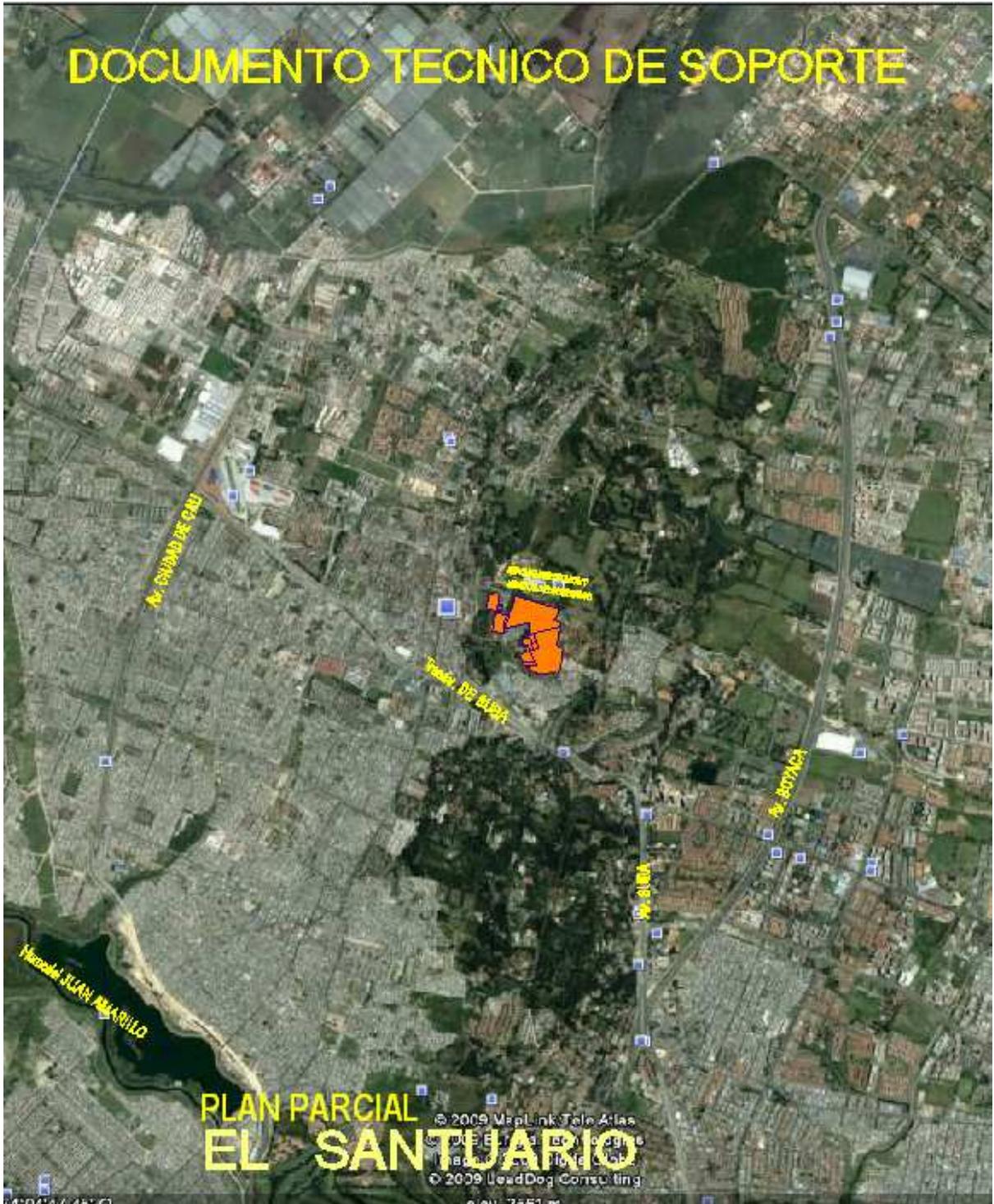


DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE



PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

I N D I C E

INTRODUCCION	Pág. 4
1.- GENERALIDADES	
a.- Justificación	Pág. 5
b.- Objetivos	Pág. 5
c.- Estrategias	Pág. 5
2.- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL	Pág. 5
a.- Localización General	Pág. 5- 6
b.- Limites Generales del Plan Parcial	Pág. 7
c.- Delimitación del Plan Parcial	Pág. 7
d.- Área de identificación Predial	Pág. 8-9-10
e.- Distribución del Área al Interior del Plan Parcial	Pág. 10
3.- DETERMINANTES URBANAS	Pág. 10
3.1.-DIAGNOSTICO FISICO	Pág. 10
a.- Estructura Ecológica Principal	Pág. 10-11-12
b.- Estructura Funcional Existente	Pág. 12
• Sistema de Movilidad y Accesibilidad	Pág. 12
• Acceso Vehicular	Pág. 13
• Acceso Peatonal	Pág. 14
• Sistema de servicios Públicos	Pág. 15
• Sistema de Espacio Público y Equipamientos	Pág. 15-16
c.- Características y Topografía del Suelo	Pág. 17
3.2.- DIAGNOSTICO SOCIO ECONOMICO	Pág. 17
a.- Estratificación	Pág. 17-18
b.- Usos predominantes y Alturas	Pág. 19
c.- Estudio fotográfico del Sector	Pág. 19-20-21
4.- DETERMINANTES NORMATIVAS	Pág. 22
a.- Usos, Tratamientos y Zonas de Riesgo	Pág. 22
b.- Edificabilidad	Pág. 22

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

5.- PLANTEAMIENTO URBANISTICO

5.1.- PROPUESTA URBANISTICA	Pág. 23
a.- Localización Especifica	Pág. 24
b.- Tratamientos Urbanísticos y Usos	Pág. 25-26
c.- Organización Espacial- Volumetría e Implantación	Pág. 26-27-28
5.2.- ESTRUCTURA FUNCIONAL	Pág. 29
• Sistema de Movilidad y Accesibilidad	Pág. 29
• Accesibilidad General	Pág. 29-30
• Accesibilidad a las Unidades de Actuación	Pág. 31-32
• Sistema de Espacio Publico y Equipamiento	Pág. 33-34-35
• Escorrentías	Pág. 35
• Sistema de Servicios Públicos	Pág. 36-37
5.3.-REPARTO DE CARGAS YBENEFICIOS	Pág. 38
• Cuadros de Áreas resultado del proyecto	Pág. 38
• Área Neta Urbanizable por Usos y Tipologías	Pág. 39
• Usos y Aprovechamientos	Pág.39- 40
• Vivienda de Interés Social	Pág. 40
• Densidad Poblacional	Pág. 41
• Áreas Generadoras de Plusvalía	Pág. 41
• Estrategias de Gestión	Pág. 41
• Etapas de Ejecución y Desarrollo	Pág. 41
• Condiciones al otorgar Licencias de Urbanismo	Pág. 42
• Cuadros anexos reparto de cargas y beneficios	Pág. 43-46

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

I N T R O D U C C I O N

El sector en el que se encuentran los predios que conforman el Plan Parcial EL SANTUARIO que hoy se acoge al desarrollo mediante este instrumento, está ubicado en la Localidad de Suba y hace parte de una zona reglamentada con el tratamiento de Desarrollo, área urbana sometida al Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico del Acuerdo 6 de 1990.

En el cambio normativo del Acuerdo 6 de 1990 al Plan de Ordenamiento Territorial, estos suelos no fueron desarrollados bajo las normas del Decreto 190 junio 22 de 2004, que compilo las normas de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, clasificado como Suelo Urbano con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, Área Urbana Integral, Zona Residencial Neta, Zona de Riesgo no presenta, amenaza media y Alta, Zonificación Sísmica Zona 1B Cerros de Suba, Sector de Demanda de Estacionamientos “C” demanda media baja.

La Secretaria Distrital de Planeación mediante la Resolución N° 0011 junio 2 de 2009 estableció las Determinantes para la Formulación del Plan Parcial EL SANTUARIO, estableciendo su Delimitación y señalando cada una de las determinantes a tener en cuenta para su planteamiento Urbanístico, y junto con la Reglamentación establecida en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ – 27 de Suba se da la factibilidad para el Desarrollo de los predios que la integran.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

1.- GENERALIDADES

a.- JUSTIFICACION.

Los Planes Parciales son definidos por la Ley 388 de 1997 como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, así mismo son los instrumentos por los cuales se establecen los requisitos y condiciones para el desarrollo de áreas de suelo con tratamiento de Desarrollo, conforme a lo establecido en el POT Decreto 190 de 2004 para el Distrito Capital.

b.- OBJETIVOS.

El Plan Parcial deberá generar todos los soportes necesarios para el desarrollo sostenible de nuevos usos urbanos, y para ello se deben proponer y planificar las condiciones de habitabilidad necesarias; igualmente dentro del Planteamiento Urbanístico se ha de establecer la creación de sistemas de enlace que aseguren la protección, el uso y el disfrute de algunos de los elementos de la Estructura Ecológica Principal, todo ello conforme a lo establecido en las Políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

c.- ESTRATEGIAS.

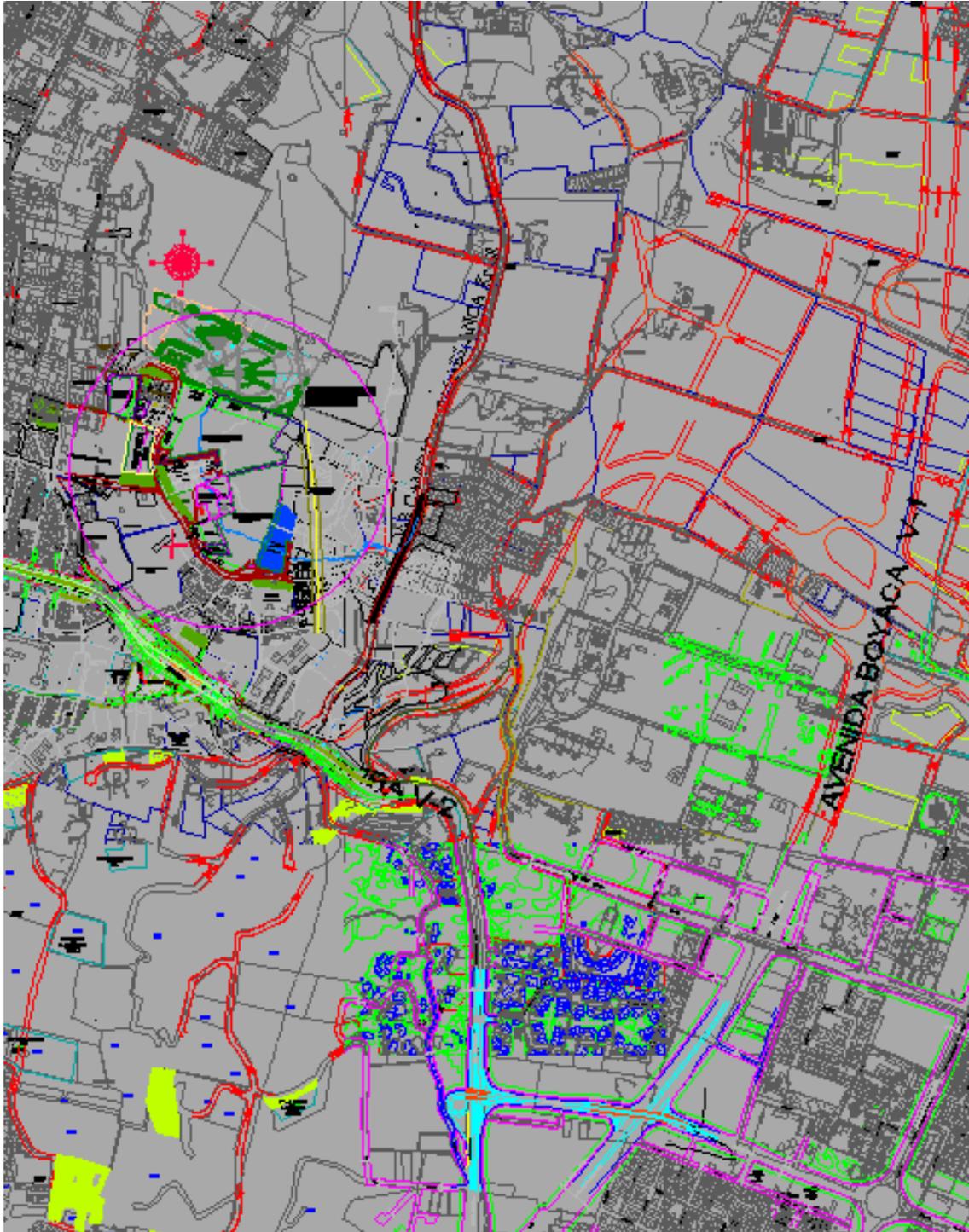
El Plan de Ordenamiento Territorial dispone que por sus condiciones de extensión y complejidad, los sectores que se encuentren sin desarrollar en suelo urbano con áreas superiores a diez hectáreas Netas Urbanizables, deben adelantar el proceso de Desarrollo mediante el Instrumento del Plan Parcial ante la Secretaria Distrital de Planeación como requisito para la expedición de las licencias de Urbanismo de los predios que lo conformen.

2.- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL

a. - LOCALIZACIÓN GENERAL

Los predios objeto de este Plan Parcial se encuentran ubicados al oriente del sector central antiguo de Suba, delimitados por el norte de manera privilegiada con el parque metropolitano Mirador de los Nevados y el Área Forestal Distrital de los Cerros de Suba, rodeados por equipamiento Religioso y Dotacional de la comunidad de los Padres Agustinos Recoletos.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

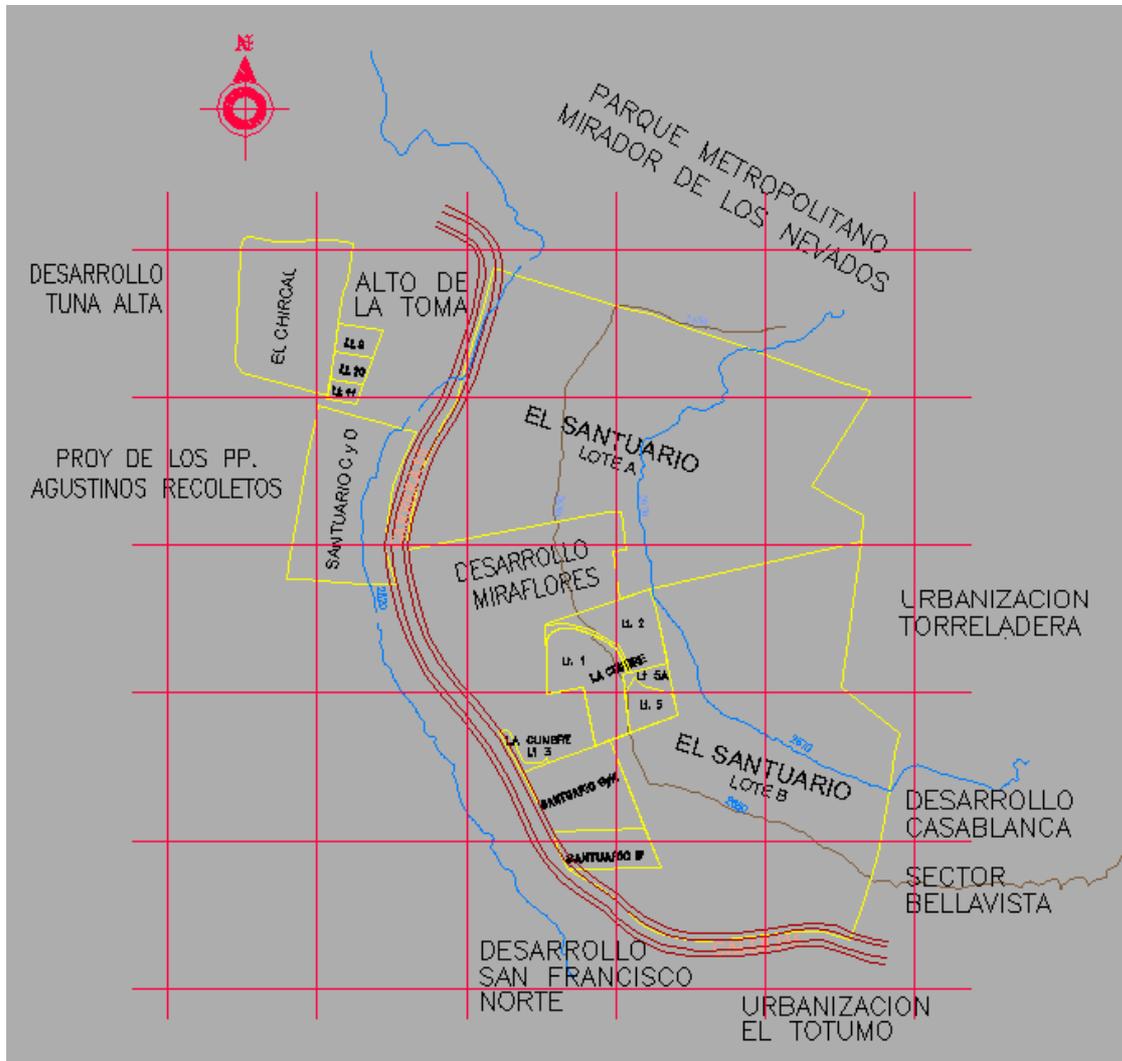
b. – LIMITES GENERALES DEL PLAN PARCIAL

LIMITE	NOMBRE LIMITE	PLANO No.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
NORTE	Desarrollo Alto de la Toma	S- 272/4	Resolución 25 de 1979	Regularizado.
	Desarrollo Alto de la Toma II	Susceptible de ser legalizado según artículo 122 de Decreto 564 de 2006.		
	Parque Metropolitano PM-26 – Mirador de los Nevados.	S-178/1-5	Decreto 69 de 2002	Construido
ORIENTE	Urbanización Torreladera	S-100/4-03	Resolución 255 de 1990	Desarrollo Normal -Construido
	Desarrollo Casablanca Sector Bellavista	S-570/4-2	Resolución No. 548 de 2001	Legalizado.
SUR	Urbanización el Totumo	CU2 S-155/4-4-01 y 02	Resolución CU2 99057 del 26 de Marzo de 1999.	Desarrollo Normal Construido
	Desarrollo San Francisco Norte	S 579/1-05	Resolución No. 19 de 1999.	Legalizado
OCCIDENTE	Desarrollo Tuna Alta	S 204/3. S 204/4-01 y 4-04	Resolución 1126 de 1996	Legalizado
	Proyecto PP Agustinos Recoletos	S 90/1	Para Plan de Regularización y Manejo	Equipamiento de Culto existente
	Desarrollo Miraflores	S-269/4	Resolución 260 de 1985	Legalizado
	Urbanización Nazaret	CU4-S-579/4-030	Resolución CLU No. 03-4-0393 del 23 de Julio de 2003	Desarrollo Normal - Construido

c.- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL.

Mediante la Resolución N° 0011 de 2009 la Secretari a Distrital de Planeación señalo los limites y predios que conformarían el Plan Parcial, delimitación que fue precisada con base en los planos topográficos y avalada finalmente por esta Secretaria mediante e-mail del 14 de Septiembre de 2010.

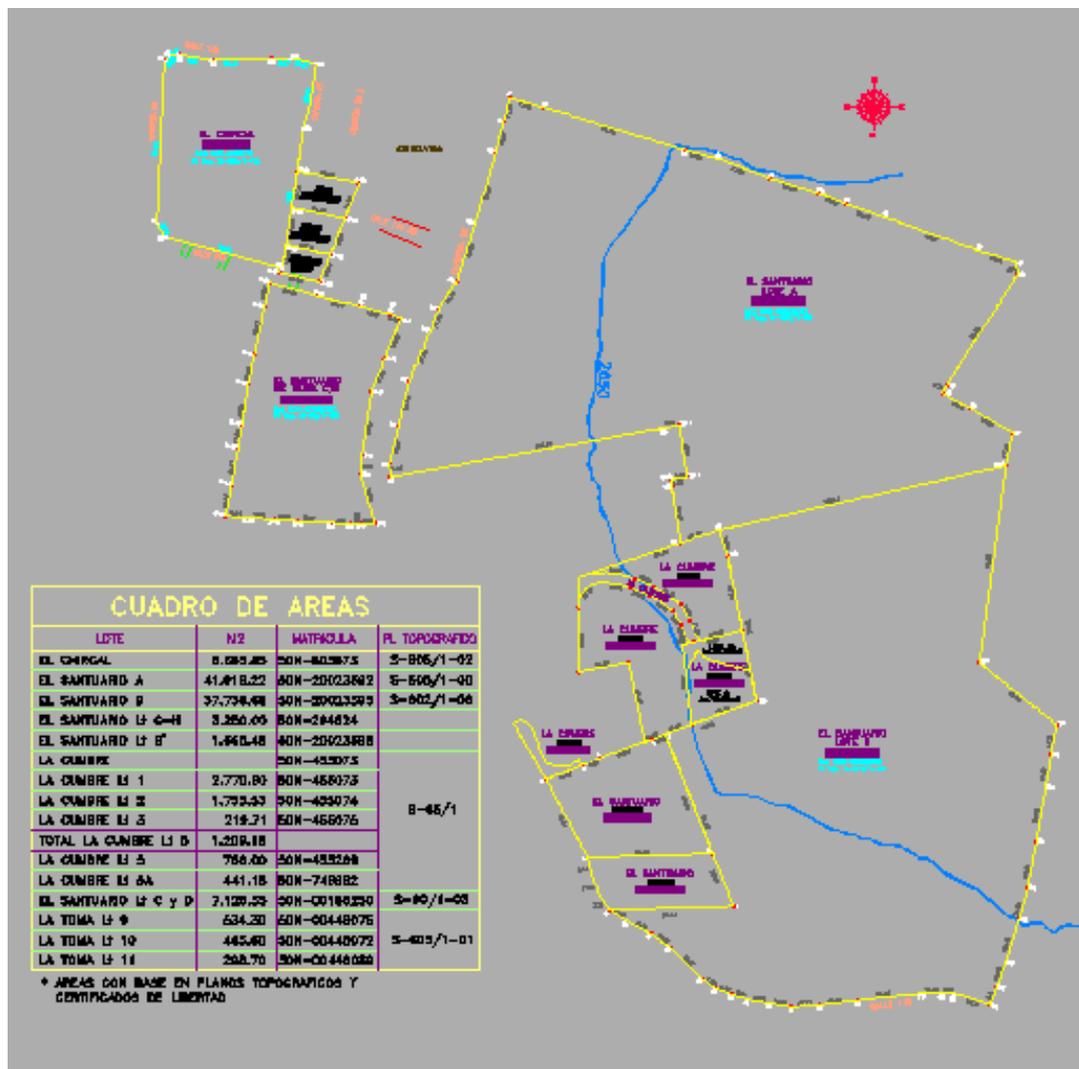
Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



d. – ÁREA E IDENTIFICACIÓN PREDIAL.

El área que comprende el Plan Parcial EL SANTUARIO incluye la parte sin desarrollar al Oriente del sector antiguo de Suba, con un área bruta de 10.6 hectáreas. El área del Plan Parcial está compuesta por los siguientes predios para los cuales se señala su área, matrícula inmobiliaria, chip e información sobre los planos topográficos correspondientes:

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA M2	PROPIETARIO
AAA0131TKAF	CRA. 89 No. 147 - 14	50N-805673	6.665,85	HERNANDO LONDOÑO JARAMILLO
AAA0157HWRU	CRA. 86 No. 146 C - 50	50N-20023592	41.918,22	ALFONSO ANGEL DÍAZ Y MARIA CONSUELO ANGEL DE VARGAS (PROPIETARIOS Y HEREDEROS)
AAA0157HWSK	CL. 146 No. 81 B - 60	50N-20023595	37.738,68	FLORES DE SUESCA S.A.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

AAA0144KYSY	CRA. 86 No. 146 - 28	50N-294824	3.250,00	ALFONSO ANGEL DIAZ CARLOS DIAZ HOLGUIN GABRIEL DIAZ HOLGUIN ERNESTO DIAZ HOLGUIN MARGARITA DIAZ DE GOMEZ JOSEFINA DIAZ DE ESTRADA MARIA CLARA DIAZ DE GRILLO
AAA0157HWTO	CRA. 86 No. 146 - 04	50N-20023598	1.665,48	ALFONSO ANGEL DIAZ
AAA0142FYFT	CRA. 86 No. 146 – 38 IN 5	50N-455073	5.953,02	FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
AAA0142FYUZ	CRA. 86 146 – 38 IN 3	50N-455074		FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
AAA0142FYWF	KR 86 146-34	50N-455075		FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
AAA0131THTD	CRA. 86 No. 141-18 IN 1	50N-455289		SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP
NO REGISTRA	NO REGISTRA	50N-746962		MARIO GARCÍA JIMENEZ
NO REGISTRA	NO REGISTRA	50N-1039428		FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
AAA0131UNJH	KR 86 146 B15/ 33	50N-20595981	7.128,35	INVERSIONES ELBRUS
AAA0144KUAW	KR 86 A 147 - 41	50N-00446089	534,30	RICARDO GACHARNA SANCHEZ.
AAA0163BKCN	CRA. 86 A No. 147 - 31	50N-00446072	465,60	RICARDO GACHARNA SANCHEZ
AAA0144KTWF	CRA. 86 A No.147 - 21	50N-00446075	298,70	MARCO TRIANA MUÑOZ
			105.618,20	

e. – DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL.

Las Áreas correspondientes al Planteamiento Urbanístico se distribuyen así:

AREA BRUTA OBJETO DE REPARTO	105.618.20 M2
TOTAL CESIONES PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	28.764.77 M2
a) ZONAS VERDES MINIMAS -PARQUES	17.955.09 M2
b) ZONAS VERDES ADICIONALES – TALUDES	2.360.22 M2
c) EQUIPAMIENTO PUBLICO	8.449.46 M2
BASE PARA CALCULO DE INDICES	105.618.20 M2
AREA NETA URBANIZABLE	105.618.20 M2
BASE PARA CALCULO DE CESIONES	105.618.20 M2

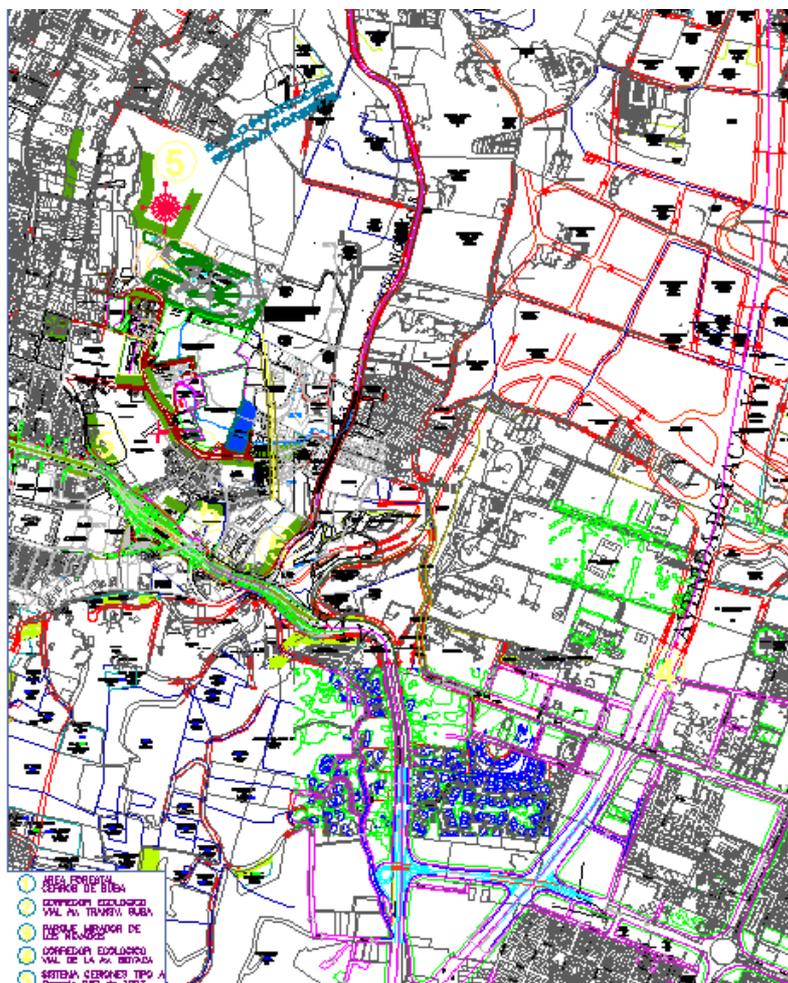
Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

3. – DETERMINANTES URBANAS

3. 1. – DIAGNOSTICO FISICO

a. – ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

Con anterioridad a la propuesta del Plan Parcial para los predios ubicados al oriente de la Carrera 86 y que hoy forman parte del Plan, mediante el Decreto N° 062 de 1997 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá se estableció un Sistema de Cesiones Tipo A, las cuales se deben plantear a manera de una franja paralela a la Carrera 86.



Sistema de Cesiones Tipo A que integrado a los Elementos colindantes que conforman la Estructura Ecológica Principal como el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados y el Área Forestal Distrital de los Cerros de Suba, generara un eje ambiental, espacial y funcional, convirtiéndose en un Elemento Articulador por excelencia del Planteamiento Urbanístico.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Al interior del Área Delimitada del Plan Parcial no existen Elementos de la Estructura Ecológica Principal, sin embargo existen Elementos colindantes próximos como los Corredores Ecológicos Viales de la Avenida Boyacá y la Avenida Transversal de Suba, que integrados con los otros dos elementos ya mencionados conforman un Sistema Ambiental y Paisajístico de gran importancia para el Futuro desarrollo de los predios que conforman el Plan Parcial.

b. – ESTRUCTURA FUNCIONAL EXISTENTE

- **SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Característica del sector donde se localizan los predios que conforman el Plan Parcial es que la malla vial arterial es inexistente tanto en sus límites como al interior del mismo; conforme a las vías existentes se determina la siguiente malla vial intermedia y local

Subsistema Vial	Nombre de la vía	Tramo		Sección Vial	Observaciones
		DE	HASTA		
Malla Vial Local	Carrera 86	Calle 147 B	Carrera 84 A	V-7 de 15.50 metros de ancho	Sin construir en su sección definitiva. Parte dentro del Plan Parcial
	Calle 146	Carrera 81 A	Carrera 84 A	V-7 de 15.50 metros de ancho	Sin construir en su sección definitiva. Parte dentro del Plan Parcial
	Calle 147 B	Carrera 89	Parque CH	V-7 (13mts)	Construida parcialmente en ancho inferior, se complementa en el Plan Parcial para conformar el perfil definitivo
	Carrera 89	Calle 147 B	Calle 147	V-7(13mts)	Construida parcialmente en ancho inferior, se complementa en el Plan Parcial para conformar el perfil definitivo.
	Carrera 86 A	Calle 147	El desarrollo “Alto de la Toma”	V-9 (8mts)	Sin construir, en ancho inferior, se complementa en el Plan Parcial para conformar el perfil definitivo.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

	Calle 147	Carrera 89	Carrera 86	V-8 (10mts)	Construida parcialmente en escalinata y con un ancho inferior, se complementa en el Plan Parcial para conformar el perfil definitivo, en cuanto hace parte de carga local.
	Calle 146 C	Carrera 86	Carrera A	V-9 (8mts)	Sin construir, se complementa en el Plan Parcial el ancho existente en el desarrollo “Miraflores” para conformar el ancho definitivo.
	Carrera A	Calle 146 C	Predio “La cumbre”	V-9 (8mts)	Sin construir, carga local
	Transversal A	Carrera 86	Predio “La Cumbre”	V-7 (13mts)	Sin construir
	Carrera 81 A	Calle 146	Calle 146 A	V-9 (8mts)	Sin construir, se complementa en el Plan Parcial el ancho existente en el desarrollo “Casablanca Sector Bellavista” para conformar el perfil definitivo.

- ACCESO VEHICULAR

Al área del Plan Parcial se puede acceder desde la transversal de Suba llegando por la parte antigua de Suba o ingresando por el puente existente sobre la transversal de Suba, tomando la vía camino a Casablanca que conecta con la Carrera 86. Ya en las proximidades al área del Plan Parcial, a nivel del acceso vehicular el Plan Parcial se caracteriza por tener una vía perimetral, la Carrera 86, la cual soporta en gran medida la accesibilidad al sector, vía que en la actualidad presenta un ancho insuficiente y variable entre cinco (5.00 ms.) y siete (7.00 ms.) metros. Por el límite Oriental con la Urbanización Torre ladera no existe ningún espacio destinado a infraestructura vial, por lo cual no es posible prever acceso por ese costado al área objeto del Plan Parcial.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Al interior del Desarrollo Casablanca sector Bellavista limite oriental del área objeto del Plan Parcial existe una vía vehicular que da acceso a las viviendas de estos desarrollos, sin embargo por la topografía del sector y el estado actual de la vía (ver fotos **) es imposible técnica y físicamente plantear la ampliación de esta vía como posible acceso hacia el área del Plan Parcial.



TRANSVERSAL DE SUBA



CALLE 147



CARRERA 89



CALLE 146



VIA CALLE 146A DESARROLLO CASABLANCA- SECTOR BELLAVISTA



Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO - ACCESO PEATONAL

El entorno inmediato está caracterizado por la existencia de varias vías peatonales conformadas como escalinatas publicas adaptadas a la topografía del terreno, encontrándose en buen estado, y sirven a las zonas de vivienda ubicadas en las áreas de pendiente, conectándose con la malla vial vehicular, algunas de ellas como las Calles 142 y 144 conducen desde la plaza y parte antigua de Suba hasta el área objeto del Plan Parcial; igual característica presentan los desarrollos Casablanca localizado al costado Oriental y Miraflores, desarrollo legalizado que se encuentra rodeado por tres de sus costados con los predios que conforman el Plan Parcial y que junto con las vías peatonales serán incorporados al planteamiento urbanístico general.



PEATONAL ALTO DE LA TOMA



PEATONAL CALLE 147



PEAT. EXTERIOR PARQUE MIRADOR VIA PEATONAL CALLE 147



Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

• SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

El Sector circundante al Área Objeto del Plan Parcial tiene en un 100% instalada la infraestructura para los servicios de acueducto y alcantarillado, igualmente los servicios de telecomunicaciones y energía eléctrica se prestan en forma satisfactoria para los diferentes desarrollos y urbanizaciones residenciales.

• SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS

Las Urbanizaciones y barrios aledaños al área objeto del plan parcial presentan pocas zonas de cesión Tipo A, dentro de estas se encuentra el parque de la urbanización Balcones de Suba, parque colindante con la carrera 86 por su costado occidental en el cual se desarrollo una cancha deportiva, el parque de la Urbanización el Totumo que se encuentra bien arborizada y finalmente en donde se empalma la Calle 146 con la Carrera 86 frente a la entrada del Parque Mirador de los nevados se dejo otra zona verde destinada a la recreación pasiva. El Gran atractivo ambiental y paisajístico lo constituye sin duda alguna el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados, pulmón por excelencia de este sector de Suba y punto de encuentro y esparcimiento de los habitantes de la localidad.

Las vías peatonales especialmente las que están localizadas en el Alto de la Toma y las Calles 142 y 144 son elementos articuladores que conforman un sistema conector entre el casco antiguo de Suba y el área del Plan Parcial, siendo piezas fundamentales a nivel urbano que mantienen y le dan importancia al recorrido y paseo peatonal, lo cual permite apreciar la riqueza del entorno natural que rodea el área objeto del plan. En cuanto a los equipamientos dotacionales, los mas cercanos son el proyecto de los padres Agustinos Recoletos y la Plaza central de Suba que son Hitos y nodos destacados a nivel de la Localidad y que por su cercanía al área del Plan lo han de enriquecer a nivel funcional, visual y ambiental.



PLAZA CENTRAL SUBA



ZONA VERDE BALCONES DE SUBA

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



ZONA VERDE EL TOTUMO



PARQUE CARRERA 86 CALLE 14



PARQUE METROPOLITANO MIRADOR DE LOS NEVADOS

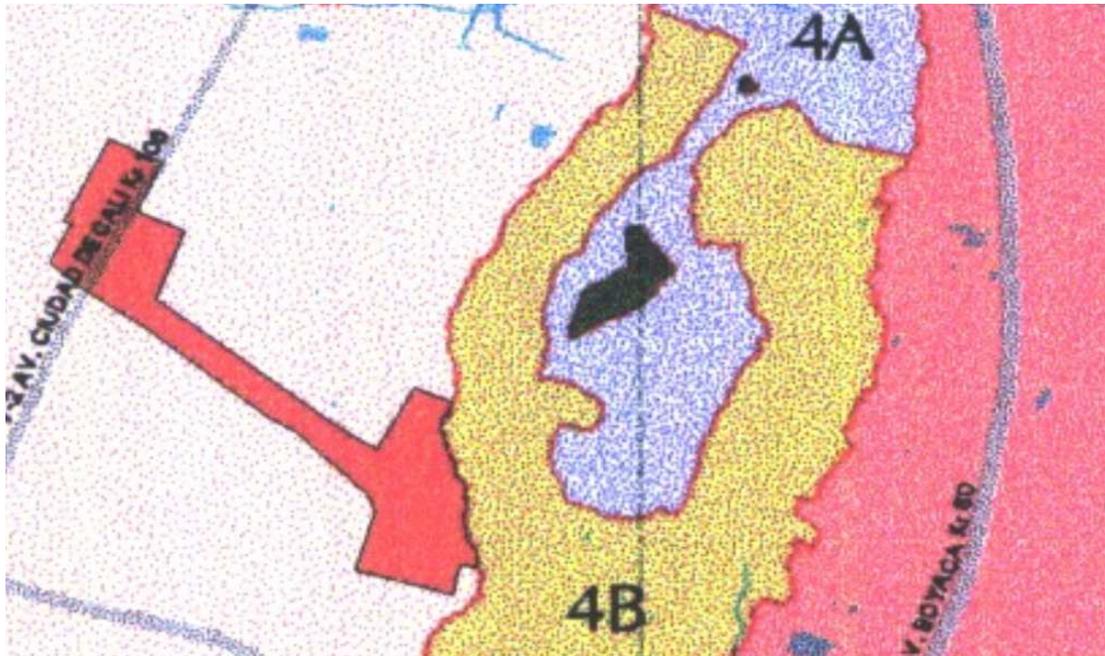


c. – CARACTERISTICAS Y TOPOGRAFIA DEL SUELO OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El área objeto del plan parcial esta localizado en el Cerro Norte de Suba, por lo cual los predios que conforman el plan presentan densidad restringida clasificados en Rango 4A y 4B los predios ubicados al costado occidental de la Carrera 86 presentan una topografía con leve pendiente como el predio El Chircal y los predios de la Toma 9,10 y 11.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Los predios que se encuentran al costado Oriental de la carrera 86 presentan una pendiente suave hasta la cota 2650 y de ahí hacia arriba la pendiente es un poco mas pronunciada, lotes Santuario A y B.

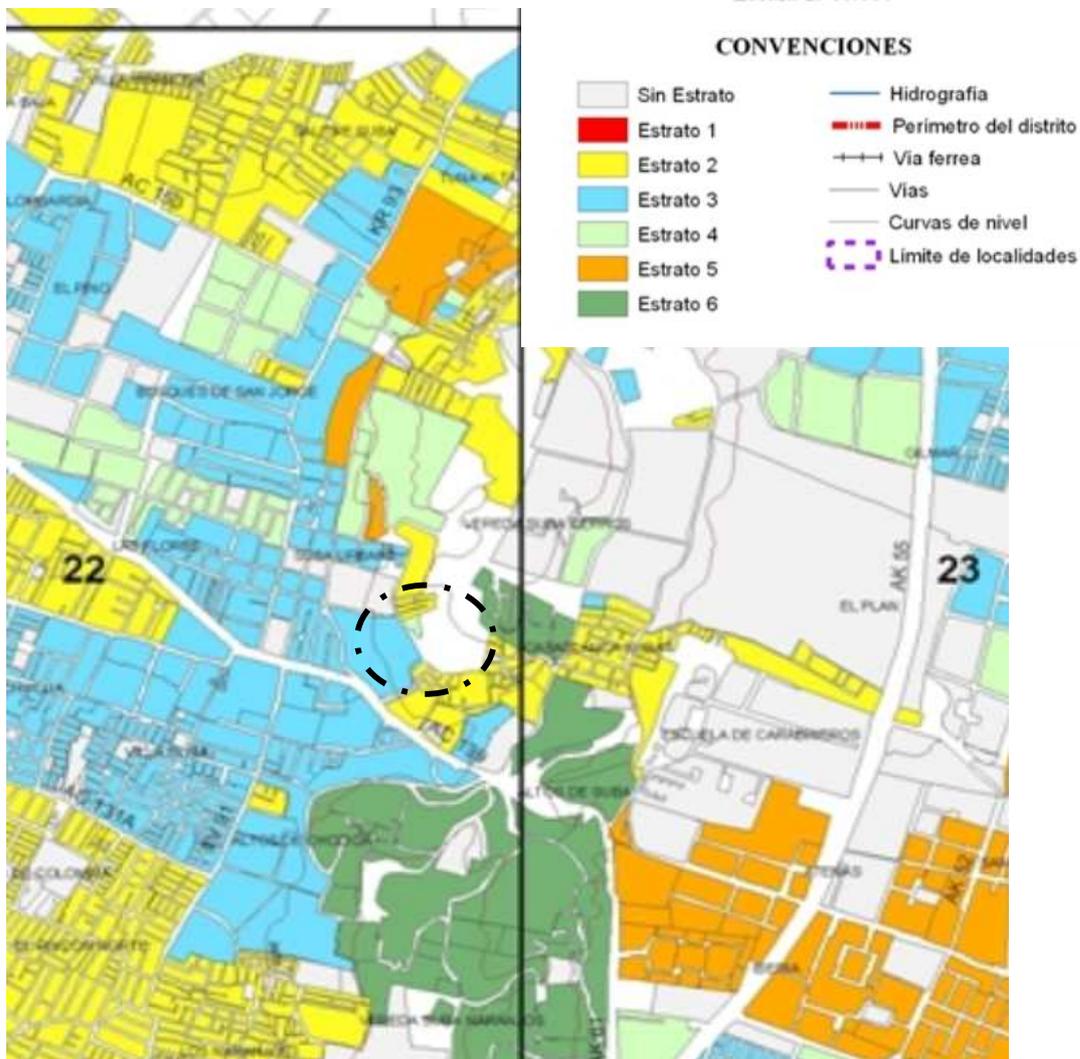


3. 1. – DIAGNOSTICO SOCIO ECONOMICO

a. – ESTRATIFICACION

En el sector circundante al área objeto del Plan Parcial se encuentra desde el estrato dos hasta el estrato cinco, el estrato dos está presente en los desarrollos Miraflores, Casablanca Sector Bellavista, Alto de la Toma, Alto de la Toma II, Barrio San Francisco Parte Alta, San Francisco Norte y Urbanización El Totumo. El estrato tres está presente en la Urbanización El Delirio, El estrato cinco está presente en el Conjunto Quintas de Suba ubicado hacia el sector Norte del área objeto del Plan Parcial y en la Cumbre I, y finalmente el estrato seis sectores Orientales en la Urbanización Torre ladera.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



b. – USOS PREDOMINANTES Y ALTURAS:

El uso predominante en el sector es el de vivienda unifamiliar estrato dos y tres presente en los Desarrollos generados por construcción predio a predio y por iniciativa individual como los Desarrollos Miraflores, San Francisco Norte, San Francisco Parte alta, Alto de la Toma, Alto de la Toma II, Casablanca Sector Buenavista con alturas entre uno y tres pisos. Se presenta actividad comercial en la vivienda sobre todo en el Desarrollo Miraflores y en El Desarrollo Casablanca Sector Bellavista. La Vivienda Multifamiliar estrato tres está presente en la Urbanización Nazaret, Urbanización El Totumo y Urbanización El Delirio con alturas entre tres y cinco pisos. La vivienda Multifamiliar estrato cuatro se ha desarrollado en la parte Norte del área objeto del Plan, como la Urbanización Quintas de Suba con altura de cinco pisos y altillo, y finalmente la vivienda

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO
Unifamiliar estrato cinco se presenta hacia el sector oriental en la Urbanización Torre Ladera con altura de tres pisos.

c. – ESTUDIO FOTOGRAFICO DEL SECTOR



VIVIENDA ESTRATO DOS DESARROLLO MIRAFLORES



DESARROLLO TORRELADERA

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



BALCONES DE LA COLINA



DESARROLLO CASABLANCA



SAN FRANCISCO NORTE



DESARROLLO ALTO DE LA TOMA



URBANIZACION EL TOTUMO



QUINTAS DE SUBA

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



SECTOR ANTIGUO DE SUBA



DESARROLLO TUNA BAJA



VIVIENDAS DESARROLLO SAN FRANCISCO PARTE ALTA

4. – DETERMINANTES NORMATIVAS

a. – USOS, TRATAMIENTOS Y ZONAS DE RIESGO

El marco normativo para el Área objeto del Plan Parcial EL SANTUARIO está asignado por el Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, El suelo está clasificado como Suelo Urbano con una área de 10.57 hectáreas, clasificación que está consignada en los Mapas N° 1 y 2 y en el Artículo 145 del POT.

El Tratamiento Urbanístico es de Desarrollo el cual se aplica para la totalidad del Área Delimitada para el Plan Parcial por tratarse de suelo que no ha cumplido el proceso de Urbanismo, tratamiento establecido en el Mapa N° 27 y en los Artículos 361 y 362 del POT, así como en el Decreto Distrital 615 de 2006.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

El Uso del Suelo está clasificado como Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, uso establecido en el Mapa N° 25 y en el Artículo 349 del Decreto 190 de 2004 POT. La Unidad de Planeamiento Zonal es la UPZ 27 SUBA y Decreto Distrital 615 de 2006. De acuerdo al mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de Estacionamientos, al área objeto del Plan le corresponde la Zona C demanda media baja.

El Área Objeto del Plan Parcial No presenta Zonas de Riesgo de amenazas por inundación de acuerdo al Mapa N° 4 del POT; en cuanto a la amenaza por Remoción en masa de acuerdo al concepto DPAE 2010EE649801 del 31- de Mayo de 2010 y en el cual señala lo siguiente: "... Por consiguiente una vez adoptado el Plan Parcial para la solicitud de urbanización en aquellos sectores ... " Finalmente de acuerdo al Mapa N° 7 del POT referente a la Micro Zonificación Sísmica y al Artículo 144 del POT, el área del Plan Parcial está ubicada en la Zona 1B Cerros de Suba.

b. – EDIFICABILIDAD

INDICE SOBRE AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	
<ul style="list-style-type: none">• RANGO 4A	Índice de ocupación : Máximo 0.1 Índice de construcción resultante Densidad básica en viviendas por hectárea neta urbanizable 5 V/ha N.U. Densidad máxima en viviendas por hectárea neta urbanizable 10 V/ha. N.U. Altura máxima dos (2) pisos.
<ul style="list-style-type: none">• RANGO 4B	Índice de ocupación: Máximo 0.15 Índice de construcción: resultante. Densidad básica en viviendas por hectárea neta urbanizable. 20 V/ha..N.U. Densidad máxima en viviendas por hectárea neta urbanizable 30 V/Ha N.U. Altura máxima cinco (5) pisos.

5. – PLANTEAMIENTO URBANISTICO

5. 1. – PROPUESTA URBANISTICA

Tomando en cuenta que existen objetivos similares entre la Propuesta Urbanística y los lineamientos Generales establecidos en las determinantes para la formulación del Plan Parcial, es importante establecer que el presente Plan Parcial ha de ser la pieza urbana que contribuirá a la consolidación de la Centralidad existente N° 10 Suba, cuya finalidad señalada en la estrategia de ordenamiento es la integración urbana mediante la localización de equipamientos y el mejoramiento y revitalización del espacio público.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Igualmente como pieza urbana debe propender por el mejoramiento de las condiciones de movilidad y accesibilidad del sector e incentivar la localización de servicios y actividades de escala vecinal y zonal complementarias a la vivienda. Así mismo El Plan Parcial deberá fortalecer la integración de las zonas de cesión destinadas a parques con el Parque Metropolitano Mirador de los nevados, a fin de contribuir al mejoramiento de las condiciones ambientales y la preservación de la arborización y vegetación existente.

La Propuesta Urbanística busca integrar a los barrios existentes localizados en el límite Sur occidental del Plan Parcial, a través del uso del suelo, de la propuesta de la alameda perimetral que conecte funcional, ambiental y paisajísticamente el sector circunvecino con el parque metropolitano y el espacio público generado por el Plan Parcial, incentivando con ello el uso más racional de las vías peatonales que son una característica predominante en el sector, logrando finalmente fortalecer el sentido de pertenencia del habitante cotidiano y del visitante.

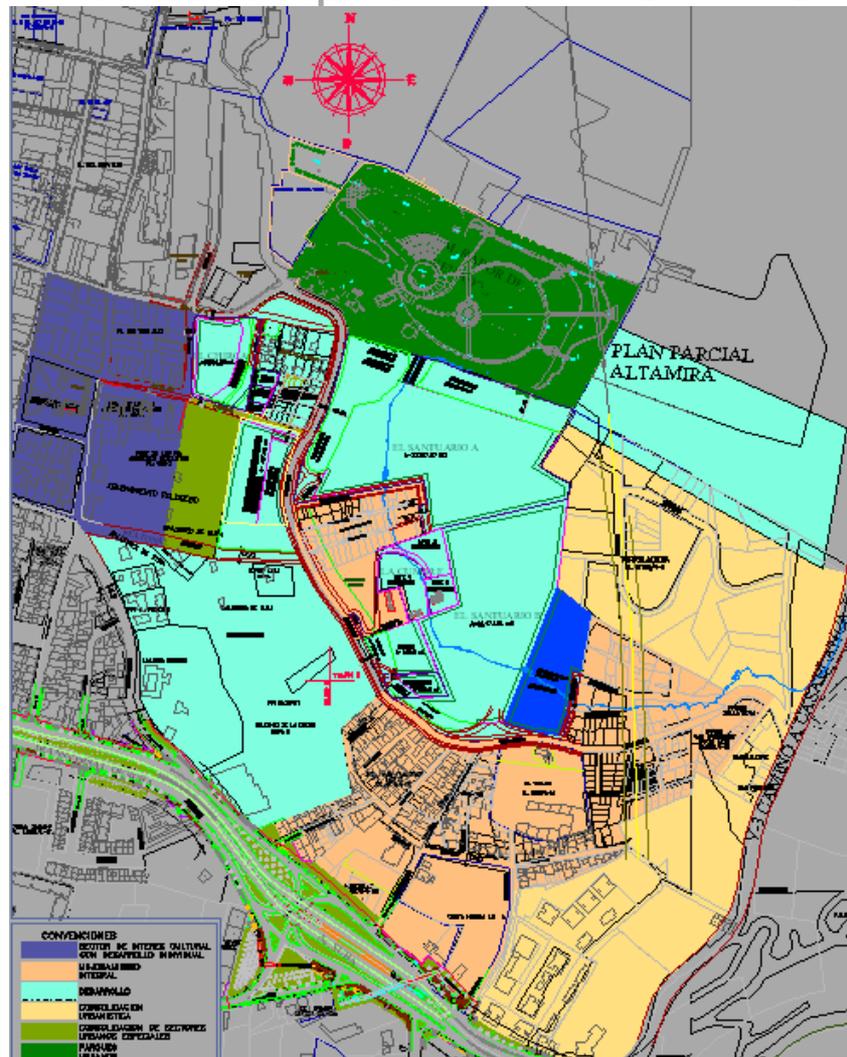
La Secretaria Distrital de Planeación mediante la resolución 0011 de junio de 2009 señalo que el plan parcial deberá garantizar la continuidad vial con los barrios vecinos, sin embargo, ello no es posible en cuanto tiene relación con las vías vehiculares y mas específicamente con la Calle 146A vía localizada al sur occidente del plan parcial. Y ello no es posible por cuanto como se señalo en el diagnostico físico esta vía no se puede ampliar y actualmente solo existe la mitad de calzada, ni mucho menos se puede prolongar por las condiciones topográficas del lugar.

Adicionalmente el asumir lo señalado en cuanto a la prolongación de la Calle 146, esto no permitiría cumplir con el área mínima de 5000 M2 que exige la norma para la división de los lotes, al encontrarse el plan parcial en un sector con densidad restringida la subdivisión predial deberá darse mediante la propuesta de grandes predios y no mediante el fraccionamiento de los mismos, logrando con ello afectar lo menos posible el ecosistema del cerro, lo cual no seria posible si se planteara la prolongación de la vía tal como lo sugiere la resolución 0011 de junio de 2009.

a. – LOCALIZACION ESPECIFICA

El Área objeto del Plan Parcial está localizado hacia la parte oriental del antiguo casco de Suba, delimitado por su costado Norte con el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados, el cual ha sido asumido como el Elemento Articulador Referente por excelencia para la propuesta Urbanística.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



En la totalidad de los predios que conforman el plan parcial se desarrollara el uso de vivienda como principal, no obstante se plantea la posibilidad de que eventualmente las distintas unidades de Actuación puedan desarrollar como usos complementarios el comercio vecinal, servicios y dotacionales de escala vecinal y zonal de acuerdo a las condiciones establecidas en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Para las unidades de actuación Nos 1 y 6 localizadas hacia la parte occidental de la Carrera 86 se propuso el desarrollo de vivienda multifamiliar de manera independiente en cada uno de ellos, con una altura máxima de cinco pisos, igualmente se previó dejar el 17% de cesiones para zonas verdes parques, para que los mismos sean autosuficientes

Para la unidad de actuación No. 6 - El Santuario de Suba lotes C y D se propuso dejar un acceso vehicular paralelo a la vía peatonal existente, manteniendo la zona verde próxima

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO
a la Carrera 86 integrándola con la zona verde de la Urbanización Balcones de Suba, y hacia la parte posterior del lote se ubicaron los bloques de vivienda en cinco (5) pisos

Tomando en cuenta que dentro del área objeto del plan parcial la unidad de actuación No. 7 – La toma presenta una característica particular y diferente a las demás unidades de actuación ya que en ella solo se puede desarrollar vivienda unifamiliar al estar conformada por tres (3) predios y solo permitirse en cada uno de ellos la construcción de una (1) vivienda.

Conforme a lo anterior para esta unidad de actuación se aplicaría lo establecido en el Decreto 327 de 2004 reglamentario del tratamiento de desarrollo urbanístico el cual cubre la totalidad del área del plan parcial en su artículo 25 – señala el sistema de loteo individual para vivienda unifamiliar o bifamiliar (en caso de englobe) permitiendo una altura máxima de tres (3) pisos, antejardín de tres (3) metros y aislamiento posterior de tres (3) metros a partir del nivel de terreno; para esta unidad al momento de solicitar su correspondiente licencia de urbanismo y construcción, la curaduría urbana precisara las normas urbanísticas y arquitectónicas correspondientes.

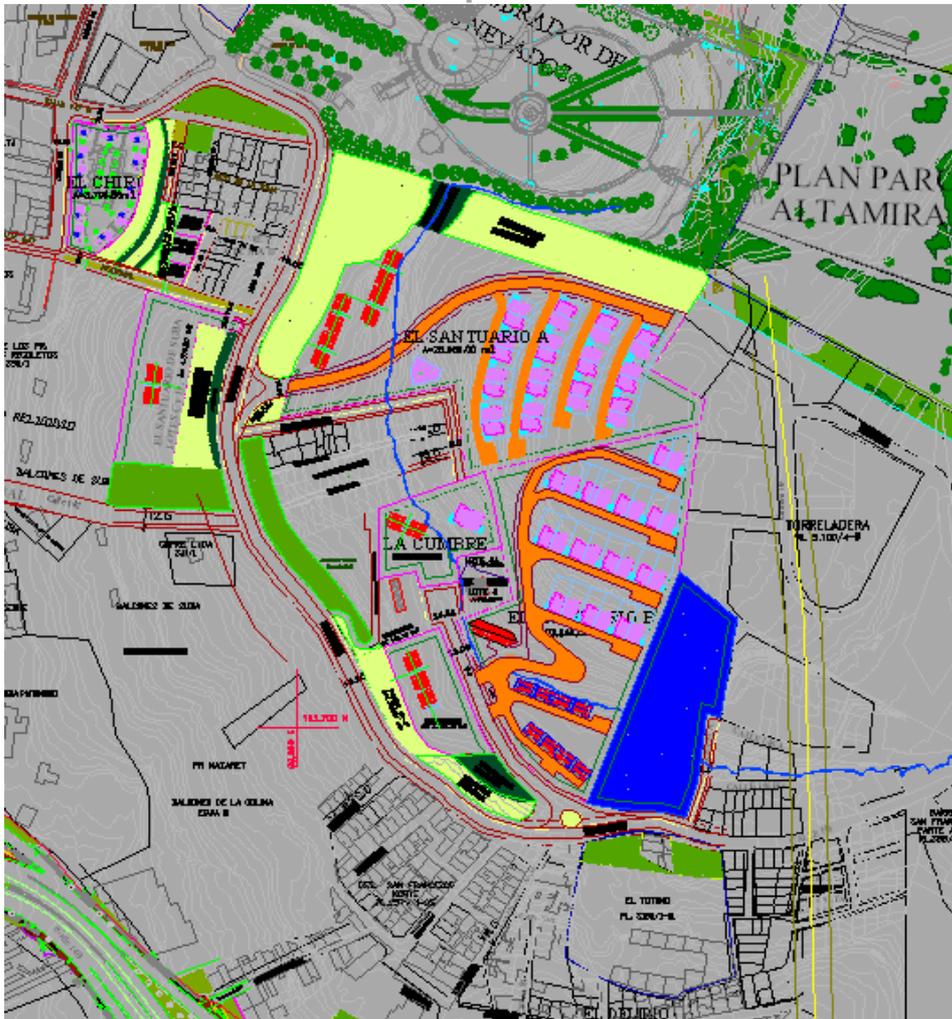
Para los predios localizados al oriente de la Carrera 86 hasta la cota 2650 se permite aplicar una edificabilidad del Rango 4B con una altura máxima de cinco pisos y una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea neta urbanizable; y a partir de la Cota 2650 se aplica el Rango 4 A de edificabilidad, con una altura máxima de dos pisos y una densidad máxima de diez viviendas por hectárea neta urbanizable.

b. – ORGANIZACIÓN ESPACIAL - VOLUMETRIA E IMPLANTACION.

De acuerdo a la topografía del terreno para el Predio El Chircal se planteo la ubicación de los bloques de vivienda sobre el área de menor pendiente y próxima a la vía vehicular, mientras que la zona verde se planteo contra la vía peatonal e integrando esta con la zona verde cedida por los predios de la Toma. Para los predios de la Toma se planteo dejar las viviendas próximas a la vía peatonal.

A nivel de implantación volumétrica se plantea dejar las viviendas unifamiliares de la cota 2650 hacia arriba en los lotes Santuario A y B, distribuidos de manera radial adaptándose a la topografía del terreno, y las viviendas Multifamiliares de la cota 2650 hacia abajo y localizadas de manera privilegiada contra el parque lineal o Alameda perimetral. Para estos conjuntos se ha dispuesto acceder vehicularmente desde la Carrera 86, desarrollando una vía privada hacia el interior de los predios que conduzca tanto a los multifamiliares como a las viviendas unifamiliares.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



5. 2. – ESTRUCTURA FUNCIONAL

- SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- ACCESIBILIDAD GENERAL

Como fue señalado en el Capítulo 3, ante la imposibilidad física y técnica de ampliar y darle continuidad a la vía vehicular que sirve al desarrollo Casablanca Sector Buenavista por el costado Oriental, la única posibilidad de acceso vehicular con el cual contará el área objeto del Plan Parcial será la Carrera 86 y Calle 146 por lo tanto su sección ha de ampliarse a una vía tipo V-6 con un ancho de 15.50 metros, conectándose por el norte con la Calle 147 y por el oriente con la vía Camino a Casablanca que nos conduce a la Calle 140 o Transversal de Suba.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Esta ampliación de la Carrera 86 será suficiente para acceder a los Súper lotes que se encuentran al costado oriental de esta vía y a los lotes C y D ubicados al costado occidental de la misma, los cuales forman parte del área objeto del Plan Parcial. Conforme al Planteamiento Urbanístico para acceder a cada Súper lote se plantea el acceso vehicular directo desde la Carrera 86, proponiendo unas áreas de desaceleración para ingresar a cada uno de los proyectos ya que interiormente conforme a la propuesta urbanística y al planteamiento arquitectónico se plantearan las vías internas necesarias y suficientes para acceder a cada conjunto o agrupación que se proponga.

Tomando en cuenta la Estructura Urbana del área adyacente al Plan Parcial, a fin de garantizar la continuidad de la Carrera 86 y la Calle 146, se prevé la accesibilidad por la calle 147 que conecta con el casco antiguo de Suba y por la Transversal de Suba por el Camino a Casablanca – Carrera 68, la calle 147 B ajustara su ancho a una vía tipo V-7 Con lo cual se podrá generar un circuito entre la Carrera 86 que entrega flujos a la Carrera 87, Calle 147B, Carrera 89 la cual ampliara su ancho a 13.00 metros .

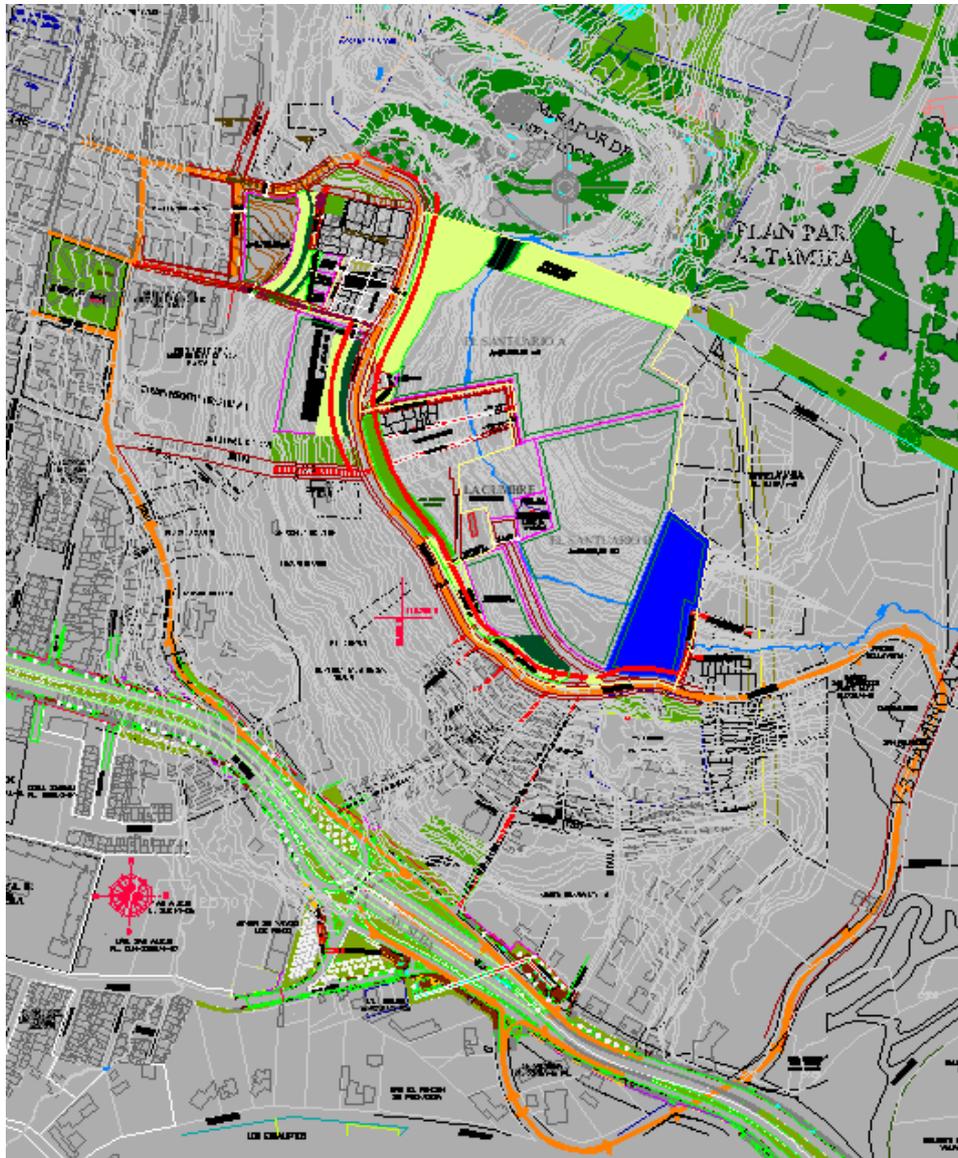
A nivel peatonal se ha considerado como elemento articulador fundamental, el incorporar las vías peatonales existentes que convergen hacia la Carrera 86, con la alameda perimetral que a modo de eje transversal conectara el casco antiguo de Suba, los desarrollos circunvecinos, el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados y el área objeto del Plan Parcial: para ello ampliar las vías peatonales a 10.00 metros como son la Calle 147 para conectar el Centro de Suba con la Carrera 86 y el área del plan parcial, la Carrera 86A, la Calle 146C limite con el barrio Miraflores, la Carrera 81A sector de Bellavista que dará acceso peatonal al equipamiento comunal propuesto.

- **ACCESIBILIDAD A LAS UNIDADES DE ACTUACION.**

Tomando en cuenta que en los diferentes planos topográficos de los predios que conforman el plan parcial, tanto las vías vehiculares como las vías peatonales no han sido actualizadas, se considera importante en beneficio de la accesibilidad y la movilidad ampliar los perfiles de las mismas conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El ancho de las vías peatonales propuestas o existentes que tienen relación directa con los predios del plan parcial, conforme a lo establecido en el artículo 18 del Decreto 327 de 2004 se definen en función de su longitud, es por ello que para las vías menores de 90.00 metros se establece un ancho mínimo de 8.00 metros como son: la carrera 86B que limita el barrio Alto de la Toma con la unidad de actuación N° 1- El chircal, La Carrera -sin nomenclatura - que limita la unidad de actuación N° 2- El Santuario A con el barrio Miraflores, y la carrera 81A entre calles 146 y 146A que limita la Unidad de actuación N°3 con el Desarrollo Casablanca.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



Para las vías peatonales cuya longitud varía entre 90.00 y 120.00 metros se establece un ancho mínimo de 10.00 metros tal como se planteó para las siguientes vías: Calle 146C que sirve de límite entre la unidad de actuación N° 2- el Santuario A y el barrio Miraflores y Calle 147 que sirve de límite entre la unidad de actuación N° 7- predios de la Toma con la unidad de actuación N° 6 –Santuario C y D. Para las diferentes unidades de actuación se establece lo siguiente:

- a) **UNIDAD DE ACTUACION N° 1:** La unidad N° 1 está conformada por el predio **El Chircal**, el cual está rodeado casi en su totalidad por vías vehiculares y

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

peatonales, tomando en cuenta que para el plan parcial es importante tener una accesibilidad y movilidad optima se plantea la ampliación de 10.00 a 13.00 metros de las vías vehiculares Carrera 89 y la Calle 147B, con lo cual esta unidad de actuación tendrá fácil acceso, beneficiando de paso la movilidad para el total del plan parcial ya que estas vías serán las que conecten de manera directa el área del plan parcial con el centro de Suba; así mismo la Calle 147 que es una vía peatonal escalonada se ampliara de 8.00 a 10.00 metros, facilitando la movilidad de manera particular a las unidades 1 y 7 y en general a todo el área objeto del plan parcial.

- b) UNIDADES DE ACTUACION N° 2 - 3 y 4:** Conformada por los predios **Santuario A, Santuario B y Santuario GH y Santuario B'**. Tanto a nivel vehicular como peatonal estas unidades tendrán su acceso desde la Carrea 86 la cual se ampliara a 15.50 metros, el ingreso y salida de cada una de estas unidades se hará mediante calzadas separadas, los radios de giro propuestos son mayores a los exigidos cuando confluyen vías de 13.0 y 16.0 metros, estas calzadas serán tomadas en diagonal desde la carrera 86 lo que permitirá superar la topografía del terreno y de paso evitara que se genere congestión al ingreso y salida de los vehículos. Colindante con la unidad de actuación N° 2 existe una vía peatonal señalada en el plano topográfico del predio Santuario A la cual se mantendrá, ya que sirve de limite oriental con el barrio Miraflores y conectara las vías peatonales que sirven de acceso a dicho barrio.
- c) UNIDAD DE ACTUACION N° 5:** Conformada por los predios **Cumbres 1,2,3,5 y 5A** para su acceso cuentan con una vía vehicular de carácter privado comunal que se conecta a la Carrera 86 la cual circunda y sirve a otros predios que están fuera del plan parcial; dicha vía quedo expresamente señalada como vía comunal en la escritura publica No. 937 marzo 4 de 1969 de la Notaria 10°, en la cual en su artículo 6° se señalo : *“ que el globo de terreno, objeto de esta venta tiene salida a un carretable interno que no podrá sellarse, dando para siempre salida a la carretera pública”*. Adicionalmente en cada uno de los certificados de libertad de los lotes 1, 2, 3 y 5 esta referenciada como colindante y vía comunal privada de acceso; lo anterior confirma que el acceso a los diferentes lotes de la cumbre que hacen parte del plan parcial esta asegurado por medio de esta vía comunal privada. Sin embargo se proyecta una nueva vía de acceso vehicular V-7 que remata en un volteadero sobre La Cumbre 1 y que una vez construida podrá servir de acceso a los mencionados predios.
- d) UNIDAD DE ACTUACION N° 6:** Conformada por el predio **Santuario C y D** al cual se accede vehicularmente desde la Carrera 86 por una vía privada paralela a la peatonal de la Calle 147.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

- e) **UNIDAD DE ACTUACION N°7:** Conformada por los predios **La Toma 9,10 y 11** los cuales colindan por los costados sur y oriente con las vías peatonales calle 147 y carrera 86 A respectivamente; es de precisar que en el plano Topográfico de la Urbanización La Toma por el costado occidental está señalada una vía peatonal, sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 18- literal “e” del decreto 327 del 2004 en el que se señala “ *el diseño y trazado de vías locales señaladas en los planos topográficos e incluidas en la cartografía oficial, solamente podrán ser modificados en el marco de planes parciales.....*” se considero como planteamiento urbanístico no mantener dicha vía por cuanto los predios ya cuentan por su costado oriental con un acceso peatonal, y para la propuesta urbanística del plan era de mayor importancia plantear las zonas verdes de cesión de estos predios sobre el costado occidental a fin de integrarlas con las zonas verdes de la unidad de actuación N° 1 – El Chircal.

Tomando en cuenta por un lado que la Calle 147 es una vía peatonal escalonada y por el otro las determinantes físicas anteriormente mencionadas, estos predios técnica y físicamente no tienen posibilidad de acceso vehicular, y aunque el sector de demanda de estacionamientos señala la exigencia de un parqueadero por cada dos viviendas, al plantear para cada predio de la Toma al interior del Plan Parcial solo una vivienda unifamiliar, esa exigencia no aplicaría.

• SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

La propuesta de generar un sistema articulado de espacio público que por un lado revitalice el sistema peatonal existente en el entorno inmediato y por el otro fortalezca la integración ambiental y paisajística con los elementos colindantes de la Estructura Ecológica Principal es el objetivo central del planteamiento urbanístico. Los Criterios o lineamientos generales que se tomaron en cuenta para la localización de las zonas de cesión fueron los siguientes:

a) Tomando en cuenta que el límite oriental del Plan Parcial está delimitado por el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados y que este conforma una pared vertical con una diferencia de altura de gran importancia entre el área objeto del Plan y el Parque Metropolitano, se propone que a todo lo largo de este límite y paralelo a el se localice una franja verde arborizada que proteja y sirva de enlace entre este Elemento de la Estructura Ecológica Principal y el área objeto del Plan Parcial.

b) Las Zonas de cesión se localizaron próximas a vías vehiculares o peatonales o a otras cesiones ya existentes, a fin de generar un circuito ambiental y paisajístico que nos conecte con el parque Metropolitano Mirador de los nevados y con la Zona Forestal de los

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO
cerros de Suba. Circuito ambiental que estará reforzado con la utilización permanente de las vías peatonales íntimamente ligadas a las zonas verdes de cesión – parques.

c) Como se señaló en el capítulo 3, al no existir al interior del área delimitada del Plan Parcial elementos de la Estructura Ecológica Principal, pero si contar de manera privilegiada con Elementos de esta Estructura colindantes y próximos al área del Plan, se ha propuesto un eje perimetral de espacio público, contando para ello con algunos componentes como la Alameda Perimetral que se ira desarrollando de manera paralela y a lo largo de la Carrera 86, tomando en consideración el sistema de cesiones Tipo A establecidas en el Decreto 062 de 1997.

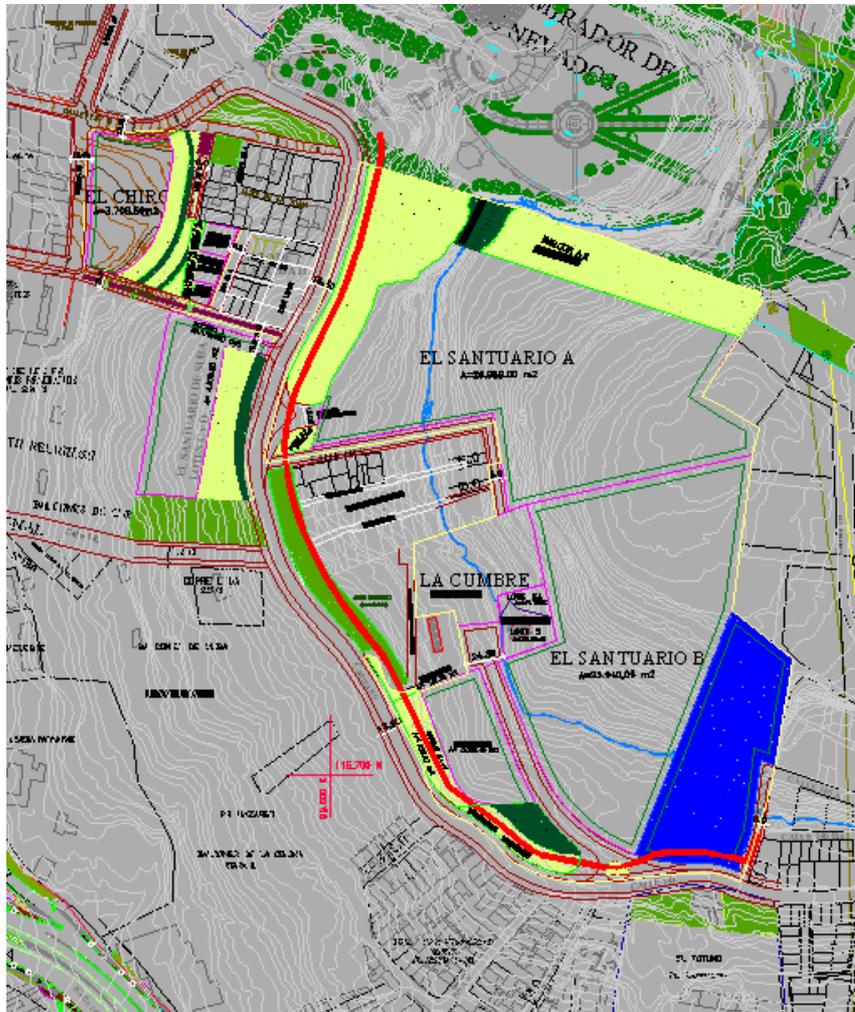
Alameda Perimetral a manera de parque lineal en dirección oriente occidente, con el objeto de articular el Parque Metropolitano Mirador de los nevados, las zonas verdes generadas al interior del Plan Parcial y las cesiones planteadas por las urbanizaciones adyacentes, generando una continuidad espacial entre el parque metropolitano y la parte oriental del área objeto del Plan Parcial..

Parque lineal que funcionara como un elemento articulador entre otras cesiones Tipo A establecidas en el decreto mencionado, entre las vías peatonales que convergen a la Carrera 86 y entre estos elementos las zonas verdes y los equipamientos públicos propuestos, todo ello conectado en un gran sistema articulado de espacio público que integrado a los elementos colindantes que conforman la Estructura Ecológica Principal como el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados y el Área Forestal Distrital de los Cerros de Suba, generaran un eje ambiental, espacial y funcional, convirtiéndose en un elemento articulador por excelencia del planteamiento urbanístico.

d) En cuanto al Equipamiento Público este se localizo en un solo globo de terreno colindante con el desarrollo Casablanca Sector Bellavista, buscando con ello que los barrios circunvecinos se integren a la propuesta ambiental, paisajística y funcional del Plan Parcial y puedan acceder de manera fácil a este tipo de Equipamientos Públicos

e) Conforme a lo establecido en la Cartilla de arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis, y a lo señalado en el Manual verde y en las Guías de procedimiento y lineamientos ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá (IDU, SDA y Jardín Botánico), en las Licencias de Urbanismo se deberán incluir las propuestas de diseño paisajístico; igualmente para la Arborización de las áreas de Cesión, el tratamiento de arborización de los andenes, Alameda Perimetral, aislamientos y zonas verdes – parques estará conforme a la Cartilla de Arborización.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



f) La totalidad de los parques que sean propuestos al interior del área objeto del Plan Parcial, deberán ser construidos y dotados por el urbanizador y entregados mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público; igualmente para la protección peatonal deberán generarse rampas y pasos pompeyanos en los puntos de acceso a los conjuntos, la accesibilidad vehicular y peatonal deberá ser planteada de forma separada respetando la continuidad de los andenes.

g) La totalidad de los diseños de las áreas de espacio público deberán cumplir con las disposiciones establecidas en los artículos 263 a 270 del Decreto 190 de 2004, en la Cartilla de andenes Decreto 602 de 2007 y en la Cartilla de Mobiliario Urbano Decreto 603 de 2007.

- **ESCORRENTIAS**

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

Conforme a los planos que hacen parte de la consultoría de la Secretaria Distrital de Planeación, al interior del Plan Parcial existen tres áreas o zonas afectadas por escorrentías naturales las cuales corresponden a las unidades de actuación N° 1 -El Chircal, N° 2 –El Santuario A y N° 5 - La Cumbre, para las escorrentías que cruzan las unidades de actuación N° 1 y 2 la empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá mediante el proyecto N° 4894 febrero de 1999 plano No. 3 ya había planteado la solución técnica, construyendo una estructura de captación para recoger y canalizar las mismas conduciéndolas a la red de aguas lluvias, adicionalmente paralelo al parque propuesto por la unidad de actuación El Chircal, se plantea la construcción de una cuneta que recogerá y canalizará dichas escorrentías.

Para la escorrentía que atraviesa por la parte central la unidad de actuación La Cumbre se plantea la construcción de una estructura de captación que canalizará estas aguas hasta el sistema de alcantarillado y como complemento, paralelo a la vía de la Carrera 86 se plantea la construcción de una cuneta para conducir el excedente de estas escorrentías.

- **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**

- **Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico:** La Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá mediante el oficio S-2009-144394 mayo 26 de 2009 conceptuó sobre la posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el plan parcial. Para los desarrollos que proponemos al costado Oriental, la Empresa de Acueducto suministrará el servicio sobre la Carrera 86 (red que se señala en rojo en el plano anexo) y es compromiso del urbanizador distribuir el servicio de acueducto mediante sistema de bombeo, realizando las instalaciones interiores y las redes domiciliarias correspondientes.
- **Sistema de Energía Eléctrica – Codensa S.A.:** Conforme al concepto técnico N° 00763859 del 14 de marzo de 2008 emitido por Codensa, existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica desde la subestación de Suba para servir en su totalidad el área objeto del Plan Parcial.
- **Sistema de Telecomunicaciones:** Conforme al concepto técnico N° 003183 del 28 de marzo de 2008 emitido por la ETB, la prestación del servicio de Telecomunicaciones para el Plan Parcial es viable desde la Central Suba. En consecuencia, es necesario que el urbanizador prevea en el proyecto y en la licencia urbanística, un espacio en suelo útil para la instalación de los equipos de telefonía, los cuales interconectarán la urbanización con la actual matriz

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



- **Sistema de Gas Natural:** La empresa Gas Natural S.A. mediante el concepto técnico 10150222-494-2008 de septiembre 16 de 2008, confirmo la disponibilidad del servicio.

5.3. – PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

- **CUADROS DE AREAS RESULTADO DEL PROYECTO.**

CUADRO GENERAL DE AREAS			
DEPENDENCIA		TOTAL M2	%
1. ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO		105.618.20	100.00%
2. TOTAL CESIONES PARQUES Y EQUIPAMIENTO		28.764.77	27.24%
a) Zonas Verdes mínimas -Parques		17.955.09	17.00%
b) Zonas verdes adicionales – Taludes		2.360.22	2.24%
c) Equipamiento Publico		8.449.46	8.00%
3. AREAS VIAS –LOCALES		8.460.41	8.01%
4. TOTAL CESIONES AL DISTRITO		37.225.18	35.25%
5. AREA UTIL	100.00%	68.393.02	
a) Vivienda de Interés Social	25.00%	17.098.26	
No DE VIVIENDAS		206	
ZONA RANGO 4A		56	
ZONA RANGO 4B		150	

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

PARQUE CH	1.666.46 M2
PARQUE T-9	133.57 M2
PARQUE T-10	116.40 M2
PARQUE T-11	74.68 M2
PARQUE C y D	1.782.09 M2
PARQUE GH-B'	1.228.87 M2
PARQUE A-1	6.194.22 M2
PARQUE A-2	5.366.63 M2
PARQUE A-3	264.70 M2
PARQUE C-3	142.26 m2
ALAMEDA 2	1.715.67 m2
TOTAL PARQUES	17.955.09 M2
ZONAS VERDES ADICIONALES - TALUDES	2.360,22 M2
EQUIPAMIENTO COMUNAL	8.449.46 M2

Cuadro de áreas por unidad de actuación o gestión:

ITEM	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4	UNIDAD 5	UNIDAD 6	UNIDAD 7	TOTAL
	Chircal	Santuario A	Santuario B	Santuario G-H y B'	Cumbre 1,2,3, 5 y 5A	Santuario C y D	La Toma 9, 10 y 11	
1. AREA BRUTA	6.665,85	41.918,22	37.738,68	4.915,48	5.953,02	7.128,35	1.298,60	105.618,20
2. SISTEMA HIDRICO (RONDAS CUERPOS DE AGUA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. SUELO OBJETO DE REPARTO	6.665,85	41.918,22	37.738,68	4.915,48	5.953,02	7.128,35	1.298,60	105.618,20
3.1 AREA RANGO 4A	0,00	27.751,22	24.763,91	0,00	3.071,92	0,00	0,00	55.587,05
3.1 AREA RANGO 4B	6.665,85	14.167,00	12.974,77	4.915,48	2.881,10	7.128,35	1.298,60	50.031,15
4. RESERVAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.1 MALLA VIAL ARTERIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2 ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. AREA NETA URBANIZABLE RANGO 4A y RANGO 4B	6.665,85	41.918,22	37.738,68	4.915,48	5.953,02	7.128,35	1.298,60	105.618,20
5.1 AREA RANGO 4A	0,00	27.751,22	24.763,91	0,00	3.071,92	0,00	0,00	55.587,05
5.1 AREA RANGO 4B	6.665,85	14.167,00	12.974,77	4.915,48	2.881,10	7.128,35	1.298,60	50.031,15
6. AREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD	6.665,85	41.918,22	37.738,68	4.915,48	5.953,02	7.128,35	1.298,60	105.618,20
7. AREA BASE CALCULO CESIONES	6.665,85	41.918,22	37.738,68	4.915,48	5.953,02	7.128,35	1.298,60	105.618,20
8. CESIONES PUBLICAS	2.959,29	14.929,22	13.798,62	1.629,08	906,12	2.548,85	454,00	37.225,18
8.1 CESION PARQUES	1.666,46	11.825,55	985,21	1.228,87	142,26	1.782,09	324,65	17.955,09
8.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	0,00	0,00	8.449,46	0,00	0,00	0,00	0,00	8.449,46
8.4 CESION ADICIONAL (Zona verde Adicional)	404,35	751,11	730,46	0,00	0,00	474,30	0,00	2.360,22
8.5 CESION PARA VIAS LOCALES	888,48	2.352,56	3.633,49	400,21	763,86	292,46	129,35	8.460,41
9. AREA UTIL	3.706,56	26.989,00	23.940,06	3.286,40	5.046,90	4.579,50	844,60	68.393,02
9.1 AREA RANGO RANGO 4A y RANGO 4B	3.706,56	26.989,00	23.940,06	3.286,40	5.046,90	4.579,50	844,60	68.393,02
9.1 AREA RANGO 4A	0,00	21.482,80	19.397,31	0,00	3.071,92	0,00	0,00	43.952,03
9.2 AREA RANGO 4B	3.706,56	5.506,20	4.542,75	3.286,40	1.974,98	4.579,50	844,60	24.440,99
10. AREA UTIL VIS (25%L)	926,64	6.747,25	5.985,02	821,60	1.261,73	1.144,88	211,15	17.098,26

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

• AREA NETA URBANIZABLE POR USOS Y TIPOLOGIAS

De acuerdo al plano N°25 anexo al Decreto 190 de 2004, el Plan Parcial esta localizado en un Área Urbana Integral- Zona Residencial, por lo tanto como uso principal se plantea vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, con alturas entre dos (2) y cinco (5) pisos según correspondan al rango 4A o 4B.

Como usos complementarios al principal de vivienda para las distintas unidades de actuación se plantean como usos complementarios el comercio vecinal, servicios y dotacionales de escala vecinal y zonal de acuerdo a las condiciones establecidas en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

USO	AREA UTIL	%	A.N.U.	%
Vivienda Agrupación 2 Pisos 4A	43.952.03	64.26	55.587.05	52.63
Vivienda Multifamiliar 5 pisos 4B	24.440.99	35.74	50.031.15	47.37
TOTAL	68.393.02	100.0	105.618.20	100.00

• USOS Y APROVECHAMIENTOS

Tomando en cuenta que el artículo 38 del Decreto 190 de 2004 señala: “1. De acuerdo con el porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, todos los propietarios de terrenos en un determinado plan parcial tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo a los usos **sin perjuicio de que definan otro tipo de acuerdos de distribución entre los mismos propietarios.**” (Negrilla fuera de texto), es dable plantear un mayor aprovechamiento para una unidad de actuación.

Es preciso señalar que el propietario de la unidad de actuación No.1- El Chircal es quien ha liderado en mayor medida el proceso para la aprobación del presente Plan, mientras que por el contrario existe otro grupo de propietarios que han tomado una actitud pasiva sin demostrar mayor interés, por lo anterior se ha establecido un mayor aprovechamiento para la unidad de actuación N° 1, aprovechamiento en el número de viviendas al que podría desarrollar conforme al porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, para esta unidad se le asignan dos unidades de vivienda mas a las 20 que tiene por derecho, para un total de 22 viviendas, ello es posible por cuanto las fracciones sobrantes de las otras unidades de actuación se concretaron en esas 2 unidades de vivienda.

Lo anterior no implica que se esté beneficiando mas a esta unidad sin tomar en consideración su incremento en carga o que se le hayan reducidos las cargas a la unidad de actuación No. 1, sino que en la medida de sus aprovechamientos finales se le asignaron también de manera proporcional sus cargas. Los aprovechamientos totales en

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO
 términos de número de viviendas y área construida por unidad de actuación y por rango de densidad son los siguientes:

TOTAL VIVIENDAS POR RANGO DE DENSIDAD Y POR UNIDAD								
DESCRIPCION	Unid 1 El Chircal	Unid. 2 Santuario A	Unid 3 Santuario B	Unid 4 Santuario GH y B*	Unid 5 Cumbre 1,2,3,5 y 5A	Unid 6 Santuario Cy D	Unid 7	TOTAL
Rango 4A-Sobre cota 2650		28	25		3			56
Rango 4B- bajo cota 2650	20	42	39	15	9	21	4	150
Total	20	70	64	15	12	21	4	206

AREA CONSTRUIDA POR UNIDAD DE ACTUACION (M2)								
DESCRIPCION	Unid 1	Unid 2	Unid 3	Unid 4	Unid 5	Unid 6	Unid 7	TOTAL
Rango 4A –sobre cota 2650		5.550.24	4.952.78		614.38			11.117.40
Rango 4B- bajo cota 2650	4.999.40	10.625.25	9.731.05	3.686.60	2.160.75	5.346.25	974.00	37.523.30
	4.999.40	16.175.49	14.683.83	3.686.60	2.775.13	5.346.25	974.00	48.640.70

Determinación de aprovechamientos urbanísticos:

	RANGO	UA/G 1	UA/G 2	UA/G 3	UA/G 4	UA/G 5	UA/G 6	UA/G 7	TOTAL
Número de viviendas.	RANGO 4A	0	28	25	0	3	0	0	56
	RANGO 4B	20	42	39	15	9	21	4	150
TOTAL									206
Área estim / Unidad.	RANGO 4A		200	200		200			
	RANGO 4B	167	167	167	167	167	167	167	
Área construida.	RANGO 4A	0,00	5.550,24	4.952,78	0,00	614,38	0,00	0,00	11.117,41
	RANGO 4B	3.332,93	7.083,50	6.487,39	2.457,74	1.440,55	3.564,18	649,30	25.015,58
TOTAL									36.132,99
AREAS.									
Área bruta.	RANGO 4A	0	27751,22	24763,91	0	3071,92	0	0	55587,05
	RANGO 4B	6.665,85	14.167,00	12.974,77	4.915,48	2.881,10	7.128,35	1.298,60	50.031,15
Área neta.	RANGO 4A	0,00	27.751,22	24.763,91	0,00	3.071,92	0,00	0,00	55.587,05
	RANGO 4B	6.665,85	14.167,00	12.974,77	4.915,48	2.881,10	7.128,35	1.298,60	50.031,15
Área útil.	RANGO 4A	0,00	21.482,80	19.397,31	0,00	3.071,92	0,00	0,00	43.952,03
	RANGO 4B	3.706,56	5.506,20	4.542,75	3.286,40	1.974,98	4.579,50	844,60	24.440,99

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

%Área útil.	RANGO 4A	0,00%	48,88%	44,13%	0,00%	6,99%	0,00%	0,00%	100%
	RANGO 4B	15,17%	22,53%	18,59%	13,45%	8,08%	18,74%	3,46%	100%
INDICES									
I.C. propuesto (sobre A.N.U)	RANGO 4A	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	
	RANGO 4B	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
Densidad (Viv.Total /Ha Útil).	RANGO 4A		13,03	12,89		10,00			
	RANGO 4B	53,95	76,28	85,85	44,87	43,76	46,70	46,13	

• VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

En relación con determinar el área útil destinada a VIS de las diferentes unidades de actuación, se tiene que la unidad de actuación N° 1 El Chircal es sobre la cual existe la certeza de su desarrollo inmediato y definición urbanística. Con respecto a las demás unidades se trata de terrenos cuyos propietarios tienen interés en que sea decretada la norma urbanística para posteriormente poder vender a un interesado o constructor y de acuerdo con los estudios económicos que se realicen, será quien a la postre determine la viabilidad del traslado del VIS o del pago a Metrovivienda, por tal razón no se puede generar un plano con la localización específica de la vivienda de interés social. De acuerdo con reunión se ubicara en el Chircal y El Santuario B y lo demás se traslada.

• DENSIDAD POBLACIONAL

Conforme al índice de construcción, al área promedio de la vivienda según producto inmobiliario tipo y al número de habitantes promedio por vivienda, la densidad resultante arroja un promedio aproximado de 19.5 viviendas por hectárea neta urbanizable. Para 206 viviendas se estiman 712 habitantes los cuales tienen una oferta de 25.00 M2 de zonas verdes por habitante generadas por el plan parcial.

• AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

No se genera Plusvalía, por cuanto las normas restringidas del POT son inferiores en su edificabilidad en comparación con las establecidas en el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 484 de 1988.

• ESTRATEGIAS DE GESTION.

El desarrollo del Plan Parcial El Santuario es de iniciativa privada por gestión individual en cada una de sus unidades de Actuación para este caso

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

UNIDAD 1: Predio el Chircal.

UNIDAD 2: Predio El Santuario A

UNIDAD 3: Predio el Santuario B

UNIDAD 4: Predios El Santuario GH y B'

UNIDAD 5: Predios la Cumbre 1, 2,3 ,5 y 5A

UNIDAD 6: Predio el Santuario C y D.

UNIDAD 7: Predios la Toma 9,10 y 11.

• ETAPAS DE EJECUCION Y DESARROLLO.

La unidad de actuación N° 1 -El Chircal es la única sobre la cual se tiene la certeza de su desarrollo inmediato, ya que su propietario es quien ha liderado y mostrado el mayor interés en que avance y se apruebe el plan parcial, la vigencia del plan parcial no puede ser tan corta como la establecida para una licencia de urbanismo, ya que inclusive el procedimiento para la aprobación del plan parcial es superior a los veinticuatro (24) meses.

Adicionalmente en este plan parcial como en algunos otros se presenta la situación que es el interés de unos pocos particulares, dueños de una de las unidades de gestión quienes desean concretar en el corto plazo la norma urbanística y sus correspondientes licencias de urbanismo; lo cual como es lógico genera el impedimento de establecer con precisión anticipada un cronograma de ejecución de obras de urbanismo, ya que estas se ejecutaran acorde a cada unidad de actuación y sus respectivas etapas.

• CONDICIONES AL OTORGAR LAS LICENCIAS DE URBANISMO.

Conforme a lo establecido en los Decretos reglamentarios N° 190 y 327 de 2004 Artículos 41 y 31 respectivamente, en las licencias de urbanismo deberán consignarse los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios, con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Publico y con el IDU.

En estos documentos ha de señalarse en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas, con el fin de que presten merito ejecutivo, según lo definido en el plan parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio público y el IDU serán responsables del cumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador, cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción en los tiempos fijados en el plan parcial.

• CUADROS ANEXOS - REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

- a) Cuadro general de áreas proyecto urbanístico.
- b) Cuadro de áreas por unidad y por predios.
- c) Cuadro de cargas locales por unidad y por predios.
- d) Cuadro de aprovechamientos y valor del suelo útil.
- e) Cuadro valor residual del suelo bruto sin descontar cargas generales.

Documento Técnico de Soporte – PLAN PARCIAL EL SANTUARIO

- f)** Cuadro de cargas locales por rango de edificabilidad.
- g)** Cuadro total de cargas generales.
- h)** Cuadro de cargas generales por unidad y por predios.
- i)** Cuadro de cálculo de cargas total.
- j)** Cuadro de aportes por unidad y por predios.
- k)** Cuadro de aprovechamientos por unidad y por predios.
- l)** Cuadro comparativo entre aportes realizados vs aprovechamientos.
- m)** Cuadro valoración de aportes escenario equitativo.
- n)** Cuadro valoración desequilibrios.
- o)** Cuadro opciones de compensación entre unidades y predios.