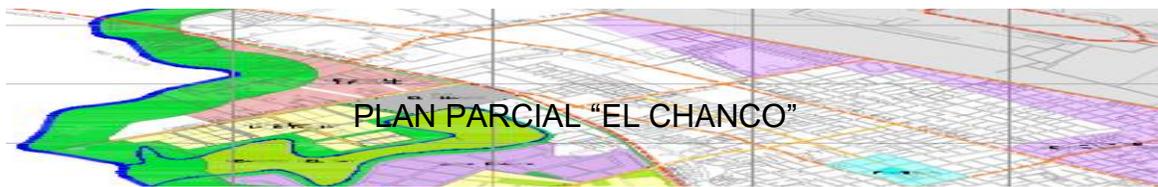


DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

- Sistema de acueducto y alcantarillado.
Oficio S-2016-207869 del 14 de septiembre de 2016 (actualización a la Factibilidad).
Oficio S2009-264570 del 18 de agosto de 2009.
- Sistema de energía eléctrica.
Oficio ESP No. 01349395 de diciembre de 2009.
- Sistema de telecomunicaciones.
Oficio No. 011740 del 7 de noviembre de 2009.
- Sistema de gas natural.
Oficio No. 10150222-580-2009 del 18 de septiembre de 2009.
- Aseo – ATESA.
Oficio 000477 de noviembre de 2008.

El servicio de aseo se presta por parte de consorcios privados encargados de recolectar y transportar hasta el sitio de tratamiento o disposición final de los residuos generados por usuarios residenciales y pequeños productores, y residuos ordinarios producidos por grandes generadores. Adicional a lo anterior, se encargan de barrer y limpiar las vías y áreas de amoblamiento urbano público y cortar el césped de las áreas verdes del Distrito Capital, esto incluye la recolección y el transporte de residuos hasta el sitio de disposición final.

El servicio de recolección de basuras en la ciudad se encuentra dividido en 6 áreas de servicio de aseo exclusivo. La localidad de Fontibón donde se localiza el plan parcial forma parte del área exclusiva ASE No. 2 ATESA.



III. ZONA DE INFLUENCIA INMEDIATA

La zona donde se localiza el plan parcial EL CHANCO está determinada por un anillo verde constituido por la franja de la zona de manejo ambiental del Meandro del Say; la zona de protección ambiental del Rio Bogotá, y por el control ambiental de la Avenida Centenario.

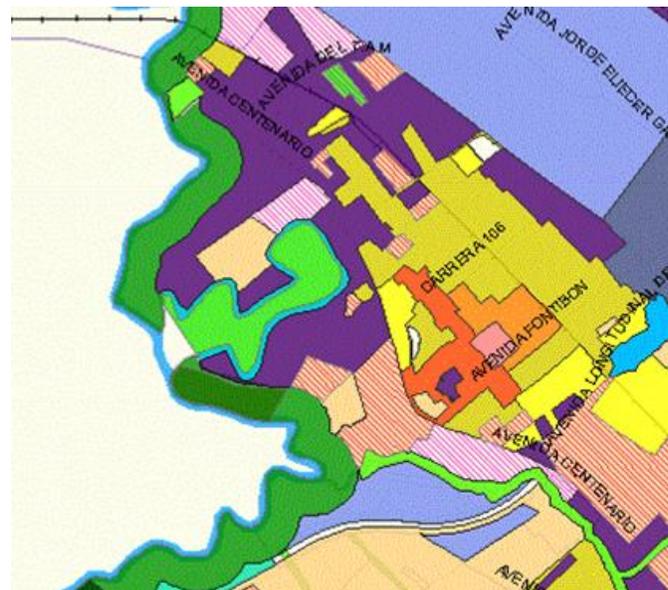
El entorno inmediato vinculado al plan parcial, corresponde a la urbanización La Estancia, localizada al costado suroccidental del predio, el Meandro del Say al costado sur oriental del predio y con el predio de Concretos Bogotá al costado sur del predio.

1. USOS DE SUELO URBANO E INTENSIDADES

1.1. ÁREAS DE ACTIVIDAD

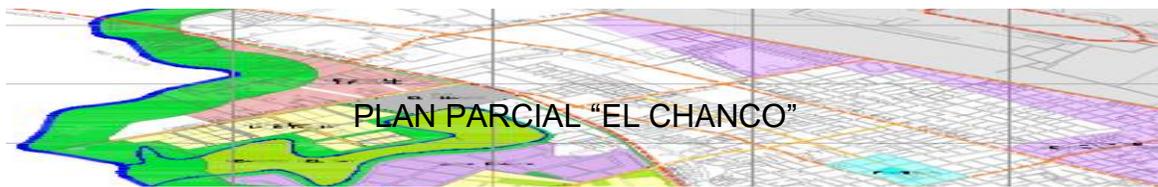
La cartografía oficial del POT (plano 25 usos del suelo urbano de expansión) determina que el área de influencia del plan parcial es predominantemente industrial, en cuanto al predio objeto del plan parcial se encuentra localizado en un área de Área Urbana Integral – Zona industrial y de servicios.

El proyecto contempla el desarrollo del uso de vivienda de interés social y vivienda tipo 4.



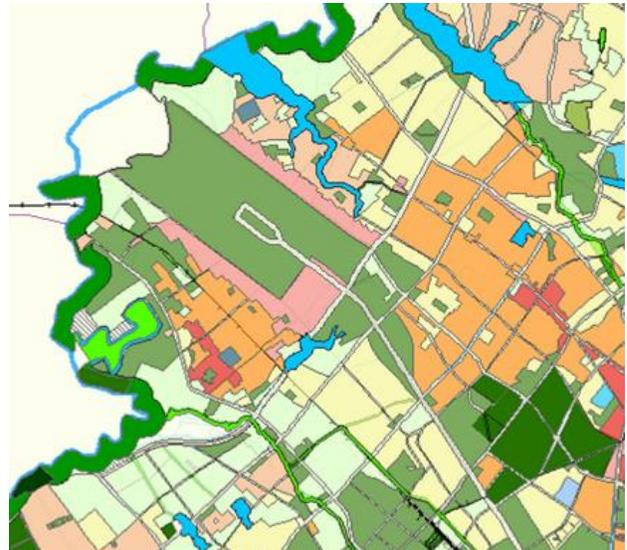
6. ÁREA URBANA INTEGRAL
-  Zona Residencial
 -  Zona Múltiple
 -  Zona de Servicios e Industria

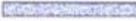
PLANO 25. POT. USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN



1.2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

De acuerdo con la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el plano No. 27 de Tratamientos Urbanísticos la mayoría de predios del área de influencia se localiza en el tratamiento de desarrollo, por lo cual el proceso de urbanización se ha dado a través de planes parciales.

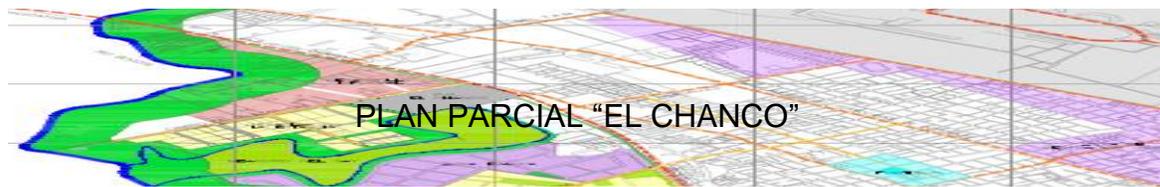


	De Recuperación
	De Sectores Urbanos Especiales Propuestos

PLANO 27. POT. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

1.3. USOS

Para el diagnóstico de los usos del suelo del sector se parte de la totalidad del área de influencia para establecer la incidencia con el presente plan parcial y que sirve de insumo para determinar su potencial de desarrollo. En esta área se detecta una interrelación del uso industrial y el de vivienda, debido a que en el año de 1993 se llevó a cabo la concertación de Fontibón Sur que contemplaba principalmente el uso industrial, eje de actividad múltiple y una Zona de Servicio Metropolitano Especial donde se desarrolló la Zona Franca y posteriormente se desarrolló el sector comprendido por la urbanización La Estancia con uso residencial e industrial. No obstante dados los factores económicos de la década de los 90's, la dinámica urbana y el marcado déficit de vivienda de interés social se motivó el desarrollo de



vivienda en grandes terrenos que originalmente estaban destinados para uso industrial, como es el caso de los predios la Estancia, Tolima, Sabanagrande, Cundinamarca y una agrupación al occidente del Camino de Salazar denominada Pradera I y II.

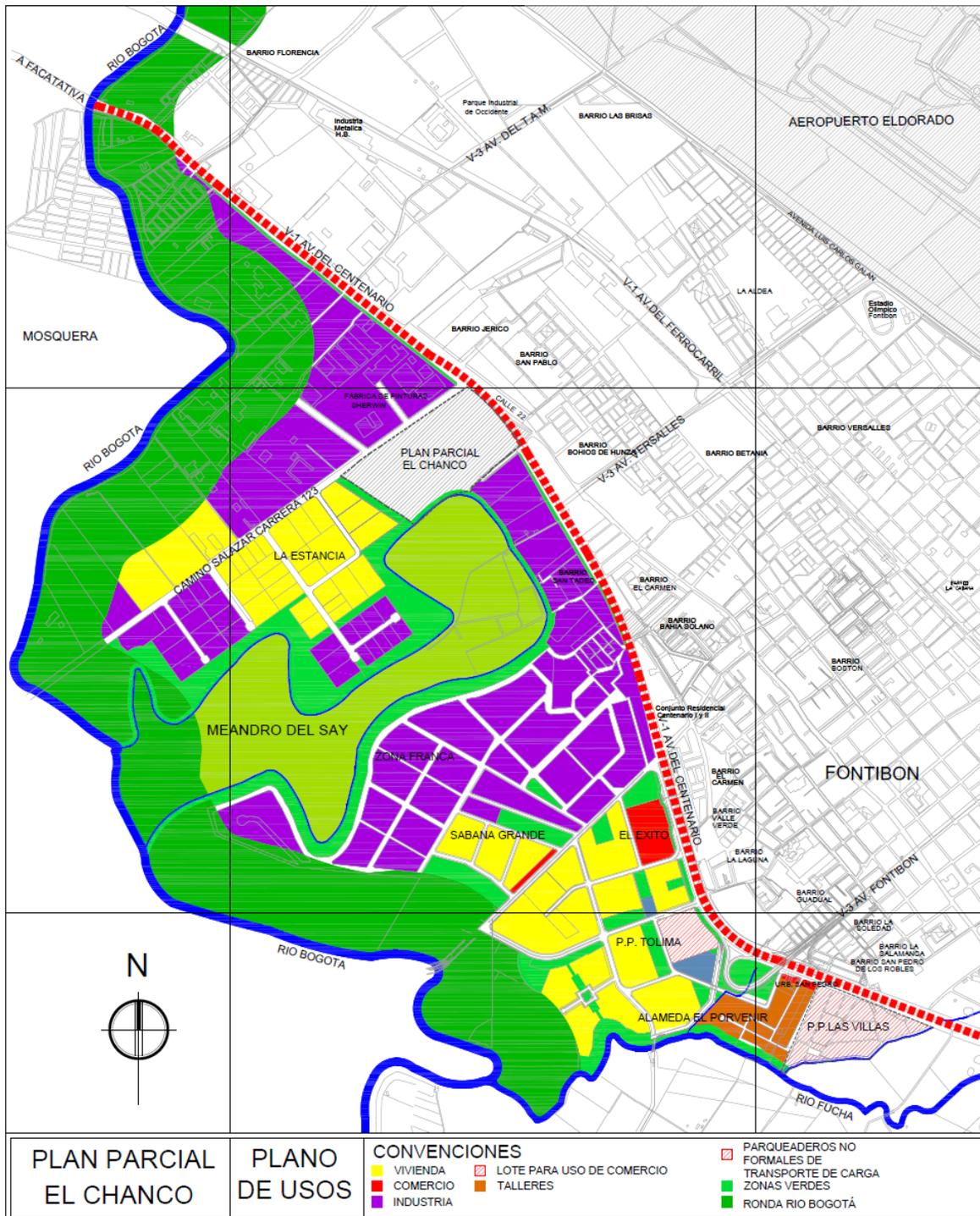
En el contexto inmediato se observa entre el río Bogotá y el Camino de Salazar un desarrollo informal sin servicios, carente de zonas verdes, con vías en mal estado e implantados sobre la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá.

La zona franca constituye un desarrollo industrial de altas especificaciones en agrupación de bodegas con una extensión aproximada de 90 hectáreas cerrada y con controles de acceso que impiden la permeabilidad del sector. Al costado nororiental del plan parcial sobre el corredor de la Avenida Centenario hasta el límite con la zona franca existen desarrollos industriales con notoria deficiencia de espacio público.

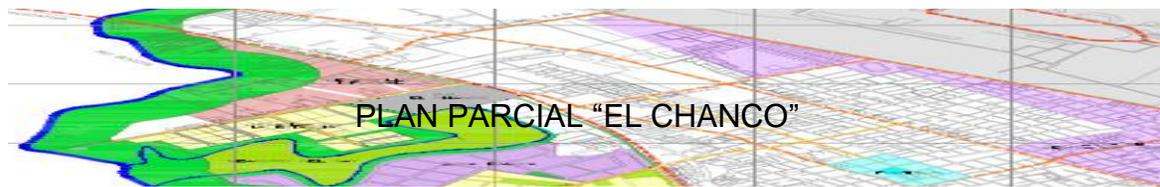
El uso de vivienda se implanta en la Urbanización La Estancia, concentrado contra el predio del Plan Parcial EL CHANCO. Al costado oriental de la zona franca se detectan agrupaciones con viviendas unifamiliares y multifamiliares con unidad arquitectónica y de carácter permanente. En el costado occidental de la Av. Centenario y al sur del plan parcial, se encuentra el almacén Éxito con un centro de comercio y en la urbanización Santa Helena del Plan Parcial Tolima está destinada una manzana para uso de comercio metropolitano contra la Alameda El Porvenir.



ILUSTRACIÓN 16 USOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA PP EL CHANCO



Fuente: Elaboración Propia



Contra la Alameda El Porvenir se detectan usos informales de bodegas y talleres y los predios del plan parcial Las Villas están destinados actualmente a parqueo de tractomulas y servicios automotores sin planificar causando impactos en los alrededores en la movilidad y por la carencia de servicios de saneamiento básico, principalmente.

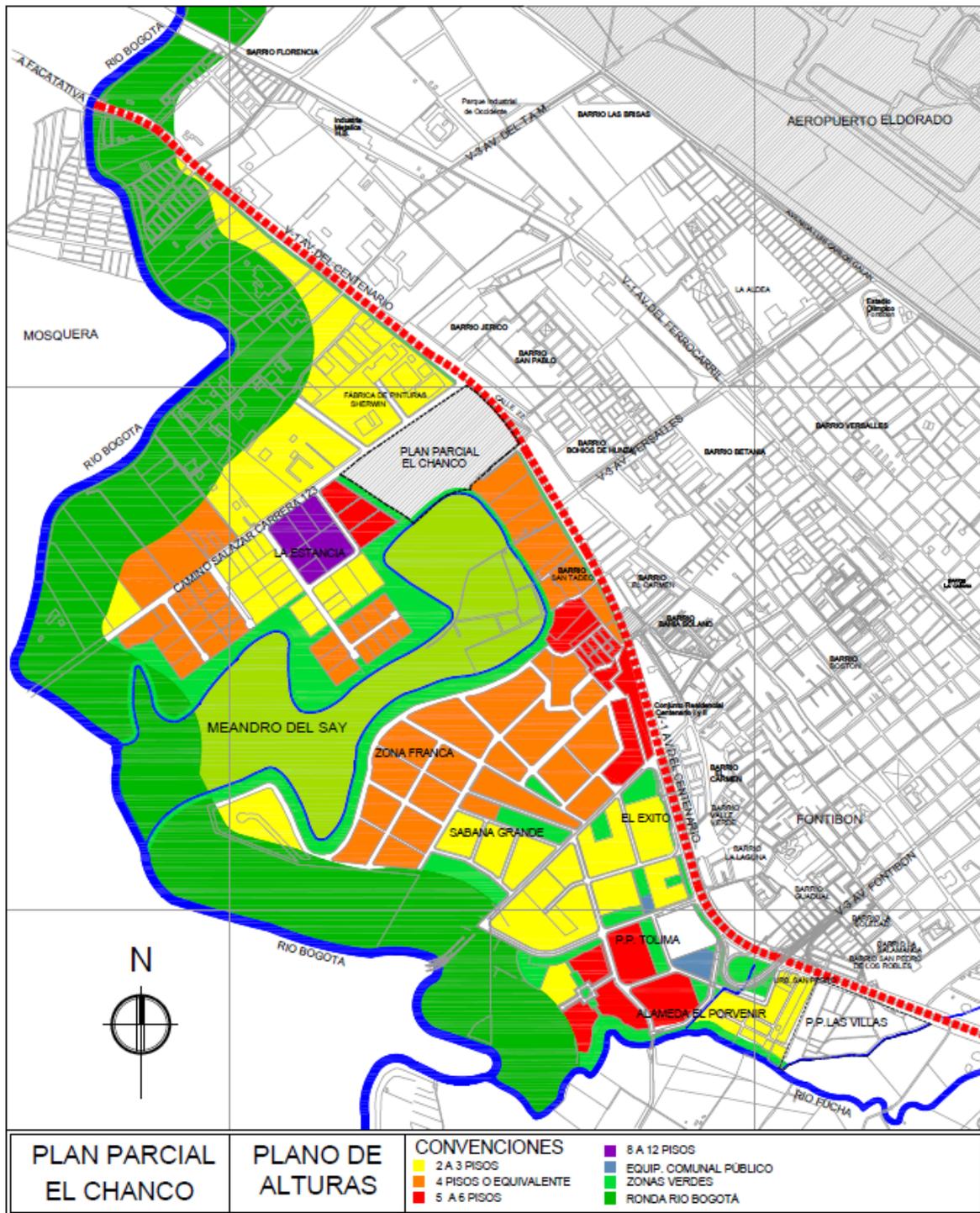
1.4. ALTURAS

La altura de las edificaciones está asociada al uso y al tipo de desarrollo. En el contexto inmediato al plan parcial se detectan alturas de tres pisos en la zona de uso industrial de carácter informal y en parte de las agrupaciones de vivienda. En la Urbanización La Estancia la industria está conformada por bodegas y centros de logística hasta de cuatro pisos de altura. La manzana contigua al Chanco corresponde a una agrupación de vivienda multifamiliar de cinco pisos.

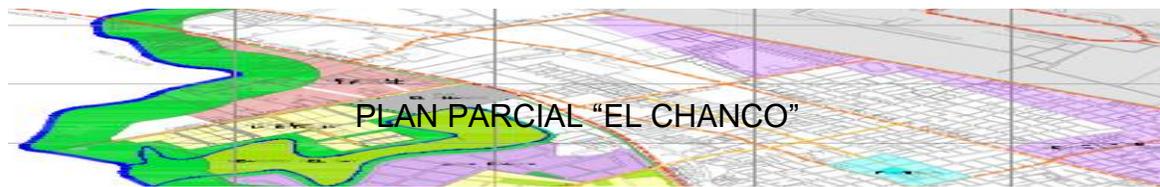
El costado nororiental de la zona franca se desarrolló con alturas equivalentes a cuatro pisos y sobre la Avenida Centenario cinco y seis pisos. Los desarrollos residenciales en este sector se conformaron inicialmente con edificaciones de tres pisos y recientemente se están desarrollando en agrupaciones de cinco y seis pisos.



ILUSTRACIÓN 17 ALTURAS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA PP EL CHANCO



Fuente: Elaboración Propia



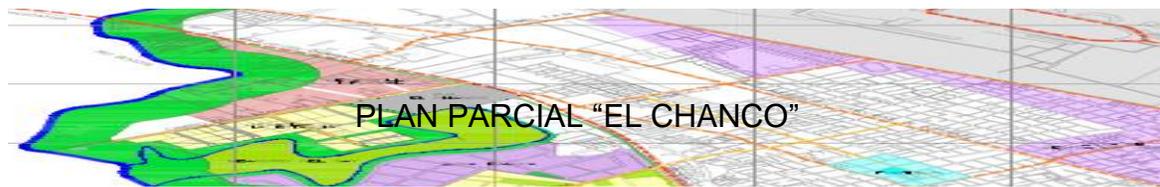
2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

La población del área de influencia se caracteriza por ser empleados, un gran porcentaje tiene un grado de escolaridad de primaria y un pequeño porcentaje son pensionados. La principal fuente de trabajo son los cultivos de flores de la sabana de Bogotá, otros realizan actividades asistenciales de tipo diverso y varios se dedican al “rebusque”. Se percibe un alto nivel de desempleo y buena parte de los jóvenes quiere continuar estudiando pero no cuentan con los recursos para hacerlo. De acuerdo al Diagnóstico Físico y Socioeconómico de las Localidades de Bogotá, D.C.², se considera que el desempleo de la localidad de Fontibón puede rondar el 14,3%.

De acuerdo al Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D.C., al estudiar la plataforma empresarial de las diferentes localidades de Bogotá por manejo de activos para la pequeña, mediana y gran empresa desde el análisis de las casas matrices (sedes principales de las organizaciones), a partir de los registros mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá a 31 de diciembre de 1999, se puede ver que los activos de la localidad están concentrados en el sector Industrial, que alcanza una participación del 55,3%, seguida por el sector de Comercio, restaurantes y hoteles, con un 26,2% (cuadro 25).

Las principales empresas de la localidad de Fontibón son: Panamco Colombia S.A., Carulla y Cía S.A., Embotelladora Román S.A., Zona Franca de Bogotá, Aventis Cropscience Colombia S.A., Pfizer S.A., Frigorífico Suizo S.A., Hilacol S.A. y Manufacturas Eliot S.A., entre muchas otras.

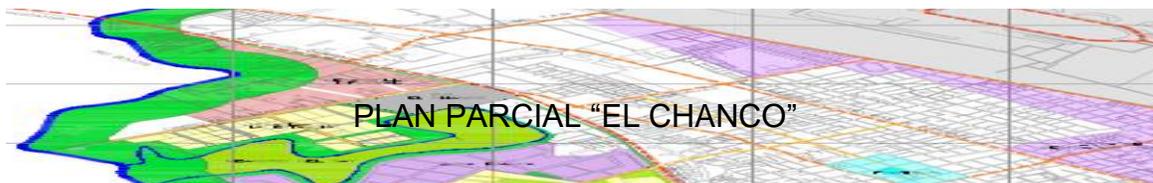
² Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D.C. Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. Secretaría Distrital de Hacienda.



Fontibón ocupa el sexto lugar dentro de las localidades urbanas del Distrito por volumen de activos, con una participación del 3,23% dentro del total de activos de las empresas de la ciudad, cifra muy por debajo de las participaciones que alcanzan Chapinero (45,79%) y Santa Fe (26,50%). Lo anterior hace que Fontibón se ubique, junto con las localidades de Usaquén, Teusaquillo, Puente Aranda y Engativá, en el quinto nivel de jerarquía por manejo de activos como el segundo brazo del Centro metropolitano y siendo sede de uno de los distritos industriales de la ciudad. Toda esta situación justifica que la propuesta del anillo de innovación, como área especial para futuros desarrollos empresariales prevista por el POT, esté localizada sobre las localidades de Teusaquillo, Puente Aranda y Fontibón. Se considera, además, que las localidades de Fontibón y Puente Aranda concentran en gran medida el aparato industrial de Bogotá y en Fontibón, sede del Aeropuerto Internacional Eldorado, se concentran empresas con alto comercio internacional.

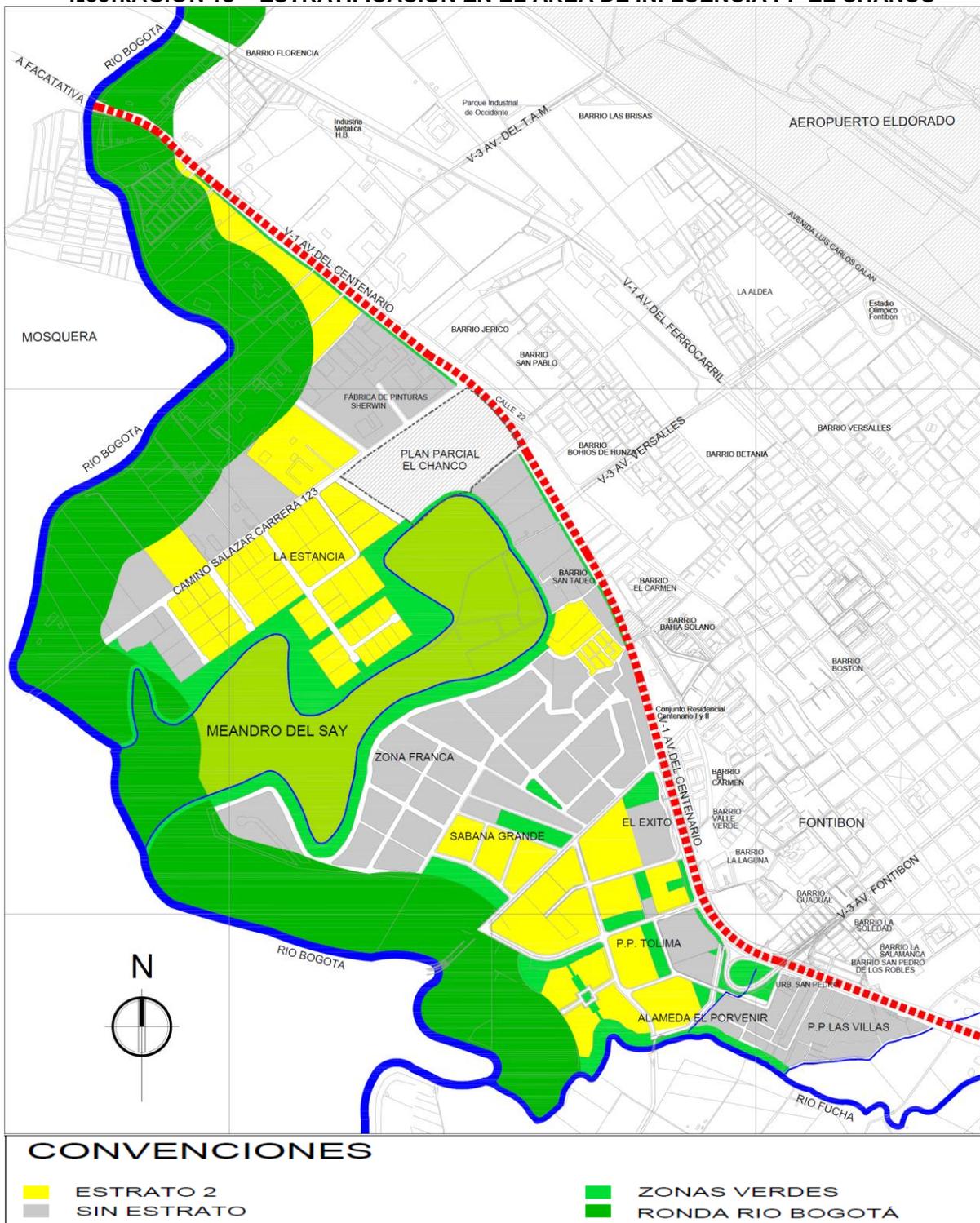
ESTRATIFICACIÓN

Las únicas áreas estratificadas en el área de influencia del plan parcial corresponden al uso de vivienda con estrato 2. Los usos comerciales e industriales no tienen asignado un estrato.

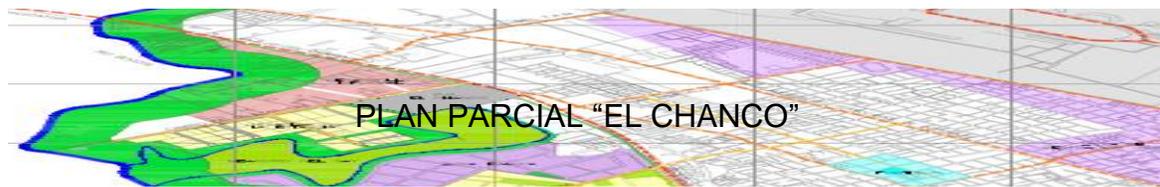


PLAN PARCIAL "EL CHANCO"

ILUSTRACIÓN 18 ESTRATIFICACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA PP EL CHANCO

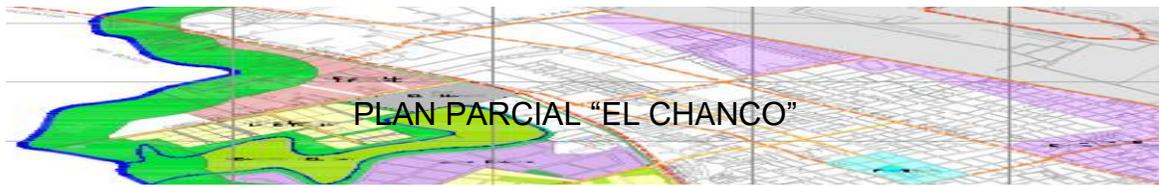


Fuente: Elaboración propia.



3. CONCLUSIONES

- El predio del plan parcial EL CHANCO corresponde a un solo globo de terreno con un único propietario, presenta condiciones urbanísticas y de localización definidas al estar rodeado por áreas desarrolladas que determinan una propuesta urbana de accesibilidad e implantación dentro del contexto muy clara y específica.
- El Meandro del Say, como componente de la estructura ecológica principal con relación directa con el plan parcial, se constituye como la principal determinante para el diseño urbanístico, el cual debe procurar la protección de su ronda hídrica, articulando la ZMPA al proyecto y previendo el desarrollo de recreación pasiva que garantice la apropiación y conservación de esta área por parte de los futuros habitantes.
- Las zonas de cesión para parques en el plan parcial deben contribuir a consolidar la ZMPA del Meandro del Say y configurarse como un eje verde que garantice la permeabilidad desde el corredor ecológico vial de la Avenida Centenario con los desarrollos de vivienda propuestos y vecinos, configurando un tejido que mejore la calidad ambiental en el entorno.
- Se debe prever la cesión para equipamiento comunal público en un solo globo de terreno que permita albergar equipamientos que contribuyan a disminuir el déficit de dotacionales en el sector, localizado cercano a la Urbanización La Estancia.
- La propuesta de movilidad del plan parcial debe prever la infraestructura vial que garantice espacios adecuados para medios alternativos de transporte como la



bicicleta, además de soportar los flujos vehiculares generados por la vivienda propuesta y la circulación de transporte público.

- La propuesta del plan parcial debe contribuir a disminuir la desigualdad social, mediante la provisión de vivienda de interés social en un sector desarrollado a partir de la planificación que prevé zonas de cesión para parques, equipamiento comunal público y una infraestructura de movilidad que garantiza la articulación con el entorno inmediato y la ciudad.



IV. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

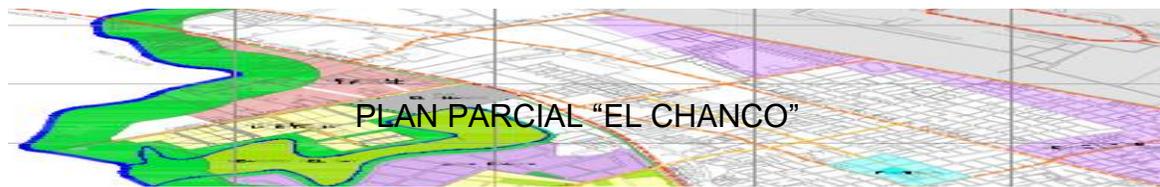
El planteamiento urbanístico del Plan Parcial EL CHANCO, parte de identificar las características urbanísticas del área donde se localiza, como la presencia del Humedal Meandro del Say y la Avenida Centenario, para realizar una propuesta cuyas cesiones públicas y malla vial respondan a la realidad del entorno y cualifique el espacio público existente integrando los elementos de interés a través de cesiones para parques y espacios de circulación peatonal, a la vez que sirvan de soporte para la actividad residencial.

ILUSTRACIÓN 19 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PLAN PARCIAL EL CHANCO



Fuente: Elaboración propia.

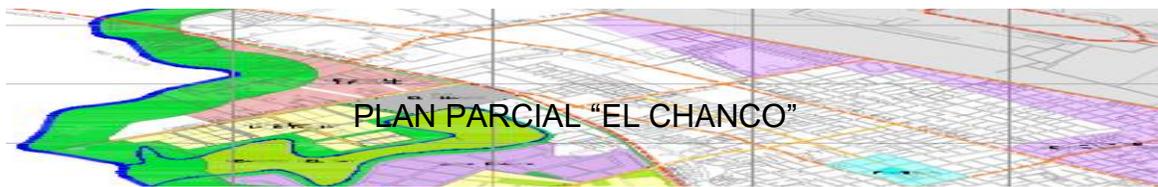
El esquema general del proyecto responde a los lineamientos establecidos en la determinantes del Plan Parcial EL CHANCO y las condiciones detectadas en el



diagnóstico, los objetivos y estrategias formuladas, la aplicación de los criterios urbanos mencionados, la aplicación de las políticas y normas del POT y reglamentaciones vigentes.

La propuesta que se presenta busca responder al potencial de desarrollo que ofrece el predio de las características de EL CHANCO, con una localización estratégica sobre un eje vial de carácter regional, cercano al aeropuerto y a un mercado que se ha detectado para vivienda de estrato 3. El diseño urbano ofrece las mejores condiciones de vida para los habitantes, responde a la integración del proyecto con el área de influencia, la ciudad y la región y está acorde con las políticas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004.

En el plan parcial EL CHANCO se propone un desarrollo residencial constituido por 1.038 unidades de vivienda de interés social VIS que ocupa el 25,51% del área útil del lote y un desarrollo de 3.026 viviendas tipo 4 que corresponde al 74,49% del área útil del plan parcial, para un total de 4.064 unidades de vivienda.



1. RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

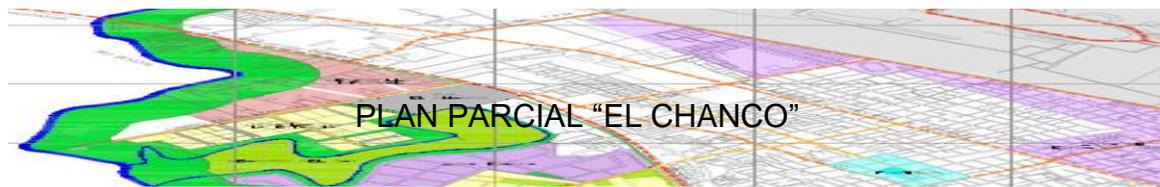
En el entorno inmediato del Plan Parcial EL CHANCO se identifica un elemento importante de la estructura ecológica principal, como es el Meandro del Say. A partir de este hecho, el proyecto urbanístico plantea su sistema de espacio público, generando un sistema verde que articula mediante parques la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Meandro del Say, a la vez que sirve de transición entre la recreación pasiva que puede desarrollarse en esta área y las actividades propias de los usos planteados en el plan parcial.

El predio del Plan Parcial EL CHANCO al colindar con el Meandro del Say, está afectado por la Ronda Hidráulica del Humedal en un área de 10.071,19 m² y su Zona de Manejo y Preservación Ambiental en 4.718,95 m² para un total de 14.790,14m² de afectación por el sistema hídrico de la ciudad.

ILUSTRACIÓN 20 AFECTACIONES SISTEMA HÍDRICO



Fuente: Elaboración propia.



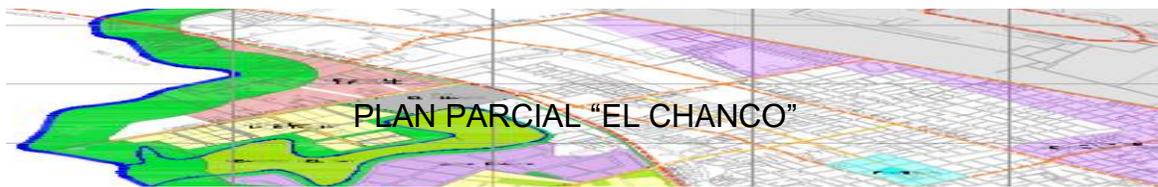
El parque de cesión propuesto se localiza considerando las observaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente creando no solo una franja de amortiguación, que contribuya a la mitigación de los impactos de la “matriz urbana” y la conectividad del paisaje, sino que además genera un gran parque recreativo alrededor del cual se desarrolla la vivienda, a la vez que actúa como articulador del espacio público y zona de transición entre la actividad residencial y el ecosistema existente en el Meandro del Say, tal como se ilustra a continuación.

ILUSTRACIÓN 21 INTEGRACIÓN CON LA EEP PLAN PARCIAL EL CHANCO



Fuente: Elaboración propia.

En la formulación del Plan Parcial EL CHANCO se tienen en cuenta las determinantes principales del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica – POMCA- del río Bogotá, adoptado por la Corporación Autónoma



Regional de Cundinamarca mediante la Resolución No. 3194 del 23 de noviembre de 2006.

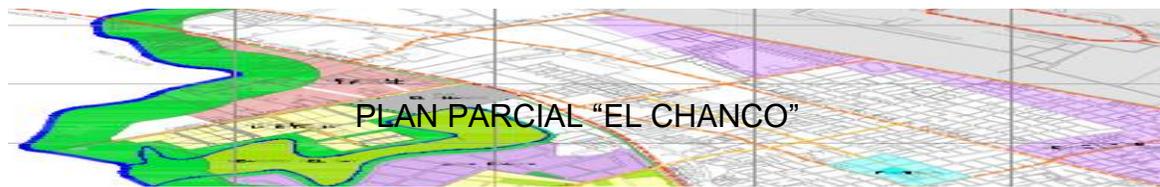
Para el desarrollo de la formulación de Plan Parcial EL CHANCO se tienen como referencia dos elementos relacionados con el componente ambiental que enmarcan este plan parcial: el Área de Manejo Especial del río Bogotá y el Parque Ecológico Distrital Humedal Meandro del Say. El cual forma parte en la recuperación de áreas multifuncionales contemplada en el POMCA tramo C.

ILUSTRACIÓN 22 TRAMO C POMCA



Fuente: Adecuación Hidráulica y Recuperación Ambiental del Río Bogotá – CAR.

La estructura urbana propuesta en el Plan Parcial tiene en cuenta y considera las definiciones contenidas en el POMCA del Río Bogotá y al estar afectado por una zona de amenaza de inundación, se respecta la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del Humedal Meandro del Say.



En la ZMPA del Humedal Meandro del Say, se plantea recreación pasiva y arborización, acorde a la función de esta área, definida en el artículo 78 *“Definiciones aplicadas a la Estructura Ecológica Principal”* como *“(…) la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico”*. Este tratamiento va acorde con los lineamientos del POMCA del Río Bogotá al procurar una zona de transición entre el área inundable del Meandro del Say y su ecosistema, complementado con la propuesta de un parque de escala zonal, aledaño a la ZMPA en el cual se realizarán las actividades de recreación activa del desarrollo residencial propuesto. El planteamiento de este parque, además, proporcionará una fachada del Meandro a la ciudad, garantizando la apropiación de los habitantes y la vigilancia para evitar el vertimiento de basuras en pro de la conservación y protección del ecosistema presente en el Humedal Meandro del Say.

La propuesta urbanística del Plan Parcial EL CHANCO, contempla la integración del sistema de espacio público verde con la ronda hidráulica, la ZMPA y con el Parque Ecológico del Humedal del Meandro del Say, tal como se ilustra a continuación:

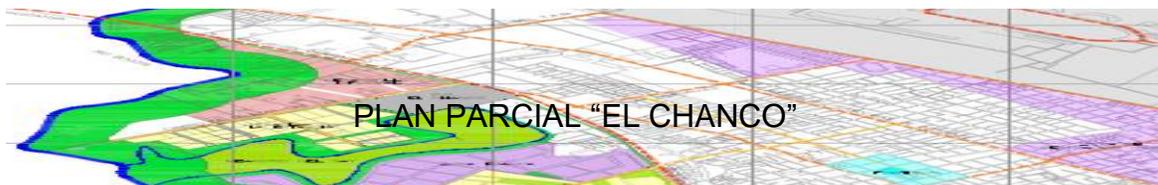


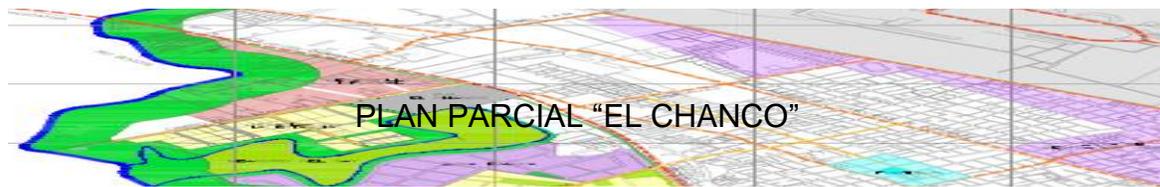
ILUSTRACIÓN 23 PROPUESTA PARA LA RECUPERACIÓN DEL HUMEDAL DEL MEANDRO DEL SAY COMO PARTE DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE ADECUACIÓN HIDRÁULICA Y RECUPERACIÓN AMBIENTAL DEL RÍO BOGOTÁ FORMULADO POR LA CAR.



Fuente: CAR-FIAB. Proyecto de Adecuación Hidráulica y Recuperación ambiental del río Bogotá, Agosto 2009 Volumen II pág. 52.

El Acuerdo 30 de 2009 “por el cual se declaran de utilidad pública e interés social los terrenos necesarios para la adecuación hidráulica del río Bogotá dentro del megaproyecto río Bogotá”, establece en su artículo 1, lo siguiente:

“Artículo 1°. Declárense de utilidad pública e interés social, dentro del proyecto “Adecuación Hidráulica del Río Bogotá”, los terrenos necesarios para la ejecución de dicho proyecto.



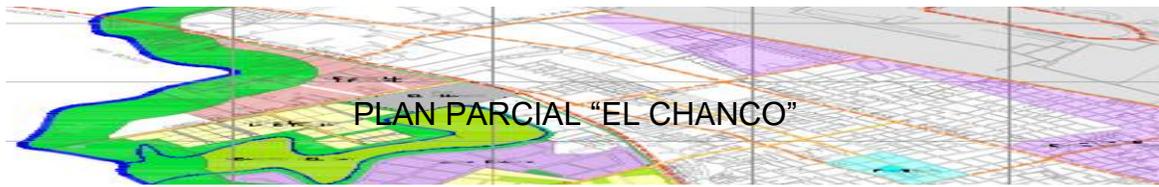
Las zonas y áreas donde se encuentran localizados los terrenos a que se refiere el presente artículo están delimitadas por los puntos cuyas coordenadas se encuentran descritas en el Anexo denominado "Coordenadas Zonas de Adquisición Predial" (Anexo Único), el cual forma parte integral del presente acuerdo".

El predio del Plan Parcial EL CHANCO, no está incluido en el listado de zonas de adquisición predial del Acuerdo 30 de 2009, no obstante lo anterior, y en concordancia con las obras contempladas para el tramo C del POMCA del río Bogotá, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR, se pronunció mediante radicado N° 1-2015-29531 del 28 de mayo de 2015, frente al tema de la Declaratoria de Utilidad Pública así:

"se reitera que es viable levantar la declaratoria de utilidad pública según el Acuerdo 30 de 2009 para el predio en consideración, teniendo en cuenta que el área de terreno CAR-SAY-11 está contenida totalmente en el área de ronda hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Meandro del Say y, que además, el proyecto del plan parcial EL CHANCO se somete a lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Meandro del Say, que para las áreas de ronda hidráulica y ZMPA establece los usos referidos para las zonas de recuperación ambiental con grados de intervención alto y medio.

(...) una vez el Plan Parcial El Chanco este aprobado con las condiciones antes señaladas, y se persiga su registro, la CAR entrará a proferir el oficio que ordene la cancelación de la inscripción de la declaratoria de utilidad pública, en virtud de las áreas requeridas por la Corporación, quedarían en espacio público, por lo que el propósito de la inscripción de dicha declaratoria se cumpliría, al darse un destino específico totalmente compatible con la aprobación del Plan Parcial".

De acuerdo a lo manifestado por la CAR, teniendo en cuenta que la propuesta urbanística del Plan Parcial EL CHANCO respeta la ronda hidráulica y la zona de

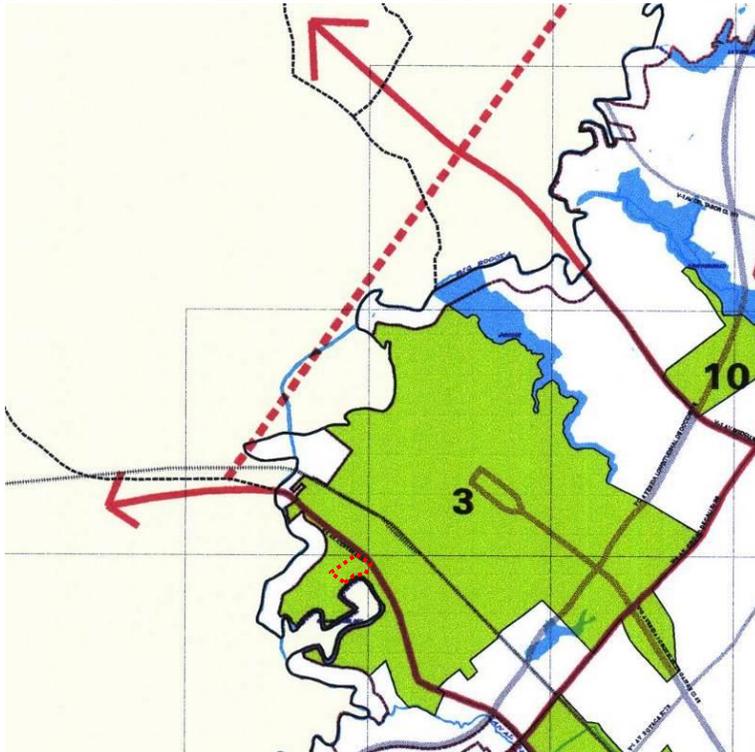


manejo y preservación ambiental del Humedal Meandro del Say y acoge los lineamientos establecidos en el Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Meandro del Say, una vez aprobado el Plan Parcial, levantará la declaratoria de Utilidad Pública.



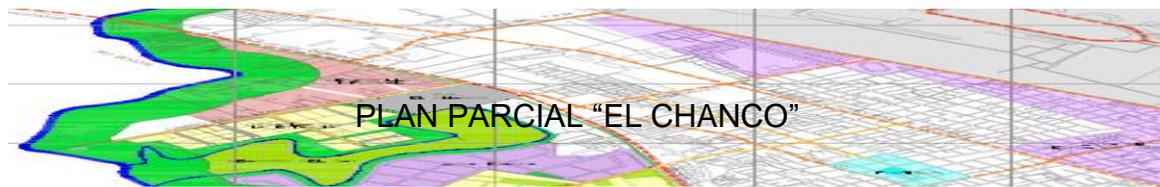
2. INTEGRACIÓN CON LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA FONTIBÓN - AEROPUERTO ELDORADO – ENGATIVÁ

ILUSTRACIÓN 24 PP EL CHANCO - OPERACIONES ESTRATÉGICAS - POT



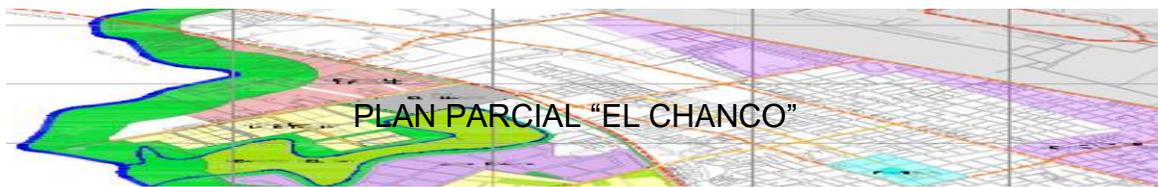
Fuente: Elaboración propia con base en Plano No. 32. “Operaciones Estratégicas”, del Decreto Distrital 190 de 2004

El Plan Parcial EL CHANCO, se encuentra en el ámbito de la Operación Estratégica Fontibón - Aeropuerto El Dorado – Engativá, cuyos lineamientos urbanísticos debieron ser adoptados mediante un plan zonal. Debido a que esta operación estratégica no se ha formulado, para la intervención del predio El Chanco, se tienen en cuenta las características físicas del sector circundante.



En ese orden de ideas, el Plan Parcial EL CHANCO, responde a la transformación que ha sufrido el sector de uso industrial a vivienda y responde a la dinámica de la ciudad que al escasear suelo urbanizable en las áreas céntricas de la ciudad, se han ido consolidando los terrenos sin urbanizar existentes. El Plan Parcial pretende contribuir a consolidar un núcleo residencial previendo comercio vecinal y zonal que sirva de soporte al desarrollo propuesto y al sector circundante.

Adicional a lo anterior, el Plan Parcial pretende contribuir al déficit de espacio público y de dotacionales previendo cesiones públicas articuladas mediante la propuesta de malla vial que sirvan no sólo al desarrollo propuesto sino al sector en el que se ubica.



3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema de espacio público del plan parcial EL CHANCO plantea las zonas de cesión para parque contiguas al sistema de áreas protegidas del parque ecológico de humedal – Meandro del Say, garantizando la continuidad entre este elemento de la estructura ecológica principal y el control ambiental de la Avenida Centenario.

ILUSTRACIÓN 25 CRITERIOS SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO



Fuente: Elaboración propia.

Tal como se muestra en la ilustración anterior, el proyecto urbanístico del Plan Parcial EL CHANCO, para el diseño y distribución de los parques, parte del



lineamiento de articular el corredor ecológico de la Avenida Centenario con la Zona de Manejo y Preservación Ambiental y el Meandro del Say, procurando la conectividad ambiental y espacial del proyecto con el meandro y por ende con la ronda hidráulica y ZMPA del río Bogotá. Esta articulación se da mediante un parque lineal conformado por dos parques vecinales y la vía de acceso a la supermanzana 1 tratada como una vía adoquinada con una zona verde en la parte central del volteadero que conecta los dos parques anteriormente descritos. Adicional a lo anterior, se crea un gran parque aledaño a la ZMPA del Meandro del Say alrededor del cual se desarrolla la vivienda y sirve a la vez de transición y amortiguación de las actividades del plan parcial hacia el meandro a la vez que garantiza la vitalidad y apropiación de los futuros habitantes y contribuye a la seguridad y mantenimiento de estas áreas.

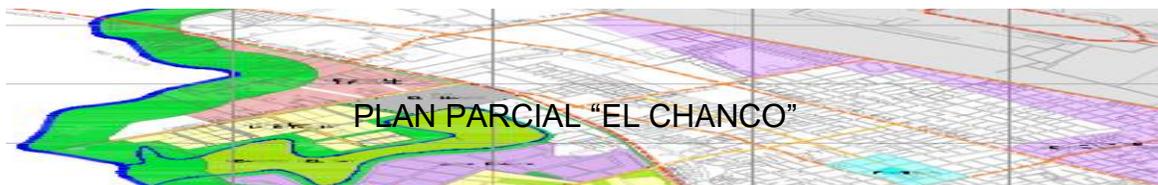


ILUSTRACIÓN 26 ARTICULACIÓN CON ZMPA RÍO BOGOTÁ



Fuente: Elaboración propia

El proyecto urbanístico plantea dos parques vecinales y un parque de escala zonal. Para los dos primeros se presentará el diseño para la aprobación del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR. Para el parque zonal se elaborará el correspondiente Plan Director ante la Secretaría Distrital de Planeación y el IDR de acuerdo a la vocación definida y se tendrán en cuenta los lineamientos definidos por la CAR y la SDA por colindar con la ZMPA del Humedal Meandro del Say.

El proyecto urbanístico del Plan Parcial EL CHANCO plantea una cesión para parques de 25.145,80m² de los cuales, el 86,01% correspondiente a 21.626,70m²



se plantea en un solo globo de terreno contiguo a la ZMPA del Humedal Meandro del Say, el cual como se mencionó anteriormente requiere de la aprobación del correspondiente Plan Director. El área restante, se plantea como un parque lineal conformado por dos globos de terreno así: un globo de 1.841,57m² y otro de 1.301,25m². Para cumplir con los metros cuadrados faltantes para complementar el 17% de cesiones requeridas para parques, se plantean 376,28m² en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Meandro del Say correspondientes al 1,49% del total de la cesión en cumplimiento de lo establecido en el literal d, del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

AREA NETA URBANIZABLE	150.825,71	m2
ABCC (cálculo de cesiones)	147.916,48	m2
17% para parques	25.145,80	m2
parque 1	1.841,57	m2
parque 2	1.301,25	m2
Parque Zonal 3 (requiere Plan Director)	21.626,70	m2
ZMPA válida como cesión hasta el 30% de parques, 2 mt por cada metro de cesión	376,28*	m2
Control ambiental	2.909,23	m2
TOTAL ZONAS VERDES PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL EL CHANCO	28.055,03	m2

* Área que hace parte del estándar de Espacio Público.

Al tener la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Meandro del Say un área de 4.718,95 m² se podrían localizar en ella hasta 2.359,47m² de área de cesión para parques, por lo cual los metros cuadrados propuestos en esta área cumplen con lo exigido por la norma.

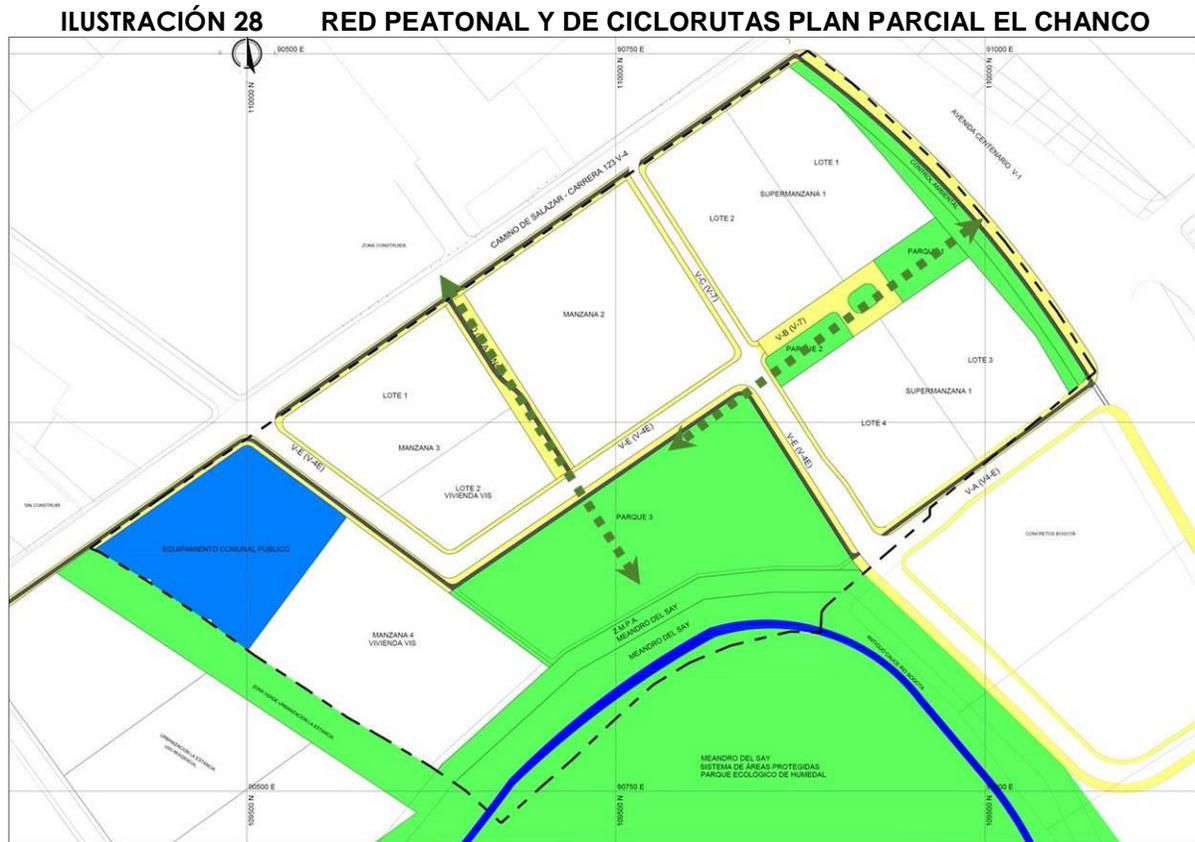
ILUSTRACIÓN 27 CESIÓN PARA PARQUES PLAN PARCIAL EL CHANCO

Clasificación	Escala	Polígonos del Plano No. 1 Propuesta Urbana	Área (m2)	Condiciones
Parque Vecinal	Vecinal	No. 1	1.841,57	Requiere Proyecto
Parque Vecinal	Vecinal	No. 2	1.301,25	Requiere Proyecto
Parque Zonal	Zonal	No. 3	21.626,70	Requiere Plan Director
Cesión en ZMPA	N/A	ZMPA	376,28	N/A



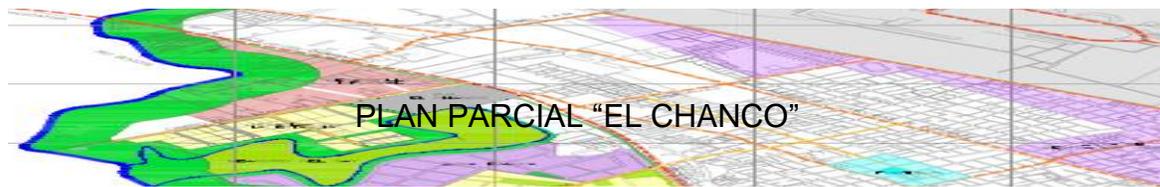
Fuente: Elaboración propia.

El proyecto urbanístico del Plan Parcial EL CHANCO, plantea una red peatonal y de ciclorutas que recorren el proyecto desde la Avenida Centenario hacia el interior y a través de las manzanas residenciales.



Fuente: Elaboración propia

El parque lineal garantiza la conectividad peatonal oriente – occidente desde la Avenida Centenario hasta la ZMPA del Meandro del Say, previendo pasos peatonales seguros en las vías vehiculares. En el sentido norte – sur, se plantea una vía peatonal que divide las manzanas 2 y 3 y permite la conectividad desde la vía denominada Camino Salazar hacia el parque zonal (parque 3) y por consiguiente hasta la ZMPA del Meandro del Say, previendo pasos peatonales seguros sobre



las vías vehiculares. Adicional a lo anterior, se plantea una red de andenes que interconectan todo el proyecto urbanístico y garantizan la circulación peatonal por todo el plan parcial y la conectividad con las zonas de cesión pública.

En cuanto a las ciclorutas, se plantea un circuito perimetral de ciclorutas que interconectan el plan parcial con las vías circundantes y la ciudad. Se plantea una cicloruta en el parque zonal contigua a la ZMPA del Meandro del Say, cuya viabilidad definitiva se dará en el Plan Director del Parque Zonal 3.



4. ACCIONES AMBIENTALES PLAN PARCIAL EL CHANCO

USOS

En el Área Urbana Integral Zona industrial y de Servicios, el uso de vivienda de acuerdo al Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 se permite como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple, por lo cual el planteamiento del uso de vivienda en el plan parcial, está sustentado en la norma urbanística aplicable.

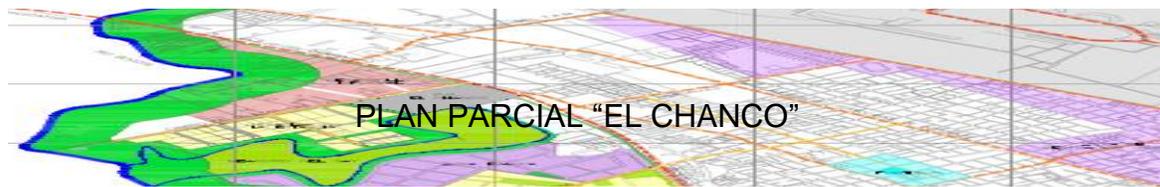
La vivienda está aislada de la Avenida Centenario por el control ambiental de la misma, que tendrá un tratamiento empedrado y arborizado que contribuya a su función de aislar el entorno del impacto generado por la avenida y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato.

En los lotes de la Supermanzana 1 se plantea el desarrollo de comercio zonal (máximo 2.000m² por lote) en los primeros pisos de las edificaciones de vivienda y/o en edificaciones para el uso, localizadas frente a los parques vecinales y la vía de acceso a la supermanzana, para garantizar la apropiación y vitalidad del espacio público circundante.

Siguiendo el mismo criterio, en las manzanas 2, 3 y 4 se plantea el desarrollo de comercio vecinal (máximo 500m² por lote), localizado principalmente frente a la vía peatonal que divide las manzanas 2 y 3.

SISTEMA VERDE

Tal como se expresó anteriormente, el planteamiento urbanístico del Plan Parcial EL CHANCO, parte del lineamiento de articular el corredor ecológico de la Avenida



Centenario con la Zona de Manejo y Preservación Ambiental y el Meandro del Say, procurando la conectividad ambiental y espacial del proyecto con el meandro y por ende con la ronda hidráulica y ZMPA del río Bogotá.

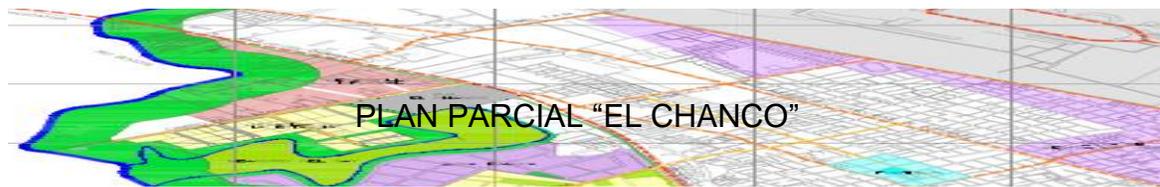
Adicional a lo anterior, para garantizar el aislamiento de la actividad residencial de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal Meandro del Say, en la Manzana 4, se plantea un aislamiento de 15,00 metros contra esta zona, cuyo tratamiento será empedrado, arborizado y a nivel de terreno, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, mediante oficio 2016EE143846 del 22 de agosto de 2016.

CONSTRUCCIONES ECOEFICIENTES

Para el futuro desarrollo del Plan Parcial EL CHANCO, se tendrán en cuenta los lineamientos para edificaciones ecoeficientes, tales como: el uso eficiente del agua, uso racional y eficiente de energía eléctrica, en lo posible construir edificaciones bioclimáticas y utilizar techos verdes.

ALCANTARILLADO PLUVIAL

La Secretaría Distrital de Ambiente, ha insistido en que el alcantarillado pluvial dirija las aguas lluvias hacia el Humedal Meandro del Say, para lo cual enuncia medidas a tener en cuenta. De lo anterior, se establecieron áreas de drenaje a las cuales se les estudió el caudal específico partiendo del análisis hidrológico suministrado por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá (EAB-ESP) para esta zona, y se planteó la red cumpliendo con las exigencias de la entidad.



TRATAMIENTO DE ÁREAS LIBRES

Los estacionamientos al aire libre, zonas verdes y demás espacios a cielo abierto, utilizarán materiales permeables y se evitará compactar los suelos con el fin de que se garantice la dinámica hidráulica.

Se acogen las recomendaciones emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente, para el tratamiento de las áreas verdes de las cesiones obligatorias para parques y las áreas libres que no requieran zonas de alto tránsito, las cuales contemplarán vegetación cubre suelo diferentes al pasto que no generen compactación del suelo como lágrima de bebe, suelda con suelda, uña de gato, entre otras.

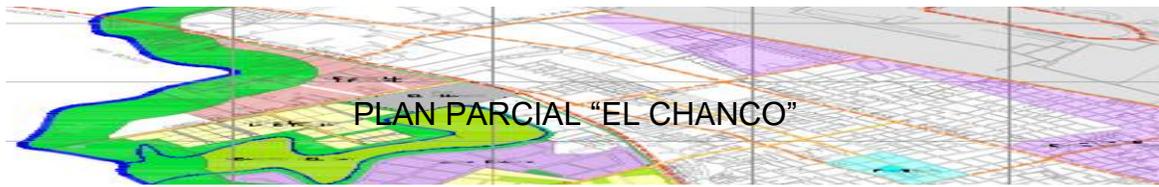
ILUMINACIÓN EXTERIOR

Se acogen las recomendaciones emitidas por la Secretaría Distrital con el fin de evitar la perturbación a los ciclos diarios y reproductivos de las aves propias del ecosistema del humedal se implementarán las siguientes medidas:

Todas las luminarias exteriores deben tener caperuzas que eviten la dispersión de la luz y la direccionen hacia el suelo. En ningún caso el haz de luz de las luminarias se proyectará sobre el Humedal.

FACHADAS Y VENTANAS

Acogiendo las recomendaciones emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente, para evitar el choque de las aves contra las fachadas o los cristales de las ventanas se reducirá el efecto de transparencia o reflexión o efecto espejo de las mismas.



CONTROL DEL RUIDO

Los cuartos de máquinas, bombas, cuartos eléctricos deberán localizarse lo más distante al humedal con el fin de prevenir los impactos por ruido a la fauna del Humedal Meandro del Say.



5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

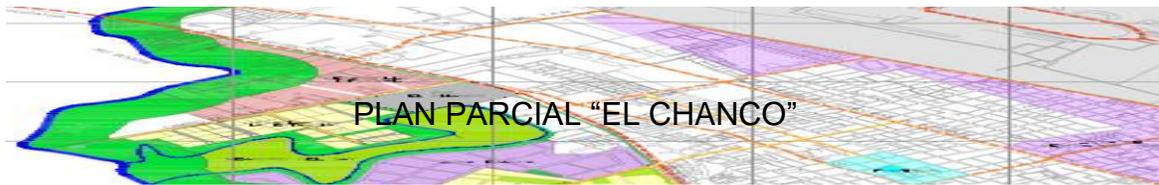
Se localiza el lote para el equipamiento comunal público contiguo al predio La Estancia pretendiendo dar posibilidad de dotacionales a los desarrollos existentes en este sector carente de equipamientos, permitiendo la interacción de equipamientos para el sector.

ILUSTRACIÓN 29 EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PLAN PARCIAL EL CHANCO



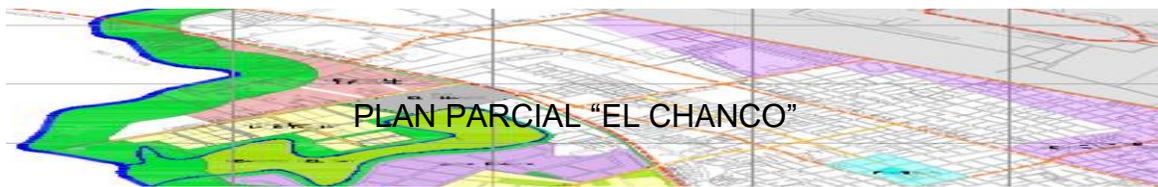
Fuente: Elaboración propia.

El Decreto 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo establece una cesión para equipamiento comunal del 8% del área neta urbanizable, en concordancia, el Plan Parcial EL CHANCO plantea una cesión para equipamiento comunal público en un solo globo de terreno con un área de 11.833,32 m², localizado colindante con la Urbanización La Estancia, en una ubicación estratégica



en la intersección del Camino de Salazar y la vía del circuito de movilidad interna del plan parcial que garantiza la accesibilidad y la relación directa tanto con el interior del plan parcial como con el entorno inmediato.

De conformidad con lo señalado en el memorando No. 3-2011-16126 del 27 de diciembre de 2011, expedido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, *"(...) Los sectores de Bienestar Social, Seguridad, Cultura, y Recreación y Deporte, estarían llamados a desarrollar equipamientos en el Plan Parcial "El Chanco" de acuerdo a los proyectos establecidos en los respectivos Planes Maestros y al déficit establecido en el Convenio Uniandes en la UPZ No 77 Zona Franca"*.

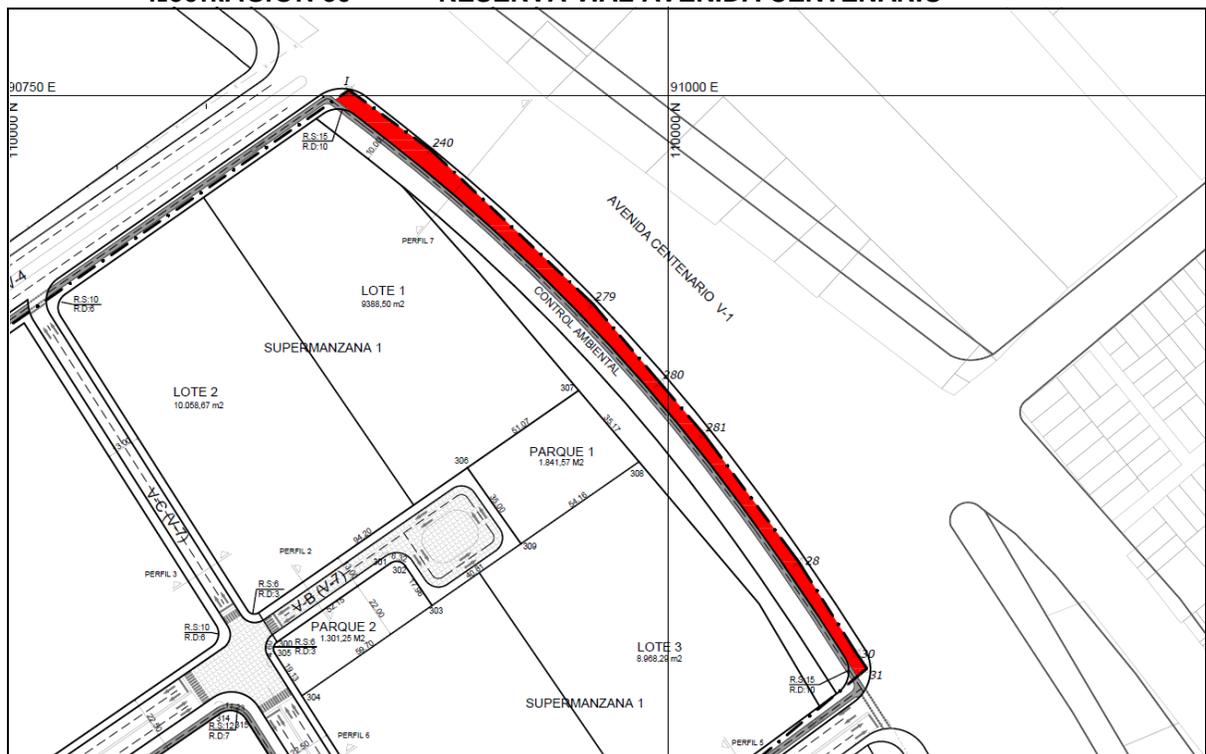


6. RELACIÓN CON EL SISTEMA DE MOVILIDAD Y PROPUESTA VIAL

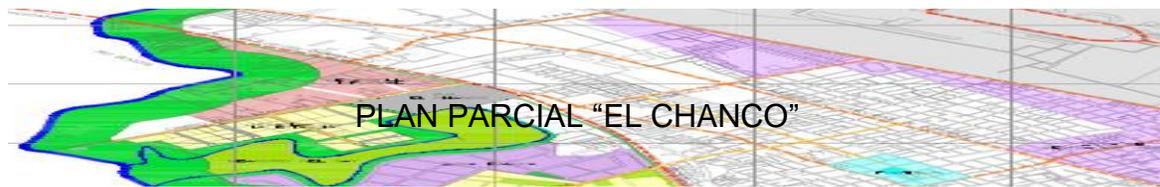
El plan parcial se encuentra servido por la vía Camino de Salazar conectante con la Avenida Centenario que da frente al predio en su mayor extensión facilitando y simplificando la accesibilidad al interior del predio. Este sistema vial existente, se complementa con un conector vial local que recorre todo el plan parcial, a la vez que complementa y se integra con la oreja manzana propuesta para la Avenida Versailles, vía de la malla vial arterial de la ciudad.

6.1. Reservas Viales.

ILUSTRACIÓN 30 RESERVA VIAL AVENIDA CENTENARIO



Fuente: Elaboración propia.



El predio del plan parcial EL CHANCO en cuanto al sistema de movilidad, se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la Avenida Centenario (AC 17), la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según Decreto Distrital 190 de 2004. El área de la reserva vial de la Avenida Centenario corresponde a 1.615,24 m² y está trasladada con la afectación de la línea de alta tensión.

Si la administración distrital en el futuro plantea un puente peatonal sobre la Avenida Centenario, el mismo podrá localizarse en el plan parcial según los diseños y especificaciones que determine el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

6.2. Criterios de Diseño Sistema Vial

Los aspectos relacionados con los accesos vehiculares, diseño y articulación de la malla vial local son producto de la localización y características del predio y obedece a las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el estudio de movilidad realizado para el plan parcial (Ver anexo No. 1), el Decreto Distrital 327 de 2004 y la relación con los desarrollos vecinos.

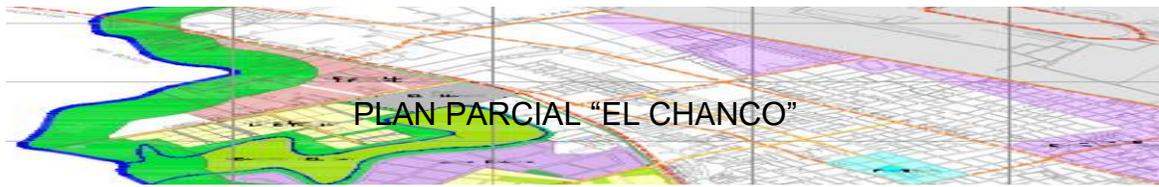
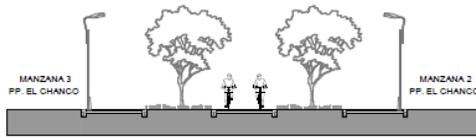
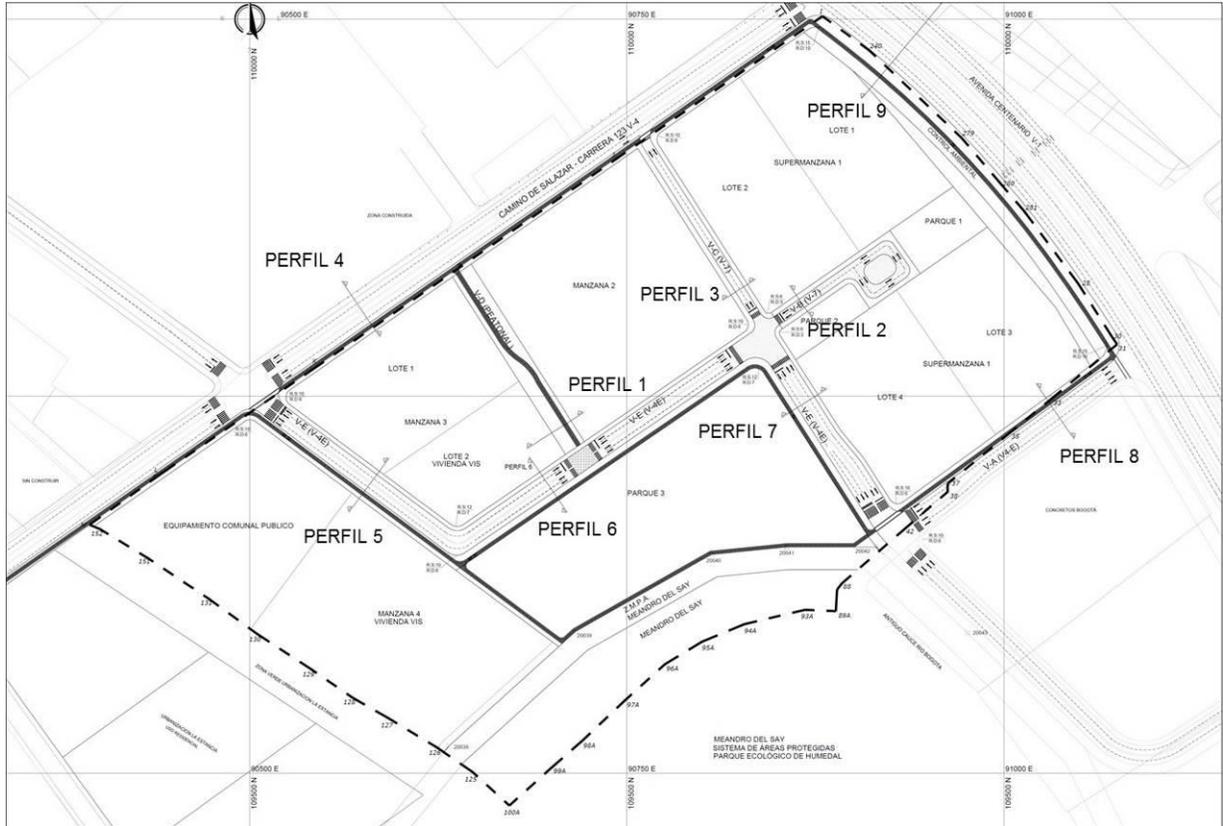
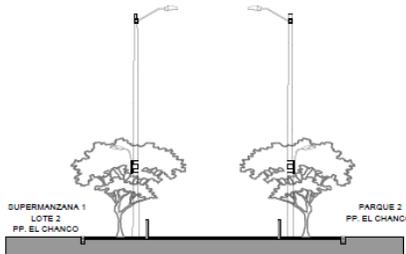


ILUSTRACIÓN 31 LOCALIZACIÓN PERFILES VIALES



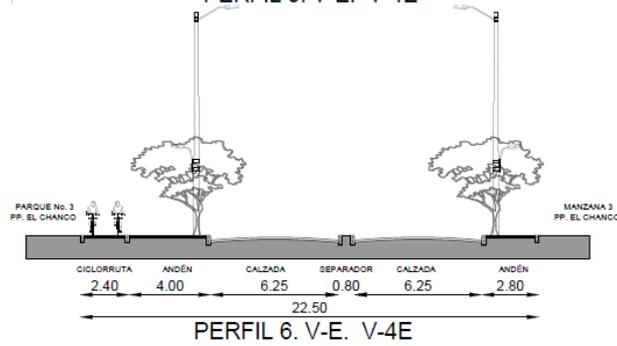
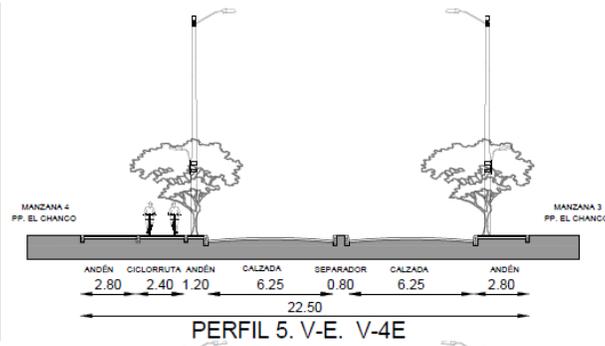
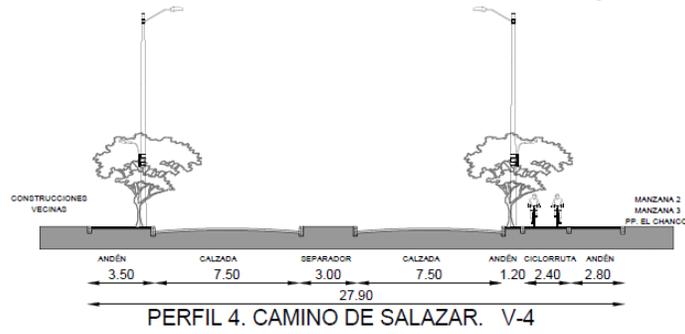
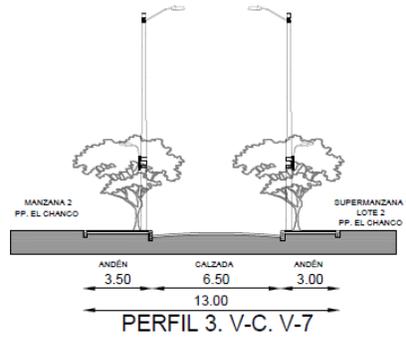
PERFIL 1. VÍA PEATONAL

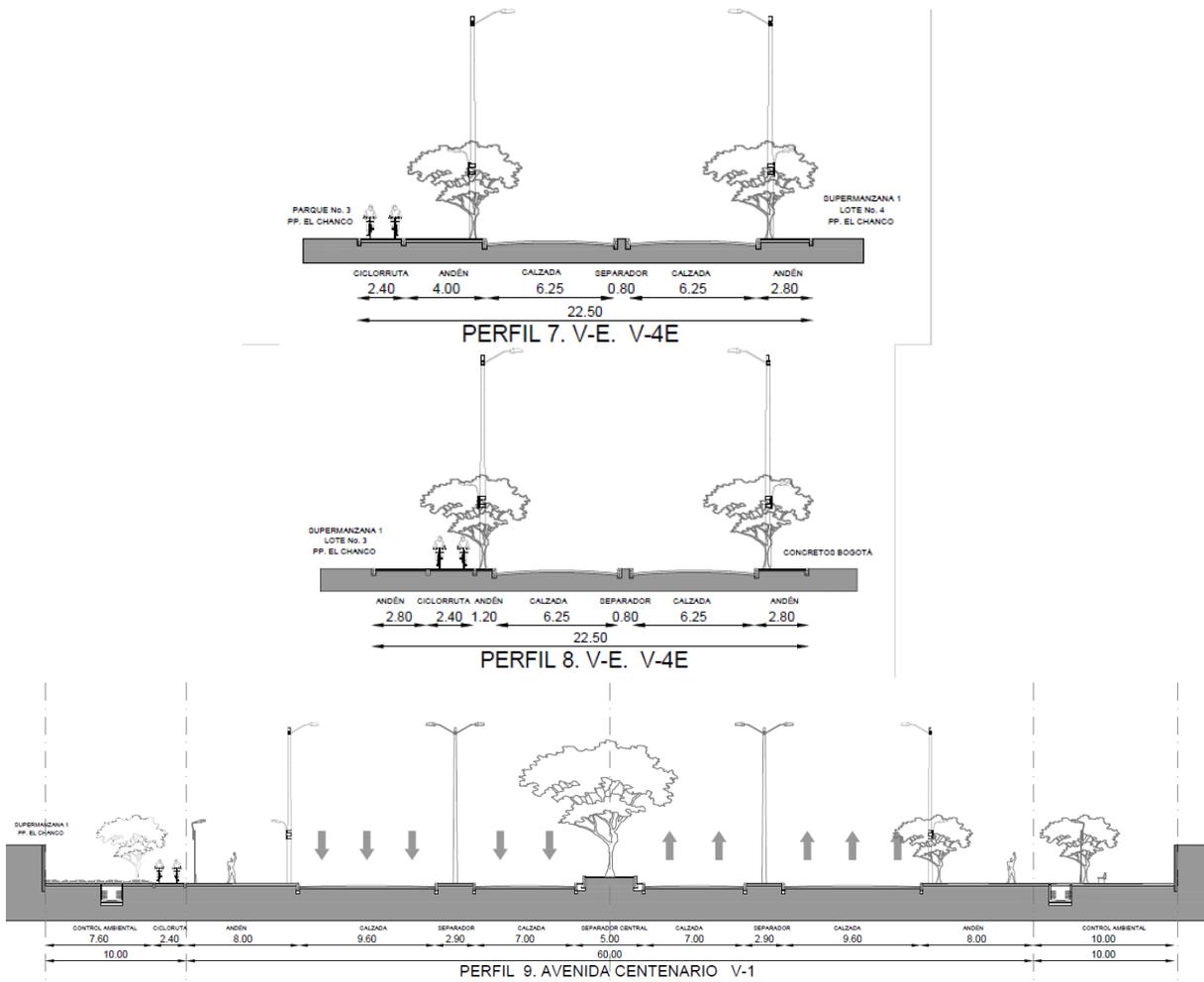
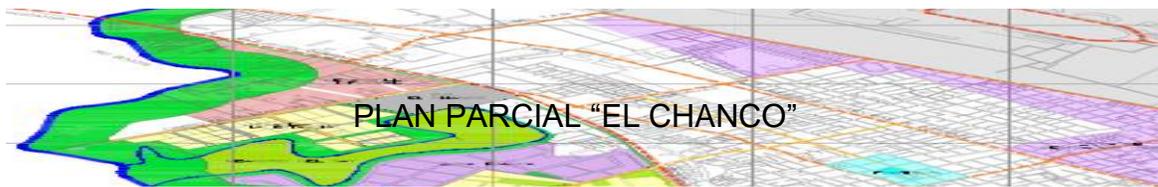


PERFIL 2. V-B. V-7



PLAN PARCIAL "EL CHANCO"

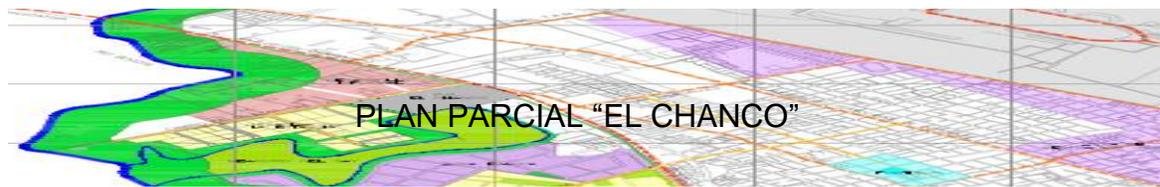




Fuente: Elaboración propia

El proyecto urbanístico del Plan Parcial EL CHANCO contempla los perfiles viales establecidos por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, tal como lo muestra la Ilustración 28. Perfiles Viales. Además, se plantea un circuito de cicloruta perimetral al proyecto y se complementa el perfil de la Carrera 123 – Camino Salazar previendo la ampliación para la cicloruta al interior del predio, para lo cual se realizará la adecuación del andén sur de la Carrera 123 en el lindero del predio.

Respecto al corredor de movilidad local, se ajustó el trazado acogiendo lo concertado en las mesas de trabajo adelantadas con la Dirección de Planes



Parciales y la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, con un perfil de 22,50 metros previendo dos carriles en cada sentido y cicloruta en el costado occidental de la vía. El trazado propuesto para el corredor de movilidad local sirve equitativamente las áreas del plan parcial y garantiza la accesibilidad al proyecto y la conectividad de la Avenida Versalles. El trazado vial, garantiza la conexión entre la Avenida Centenario y la Carrera 123 y se prevé una red peatonal y de ciclorutas en el proyecto urbanístico garantizando los pasos seguros en las vías vehiculares.

Se da cumplimiento y se señalan los respectivos radios de giro y demarcación de toda la red vial prevista en la formulación, evidenciando el cumplimiento de los radios mínimos adoptados en el Anexo 01 del Decreto 327 de 2004, así como lo concertado con la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

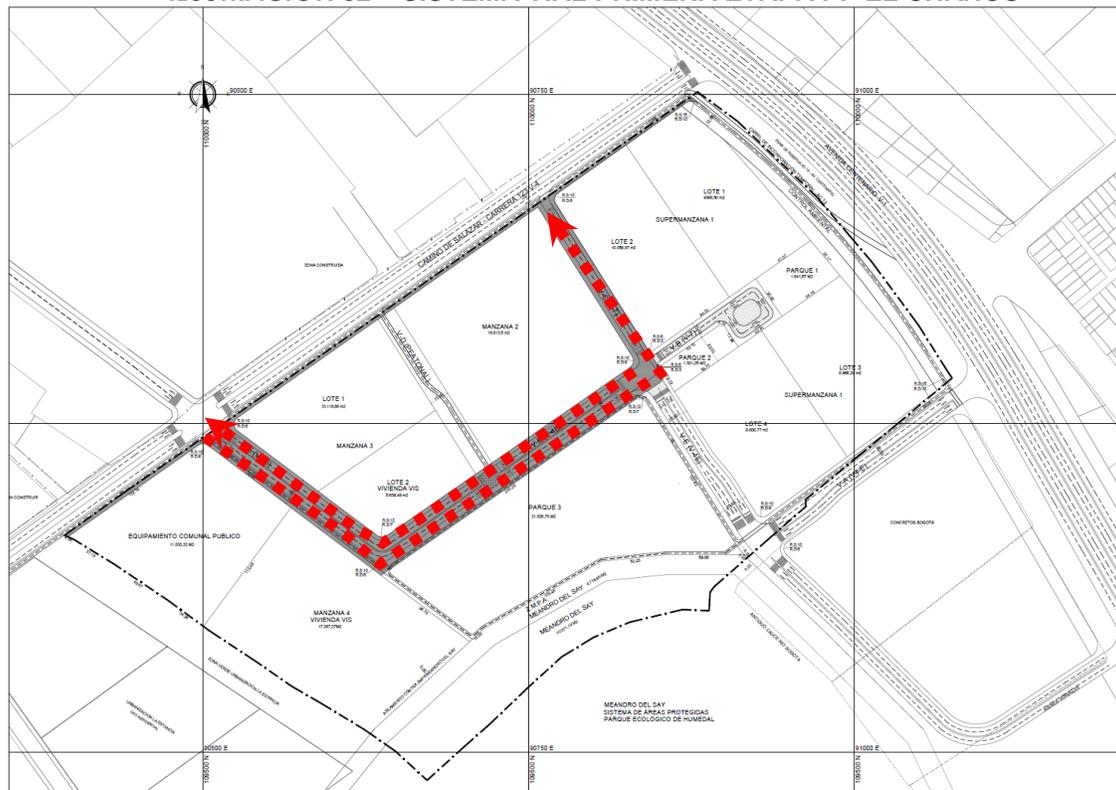
Al momento de solicitar la aprobación del diseño vial de la urbanización, se revisará el cumplimiento de los lineamientos determinados por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM en cuanto a la operación del proyecto.

6.3. PROPUESTA VIAL POR ETAPAS.

Para resolver la accesibilidad en la primera etapa de ejecución del Plan Parcial EL CHANCO, se plantea un circuito servido por la Avenida Centenario a través de la Carrera 123 – Camino de Salazar, alrededor de las Manzanas 2 y 3. Para la funcionalidad de este circuito, la Vía V-C con perfil vial V-7 de 13 metros funcionaría con dos carriles, en un solo sentido que se integra con el corredor local V-E con perfil V-4E. (Ver ilustración)



ILUSTRACIÓN 32 SISTEMA VIAL PRIMERA ETAPA PP EL CHANCO

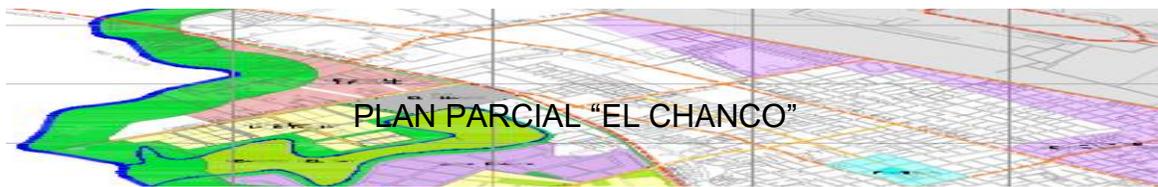


Fuente: Elaboración propia.

El análisis de movilidad realizado para el Plan Parcial El Chanco evaluó el comportamiento de la malla vial una vez se ejecute el proyecto urbanístico de la siguiente manera:

6.3.1. Situación con proyecto

Para la situación con proyecto, se realizó el montaje de la propuesta vial que tiene previsto el urbanismo del Plan Parcial El Chanco, en el software de micro modelación, con el fin de conectar la red vial existente previamente calibrada y evaluada, a esta nueva infraestructura.



6.3.1.1. Etapa 1.

El Plan Parcial se contempla desarrollar en dos etapas, iniciando por la construcción de las manzanas 2, 3 y 4, que se ubican en el costado occidental del predio. Este desarrollo urbanístico genera la construcción de la vía interna V-E, la cual tiene la configuración de una vía V4-E, con un ancho de 22,50 metros, con capacidad para dos (2) carriles por sentido y de la vía V-C, con una sección transversal de 13,00 metros, la cual permitirá el tránsito vehicular en un único sentido oriente – occidente.

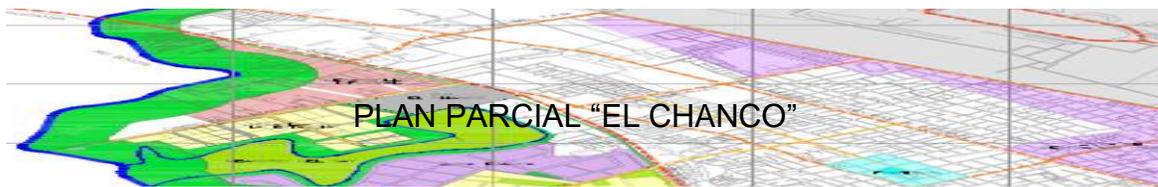
En la Ilustración No. 33, se puede apreciar la red vial propuesta para la Etapa 1, del proyecto, generada en el software de micro modelación, sobre el plano del urbanismo.

La configuración de la red vial interna, conformada por la vía V-E, permite el ingreso y la salida vehicular del Plan Parcial, únicamente desde y hacia la carrera 123 o Camino Salazar.

ILUSTRACIÓN 33 RED VIAL PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL PARA ETAPA 1, EN SOFTWARE DE MICRO MODELACIÓN.



Fuente: Análisis de Movilidad.



6.3.1.2. Etapa 2.

En la Ilustración No. 34, se presenta la red vial propuesta para la Etapa 2, luego de ser conformada en el software de micro modelación. En este caso se propone un nuevo tramo de vía, adicional a la V-E, que va a permitir la conexión desde el Plan Parcial, con la avenida Centenario de manera directa, a través de la prolongación de la vía V-E, bordeando el límite del lote.

ILUSTRACIÓN 34 RED VIAL PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL PARA ETAPA 2, EN SOFTWARE DE MICRO MODELACIÓN.



Fuente: Análisis de Movilidad.

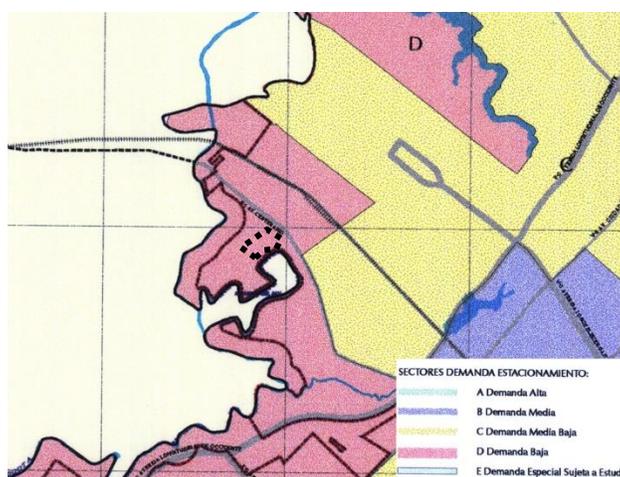
Para mejorar la movilidad en el sector, se plantea un carril temporal de incorporación a la Avenida Centenario localizado en el área de reserva de la vía que contempla un perfil de 3,25 metros con un andén de 1 metro. Este carril inicia en la carrera 123, antes de la intersección con la avenida Centenario de tal manera que aquellos usuarios que tienen destino el oriente de la ciudad, puedan acceder a esta vía sin tener la detención obligatoria del semáforo de la carrera 123 y sin el efecto que genera el semáforo de la carrera 120, ya que el carril de servicio empataría con la



avenida Centenario unos metros delante del acceso occidental de la intersección semaforizada.

Para revisar las conclusiones y recomendaciones del estudio de movilidad que dan respuesta a los lineamientos emitidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en detalle, ver el Anexo No. 1. Análisis de Movilidad del Plan Parcial EL CHANCO.

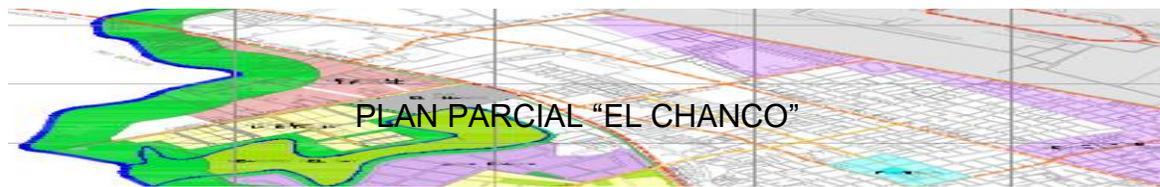
6.4. ESTACIONAMIENTOS.



Fuente: Plano No. 29 Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos

De acuerdo a lo establecido en el Plano No. 29 Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio del Plan Parcial EL CHANCO se localiza en una zona de demanda baja denominada "D".

Conforme a lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los estacionamientos para vivienda y comercio se calculan de la siguiente manera:



VIVIENDA

Las cuotas de estacionamientos se aplicarán sobre el número total de viviendas propuestas.

Privados No V.I.S.	1 x 6 Viviendas
Visitantes No V.I.S.	1 x 15 Viviendas
Privados V.I.S. Multifamiliar	1 x 8 viviendas
Visitantes V.I.S. Multifamiliar	1 x 18 viviendas
Minusválidos	Uno (1) por cada 30 exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 m x 3.80 m.
Bicicletas	Uno (1) x cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes

COMERCIO DE ESCALA VECINAL A:

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.

Privados	1 x 250 m ²
Visitantes	1 x 60m ²
Minusválidos	Uno (1) por cada 30 exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 m x 3.80 m.
Bicicletas	Uno (1) x cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes

COMERCIO DE ESCALA ZONAL:

Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes: Se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.

Privados	1 x 250 m ²
Visitantes	1 x 40m ²
Minusválidos	Uno (1) por cada 30 exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 m x 3.80 m.
Bicicletas	Uno (1) x cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes



ESTACIONAMIENTOS PLAN PARCIAL EL CHANCO

PLAN PARCIAL EL CHANCO ESTACIONAMIENTOS COMERCIO					
PARQUEOS SEGÚN NORMA					
USO	COMERCIO		COMERCIO		TOTAL
ESCALA	VECINAL		ZONAL		
CONDICIONES PARA CÁLCULO	PRIVADO VISITANTES: CALCULA ÁREA NETA DE VENTAS, DESPUÉS DE LOS PRIMEROS 60M2.	Y SE SOBRE DE	PRIVADOS VISITANTES CALCULA ÁREA NETA DE VENTAS	Y SE SOBRE DE	
	VISITANTES	PRIVADO	VISITANTES	PRIVADO	
EXIGENCIA 1 X M ²	250	60	250	40	
AREA BASE	1.500,00	1.500,00	8.000,00	8.000,00	
PARQUEOS	6	24	32	200	262
MINUSVALIDOS 1 X CADA 30					9
BICICLETAS 1 X CADA 2					131
FUENTE:	DECRETO 190 DEL 2004 ANEXO 4				

PLAN PARCIAL EL CHANCO ESTACIONAMIENTOS VIVIENDA					
PARQUEOS SEGÚN NORMA					
USO	VIVIENDA VIS		VIVIENDA NO VIS		TOTAL
ESCALA	N/A		N/A		
CONDICIONES PARA CÁLCULO	PRIVADOS VISITANTES CALCULA NÚMERO VIVIENDAS PROPUESTAS	Y SE SOBRE EL DE	PRIVADOS VISITANTES CALCULA NÚMERO VIVIENDAS PROPUESTAS	Y SE SOBRE EL DE	
	VISITANTES	PRIVADO	VISITANTES	PRIVADO	
EXIGENCIA 1 X No. VIVIENDAS	18	8	15	6	
SUPERMANZANA 1 No. VIVIENDAS			1.843	1.843	
SUPERMANZANA 1 No. PARQUEOS			123	307	430,03
MANZANA 2 No. VIVIENDAS			769	769	
MANZANA 2 No. PARQUEOS			51	128	179,43
MANZANA 3 No. VIVIENDAS	255	255	414	414	
MANZANA 3 No. PARQUEOS	14	32	28	69	142,64
MANZANA 4 No. VIVIENDAS	783	783			
MANZANA 4 No. PARQUEOS	44	98			141
TOTAL	58	130	202	504	893
BICICLETAS 1 X CADA 2					447
FUENTE:	DECRETO 190 DEL 2004 ANEXO 4				



6.5. OBSERVACIONES SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD – SDM.

Oficio: SDM-DSVCT-118648-16 del 30/09/2016

Radicado SDP: 1-2016-50207 del 11/10/2016.

A continuación se presentan consideraciones finales para precisar en el Decreto de adopción del plan parcial El Chanco:

Observación:

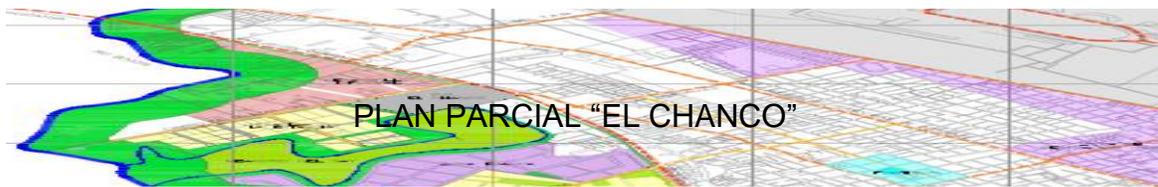
El paso peatonal de la intersección entre parque 2 y parque 3, ver Ilustración 35, requiere tener medidas de tráfico calmado (cambios de textura y señalización), con un separador que permita el paso a nivel en este punto.

Respuesta:

Se atendió la observación en el Anexo 1. Análisis de Movilidad del Plan Parcial El Chanco, del DTS, en el cual se plantea la instalación de reductores de velocidad tipo trapezoidal o pompeyano en la intersección de la vía V-C con la vía V-E, y en la intersección de la vía V-E con la vía peatonal V-D.

El resalto Trapezoidal o Pompeyano, de acuerdo a la definición dada en el Manual de Señalización Vial³, "*además de cumplir con la función de reducir la velocidad de los vehículos, sirven como pasos peatonales o de bicicletas*", de tal manera que va a cumplir con dos funciones necesarias e indispensables en la malla vial del Plan Parcial, correspondientes a mantener una baja velocidad de circulación vehicular y garantizar el paso de peatones y ciclistas.

³ Manual de Señalización Vial. Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia. Ministerio de Transporte. 2015



De igual manera se recomienda la instalación de dispositivos de regulación de tránsito al interior de la intersección de la vía V-E con la vía V-C, con el fin de garantizar la separación de los flujos vehiculares, sobre el reductor de velocidad tipo trapecoidal o pompeyano, en especial para restringir el giro izquierdo sur – occidente.

La propuesta de solución del paso peatonal de la intersección entre parque 2 y parque 3, se plantea de la siguiente manera:



Fuente: Elaboración propia.

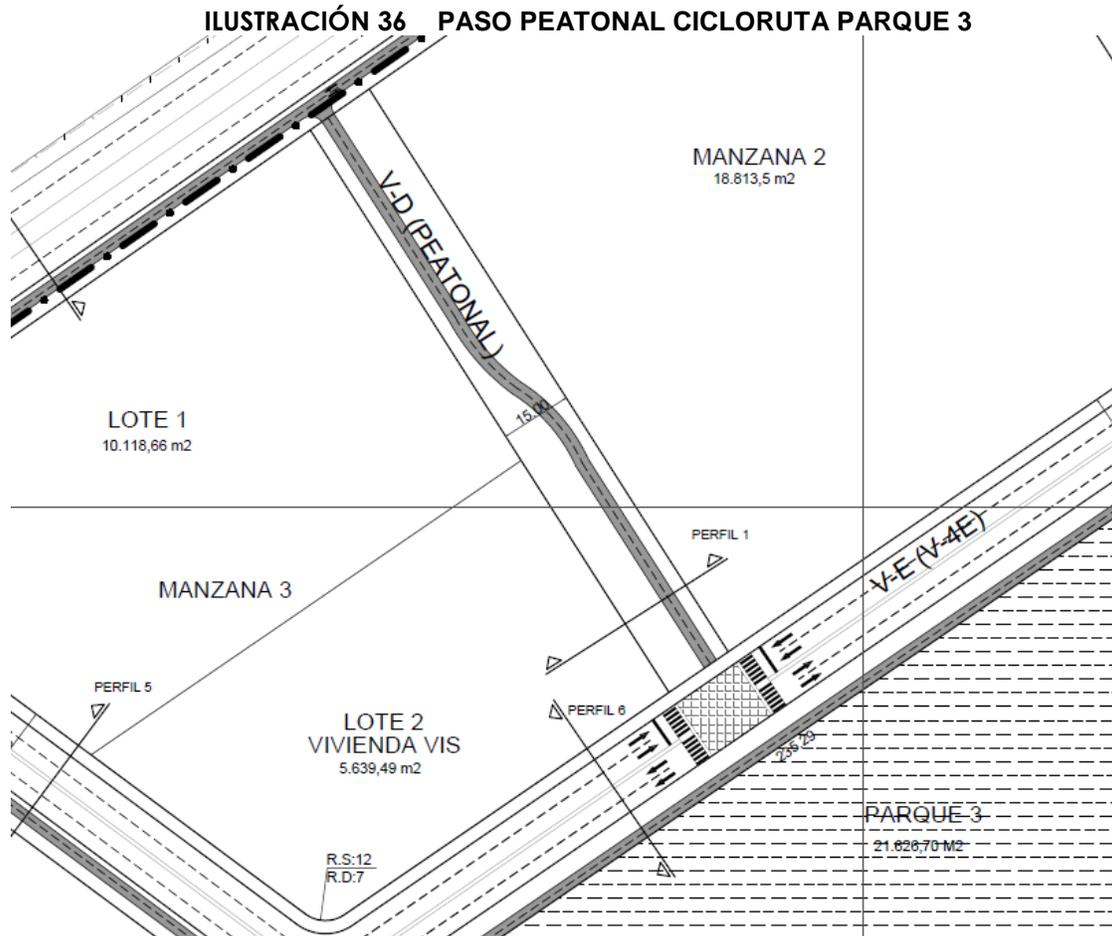
Observación:

El diseño de la ciclorruta de la vía peatonal debe contemplar un componente urbanístico amigable y pacificador para evitar el conflicto peatón – ciclista.

Respuesta:



Se atendió la observación en los planos finales, que se anexan al DTS para la adopción del Plan Parcial, tal como se ilustra a continuación:

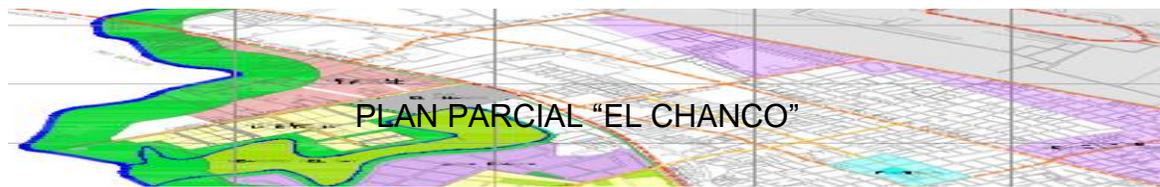


Fuente: Elaboración propia.

Observación:

Con respecto a las observaciones de trayectorias, radios de giro y sobre anchos generados frente a la versión anterior, no se presenta ninguna solución en la versión ajustada.

Respuesta:



Se atendió la observación en los planos finales, que se anexan al DTS para la adopción del Plan Parcial.

Observación:

Se presentan inconsistencias en el ancho de la calzada de la vía V-4E, con variaciones a lo largo de la vía.

Respuesta:

Se atendió la observación en los planos finales, que se anexan al DTS para la adopción del Plan Parcial.

Observación:

Con respecto a los sobre anchos solicitados para permitir el tránsito seguro sobre la vía V-4E, se evidencia que no es suficiente para vehículos de longitud de 8.0 m.

Respuesta:

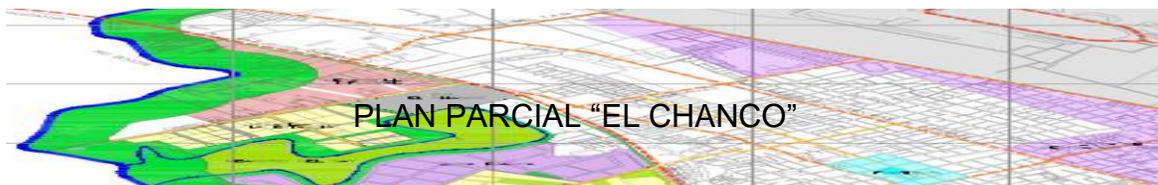
En los planos finales, que se anexan al DTS para la adopción del Plan Parcial, se encuentra atendida esta observación.

Observación:

Como se informó en las mesas de trabajo, no es claro como se realiza el empalme sobre la Av. Centenario.

Respuesta:

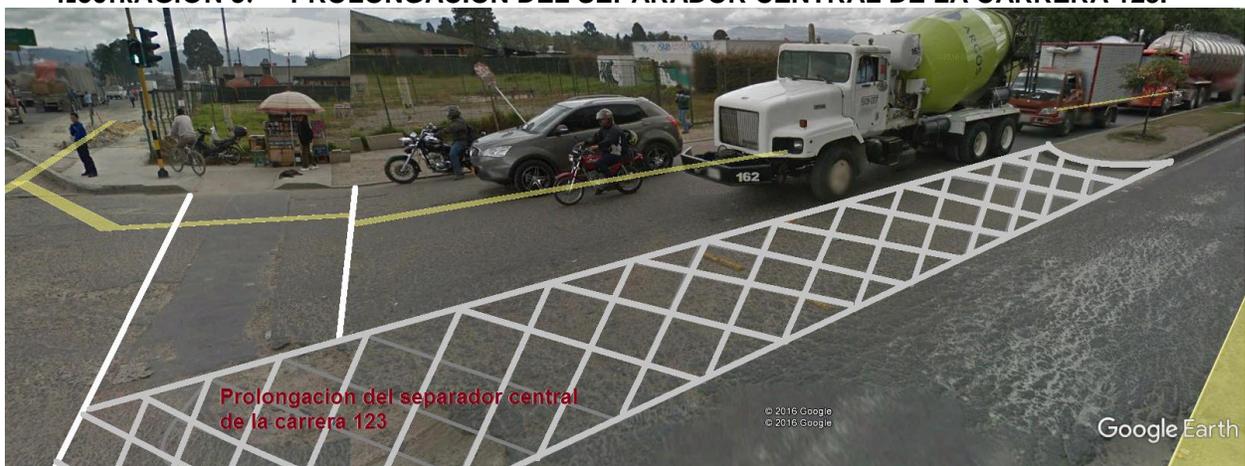
Las condiciones de empalme de la carrera 123 con la Av. Centenario – AC 13, se mantendrán vigentes hasta el año 2020, cuando se tiene proyectada la entrada en operación de la Etapa 1, del PP El Chanco.



En el caso que en se realice la construcción de la sección definitiva de la AC 13, antes del 2020, el Plan Parcial se ajustará al diseño que defina la administración distrital. En caso contrario, el empalme para la Etapa 1, conservará las condiciones del borde de vía que actualmente tiene la calle 13. Sobre la carrera 123, se plantea prolongar el separador central existente, la longitud que permita evitar la realización de la maniobra de giro en “U” sentido sur – sur, que actualmente se está realizando por vehículos que prestan el servicio informal e ilegal de transporte de pasajeros.

De igual manera, con la prolongación del separador central de la carrera 123, se garantiza el paso seguro de los peatones en sentido oriente – occidente, paralelo a la avenida Centenario - AC 13.

ILUSTRACIÓN 37 PROLONGACIÓN DEL SEPARADOR CENTRAL DE LA CARRERA 123.



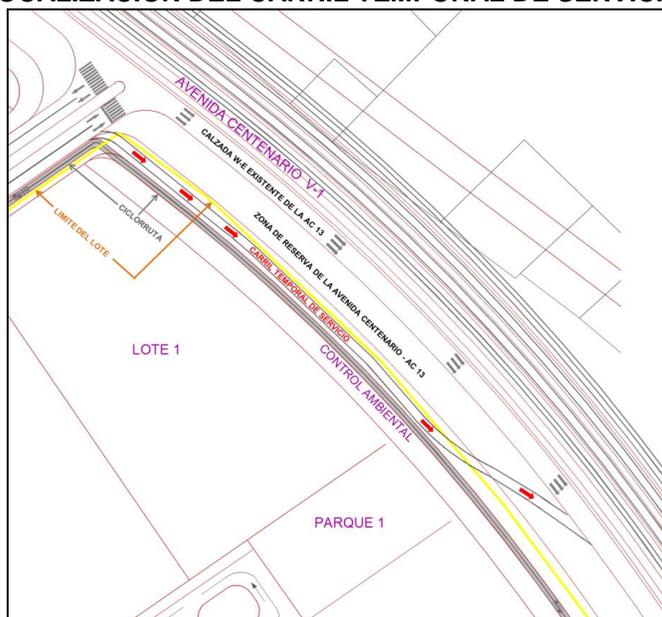
Fuente: Elaboración propia, sobre foto de página web: www.earth.google.es.

Para el año 2026 se tiene proyectado terminar diseños de la Etapa 2; la construcción de todas la infraestructura vial y urbanismo el año 2030. Si para este periodo la Administración Distrital no ha construido la sección definitiva de la avenida Centenario, se plantea la construcción, por parte del promotor del proyecto, un (1) carril temporal de servicio, en el área interna del lote perteneciente al Plan Parcial,



que a su vez corresponde al área de reserva de la avenida Centenario, como se muestra a continuación:

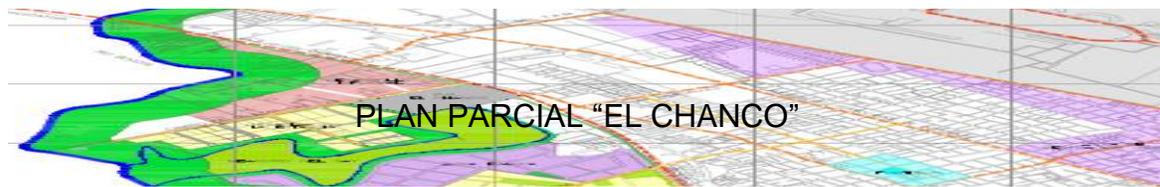
ILUSTRACIÓN 38 LOCALIZACIÓN DEL CARRIL TEMPORAL DE SERVICIO PARA ETAPA 2.



Fuente: Elaboración propia

Observación:

Igualmente se precisa que las vías planteadas no preverán circulación de transporte público, toda vez que se presenta cobertura del servicio por los corredores como la Carrera 123 y Av. Centenario. Sin embargo, es necesario disponer de una zona para el ascenso y descenso de pasajeros sobre la Carrera 123 y sobre la Avenida Centenario (bahías) que no interfiera con la operación de estas vías. Por lo anterior, los promotores del Plan Parcial deberán construir estos paraderos del SITP con dicha característica, incluyendo suministro e instalación de módulos M-10 y suministro e instalación de señales, demarcación y mobiliario urbano requerido, conforme lo establezca la normatividad al respecto y con autorización del ente gestor del SITP y la Dirección de Transporte e infraestructura de la SDM.



Respuesta:

Se atiende la observación, y se define como punto para la localización del paradero del SITP, con módulo M-10, sobre la carrera 123 en la intersección con la vía V-D (Peatonal), como se indica a continuación.

ILUSTRACIÓN 39 ÁREA PARA INSTALACIÓN DE MOBILIARIO PARADERO SITP.

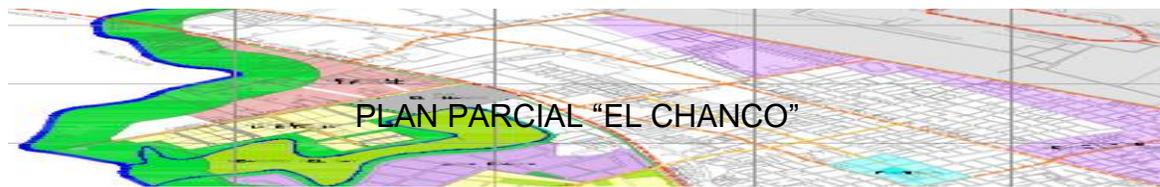


Fuente: Elaboración propia.

Para el diseño final del trazado de la ciclorruta que se tiene proyectada sobre el andén del costado oriental de la carrera 123, se debe considerar lo dispuesto en la Resolución 264 de 2015 *“Por la cual se fijan las condiciones técnicas y de accesibilidad para los paraderos de transporte público en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, así como los criterios y procedimientos para su ubicación dentro del área urbana del Distrito Capital.”*

Observación:

La Secretaria requiere que los promotores del plan parcial propongan un planteamiento de señalización y medidas de tráfico calmado, que garanticen la mitigación de impactos de la seguridad vial en el entorno del proyecto urbanístico.



Concretamente se requiere evaluar el tipo de regulación que se instalará al interior del plan parcial y específicamente, en la intersección de la carrera 123 por V-4E, con base en el análisis de volúmenes de tránsito peatonal, de ciclosarios y vehicular, disposiciones de la Resolución 1885 de 2015 *Manual de Señalización Vial Dispositivos Uniformes para la Regulación del Tránsito en Calles, Carreteras y Ciclorrutas de Colombia*, dicha evaluación se debe presentar ante la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito una vez adoptado el plan parcial El Chanco.

Respuesta:

El Promotor del proyecto, una vez sea adoptado el Plan Parcial iniciara la ejecución de los diseños definitivos, en materia de infraestructura, con los cuales se presentará el detalle de los dispositivos de regulación que deberán ser instalados en la intersección de las carrera 123 con la vía V-4E, conforme a los resultados de los análisis de volúmenes de tránsito peatonal, de ciclosarios y vehicular, de la intersección mencionada.

6.6. OBSERVACIONES DVTSP

A continuación se describen las obras en materia de infraestructura y mitigaciones que el Plan va a ejecutar por etapas.

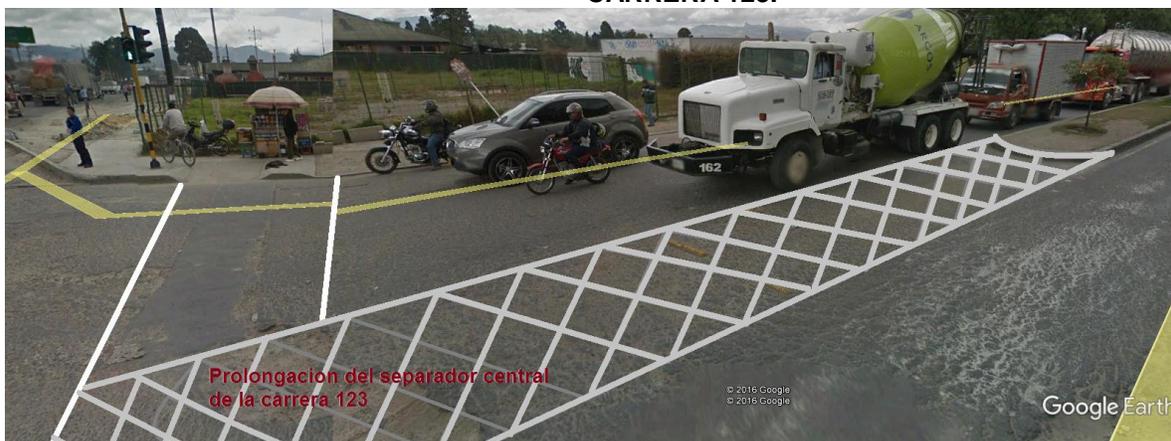
Etapa 1.

Para la Etapa 1, se plantea prolongar la longitud del separador central existente sobre la carrera 123, con el fin de evitar la realización de la maniobra de giro en “U” sentido sur – sur, que actualmente se está realizando por vehículos que prestan el servicio informal e ilegal de transporte de pasajeros.



De igual manera, con la prolongación del separador central de la carrera 123, se garantiza el paso seguro de los peatones en sentido oriente – occidente, paralelo a la avenida Centenario - AC 13.

ILUSTRACIÓN 40 FIGURA 1. PROLONGACIÓN DEL SEPARADOR CENTRAL DE LA CARRERA 123.



Fuente: Elaboración propia, sobre foto de página web: www.earth.google.es.

Adicional a lo anterior, se plantea desde la Etapa I, la instalación de reductores de velocidad tipo trapezoidal o pompeyano en la intersección de la vía V-C con la vía V-E, y en la intersección de la vía V-E con la vía peatonal V-D, como elementos de que reduzcan la velocidad y permitan el paso seguro de los peatones y ciclistas.

En la Figura 2, se presenta la localización de la intersección V-E con la vía V-C, al interior del Plan Parcial El Chanco, junto con la propuesta de localización del reductor tipo trapezoidal o pompeyano, que debe cubrir todo el área interna de la intersección.

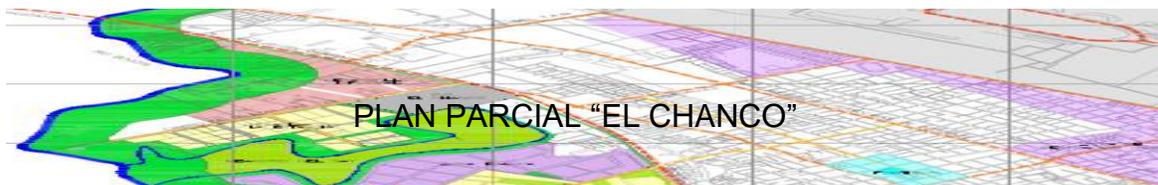
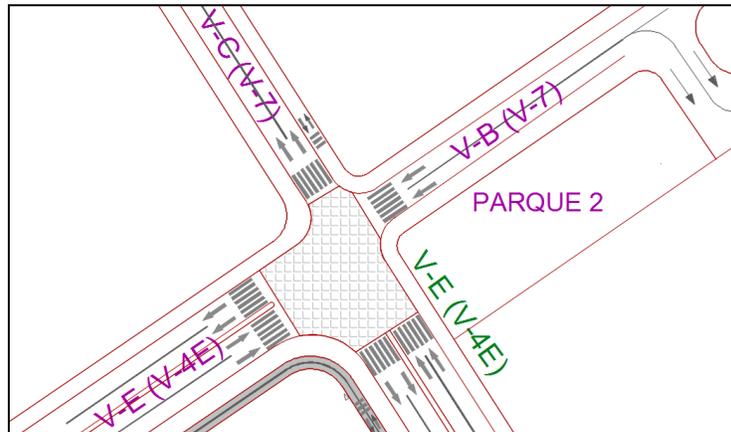


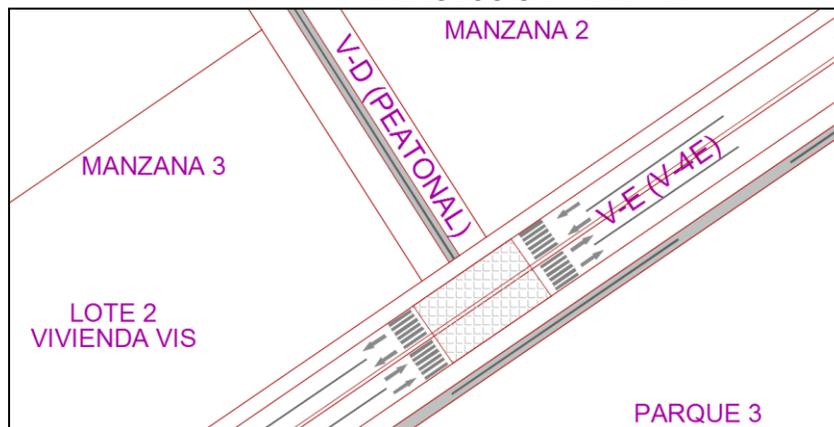
ILUSTRACIÓN 41 FIGURA 2. REDUCTOR DE VELOCIDAD TIPO TRAPEZOIDAL EN LA INTERSECCIÓN V-E X V-C



Fuente: Elaboración propia del consultor.

En la Figura 3, se presenta la localización de la intersección V-E con la vía V-D, con la propuesta de localización del reductor tipo trapezoidal o pompeyano.

ILUSTRACIÓN 42 FIGURA 3. REDUCTOR DE VELOCIDAD TIPO TRAPEZOIDAL EN LA INTERSECCIÓN V-E X V-D.



Fuente: Elaboración propia del consultor.

El resalto Trapezoidal o Pompeyano, de acuerdo a la definición dada en el Manual de Señalización Vial⁴, “*además de cumplir con la función de reducir la velocidad de*

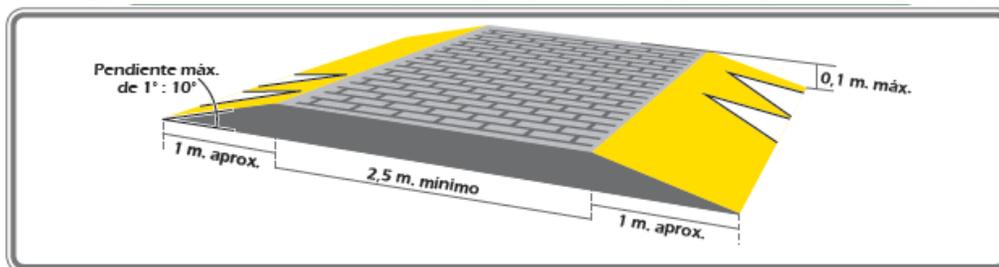
⁴ Manual de Señalización Vial. Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia. Ministerio de Transporte. 2015



los vehículos, sirven como pasos peatonales o de bicicletas”, de tal manera que va a cumplir con dos funciones necesarias e indispensables en la malla vial del Plan Parcial, correspondientes a mantener una baja velocidad de circulación vehicular y garantizar el paso de peatones y ciclistas.

En la Figura 4, se presenta el esquema del resalto trapezoidal o pompeyano, extraído del Manual de Señalización Vial, como referencia, pero su detalle y especificaciones técnicas, deberán ser presentadas al momento de iniciarse el proceso constructivo de la infraestructura vial del Plan Parcial, ante las entidades correspondientes.

ILUSTRACIÓN 43 FIGURA 4. RESALTO TRAPEZOIDAL O POMPEYANO

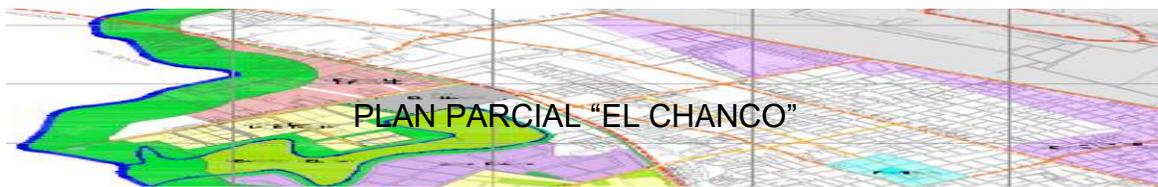


Fuente: Manual de Señalización Vial 2015.

De igual manera se recomienda la instalación de dispositivos de regulación de tránsito al interior de la intersección de la vía V-E con la vía V-C, con el fin de garantizar la separación de los flujos vehiculares, sobre el reductor de velocidad tipo trapezoidal o pompeyano, en especial para restringir el giro izquierdo sur – occidente.

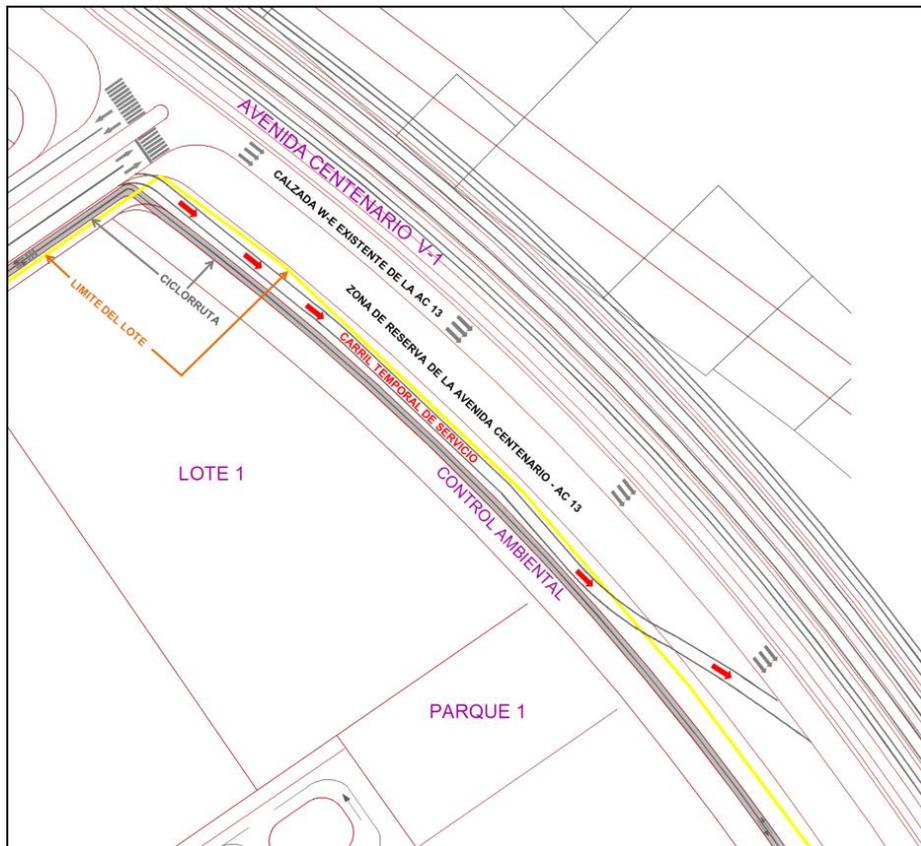
Etapa 2.

Para el año 2026 se tiene proyectado terminar diseños de la Etapa 2; la construcción de todas la infraestructura vial y urbanismo el año 2030. Si para este periodo la Administración Distrital no ha construido la sección definitiva de la avenida



Centenario, se plantea la construcción, por parte del promotor del proyecto, un (1) carril temporal de servicio, en el área interna del lote perteneciente al Plan Parcial, que a su vez corresponde al área de reserva de la avenida Centenario, como se muestra a continuación en la Figura 5.

ILUSTRACIÓN 44 FIGURA 5. LOCALIZACIÓN DEL CARRIL TEMPORAL DE SERVICIO PARA ETAPA 2.



Fuente: Elaboración propia

Intervención Carreara 123 – Camino de Salazar

Considerando, la posible extensión del Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad, para dar cobertura a los nuevos desarrollos urbanos de la ciudad, en especial al sector del Plan Parcial, y de acuerdo a los planteamientos dados por la



Secretaría Distrital de Movilidad, se recomienda como punto para la localización del mobiliario para un paradero del SITP, sobre la carrera 123 o Camino de Salazar, la intersección con la vía peatonal V-D, como se indica en la Figura 6.

ILUSTRACIÓN 45 FIGURA 6. ÁREA PARA INSTALACIÓN DE MOBILIARIO PARADERO SITP.



Fuente: Elaboración propia del consultor.

Para el diseño final del trazado de la ciclorruta que se tiene proyectada sobre el andén del costado oriental de la carrera 123, se debe considerar lo dispuesto en la Resolución 264 de 2015 *“Por la cual se fijan las condiciones técnicas y de accesibilidad para los paraderos de transporte público en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, así como los criterios y procedimientos para su ubicación dentro del área urbana del Distrito Capital.”*

Conectividad de las vías locales con la AC 13.

Etapa 1.

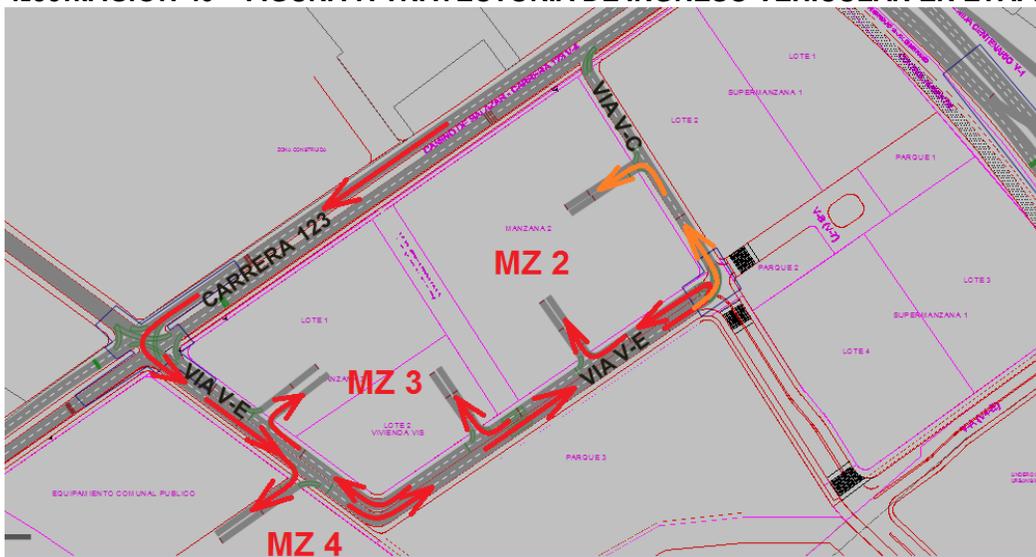
Todos los vehículos del proyecto deben ingresar por la carrera 123 o camino Salazar, y acceder a la manzana 4 por la vía V-E, como se muestra en la Figura 7 en color rojo.



Para el acceso a la manzana 2 y a la manzana 3, los vehículos deben continuar por la vía V-E y al llegar a la intersección con la vía V-C, deben retornar (hacer giro en “U”), por la misma vía V-E para realizar el acceso a cada lote.

Los vehículos que desean ingresar a la manzana 2, tienen una segunda opción haciendo uso de la vía V-C, luego de realizar el ingreso al Plan Parcial desde la carrera 123, continuar por la vía V-E y al llegar a la intersección con la vía V-C, continuar hacia el occidente, realizando el giro izquierdo sur – occidente, tal y como se muestra en la Figura 7, con color amarillo.

ILUSTRACIÓN 46 FIGURA 7. TRAYECTORIA DE INGRESO VEHICULAR EN ETAPA 1.



Fuente: Software Vissim 8.0

Etapa 2.

Para la movilidad vehicular en la Etapa 2, se contará con la construcción de la vía V-A, que permitirá conectar al Plan Parcial con la avenida Centenario por el sector oriental del predio. El ingreso a las manzanas 1, 2 y 3, se realizará por la vía V-A, mientras que los de la manzana 4, mantendrán su ingreso por la carrera 123, al prohibirse el giro en “U” en la intersección de la vía V-E con la vía V-C.

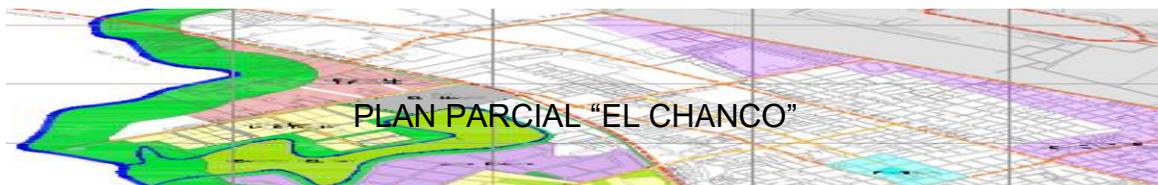
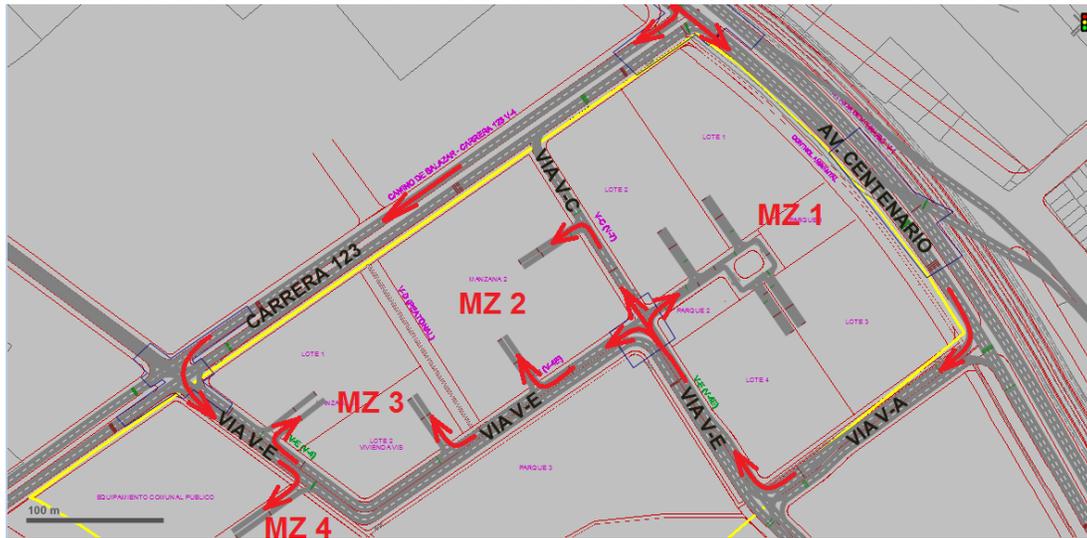


ILUSTRACIÓN 47 FIGURA 8. TRAYECTORIAS DE INGRESO VEHICULAR EN ETAPA 2.



Fuente: Software Vissim 8.0

Para salir de la supermanzana 1, se hará realizando el giro derecho norte – occidente en la intersección de la vía V-E con la vía V-C, continuando en sentido oriente – occidente, por la vía V-C, para acceder a la carrera 123 y por esta llegar a la avenida Centenario.

Los usuarios de las manzanas 2 y 3, seguirán saliendo haciendo uso de la via V-E, en sentido norte – sur hasta acceder a la carrera 123 o camino de Salazar y retomar el sentido sur – norte, hasta conectar con la avenida Centenario.

De igual manera, los residentes de la manzana 4 deberán hacer uso de la via V-E en sentido sur – norte hasta la intersección con la via V-A, punto en el cual deben girar a la izquierda para transitar por ésta en sentido sur – norte hasta acceder a la avenida Centenario.

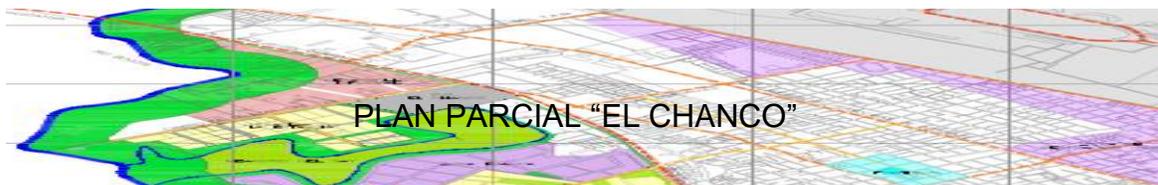
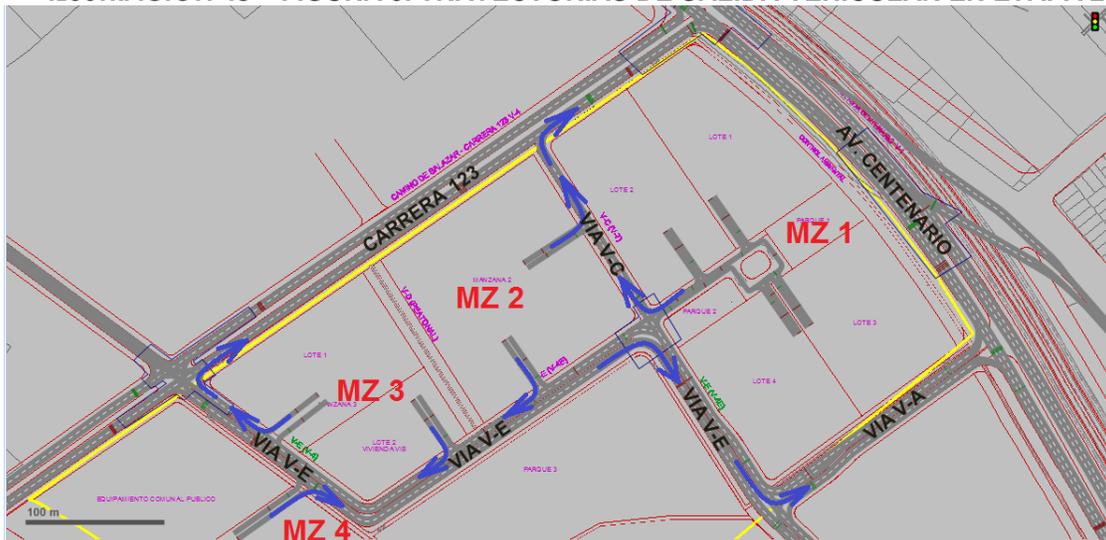
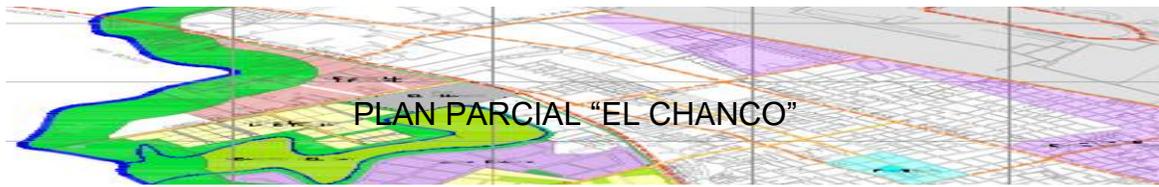


ILUSTRACIÓN 48 FIGURA 9. TRAYECTORIAS DE SALIDA VEHICULAR EN ETAPA 2.



Fuente: Software Vissim 8.0.

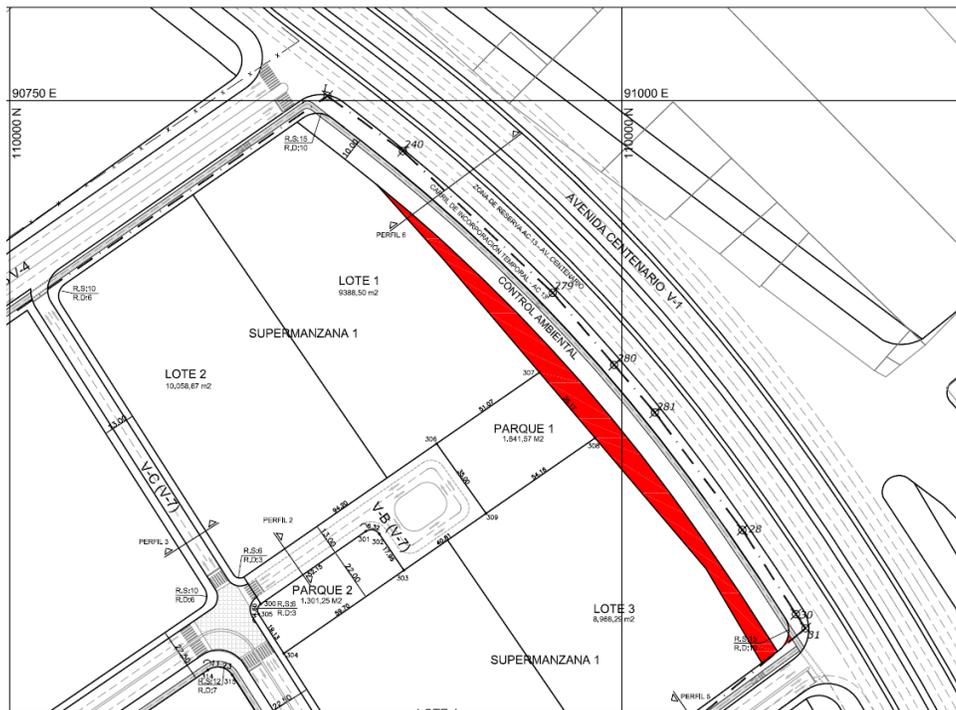


7. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

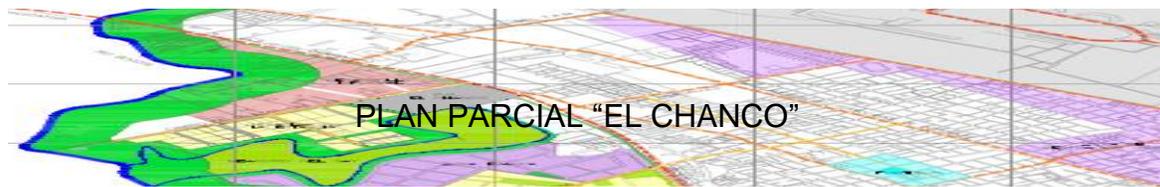
7.1. AFECTACIÓN SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

El predio del plan parcial EL CHANCO está afectado por una línea de alta tensión con un área de 1.902,93 m². Adicional a lo anterior, se traslapa en 1.615,24m² con la reserva vial y en 2.279,61 m² con el control ambiental de la Avenida Centenario.

ILUSTRACIÓN 49 AFECTACIÓN LINEA DE ALTA TENSIÓN



Fuente: Elaboración propia.



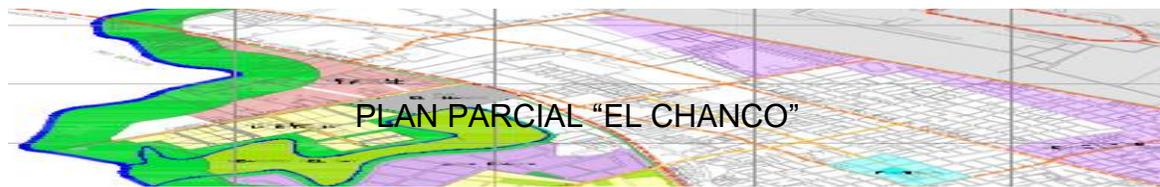
7.2. GENERALIDADES SERVICIOS PÚBLICOS PLAN PARCIAL

El proyecto se constituye de 3 manzanas y una supermanzana que tendrán de uso residenciales, una de equipamiento comunal público; para el suministro de agua potable se plantea la construcción de un circuito con 2 derivaciones de la red matriz existente de en el camino Salazar carrera 123 con 12" de diámetro y una derivación de la avenida Centenario con 8" de diámetro; el manejo de las aguas lluvias se hará a través de una red de sumideros conectados a un alcantarillado que conduce el flujo hacia el colector ubicado en el Camino Salazar carrera 123 entre la avenida Centenario y calle 15, las aguas que puedan caer sobre el parque se drenaran de forma natural hacia el meandro del SAY; el manejo de las aguas RESIDUALES se hará a través de una red de alcantarillado residual que conduce el flujo hacia el colector ubicado en el Camino Salazar carrera 123 entre la avenida Centenario y calle 15 y por último la red de gas formaran anillos que distribuirán el servicio a través de la totalidad de las manzanas.

La construcción se proyecta para tener todos los servicios necesarios para su correcto funcionamiento en cuanto a suministro de agua potable, alcantarillados sanitarios, pluviales y gas.

7.2.1. Sistema de Energía.

De acuerdo a las consultas realizadas ante Codensa y a los oficios emitidos durante el trámite del Plan Parcial EL CHANCO, el predio se encuentra afectado por una servidumbre de una línea de transmisión de energía de 115 KV en circuito doble. De acuerdo a lo anterior, se respeta el aislamiento de 10 metros a lado y lado de la línea de transmisión de energía y en el desarrollo del proyecto urbanístico no se realizarán construcciones ni siembra de árboles con alturas mayores a 3,00 metros.



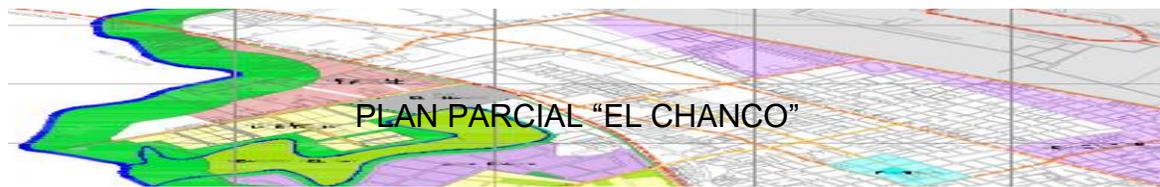
La ubicación de la línea de transmisión de energía y su correspondiente franja de aislamiento quedó consignada en la actualización del plano topográfico y en los planos que hacen parte de la respuesta a observaciones del Plan Parcial EL CHANCO.

Los circuitos de 11.400 voltios que darán servicio a los inmuebles que se desarrollen en este plan parcial, lo servirá Codensa mediante las redes locales de nivel 2, que han de servir a los transformadores y subestaciones que se instalen en las agrupaciones de vivienda del proyecto urbanístico.

La responsabilidad de estos circuitos de 11.400 voltios está a cargo de Codensa S.A. E.S.P., de tal forma que si se tuviera la necesidad de un reforzamiento de circuitos, estos los realizará directamente Codensa con la suficiencia financiera que reciben en la tarifa del servicio de energía.

Por parte del Plan Parcial se desarrollará toda la infraestructura de apoyo (postes) o de conducción (ductería, redes internas) que se requiera para desarrollar los diferentes proyectos que ahí se localizan. Adicionalmente, se desarrollará totalmente la provisión de alumbrado público en las vías y en los parques del plan parcial conforme a las orientaciones y mandatos del Distrito a través de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.

De acuerdo a la servidumbre existente de la línea de 115 KV se dará cumplimiento a todos los mandatos establecidos en el anexo general de la Resolución de Minminas 9-0708 del 30 de agosto de 2013.



7.2.2. Red de acueducto

El sistema de acueducto comprende:

- Red de distribución de agua potable derivada de la red matriz existente.
- Acometidas a manzanas residenciales, de equipamiento comunal y servicios.
- Hidrantes de 4"

Consiste en dos circuitos de suministro contruidos en PVC – Unión Mecánica, que abastecen las acometidas colectivas de cada manzana desde la red matriz existente. El primer sistema abastece la supermanzana dividida en cuatro sectores, cada uno con una acometida de 3", el segundo sistema provee las manzanas residenciales y el equipamiento comunal, cada uno con una acometida de 3".

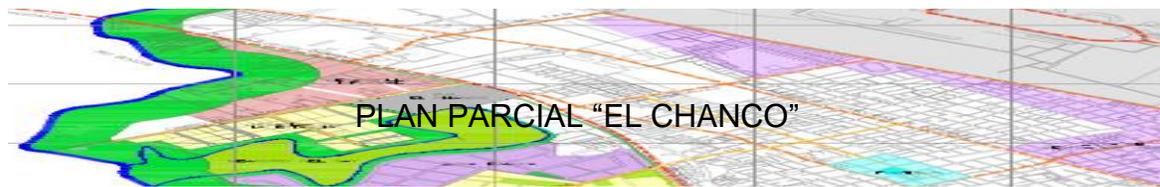
Cada circuito está equipado con dos válvulas de control de 6" tipo acueducto, en los puntos donde se empata con la red matriz, además, cada hidrante tiene una válvula de 4" tipo acueducto para aislado y control del circuito.

El funcionamiento de los circuitos depende del caudal y presión suministrados por la red matriz de acueducto y están proyectados para abastecer correctamente cada acometida aun cuando en cada sistema estén funcionando dos hidrantes de manera simultánea.

7.2.3. Red de Alcantarillado de Aguas Negras

La red de alcantarillado de aguas RESIDUALES incluye:

- Pozos de inspección.



- Ramales de conducción.

El manejo de las aguas residuales se hará a través de una red de alcantarillado residual que conduce el flujo desde las conexiones domiciliarias de cada manzana hacia el colector de 27" de diámetro ubicado en el Camino Salazar carrera 123 entre la avenida Centenario y calle 15.

El material de las tuberías será de PVC-Alcantarillado para diámetros iguales o mayores a 6"

7.2.4. Red de Alcantarillado de Aguas Lluvias

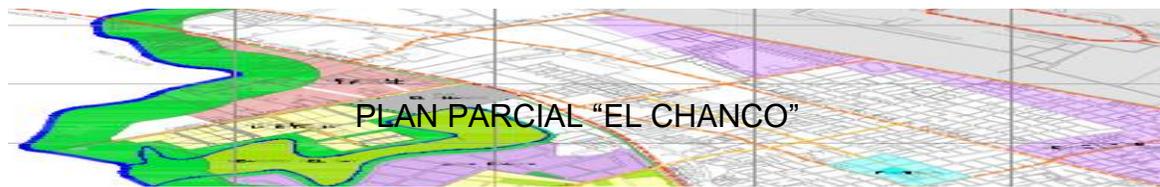
La red de alcantarillado de aguas lluvias incluye:

- Sumideros.
- Ramales de conducción.
- Jarillon de protección sobre el meandro del SAY

El manejo de las aguas lluvias se hará a través de una red de sumideros conectados a un alcantarillado que conduce el flujo hacia el colector de 1.5m de diámetro ubicado en el Camino Salazar carrera 123 entre la avenida Centenario y calle 15.

El material de las tuberías será de PVC-Alcantarillado para diámetros iguales o mayores a 6".

Se plantea sobre el meandro del SAY un jarillon para proteger el proyecto de posibles inundaciones derivadas de una creciente del río Bogotá.



7.2.5. Red de Gas

La red de gas en tubería de polietileno da cubrimiento a todas las manzanas del plan parcial mediante anillos cerrados para equilibrar las presiones del sistema.

Las redes de alta presión (60 PSI) se derivan de las redes matrices dispuestas por gas natural sobre la calle denominada CAMINO SALAZAR.



8. CUADRO DE ÁREAS

N°	ÍTEM	PREDIO	UNIDAD DE GESTIÓN		Porcentaje de participación por área	
		TOTAL	ETAPA 1	ETAPA 2		
		ÁREA M2	ÁREA M2	ÁREA M2		
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA	169.134,02	114.865,57	54.268,45	100,00%
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	11.974,12	10.071,19	1.902,93	7,08%
	2.1	Ronda Hidráulica del Meandro del Say	10.071,19	10.071,19	-	
	2.2	Redes de servicios públicos (Línea de alta tensión)	1.902,93	-	1.902,93	
	3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	157.159,90	104.794,38	52.365,52	92,92%
SUELO OBJETO DE REPARTO	3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	157.159,90	104.794,38	52.365,52	100,00%
	4	SUELO CARGAS GENERALES	6.334,19	4.718,95	1.615,24	4,03%
	4.1	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - PED-HMS (Nota 1)	4.718,95	4.718,95	-	
	4.2	Malla Vial Arterial - Av. Centenario	1.615,24	-	1.615,24	
	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	150.825,71	100.075,43	50.750,28	95,97%
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	150.825,71	100.075,43	50.750,28	100,00%
	6	ÁREA BASE CALCULO DE EDIFICABILIDAD - ABE	151.201,99	100.451,71	50.750,28	
	7	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES. (Sin control ambiental)	147.916,48	100.075,43	47.841,05	
	8	ÁREA CONTROL AMBIENTAL -CA (Av. Centenario)	2.909,23	-	2.909,23	1,93%
	9	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (Nota 2)	36.979,12	33.836,30	3.142,82	25,00%
	9.1	Cesión para parques públicos	25.145,80	22.002,98	3.142,82	
	9.1.1	Parque 1	1.841,57	-	1.841,57	
	9.1.2	Parque 2	1.301,25	-	1.301,25	
	9.1.3	Parque 3	21.626,70	21.626,70	-	
	9.1.4	Parque en ZMPA Meandro del Say	376,28	376,28	-	
	9.2	Cesión para equipamientos públicos -CE1	11.833,32	11.833,32	-	
	10	CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	21.438,49	14.756,49	6.682,00	14,21%
	10,1	Vía 1 (V-4E) Carrera 119	1.588,00		1.588,00	
	10,2	Vía 2 (V-7)	2.189,00		2.189,00	
	10,3	Vía 3 (V-7)	1.847,44	1.847,44		
10,4	Vía 4 (V-4E)	12.279,00	9.374,00	2.905,00		
10,5	Vía 5 (Peatonal -VP)	2.094,05	2.094,05			
10,6	Camino de Salazar KR 123 (V-4) ampliación anden	1.441,00	1.441,00	-		
11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS	61.326,84	48.592,79	12.734,05		
12	ÁREA ÚTIL TOTAL (Nota 3)	89.875,15	51.858,92	38.016,23	59,59%	
ÁREA ÚTIL TOTAL	12	ÁREA ÚTIL TOTAL	89.875,15	51.858,92	38.016,23	100,00%
	12.1	ÁREA ÚTIL VIS	22.926,76	22.926,76	-	25,51%
	12.1.1	Manzana 3 - Lote 2	5.639,49	5.639,49	-	
	12.1.2	Manzana 4	17.287,27	17.287,27	-	
	12.2	ÁREA UTIL -TIPO 4	66.948,39	28.932,16	38.016,23	74,49%
	12.2.1	Manzana 1 -Lote 1	9.388,50	-	9.388,50	
	12.2.2	Manzana 1 -Lote 2	10.058,67	-	10.058,67	
12.2.3	Manzana 1 -Lote 3	8.968,29	-	8.968,29		
12.2.4	Manzana 1 -Lote 4	9.600,77	-	9.600,77		



12.2.5	Manzana 2	18.813,50	18.813,50	-	
12.2.6	Manzana 3 -Lote 1	10.118,66	10.118,66	-	

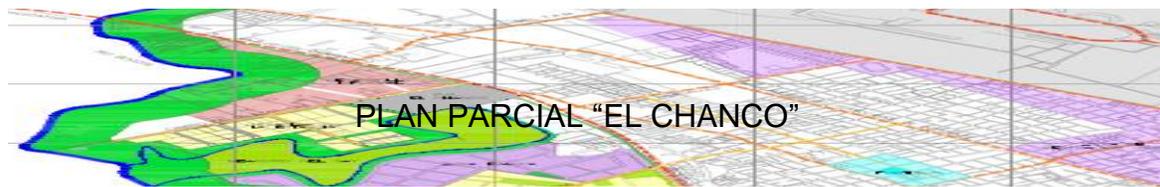
Nota 1: La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Parque Ecológico Distrital Humedal Meandro del Say - PED-HMS (4.718,95 m²) hace parte del Suelo Objeto de Reparto para obtener el Área Neta Urbanizable del Plan Parcial. En el sistema de reparto de cargas y beneficios, se contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad un área de 3.966,39 m², correspondiente a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Meandro del Say. El área restante de la ZMPA, equivalente a 752,56 m² son destinados para la localización de cesiones públicas para parques, de conformidad con lo dispuesto en el literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nota 2: El cumplimiento de la cesión del 17% para parques y el 8% para equipamiento público del plan parcial, se da de la siguiente manera:

	Total área plan parcial (m ²)	Participación área
Área base cálculo de cesiones plan parcial	147.916,48	100,00%
Cesión parques públicos*	25.145,80	17,00%
Cesión para equipamientos públicos	11.833,32	8,00%

* La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nota 3: El área útil se obtiene de descontar al Área Neta Urbanizable A.N.U. (150.825,71 m²) el área total de cesiones públicas (61.326,84 m²) y a esto sumarle el área válida como parque en ZMPA (376,28 m²).



9. NORMA URBANA

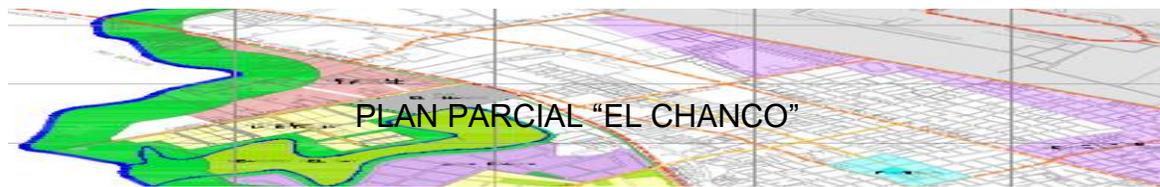
De acuerdo con los planos No. 1, "*Clasificación del suelo*", No. 25, "*Usos del suelo urbano y de expansión*" y No. 27, "*Tratamientos urbanísticos*", del Decreto Distrital 190 de 2004, el área del plan parcial denominado "EL CHANCO" se encuentra ubicada en Suelo Urbano, Área de Actividad Urbana Integral, Zona industrial y de servicios en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

El terreno tiene vocación para desarrollar un proyecto inmobiliario en beneficio de la ciudad de acuerdo a la dinámica urbana, las políticas del POT y la cercanía al Aeropuerto El Dorado. Se plantea para el plan parcial, un desarrollo residencial para 4.064 viviendas VIS y Tipo 4, 89.875,15M2 de área útil de terreno para este uso, con una población proyectada de 13.982 habitantes.

9.1. CRITERIOS PARA DEFINIR LA NORMA URBANA DEL PLAN PARCIAL

El régimen normativo aplicable al proyecto del Plan Parcial EL CHANCO se basa en el Plan de Ordenamiento Territorial POT Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto 327 de 2004 "*por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el Distrito Capital*" y el Decreto 436 de 2006 "*por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo y se establece la metodología para el reparto de cargas y beneficios*".

El Proyecto urbanístico aplica el Decreto 327 de 2004, teniendo en cuenta las áreas de reserva y afectaciones del predio EL CHANCO y concreta las normas de la siguiente manera:



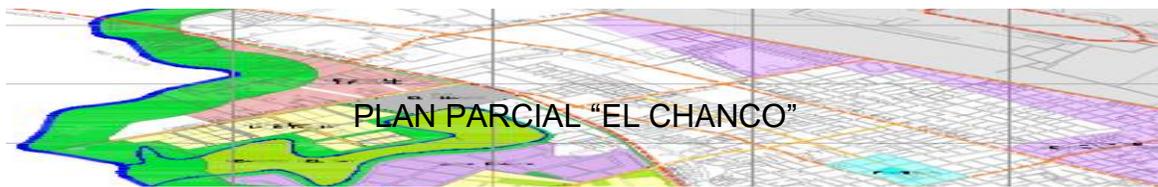
Se descuenta del área bruta del predio según plano topográfico la afectación de la Línea de Alta Tensión, el área de reserva de la AV Centenario, la Ronda Hidráulica y la ZMPA para obtener el área Neta Urbanizable, a partir de la cual se calculan las cesiones públicas para parques y equipamiento comunal público.

La propuesta vial del proyecto urbanístico obedece a la continuidad de las vías de los sectores aledaños y para garantizar la accesibilidad y movilidad de los futuros residentes del plan parcial. Se plantean vías con perfil V-4 de 22,50 metros y V-7 de 13,00 metros cumpliendo los radios de empates de líneas de sardinel y demarcación para vías locales establecidos en el anexo No. 1 del Decreto 327 de 2004.

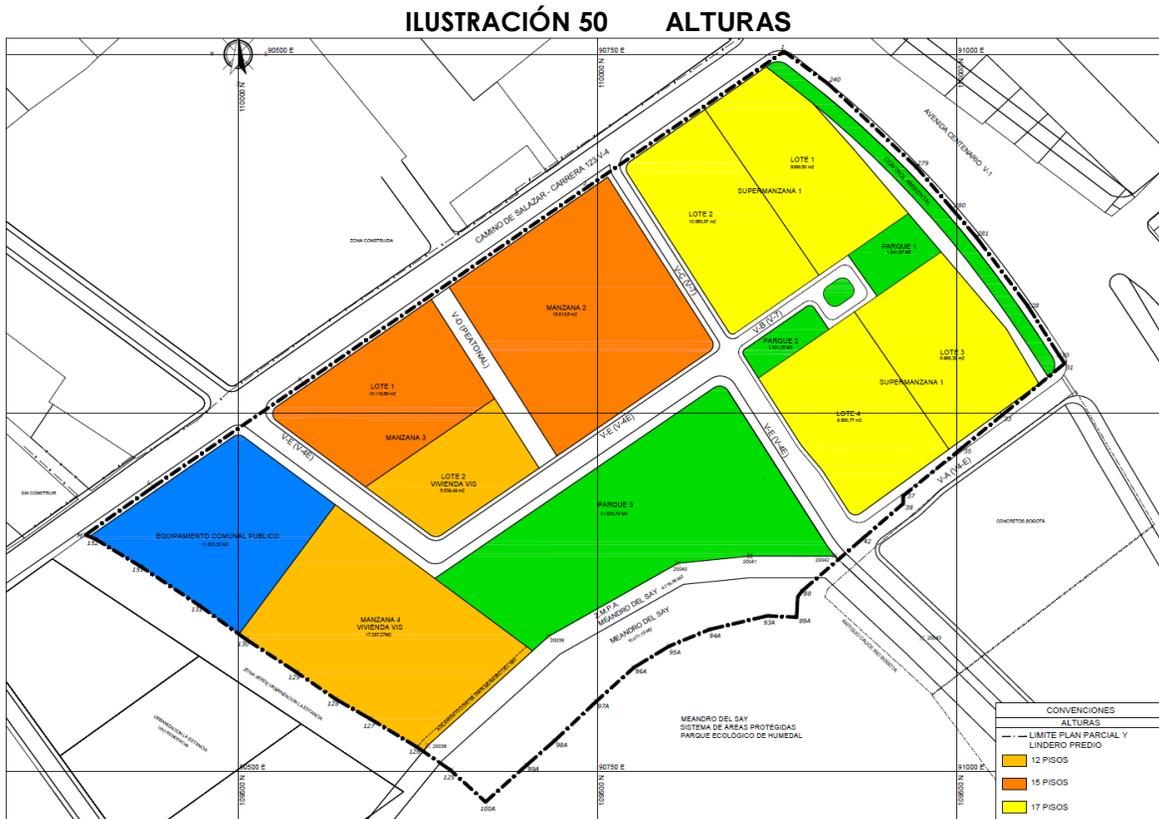
El predio EL CHANCO está localizado en el cono de aproximación al aeropuerto El Dorado, para lo cual la Aeronáutica Civil mediante oficio 4400-IA-2011002084 del 17 de marzo de 2011, estableció una altura máxima de 45,00 metros. Las alturas planteadas en el proyecto urbanístico oscilan entre 12 y 17 pisos, cumpliendo lo establecido por la Aeronáutica Civil. (Ver ilustración 33. Alturas).

Las dimensiones de antejardines y aislamientos contempladas para el proyecto urbanístico de acuerdo a la altura planteada corresponden a 7,00 metros de antejardín, a 1/2 de la altura para aislamiento entre edificaciones y 1/3 de la altura para aislamiento contra predios vecinos.

En cuanto a la edificabilidad, es pertinente aclarar, que en las manzanas 2, 3 y 4 se plantea un índice de construcción de 1,75 y en la Supermanzana 1 un índice de construcción de 2,20 resultante del reparto de cargas y beneficios descrito en el Anexo No. 2 de este documento.



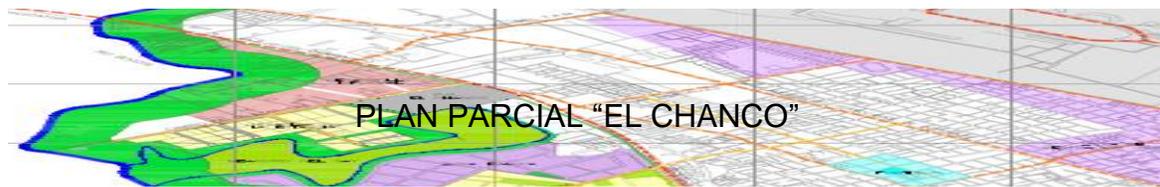
Las normas aplicables no especificadas en el presente numeral, se remitirán a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT Decreto Distrital 190 de 2004.



Fuente: Elaboración propia.

9.2. SUBDIVISIÓN EN MANZANAS Y ORGANIZACIÓN ESPACIAL

En cuanto a la distribución de las manzanas y supermanzanas, se considera lo establecido en el Decreto 327 de 2004 para la subdivisión espacial como resultado del proceso de urbanización, donde el área máxima de las manzanas para uso residencial bajo el sistema de agrupación no exceden los 20.000 M2 y están rodeadas de espacio público.



La distribución de las áreas útiles del plan parcial EL CHANCO se describen a continuación:

ILUSTRACIÓN 51 ÁREAS ÚTILES PP EL CHANCO

MANZANA/LOTE	ÁREA ÚTIL M2
Supermanzana 1 Lote 1	9.388,50
Supermanzana 1 Lote 2	10.058,67
Supermanzana 1 Lote 3	8.968,29
Supermanzana 1 Lote 4	9.600,77
Manzana 2	18.813,50
Manzana 3 Lote 1	10.118,66
Manzana 3 Lote 2 VIS	5.639,49
Manzana 4 VIS	17.287,27
TOTAL	89.875,15

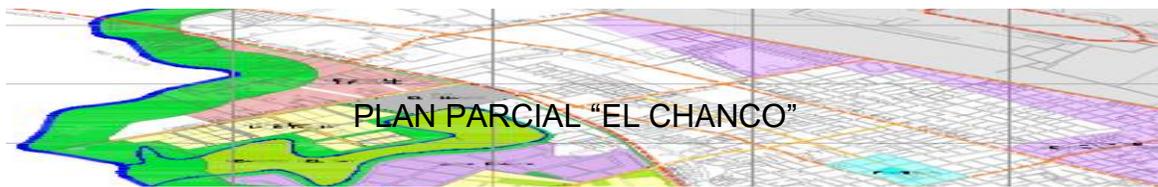
Fuente: Elaboración propia.

9.3. USOS DEL SUELO

En cuanto a los usos se plantea un desarrollo urbanístico de vivienda con comercio zonal en la supermanzana 1 y vivienda y comercio vecinal en las manzanas 2, 3 y 4 cumpliendo con los usos permitidos para el Área Urbana Integral, zona industrial y de servicios donde se localiza el predio EL CHANCO.

Se proponen dos (2) lotes para albergar vivienda de interés social VIS, y seis (6) lotes para Vivienda Tipo 4, todas las manzanas tienen relación directa con el espacio público y el equipamiento comunal público.

Adicional a lo anterior, el Plan Parcial EL CHANCO replantea la propuesta inicial, radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio con radicado No. 1-2011-27109, excluyendo el uso de comercio metropolitano y servicios planteados en la Supermanzana 1, desarrollando solamente el uso de vivienda, por lo cual las



observaciones relacionadas con la accesibilidad al área comercial no se aplica, sin embargo, para evaluar las condiciones de movilidad de la propuesta se realizó un estudio de movilidad. (Ver anexo No 1.).



Fuente: Elaboración propia.

No obstante lo anterior, en los lotes de la Supermanzana 1 se plantea el desarrollo de comercio zonal (máximo 2.000m² por lote) en los primeros pisos de las edificaciones de vivienda y/o en edificaciones para el uso, localizadas frente a los parques vecinales y la vía de acceso a la supermanzana, para garantizar la apropiación y vitalidad del espacio público circundante.



Siguiendo el mismo criterio, en las manzanas 2, 3 y 4 se plantea el desarrollo de comercio vecinal (máximo 500m² por lote), localizado principalmente frente a la vía peatonal que divide las manzanas 2 y 3.

9.4. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

La edificabilidad para el plan parcial deberá ser determinada de acuerdo con la densidad básica y máxima establecida en el artículo 362, numeral 6 del Decreto Distrital 190 de 2004 para el rango 1, teniendo como índice de construcción básico 1,00 e índice de construcción máximo de 2,75, hecho ratificado en la resolución de determinantes del plan parcial Resolución 1284 de 2010.

Adicional a lo anterior, para definir la edificabilidad se debe tener en cuenta los usos y edificabilidad propuestos para el plan parcial y el resultado del reparto de cargas y beneficios.

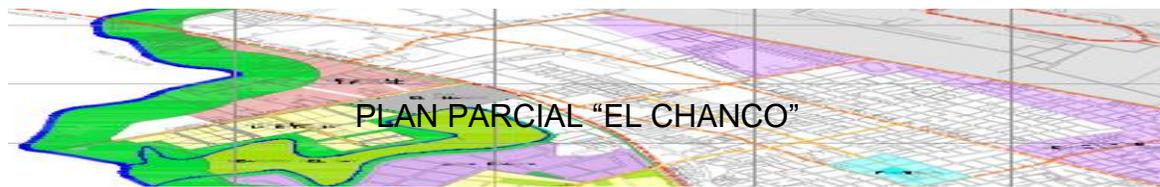
Para realizar el cálculo de índices de construcción, de acuerdo al área útil de cada manzana en proporción con el área útil total, se realizó el cálculo del área base para cálculo de edificabilidad por manzana se la siguiente manera:

ILUSTRACIÓN 53 CÁLULO DE ABCE PROPORCIONAL

ÁREA ÚTIL	89 875,15	100%	ABCE PROPORC.	100%	IC	ÁREA CONSTRUIDA
SUPERMANZANA 1 LOTE 1	9.388,50	10,45%	15794,80	10,45%	2,20	34.748,56
SUPERMANZANA 1 LOTE 2	10.058,67	11,19%	16922,26	11,19%	2,20	37.228,98
SUPERMANZANA 1 LOTE 3	8.968,29	9,98%	15087,86	9,98%	2,20	33.193,28
SUPERMANZANA 1 LOTE 4	9.600,77	10,68%	16151,91	10,68%	2,20	35.534,21
MANZANA 2	18.813,50	20,93%	31651,00	20,93%	1,75	55.389,26
MANZANA 3 LOTE 1	10.118,66	11,26%	17023,19	11,26%	1,75	29.790,58
MANZANA 3 LOTE 2 VIS	5.639,49	6,27%	9487,63	6,27%	1,75	16.603,35
MANZANA 4 VIS	17.287,27	19,23%	29083,34	19,23%	1,75	50.895,85

Fuente: Elaboración propia.

NOTA: El índice de construcción de los lotes de la Supermanzana 1, incluyen 2000m² de comercio cada uno.



9.5. TAMAÑOS DE VIVIENDA

Se establecen las siguientes áreas de vivienda en construcciones multifamiliares (sistema de agrupación):

Para VIS: 65M2
 Para Vivienda Tipo 4: 72M2

9.6. OBLIGACIÓN PROVISIÓN DE VIS

De acuerdo a la norma vigente al momento de la expedición de las determinantes mediante Resolución 1284 de 2010 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación para el plan parcial, se cumple con el 25% del área útil de Vivienda para vivienda de interés social – VIS. El área útil del proyecto urbanístico corresponde a 89.875,15m2 y de vivienda de interés social se plantean 22.926,76m2 equivalentes al 25,51%. El área para VIS, se plantea en dos lotes.

Área útil del plan parcial (m2)	Área Útil destinada a VIS (25%)	Área en el PP (m2)	Identificación en el Plano
89.875,15m2	22468,78m2	22.926,76m2	MZ 4 Lote 2, de la MZ 3

9.7. CÁLCULO DE CESIONES DE SUELO PARA ZONAS VERDES

De acuerdo a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, los planes parciales deben participar en la consolidación de las metas del Plan Maestro de Espacio Público, por lo cual aportarán las cesiones mínimas locales para



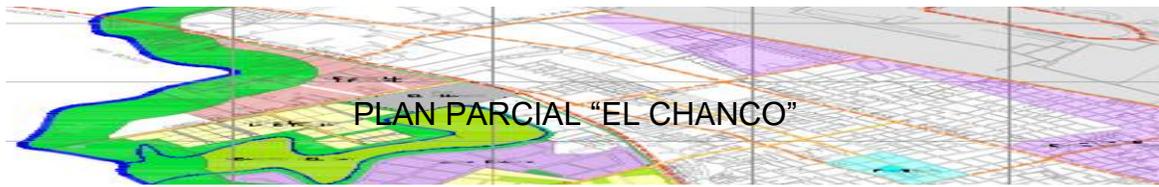
parques, para cuyo cálculo se tendrá en cuenta un estándar de cuatro metros cuadrados (4 m²) de zonas verdes por habitante.

ILUSTRACIÓN 54 CALCULO DE ZONAS VERDES PP EL CHANCO

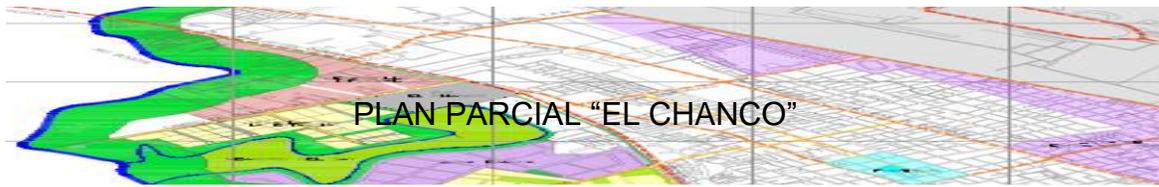
No. Manzana	Área Construida (m ² construcción)	Área de vivienda 436 ARTICULO 17 NUMERAL 1	NÚMERO DE VIVIENDAS	Habitantes por vivienda	Total de Habitantes	M2 de zona verde por habitante	Zona verde demandada en m ²
Residencial Exclusivo - VIS							
MANZANA 3 LOTE 2	16.603	65	255	3,44	879	4,00	3.515
MANZANA 4	50.896	65	783	3,44	2.694	4,00	10.774
Residencial Exclusivo - NO VIS + comercio							
MANZANA 1 LOTE 1							
Vivienda	32.749	72	455	3,44	1.565	4,00	6.259
Comercio	2.000						
MANZANA 1 LOTE 2							
Vivienda	35.229	72	489	3,44	1.683	4,00	6.733
Comercio	2.000						
MANZANA 1 LOTE 3							
Vivienda	31.193	72	433	3,44	1.490	4,00	5.961
Comercio	2.000						
MANZANA 1 LOTE 4							
Vivienda	33.534	72	466	3,44	1.602	4,00	6.409
Comercio	2.000						
MANZANA 2	55.389	72	769	3,44	2.646	4,00	10.586
MANZANA 3 LOTE 1	29.791	72	414	3,44	1.423	4,00	5.693
Total	293.384		4.064		13.982		55.929 m²

Fuente: Elaboración propia

Tal como se expresa en la imagen anterior, el plan parcial prevé 4.064 viviendas que corresponde a 13.982 habitantes, lo cual quiere decir que para cumplir con el estándar de 4m² por habitante establecido en el artículo 9. Política de Consolidación de las Metas del Plan Maestro de Espacio Público, del Decreto 436 de 2006, se debe prever un total de 55.929m² de zonas verdes. El proyecto urbanístico prevé un total de 28.055 m² de zonas verdes, representadas en los parques 1, 2 y 3, el control ambiental de la Avenida Centenario y la cesión para parques prevista en la ZMPA del Meandro del Say, es decir que hay un déficit de 27.874 m².



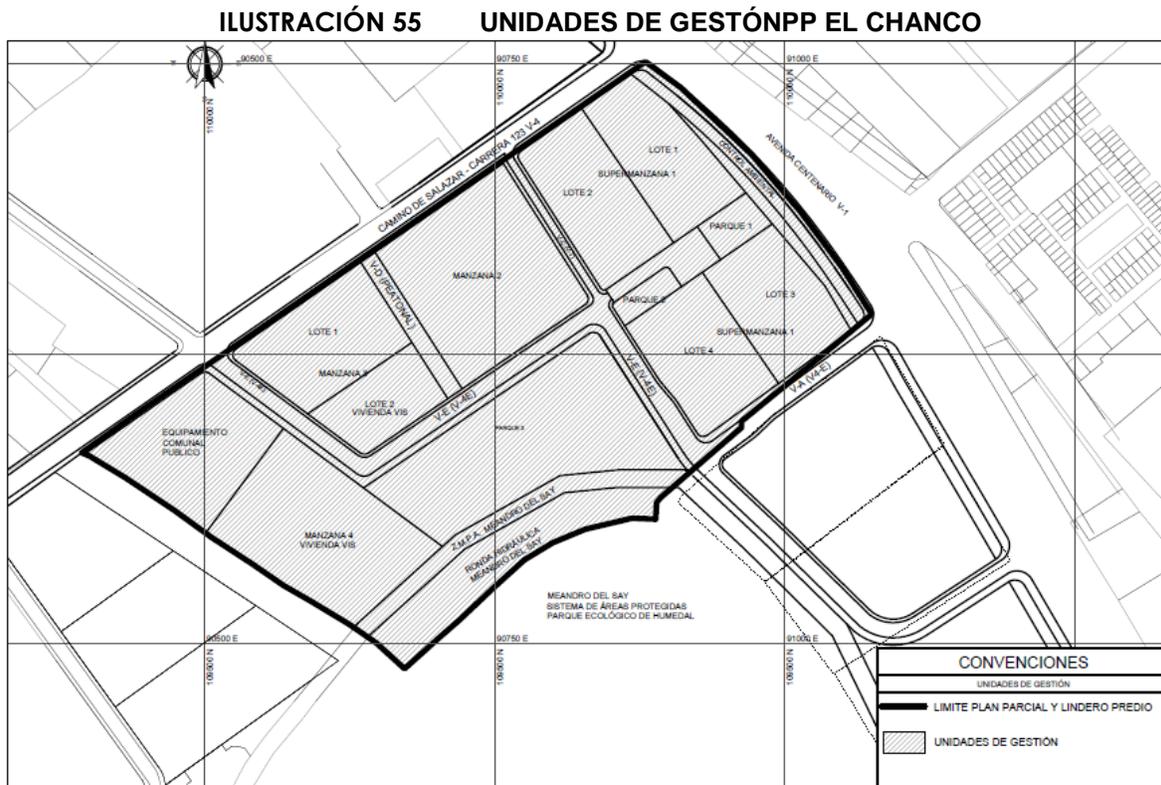
El déficit de zonas verdes, se compensará mediante el pago en dinero al Fondo Compensatorio del IDR, numeral I del Artículo 17 del Decreto 436 de 2006, en los términos del Artículo 45, numeral 2, del Decreto 327 del año 2004.



10. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

10.1. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

El Plan Parcial EL CHANCO, se desarrollará en una sola unidad de gestión, para la cual se solicitará una única licencia de urbanización o aprobación de un único proyecto urbanístico general para ejecutar las obras de urbanización garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial, en los términos establecidos en el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006.



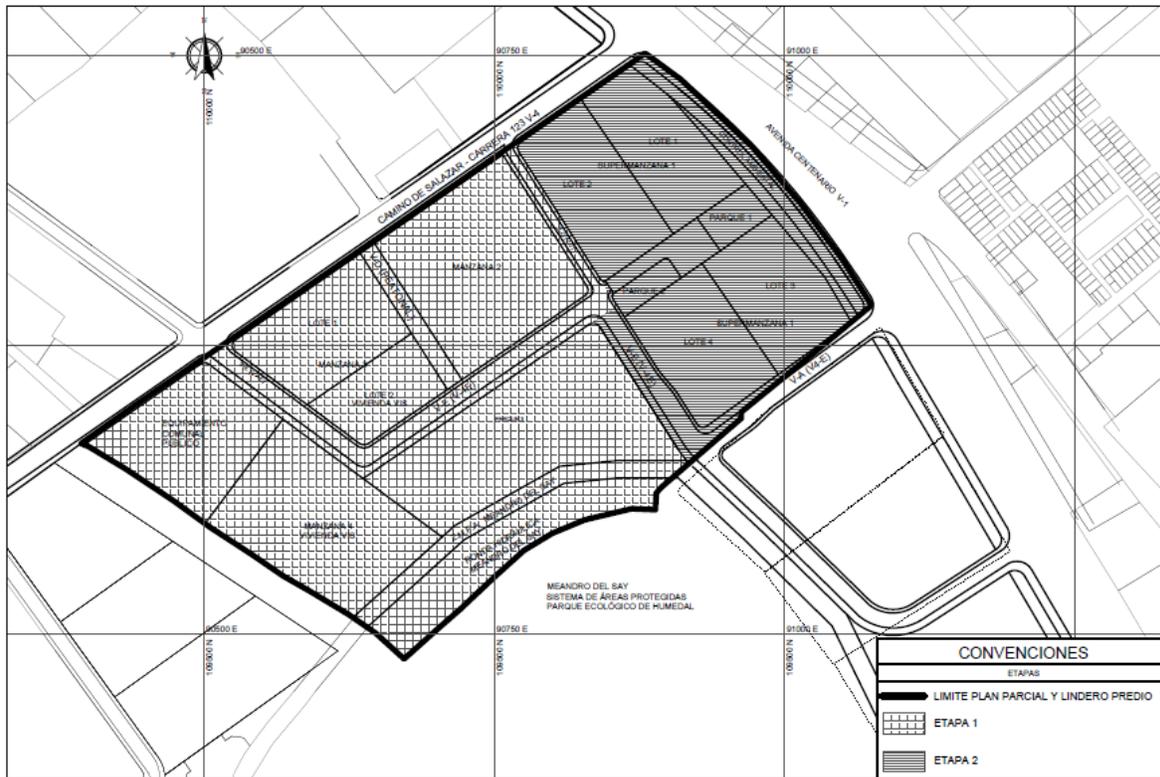
Fuente: Elaboración propia



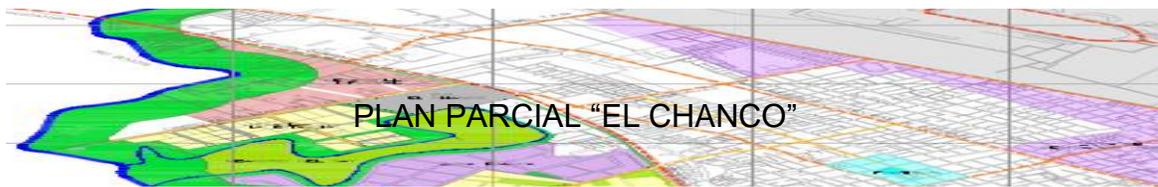
10.2. PLAN DE ETAPAS

El plan parcial EL CHANCO corresponde a una unidad de gestión con dos (2) etapas de ejecución que se desarrollan sin causar traumatismos al sector. Cada etapa va asociada a la construcción de la infraestructura vial requerida considerando que la última etapa a desarrollar sea la correspondiente a la Supermanzana 1. (Ver plano de etapas).

ILUSTRACIÓN 56 ETAPAS DE DESARROLLO PP EL CHANCO

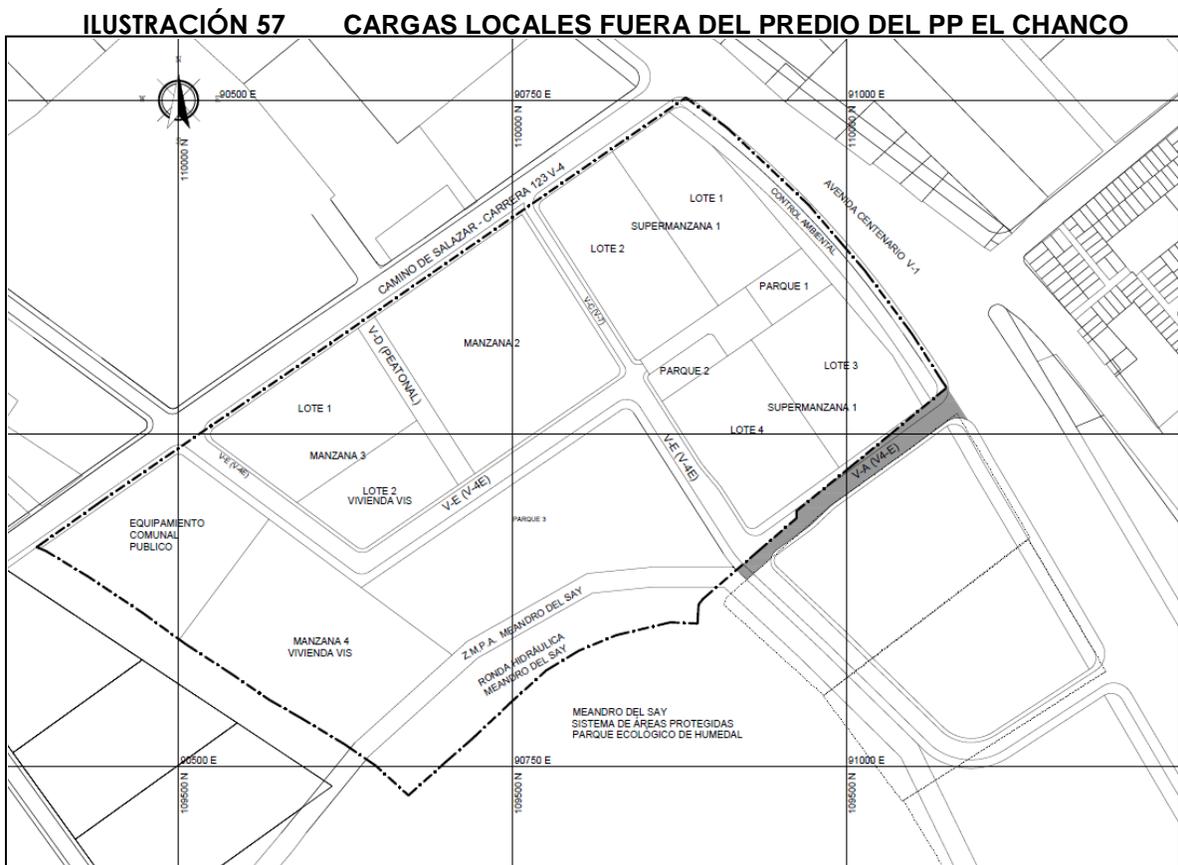


Fuente: Elaboración propia

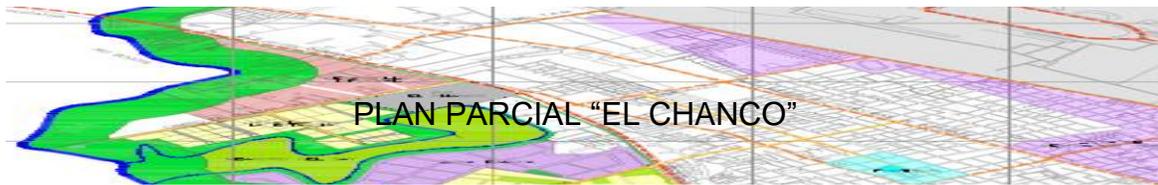


10.3. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS:

El reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial “El Chanco se puede analizar en detalle en el Anexo No. 2 Reparto de Cargas y Beneficios. Como carga local adicional al ámbito de aplicación del plan parcial EL CHANCO, se asume la construcción de la calzada de la vía colindante con el predio de Cementos Bogotá, para garantizar la accesibilidad al proyecto y contribuir a la construcción de la oreja manzana de la Avenida Versailles, vía V-3 de la malla vial arterial. Esta carga corresponde a un área de 2.943,92m² y está localizada tal como se ilustra a continuación.



Fuente: Elaboración propia.



11. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

DETERMINACIÓN DEL HECHO GENERADOR.

El artículo 74 de la Ley 388 de 1997, establece que para que se constituyan o configuren hechos generadores de la participación en plusvalía se requiere una decisión administrativa, que constituya un acción urbanística que *“autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada...”*

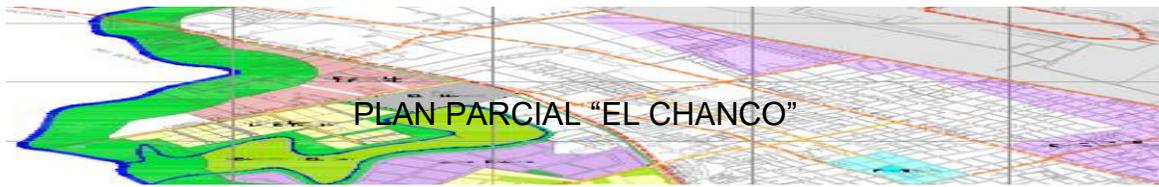
Adicional a lo anterior, la normativa distrital respecto a la participación en plusvalía se complementa en el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Acuerdo Distrital 352 de 2008, que define como hechos generadores de participación en la plusvalía los siguientes:

“(..)

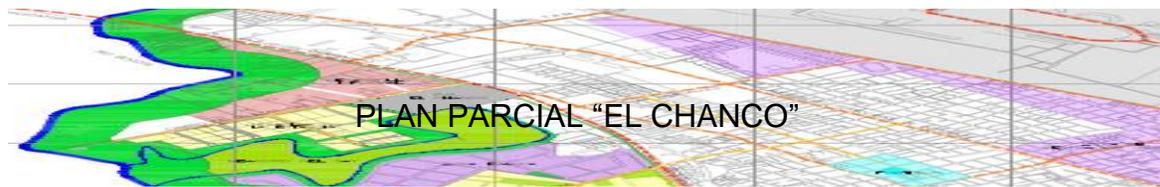
- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.*
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*
- 4. Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de “Macroproyectos de Infraestructura” previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización.*

(...)”

En el estudio del Plan Parcial EL CHANCO, una vez realizado el análisis normativo correspondiente, se determinará si se constituyen o no hechos generadores de la



participación en plusvalía por el cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo y/o por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. Lo anterior, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo 118 de 2003, Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y Decreto Distrital 020 de 2011 y demás normas que regulan la materia.



12. PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO.

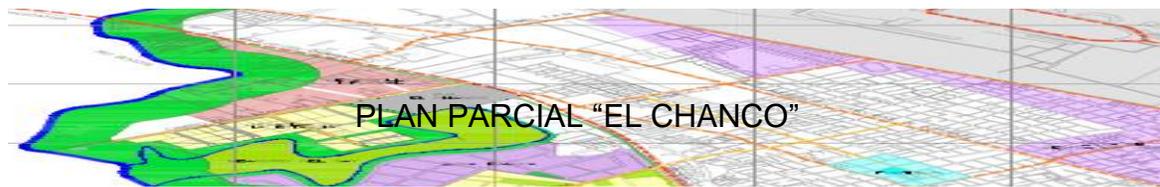
Mediante la Radicación ICANH No. 1791 del 18 abril 2016 se presentó la solicitud de autorización de intervención arqueológica en el predio EL CHANCO.

La propuesta de investigación presentada ante el ICANH, tiene como objetivo realizar una prospección arqueológica intensiva en el predio ubicado en la Diagonal 16 # 119 - 35, Localidad de Fontibón de Bogotá. El propósito es estudiar los impactos que la construcción de la urbanización puede causar al patrimonio arqueológico de la Nación, determinar si hubo asentamientos prehispánicos en la zona de estudio, así mismo se buscará detectar si en el área de estudio existen camellones prehispánicos y de ser así caracterizarlos.

Este estudio se enmarca en el programa de arqueología preventiva, establecida en los preceptos señalados en la ley 163 y en los decretos 264 de 1963, 833 de 2002 y 763 de 2009, que definen las normas para la protección del patrimonio histórico, arqueológico y cultural de la Nación. En la investigación se determinará si hay sitios arqueológicos en la zona de estudio y se ser así, elaborar un plan de manejo arqueológico para la futura urbanización EL CHANCO.

Mediante oficio 3163 del 13 de julio de 2016, el ICANH comunicó que fue evaluado y aprobado por el Grupo de Arqueología del ICANH el Plan de Manejo Arqueológico para el Plan Parcial EL CHANCO, siendo remitido a la Biblioteca del Instituto donde podrá ser consultado.

El Plan de Manejo Arqueológico se propone prospección para las áreas donde no se pudo realizar los sondeo debido a la presencia de ganado; rescate de 3 áreas



identificadas para tal fin. Si se identifican camellones se debe hacer el levantamiento de los mismos.

Adicional a lo anterior, se realizará un levantamiento arquitectónico y arqueológico de la casa y realizará monitoreo arqueológico durante las obras civiles, específicamente a las actividades de descapote, corte, excavación y movimientos de suelos. También se estipula la realización de capacitaciones al personal de la obra acerca del tipo de vestigios que pueden llegarse a encontrar y la importancia de los mismos, y realizar una charla de divulgación en la casa de la cultura de Fontibón. Se establece un protocolo de hallazgos fortuitos.



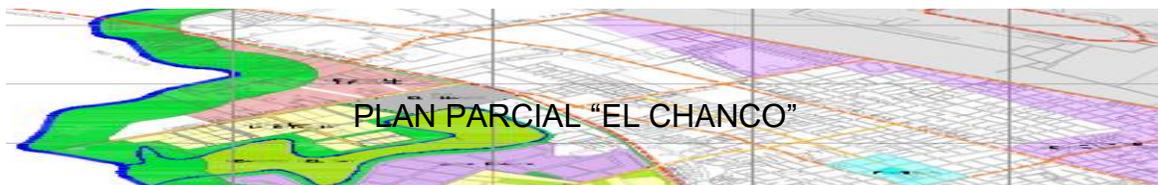
13. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL EL CHANCO

A continuación se describe el cronograma de ejecución general del Plan Parcial EL CHANCO.

ILUSTRACIÓN 58 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL EL CHANCO

ETAPAS DE DESARROLLO	DESCRIPCIÓN	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Adopción del Plan Parcial	█														
	Diseños		█	█	█											
	Vías				█	█	█	█	█	█						
	Redes de Servicios Públicos				█	█	█	█	█	█						
	Entrega de Parque No. 3										█					
	Entrega de Cesión para equipamiento Comunal Público															
2	Viviendas (Construcción)				█	█	█	█	█	█						
	Diseños									█	█					
	Vías										█	█	█	█	█	█
	Redes de Servicios Públicos										█	█	█	█	█	█
	Entrega de Parque No. 1															█
	Entrega de Parque No. 2															█
Viviendas (Construcción)											█	█	█	█	█	

Fuente: Elaboración propia.



V. ANEXOS

1. Análisis de Movilidad Plan Parcial EL CHANCO
2. Reparto de Cargas y Beneficios Plan Parcial EL CHANCO
3. Proyección de Redes de Alcantarillado Residual y Pluvial y Redes de Acueducto Plan Parcial EL CHANCO.
4. Planos del Proyecto Urbanístico Plan Parcial EL CHANCO Fecha Mayo 3 de 2017.
5. Plan de Manejo Arqueológico Plan Parcial EL CHANCO.
6. Servidumbre línea de alta tensión y áreas vías.