



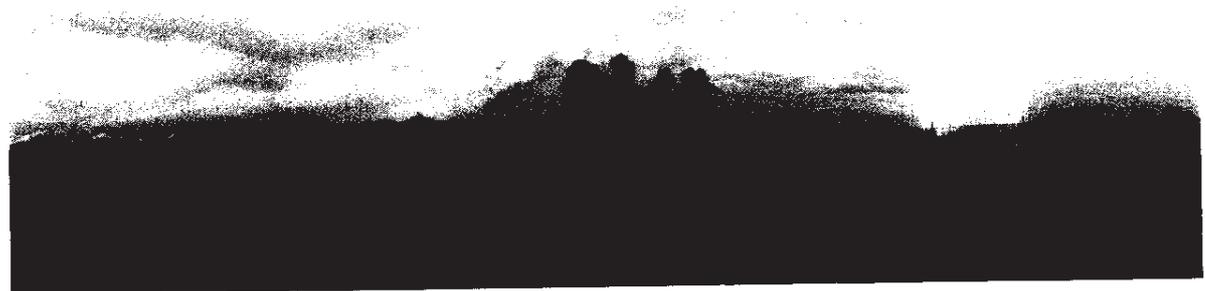
**PLAN PARCIAL LA PALESTINA**  
Documento Técnico de Soporte

**Dirección de Operaciones Estratégicas y Proyectos**  
**METROVIVIENDA**

Marzo de 2010



1707



**PLAN PARCIAL LA PALESTINA**  
Documento Técnico de Soporte

**Dirección de Operaciones Estratégicas y Proyectos**  
**METROVIVIENDA**

Marzo de 2010

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. PRESENTACIÓN</b>	<b>7</b>
1.1 GENERALIDADES	7
1.2 OBJETIVOS	8
1.2.1 OBJETIVOS GENERALES	8
1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	9
1.3 ESTRATEGIAS	9
<b>2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL</b>	<b>10</b>
2.1 LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO	10
2.2 IDENTIFICACIÓN PREDIAL	13
2.3 RELACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES	18
2.3.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL	18
2.3.1.1 SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS	19
2.3.1.2 PARQUES URBANOS	20
2.3.1.3 CORREDORES ECOLÓGICOS	21
2.3.1.4 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁREA DEL PLAN PARCIAL LA PALESTINA	22
2.3.1.4.1 COBERTURA Y USO DEL SUELO	22
2.3.1.4.2 INVENTARIO FORESTAL	26
2.3.1.4.3 ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS	28
2.3.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	29
2.3.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD	29
2.3.2.2 SUBSISTEMA VIAL	29
2.3.2.2.1 SUBSISTEMA DE TRANSPORTE	32
2.3.2.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS	33
2.3.2.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	34
2.3.2.5 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	35
2.3.2.5.1 SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO	35
2.3.2.5.2 SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO	36
2.3.2.5.3 SUBSISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	36
2.3.2.5.4 OTROS SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	37
2.3.3 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL	38
2.3.3.1 Usos y ALTURAS	38
2.3.3.2 ESTRATIFICACIÓN	41
2.3.3.3 LEGALIZACIÓN	42
2.3.4 ASPECTOS NORMATIVOS	42
2.3.5 CONCLUSIONES	44
<b>3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO</b>	<b>47</b>
3.1 RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	49
3.1.1 RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	49
3.1.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	50
3.1.3 ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL	51
3.1.4 MITIGACIÓN DE IMPACTOS POR RUIDO	52
3.2 RELACIÓN CON EL SISTEMA DE MOVILIDAD Y PROPUESTA VIAL	53
3.3 USOS DEL SUELO ÚTILES	58
3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE LA UNIDADES PREDIALES	59
3.5 CUADRO DE ÁREAS	60

<b>4. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN</b> .....	<b>63</b>
4.1 PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	63
4.1.1 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	63
4.1.2 CESIONES ADICIONALES DE SUELO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL .....	65
4.1.3 CÁLCULO DE CESIONES PARA ZONAS VERDES.....	65
4.2 ESTRATEGIA DE GESTIÓN.....	66
4.2.1 MODELO DE GESTIÓN.....	66
4.2.2 DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN .....	67
4.2.3 MODALIDADES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.....	69
4.2.4 ETAPAS DE DESARROLLO Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN .....	70
4.2.5 REPARTO EQUITATIVO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	73
<b>ANEXOS</b> .....	<b>74</b>
PROCESO PARTICIPATIVO.....	75
PROYECTO DECRETO DE ADOPCIÓN.....	76
CONCEPTOS TÉCNICOS.....	77

#### LISTADO DE TABLAS

Tabla 1. Límites del plan parcial La Palestina .....	12
Tabla 2. Información predial .....	14
Tabla 3. Parques zonales en el área de influencia .....	20
Tabla 4. Cobertura y uso del suelo en el ámbito del plan parcial La Palestina .....	24
Tabla 5. Inventario forestal .....	27
Tabla 6. Inventario Malla Vial Arterial en el área del Plan Parcial .....	30
Tabla 7. Número de equipamientos por cada 1000 habitantes por Localidades en el 2002.....	33
Tabla 8. Barrios legalizados en la localidad de Bosa Por UPZ.....	42
Tabla 9. Condiciones generales .....	42
Tabla 10. Sistemas generales .....	43
Tabla 11. Reservas, obras y/o proyectos.....	44
Tabla 12. Usos aplicables .....	44
Tabla 13. Sistema de espacio público propuesto.....	51
Tabla 14. Normatividad vigente para estudio de ruido y aire .....	53
Tabla 15. Sistema vial propuesto.....	55
Tabla 16. Usos del suelo útiles.....	59
Tabla 17. Organización espacial de la unidades prediales .....	59
Tabla 18. Aprovechamientos.....	61
Tabla 19. Usos útiles y aprovechamientos urbanísticos.....	64
Tabla 20. Cesiones adicionales en función de la edificabilidad propuesta.....	65
Tabla 21. Cálculo de Cesiones para Zonas Verdes .....	66
Tabla 22. Cesiones por unidad de gestión.....	68
Tabla 23. Modalidades de desarrollo urbanístico.....	69
Tabla 24. Manzana o supermanzana por etapa de desarrollo .....	71
Tabla 25. Cargas locales por etapa de desarrollo .....	71
Tabla 26. Etapas de desarrollo y cronograma de ejecución .....	72

#### LISTADO DE PLANOS

Plano 1. Localización general del plan parcial La Palestina .....	10
Plano 2. Localidad de Bosa .....	11
Plano 3. Identificación predial.....	13



1210

Plano 4. Detalle del loteo informal Rincón Campestre .....	14
Plano 5. Estructura ecológica principal .....	18
Plano 6. Cobertura y uso del suelo en el ámbito del plan parcial La Palestina.....	24
Plano 7. Inventario forestal.....	27
Plano 8. Amenaza por inundación .....	28
Plano 9. Sistema de Movilidad .....	30
Plano 10. Corredores de Movilidad Local.....	31
Plano 11. Redes menores construidas actualmente en el área del Plan Parcial.....	35
Plano 12. Red Troncal del Sistema Maestro de Alcantarillado en el área del Plan Parcial.....	36
Plano 13. Red Troncal del Sistema Maestro de Red Pluvial Colector Piamonte.....	36
Plano 14. Ocupaciones en el ámbito del plan parcial La Palestina .....	39
Plano 15. Ocupaciones en el lote informal Rincón Campestre.....	40
Plano 16. Estratificación social .....	41
Plano 17. Planteamiento urbanístico plan parcial La Palestina .....	47
Plano 18. Relación con la Estructura Ecológica Principal .....	49
Plano 19. Sistema de espacio público propuesto .....	50
Plano 20. Conexión del Plan con la Malla Vial Arterial.....	54
Plano 21. Sistema vial propuesto.....	55
Plano 22. Perfil vial avenida Ciudad de Cali.....	56
Plano 23. Perfil vial V-5 .....	56
Plano 24. Perfil vial V-7 .....	57
Plano 25. Perfil vial V-9 .....	57
Plano 26. Usos útiles del plan parcial La Palestina.....	58
Plano 27. Cargas generales y locales del plan parcial La Palestina .....	60
Plano 28. Aprovechamientos del plan parcial La Palestina .....	63
Plano 29. Estructura predial existente .....	67
Plano 29. Unidades de gestión propuestas .....	68
Plano 31. Etapas de desarrollo .....	70

## LISTADO DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1. Borde sur del río Tunjuelo, plan parcial La Palestina.....	8
Fotografía 2. Estado actual de la Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río ..	19
Fotografía 3. Estado actual del humedal Tibanica .....	20
Fotografía 4. Parque zonal Clarelandia, localidad de Bosa.....	21
Fotografía 5. (izq) Vivienda campesina y cultivos transitorios .....	25
Fotografía 6. (der) Cultivos transitorios .....	25
Fotografía 7. (izq) Vivienda provisional en materiales de descho .....	25
Fotografía 8. (der) Pastos desmejorados .....	25
Fotografía 9. (izq) Instalaciones de servicios automotrices en el área de parqueaderos .....	26
Fotografía 10. (der) Construcciones provisionales en el área de parqueaderos .....	26
Fotografía 11. Estado actual del Corredor de Movilidad Local en el Plan Parcial.....	32
Fotografía 12. (izq) Estado actual Malla Vial Intermedia .....	32
Fotografía 13. (der) Estado actual de la alameda El Porvenir.....	32
Fotografía 14. SED La Libertad en la Localidad de Bosa Fuente: Secretaría de Educación.....	33
Fotografía 15. Parque en la localidad de Bosa.....	34
Fotografía 16. (Izq) Ocupación construida con materiales reciclados .....	38
Fotografía 17. (Der) Ocupación construida con materiales reciclados .....	38
Fotografía 18. (Izq) Ocupación consolidada, loteo informal Rincón Campestre.....	39
Fotografía 19. (Der) Ocupación consolidada con posibilidad de desarrollo progresivo.....	39
Fotografía 20. Estado actual del Barrio legalizado La Esmeralda .....	40
Fotografía 21. Estado actual loteo informal Rincón Campestre .....	40
Fotografía 22. Vivienda producto del desarrollo progresivo con actividad económica en primer piso.....	41



1211

## LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 1. Localización del plan parcial La Palestina.....	12
Imagen 2. Cobertura y uso del suelo en el ámbito del plan parcial La Palestina .....	23
Imagen 3. Estrategia de intervención ambiental sobre el Corredor Ecológico de Ronda río Tunjuelo .....	52



1212

---

## **PLAN PARCIAL LA PALESTINA**

Localidad de Bosa

El plan parcial La Palestina es un proyecto de carácter social, no sólo por ser un suelo que aportará a disminuir el déficit de vivienda en la ciudad, también permitirá normalizar la situación de la comunidad que conforma el desarrollo informal Rincón Campestre, incluido dentro del ámbito del plan parcial. Rincón Campestre es uno de los tantos asentamientos informales de desarrollo progresivo que caracteriza el crecimiento urbanístico del sur-occidente de Bogotá; otra comunidad víctima de los urbanizadores piratas, enajenadores de suelo que han promovido el desarrollo de una ciudad desbordada, caótica y desigual.

El hecho que gran parte de la ciudad de Bogotá sea de origen subnormal, obligó a la Administración Distrital a establecer un procedimiento de legalización que permitiera el reconocimiento y formalización "...de los desarrollos humanos realizados clandestinamente, destinados a vivienda de interés social..."(artículo 1, decreto 367 de 2005); el procedimiento se diligencia ante la Secretaría Distrital de Planeación y es regulado por el decreto en mención. Los desarrollos informales son susceptibles de dicho procedimiento siempre y cuando cumplan con una serie de requisitos, entre los cuales se encuentra, el nivel de consolidación urbanística con que debía contar el asentamiento a junio de 2003.

A esa fecha, Rincón Campestre no poseía el grado de desarrollo y consolidación urbanística que establecía la ley, motivo por el cual era inviable su legalización bajo este procedimiento. Así las cosas, la Secretaría Distrital de Planeación se vio forzada a explorar otras formas de regularizar el desarrollo; Planeación determina que Rincón Campestre debía acogerse a las normas del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y que por pertenecer a un ámbito en Tratamiento de Desarrollo mayor a 10 hectáreas netas urbanizables, precisaba la formulación de un plan parcial previo a la obtención de la licencia de urbanismo, licencia que normalizaría la situación del asentamiento.

La solución normativa para la formalización del Rincón Campestre resultó costosa; la comunidad no contaba con los recursos suficientes para costear la formulación de un proyecto de estas características. En vista de esto, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación a través del convenio interadministrativo con la Universidad Nacional de Colombia se encarga de la formulación del plan parcial La Palestina, convirtiéndose en un proyecto de iniciativa pública y vocación social.

Aún más importante y complejo que la formulación y adopción de un plan parcial, es su gestión y ejecución; la Dirección de Planes Parciales no sólo se encargó de formular el primer proyecto urbanístico de La Palestina, también se puso en la tarea de concretar un gestor para el Plan; es en este momento que METROVIVIENDA asume el compromiso social con la comunidad del Rincón Campestre y su rol de promotor del Plan Parcial.



1213

## 1. PRESENTACIÓN

El Documento Técnico de Soporte (DTS) del plan parcial La Palestina, se realiza con base en el primer informe presentado para el Plan Parcial elaborado por el equipo del Convenio Interadministrativo celebrado entre la Universidad Nacional de Colombia y la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

El documento retoma y complementa la información diagnóstica del DTS inicial; y desarrolla un nuevo contenido para los capítulos de formulación y estrategia de gestión con base en la propuesta urbanística que desarrolla Metrovivienda.

Son dos los temas que determinan la formulación como iniciativa pública para el plan parcial La Palestina; la legalización del loteo informal Rincón Campestre; y la necesidad de disminuir el déficit de vivienda por medio de la habilitación de suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Por tal motivo es importante resaltar la responsabilidad que recae sobre todos los niveles de la administración distrital en la planificación, gestión y ejecución de esta zona considerada estratégica para cumplir las metas del gobierno de la ciudad.

Es en este sentido que Metrovivienda, con el ánimo de culminar la fase de formulación del Plan, adelanta los ajustes necesarios para su aprobación y adopción; precisando la propuesta urbanística y demás temas pertinentes exigidos en la normatividad que regula los Planes Parciales de Desarrollo.

El Plan Parcial La Palestina es entonces, la unión de esfuerzos por parte del Distrito y de los particulares propietarios del suelo interesados en hacer parte de los procesos legales de urbanización, los cuales han participado a lo largo del proceso de formulación del plan, a través de reuniones en las cuales se han discutido temas tales como el diseño urbanístico del proyecto, el desarrollo por etapas, las alternativas de inserción a la ciudad legal del desarrollo informal Rincón Campestre y otras consideraciones; esto con el fin de lograr un proyecto concertado y viable en términos sociales, económicos y urbanísticos.

### 1.1 GENERALIDADES

El plan parcial es uno de los instrumentos previstos en la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá (Decreto Distrital 190 de 2004), como estrategia integral de gestión del suelo; este instrumento concreta las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y urbanísticas que permiten y regulan la generación de nuevos usos urbanos en la ciudad, asegurando un ambiente urbano cualificado así como la protección de la Estructura Ecológica Principal.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), la zona en donde está ubicado el proyecto se clasifica como Suelo Urbano con Tratamiento de Desarrollo, y por contar con un área mayor a 10 hectáreas de área neta urbanizable se debe formular mediante **plan parcial** previo a la obtención de la licencia de urbanismo. El plan parcial establece los procedimientos para asegurar la financiación y ejecución de las redes de servicios públicos domiciliarios, la infraestructura vial y la dotación de áreas de espacio público, parques y equipamientos, mediante el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, establecido en la Ley 388/97. (Art. 30, 31, 32).



Fotografía 1. Borde sur del río Tunjuelo, plan parcial La Palestina  
Fuente: Convenio Interadministrativo UNAL-SDP, 2006

El área de influencia del plan parcial La Palestina es producto del desarrollo progresivo de asentamientos de origen informal, muchos de los cuales aún están en proceso de consolidación. El hecho de que el ámbito del plan parcial en su mayoría se encuentra delimitado por zonas desarrolladas genera una gran presión para la ocupación legal o ilegal de este suelo aún sin urbanizar.

Un pequeño porcentaje (5.2%) del suelo incluido en el Plan ha sido vendido de manera irregular, propiciando conflictos sociales y jurídicos, además de imprecisiones sobre la propiedad de sus supuestos compradores -situación común en la periferia del distrito capital-; sumada a esta problemática, encontramos deficiencia de espacio público e infraestructuras necesarias el soporte de la función habitacional. Situaciones como estas demandan la oferta de suelo urbanizado de manera formal, con condiciones de habitabilidad que permitan la sostenibilidad social y ambiental de los grupos allí asentados.

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Elevar el nivel de habitabilidad del área en donde se localiza el proyecto del Plan Parcial y de su zona de influencia; a través del mejoramiento de las condiciones ambientales del nuevo desarrollo con respecto de los desarrollos existentes, entendiendo por ambiental el conjunto de lo físico, lo social y lo económico. (Art. 8 POT Política ambiental).
- Incentivar la urbanización legal a partir de un modelo que pueda competir económicamente con los desarrollos clandestinos por cuanto se eviten los costos por legalización y mejoramiento integral, que ofrezcan seguridad jurídica a los propietarios de suelo y viviendas, y que a la vez ofrezca mejores condiciones ambientales para sus habitantes. (Art. 7 POT Política de competitividad).
- Garantizar que la urbanización de la porción de suelo correspondiente al Plan Parcial, cuente con la infraestructura necesaria para soportar los nuevos usos que le corresponden en concordancia con el modelo de ciudad adoptado por el POT. (Art. 31 POT Planes parciales).



### 1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Potenciar en el área del Plan Parcial, las ventajas ecológicas y paisajísticas del sector derivadas de su vecindad con el río Tunjuelo, a través de la recuperación de la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río como espacio público, corredor ecológico y elemento determinante del paisaje de la ciudad. (Art. 8 POT Política ambiental).
- Vincular el proyecto a la estructura urbana consolidada, garantizando la movilidad, conexión y coherencia con el trazado, la morfología y los tejidos urbanos existentes.
- Conformar parte del corredor ambiental que conecta el río Tunjuelo con el humedal Tibanica, a través del corredor ecológico vial de la avenida Ciudad de Cali. (Objetivos ambientales UPZ Bosa Central).
- Cualificar el espacio urbanizable, incrementando la cantidad y calidad de los espacios públicos y zonas verdes de recreación activa y pasiva, atendiendo el déficit actual del área.
- Integrar a la formalidad el loteo de origen ilegal "Rincón Campestre".

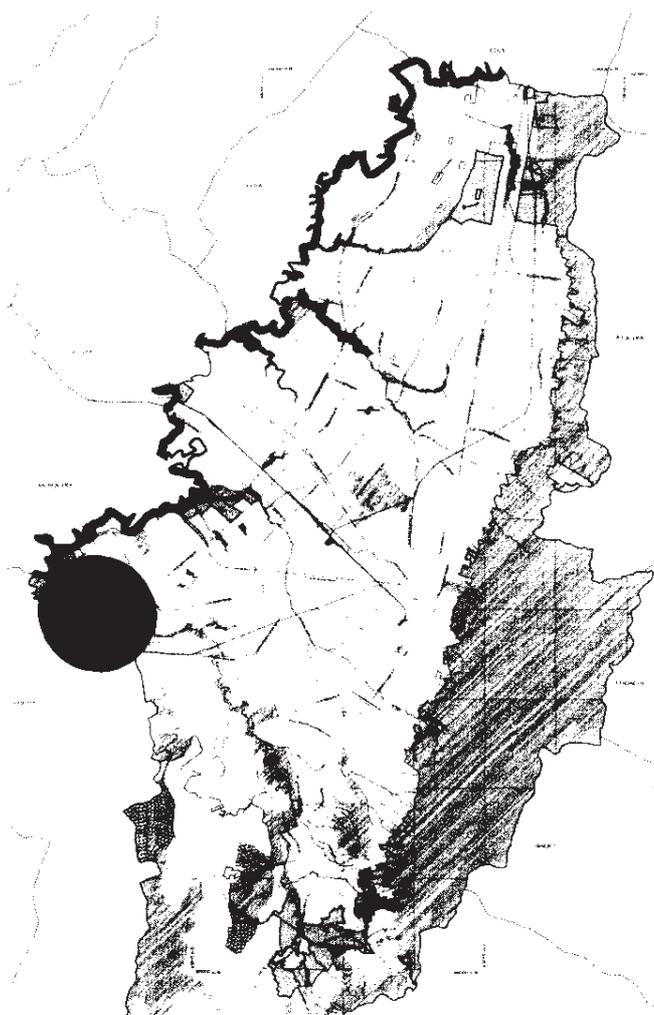
### 1.3 ESTRATEGIAS

- Hacer de la formulación un proceso participativo, en el que intervenga además de la Administración los directamente interesados, como son los propietarios del suelo y sus representantes; de manera que los resultados del mismo sean positivos para los promotores y para la ciudad en el marco de lo físico, lo económico, y lo social.
- Definir unidades de gestión y/o unidades de actuación urbanística en función del reparto equitativo de cargas y beneficios, así como de la viabilidad de la gestión por parte de los propietarios más interesados; además de áreas de manejo especial para las zonas cuyas características especiales así lo requieran.
- Proponer, definir y concretar por parte de la Administración, los instrumentos que harán posible el reparto equitativo de cargas y beneficios, y el reajuste de terrenos en la(s) unidad(es) de gestión y/o unidad(es) de actuación urbanística que se determine(n) como prioritaria(s) por el interés de los propietarios en la urbanización, de manera que se garantice la correcta aplicación de los mismos y se evite la inequidad en el momento del reparto.
- Concretar en el diseño urbanístico con los objetivos generales y específicos del plan parcial.

## 2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Este capítulo contiene el diagnóstico del área de influencia del plan parcial La Palestina, enfatizando en su relación con las tres estructuras que componen la estrategia de ordenamiento para el Distrito Capital adoptadas en el POT. En el análisis se tiene en cuenta las distintas escalas que conforman lo urbano; se realiza la descripción de la situación actual de esta área con relación a la localidad y los sistemas generales, luego se identifica la delimitación del plan parcial y se estudian sus particularidades.

### 2.1 LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO

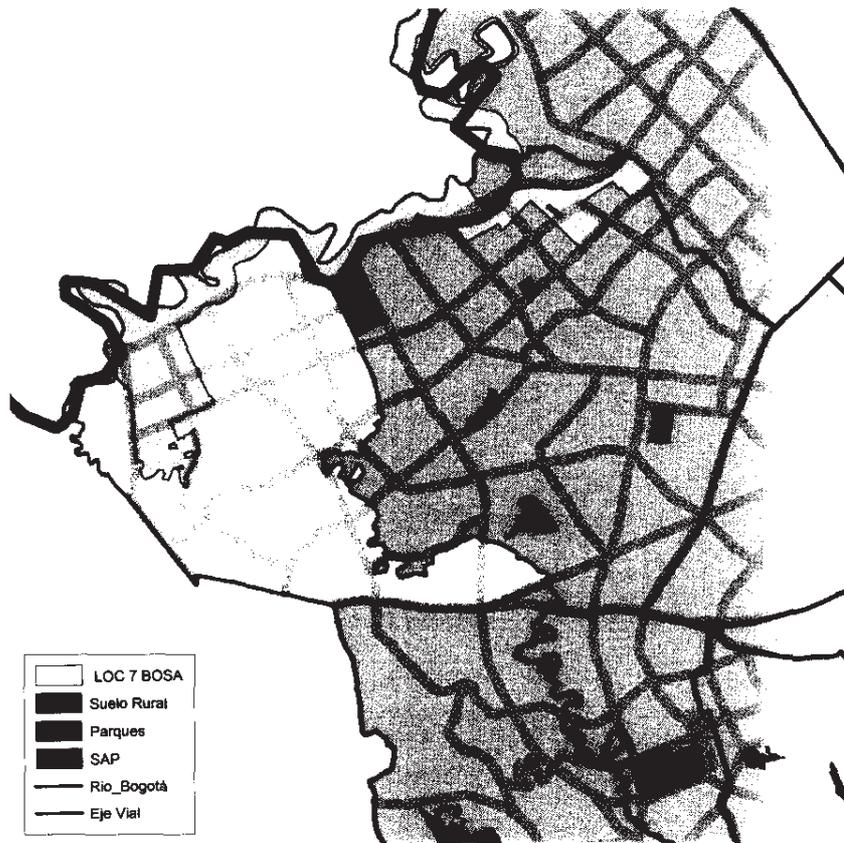


El plan parcial La Palestina se encuentra localizado al sur occidente de la ciudad en la localidad de Bosa, bajo la margen sur del río Tunjuelo, incluido en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 85 Bosa Central.

La localidad de Bosa juega un papel de borde o espacio intermedio entre la ciudad consolidada y el río Bogotá, este último constituye el límite del Distrito; la Localidad además está en directa relación con municipios del occidente de la sabana.

El suelo urbano de Bosa tiene una extensión total de 1.929,20 hectáreas, dentro de las cuales se ubican 230,22 hectáreas de áreas protegidas. En este suelo urbano se localizan 418,32 hectáreas de áreas por desarrollar, terrenos que no han sido urbanizados; según la normatividad vigente estas zonas sólo pueden ser urbanizadas mediante planes parciales. El suelo urbanizado totaliza 1.510,88 hectáreas, que equivale al suelo urbano menos la superficie de los terrenos sin desarrollar. El suelo urbanizado tiene 2.853 de vida, DANE - 2004).

Plano 1. Localización general del plan parcial La Palestina  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004



Plano 2. Localidad de Bosa

Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

En cuanto a la Unidad de Planeamiento Zonal, es un área homogénea que se definió acorde con las características físicas y/o funcionales de la zona, conformada por un conjunto de barrios y zonas sin desarrollar. Este instrumento de planificación a escala zonal y vecinal, busca la integración de las particularidades propias de la unidad con las directrices generales del Decreto 190 de 2004 POT.

La UPZ Bosa Central tiene un área de 717.90 hectáreas y sus límites se especifican a continuación: al norte, UPZ Bosa occidental (el límite de las UPZ Bosa Occidental y Bosa Central es el río Tunjuelo); al oriente la localidad de Kennedy; al sur la localidad de Ciudad Bolívar y el municipio de Soacha; y al occidente el municipio de Soacha.

Esta UPZ es del tipo 1, "presenta situaciones críticas de agregación de condiciones de pobreza y número de habitantes". Esta se ha conformado en gran medida por asentamientos de origen ilegal, con serias deficiencias en infraestructura, accesibilidad, prestación de servicios públicos, equipamientos colectivos y espacio público, en donde predomina el uso residencial de estratos 1 y 2.

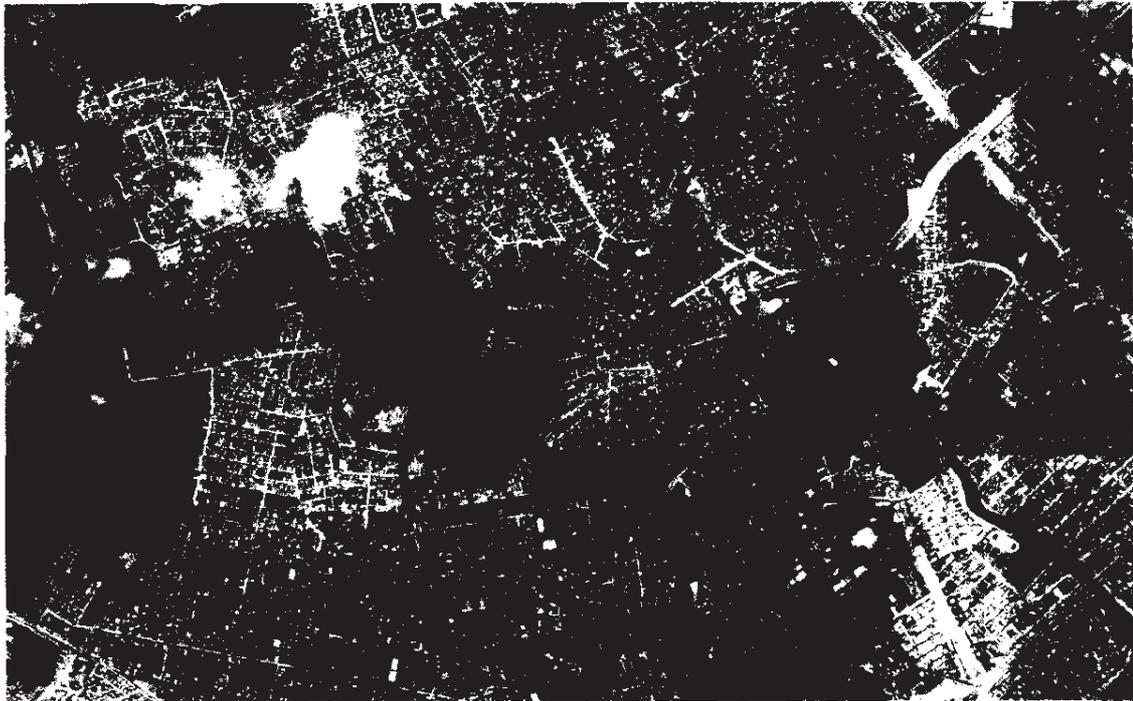
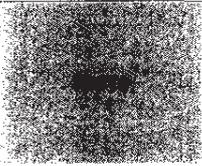
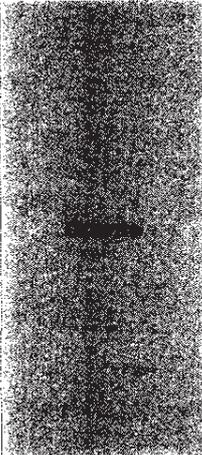


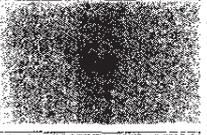
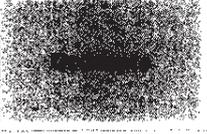
Imagen 1. Localización del plan parcial La Palestina  
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, 2006

Con un área bruta aproximada de 29.4 Ha, el plan parcial La Palestina limita al norte y oriente con la Ronda Hidráulica del río Tunjuelo, al sur el desarrollo legalizado La Palestina I, y al occidente con los desarrollos legalizados Santa Lucía e Islandia.

Tabla 1. Límites del plan parcial La Palestina

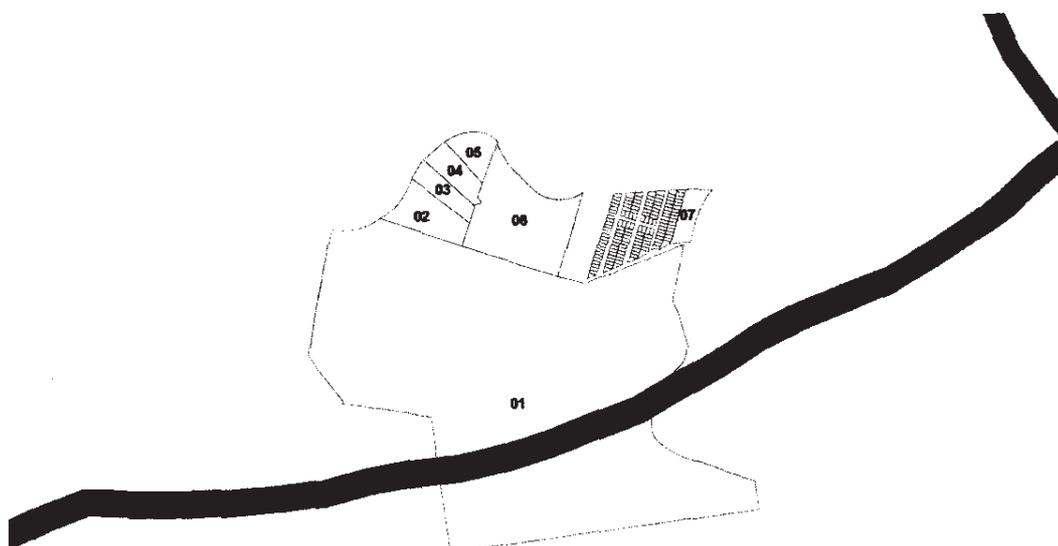
Fuente: Oficio de Delimitación – Dirección de Planes Parciales, Secretaría Distrital de Planeación

LOCALIZACIÓN	LÍMITE	CONDICIÓN	PLANO TOPOGRÁFICO	LICENCIA URB./CONS.	OBSERVACIONES
	La Esmeralda	Desarrollado	B 628/4-03	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	La Paz San Ignacio Las Vegas de Bosa	Desarrollado	B224/1-14 y 15	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	Río Tunjuelo				SAP
	San Diego La Paz IV Sector	Desarrollado	B225/4-15	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	Nuestra Señora de La Paz	Desarrollado	B250/4-07	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	Los Sauces Bosa	Desarrollado	B224/4-06	Resolución 444 de 1997	Legalizado
	El Sauce Sector los Cedros	Desarrollado	B224/4-13	Resolución 15 de 1999	Legalizado
	Los Sauces	Desarrollado	B224/4-6	Resolución 15 de 1999	Legalizado
	Villa de Sauita	Desarrollado	B224/4-1	Resolución 364 de 1991	Legalizado
	Antonia Santos	Desarrollado	B343/4-4A	Resolución 492 de 1990	Legalizado

	Humberto Valencia II	Desarrollado	B250/4-03	Resolución 444 de 1997	Legalizado
	La Palestina I	Desarrollado	B292/4-00	Resolución 1126 de 1996	Legalizado
	Santa Lucía	Desarrollado	B250/4-02	Resolución 444 de 1997	Legalizado
	Islandia	Desarrollado	B250/4-07	Resolución 337 de 1999	Legalizado

## 2.2 IDENTIFICACIÓN PREDIAL

A continuación se hace una descripción de las características de la división predial del área del plan parcial. Originalmente el área sujeta a plan parcial se divide en 7 predios así:



Plano 3. Identificación predial

Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

### Predio N° 1.

Se caracteriza por ser el globo de mayor extensión (mas del 70% del área total), localizado hacia el sur del Plan Parcial rodeado de desarrollos legalizados. El predio es propiedad de Alfonso Cruz Montaña y mediante estudio de títulos se han detectado procesos de sucesión, falsa tradición y posesión.

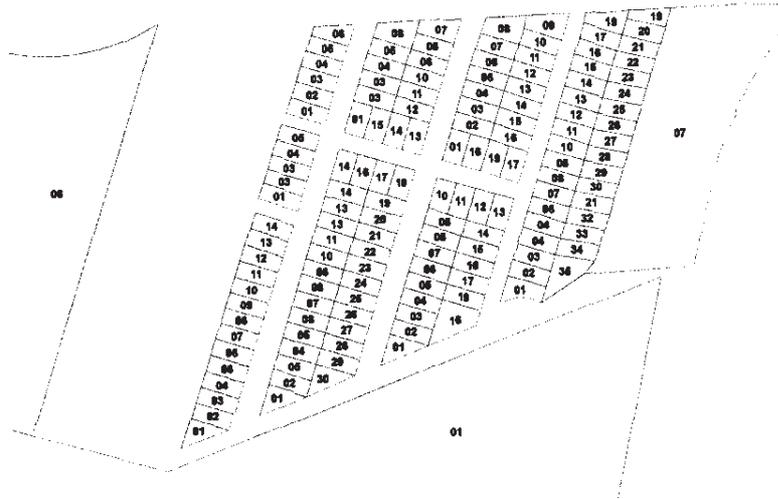
### Predios N° 2, 3, 4, 5 y 6

Localizados al noroccidente del proyecto, cuyo uso actual es agrícola, estableciendo una sinergia con la ronda del Río Tunjuelo; en los cuales habitan sus actuales propietarios.

### Predio N° 7

Se localiza en el extremo nororiente del Plan Parcial y se denomina Rincón Santo (actualmente loteo informal Rincón Campestre) según Plancha H-72 (1:2000 de la SDP).

El lote numerado como 7 se subdividió de forma ilegal en 143 lotes; este lote no cuenta con plano urbanístico aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación, ni con las áreas suficientes para parques y equipamientos mínimas exigidas en los procesos de urbanización; razón por la cual se incluye en el Plan Parcial como un área de manejo especial.



Plano 4. Detalle del loteo informal Rincón Campestre  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Al Norte, el Barrio La Esperanza ha sido excluido de la Delimitación por encontrarse legalizado por el DAPD mediante Res. 337 de 1999 con el PL. B 628/ 4-03.

Tabla 2. Información predial  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

CHIP	SECTOR	MATRICULA	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO	AVALÚO 2008
AAA0149XLUZ	0046420104	050S00557623	TV 86B 70A 14 SUR	3527,50000	94012000
AAA0153MTAF	0045873708	050S40316548	CL 68A SUR 85A 44	84,60000	3788000
AAA0153MNYX	0045873711	050S40316551	CL 68 BIS SUR 85A 39	60,00000	2686000
AAA0153MNWF	0045873713	050S40316553	CL 68 BIS SUR 85A 31	60,00000	2686000
AAA0153MNUZ	0045873714	050S40316554	CL 68 BIS SUR 85A 25	60,00000	2686000
AAA0153MNTO	0045873715	050S40316555	CL 68 BIS SUR 85A 21	60,00000	2686000
AAA0153MSZE	0045873717	050S40316558	KR 85A 68 23 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MSXS	0045873719	050S40316541	KR 85A 68 35 SUR	60,00000	2686000
AAA0153M5WW	0045873801	050S40316559	CL 68 BIS SUR 85 02	67,50000	3022000
AAA0153MSTD	0045873803	050S40316561	CL 68 BIS SUR 85 12	60,00000	2686000
AAA0153MOKC	0045873806	050S40316564	CL 68 BIS SUR 85 28	60,00000	2686000
AAA0153M5NX	0045873816	050S40316574	CL 68 BIS SUR 85A 48	60,00000	2686000
AAA0153MSLF	0045873818	050S40316576	CL 68 BIS SUR 85A 58	60,00000	2686000
AAA0153MSKC	0045873819	050S40316577	CL 68 SUR 85 89	51,00000	2284000



1221

AAA0153MSJZ	0045873820	050S40316578	CL 68 SUR 85 83	60,00000	2686000
AAA0153MO5Y	0045873823	050S40316581	CL 68 SUR 85 67	60,00000	2686000
AAA0153MMNX	0045873309	050S40316459	CL 69 SUR 85 45	60,00000	2686000
AAA0153MMUH	0045873311	050S40316461	CL 69 SUR 85 53	60,00000	2686000
AAA0153MMWW	0045873313	050S40316463	CL 69 SUR 85 61	60,00000	2686000
AAA0153MTMS	0045873605	050S40316511	CL 69 SUR 85A 28	60,00000	2686000
AAA0153MTLW	0045873606	050S40316512	CL 69 SUR 85A 32	78,00000	3493000
AAA0153MTKL	0045873607	050S40316513	CL 68A SUR 85A 41	70,80000	3170000
AAA0153MNPP	0045873609	050S40316515	CL 68A SUR 85A 27	60,00000	2686000
AAA0153MNNN	0045873611	050S40316517	CL 68A SUR 85A 17	60,00000	2686000
AAA0153MNLW	0045873613	050S40316520	KR 85A 68A 03 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MPRU	0045874027	050S40316502	CL 68A SUR 85 19	60,00000	2686000
AAA0153MPOE	0045874029	050S40316504	CL 68A SUR 85 07	60,00000	2686000
AAA0153MPNN	0045874030	050S40316505	CL 68A SUR 85 03	61,20000	2740000
AAA0153MPDM	0045874007	050S40316482	CL 69 SUR 85 30	60,00000	2686000
AAA0153MRKL	0045874011	050S40316486	CL 69 SUR 85 48	60,00000	2686000
AAA0153MRJH	0045874012	050S40316487	CL 69 SUR 85 54	60,00000	2686000
AAA0153MRBR	0045874018	050S40316493	KR 85A 68A 02 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MSEP	0045873831	050S40316589	CL 68 SUR 85 25	60,00000	2686000
AAA0153MRYP	0045873902	050S40316522	CL 68A SUR 85 08	60,00000	2686000
AAA0153MDUH	0045873910	050S40316530	KR 85A 68 40 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MRTO	0045873914	050S40316534	CL 68 BIS SUR 85 29	60,00000	2686000
AAA0153MRSK	0045873915	050S40316535	CL 68 BIS SUR 85 23	60,00000	2686000
AAA0153MRRU	0045873916	050S40316536	CL 68 BIS SUR 85 19	60,00000	2686000
AAA0040NFFT	0045873207	050S00000000	KR 85 68 79 SUR	2539,40000	70494000
AAA0153MNMS	0045873612	050S40316518	CL 68A SUR 85A 13	60,00000	2686000
AAA0153MNKL	0045873614	050S40316519	KR 85A 68A 09 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MTUZ	0045873312	050S40316462	CL 69 SUR 85 57	60,00000	8478000
AAA0153MPEA	0045874006	050S40316481	CL 69 SUR 85 26	60,00000	2686000
AAA0153MMYN	0045873314	050S40316464	CL 69 SUR 85 65	60,00000	2686000
AAA0153MTSK	0045873506	050S40316475	CL 69 SUR 85A 27	57,00000	2552000
AAA0153MTOE	0045873603	050S40316509	CL 69 SUR 85A 18	60,00000	2686000
AAA0153MPPP	0045874028	050S40316503	CL 68A SUR 85 13	60,00000	2686000
AAA0153MOXS	0045873908	050S40316528	CL 68A SUR 85 40	60,00000	2686000
AAA0153MRUZ	0045873913	050S40316533	KR 85A 68 22 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MMRJ	0045873304	050S40316454	CL 69 SUR 85 19	60,00000	2686000
AAA0153MTYX	0045873305	050S40316455	CL 69 SUR 85 23	60,00000	11006000
AAA0153MTXR	0045873307	050S40316457	CL 69 SUR 85 35	60,00000	2686000
AAA0153MDPA	0045873825	050S40316583	CL 68 SUR 85 57	60,00000	2686000
AAA0153MOFZ	0045873809	050S40316567	CL 68 BIS SUR 85A 12	60,00000	2686000
AAA0153MNJH	0045873615	050S40316507	KR 85A 68A 15 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MTHY	0045873702	050S40316542	CL 68A SUR 85A 12	60,00000	2686000



222

AAA0153MPFT	0045874005	050S40316480	CL 69 SUR 85 20	60,00000	2686000
AAA0153MRFT	0045874014	050S40316489	CL 69 SUR 85 66	60,00000	2686000
AAA0153MRDM	0045874016	050S40316491	KR 85A 68A 14 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MRCX	0045874017	050S40316492	KR 85A 68A 08 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MPZM	0045874020	050S40316495	CL 68A SUR 85 57	60,00000	2686000
AAA0153MTTO	0045873402	050S40316466	CL 69 SUR 85 77	57,60000	2579000
AAA0153MNDM	0045873501	050S40316470	CL 69 SUR 85A 01	60,00000	2686000
AAA0153MTPP	0045873602	050S40316508	CL 69 SUR 85A 12	60,00000	2686000
AAA0153MTNN	0045873604	050S40316510	CL 69 SUR 85A 22	60,00000	2686000
AAA0153MRZM	0045873901	050S40316521	CL 68A SUR 85 02	60,60000	10777000
AAA0153MMPA	0045873302	050S40316452	CL 69 SUR 85 07	60,00000	2686000
AAA0153MONX	0045873827	050S40316585	CL 68 SUR 85 47	60,00000	2686000
AAA0153MOLF	0045873829	050S40316587	CL 68 SUR 85 37	60,00000	2686000
AAA0153MSFZ	0045873830	050S40316588	CL 68 SUR 85 31	60,00000	2686000
AAA0153MSCN	0045873833	050S40316591	CL 68 SUR 85 13	60,00000	2686000
AAA0153MSBS	0045873834	050S40316592	CL 68 SUR 85 07	60,00000	2686000
AAA0153MNXR	0045873712	050S40316552	CL 68 BIS SUR 85A 35	60,00000	2686000
AAA0153MNPK	0045873716	050S40316556	CL 68 BIS SUR 85A 17	60,00000	2686000
AAA0153MSUH	0045873802	050S40316560	CL 68 BIS SUR 85 08	60,00000	2686000
AAA0153MSMR	0045873817	050S40316575	CL 68 BIS SUR 85A 52	60,00000	2686000
AAA0153MNOE	0045873610	050S40316516	CL 68A SUR 85A 23	60,00000	2686000
AAA0153MRPP	0045873917	050S40316537	CL 68 BIS SUR 85 13	60,00000	2686000
AAA0153MROE	0045873918	050S40316538	CL 68 BIS SUR 85 07	60,00000	2686000
AAA0153MTWF	0045873310	050S40316460	CL 69 SUR 85 49	60,00000	2686000
AAA0153MRMS	0045874009	050S40316484	CL 69 SUR 85 40	60,00000	2686000
AAA0153MPYX	0045874021	050S40316496	CL 68A SUR 85 51	60,00000	2686000
AAA0153MNEA	0045873405	050S40316469	CL 69 SUR 85 95	57,60000	2579000
AAA0153MMZE	0045873505	050S40316474	CL 69 SUR 85A 23	60,00000	2686000
AAA0153MTRU	0045873601	050S40316506	KR 85A 68A 21 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MOYN	0045873907	050S40316527	CL 68A SUR 85 34	60,00000	2686000
AAA0153MOWW	0045873909	050S40316529	CL 68A SUR 85 46	60,00000	2686000
AAA0153MRXR	0045873911	050S40316531	KR 85A 68 34 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MMTD	0045873308	050S40316458	CL 69 SUR 85 41	60,00000	2686000
AAA0153MSHK	0045873821	050S40316579	CL 68 SUR 85 77	60,00000	2686000
AAA0153MOOM	0045873826	050S40316584	CL 68 SUR 85 51	60,00000	2686000
AAA0153MTEA	0045873704	050S40316544	CL 68A SUR 85A 24	60,00000	2686000
AAA0153MSYN	0045873718	050S40316557	KR 85A 68 29 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MSRJ	0045873805	050S40316563	CL 68 BIS SUR 85 22	60,00000	2686000
AAA0153MOJZ	0045873807	050S40316565	CL 68 BIS SUR 85A 02	60,00000	2686000
AAA0153MOHK	0045873808	050S40316566	CL 68 BIS SUR 85A 08	60,00000	2686000
AAA0153MOEP	0045873810	050S40316568	CL 68 BIS SUR 85A 18	60,00000	2686000
AAA0153MOCN	0045873812	050S40316570	CL 68 BIS SUR 85A 28	60,00000	2686000

PLAN PARCIAL LA PALESTINA  
LOCALIDAD DE BOSA



23

AAA0153MOBS	0045873813	050S40316571	CL 68 BIS SUR 85A 32	60,00000	2686000
AAA0153MSOM	0045873815	050S40316573	CL 68 BIS SUR 85A 42	60,00000	2686000
AAA0149XLSK	0046420102	050S40445885	TV 86B 70B 50 SUR	6250,00000	299936000
AAA0149XLWF	0046420105	050S00831287	KR 86J 70 20 SUR	3532,30000	160448000
AAA0149XLRU	0046420101	050S00104512	KR 82A 69 21 SUR	324593,40000	6822035000
AAA0153MPMS	0045873919	050S40316539	CL 68 BIS SUR 85 01	117,00000	5239000
AAA0153MPHY	0045874004	050S40316479	CL 69 SUR 85 16	60,00000	2686000
AAA0153MMXS	0045873401	050S40316465	CL 69 SUR 85 71	57,60000	2579000
AAA0153MNHY	0045873403	050S40316467	CL 69 SUR 85 83	57,60000	2579000
AAA0153MNCCX	0045873502	050S40316471	CL 69 SUR 85A 07	60,00000	2686000
AAA0153MPCX	0045873903	050S40316523	CL 68A SUR 85 12	60,00000	2686000
AAA0153MOZE	0045873906	050S40316526	CL 68A SUR 85 28	60,00000	2686000
AAA0153MOTD	0045873822	050S40316580	CL 68 SUR 85 73	60,00000	2686000
AAA0153MODE	0045873811	050S40316569	CL 68 BIS SUR 85A 22	60,00000	2686000
AAA0153MPLW	0045874001	050S40316476	CL 69 SUR 85 02	60,00000	2686000
AAA0153MPKL	0045874002	050S40316477	CL 69 SUR 85 06	60,00000	2686000
AAA0153MRHY	0045874013	050S40316488	CL 69 SUR 85 60	60,00000	2686000
AAA0153MNBR	0045873503	050S40316472	CL 69 SUR 85A 11	60,00000	2686000
AAA0153MNAF	0045873504	050S40316473	CL 69 SUR 85A 15	60,00000	2686000
AAA0153MNRU	0045873608	050S40316514	CL 68A SUR 85A 33	60,00000	2686000
AAA0153MPXR	0045874022	050S40316497	CL 68A SUR 85 45	60,00000	2686000
AAA0153MPSK	0045874026	050S40316501	CL 68A SUR 85 23	60,00000	2686000
AAA0153MSAW	0045873835	050S40316593	CL 68 SUR 85 03	120,00000	5373000
AAA0153MPBR	0045873904	050S40316524	CL 68A SUR 85 18	60,00000	2686000
AAA0153MRWF	0045873912	050S40316532	KR 85A 68 28 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MMSY	0045873306	050S40316456	CL 69 SUR 85 27	60,00000	2686000
AAA0153MORJ	0045873824	050S40316582	CL 68 SUR 85 63	60,00000	2686000
AAA0153MOMR	0045873828	050S40316586	CL 68 SUR 85 41	60,00000	2686000
AAA0153MTFT	0045873703	050S40316543	CL 68A SUR 85A 18	60,00000	2686000
AAA0153MOAW	0045873709	050S40316549	CL 68 BIS SUR 85A 49	73,80000	3305000
AAA0153MSSY	0045873804	050S40316562	CL 68 BIS SUR 85 18	60,00000	2686000
AAA0153MSPA	0045873814	050S40316572	CL 68 BIS SUR 85A 38	60,00000	2686000
AAA0149XLTO	0046420103	050S01130366	TV 86B 70A 50 SUR	2994,10000	136001000
AAA0153MTJH	0045873701	050S40316540	KR 85A 68 41 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MPJH	0045874003	050S40316478	CL 69 SUR 85 12	60,00000	2686000
AAA0153MRNN	0045874008	050S40316483	CL 69 SUR 85 34	60,00000	2686000
AAA0153MRLW	0045874010	050S40316485	CL 69 SUR 85 44	60,00000	2686000
AAA0153MREA	0045874015	050S40316490	KR 85A 68A 20 SUR	60,00000	2686000
AAA0153MRAF	0045874019	050S40316494	CL 68A SUR 85 63	60,00000	2686000
AAA0153MNFT	0045873404	050S40316468	CL 69 SUR 85 89	57,60000	2579000
AAA0153MPWF	0045874023	050S40316498	CL 68A SUR 85 41	60,00000	12338000

AAA0153MPUZ	0045874024	050S40316499	CL 68A SUR 85 35	60,00000	2686000
AAA0153MPTO	0045874025	050S40316500	CL 68A SUR 85 29	60,00000	2686000
AAA0153MPAF	0045873905	050S40316525	CL 68A SUR 85 22	60,00000	2686000
AAA0153MMOM	0045873301	050S40316451	CL 69 SUR 85 03	55,14000	2469000
AAA0153MMMR	0045873303	050S40316453	CL 69 SUR 85 13	60,00000	2686000
AAA0153MSDE	0045873832	050S40316590	CL 68 SUR 85 19	60,00000	2686000
AAA0153MTDM	0045873705	050S40316545	CL 68A SUR 85A 28	60,00000	2686000
AAA0153MTCX	0045873706	050S40316546	CL 68A SUR 85A 34	60,00000	2686000
AAA0153MTBR	0045873707	050S40316547	CL 68A SUR 85A 40	60,00000	2686000
AAA0153MNZM	0045873710	050S40316550	CL 68 BIS SUR 85A 45	60,00000	2686000
AAA0149XLXR	0046420106	050-00296275	KR 85 69B 57 SUR	12030,80000	547475000
AAA0190XDZM	0046420101	050S00000000	KR 82A 69 21 SUR MJ	0,00000	872000

## 2.3 RELACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

### 2.3.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL



Plano 5. Estructura ecológica principal  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004

En el marco del ordenamiento del Distrito Capital, es la Estructura Ecológica Principal y los elementos que la constituyen, el soporte y ordenador de todas las intervenciones sobre el territorio, dado su valor ecológico, paisajístico y cultural. La estructura Ecológica Principal en el Plan Parcial y su área de influencia está asociada a cuatro componentes:

### 2.3.1.1 Sistema de Áreas Protegidas

Se identifican los elementos que conforman el sistema de áreas protegidas así:

- **Río Tunjuelo: Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental**

El río Tunjuelo constituye la columna vertebral de la Estructura Ecológica Principal de la zona, como corredor ecológico integrador del sur de la ciudad cuya función esencial es soportar y conducir la biodiversidad y mejorar la calidad ambiental.



Fotografía 2. Estado actual de la Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo

Fuente: Convenio Interadministrativo UNAL-SDP, 2006

Con respecto a su estado, como consecuencia de la inexistencia de infraestructura de servicios como una planta de tratamiento para aguas residuales, el río Tunjuelo recibe los desechos producidos por gran parte del sur de la ciudad; asimismo, los desarrollos ilegales que no cuentan con sistema de alcantarillado vierten directamente sus residuos al Río, de esta manera el Tunjuelo se convierte en el medio para limpiar, dispersar, transportar y disponer los residuos sanitarios. Esta situación ha erradicado gran parte de la flora y la fauna de este ecosistema.

Por otro lado, se presentan olores ofensivos y vertimientos con una edad avanzada de acuerdo a la tonalidad de los mismos. Además es una zona con riesgo de inundación para los asentamientos que se han ubicado por debajo de la cota de inundación establecida para el Río.

- **Humedal de Tibanica**



Fotografía 3. Estado actual del humedal Tibanica  
Fuente: Secretaría Distrital de Ambiente

### 2.3.1.2 Parques Urbanos

Hacen parte de la Estructura Ecológica Principal los siguientes parques urbanos de escala zonal:

Tabla 3. Parques zonales en el área de influencia  
Fuente: Convenio Interadministrativo UNAL-SDP, 2006

Nombre Parque	Estado
Parque Del río	Construido
Parque Clarendia	Construido
Parque Palestina	Construido
Parque La Esperanza	Proyectado
Parque Tibanica	Proyectado
Parque Los Naranjos	Construido

El área total de parques (construidos y proyectados) es de 207.547 m<sup>2</sup> aproximadamente. Los parques que se encuentran construidos suman un área aproximada de 129.299 m<sup>2</sup>.



Fotografía 4. Parque zonal Clarelandia, localidad de Bosa  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

En general los parques zonales de la UPZ Bosa Central son zonas duras de recreación activa, por lo que existe en la actualidad un déficit de zonas verdes y de recreación pasiva.

### 2.3.1.3 Corredores Ecológicos

Se identifican en relación con el plan parcial los siguientes corredores ecológicos

- **De Ronda**

Abarcan la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de todos aquellos cursos hídricos que no están incluidos dentro de otras categorías en la Estructura Ecológica Principal.

En el área de influencia del plan parcial no existen corredores ecológicos de ronda, no se considera como tal el río Tunjuelo por cuanto está incluido dentro de la categoría de Sistema de Áreas Protegidas.

- **Viales**

No existen corredores ecológicos viales en la zona de estudio debido a que la malla vial arterial principal y complementaria (Vías V-0 a V-3) se encuentra sin construir en la mayor parte del área de la UPZ Bosa Central así:

La Avenida Agoberto Mejía está construida hasta la futura Avenida Bosa (desde el oriente), todas la demás avenidas del plan vial arterial del área de influencia como la Av. Ciudad de Cali, la Av. Circunvalar del Sur, la Av. San Bernardino y la Av. Bosa, están sin construir.

Por otro lado, el corredor ecológico vial de la Av. Ciudad de Cali, vía que atraviesa el Plan, tiene la función de conectar el humedal de Tibanica con el río Tunjuelo. (Artículo 16 Decreto 190 de 2004 – POT; estrategias de ordenamiento para el Distrito Capital, UPZ Bosa Central).

### 2.3.1.4 Caracterización Ambiental del Área del Plan Parcial La Palestina

A continuación se desarrolla la caracterización ambiental específica para el ámbito del plan parcial La Palestina, es indispensable conocer el estado actual de los componentes ambientales y sus características, para identificar las zonas y elementos que pueden ser afectados por las actividades del proyecto y así plantear las medidas ambientales a seguir.

#### 2.3.1.4.1 Cobertura y Uso del Suelo

Se realizó un reconocimiento de la cobertura y usos actuales en el área que comprende la delimitación del plan parcial La Palestina; existe un parqueadero de automotores, viviendas informales construidas en material transitorio o de desecho y espacios donde hay acumulación de escombros.

La zona delimitada como plan parcial La Palestina presenta una topografía sin pendientes o cambios considerables entre sus cotas; a excepción de los jarillones que se han construido sobre la riberas del río Tunjuelo con el fin de contener las periódicas inundaciones y crecidas del mismo.

En cuanto a las coberturas del suelo, predominan los pastos y los cultivos, sin embargo se encuentra una gran injerencia de las actividades antrópicas, caracterizadas por parqueaderos y patios de operaciones de paraderos de diferentes rutas de buses que inician sus recorridos en la zona.

El primer acercamiento que se hace con respecto a la temática de cobertura y uso actual del suelo del plan parcial La Palestina, debió realizarse con base en las imágenes públicas que se encuentran en Google Earth, lo anterior debido a la complicación y alto costo de otro tipo de imágenes. Los datos generados resultan entonces de la interpretación no controlada de una imagen de Digital Globe, del año 2007, visualizada en el software Google Earth Pro; la imagen interpretada contenía píxeles de 72 cm x 72 cm, y fue producida a una altura visual aproximada de 3.43 Km. La imagen fue georeferenciada por detalles en el software ArcGis 9.2, se utilizaron 8 puntos de control, la georeferenciación se realizó mediante una proyección de segundo orden polinómico, cuyo error medio cuadrático (RMS error) fue de 0.13393, esta interpretación debe ser sujeta a control de campo en una próxima etapa.

El suelo está cubierto en su mayoría por pastos, ocupando el 44% del área total, estos pastos se encuentran en tres diferentes categorías, que son: pastos; pastos desmejorados, con intercalaciones de rastrojos, rellenos y algunas zonas con el suelo desnudo; y pastos intercalados con canchas de fútbol (existen 3 canchas consecutivas en el costado oriental del Plan Parcial). Se encuentran también coberturas eriales, con un área de 2 Ha, estos eriales, comúnmente llamados peladeros, pueden ser producto de rellenos o zonas donde el pasto, en época de verano, escasea o no se encuentra.

En la zona también se presentan cultivos transitorios, especialmente de papa y maíz, estos se localizan hacia el norte, occidente y centro del Plan, ocupando un área de 7.3 Ha, lo que representa el 29.23% del área total; estas áreas de cultivos son susceptibles de mecanización. Las zonas donde se encuentran árboles y que serían clasificados como bosques (intervenidos), son áreas con árboles aislados o reductos de las áreas de cultivo, el área donde se encuentran estos árboles es apenas de 1667 m<sup>2</sup>, ocupando un 0.67% del total del área de La Palestina; lo

anterior nos permite concluir que las coberturas de suelo dentro del Plan Parcial son producto de la intervención; no quedan reductos de vegetación primaria.

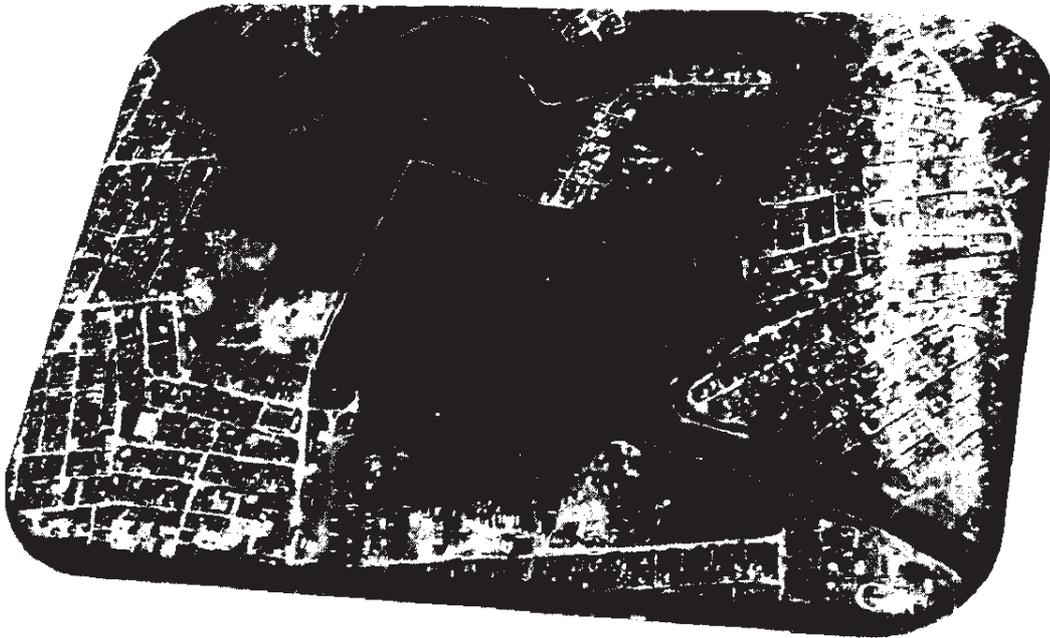


Imagen 2. Cobertura y uso del suelo en el ámbito del plan parcial La Palestina  
Fuente: Google Earth, imagen de Digital Globe, 2007

Por otro lado, dentro de los usos del suelo encontramos una gran zona de parqueaderos y patio de operaciones de diferentes rutas de buses urbanos, que tienen su inicio y final en esta área; este uso se localiza al sur y oriente del Plan, ocupando un área de 2.8 Ha, lo que representa el 11.27% del área total.

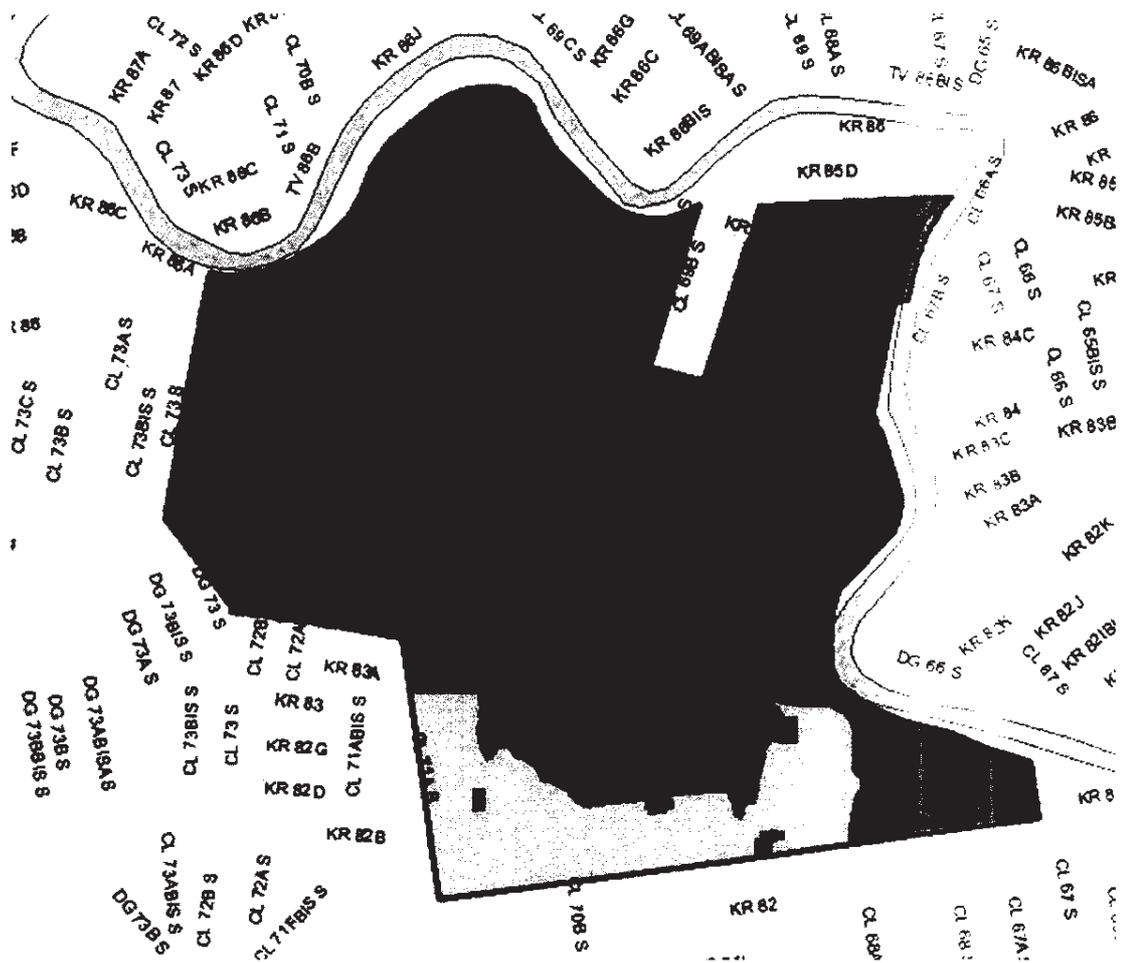
Se identificaron algunas edificaciones de origen informal, las cuales representan un 2.35% de la totalidad del Plan y ocupan un área de 5852.64 m<sup>2</sup>; la mayor parte son las construcciones de las parcelas incluidas en el plan parcial. Dentro de las zonas construidas en el Plan se reconoció un área con baja consolidación, sus edificaciones son producto de la ocupación de los lotes de menor tamaño en los que ha sido subdividido el suelo localizado al nor-occidente del Plan Parcial, un asentamiento de desarrollo progresivo aún sin legalizar conocido como Rincón Campestre.

Por su parte las zonas de parqueo y patios de operaciones tienen diferentes tipos de construcciones, que van desde casas consolidadas en mampostería, pasando por casetas con diferentes usos, hasta una bomba de gasolina y una instalación de reparación automotriz. En general existen dos áreas con edificabilidad concentrada, en estas se encuentran de 5 a 10 ocupaciones sin una estructura urbana, ocupando un área 3164.41 m<sup>2</sup>.

En el área de La Palestina existen algunas vías; destapadas y conformadas con material de relleno, articuladas por los límites prediales, cuyo principal destino dentro del Plan Parcial es el Desarrollo Legalizado La Esmeralda y el loteo informal Rincón Campestre.



1230



Plano 6. Cobertura y uso del suelo en el ámbito del plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovienda

Tabla 4. Cobertura y uso del suelo en el ámbito del plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovienda

USO	COBERTURA	AREA/m <sup>2</sup>	AREA/Ha	%
Arboles	Arboles	1667.92	0.1668	0.67
	Total Arboles	1667.92	0.1668	0.67
Construcciones	Construcción	2688.23	0.2688	1.08
	Conurbación	3164.41	0.3164	1.27
	Total Construcciones	5852.64	0.5853	2.35
Cultivos	Cultivo Transitorio	72797.81	7.2798	29.23
	Total Cultivos	72797.81	7.2798	29.23
Eriales	Eriales	20141.10	2.0141	8.09
	Total Eriales	20141.10	2.0141	8.09
Parqueaderos	Patio de Operaciones	28057.58	2.8058	11.27
	Total Parqueadero	28057.58	2.8058	11.27
Pastos	Pastos	53322.96	5.3323	21.41

**PLAN PARCIAL LA PALESTINA**  
**LOCALIDAD DE BOSA**



1231

	Pastos desmejorados	29314.63	2.9315	11.77
	Pastos y canchas	27120.89	2.7121	10.89
	<b>Total Pastos</b>	<b>109758.48</b>	<b>10.9758</b>	<b>44.07</b>
<b>Vías</b>	Vía	6730.53	0.6731	2.70
	Vía Terraplen	4042.64	0.4043	1.62
	<b>Total Vías</b>	<b>10773.18</b>	<b>1.0773</b>	<b>4.33</b>
	<b>Total</b>	<b>200045.72</b>	<b>20.0049</b>	<b>100.00</b>



Fotografía 5. (izq) Vivienda campesina y cultivos transitorios

Fotografía 6. (der) Cultivos transitorios

Fuente: Dirección de Vigilancia y Control de Vivienda - Caja de Vivienda Popular, 2007



Fotografía 7. (izq) Vivienda provisional en materiales de desecho

Fotografía 8. (der) Pastos desmejorados

Fuente: Dirección de Vigilancia y Control de Vivienda - Caja de Vivienda Popular, 2007



Fotografía 9. (izq) Instalaciones de servicios automotrices en el área de parqueaderos  
Fotografía 10. (der) Construcciones provisionales en el área de parqueaderos  
Fuente: Dirección de Vigilancia y Control de Vivienda - Caja de Vivienda Popular, 2007

#### 2.3.1.4.2 Inventario Forestal

Durante el año 2007 el Jardín Botánico realizó un censo del arbolado urbano, con base en esta información se elaboró el Plan Local de Arborización Urbana PLAU, el cual es un instrumento de planificación que permite orientar la gestión integral del arbolado urbano localizado en el espacio público de Bogotá D.C.

El PLAU contiene un completo diagnóstico con una aproximación científica en cuanto a las características físicas y sanitarias de todos y cada uno de los árboles localizados en el espacio público de cada localidad de Bogotá, para el caso de La Palestina se tomo la información del PLAU de la Localidad de Bosa.

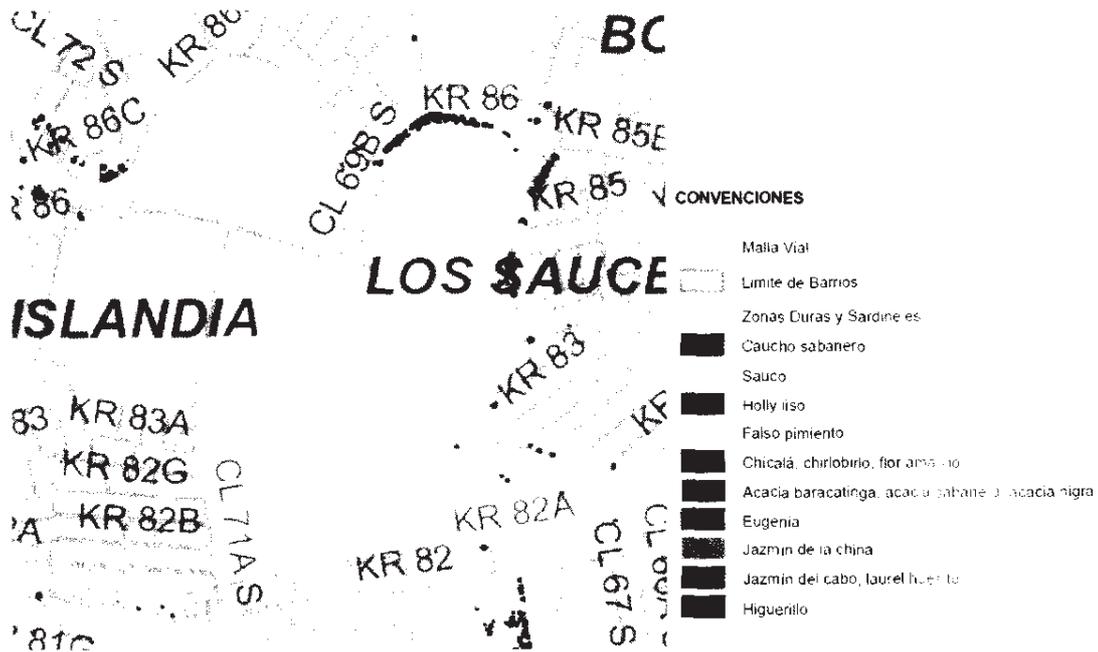
El inventario se encaminó hacia la evaluación de la identificación de las especies, medición de las dimensiones que permitirán adelantar estimaciones de biomasa (altura total, diámetro a la altura del pecho - D.A.P), estado fitosanitario, definición de algunas características paisajísticas (evaluando las características de la copa y del fuste) y un registro de cada uno de los individuos inventariados.

En la ronda del río Tunjuelo, se observan pequeñas agrupaciones de Acacias, Pinos extranjeros, Urapanes y Eucaliptos. En el siguiente mapa se muestra la ubicación de las especies que se encuentran dentro del límite del proyecto.

Como beneficios de las especies encontradas se puede nombrar que el Chicalá se constituye en una de las especies nativas del grupo encontrado en el censo, por lo cual recibe una valoración alta en las funciones ecológicas que presta, además de su aporte estético y cultural.

El Higuerrillo y el Sauco, aportan funciones en lo relativo a la provisión de hábitat para la avifauna, el aporte estético cultural, y el aporte al bienestar físico y psicológico. De acuerdo al mapa aproximadamente se encuentran las siguientes clases de árboles en el área:

1233



Plano 7. Inventario forestal

Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Tabla 5. Inventario forestal

Fuente: Censo del arbolado urbano - Jardín Botánico, 2007

ESPECIE		Cantidad (aprox)
Nombre Común	Nombre Científico	
Falso Pimiento	Schinus Molle	18
Higuerillo	Ricinus Communis	7
Acacia baracatinga Acacia Sabanera	Paraserianthes Lophanta	30
Sauco	Sambucus Peruvianna	10
Chicalá, Chislobirio Flor Amarillo	Tecoma Stans	22

Con la anterior identificación, se prevé que el proyecto pueda vincularse a la protección de especies vulnerables, raras o en peligro de extinción. Con el fin de conservarlas para mantener la conectividad ecológica que permita la conservación de las especies nombradas o la introducción de especies exóticas, según los planes de reforestación previstos por el Jardín Botánico.

Cabe resaltar que es importante fortalecer el papel del arbolado en la conformación de corredores ecológicos que permitan la consolidación de la Estructura Ecológica Principal, favoreciendo los flujos de energía e información entre ecosistemas locales y circundantes; rescatando el importante papel que la sabana de Bogotá desempeña como ecosistema de paso para las especies de aves migratorias. Entre los corredores de mayor importancia se destacan el río Tunjuelo que atraviesa la localidad y el río Bogotá que bordea al Distrito Capital por su límite occidental.

### 2.3.1.4.3 Zonas Sujetas a Amenazas y Riesgos

“Según el plano normativo 4 “Mapa de Amenaza por Inundación” del Decreto 190 de 2004, el polígono del plan parcial La Palestina está localizado en zonas de amenaza alta, media, baja e inferior a la baja inundación por desbordamiento del río Tunjuelo. Sin embargo a la luz de la información disponible para la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), especialmente la suministrada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), en la cual se indica que se han identificado tramos de los jarillón izquierdo del río Tunjuelo que tiene influencia sobre el área del Plan Parcial con “Talud en Falla”, la DPAE entiende que existe un gran incertidumbre sobre los jarillones, lo cual conlleva a que la zonificación de amenaza que se encuentra en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) no sea aplicable, ya que sus estudios base consideraron condiciones de estabilidad satisfactoria para los jarillones.

Por lo anteriormente expuesto, la DPAE considera que las condiciones de las obras de protección (jarillones) de acuerdo con lo indicado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá no son satisfactorias.

Ante la incertidumbre sobre la integridad estructural de los jarillones que protegen la zona del plan parcial La Palestina, la DPAE acoge la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento planteada en el estudio llevado a cabo para el FOPAE por la firma de Estudios y Asesorías (1998) que considera dicha incertidumbre en la delimitación de la zona de amenaza alta para el Plan Parcial, de esta forma, una proporción importante de La Palestina se encuentra en zona de amenaza alta de inundación por desbordamiento y la porción restante en zona de amenaza media.



Plano 8. Amenaza por inundación  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004

**No es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación para el sector del polígono del Plan Parcial que está en amenaza media, por lo cual se considera viable continuar con el proceso de Plan Parcial para el área que se encuentra en amenaza media.**

**Una vez la DPAE reciba información contundente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, procederá a reevaluar las condiciones de amenaza del polígono del Plan Parcial".** (Concepto técnico No. 5633 del 28 de septiembre de 2009 de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias).

Como respuesta a las observaciones hechas por la DPAE en el concepto técnico No. 5633 del 28 de septiembre de 2009, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) determinó que por medio del contrato de "construcción de la tercera etapa de obras para el control de crecientes de la cuenca del río Tunjuelo, obras de protección de orillas, realce de jarillones y adecuación de taludes", se modificarán las fallas que hoy presentan los jarillones del río Tunjuelo, dando prioridad al sector del plan parcial La Palestina.

Además en este mismo memorando interno (No. 2551001-2009-0951) la EAAB ratifica la estabilidad geotécnica de los jarillones del río Tunjuelo en el sector del proyecto plan parcial La Palestina. Asimismo reiteraron lo manifestado el 10 de septiembre de 2009, en lo referente a que las condiciones hidráulicas del río Tunjuelo son iguales o mejores a las existentes en el año 1999, información sobre la cual se basó la zonificación de amenaza por inundación que se adoptó en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá (Decreto 190 de 2004).

## **2.3.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS**

### **2.3.2.1 Sistema de Movilidad**

Tiene como fin integrar de manera jerarquizada los diferentes tipos de vías y espacios públicos garantizando la movilidad y conexión entre los tejidos urbanos. (Art. 162 Decreto 190 de 2004 – POT).

El eje más importante de la Malla Vial Arterial para el plan parcial La Palestina es la Avenida Ciudad de Cali, seguido del corredor de movilidad local planteado en la UPZ Bosa Central.

### **2.3.2.2 Subsistema Vial**

En la actualidad las vías de la Malla Vial Arterial que permite la conexión de la zona del Plan con el resto de la ciudad son, la Av. Agoberto Mejía y la Av. Ciudad de Cali; esta a pesar de que no se encuentran construidas en su totalidad y los tramos edificados no alcanzan al ámbito del Plan Parcial. Las vías restantes de la Malla Vial Arterial que se encuentran proyectadas sobre el área de influencia son: la Av. Bosa, la Av. San Bernardino y la Av. Circunvalar de Sur.

A continuación se presenta el resumen del estado de las vías de la Malla Vial Arterial, de importancia para la movilidad en el sector correspondiente al Plan Parcial La Palestina:

Tabla 6. Inventario Malla Vial Arterial en el área del Plan Parcial  
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

VIA			INVENTARIO DE LA MALLA VIAL			PERFIL POT			PROYECTOS IDU
								PERFIL	
Av. Ciudad de Cali	Cra. 83B	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	60.00	mts	V-1	En valorización desde la Av. Bosa hasta la Av. San Bernardino
Av. San Bernardino	Cll. 82 Sur	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	30.00	mts	V-3	No está programada en el corto plazo del POT.
Av. Bosa	Cll. 58 Sur	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	40.00	mts	V-2	No está programada en el corto plazo del POT.
Av. Primero de Mayo	Cll. 55 Sur	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	40.00	mts	V-2	No está programada en el corto plazo del POT.
Av. El Tintal	Cra. 102	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	6.00	mts	V-9	30.00	mts	V-3	En valorización desde la Av. Ciudad de Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas calzada oriental.



Plano 9. Sistema de Movilidad  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004

Un tramo de la Avenida Ciudad de Cali se halla incluida dentro del ámbito del Plan Parcial; ésta se encuentra construida con un perfil de vía V-1, de 60 metros de ancho en el tramo entre las avenidas Manuel Cepeda Vargas y José Celestino Mutis o calle 63, entre las avenidas Manuel Cepeda Vargas y Bosa se encuentra construida con perfil V-2 de 40 metros de ancho entre paramentos; de acuerdo a lo estipulado por el POT, el tramo entre la Av. Bosa y la Av. Circunvalar del Sur está en el listado de proyectos POT para ejecutar en el corto plazo 2004-2007 y se desarrollará hasta la Av. San Bernardino en el grupo 3 del Proyecto de Valorización, Acuerdo 180 de octubre 20 de 2005.

En lo referente a la Malla Vial Intermedia, debido al desarrollo informal de este sector de la ciudad esta Malla no existe; una de las tantas consecuencias de la maximización del uso del suelo para vivienda (en promedio los desarrollos ilegales ocupan el 70% del suelo con lotes, el 30% restante es usado para vías locales de 6 m aproximadamente). Este hecho urbano a obligado a disponer de la Malla Vial Local para suplir las funciones de la Malla Vial Intermedia; en estas vías locales hoy día circula el transporte público.



Plano 10. Corredores de Movilidad Local  
Fuente: UPZ Bosa Central

En cuanto a los Corredores de Movilidad Local, para este sector han sido identificados en la UPZ Bosa Central, y se constituyen en recorridos que permiten la conectividad y movilidad de la UPZ con los sectores vecinos y de estos con el resto de la ciudad. Los corredores de movilidad son utilizados actualmente por las rutas de transporte público de la zona que tratan de cubrir la demanda tan amplia que requiere un tejido urbano tan denso.

De las Alamedas y Ciclorutas del sector, se encuentra parcialmente construida la alameda El Porvenir y proyectada la de Franja Seca y la cicloruta de la Av. Ciudad de Cali. Es importante

anotar que aún cuando el perfil del andén y la cicloruta de la alameda el Porvenir están construidos, el proyecto no cuenta con arborización.



Fotografía 11. Estado actual del Corredor de Movilidad Local en el Plan Parcial  
Fuente: Convenio Interadministrativo UNAL-SDP, 2006



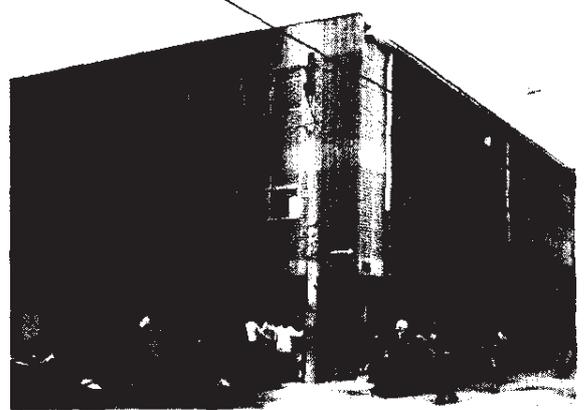
Fotografía 12. (izq) Estado actual Malla Vial Intermedia  
Fotografía 13. (der) Estado actual de la alameda El Porvenir  
Fuente: Convenio Interadministrativo UNAL-SDP, 2006

#### 2.3.2.2.1 Subsistema de Transporte

Con la entrada en servicio del Portal del Sur de Transmilenio y la red de alimentadores, el subsistema asume en la mayoría de los casos, vías de la Malla Vial Local como Malla Vial Intermedia, soportando la función de corredores de transporte público. El sector no posee la infraestructura necesaria para sustentar la nueva carga de transporte; en este sentido, las nuevas vías (Av. Ciudad de Cali) y las vías de los nuevos desarrollos, deberán asumir el incremento del tráfico y recuperar la movilidad de la zona.

### 2.3.2.3 Sistema de Equipamientos Urbanos

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, para mejorar los índices de seguridad humana a las distintas escalas de atención. (Art. 230 Decreto 190 de 2004 – POT).



Fotografía 14. SED La Libertad en la Localidad de Bosa  
Fuente: Secretaría de Educación

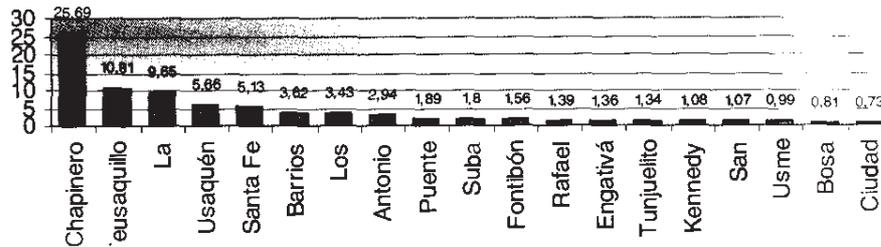


Gráfico 1. Número de equipamientos por cada 1000 habitantes por Localidades en el 2002  
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida – DANE, 2004

De acuerdo con el gráfico anterior, Bosa es la segunda localidad del Distrito en déficit de equipamientos públicos en proporción con su población después de Ciudad Bolívar.

Tabla 7. Número de equipamientos por cada 1000 habitantes por Localidades en el 2002  
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida – DANE, 2004

No	UPZ	POBLACIÓN	EQUIPAMIENTOS POR CADA 1000 HABITANTES	TOTAL EQUIPAMIENTOS	EDUCACIÓN	BIENESTAR SOCIAL	SALUD	CULTURA	CULTO	RECREACIÓN Y DEPORTE	SERVICIOS URBANOS
49	Apogeo	52.999	0.9	47	28	7	9	0	2	0	1
84	Bosa Occidental	138.835	0.7	98	72	9	9	6	0	0	2
85	Bosa Central	214.767	0.9	195	71	29	60	20	2	0	13
86	El Porvenir	24.058	0.6	14	6	4	3	0	1	0	0
87	Tintal Sur	19.809	0.3	6	4	0	1	0	0	1	0
<b>TOTAL</b>		<b>629.468</b>	<b>0.7</b>	<b>358</b>	<b>181</b>	<b>49</b>	<b>82</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>16</b>

“En la tabla se presenta la población y los equipamientos existentes por sector, en cada una de las UPZ de Bosa. (...) La mejor relación de equipamiento por habitantes la presenta la UPZ Bosa Central con 0.9 equipamientos por cada 1.000 habitantes; la mayor cantidad de equipamientos

corresponde al sector educativo, que representa el 50% del total.”(Encuesta Calidad de Vida - DANE, 2004).

#### 2.3.2.4 Sistema de Espacio Público

Conformado por parques y espacios peatonales, es el conjunto de espacios urbanos que conforman una red que responde al objetivo general de garantizar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones medioambientales y que está ligado a los elementos de la estructura ecológica principal, a la cual complementa, con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad. Son componentes del sistema de espacio público los parques y espacios peatonales.

Los parques se clasifican de acuerdo con su escala en: regionales, metropolitanos, zonales, vecinales y de bolsillo. Por su parte hacen parte de los espacios peatonales: las plazas y las plazoletas; la red de andenes; las vías peatonales; las zonas de control ambiental, separadores y retrocesos; paseos y alamedas; puentes y túneles peatonales.



Fotografía 15. Parque en la localidad de Bosa  
Fuente: [www.eltiempo.com](http://www.eltiempo.com)

Para el caso específico que se analiza en este documento, el Sistema de Espacio Público se reconoce como deficitario en términos de calidad, por cuanto no está constituido por una variedad de elementos y una red articulada que lo cualifique; aún más cuando el espacio público no ha sido planificado sino que es un producto residual luego de la ocupación desordenada del territorio.

La dinámica de movilidad en este y otros sectores periféricos está basada en el desplazamiento peatonal, bicicleta o transporte público. Aún cuando la sección de la gran mayoría de las vías existentes corresponde al perfil peatonal, los espacios dedicados al peatón se ven reducidos debido a que las vías soportan el tránsito vehicular y peatonal, dejando para estos últimos andenes de menor tamaño.

La Estructura Ecológica Principal no está articulada al Sistema de Espacio Público, no se considera como parte del mismo, por el contrario, los elementos que la conforman, en este caso el río Tunjuelo constituye la parte posterior de los desarrollos; determinando su estado de abandono.

### 2.3.2.5 Sistema de Servicios Públicos

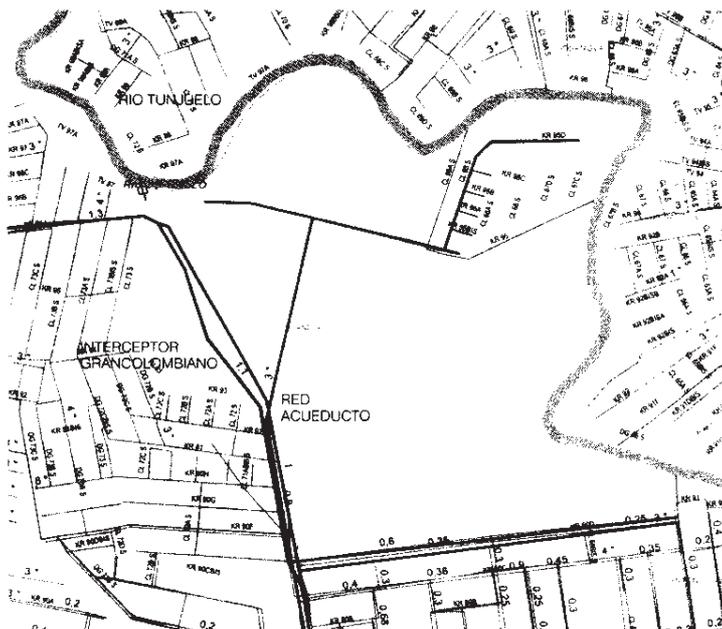
De acuerdo a la información suministrada por las entidades competentes, el área del plan parcial La Palestina cuenta con disponibilidad de servicios públicos. La EAAB por medio del su concepto técnico determinó la disponibilidad del servicio de suministro de agua potable, alcantarillado y aseo, además estableció que tiene proyectado a corto plazo y con cargo al sistema tarifario la construcción de dos redes del Sistema Maestro, como son el Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo y el Colector de Aguas Lluvias Piamonte.

Con respecto al Gas Natural, se identificó la existencia de infraestructura en la zona y por lo tanto la disponibilidad del servicio para el Plan, según lo establecido en el concepto de la empresa. Codensa determinó mediante su concepto técnico que prestará el servicio de energía desde la Subestación Bosa; la Empresa de Telefonía de Bogotá (ETB) por su parte prestará el servicio de telecomunicaciones desde la Central de Bosa.

#### 2.3.2.5.1 Subsistema de Acueducto

El Plan Parcial cuenta con posibilidad de Servicio de Acueducto según oficio técnico expedido por la entidad.

Redes construidas de acueducto:



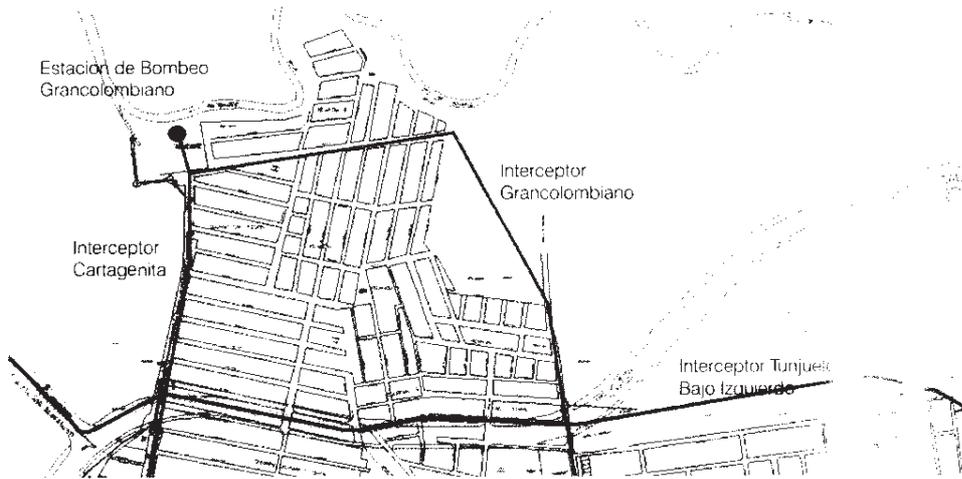
- Red de  $\Phi$  3" construida por Calle 71A Sur, costado occidental del Plan Parcial (esta vía es el corredor de movilidad local).
- Red de  $\Phi$  3" construida por Carrera 90D, costado sur del Plan Parcial (esta vía es el límite con el Barrio La Palestina).

Plano 11. Redes menores construidas actualmente en el área del Plan Parcial  
Fuente: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB

### 2.3.2.5.2 Subsistema de Alcantarillado Sanitario

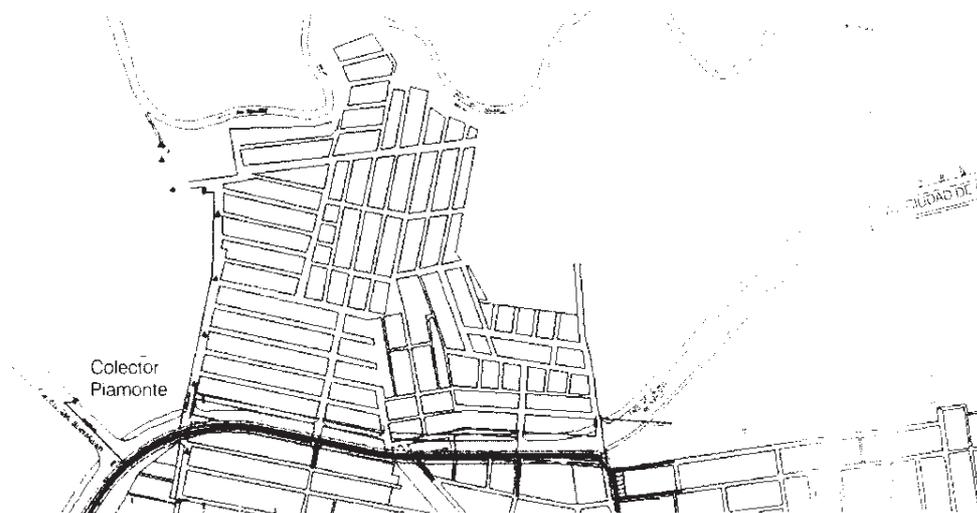
El sistema construido actualmente complementará la Red Troncal del Sistema Maestro con el Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo de  $\Phi$  3.10 m., programado a corto plazo y que pasa por el costado sur del Plan Parcial. Redes de alcantarillado sanitario:

- Interceptor de  $\Phi$  36" construido por el costado occidental del predio (dirigido hacia la Estación de Bombeo Grancolombiano, construida); el suelo en el que se encuentra construido el Interceptor hace parte de las cargas generales del plan parcial La Palestina.
- Red de  $\Phi$  24" construida al costado sur del predio.



Plano 12. Red Troncal del Sistema Maestro de Alcantarillado en el área del Plan Parcial  
Fuente: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB

### 2.3.2.5.3 Subsistema de Alcantarillado Pluvial



Plano 13. Red Troncal del Sistema Maestro de Red Pluvial Colector Piamonte  
Fuente: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB

Se encuentra proyectada la construcción del Colector Piamonte (Box de 2.50m. X 2.00m.), por la futura Avenida Ciudad de Cali iniciando en la Calle 71A Sur con Carrera 90D y un colector de  $\Phi$  1.40 m. por la Carrera 90D.

#### 2.3.2.5.4 Otros sistemas de Servicios Públicos

Por estar localizada en suelo urbano, la zona cuenta en general, con la prestación de los servicios públicos que se enumeran:

- **Sistema de Energía Eléctrica**

La empresa de servicio de energía eléctrica CODENSA, mediante Concepto Técnico radicado en el SDP con el No 1-2008-50914 ratifica el concepto técnico radicado en la SDP con No 1-2003-10038 del año 2003, el que determina la viabilidad del servicio de energía eléctrica desde la Subestación de Bosa; este mismo concepto es ratificado posteriormente el 18 de junio de 2009 con el radicado No. 01083271 de CODENSA.

Para el procedimiento de aprobación de una solicitud de conexión del proyecto, se considerará si las cargas del proyecto, implican expansión de la red y/o expansión del Sistema. Dependiendo del tipo de proyecto se requerirá de un estudio de factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y punto de conexión. Así mismo, la posibilidad de servicio queda supeditada a que el inmueble no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico e hidráulico.

- **Sistema de Telecomunicaciones**

Según concepto técnico radicado en SDP con el No 1-2008-51483 ratificado con el radicado No 1-2009-50508, la Empresa de Teléfonos de Bogotá prestará el servicio de telecomunicaciones desde la Central Bosa. Para este fin, es necesario que el urbanizador prevea un espacio de tres (3) por (x) cuatro (4) m<sup>2</sup> por cada 1590 líneas telefónicas futuras; estos espacios son para la colocación de equipos de conexión con la central matriz y cedan cedidos a la ETB sobre suelo útil, en ningún momento representarán costos para ETB.

En cuanto a costos se refiere, la construcción de las redes para acceder al predio, de acuerdo con las políticas de la Empresa, estarán a cargo de la ETB. La red desde el elemento de distribución (Strip o Caja Terminal) hasta el aparato telefónico debe construirla el Urbanizador.

- **Sistema de Gas Natural**

En diciembre de 2008 por medio del concepto técnico radicado en la SDP No 1-2008-50974, la Empresa de Gas Natural determinó que, una vez revisada su base cartográfica digital la zona del Plan Parcial se encuentra en la Malla 180 Sector EP (El Progreso).

Sobre esta Malla, la Empresa cuenta con infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno; infraestructura necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que certifica que es viable la disponibilidad de servicio de acuerdo a: estudios y diseños con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida.

### 2.3.3 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

La planificación de la estructura socioeconómica busca lograr el equilibrio social y la equidad en el acceso a los bienes y servicios requeridos por los diferentes usos urbanos a través de la consolidación del área actual de la centralidad y el incentivo de la localización ordenada de nuevos usos que complementen los actuales, para disminuir la exclusión y la segregación social y espacial de las comunidades. (Art. 16 y 24 Decreto 190 de 2004 – POT).

La estructura socioeconómica y espacial del área está soportada en la centralidad de Bosa, que concentra la actividad económica y tiene por función la oferta de bienes y servicios a las zonas residenciales de la localidad, esto en el marco de la red de centralidades; su principal directriz de desarrollo, consiste en la promoción de localización de equipamientos de escala urbana al interior de la misma.

En relación con la centralidad de Bosa, el área del Plan Parcial y su entorno inmediato, deben consolidar el carácter residencial que caracteriza a la zona.

#### 2.3.3.1 Usos y Alturas

La zona se caracteriza por el predominio del uso residencial, constituido en su mayoría por viviendas de autoconstruidas y/o de desarrollo progresivo, edificaciones producto de la urbanización espontánea e ilegal. En este tipo de vivienda se maneja un rango de alturas que oscila entre uno (1) y tres (3) pisos; este rango es producto de la dinámica de desarrollo y edificación de la zona.

La tipología existente en el ámbito que cobija el Plan Parcial, es la vivienda unifamiliar ya sea aislada o continua; normalmente construcciones de un (1) piso en materiales reciclados, por que se puede entender y acorde con la dinámica del sector son edificaciones temporales. Otra parte de las ocupaciones identificadas en el área de intervención, presentan materiales permanentes, y su estructura constructiva evidencia la posibilidad de un desarrollo progresivo.



Fotografía 16. (Izq) Ocupación construida con materiales reciclados

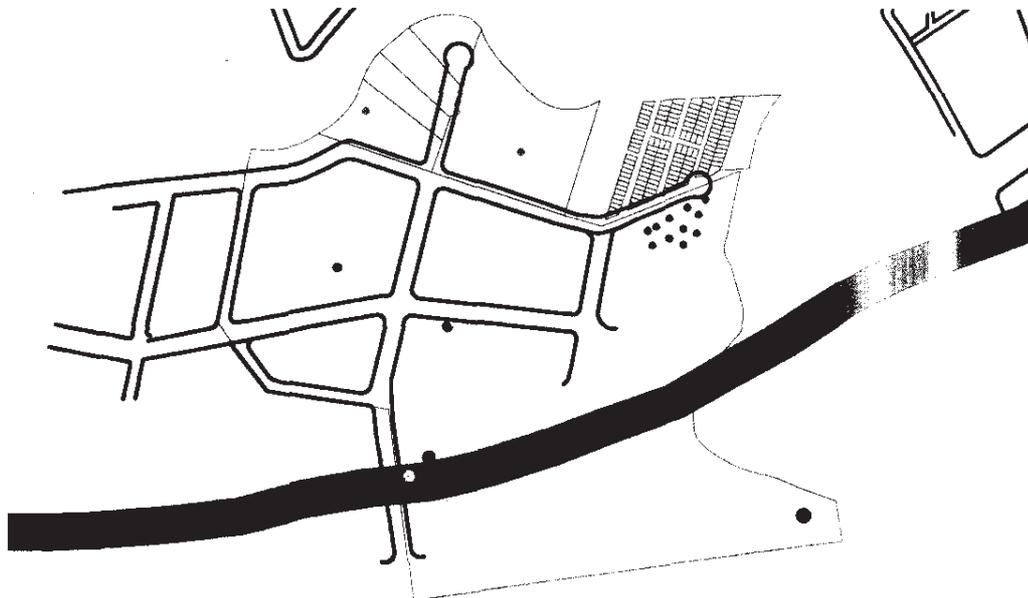
Fotografía 17. (Der) Ocupación construida con materiales reciclados

Fuente: Dirección de Vigilancia y Control de Vivienda - Caja de Vivienda Popular, 2007



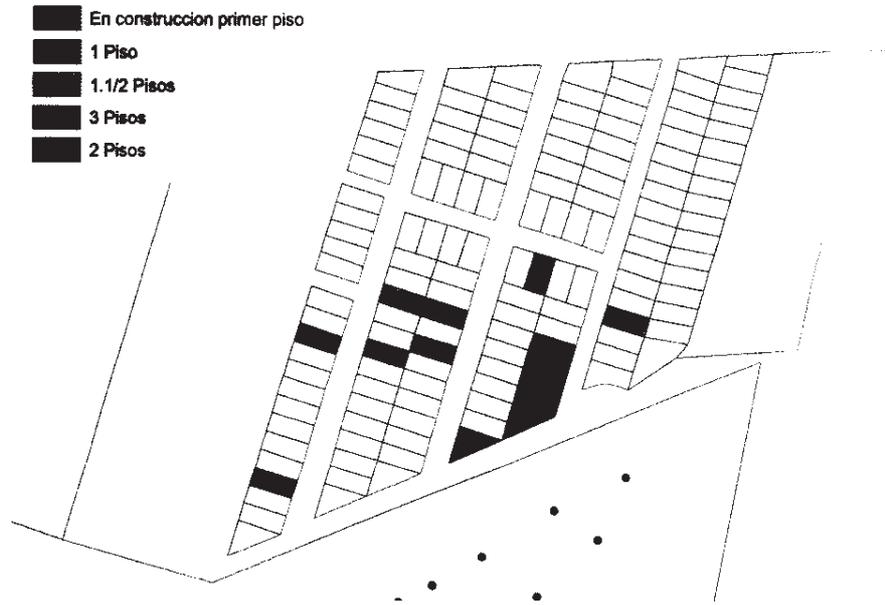
Fotografía 18. (Izq) Ocupación consolidada, loteo informal Rincón Campestre  
Fotografía 19. (Der) Ocupación consolidada con posibilidad de desarrollo progresivo  
Fuente: Dirección de Vigilancia y Control de Vivienda - Caja de Vivienda Popular, 2007

El análisis de la zona de intervención permitió identificar que la característica común en las construcciones existentes en el área del Plan Parcial, es el avance de las obras en las mismas, esto es, su nivel básico de consolidación. Parte de esto se refleja en las construcciones que ocupan el predio numerado como 7, el cual fue subdividido de manera informal en 143 predios; asentamiento que por su bajo porcentaje de ocupación y consolidación no pudo aspirar al programa de Regularización de Barrios que se tramita en la Secretaría Distrital de Planeación.



- |  |   |
|--|---|
|  Ocupación por 12 Familias                  |  Paradero de buses                         |
|  Construcciones en mampostería              |  Estación de servicio                      |
|  Construcciones en material de recuperación |  Pozo en construcción del Interceptor EAAB |

Plano 14. Ocupaciones en el ámbito del plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos - Metrovivienda



Plano 15. Ocupaciones en el lote informal Rincón Campestre  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda



Fotografía 20. Estado actual del Barrio legalizado La Esmeralda  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda



Fotografía 21. Estado actual loteo informal Rincón Campestre  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Los desarrollos consolidados y legalizados, Islandia, Santa Lucía y La Palestina I, que se localizan al sur y occidente del Plan Parcial, se caracterizan por su tipología continua y la altura promedio de sus edificaciones que va de dos (2) a tres (3) pisos. El análisis urbanístico de localidad de Bosa evidencia que es un espacio urbano producto del desarrollo informal.



Asimismo es usual encontrar vivienda con actividad económica; en el mismo espacio conviven el uso habitacional y el uso comercial de escala vecinal, esto constituye una fuente importante de ingresos para estas familias. El comercio de escala zonal o los servicios especializados se localizan en la centralidad de Bosa.

Fotografía 22. Vivienda producto del desarrollo progresivo con actividad económica en primer piso  
Fuente: Convenio Interadministrativo UNAL-SDP, 2006

### 2.3.3.2 Estratificación



Plano 16. Estratificación social  
Fuente: Decreto Distrital 176 de 2007

La localidad de Bosa presenta desarrollos urbanos de estratos uno (1), dos (2) y tres (3); el estrato predominante es el dos (2), sólo una pequeña porción de la UPZ Apogeo es de estrato tres (3). En el caso de la UPZ Bosa Central la cual pertenece en su totalidad al estrato dos (2).

### 2.3.3.3 Legalización

“Al año 2.002, la localidad de Bosa figura con un total de 330 barrios reconocidos; Las UPZ Bosa Occidental y Bosa Central figuran con el más alto número de barrios, con 163 y 107 respectivamente.

La Secretaría Distrital de Planeación (antes Departamento Administrativo de Planeación Distrital) al año 2.002 había legalizado 1.254 desarrollos. La localidad de Bosa cuenta con el mayor número de desarrollos legalizados, 238; no obstante, la localidad de Ciudad Bolívar tiene la mayor superficie del total de barrios legalizados.

La UPZ Bosa Occidental figura con el más alto número de barrios legalizados, seguida por la UPZ Bosa Central.

Tabla 8. Barrios legalizados en la localidad de Bosa Por UPZ  
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida – DANE, 2004

No	UPZ	BARRIOS LEGALIZADOS	SUPERFICIE (Ha)	LOTES	POBLACIÓN ESTIMADA	SUPERFICIE ZONAS VERDES Y COMUNALES (Ha)
49	Apogeo	3	13.03	692	2.577	2.09
84	Bosa Occidental	132	273.88	21.399	79.690	11.51
85	Bosa Central	76	378.60	210288	79.277	35.33
86	El Porvenir	22	55.56	50328	19.841	0.2600
87	Tintal Sur	5	11.30	1.064	3.962	0.0875
		<b>238</b>	<b>738.37</b>	<b>282.771</b>	<b>185.347</b>	<b>49.28</b>

### 2.3.4 ASPECTOS NORMATIVOS

En las siguientes tablas se resumen los aspectos normativos según decreto 190 de 2004 para el Plan Parcial La Palestina, puesto que esta información es determinante en el planteamiento urbanístico desarrollado.

Tabla 9. Condiciones generales  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004

CONDICIONES GENERALES		OBSERVACIONES
	Suelo Urbano	Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto 190 /04.
	Desarrollo	Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos Artículos 361 y 362 del Decreto 190/ 04 Se aplica Tratamiento de Desarrollo a la totalidad del área delimitada para plan parcial, por tratarse de suelo que no ha cumplido el proceso de urbanismo. Decreto 327de 2004



1249

	Urbana Integral	Mapa 25 del POT, Usos del Suelo Urbano y de Expansión
	Residencial	Artículo 349 del Decreto 190/04.
	85 Bosa Central.	UPZ Bosa Central reglamentada mediante el Decreto 313 del 06/09/2005, publicado en Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 384.
	Zona D. Demanda baja	Mapa 29 del POT. Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto 190 /04. Decreto 1108 del 28 /12 /00.
	Por inundación: Alta, media y baja Por remoción en masa: Ninguna.	Mapa No 4 del POT y Mapa No 3 del POT Artículos 134 y 136 del Decreto 190 / 04.
	Zona 1 A (Cerros Orientales y Sur Occidentales)	Mapa 7 del POT: Artículo 144 del Decreto 190 / 04 y Decreto 074 de 2001. Puede presentar amplificaciones locales de aceleración sísmica por efectos topográficos. Se presentan sectores inestables desde el punto de vista geotécnico.

Tabla 10. Sistemas generales  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORÍAS	OBSERVACIONES
	1. Sistema de Áreas Protegidas: Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo. Valle aluvial del Río Tunjuelo.	Mapas 12 del POT. Artículos 6, 76 a 80, del Decreto 190/04.
	2. Corredores Ecológicos: 1. Vial Av. Ciudad de Cali 2. Río Tunjuelo	Mapas 12 y 14 del POT: Artículos 98, 99, 100 y 250 del Decreto 190/04.
	Redes de Acueducto:	El Plan Parcial presenta redes aledañas al sector. Las definidas en el concepto 0855-2003-0287 de EAAB.
	Redes de Saneamiento Básico:	
	Red de Alcantarillado Pluvial:	
	1. Sistema de Áreas Protegidas: Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo. Valle aluvial del Río Tunjuelo.	Mapas 12 del POT. Artículos 6, 76 a 80, del Decreto 190/04.
	2. Corredores Ecológicos: 1. Vial Av. Ciudad de Cali 2. Río Tunjuelo	Mapas 12 y 14 del POT: Artículos 98, 99, 100 y 250 del Decreto 190/04.
	Redes de Acueducto:	El Plan Parcial presenta redes aledañas al sector. Las definidas en el concepto 0855-2003-0287 de EAAB.
	Redes de Saneamiento Básico:	
	Red de Alcantarillado Pluvial:	

Tabla 11. Reservas, obras y/o proyectos  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004

	RESERVAS, OBRAS Y/O PROYECTOS	DELIMITACIÓN Y OBSERVACIONES
	Restauración y equipamiento Parque ecológico corredor Río Tunjuelo.	Define y delimita la EAAB. Artículos 73, 74, 76 y 78, numeral 4, del Decreto 190/04.
	Cicloruta Avenida Ciudad de Cali.	Confirmación geometría y previsión pendiente por definir por parte de IDU y/o SIEP. Planchas IGAC H72 y H82.
	Las definidas en el concepto 0855-2003-0287 de EAAB.	
	Las definidas en el concepto 0855-2003-0287 de EAAB.	Empres de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB
	Las definidas en el concepto 0855-2003-0287 de EAAB.	

Tabla 12. Usos aplicables  
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 y Decreto 327 de 2004

				FUENTE
USOS APLICABLES	1. Área Urbana Integral.	1. Zona Residencial	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico según reglamentación específica.	Plano N° 25 del POT Artículo 349 Decreto 190/04 Artículo 32,33 Decreto 327 /04
PROVISIÓN DE VIS	Debe prever el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Social o 15 % para Vivienda de Interés Prioritario. La totalidad de la obligación será cumplida al interior del Plan Parcial.			Artículo 350 del Decreto 190 de 2004. Artículos 41 y 42 del Decreto 327 de 2004.

### 2.3.5 CONCLUSIONES

El plan parcial La Palestina se encuentra localizado al sur-occidente de la ciudad, en la localidad de Bosa, bajo la margen sur del río Tunjuelo, cobija un área de 24.9 ha distribuidas en 7 predios, uno de los cuales contiene los 144 lotes que conforman el desarrollo informal Rincón Campestre. El ámbito del plan está definido por los siguientes límites: al norte y oriente, la ronda hidráulica del río Tunjuelo; al sur, desarrollo legalizado La Palestina I; al occidente, desarrollo legalizado Santa Lucía y el desarrollo legalizado Islandia.

La localidad en la que se ubica el Plan Parcial, concentra el 5,0% del área urbana y el 12,6% del área de expansión del Distrito Capital. Está conformada por sectores de consolidación progresiva de estratos uno (1) al tres (3), la Localidad contiene cerca de 330 barrios delimitados en cinco (5) Unidades de Planeamiento Zonal.



1251

Uno de los problemas más críticos de la Localidad, son las condiciones de pobreza que presenta un porcentaje significativo de sus habitantes. Por otra parte, Bosa presenta un déficit significativo de equipamientos colectivos, con un indicador deficitario que es casi tres veces el indicador promedio de la ciudad; ubicándola como la segunda localidad con mayor densidad de habitantes por equipamiento construido, antecedida sólo por la localidad de Ciudad Bolívar. A su vez, Bosa presenta el tercer menor indicador de metros cuadrados de zonas verdes por habitante, con sólo dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) por habitante.

La Localidad también presenta una problemática ambiental compleja, en la que se conjugan diversos factores de contaminación ambiental; producto fundamentalmente de la actividad industrial que se concentra en el extremo oriental de la Autopista Sur; lo anterior sumado a la amenaza por inundación por desbordamiento de los ríos que tiene curso en el área agrava la situación de la Localidad y su población vulnerable.

Estas condiciones generales de la localidad de Bosa determinan las características principales del área de intervención, tal es así que, asentamientos de origen informal algunos de los cuales aún se encuentran en proceso de consolidación, definen el contexto urbano del La Palestina; pese a la presión que genera esta tendencia de crecimiento y ocupación del suelo sobre las zonas sin urbanizar, el área de intervención no se ha visto afectada de manera significativa en cuanto a ocupación ilegal se refiere. Sin embargo, parte del suelo incluido en el plan ha sido vendido de manera irregular, propiciando conflictos sociales y jurídicos, además de imprecisiones e incertidumbre sobre la propiedad de sus supuestos compradores, situación común en la periferia del Distrito. Producto de estas ventas irregulares del suelo, encontramos el desarrollo informal Rincón Campestre; las 144 subdivisiones ilegales se ubican al nor-oriental del plan, entre el desarrollo legalizado La Esmeralda y la ronda hidráulica del río Tunjuelo; actualmente el desarrollo presenta un total de 11 ocupaciones, un nivel de consolidación urbanística por debajo del exigido para aspirar a un procedimiento de legalización.

Otro aspecto determinante en el área de actuación es el río Tunjuelo, el cual constituye la columna vertebral de la Estructura Ecológica Principal de la zona; el corredor ecológico integrador del sur de la ciudad, cuya función esencial es soportar y conducir la biodiversidad y mejorar la calidad ambiental. El borde norte y oriental del plan parcial contemplan parte de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río, zona que aboga por la protección de su ronda hidráulica. El Tunjuelo ha sido objeto de diversas intervenciones con el fin de mejorar las condiciones del caudal, disminuir los niveles de contaminación y riesgos de inundación; obras como: el dragado de sedimentos, el realce de los jarillones y la construcción del interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo, procuran por optimizar la calidad ambiental del río. Por otra parte, el río se presenta como una barrera física difícil de franquear, el Tunjuelo fragmenta la continuidad de la malla vial a medida que esta avanza al sur-occidente de la ciudad.

En cuanto a las infraestructuras proyectadas sobre el área del plan para las cuales se tendrá que ceder suelo, se encuentran, el interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo y la Avenida Ciudad de Cali; esta última contribuirá a mejorar las condiciones de accesibilidad del sector con el resto de la ciudad, al articularse con otras importantes vías de la malla vial arterial, malla vial intermedia y malla vial local. El plan está estratégicamente localizado entre las que serán las vías arteriales más importantes del sur occidente de la ciudad en un futuro próximo; hoy día no se encuentra construida ninguna de éstas, la accesibilidad es tortuosa y se realiza por medio de la malla vial local de los barrios vecinos, una malla compleja e interrumpida característica de las morfologías y tejidos urbanos de los desarrollos informales.



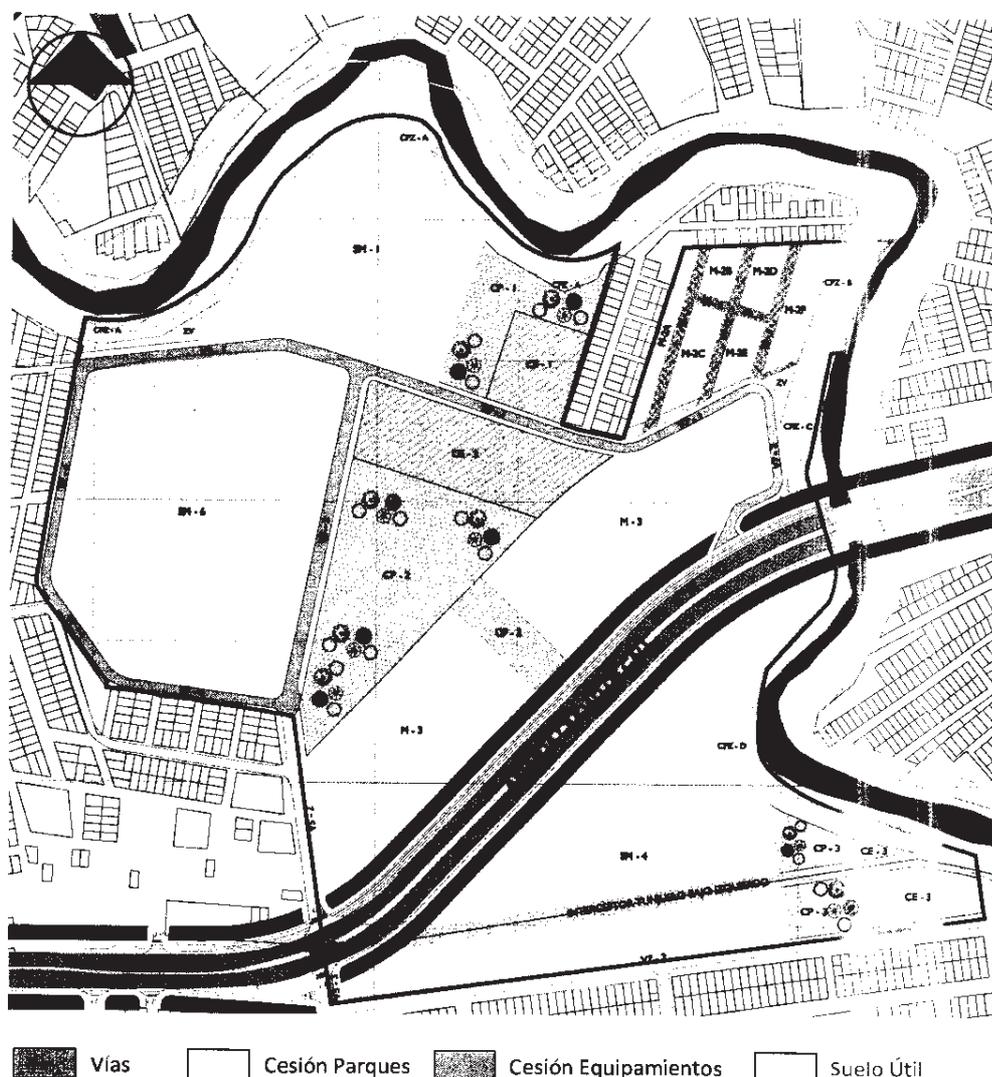
1252

La Palestina se presenta como una de las pocas opciones de suelo urbano de estas proporciones inserto en la dinámica de crecimiento subnormal del sur-occidente de la ciudad, la posibilidad de concebir un plan urbanístico integral, cuya principal directriz de desarrollo consista en la promoción y localización de vivienda social, espacios públicos, equipamientos y servicios.

Los proyectos de METROVIVIENDA en la localidad de Bosa, como Ciudadela El Recreo y Ciudadela El Porvenir, son ejemplo de la intervención positiva del Distrito en la construcción de la nueva ciudad; el plan parcial de La Palestina surge como una propuesta por continuar la línea de producción de diseño urbano cualificado, con mejores espacios públicos, grandes equipamientos y nueva oferta de vivienda de interés social.

### 3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

El proyecto urbano del plan parcial La Palestina apunta al aprovechamiento y optimización de, las características propias del ámbito de actuación y su potencial normativo; se implanta como el articulador de un sector fragmentado de la ciudad. El plan parcial La Palestina, se proyectó a partir de: el reconocimiento de los hechos urbanos preexistentes; la jerarquización y cualificación de lo público; y la optimización de la localización y morfología del suelo destinado a soportar los aprovechamientos urbanísticos.



Plano 17. Planteamiento urbanístico plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

El río Tunjuelo como elemento relevante de la estructura ecológica principal de la zona, la afectación vial generada por la Av. Ciudad de Cali y el corredor de movilidad local Calle 71A



1254

Sur, la división predial actual, el loteo informal Rincón Campestre y los usos del suelo predominantes en el área de influencia; conforman las preexistencias urbanísticas reconocidas y articuladas a la implantación del Plan Parcial.

La estructura urbana del proyecto se definió a partir del sistema de espacio público; una estrategia de planificación urbana que jerarquiza lo público; las vías, los parques y los equipamientos regulan y modelan la forma urbana.

En esta estructura, el trazado vial formaliza la conexión con otras áreas urbanas; la prolongación del corredor de movilidad local calle 71 A Sur, articula al Plan con su entorno inmediato; la avenida Ciudad de Cali garantiza la movilidad y enlace con el sistema vial arterial y la ciudad en general. La proyección de una serie de vías locales a partir de estos ejes principales define la totalidad de la malla vial del proyecto, estableciendo circuitos de movilidad alrededor de las manzanas edificables.

Los flujos peatonales estarán soportados por el circuito de movilidad que bordea el plan parcial desde el extremo nor-occidental hasta el sur-oriental, este circuito conecta los diferentes globos de cesión para parques, los equipamientos y la estructura ecológica; senderos peatonales y andenes recorren la totalidad el Plan.

Otro elemento estructurante en el plan parcial es el corredor ecológico del río Tunjuelo, su ubicación con respecto al área de intervención le confiere la condición de borde; asimismo, permite atribuirle la función de conectar y concretar el sistema de espacio público del proyecto, localizando cesiones para parques y equipamientos contiguas a la zona de manejo y preservación ambiental del río, de esta manera, se integra el corredor ecológico con las futuras áreas de recreación y demás componentes del espacio público. La ubicación periférica de las áreas de cesión promueve la protección de la ronda hidráulica, refuerza su carácter ambiental, y consolida el Tunjuelo como pieza fundamental en la composición del paisaje urbano de la zona.

Como resultado del proceso de urbanización proyectado, el Plan Parcial está conformado por seis manzanas y supermanzanas de suelo útil, que oscilan entre los 0.8 Ha y 3.7 Ha; un sistema agrupado de manzanas, estructurado a partir de la definición de los espacios públicos, y la malla vial como elemento articulador.

En cuanto a los aprovechamientos urbanísticos del plan parcial, el suelo habilitado estará destinado para la edificación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. La Vivienda de Interés Social se localiza en las manzanas con frente a la avenida Ciudad de Cali, y contarán con zonas delimitadas de comercio y servicios; la Vivienda de Interés Prioritario se programó sobre las manzanas restantes, contiguas al sistema de espacio público.

Los índices de ocupación y edificabilidad resultantes en las modelaciones normativas y financieras del proyecto, permiten la proyección de tipologías multifamiliares y unifamiliares para el uso residencial. La vivienda tendrá alturas que varían entre los tres (3) y los diez (10) pisos; sus formas de implantación tipo claustro consolidarán el carácter público de las áreas libres del Plan, además de resguardar funciones complementarias al interior de las manzanas. Con respecto al desarrollo informal Rincón Campestre, el planteamiento urbanístico reconoce las preexistencias del asentamiento; sobre la subdivisión inicial se esquematizan 6 manzanas entre 0.08 Ha y 0.2 Ha.

255

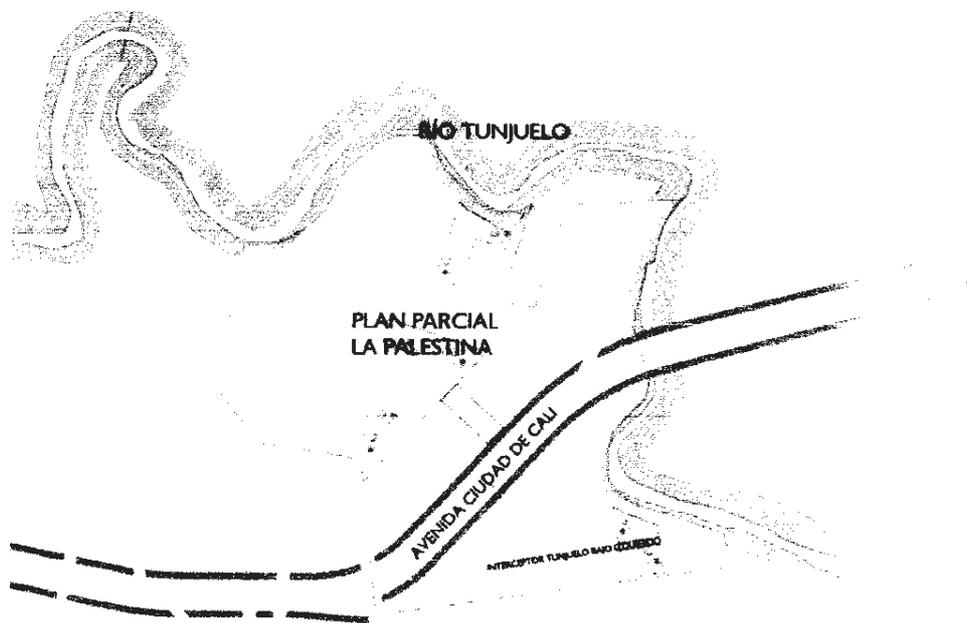


### 3.1 RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

#### 3.1.1 Relación con la Estructura Ecológica Principal

La estructura ecológica principal es una determinante básica en la formulación del plan parcial La Palestina, esta cumple una función estructurante en el ordenamiento urbano como; "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", (Decreto 190 de 2004 - POT).

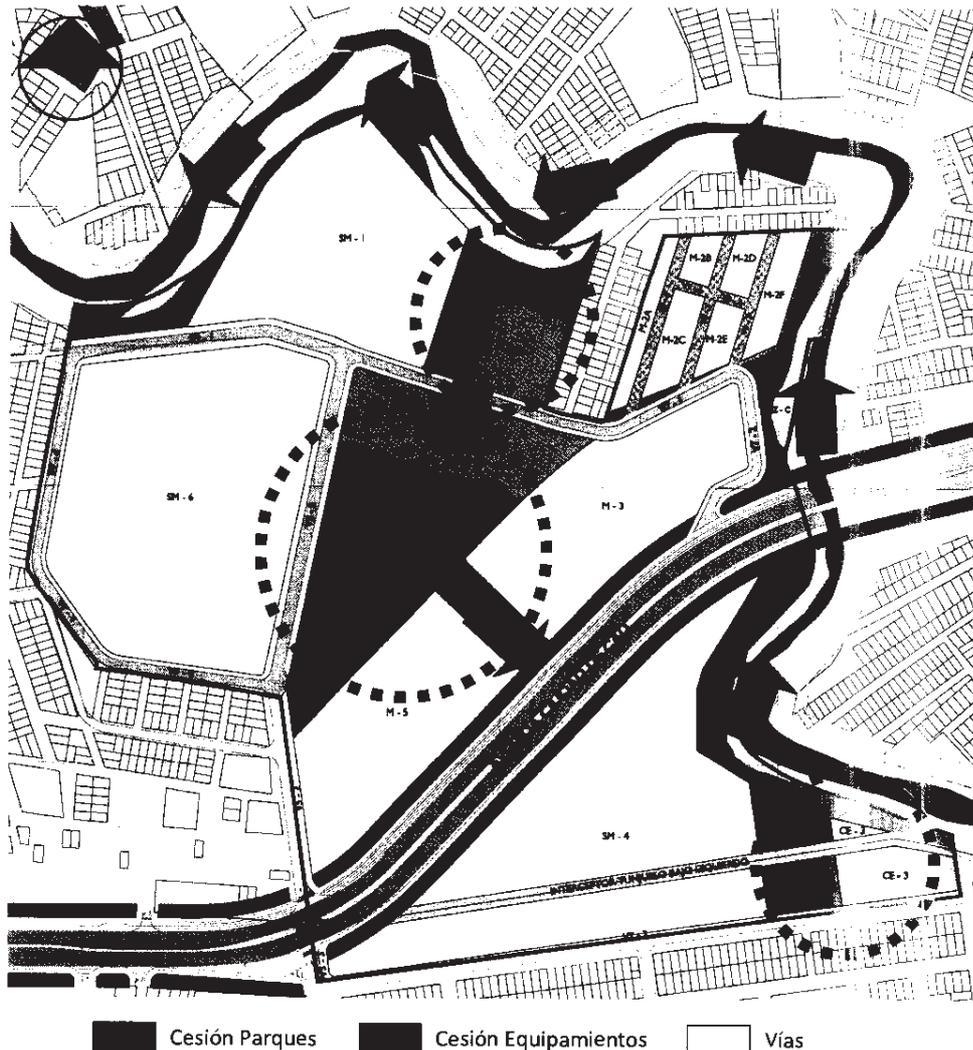
El elemento del primer orden del sistema de áreas protegidas parque ecológico corredor del río Tunjuelo, se contempla como borde del proyecto, además se le atribuye la función de complementar la conexión del sistema de espacio público del Plan; esto a través de la localización de cesiones para parques insertas y/o contiguas a la zona de manejo y preservación ambiental del Río.



1256

### 3.1.2 Sistema de Espacio Público

El sistema de espacio público del plan parcial La Palestina se concibe como el elemento estructurante del proyecto urbanístico, a partir de lo público se define lo privado; por otro lado, en la distribución del suelo para cesiones se garantizó que cada de una de las unidades de gestión y/o etapas de desarrollo fuesen autosuficientes, es decir, que cumplieran con los porcentajes de cesiones para parques y equipamientos.



Plano 19. Sistema de espacio público propuesto  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

El sistema se dispuso de forma tal que todas las manzanas de suelo útil tuviesen frente a uno de sus bordes cesiones para parques y/o equipamientos. La implantación del sistema también permite la articulación de los espacios públicos y la Estructura Ecológica Principal, generando un circuito de áreas de esparcimiento y equipamientos públicos.

El Plan cede un total de 3.39 hectáreas de suelo para parques y 1.59 hectáreas de suelo para equipamientos. La exigencia de la norma de concentrar el 50% de cesiones para parques en un sólo globo, produjo un parque de escala zonal de 1.8 hectáreas (CP-2), el cual se ubicó al centro de la implantación como nodo articulador del sistema de espacio público, contiguo

además al Corredor de Movilidad Local y a la cesión para equipamiento de mayor extensión (CE-2).

Las cesiones restantes se localizaron adyacentes a la zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelo, acorde con las recomendaciones realizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en el concepto técnico No. 2009EE26971 de 2009; el reforzamiento del corredor ambiental del Río con elementos del espacio público, enriquece sus cualidades naturales y garantizan la integración del borde ambiental del proyecto con los barrios vecinos, además de su protección y consolidación como elemento ambiental estructurante en la localidad de Bosa.

Tabla 13. Sistema de espacio público propuesto  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	AREA M2	%
<b>Cesiones para Parques</b>	<b>33.912,24</b>	<b>17%</b>
Cesión Parque CP - 1	5.190,13	
Cesión Parque CP - 2	18.272,73	
Cesión Parque CP - 3	3.723,26	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ - A	1.929,14	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ - B	1.456,55	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ - C	3.340,43	
<b>Cesiones para Equipamiento Comunal Público</b>	<b>15.958,71</b>	<b>8%</b>
Cesión Equipamiento CE - 1	3.735,66	
Cesión Equipamiento CE - 2	8.898,89	
Cesión Equipamiento CE - 3	3.324,16	
<b>Total Cesiones Parques y Equipamientos</b>	<b>49.870,95</b>	<b>25%</b>

En cuanto al desarrollo específico del plan director, diseños urbanísticos de las zonas verdes y de espacio público contemplados dentro de las cesiones del proyecto urbano de La Palestina, serán ejecutados durante el proceso de trámite y obtención de Licencia de Urbanismo ante Curaduría Urbana, y estarán regulados por los conceptos técnicos emitidos por la Secretaría Distrital de Ambiente, el Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación y demás disposiciones reglamentarias.

### 3.1.3 Estrategia de Intervención Ambiental

Teniendo en cuenta las necesidades de la zona, la colindancia del Plan con la cuenca del río Tunjuelo y lo establecido en el concepto técnico (No. 2009EE26971) de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA); se plantea dentro de la estrategia de intervención ambiental la utilización de grupos o masas de árboles nativos, con el fin fortalecer los elementos ambientales existentes y cualificar los propuestos.

En Colombia algunas experiencias han incorporado la arborización como elemento estratégico de los planes de manejo ambiental de proyectos que presentan impactos por ruido o polvo; los árboles actúan como cortavientos o elementos de atenuación o amortiguación del

1258

ruido. Los filtros más efectivos son las combinaciones de árboles, arbustos y herbáceas, que logran conformar una "pared" deflectora desde el suelo, minimizando el paso de las ondas de ruido.

Para lograr protección adecuada generalmente se establecen combinaciones de especies en las cuales los árboles, los arbustos y algunas plantas de menor dimensión logran el "efecto pared" o efecto de deflector o dissipador de energía cinética. Dichos dissipadores se podrán lograr con especies densas en follaje, baja ramificación y diversas alturas.

Además los árboles, dependiendo de las características de sus raíces (profundidad, extensión, dimensiones, etc.) cumplen un papel importante en la estabilización de taludes y prevención de deslizamientos que se presentan cuando la cobertura vegetal de los suelos es pobre o cuando la inestabilidad existente se acrecienta por la infiltración de agua, la cual puede ser controlada superficialmente.

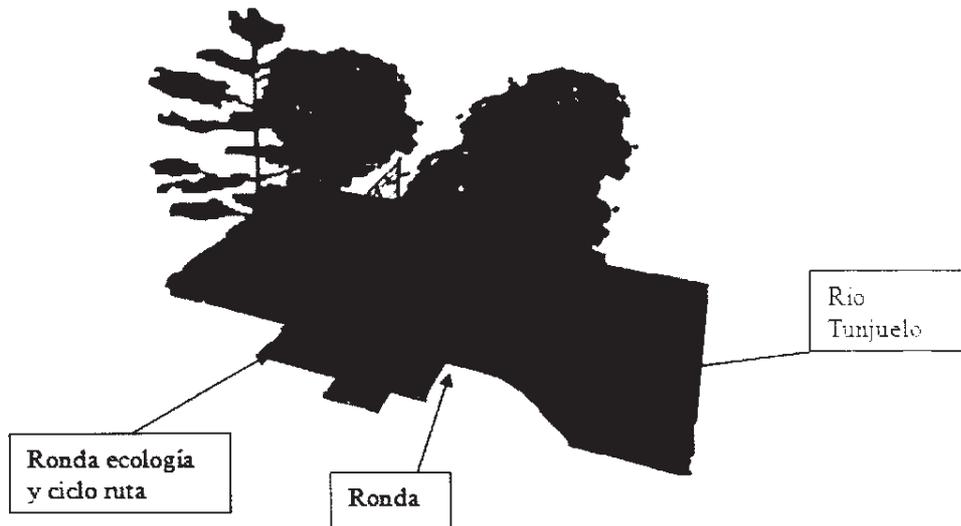


Imagen 3. Estrategia de intervención ambiental sobre el Corredor Ecológico de Ronda río Tunjuelo  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

En la medida en que la arborización urbana se asocia a cuerpos de agua, además de adicionar un atractivo, protege y estabiliza las orillas, y dependiendo de su ubicación y cantidad, contribuye a la regulación del ciclo hídrico. Además protege los suelos contra la erosión, permite la acumulación de materia orgánica, que a su vez forma suelo y permite la existencia de más plantas y otros seres vivos.

Una de las especies que se pueden emplear es el Caucho Sabanero, que es una especie nativa cuyo papel relevante es la protección de cuencas y cuerpos de agua y la regulación climática.

### 3.1.4 Mitigación de Impactos por Ruido

El modelo territorial Distrital dictado por Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) Decreto 190 de Junio 22 de 2004, establece la Estructura Funcional y de Servicios incluyendo al Sistema de Movilidad, al cual pertenece la Malla Vial Arterial, y a esta, la Avenida Ciudad de Cali incluida en parte en el ámbito que cobija el plan parcial La Palestina.

1259

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) en cumplimiento de lo dispuesto por el POT, ejecuta los planes, programas y proyectos competentes al Sistema de Movilidad en sus Subsistemas: Vial, de Transporte y Subsistema Vial Peatonal. Para la construcción de la Av. Ciudad de Cali, el IDU debe formular un Plan de Manejo Ambiental, el cual debe incluir un estudio de aire y ruido, teniendo en cuenta la normatividad ambiental vigente descrita a continuación:

Tabla 14. Normatividad vigente para estudio de ruido y aire  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

<b>RUIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección contra emisión de ruido.</li> <li>• Nivel de ruido en la construcción de vías.</li> <li>• Control de ruidos.</li> <li>• Estándares máximos de emisión de ruidos.</li> <li>• Normas sobre generación y emisión de ruidos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&amp; ART. 33 C.R.N.R.</li> <li>&amp; ART. 14,15 D. 948/95</li> <li>&amp; ART. 42-64 D.948/95</li> </ul>
<b>AIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estado mantendrá la atmósfera en condiciones aptas para la vida.</li> <li>• Normas sobre emisiones atmosféricas.</li> <li>• Análisis de la calidad del aire.</li> <li>• Reglamento de protección al aire.</li> <li>• Normas sobre protección y control de la calidad del aire.</li> <li>• Regula criterios de calidad de los combustibles en motores de combustión interna.</li> <li>• Adopta la declaración denominada informe de estado de emisiones.</li> <li>• Niveles permisibles producidos por fuentes móviles terrestres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&amp; Art. 73-76C.R.N.R.</li> <li>&amp; Art. 41,48 C.R.N.R.</li> <li>&amp; D. 2206/83</li> <li>&amp; D. 1962/85.</li> <li>&amp; D. 2308/86</li> <li>&amp; Art. 1-138 D.948/95</li> <li>&amp; D. 2107/95.</li> <li>&amp; RS. 898 Agosto 23/96</li> <li>&amp; RS. 1351 Nov. 14/95</li> <li>&amp; RS. 0.05 Enero 9/96</li> </ul>

### 3.2 RELACIÓN CON EL SISTEMA DE MOVILIDAD Y PROPUESTA VIAL

El proyecto del plan parcial La Palestina se encuentra estratégicamente localizado entre las que serán las vías arteriales más importantes del sur occidente de la ciudad en un futuro próximo. Actualmente no se encuentra construida ninguna de éstas, lo que determina un problema de accesibilidad; la movilidad se torna difícil por medio de las vías locales de los barrios vecinos, una malla compleja e interrumpida producto del desarrollo informal característico de la zona.

En el caso del Plan Parcial, la Avenida Ciudad de Cali se presentan como una solución a esta problemática; sus obras de construcción se han incluido en el Proyecto de Obras por Valorización del IDU (Acuerdo No 180 de 2005), la intervención comenzaría en el año 2012. Esta Avenida permitirá la conexión del plan parcial La Palestina con otras vías de la Malla Vial Arterial, como la Av. Bosa, la Av. San Bernardino y la Circunvalar del Sur, garantizando la movilidad hacia otros sectores de la ciudad.

En la propuesta urbanística del Plan Parcial se prevé la reserva vial para la Avenida Ciudad de Cali definida por la Secretaría Distrital de Planeación y el Instituto de Desarrollo Urbano, asimismo y de acuerdo al reparto equitativo de cargas y beneficios, se cederá el suelo necesario para la Avenida Ciudad de Cali en el ámbito del Plan Parcial, en aplicación de lo dispuesto por el Decreto 436 de octubre de 2006.

1260



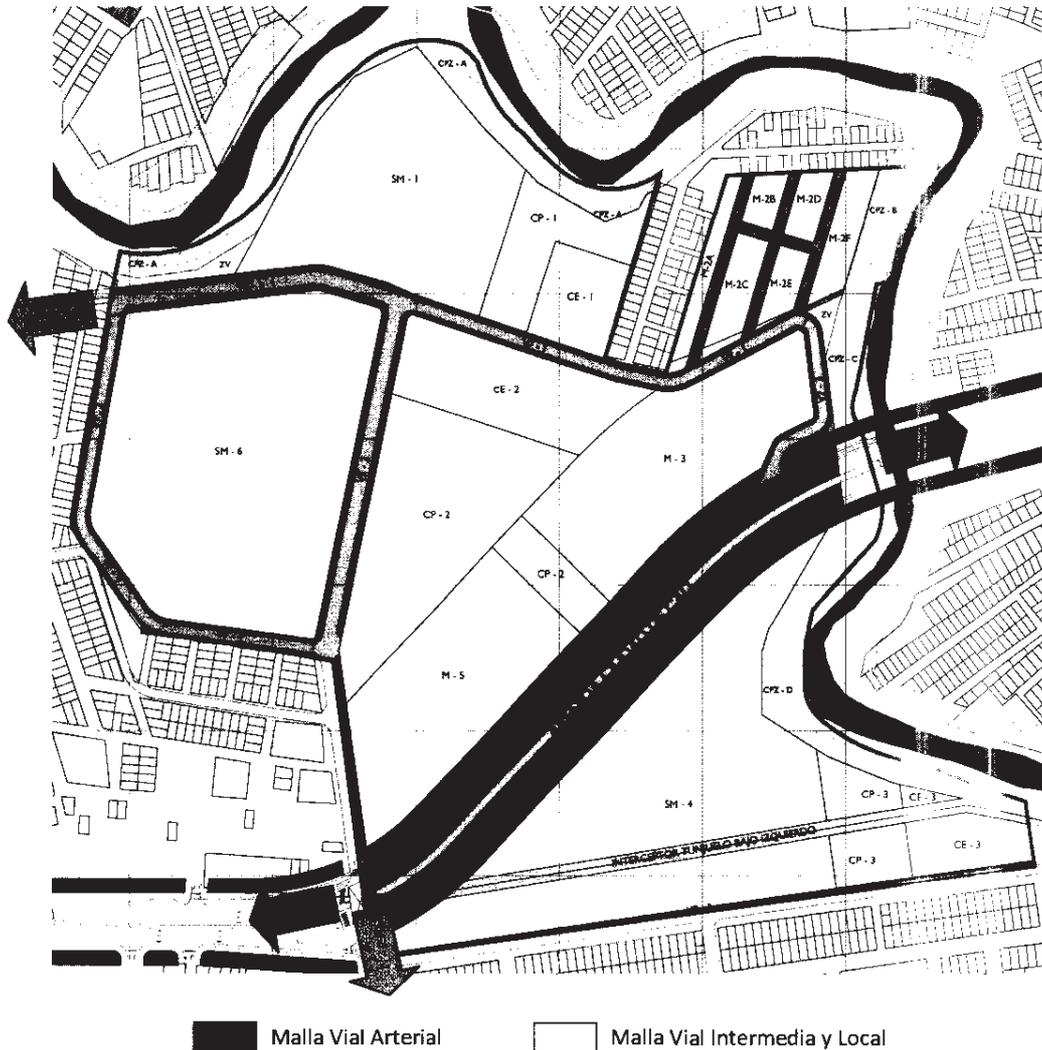
Plano 20. Conexión del Plan con la Malla Vial Arterial  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Por otra parte, en el esquema vial local propuesto para el Plan se reconoce e integra el Corredor de Movilidad Local señalado por la UPZ Bosa Central, este se definió como parte de la Malla Vial Intermedia proyectada en las vías V5 -1, V5-2 y V5-3; este corredor se encuentra conformado en el área del Plan Parcial por la Calle 71 A Sur (sentido norte – sur) y por la Carrera 90 D (sentido oriente – occidente). A la V-5 entonces se le confiere la función de estructurar vialmente al Plan, así como permitir la continuidad de la Malla Vial Intermedia y Local de la zona.

Dentro del esquema también se contemplan perfiles viales de la Malla Vial Local (V-7 y V-9); estas vías darán servicio y acceso a los diferentes usos planteados al interior del Plan, y estarán conectadas a las vías de la Malla Vial Intermedia y estas a su vez a la Avenida Ciudad de Cali.

La Malla Vial Local Peatonal (V-9) contemplada en el proyecto para el área perteneciente al **Loteo Informal Rincón Campestre**, responde al reconocimiento del trazado vial hoy dispuesto en el área del Loteo. "En el marco de las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) reconocerá el desarrollo progresivo de las vías locales existentes, con perfil tipo V-9 de ocho metros peatonales con superficie en recebo, lo cual será responsabilidad del urbanizador según constará en la correspondiente licencia de urbanismo; a partir de esta condición se desarrollarán progresivamente para su adecuación a la superficie en adoquinado a cargo de la UAERMV o Alcaldía Local, según las competencias, todo lo anterior, de manera que se posibilite la regularización del Loteo Informal Rincón Campestre y su integración al entorno urbano circundante" (Concepto técnico IDU - 078011 DTP-225).

1261



Plano 21. Sistema vial propuesto  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

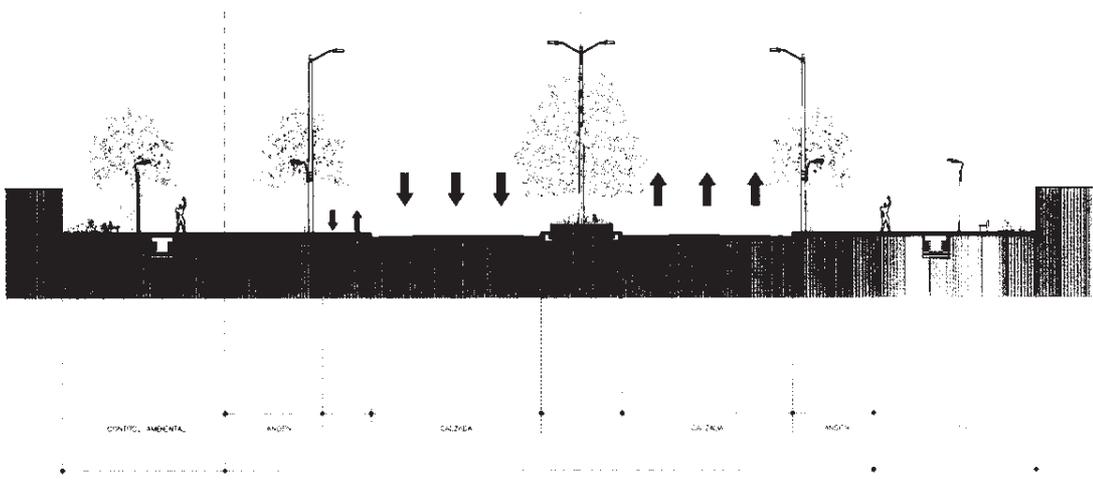
El sistema vial proyectado para el plan parcial La Palestina garantiza que todos los usos propuestos tengan acceso a por lo menos una vía; un circuito vial continuo, articulado a la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local de su área de influencia.

Tabla 15. Sistema vial propuesto  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

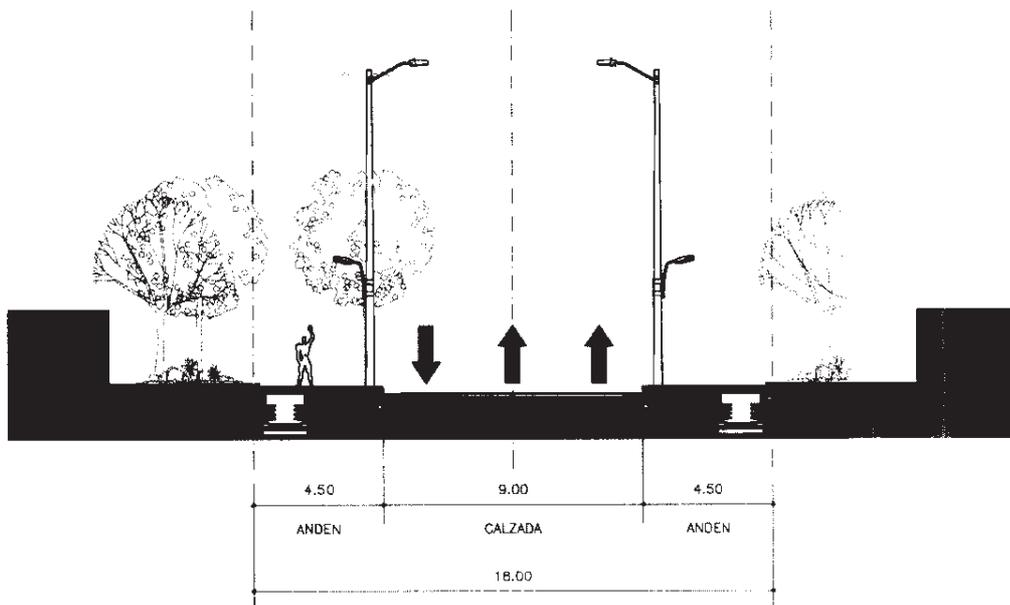
CESIONES PARA MALLA VIAL	M2
<b>Cesiones para Malla Vial Arterial</b>	<b>18.697,20</b>
Avenida Ciudad de Cali	18.697,20
<b>Cesiones para Malla Vial Intermedia</b>	<b>9.199,23</b>
Vía V-5 - 1	3.460,02
Vía V-5 - 2	5.542,57
Vía V-5 - 3	196,64
<b>Cesiones para Malla Vial Local</b>	<b>14.443,78</b>
Vía V-7 - 1	3.845,54

1262

Vía V-7 - 2	1.740,76
Vía V-7 - 3	1.409,40
Vía V-7 - 4	4.073,61
Vía V-9 - 1	1.088,46
Vía V-9 - 2	928,21
Vía V-9 - 3	990,44
Vía V-9 - 4	357,36
<b>Total</b>	<b>42.330,21</b>

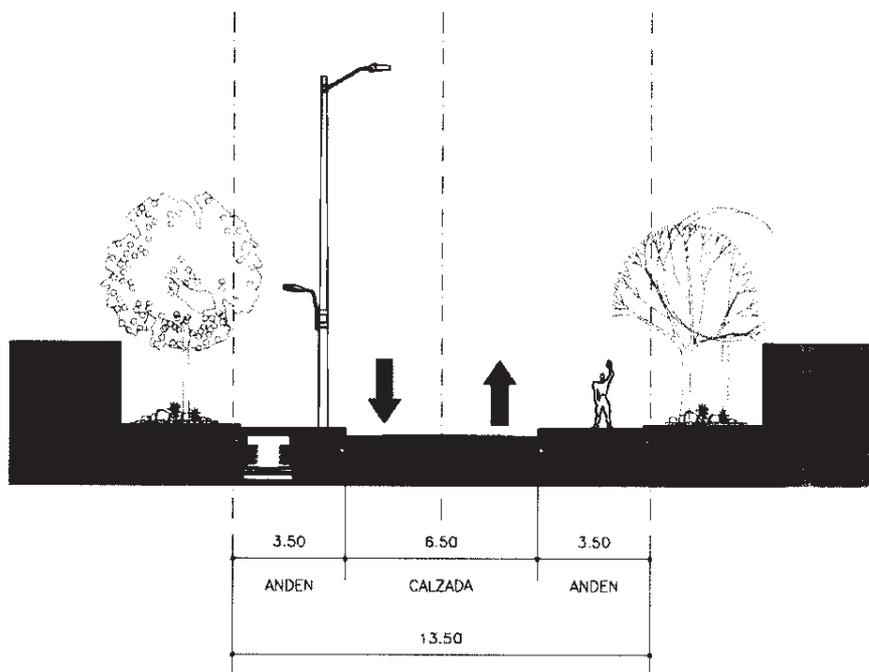


Plano 22. Perfil vial avenida Ciudad de Cali  
 Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 190 de 2004



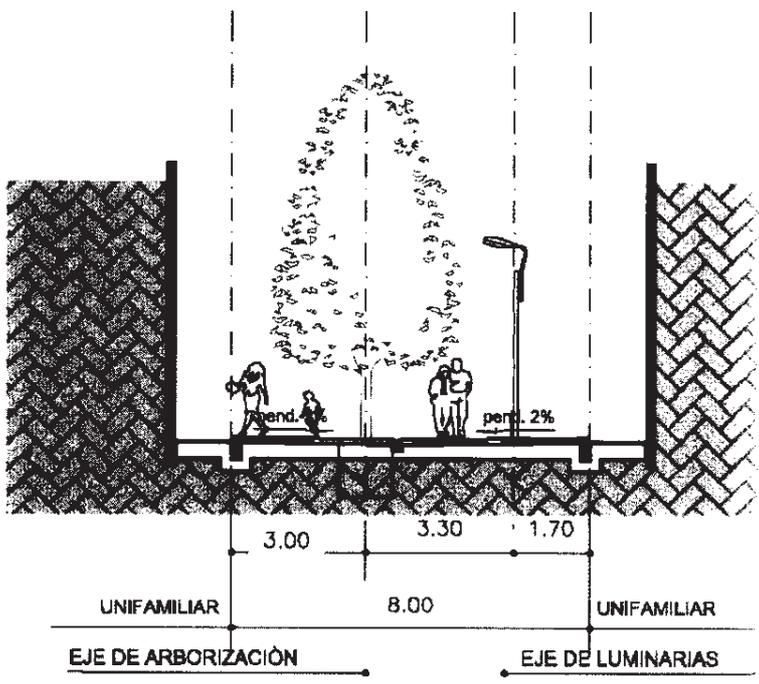
Plano 23. Perfil vial V-5  
 Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 190 de 2004

1263



Plano 24. Perfil vial V-7

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 190 de 2004



Plano 25. Perfil vial V-9

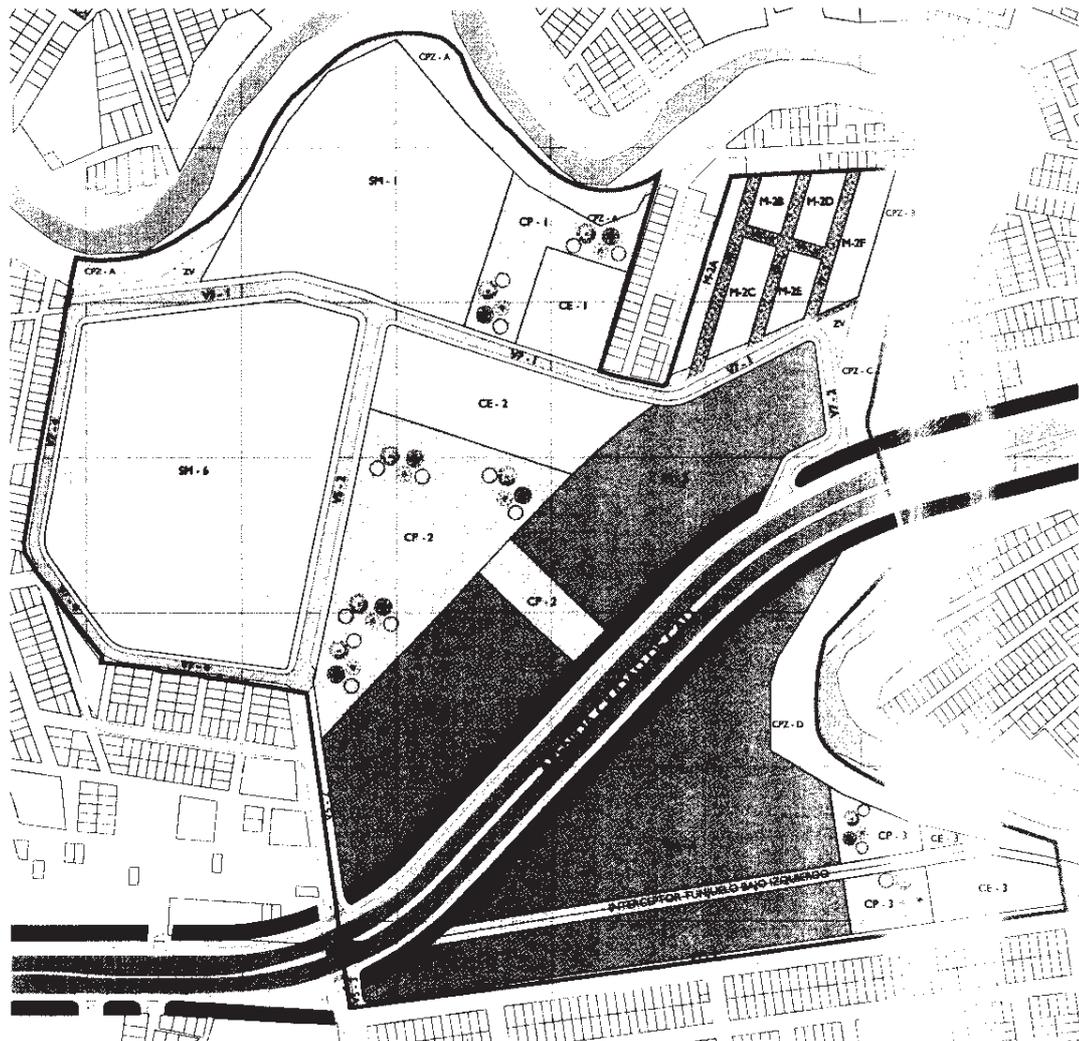
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 190 de 2004

La Malla Vial Intermedia y Local, serán construidas y cedidas gratuitamente al Distrito por el urbanizador según lo establecido en el artículo 172 del Decreto 190 de 2004, y debe ser programada simultáneamente con el desarrollo de los usos a los cuales da soporte indispensable; la interventoría de este de obra estará a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

1264

### 3.3 USOS DEL SUELO ÚTILES

Teniendo en cuenta que le objetivo principal de METROVIVIENDA, es proveer suelo urbanizado para la edificación de vivienda social en la ciudad Bogotá, se destina la totalidad del suelo útil del Plan Parcial para este uso. Con base en esto y la demanda del mercado en el sector, se estima que el producto inmobiliario a edificar en el plan parcial La Palestina, será Vivienda de Interés Prioritario unifamiliar y multifamiliar, y Vivienda de Interés Social en multifamiliares.



- Residencial con Actividad Económica en la Vivienda
- Residencial Neto
- Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios

Plano 26. Usos útiles del plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

En las manzanas o supermanzanas localizadas sobre la futura avenida Ciudad de Cali (M-3, SM-4 y M-5), se concentrará el uso Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, respondiendo al carácter urbano de la vía. La intensificación de la oferta de vivienda cualificada contrarresta los procesos de urbanización ilegales de la zona, así como la producción de vivienda informal.

Tabla 16. Usos del suelo útiles  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

1265

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS	AREA M2
<b>RESIDENCIAL NETO - MULTIFAMILIAR VIP</b>	<b>58.414,33</b>
Supermanzana 1	21.309,62
Supermanzana 6	37.104,72
<b>RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS - MULTIFAMILIAR VIS</b>	<b>64.644,86</b>
Manzana 3	16.435,17
Supermanzana 4	32.895,51
Manzana 5	15.314,18
<b>RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA - UNIFAMILIAR VIP</b>	<b>8.128,62</b>
Manzana 2A	1.491,20
Manzana 2B	840,23
Manzana 2C	1.050,08
Manzana 2D	1.981,48
Manzana 2E	1.075,87
Manzana 2F	1.689,75
	<b>131.187,82</b>

### 3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE LA UNIDADES PREDIALES

La organización espacial de unidades prediales del plan parcial se plantea como sigue:

Tabla 17. Organización espacial de la unidades prediales  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Manzanas	Sistema
SM-1, M-3, SM-4, M-5 y SM-6	Agrupación de Vivienda
M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F (Rincón Campestre)	Loteo Individual

Teniendo en cuenta que el Loteo Informal Rincón Campestre se encuentra en proceso de consolidación y que ya existe una división predial predeterminada, se plantea la dificultad de someter las unidades privadas al régimen de propiedad horizontal, o al menos de predeterminarlo cómo uno de los lineamientos del Plan Parcial, razón por la cual en concertación con la comunidad se decidió para el mismo el sistema de loteo individual de vivienda.

En este caso, el decreto de adopción del Plan Parcial, garantizará que el tema este reglamentado con claridad estableciendo para cualquiera de los dos sistemas (loteo individual o agrupación) la reglamentación de los aspectos urbanísticos relevantes, a saber:

1266

**A. Para Loteo Individual:**

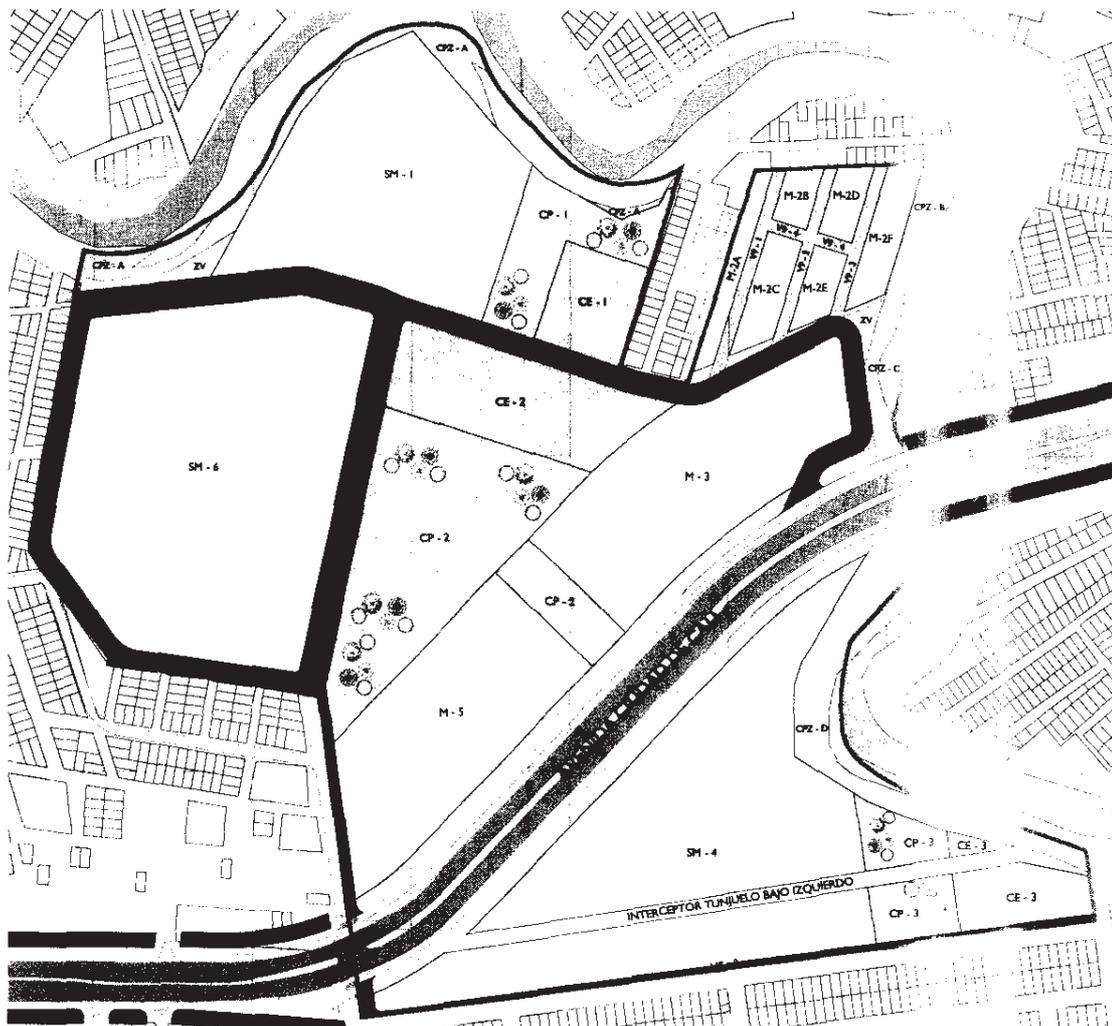
- Condiciones de loteo individual (área mínima, frente y fondo del lote)
- Altura máxima
- Antejardines
- Aislamientos
- Condiciones de loteo multifamiliar (área mínima, frente, fondo del lote y tipología)

**B. Para Agrupación de Vivienda:**

- Condiciones de loteo (frente y fondo mínimo de lote)

**3.5 CUADRO DE ÁREAS**

Gran parte del suelo que comprende el plan parcial La Palestina será cedido como carga general y local; suelo que aportara a ampliar las infraestructuras y los usos complementarios que soportan la función habitacional.



Piano 27. Cargas generales y locales del plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda



La zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelo como parte de la Estructura Ecológica Principal, el interceptor Tunjuelo bajo izquierdo como parte Infraestructura de Servicios, y la avenida Ciudad de Cali que hace parte de la Malla Vial Arterial, conforman las cargas generales del proyecto (4.1 Ha). Las Malla Vial Local, los parques y el suelo cedido para equipamientos, determinan las cargas locales del Plan (7.6 Ha).

1267

Luego de descontar las cargas generales y las cargas locales de las 24.9 Ha de suelo bruto que cobija La Palestina, el 52,68% (13.2 Ha) se considera como útil y comercializable.

Tabla 18. Aprovechamientos  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

CUADRO DE ÁREAS PLAN PARCIAL LA PALESTINA	AREA M2	%
	248.006,54	100,00%
	41.139,95	16,52%
<b>2.1. Sistema Hídrico</b>	18.560,66	
ZMPA Río Tunjuelo*	18.560,66	
<b>2.2. Malla Vial Arterial</b>	18.697,20	
Avenida Ciudad de Cali	18.697,20	
<b>2.3. Afectación</b>	3.882,10	
Inteceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	3.882,10	
	207.866,59	83,48%
<b>3.1. AREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES</b> Incluye el 50% del Área de Cesión de Parque sobre ZMPA	211.229,64	
<b>3.2. ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b> Descontando el Área de Control Ambiental	199.482,25	100,00%
	99.360,52	
<b>4.1. Cesiones Malla Vial Intermedia y Local</b>	23.633,01	
Vía V-5 - 1	3.460,02	
Vía V-5 - 2	5.542,57	
Vía V-5 - 3	196,64	
Vía V-7 - 1	3.845,54	
Vía V-7 - 2	1.740,76	
Vía V-7 - 3	1.409,40	
Vía V-7 - 4	4.073,61	
Vía V-9 - 1	1.088,46	
Vía V-9 - 2	928,21	
Vía V-9 - 3	990,44	
Vía V-9 - 4	357,36	
<b>4.2. Cesiones para Parques Públicos y Equipamientos</b>	49.870,95	
<b>4.2.1. Cesiones para Parques</b>	33.912,24	17,00%
Cesión Parque CP - 1	5.190,13	
Cesión Parque CP - 2	18.272,73	
Cesión Parque CP - 3	3.723,26	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ - A	1.929,14	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ - B	1.456,55	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ - C	3.340,43	



<b>4.2.2. Cesión para Equipamiento Comunal Público</b>	<b>15.958,71</b>	<b>8,00%</b>
Cesión Equipamiento CE - 1	3.735,66	
Cesión Equipamiento CE - 2	8.898,89	
Cesión Equipamiento CE - 3	3.324,16	
<b>4.3. Control Ambiental</b>	<b>8.384,33</b>	
<b>4.4. Cesiones Gratuitas</b>	<b>1.513,50</b>	
Cesión Zonas Verdes Gratuitas	1.513,50	
	<b>131.187,82</b>	<b>52,68%</b>
<b>5.1 Área Útil Loteo Rincón Campestre</b>	<b>8.128,62</b>	
Manzana 2A	1.491,20	
Manzana 2B	840,23	
Manzana 2C	1.050,08	
Manzana 2D	1.981,48	
Manzana 2E	1.075,87	
Manzana 2F	1.689,75	
<b>5.2 Área Útil Restante</b>	<b>123.059,19</b>	
Supermanzana 1	21.309,62	
Manzana 3	16.435,17	
Supermanzana 4	32.895,51	
Manzana 5	15.314,18	
Supermanzana 6	37.104,72	

1268

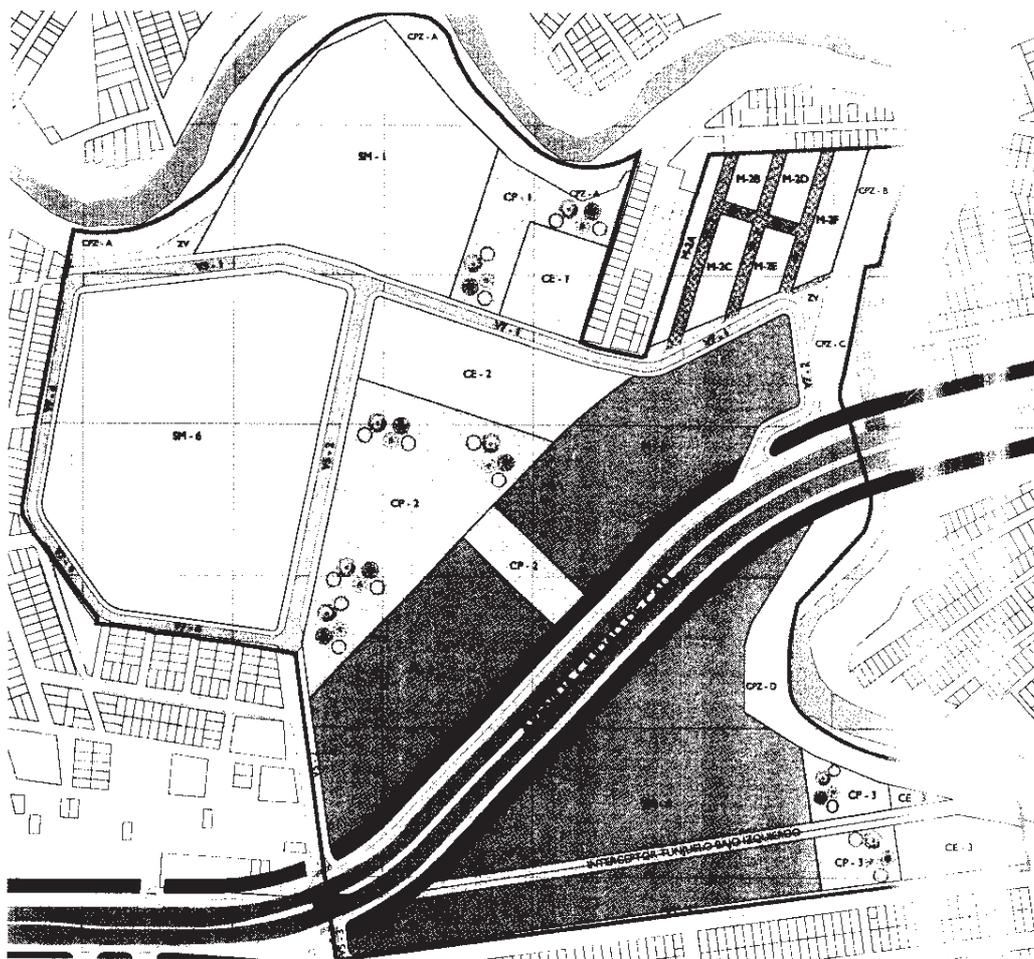
1269

#### 4. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

##### 4.1 PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

##### 4.1.1 Aprovechamientos Urbanísticos

El plan parcial La Palestina en el planteamiento de aprovechamientos urbanísticos contempla la habilitación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) e Interés Social (VIS); en las manzanas destinadas a soportar la VIS ubicadas sobre la Av. Ciudad de Cali, se plantean además zonas delimitadas de comercio y servicios. La intensificación del uso residencial en el proyecto aporta a la disminución del déficit de vivienda en la ciudad de Bogotá, esto gracias a la habilitación de suelo para el desarrollo de aproximadamente 5.868 viviendas, complementado con espacio público, vías y equipamientos.



- Residencial con Actividad Económica en la Vivienda Unifamiliar VIP
- Residencial Neto Multifamiliar VIP
- Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios Multifamiliar VIS

Plano 28. Aprovechamientos del plan parcial La Palestina  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

En las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, proyectadas sobre el Loteo Informal del Rincón Campestre, se contempla el uso residencial con actividad económica en la vivienda con una tipología unifamiliar tipo VIP. En las supermanzanas SM-1 y SM-6, se proyecta la construcción de multifamiliares tipo VIP con seis (6) pisos de altura con el uso residencial neto. Las Manzanas M-3, SM-4 y M-5, se habilitarán para la construcción de VIS en tipología multifamiliar con diez (10) de altura, además contarán con zonas delimitadas de comercio y servicios en los primeros pisos ubicados sobre el eje de la Avenida Ciudad de Cali. La tabla a continuación muestra en detalle cada una de las manzanas del plan parcial, con su respectivo uso y producto inmobiliario, área neta urbanizable, índice de construcción resultante y propuesto, y el área de construcción producto del índice de construcción propuesto para el plan parcial.

1290

Tabla 19. Usos útiles y aprovechamientos urbanísticos  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Manzana	Uso	Precio vivienda	ANU	IC Resultante	IC Propuesto	M2 de construcción Final
		SMMLV				
Supermanzana 1	RESIDENCIAL NETA MULTIFAMILIAR VIP	50-70	33.765,01	1,0	1,21	44.324,01
Manzana 3	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS MULTIFAMILIAR VIS	70-135	26.041,46	1,0	1,59	53.408,64
Supermanzana 4	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS MULTIFAMILIAR VIS	70-135	52.122,80	1,0	1,59	106.899,06
Manzana 5	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS MULTIFAMILIAR VIS	70-135	24.265,26	1,0	1,59	49.765,81
Supermanzana 6	RESIDENCIAL NETA MULTIFAMILIAR VIP	50-70	58.792,28	1,0	1,21	80.146,19
Manzanas, 2A,2 B, 2C,2D, 2E y 2F	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP	50-70	12.879,77	1,0	1,41	6.435,00
				<b>1,0</b>	<b>1,43</b>	<b>340.978,70</b>

El índice de construcción resultante del sistema de reparto establecido en el Decreto 436 de 2006 es de 1,00 para VIP y 0,80 para VIS. El índice de construcción propuesto para el plan parcial La Palestina es de 1.41 para Unifamiliar VIP, 1,21 para Multifamiliar VIP y 1,59 para Multifamiliar VIS. Esta edificabilidad le da al Plan Parcial un índice de construcción promedio de 1,43 sobre área neta urbanizable (ANU), para un total de 340.978,7 m2 de construcción.

#### 4.1.2 Cesiones Adicionales de Suelo por Edificabilidad Adicional

El Decreto de Planes Parciales (Decreto 436 de 2006) dispone que en caso de que el plan parcial requiera un índice de construcción superior al índice de construcción resultante, éste debe hacer aportes de suelo adicional a los sistemas generales de la ciudad; lo anterior de acuerdo con una fórmula establecida para el caso, aplicada según la edificabilidad resultante y requerida para cada producto inmobiliario tipo propuesto en el plan parcial.

Como se estableció en el numeral anterior "Aprovechamientos Urbanísticos", el índice de construcción propuesto (final) para el Plan Parcial es superior al índice resultante definido en el Decreto 436 de 2006 para todas las manzanas del proyecto. Por tal motivo se requiere cuantificar las cesiones adicionales de suelo para acceder a la edificabilidad adicional. La aplicación de la fórmula (artículo 23, Decreto 436 de 2006), arroja que para obtener esta edificabilidad el Plan Parcial debe ceder un total de 21.981,66 m<sup>2</sup> de suelo para malla vial arterial.

El Decreto de Planes Parciales (Dcto. 436/06) dispone que en caso de que el plan parcial requiera un índice de construcción superior al índice de construcción resultante, éste debe hacer aportes a los sistemas generales de la ciudad, de acuerdo con una fórmula establecida para tal caso y dependiendo de la edificabilidad resultante y requerida para cada producto inmobiliario tipo.

Tabla 20. Cesiones adicionales en función de la edificabilidad propuesta  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

ÍTEM	Unifamiliar VIP	Multifamiliar VIP	Multifamiliar VIS
IC Resultante	1,00	1,00	0,80
IC Final	1,41	1,21	1,59
Fórmula Cesiones Adicionales (Dcto 436/06)	$Sa = ((Icf - Icr) \times 10.000) / 4,8$	$Sa = ((Icf - Icr) \times 10.000) / 4,8$	$Sa = ((Icf - Icr) \times 10.000) / 4,8$
Área a ceder por hectárea neta urbanizable	844,32	441,13	1.641,25
Área Neta Urbanizable (has.)	1,29	9,26	10,24
<b>Área total a ceder para MVA</b>	<b>1.087,46</b>	<b>4.082,97</b>	<b>16.811,24</b>
<b>Área total a ceder para MVA</b>		<b>21.981,66</b>	
		<b>18.697,20</b>	

El plan parcial cuenta con un área de 18.697,2 m<sup>2</sup> de Malla Vial Arterial (Av. Ciudad de Cali) para solventar la obligación establecida por edificabilidad adicional en el reparto de cargas y beneficios del decreto de planes parciales.

#### 4.1.3 Cálculo de Cesiones para Zonas Verdes

Dentro de la política Distrital de consolidación de las metas del plan maestro de espacio público (PMEP), los planes parciales en los que se proyecten productos inmobiliarios diferentes a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario, aportarán las cesiones mínimas locales para parques, para cuyo cálculo se tendrá en cuenta un estándar de cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>) de zonas verdes por habitante (artículo 9, Decreto 436 de 2006). En este sentido, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional

proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes.

1272

Tabla 21. Cálculo de Cesiones para Zonas Verdes  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

USO	ANU	m2 de construcción final	No. Viviendas	Habitantes x Vivienda	Población	Estándar zonas verdes	Zonas verdes en el Plan Parcial
VIP	105.437	130.905	2.480	3,44	8.531	34.119	
VIS	102.430	210.074	3.388	3,44	11.655	46.620	<b>33.912</b>
						<b>34.119</b>	

La metodología indicada en el Artículo 17 del decreto de planes parciales, muestra que el plan parcial debe ceder un área de 34.119 m2 de cesiones para zonas verdes, y de esta forma cumplir con las metas establecidas en PMP; de los metros cuadrados exigidos por el Decreto 436 y el PMP, el Plan cumple con el 99%. Sin embargo, por tratarse de un plan parcial cuyo uso predominante es el Residencial Tipo VIP (51% del área útil) y bajo las disposiciones del Decreto 436 de 2006, el Plan será exceptuado de dicha obligación y aportará sólo las cesiones mínimas locales para parques, y se beneficiaran de la generación de espacio público producto de las cesiones adicionales en áreas de la Estructura Ecológica Principal.

## 4.2 ESTRATEGIA DE GESTIÓN

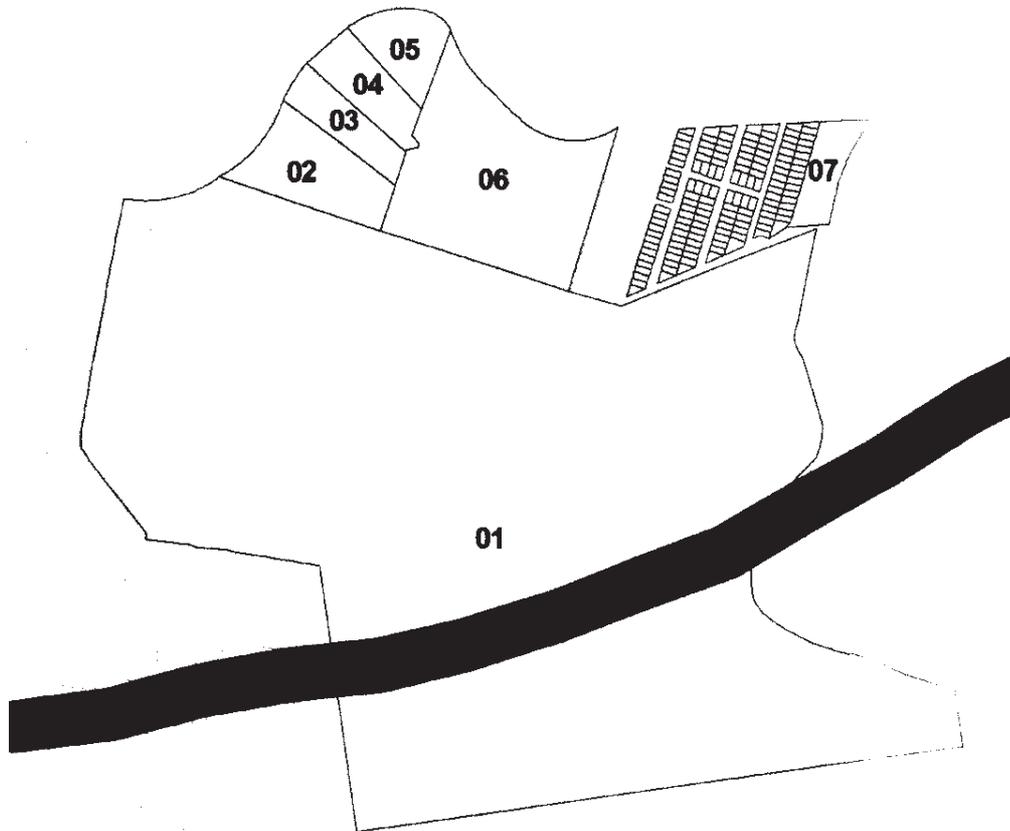
### 4.2.1 Modelo de Gestión

El Plan Parcial La Palestina es un proyecto de gran importancia para el cumplimiento de las metas establecidas por el Plan de Desarrollo Bogotá Positiva al sector Hábitat, en cuanto a la urbanización y habilitación de suelo para la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Por esta razón, La Palestina es un plan parcial de iniciativa pública de la empresa industrial y comercial del Distrito METROVIVIENDA.

El modelo de gestión e intervención propuesto por Metrovivienda para la transformación de la estructura predial existente en el plan parcial La Palestina, consiste en el mecanismo de integración inmobiliaria, a través de las Unidades de Gestión que se identificarán más adelante. Las Unidades de Gestión de conformidad con lo señalado por el artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, “podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general”.

Lo anterior, sin perjuicio de que sea posible formular Unidades de Actuación Urbanística (UAU), que faciliten un eventual proceso de reajuste de terrenos o de que con posterioridad a la adopción del plan parcial sea posible solicitar diferentes licencias de urbanización al interior de la Unidad de Gestión.

1273



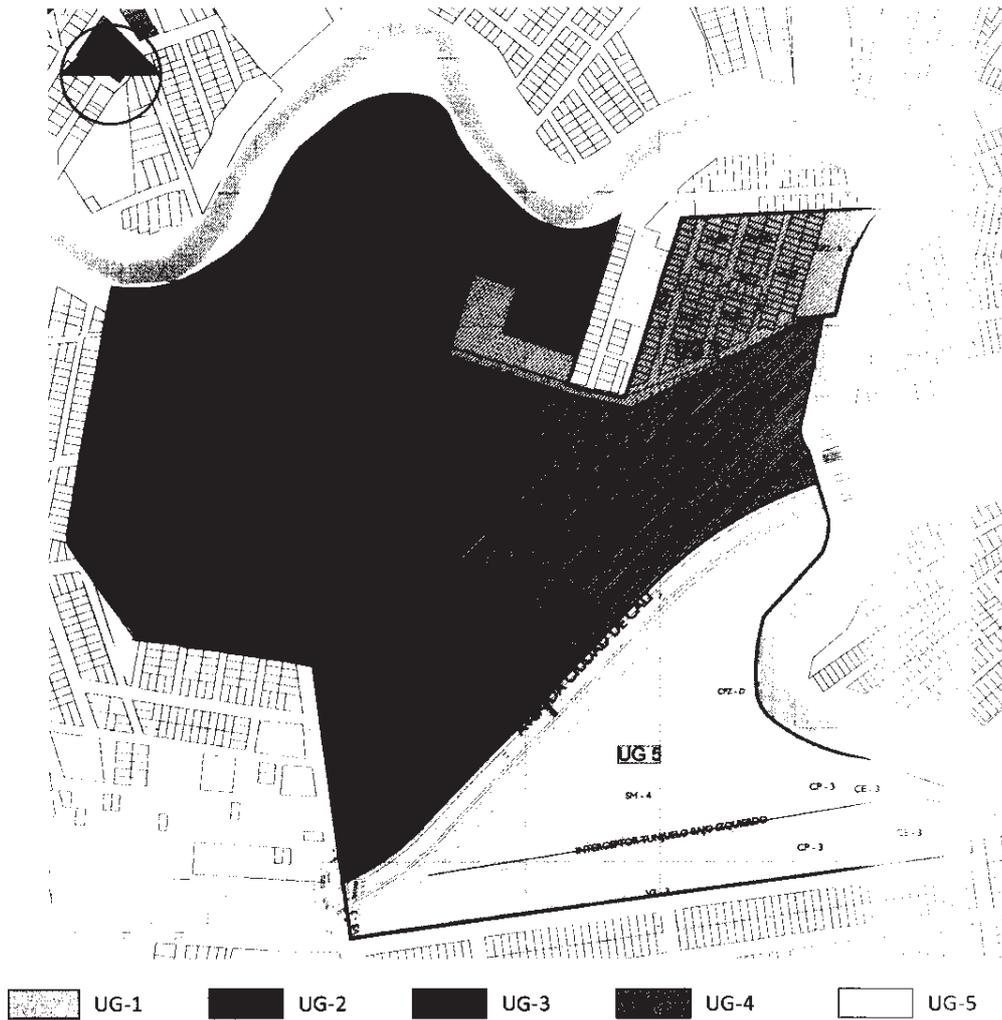
Plano 29. Estructura predial existente  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

#### 4.2.2 Definición de las Unidades de Gestión

La definición de cinco (5) Unidades de Gestión, ha sido la forma de intervención y gestión de suelo determinada por Metrovivienda para el plan parcial La Palestina. La primera de ellas corresponde a los predios que conforman el Loteo Informal Rincón Campestre, la segunda corresponde a los cinco (5) predios localizados al costado noroccidental del Plan, las unidades tres (3), cuatro (4) y cinco (5) se encuentran contenidas en el predio de mayor extensión.

Es importante aclarar que la existencia de Unidades de Gestión o en su defecto Unidades de Actuación Urbanística, mecanismo propio de la estrategia de gestión del plan parcial, no es contraria a considerar alguna o algunas de ellas como “áreas con condiciones especiales de reparto”, (cómo es el caso del Rincón Campestre), que es una categoría que guarda relación con el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en el que si es necesario distinguir entre el asentamiento y el suelo por desarrollar.

1274



Plano 30. Unidades de gestión propuestas  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Tabla 22. Cesiones por unidad de gestión  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

UNIDAD	MANZANAS	ÁREA NETA	CESIÓN PARQUES	CESIÓN PARQUES EN ZMPA	% CESIÓN PARQUES	CESIÓN EQUIP.	% CESIÓN EQUIP.	CESIÓN VÍAS	ÁREA ÚTIL
1	SM-1	29.895,37	3.152,91	1.929,14	17	2.391,58	8	2.215,91	21.309,62
2 (RC)	M-2A a M-2F	16.800,78	2.037,22	818,86	17	1.344,08	8	4.956,72	8.128,62
3	M-3	25.335,21	3.669,26	637,69	17	2.026,76	8	2.848,52	16.435,17
4	SM-4	41.550,68	3.723,26	3.340,43	17	3.324,16	8	12.005,59	32.895,51
5	M-5 y SM-6	85.900,22	14.603,47	0,00	17	6.872,13	8	1.606,28	52.418,90
								<b>23.633,01</b>	<b>131.187,82</b>

#### 4.2.3 Modalidades de Desarrollo Urbanístico

Para el plan parcial La Palestina se considera necesario plantear las siguientes modalidades de desarrollo urbanístico: intervención directa o asociativa para las etapas 2, 3, 4 y 5; y progresivo para el Loteo Informal Rincón Campestre, por cuanto tendrá condiciones especiales de reparto en su interior.

Tabla 23. Modalidades de desarrollo urbanístico  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Manzanas	Modalidad de Desarrollo
SM-1, M-3, SM-4, M-5 y SM-6	Intervención Directa o Asociativa
M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F (Rincón Campestre)	Desarrollo Progresivo

De conformidad con lo señalado por el artículo 11 del decreto 327 de 2004, el proyecto del plan parcial La Palestina, que se concretará en el correspondiente decreto de adopción del Plan Parcial, deberá establecer que las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, correspondientes al Loteo Informal Rincón Campestre, deberán cumplir con las obligaciones propias de la modalidad de "desarrollo progresivo", a saber:

- a. Que los propietarios de los predios incluidos en las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, harán las veces de Urbanizador Responsable, y deberán cumplir por tanto con las obligaciones propias de tal calidad.
- b. Que por ser un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), se autoriza, previa autorización de las empresas o entidades responsables, la construcción de las redes domiciliarias de alcantarillado pluvial, alumbrado público y redes de gas, la dotación de parques, la construcción de equipamientos públicos y comunitarios y la pavimentación de vías; acorde con lo establecido en las normas vigentes y los conceptos técnicos emitidos por las entidades competentes, y que hacen parte integral del documento técnico de soporte y el decreto de adopción del plan parcial.
- c. Que los compromisos de ejecución posterior de las obras de urbanismo por parte del urbanizador responsable, que según la propuesta corresponde a las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, deberán garantizarse mediante la presentación de una póliza de cumplimiento ante las empresas y entidades competentes, en cada caso, y a su favor, equivalente al valor de las obras correspondientes, con una vigencia igual a la de la licencia de urbanismo más cinco años.
- d. Que por ser la comunidad la que hace las veces de urbanizador responsable, se deberá aportar, además, el acta de concertación suscrita entre eventuales adquirientes y el urbanizador, en la que conste la aceptación de estas obligaciones por parte de la comunidad y su compromiso para asumir los costos correspondientes.
- e. Que en la licencia de urbanismo que se autorice para las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, deberán definir las obligaciones de los urbanizadores y de las comunidades respecto de la construcción de las obras de urbanización que se postergan, de conformidad con los parámetros establecidos por las empresas o entidades competentes.

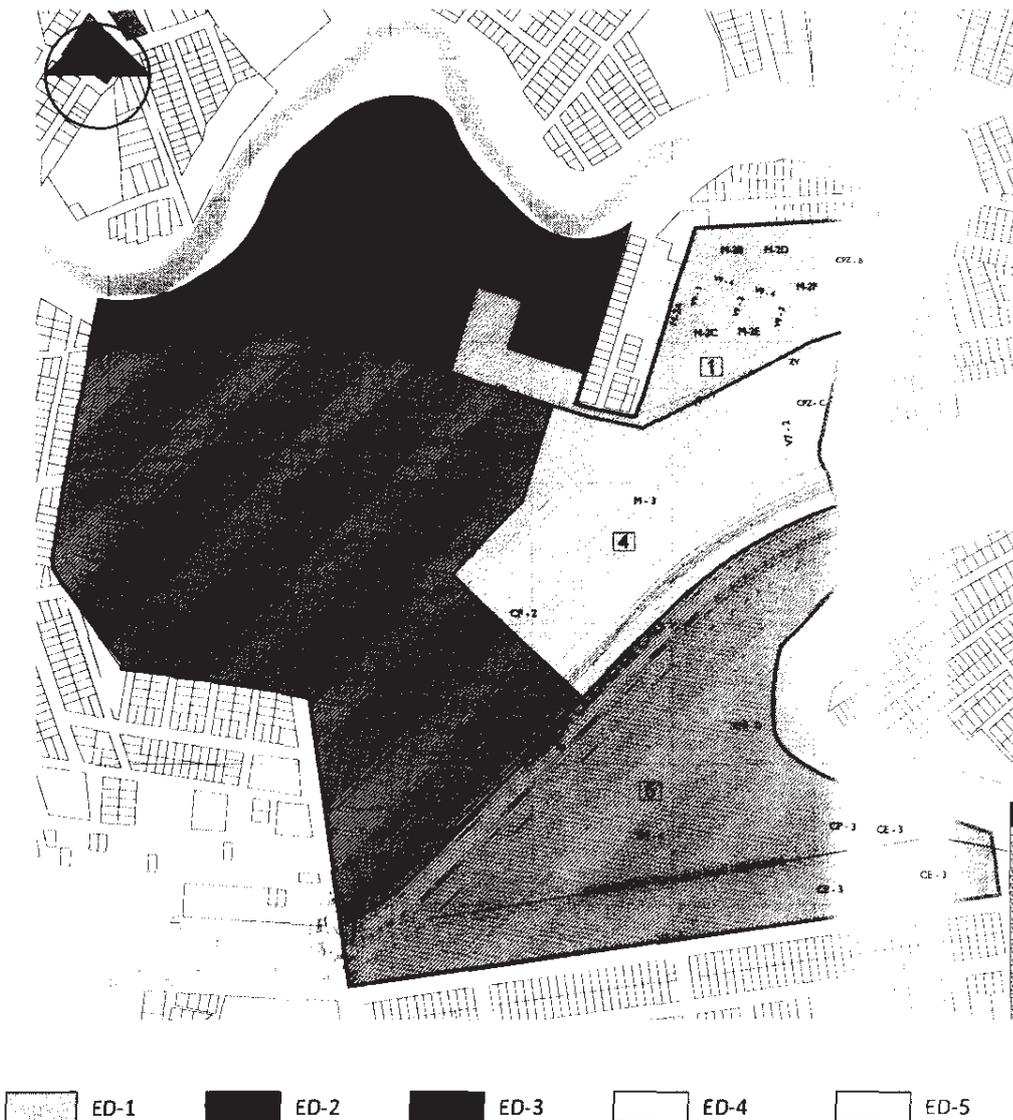
nts

1296

- f. Que las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo, deberán construirse de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades distritales competentes de conformidad con la Ley 142 de 1994, y que hacen parte integral del documento técnico de soporte y el decreto de adopción del plan parcial.

#### 4.2.4 Etapas de desarrollo y Cronograma de Ejecución

El desarrollo del Plan Parcial La Palestina se plantea en cinco etapas. La primera de ellas corresponde al Loteo El Rincón Campestre y las infraestructuras locales necesarias para su consolidación. Las demás etapas están conformadas por los lotes de las manzanas para uso multifamiliar VIS y VIP, y las cargas locales requeridas para su desarrollo.



Plano 31. Etapas de desarrollo  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Tabla 24. Manzana o supermanzana por etapa de desarrollo  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

ETAPAS DE DESARROLLO	1 UG - 1	2 UG - 2	3 UG - 2	4 UG - 4	5 UG - 5	TOTAL ÁREA ÚTIL
AÑO DE EJECUCIÓN	2011	2011	2012	2013	2014	
<b>Manzana o Supermanzana</b>						
Supermanzana 1	0,00	21.309,62	0,00	0,00	0,00	21.309,62
Manzana 2A	1.491,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.491,20
Manzana 2B	840,23	0,00	0,00	0,00	0,00	840,23
Manzana 2C	1.050,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,08
Manzana 2D	1.981,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.981,48
Manzana 2E	1.075,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.075,87
Manzana 2F	1.689,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.689,75
Manzana 3	0,00	0,00	0,00	16.435,17	0,00	16.435,17
Supermanzana 4	0,00	0,00	0,00	0,00	32.895,51	32.895,51
Manzana 5	0,00	0,00	15.314,18	0,00	0,00	15.314,18
Supermanzana 6	0,00	0,00	37.104,72	0,00	0,00	37.104,72
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL POR ETAPA</b>	<b>8.128,62</b>	<b>21.309,62</b>	<b>52.418,90</b>	<b>16.435,17</b>	32.895,51	<b>131.187,82</b>

Tabla 25. Cargas locales por etapa de desarrollo  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

ETAPAS DE DESARROLLO	1 UG - 1	2 UG - 2	3 UG - 2	4 UG - 4	5 UG - 5	TOTAL CARGAS
AÑO DE EJECUCIÓN	2011	2011	2012	2013	2014	
<b>Red Vial Intermedia y Local</b>						<b>23.633,01</b>
V-5 - 1	0,00	1.740,83	1.719,19	0,00	0,00	3.460,02
V-5 - 2	0,00	154,99	5.387,58	0,00	0,00	5.542,57
V-5 - 3	0,00	0,00	0,00	0,00	196,64	196,64
V-7 - 1	1.592,26	320,09	825,22	1.107,97	0,00	3.845,54
V-7 - 2	0,00	0,00	0,00	1.740,76	0,00	1.740,76
V-7 - 3	0,00	0,00	0,00	0,00	1.409,40	1.409,40
V-7 - 4	0,00	0,00	4.073,61	0,00	0,00	4.073,61
V-9 - 1	1.088,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.088,46
V-9 - 2	928,21	0,00	0,00	0,00	0,00	928,21
V-9 - 3	990,44	0,00	0,00	0,00	0,00	990,44
V-9 - 4	357,36	0,00	0,00	0,00	0,00	357,36
<b>Parques</b>						<b>27.186,12</b>
CP - 1	2.037,22	3.152,91	0,00	0,00	0,00	5.190,13
CP - 2	0,00	0,00	14.603,47	3.669,26	0,00	18.272,73
CP - 3	0,00	0,00	0,00	0,00	3.723,26	3.723,26

**PLAN PARCIAL LA PALESTINA**  
LOCALIDAD DE BOSA



Parques sobre ZMPA						6.726,11
CPZ - A	0,00	1.929,14	0,00	0,00	0,00	1.929,14
CPZ - B	818,86	0,00	0,00	637,69	0,00	1.456,55
CPZ - C	0,00	0,00	0,00	0,00	3.340,43	3.340,43
<b>Equipamientos</b>						<b>15.958,71</b>
CE - 1	1.344,08	2.391,58	0,00	0,00	0,00	3.735,66
CE - 2	0,00	0,00	6.872,13	2.026,76	0,00	8.898,89
CE - 3	0,00	0,00	0,00	0,00	3.324,16	3.324,16

La tabla a continuación presenta el cronograma de ejecución del plan parcial, con los respectivos los costos de cada uno de los elementos de las cargas según la etapa en que se encuentre.

Tabla 26. Etapas de desarrollo y cronograma de ejecución  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

RESUMEN GENERAL CARGAS URBANISMO	Etapa 2	Etapa 1	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 3	TOTAL
Año de Intervención	2.011	2.011	2.012	2.013	2.014	
Construcción Vía (Excavaciones y Reellenos)	\$ 371.280	\$ 382.372	\$ 331.529	\$ 199.403	\$ 1.592.401	
Redes de Servicios	\$ 208.870	\$ 290.060	\$ 233.621	\$ 625.983	\$ 735.484	
Espacio Público	\$ 165.078	\$ 340.891	\$ 155.863	\$ 193.041	\$ 700.790	\$ 11.380.300
AIU e Imprevistos	\$ 232.884	\$ 316.663	\$ 212.991	\$ 318.259	\$ 946.461	
PARQUES	\$ 128.524	\$ 228.692	\$ 657.156	\$ 193.813	\$ 317.866	
Interventoría	\$ 94.064	\$ 132.488	\$ 135.249	\$ 130.092	\$ 364.905	
Estudios y Diseños	\$ 48.692	\$ 68.582	\$ 70.011	\$ 67.342	\$ 188.892	
				\$ 5.227.984	\$ 4.846.799	

Miles de pesos - Precios constantes de 2010

Se obtiene, que los costos directos de intervención ascienden a \$ 11.380.299.574. Cabe mencionar que la intervención genera unos costos indirectos aproximados del 24% sobre el valor de los directos.

Las cargas totales serán financiadas por METROVIVIENDA, empresa del sector público, como mecanismo de subsidio a la oferta de vivienda, dentro de su política de generación de suelo urbanizado para la construcción masiva de vivienda de interés social y prioritaria.



1279

#### 4.2.5 Reparto Equitativo por Unidad de Actuación Urbanística

Para el reparto equitativo de cargas y beneficios por Unidad de Gestión (UG) se deben prorratear las cargas a partir de los aprovechamientos. Para el caso de la UG-1, correspondiente al Loteo Informal Rincón Campestre, el cual cuenta con 143 lotes, se debe estimar el valor de los aprovechamientos total del Plan Parcial y cuantificar cuánto la UG 1 participa en ellos, dado ese porcentaje de participación serán las cargas que debe asumir toda la UG 1 y al dividirlo por el número de lotes se obtendrá la carga que debe asumir cada lote del Rincón Campestre.



PLAN PARCIAL LA PALESTINA  
LOCALIDAD DE BOSA

---



1280

ANEXOS

---



1281

**PROCESO PARTICIPATIVO**

---



NB2

## JORNADAS INFORMATIVAS SOBRE EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL LA PALESTINA UBICADO EN LA LOCALIDAD DE BOSA 1 Y 8 DE MARZO DE 2009

### Introducción

En el marco del proceso de radicación y aprobación del Plan Parcial La Palestina, el cual fue radicado por parte de Metrovivienda ante la Secretaria Distrital de Planeación y de acuerdo al Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 8, la Secretaria en mención convocó a propietarios y vecinos del Plan Parcial, así como a la comunidad en general a unas jornadas informativas en el Centro Hábitat de la localidad de Bosa para que se conociera del proyecto, se presentarán observaciones y recomendaciones.

### Proceso De Convocatoria

Metrovivienda como entidad promotora del Plan Parcial, participó en el proceso de convocatoria a través del equipo social el cual se presenta a continuación.



En días previos a las jornadas informativas se realizó una repartición de 700 volantes informativos a propietarios, vecinos y comunidad en general del Plan Parcial, el 3,5,6, 7 y

---

**Informe Elaborado por Área de Gestión Social – Dirección de Gestión Inmobiliaria**

Página 1

Calle 52 N° 13 – 64 Pisos 7, 8 y 9. Telefax: 2485016 Línea 195 Bogotá D.C.  
[www.metrovivienda.gov.co](http://www.metrovivienda.gov.co)





1283

26 de febrero de 2009. Se explicó sobre el objetivo de la jornada y se informó que también recibirían una carta por parte de la Secretaria Distrital de Planeación invitándolos a las reuniones. Los volates fueron entregados puerta a puerta a los propietarios y vecinos del Plan Parcial. Se contactó a líderes comunitarios, miembros de Juntas de Acción Comunal de los barrios La Esmeralda y La Palestina I y al rector del colegio de La Palestina I. También se dejaron volantes en tiendas y restaurantes de la zona. Se realizó un registro de los volantes entregados puerta a puerta, el cual se encuentra en el anexo 1.



Se colocaron 11 carteles el 26 de febrero de 2009 en la localidad de Bosa, en el área del Plan Parcial y en sus alrededores. Estos lugares fueron: Alcaldía Local, JAL, Subsecretaría de Integración Social, Hospital, Casa de la Justicia, Barrio La Esmeralda, área del proyecto del Plan Parcial y Centro Hábitat de Bosa.

Por último se llamó a propietarios del loteo del Rincón Campestre durante la semana del 23 al 27 de febrero de 2009 para recordarles sobre la jornada informativa.



1284



### CUADRO DE TRABAJO SOBRE LA CONVOCATORIA EQUIPO SOCIAL

PATICIPANTE (S)	FECHA	ACTIVIDAD
Angela María Castro, Adriana Díaz	Febrero 3 de 2009	Repartición de volantes puerta a puerta.
Ángela María Castro	Febrero 5 de 2009	Repartición de volantes puerta a puerta.
Ángela María Castro	Febrero 6 de 2009	Repartición de volantes puerta a puerta.
Angela María Castro, Adriana Díaz	Febrero 7 de 2009	Repartición de volantes puerta a puerta.
Angela María Castro	Febrero 26 de 2009	Repartición de volantes y colocación de afiches en la localidad.
Angela María Castro	Febrero 23, 24 y 25 de 2009	Llamadas a propietarios del loteo del Rincón Campestre para recordarles sobre la jornada informativa.

### Preparación De Las Jornadas Informativas

Informe Elaborado por Área de Gestión Social – Dirección de Gestión Inmobiliaria

Página 3

Calle 52 N° 13 – 64 Pisos 7, 8 y 9. Telefax: 2485016 Línea 195 Bogotá D.C.  
[www.metrovivienda.gov.co](http://www.metrovivienda.gov.co)





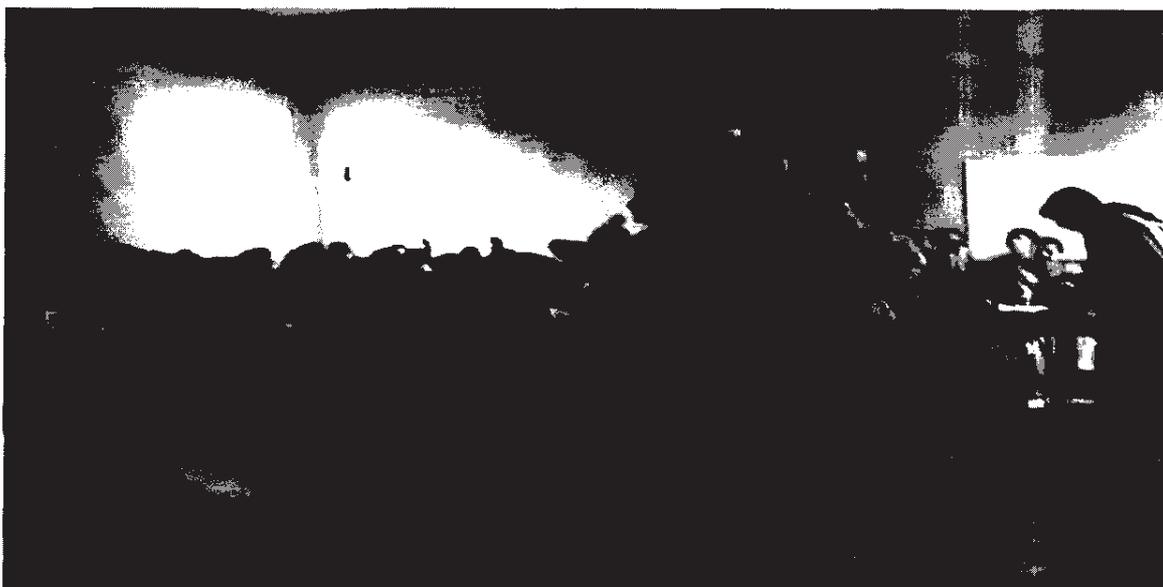
1285

Metrovivienda dispuso del auditorio del Centro Hábitat de Bosa para la realización de las jornadas, así como de los equipos necesarios para la realización de la reunión: sonido, computador y video vean. También diseño formatos de asistencia y preguntas para la jornada.

#### **Jornadas Informativas**

Las jornadas informativas se realizaron el 1 y 8 de marzo de 2009 en el Centro Hábitat de Bosa, en un horario de 9: 00 am a 11:00 am. En las reuniones participaron la Secretaria Distrital de Planeación y Metrovivienda. Asistieron un total de 226 personas a las jornadas informativas, de las cuales 178 asistieron el 1 de marzo y 48 el 8 de marzo.

En las jornadas informativas la Secretaría Distrital de Planeación inicio las reuniones, explicando que el propósito de la reunión era presentar el proyecto de Plan Parcial y recibir observaciones, comentarios o preguntas por parte de la comunidad sobre este. Explicó que era un Plan Parcial, su importancia y características.



Metrovivienda informó sobre los pasos a seguir en relación a la aprobación del Plan Parcial, presentó la ubicación del proyecto, explicó el componente de la malla vial, de los equipamientos, de las redes de servicios, de las zonas verdes y el diseño urbanístico. Se anexan las ayudas de memoria sobre las jornadas informativas.



1286

Por último se abrió un espacio para preguntas, comentarios y observaciones por parte de la comunidad. En la jornada del 1 de marzo de 2009, las preguntas se realizaron por escrito, algunas fueron contestadas en la jornada y la Secretaría Distrital de Planeación se comprometió a responder la totalidad de las preguntas por escrito. En la jornada del 8 de marzo de 2009, las preguntas se realizaron verbalmente y así mismo se contestaron.



#### Asistencia De La Comunidad A Las Jornadas Informativas

La información que se presenta a continuación se tomó de las listas de asistencia de las jornadas informativas. Se anexa registro de asistencia. Anexo 3

Marzo 1 de 2009

Propietario en el área del Plan Parcial	Arrendatario en el área del Plan Parcial	Poseedor en el área del Plan Parcial	Vecino del Plan Parcial	Total Asistentes* <sup>i</sup>
120	8	1	36	178



1237



- Propietario 120
- Arrendatario 8
- Poseedor 1
- Vecino 36

Marzo 8 de 2009

Propietario en el área del Plan Parcial	Arrendatario en el área del Plan Parcial	Poseedor en el área del Plan Parcial	Vecino del Plan Parcial	Total Asistentes*
24	2	1	10	48



- Propietario 24
- Arrendatario 2
- Poseedor 1
- Vecino 10

Total de asistentes a las jornadas según propietario, arrendatario, poseedor o vecino



1288

Propietario en el área del Plan Parcial	Arrendatario en el área del Plan Parcial	Poseedor en el área del Plan Parcial	Vecino del Plan Parcial	Total Asistentes*
144	10	2	46	226



■ Propietarios 144
■ Arrendatario 10
□ Poseedor 2
□ Vecino 46

#### BALANCE DE LAS JORNADAS

La asistencia por parte de la comunidad a las jornadas informativas fue alta, el total de asistentes fue de 226 personas. Considerando, que el Plan Parcial La Palestina está dividido en 7 predios y a su vez el predio numero 7, esta dividido en el loteo del Rincón Campestre el cual posee 143 divisiones. Se puede decir que la asistencia de los propietarios fue del 97%.

Los propietarios del loteo del Rincón Campestre poseen una actitud positiva frente al Plan Parcial La Palestina, poseen un interés muy grande en que este sea aprobado para que en un futuro puedan construir.

---

El total de los asistentes no es la sumatoria de propietarios, arrendatarios, poseedores y

---

**Informe Elaborado por Área de Gestión Social – Dirección de Gestión Inmobiliaria**

Página 7

Calle 52 N° 13 – 64 Pisos 7, 8 y 9. Telefax: 2485016 Línea 195 Bogotá D.C.  
[www.metrovivienda.gov.co](http://www.metrovivienda.gov.co)



**PLAN PARCIAL LA PALESTINA**  
LOCALIDAD DE BOSA

---



1289

**PROYECTO DECRETOD DE ADOPCIÓN**

---

**DECRETO No. \_\_\_\_\_****Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa****EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1997, 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993 y 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (Subrogado por el artículo 4 del Decreto Nacional 4300 de 2007), los artículos 38 numeral 4 del Decreto Ley 1421 de 1993, 31 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 y

**CONSIDERANDO:**

- I. *Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º numerales 2 y 3, establece "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines (...)2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)".*
- II. *Que el artículo 15, numeral 2º, de la Ley 388 de 1997 establece "Normas Urbanísticas Generales. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones".*
- III. *Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".*
- IV. *Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las*

**DECRETO No. \_\_\_\_\_****Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa**

*unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

- V. Que el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prelación señalados en la presente ley."*
- VI. Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) adelantó las actuaciones de ley para la adopción del plan parcial "La Palestina" en la localidad de Bosa, cuyos predios cuentan con un área neta urbanizable de 211.229,64 m<sup>2</sup> metros cuadrados o 21.12 hectáreas, razón por la que debe adoptarse el presente instrumento, como requisito previo para el trámite de la licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y en el Decreto Nacional 2181 de 2006.*
- VII. Que el Decreto Distrital 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 equitativo de cargas y beneficios", establece la metodología aplicable para determinar la asignación de edificabilidad y el consecuente régimen de cargas urbanísticas que se debe definir para planes parciales en Tratamiento de Desarrollo.*
- VIII. Que el "Plan Parcial La Palestina" se encuentra ubicado en suelo urbano, con Tratamiento de Desarrollo, y cuenta con una área bruta aproximada de veinticuatro hectáreas con nueve mil metros cuadrados (24,9 Has).*
- IX. Que el Plan Parcial "La Palestina", incorpora un elemento ecológico correspondiente a la zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelo, el cual se complementará con el corredor ecológico vial, articulando así las políticas de protección del medio natural, aprovechamiento sostenible de recursos, calidad de vida, estructuración espacial y coordinación institucional.*
- X. Que de conformidad con la Ley 388 de 1997 y atendiendo la situación presentada en el Plan Parcial "La Palestina", se incluye dentro de la delimitación el Barrio Rincón Campestre, el cual no se encuentra legalizado por lo tanto deberá desarrollarse y consolidarse a través de unidades de gestión urbanística, financiando las cargas urbanísticas que se detallan en el presente decreto.*
- XI. Que la adecuación de los terrenos que hacen parte del Plan Parcial que se encuentran constituidos como desarrollo progresivo deberán cumplir con las obligaciones que se impongan por las entidades competentes para la adecuación de las redes de servicios públicos correspondientes, obras de infraestructura y las cesiones gratuitas para parques, zonas verdes, vías vehiculares y*



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

*peatonales, de acuerdo a las condiciones impuestas en los documentos de viabilidad del plan parcial y de acuerdo a las cargas impuestas por los artículos 39 y 51 de la Ley 388 de 1997.*

*XII. Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:*

**A. Consulta preliminar**

Radicación

El proceso de adopción del presente Plan Parcial fue iniciado en vigencia del Decreto 1141 de 2000, según consta en los oficios radicados bajo los No. 1-2005-34545 y 1-2005-41939, presentados por el señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA, actuando en su calidad de propietario, por medio de la cual presentaron Consulta Preliminar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital con el fin de que se analizaran y definieran las determinantes para la elaboración del Plan Parcial denominado La Palestina.

Para tal efecto, el interesado aportó la siguiente documentación:

- Plancha del IGAC, a escala 1:2000 o 1:5000, con la localización y delimitación del predio;
- Identificación y delimitación gráfica de los inmuebles que conformarán el Plan Parcial;
- Formato diligenciado sobre lineamientos para planes parciales.

Mediante comunicación 1-2008-07719 la doctora OLGA TERESA AVILA ROMERO, actuando en calidad de Gerente Encargada de METROVIVIENDA, manifestó ante la Secretaría Distrital de Planeación la intención de continuar con el “apoyo en la elaboración y formulación del plan parcial La Palestina y la participación de reuniones y mesas de trabajo que se convoquen”.

Respuesta

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante oficio No. 2-2006-02147 del 27 de enero de 2006, respondió a la solicitud de consulta preliminar, enviando la delimitación del plan parcial, las determinantes urbanísticas, ambientales y geomorfológicas para su formulación, se indicaron las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales, el porcentaje del suelo a destinar para VIS y VIP, las operaciones, programas y proyectos. Adicionalmente, El Departamento Técnico Administrativo de Medio Ambiente actual Secretaría Distrital de Ambiente, mediante oficio 2006EE37773 del 22 de noviembre de 2006, definió los lineamientos ambientales para la etapa de delimitación del Plan Parcial “La Palestina”.

**B. Formulación del Proyecto**

1293



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

Radicación

Mediante oficio No. 1-2008-43380 de 10 de octubre de 2008 Metrovivienda radicó el proyecto de formulación del plan parcial y se remitieron los siguientes documentos:

- i. Planimetría:
  - Plano de localización y sistemas generales
  - Plano general de la propuesta urbana
  - Plano de red vial y perfiles viales
  - Plano de espacio público y de localización de equipamientos
  - Tres planos del trazado de las redes de servicios públicos
  - Plano de usos y aprovechamientos
  - Dos planos de asignación de cargas urbanísticas
  - Plano de asignación de cargas urbanísticas locales
  - Plano de UAU
  - Plano de etapas de desarrollo
  - Plano de ocupación de la propuesta
- ii. Documento Técnico de Soporte que incluye
  - Descripción desde el punto de vista urbanístico de la zona objeto del Plan Parcial
  - Objetivos, lineamientos y directrices del Plan Parcial
  - Identificación de los predios que conformarán el Plan Parcial con direcciones y folios de matrícula inmobiliaria
  - Descripción de las intervenciones urbanas a ser ejecutadas
  - Propuesta de la gestión del Plan Parcial
  - Descripción de las etapas de desarrollo.

1299



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

- Evaluación financiera de las obras de urbanización

iii. Archivo digital del plano

Respuesta

Mediante oficio 2-2008-38343 (falta la fecha), la Secretaría Distrital de Planeación informa que los oficios aportados por las Empresas de Servicios Públicos se encuentran vencidos, por lo cual debían ser sujetos de actualización, así mismo determinó que en relación a la formulación del Plan Parcial, éste no se encontraba radicado en debida forma, por lo cual se debían realizar los ajustes pertinentes, en cuanto al reparto de cargas y beneficios de acuerdo a los porcentajes de participación de las unidades de gestión, y el DTS.

Mediante oficio 1-2008-48257 Metrovivienda, radica en la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación los ajustes al documento técnico de soporte y a la planimetría de la formulación del Plan Parcial.

Mediante oficio No. 2-2008-39327 de 1 de diciembre 2008 la Dirección de Planes Parciales de la Secretaria Distrital de Planeación consideró que la radicación del proyecto se encontraba en debida forma, sin embargo se solicitaron ajustes que debían ser entregados una vez se culminara el proceso de información pública a propietarios y vecinos.

Una vez culminado el proceso de información pública a propietarios y vecinos, Metrovivienda radicó de nuevo el proyecto de formulación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante los oficios No. 1-2009-13897 de 2 de abril de 2009 y XXXX de X de marzo de 2010

**C. Información pública, citación a propietarios y vecinos**

De conformidad con el artículo 27, numeral 4° de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de “información pública y convocatoria a propietarios y vecinos”, para lo cual se adelantaron las siguientes fases y acciones específicas:

**1. Convocatoria:**

Tema	Desarrollo
b. Convocatoria mediante aviso de prensa.	El día 4 de marzo de 2009, se publicó en el Diario “El Tiempo” aviso de prensa invitando a la comunidad en general, vecinos, propietarios determinados y posibles propietarios indeterminados a los que no fue posible entregar comunicación mediante correo certificado, con el fin de conocer el Proyecto y a formular recomendaciones y observaciones en la Secretaría Distrital de Planeación o en las Jornadas informativas

1295



DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

c. Convocatoria mediante correo certificado.	Se realizó citación a los propietarios mediante correo certificado, señalando las fechas de las jornadas informativas y de atención personalizada en la Secretaría Distrital de Planeación.
--	---

**2. Información:** Esta fase consistió en informar a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial sobre el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación, la información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:

Tema	Desarrollo
a. Jornadas Informativas.	Los días comprendidos entre el 1° de marzo y 8 de marzo de 2009, se programaron jornadas informativas en el Centro Hábitat de Bosa ubicado en la carrera 92 No. 71 – 21 sur.
b. Atención en la Secretaría Distrital de Planeación.	Se realizó atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial en las instalaciones de la Dirección de Planes Parciales ubicado en la Carrera 30 No. 24 – 90 piso 5, el día 9 de marzo de marzo de 2009, en el horario de 9:00 a.m. a 12: 00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

**3. Observaciones y comentarios:** En el marco de las jornadas informativas algunos ciudadanos, entre propietarios y vecinos, manifestaron una serie de observaciones y comentarios, que pueden resumirse en los siguientes puntos:

Tema	Desarrollo
Ubicación de los predios	Las inquietudes están dirigidas a determinar la ubicación de los predios respecto del Plan Parcial y el tratamiento que se le daría a ciertos predios teniendo en cuenta que unos se encuentran desarrollados como sistema de loteo y otros por las condiciones especiales que recaen sobre los propietarios.
Proceso e inicio del Plan Parcial	Se formularon preguntas conducentes a la programación para el desarrollo del Plan Parcial (cronograma, inicio de obras) y gestión del plan parcial.

**D. Concepto favorable de viabilidad.**

**E. Concertación Ambiental**

**F. Conceptos sobre Servicios Públicos y Riesgos en el Desarrollo Progresivo Rincón Campestre**

1296



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

Las empresas prestadoras de servicios públicos dieron su concepto favorable a la prestación de los respectivos servicios en el área del Plan Parcial mediante los siguientes conceptos.

Concepto	Referencia	Fecha
EAAB	0885-2007-0805	10 de octubre de 2007.
GAS NATURAL	10150222-488-2009	31 de julio de 2009
ETB	1-2009-50508	18 de noviembre de 2009
CODENSA	1-2009-55368	22 de diciembre de 2009
UAESP		

La DPAE mediante Concepto Técnico 2009EE11716 del 28 de septiembre de 2009 determinó las zonas sujetas a amenaza por inundación o remoción en masa.

El IDU, mediante concepto IDU – 078011 DTP-225, estableció las condiciones, reservas de las vías de la malla vial arterial y otros aspectos relacionados, los cuales se definen el presente Decreto de acuerdo a cada unidad de gestión urbanística.

*XIII. Que el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007 establece que los planes parciales relacionados con las bases del Plan Nacional de Desarrollo no requerirán en el proceso para su adopción del trámite de concertación y consulta con el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.*

*XIV. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4300 de 2007 y el Decreto Distrital 190 de 2004, se procede a la adopción del Plan Parcial “La Palestina”.*

**DECRETA**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. ADOPCIÓN**

El presente decreto tiene como objeto adoptar el Plan Parcial “La Palestina” en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, por el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL**

1. Elevar el nivel de habitabilidad del área en donde se localiza el proyecto del Plan Parcial y de su zona de influencia; a través del mejoramiento de las condiciones ambientales del nuevo desarrollo con respecto de los desarrollos existentes, entendiendo por ambiental el conjunto de lo físico, lo social y lo económico. (Art. 8 POT Política ambiental).

**DECRETO No. \_\_\_\_\_****Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

2. Incentivar la urbanización legal a partir de un modelo que pueda competir económicamente con los desarrollos clandestinos por cuanto se eviten los costos por legalización y mejoramiento integral, que ofrezcan seguridad jurídica a los propietarios de suelo y viviendas, y que a la vez ofrezca mejores condiciones ambientales para sus habitantes. (Art. 7 POT Política de competitividad).
3. Garantizar que la urbanización de la porción de suelo correspondiente al Plan Parcial, cuente con la infraestructura necesaria para soportar los nuevos usos que le corresponden en concordancia con el modelo de ciudad adoptado por el POT. (Art. 31 POT Planes parciales).
4. Potenciar en el área del Plan Parcial, las ventajas ecológicas y paisajísticas del sector derivadas de su vecindad con el río Tunjuelo, a través de la recuperación de la ronda y zona de manejo y preservación ambiental del río como espacio público, corredor ecológico y elemento determinante del paisaje de la ciudad. (Art. 8 POT Política ambiental).
5. Cualificar el espacio urbanizable, incrementando la cantidad y calidad de los espacios públicos y zonas verdes de recreación activa y pasiva, atendiendo el déficit actual del área.
6. Integrar a la formalidad el loteo de origen ilegal “Rincón Campestre”.

**Artículo 3. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL**

1. Hacer de la formulación del plan parcial un proceso participativo, en el que intervenga además de la Administración los directamente interesados, como son los propietarios del suelo y sus representantes; de manera que los resultados del mismo sean positivos para los promotores y para la ciudad en el marco de lo físico, lo económico, y lo social.
2. Definir unidades de gestión y/o unidades de actuación urbanística en función del reparto equitativo de cargas y beneficios, así como de la viabilidad de la gestión por parte de los propietarios más interesados; además de áreas de manejo especial para las zonas cuyas características especiales así lo requieran.
3. Proponer, definir y concretar por parte de la Administración, los instrumentos que harán posible el reparto equitativo de cargas y beneficios, y el reajuste de terrenos en la(s) unidad(es) de gestión y/o unidad(es) de actuación urbanística que se determine(n) como prioritaria(s) por el interés de los propietarios en la urbanización, de manera que se garantice la correcta aplicación de los mismos y se evite la inequidad en el momento del reparto.
4. Concretar en el diseño urbanístico con los objetivos generales y específicos del plan parcial.



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa**

5. Definir las normas urbanísticas, os mecanismos de financiación, el cronograma y las etapas de desarrollo necesarios para que el Barrio El Rincón Campestre pueda ser incorporado al perímetro urbano de la ciudad, en condiciones óptimas de habitabilidad.

**Artículo 4. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde al área definida por el plano N° XXXX, denominado "XXXXX", a escala XXXX, que forma parte integral del presente Decreto.

Los inmuebles objeto del presente decreto, se encuentran en un área delimitada de la siguiente manera:

Localización	Límite	Condición	Plano topográfico	Licencia urb./cons.	Observaciones
Norte	La Esmeralda	Desarrollado	B 628/4-03	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	La Paz San Ignacio Las Vegas de Bosa	Desarrollado	B224/1-14 y 15	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	Río Tunjuelo				SAP
Oriente	San Diego La Paz IV Sector	Desarrollado	B225/4-15	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	Nuestra Señora de La Paz	Desarrollado	B250/4-07	Resolución 337 de 1999	Legalizado
	Los Sauces Bosa	Desarrollado	B224/4-06	Resolución 444 de 1997	Legalizado
	El Sauce Sector los Cedros	Desarrollado	B224/4-13	Resolución 15 de 1999	Legalizado
	Los Sauces	Desarrollado	B224/4-6	Resolución 15 de 1999	Legalizado
	Villa de Sauita	Desarrollado	B224/4-1	Resolución 364 de 1991	Legalizado
	Antonia Santos	Desarrollado	B343/4-4A	Resolución 492 de 1990	Legalizado
Sur	Humberto Valencia II	Desarrollado	B250/4-03	Resolución 444 de 1997	Legalizado
	La Palestina I	Desarrollado	B292/4-00	Resolución 1126 de 1996	Legalizado
Occidente	Santa Lucía	Desarrollado	B250/4-02	Resolución	Legalizado

1299



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa

				444 de 1997	
	Islandia	Desarrollado	B250/4-07	Resolución 337 de 1999	Legalizado

**Parágrafo.** Al interior del área están incluidos, total o parcialmente predios que se encuentran listados en el Documento técnico de soporte y en el [REDACTED], que hacen parte integral del presente Decreto.

**Parágrafo 2.** La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

#### Artículo 5. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente plan parcial.

	ÁREAS	Área (m <sup>2</sup> )	Área (ha)	Relación sobre ANUBCC
<b>E</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	249.007	24,901	
<b>F</b>	Cargas Generales	41.140	4,114	
<b>G</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (E-F)</b>	207.867	20,787	
<b>H</b>	Controles Ambientales de la MVA Av. Circunvalar del Sur	8.384	0,838	
<b>I</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE ÍNDICES</b> Incluye el 50% del Área de Cesión de Parque sobre ZMPA	211.230	21,123	
<b>J</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b> Descontando el Área de Control Ambiental (G - H)	199.482	19,948	100,00%
<b>K</b>	Vías Intermedias y Locales	23.633	2,363	11,85%
<b>L</b>	Cesión de Espacio Público para parques	33.912	3,391	17,00%
<b>M</b>	Cesión Adicional de Espacio Público	1.514	0,151	0,76%
<b>N</b>	Cesión de Equipamientos Colectivos	15.959	1,596	8,00%
<b>O</b>	<b>ÁREA ÚTIL (J-K-L-M-N- Área de cesión de parque sobre ZMPA)</b>	131.188	13,119	65,76%

Nota: ANUBCC= Área Neta Urbanizable base para el cálculo de cesiones

**Parágrafo.** Las áreas incluidas dentro de la tabla pueden ser precisadas de acuerdo con los soportes técnicos y, para el caso de las correspondientes cesiones de espacio público y equipamientos colectivos, no serán menores a los porcentajes establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### Artículo 6. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

Hacen parte integral de este decreto los siguientes documentos:

1300



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

1. Documento Técnico de Soporte del Decreto de adopción del Plan Parcial
2. Resolución No. XXXXXXXX expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de la cual se establece la viabilidad a la formulación del Plan Parcial.
3. Conceptos Técnicos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.
4. Acta de concertación con la Secretaria Distrital del Ambiente del XXXXXX
5. Memoria del proceso de información pública a propietarios y vecinos.
6. Cartografía en medio magnético y papel de seguridad definida

PLANO No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
1	Estructura del Plan Parcial	1:2000
2	Predios del plan parcial	1:2000

**Parágrafo.** Los contenidos de los documentos técnicos de soporte del presente decreto, tanto escritos como planimétricos, podrán ser precisados de acuerdo con soportes debidamente motivados, revisados y aprobados por la Secretaría de Planeación Distrital.

**TÍTULO II. ELEMENTOS QUE ESTRUCTURAN EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO**

**CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL**

**Artículo 7. FUNCIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

En el marco del ordenamiento del Distrito Capital, es la Estructura Ecológica Principal y los elementos que la constituyen, el soporte y ordenador de todas las intervenciones sobre el territorio, dado su valor ecológico, paisajístico y cultural.

**Artículo 8. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

Dentro del presente plan parcial, se encuentran el siguiente elemento que conforman la estructura ecológica principal.

Componente	Elemento	Ubicación / Características
Corredor Ecológico de Ronda	Río Tunjuelo	Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del cuerpo de agua. Se constituye en la columna vertebral de la Estructura Ecológica Principal de la zona, e integrador del sur de la ciudad cuya función esencial es soportar y conducir la biodiversidad y mejorar la calidad ambiental.

1301



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa

Corredores ecológicos viales	Zonas verdes y las áreas de control ambiental de la Av. Ciudad de Cali	
------------------------------	--	--

**Artículo 9. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS POR INUNDACIÓN O REMOCIÓN EN MASA**

De acuerdo con lo establecido por el concepto técnico 2009EE11716 del 28 de septiembre de 2009 expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), el plan parcial "La Palestina" presenta hacia la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo amenaza alta, media y baja por inundación, motivo por el cual se establecen las siguientes disposiciones:

- No es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación para el sector del polígono del plan parcial que está en amenaza media, por lo cual se considera viable continuar con el proceso del Plan Parcial para el área que se encuentra en amenaza media.
- Es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el lote y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación más conveniente para hacer habitable esta zona y evitar problemas con el nivel freático presente en el sector. Se debe garantizar la estabilidad del proyecto teniendo en cuenta que en este sector probablemente los suelos están saturados.
- Considerar las condiciones de drenaje natural del lote y revisar las modificaciones que se han hecho al mismo.
- Es indispensable adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas tanto lluvias como de negras por el sistema de alcantarillado

Recomendaciones: (Debemos decidir si esto se debe colocar, y como se aplicara en el DTS y en el Decreto – lo coloque para definir, en cuanto a la zona de amenaza alta, si se realizaran obras para la estabilización de los jarillones y de los Talud)

Adicionalmente, establece lo siguiente sobre los jarillones del río Tunjuelo:

*“Los jarillones del río Tunjuelo en el tramo del barrio Antonia Santos hasta su confluencia con el río Bogota que corresponde a una zona semi-rural y rural tiene una adecuada estabilidad. En particular en este tramo se realizó en 1993 una caracterización del subsuelo para los jarillones de ambas márgenes, en los últimos 3.2 km de su recorrido antes de la entrega al río Bogota...Por lo anterior, se puede concluir que los jarillones del tramo final de 3.2 km del río Tunjuelo tienen una consistencia y conformación de materiales que garantiza su estabilidad”*

En la evaluación general de los jarillones indica:



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa

“Los jarillones que bordean el río Tunjuelo en los tramos adyacentes a los barrios objeto del presente estudio, presentan en general, una adecuada protección con pasto y una condición de estabilidad que puede catalogarse de satisfactoria. Se presetan tan solo algunos fenómenos de erosión superficial que no llegan a afectar de manera significativa la estabilidad del jarillón”.

Artículo 10. NORMAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS.

Incluir las disposiciones de la concertación ambiental con la SDA

a. Sobre manejo de ruido y emisiones de aire para la construcción de la malla vial arterial

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) en cumplimiento de lo dispuesto por el POT, ejecuta los planes, programas y proyectos competentes al Sistema de Movilidad en sus Subsistemas: Vial, de Transporte y Subsistema Vial Peatonal. Para la construcción de la Av. Ciudad de Cali, el IDU debe formular un Plan de Manejo Ambiental, el cual debe incluir un estudio de aire y ruido, teniendo en cuenta la normatividad ambiental vigente descrita a continuación:

<b>RUIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección contra emisión de ruido.</li> <li>- Nivel de ruido en la construcción de vías.</li> <li>- Control de ruidos.</li> <li>- Estándares máximos de emisión de ruidos.</li> <li>- Normas sobre generación y emisión de ruidos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ART. 33 C.R.N.R.</li> <li>- ART. 14,15 D. 948/95</li> <li>- ART. 42-64 D.948/95</li> </ul>
<b>AIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estado mantendrá la atmósfera en condiciones aptas para la vida.</li> <li>- Normas sobre emisiones atmosféricas.</li> <li>- Análisis de la calidad del aire.</li> <li>- Reglamento de protección al aire.</li> <li>- Normas sobre protección y control de la calidad del aire.</li> <li>- Regula criterios de calidad de los combustibles en motores de combustión interna.</li> <li>- Adopta la declaración denominada informe de estado de emisiones.</li> <li>- Niveles permisibles producidos por fuentes móviles terrestres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 73-76C.R.N.R.</li> <li>- Art. 41,48 C.R.N.R.</li> <li>- D. 2206/83</li> <li>- D. 1962/85.</li> <li>- D. 2308/86</li> <li>- Art. 1-138 D.948/95</li> <li>- D. 2107/95.</li> <li>- RS. 898 Agosto 23/96</li> <li>- RS. 1351 Nov. 14/95</li> <li>- RS. 0.05 Enero 9/96</li> </ul>



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa

## CAPÍTULO II. SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

### Artículo 11. SISTEMA DE MOVILIDAD

Tiene como fin integrar de manera jerarquizada los diferentes tipos de vías y espacios públicos garantizando la movilidad y conexión entre los tejidos urbanos. (Art. 162 Decreto 190 de 2004 – POT).

### Artículo 12. MALLA VIAL ARTERIAL

El eje más importante de la Malla Vial Arterial para el plan parcial La Palestina es la Avenida Ciudad de Cali, entre el Río Tunjuelo y la vía V-5 xxx

### Artículo 13. - MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL

Las vías de la malla vial intermedia y local que tienen relación con el presente Plan Parcial, se encuentran identificadas en el [REDACTED] y son las siguientes:

Malla vial intermedia y local	Área (m <sup>2</sup> )
<b>Cesiones para Malla Vial Intermedia</b>	<b>9.199,23</b>
Vía V-5 – 1	3.460,02
Vía V-5 – 2	5.542,57
Vía V-5 – 3	196,64
<b>Cesiones para Malla Vial Local</b>	<b>14.443,78</b>
Vía V-7 – 1	3.845,54
Vía V-7 – 2	1.740,76
Vía V-7 – 3	1.409,40
Vía V-7 – 4	4.073,61
Vía V-9 – 1	1.088,46
Vía V-9 – 2	928,21
Vía V-9 – 3	990,44
Vía V-9 – 4	357,36
<b>Total Cesiones para Malla Vial</b>	<b>42.330,21</b>

Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas.

La nomenclatura vial usada en el presente Decreto es indicativa y será definida posteriormente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

1304



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

**Parágrafo 1.** Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en el plano topográfico aprobado, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto 323 de 1992.

**Parágrafo 2.** La Malla Vial Local Peatonal (V-9) contemplada en el proyecto para el área perteneciente al Loteo Informal Rincón Campestre, responde al reconocimiento del trazado vial hoy dispuesto en el área del Loteo. En el marco de las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) reconocerá el desarrollo progresivo de las vías locales existentes, con perfil tipo V-9 de ocho metros peatonales con superficie en recebo, lo cual será responsabilidad del urbanizador según constará en la correspondiente licencia de urbanismo; a partir de esta condición se desarrollarán progresivamente para su adecuación a la superficie en adoquinado a cargo de la UAERMV o Alcaldía Local, según las competencias, todo lo anterior, de manera que se posibilite la regularización del Loteo Informal Rincón Campestre y su integración al entorno urbano circundante

**Artículo 14. FUNCIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

El sistema de servicios públicos cumple con la función de garantizar el abastecimiento y tratamiento adecuado del recurso hídrico, así como del acceso a los servicios de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área.

**Artículo 15. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Para la expedición de las licencias de urbanismo que se deriven del presente Plan Parcial, se deben tener en cuenta los siguientes requerimientos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos:

- a) Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB): Mediante concepto técnico \_\_\_\_\_ del \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, radicado en SDP como \_\_\_\_\_ se otorga la posibilidad de servicios, señalando que el urbanizador deberá dar cumplimiento a los siguientes aspectos específicos en materia de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial:

Acueducto

Se debe tener en cuenta:

Drenaje Sanitario

Drenaje Pluvial



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

Para el servicio de alcantarillado pluvial se deben tener en cuenta las quebradas existentes en el sector:

- b) **GAS NATURAL.** Mediante oficio 10150222-488-2009 del 31 de julio de 2009, la empresa señala que para ejecutar las obras necesarias se deberá celebrar un convenio de colaboración comercial y técnica entre los urbanizadores y Gas Natural, mediante el cual se comprometa a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores y a la normas establecidas en el artículo 229 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- c) **EMPRESA DE TELEFONO DE BOGOTA.** Mediante oficio 1-2009-50508, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación el día 18 de noviembre de 2009, la ETB certificó la viabilidad de prestación del servicio, señalando que la misma puede hacerse desde la Central de Bosa, y que la construcción de redes para acceder a los predios estará a cargo de la ETB pero que el urbanizador, cualquiera de los gestores correspondientes deberá cumplir los requisitos para líneas internas, las cuales deben ir desde el strip o caja Terminal hasta el aparato telefónico deberá estar a cargo del Urbanizador.
- d) **CODENSA.** Mediante oficio 1-2009-55368, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación el día 22 de diciembre de 2009, la empresa , la empresa certificó que para la disponibilidad del servicio de energía en todo el Plan Parcial, es necesario realizar un estudio de factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y el punto de conexión.

**Artículo 16. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público están conformadas por el área señalada en el cuadro de áreas y en el Plano Anexo No. 1 "Estructura del Plan Parcial", y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 262 del Decreto 190 de 2004 en materia de usos, índices de ocupación, índices de construcción y volumetría.

**Artículo 17. CESIONES DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO.**

Las cesiones para espacio público, están conformadas por el área señalada por el cuadro de áreas destinadas para parques, áreas de control ambiental y áreas adicionales que se cedan por cualquier concepto.

<b>Cesiones de Suelo para Espacio público</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>% sobre ANU base para cesiones</b>
<b>Cesiones para Parques</b>	<b>33.912,24</b>	<b>17%</b>
Cesión Parque CP – 1	5.190,13	
Cesión Parque CP – 2 (Parque Zonal)	18.272,73	
Cesión Parque CP – 3	3.723,26	



DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa**

Cesión Parque sobre ZMPA CPZ – A	1.929,14	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ – B	1.456,55	
Cesión Parque sobre ZMPA CPZ – C	3.340,43	

Las cesiones para espacio público deberán considerar los siguientes requerimientos:

- a. El diseño, adecuación y dotación de las áreas de cesión destinadas a espacio público se llevarán a cabo por parte del urbanizador.
- b. Teniendo en cuenta que la adopción del presente Plan Parcial genera un parque de escala zonal, el mismo se considera integrado a la Estructura Ecológica Principal, Sistema de Parques Urbanos en los términos de los artículos 75, numeral 2, y 97 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- c. El parque de escala zonal generado por el presente Plan Parcial deberá contar con un Plan Director que contendrá, como mínimo, los aspectos determinados en el artículo 252 y siguientes del Decreto 190 de 2004.
- d. Los parques vecinales y de bolsillo generados por el presente plan parcial y las cesiones adicionales deberán ajustarse a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 18. ANDENES Y NORMAS PEATONALES**

Los andenes deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el artículo 264 del Decreto 190 de 2004 y por la Cartilla de Andenes (Decreto 602 de 2007).

Adicionalmente, los andenes deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 y demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 19. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO.**

Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público, Decreto Distrital 215 de 2005, la relación existente entre la densidad poblacional proyectada y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes generados, el Plan Parcial "La Palestina" no es generador de déficit de espacio público, tal y como se señala a continuación:

1307



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa**

USO	ANU	m <sup>2</sup> de construcción final	No. Viviendas	Habitantes x Vivienda	Población	Estándar zonas verdes	Zonas verdes en el Plan Parcial
VIP	105.437	130.905	2.480	3,44	8.531	34.119	33.912
VIS	102.430	210.074	3.388	3,44	11.655	46.620	
<b>TOTAL</b>	<b>207.867</b>	<b>340.979</b>	<b>5.868</b>	<b>3,44</b>	<b>20.185</b>	<b>34.119</b>	

**Parágrafo.** Teniendo en cuenta lo señalado por el artículo 9 del Decreto 436 de 2006, y que la vocación del presente plan parcial es predominantemente de Vivienda de Interés Prioritario, la consolidación de la meta establecida por el Plan Maestro de Espacio Público se promoverá a través de las cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes que produzcan los usos no residenciales.

**Artículo 20. FUNCIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

El sistema de equipamientos cumple con la función de garantizar el acceso de la población residente y proyectada dentro del área a los servicios sociales de salud, bienestar social, educación, recreación, seguridad y justicia, bajo los principios de equidad espacial con respecto a las zonas residenciales, y de preservación e integración de los elementos ambientales que conforman el área.

**Artículo 21. CESIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO**

Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público están conformadas por el área señalada en el cuadro de áreas y en el Plano Anexo No. 1 "Estructura del Plan Parcial", y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 262 del Decreto 190 de 2004 en materia de usos, índices de ocupación, índices de construcción y volumetría.

Cesiones de Suelo para Equipamientos	Área (m <sup>2</sup> )	% sobre ANU base para cesiones
<b>Cesiones para Equipamiento Comunal Público</b>	<b>15.958,71</b>	<b>8%</b>
Cesión Equipamiento CE - 1	3.735,66	
Cesión Equipamiento CE - 2	8.898,89	
Cesión Equipamiento CE - 3	3.324,16	

**TÍTULO IV. GESTIÓN DE PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I. PROMOTOR Y URBANIZADOR DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 22. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL.**

El promotor del plan parcial será Metrovivienda?????, quien deberá adelantar, entre otras, las siguientes acciones:



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

1. Garantizar en forma, proporción y en los tiempos establecidos los recursos para construir las obras de infraestructura para ejecutar el proyecto urbanístico planteado en este decreto.
2. Solicitar la expedición del proyecto urbanístico general para las unidades de gestión definidas en suelo sin desarrollar ante Curaduría Urbana
3. Convocar a inversionistas privados que puedan aportar recursos para la financiación de las obras de infraestructura definidas para este plan parcial
4. Promover esquemas de comercialización de suelo urbanizado que faciliten la recuperación de la inversión realizada para el desarrollo de este plan parcial.
5. Diseñar y celebrar contratos de fiducia mercantil como mecanismo que instrumente los aportes y que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, en desarrollo de la autorización contenida en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.
6. En los casos en que se realicen aportes de suelo o capital líquido estos deberán ser remunerados con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente decreto.
7. Gestionar los posibles traslados de áreas destinadas a Vivienda de Interés Social y/o Prioritario, con cargo a los proyectos ubicados en tratamiento de desarrollo, de conformidad con los lineamientos establecidos por el Decreto 4259 de 2007.

**Artículo 23. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.**

Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia.
2. Para efectos de la entrega al DADEP y escrituración a nombre del Distrito Capital de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.
3. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD).
4. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
5. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.

309



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

6. Ejecutar las obras, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
7. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
8. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
9. Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con las obligaciones para Vivienda de Interés Social o de Interés Prioritario, de conformidad con lo previsto en este Decreto.
12. Cumplir con las recomendaciones establecidas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), en el concepto técnico No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y seguir las directrices para adelantar procesos de urbanismo y construcción establecidos en el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 24. OBLIGACIONES PARA COMPLETAR EL URBANISMO DEL RINCÓN CAMPETRE**

Se establece que para el desarrollo de las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, correspondientes al Loteo Informal Rincón Campetrestre, se deberán cumplir con las obligaciones propias de la modalidad de “desarrollo progresivo”, a saber:

1. Los propietarios de los predios incluidos en las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, harán las veces de Urbanizador Responsable, y deberán cumplir por tanto con las obligaciones propias de tal calidad.
2. Por ser un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), se autoriza, previa autorización de las empresas o entidades responsables, la construcción de las redes domiciliarias de alcantarillado pluvial, alumbrado público y redes de gas, la dotación de parques, la construcción de equipamientos públicos y comunitarios y la pavimentación de vías; acorde con lo establecido en las normas vigentes y los conceptos técnicos emitidos por las entidades competentes, y que hacen parte integral del documento técnico de soporte y el decreto de adopción del plan parcial.
3. Los compromisos de ejecución posterior de las obras de urbanismo por parte del urbanizador responsable, que según la propuesta corresponde a las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, deberán garantizarse mediante la presentación de una póliza de cumplimiento ante las empresas y entidades competentes, en cada caso, y a su favor, equivalente al valor de las obras correspondientes, con una vigencia igual a la de la licencia de urbanismo más cinco años.
4. Por ser la comunidad la que hace las veces de urbanizador responsable, se deberá aportar, además, el acta de concertación suscrita entre eventuales adquirentes y el urbanizador, en la que

1310



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

conste la aceptación de estas obligaciones por parte de la comunidad y su compromiso para asumir los costos correspondientes.

5. En la(s) licencia(s) de urbanismo que se autorice para las manzanas M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F, deberán definir las obligaciones de los urbanizadores y de las comunidades respecto de la construcción de las obras de urbanización que se postergan, de conformidad con los parámetros establecidos por las empresas o entidades competentes.
6. Las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo, deberán construirse de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades distritales competentes de conformidad con la Ley 142 de 1994, y que hacen parte integral del documento técnico de soporte y el decreto de adopción del plan parcial.

**Artículo 25. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Se admitirá la participación en la gestión del plan parcial de terceros inversionistas interesados que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias u cualquiera otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente decreto.

**Parágrafo.** Si el aporte realizado se hace en dinero en efectivo este será el parámetro de valoración, si se verifica mediante la realización de obras el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

**CAPÍTULO II. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 26. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en el decreto 190 de 2004 y el decreto 436 de 2006, el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios del área beneficiaria.

Por lo tanto, en el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

**Parágrafo:** Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a posibles cambios o

1311



DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

**Artículo 27. TIPOS DE CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**

Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial están constituidas por el suelo para las obras de infraestructura vial, elementos de la estructura ecológica principal, redes de servicios públicos, espacio público y equipamientos y los costos de construcción de las mismas y los demás costos de gestión definidos en este decreto. Estas cargas se precisan para el ámbito del Plan Parcial como cargas generales y cargas locales, en los términos que se definen en los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004 y que se precisan en este decreto.

1. **Cargas Generales** Están constituidas por los tramos de la malla vial arterial, los elementos de la estructura ecológica principal, y la afectación de la red de alcantarillado, como se muestra en la siguiente tabla:

<b>Cargas generales</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
ZMPA Río Tunjuelo*	18.560,66
Malla Vial Arterial Avenida Ciudad de Cali	18.697,20
Afectación Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	3.882,10
<b>Total</b>	<b>41.139,95</b>

2. **Cargas Locales.** Estas cargas corresponden a:

a). **Malla vial intermedia y local.** Corresponde tanto al suelo como a los respectivos costos de construcción.

b). **Servicios públicos.** La construcción de redes de servicios públicos se realizará de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente Decreto, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del Plan Parcial.

c). **Espacio público y equipamiento.** La cesión de suelo, dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo y adecuación del área destinada a equipamiento comunal público, correspondientes al porcentaje de área neta urbanizable señalada en el cuadro de áreas. Se incluye también las cesiones adicionales de suelo para zonas verdes.

d) **Control ambiental** de las vías de la malla vial arterial. Se contabilizan los que corresponden a las vías Sanafè, Tintal y Circunvalar del Sur

1312



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

<b>Cargas Locales</b>	<b>Área (m2)</b>
Malla vial intermedia y local	23.633,01
Suelo para parques	33.912,24
Suelo para equipamientos	15.958,71
Control ambiental	8.384,33
Cesiones adicionales para zonas verdes	1.513,50
<b>Total</b>	<b>83.401,80</b>

**Artículo 28. CESIONES ADICIONALES DE SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES.**

Para efectos de cumplir con lo establecido en los Artículos 34 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, se establece el área de cesión adicional de suelo para elementos de las cargas generales, señalado en la siguiente tabla:

<b>ÍTEM</b>	<b>Unifamiliar VIP</b>	<b>Multifamiliar VIP</b>	<b>Multifamiliar VIS</b>
IC Resultante	1,00	1,00	0,80
IC Final	1,41	1,21	1,59
Fórmula Cesiones Adicionales (Dcto 436/06)	$Sa = ((Icf - Icr) \times 10.000) / 4,8$	$Sa = ((Icf - Icr) \times 10.000) / 4,8$	$Sa = ((Icf - Icr) \times 10.000) / 4,8$
Área a ceder por hectárea neta urbanizable	844,32	441,13	1.641,25
Área Neta Urbanizable (has.)	1,29	9,26	10,24
<b>Área total a ceder para MVA</b>	<b>1.087,46</b>	<b>4.082,97</b>	<b>16.811,24</b>
<b>Área total a ceder para MVA</b>	<b>21.981,66</b>		
<b>Avenida Ciudad de Cali</b>	<b>18.697,20</b>		

**Artículo 29. ESTIMACIÓN DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS**

El cálculo de los costos de las cargas urbanísticas definidas en el presente Decreto se hace con base en los perfiles o dimensiones, la topografía y demás especificaciones de cada una de ellas de acuerdo con los diseños técnicos de este Plan Parcial y de los costos de gestión asociados a la ejecución del mismo. Los costos se encuentran detallados en el Documento Técnico de Soporte de este Decreto. A continuación se presenta la inversión total estimada que debe ser financiada por este Plan Parcial.

<b>Carga</b>	<b>Costo (en millones de pesos)</b>
Vías (incluye excavaciones y rellenos)	2.876.985

1313



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa

Redes de Servicios	2.094.018
Espacio Público	1.555.663
Parques	1.526.051
AIU e Imprevistos	2.027.258
Interventoría	856.798
Estudios y Diseños	443.519
<b>TOTAL</b>	<b>11.380.292</b>

**Parágrafo 1.** La intervención genera costos indirectos aproximados del 25% sobre el valor de los costos directos.

**Parágrafo 2.** Las cargas locales serán financiadas por Metrovivienda siempre y cuando obtenga una contraprestación, y por los propietarios de los lotes ubicados en el Rincón Campestre.

**Parágrafo 3.** Estos costos son estimados e indicativos y se actualizarán con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y con los Índices de Precios de la Construcción, dependiendo del tipo de rubro o de acuerdo con las especificaciones técnicas en el momento de ejecutar la obra.

### CAPÍTULO III. ETAPAS DEL PROYECTO

#### Artículo 30. UNIDADES DE GESTIÓN

Para el desarrollo del Plan Parcial se plantea la definición de cinco (5) Unidades de Gestión, que se muestran en el Plano No. XXX. La primera de ellas corresponde a los predios que conforman el Loteo Informal Rincón Campestre, la segunda corresponde a los cinco (5) predios localizados al costado noroccidental del Plan, las unidades tres (3), cuatro (4) y cinco (5) se encuentran contenidas en el predio de mayor extensión.

**Parágrafo 1.** Estas fases de ejecución podrán ser modificadas siempre que se garantice la prestación efectiva de servicios públicos, la accesibilidad y no se alteren los criterios y metodologías de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidas en este Decreto.

**Parágrafo 2.** Con la delimitación de las unidades de gestión se diferencia un “área con condiciones especiales de reparto Rincón Campestre”, asentamiento existente, y las demás como unidades de gestión con suelo por desarrollar.

**Parágrafo 3.** Las unidades de gestión podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general. Lo anterior, sin perjuicio que sea posible formular Unidades de Actuación Urbanística (UAU), que faciliten un eventual proceso de reajuste de terrenos o de

1314



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa

que con posterioridad a la adopción del plan parcial sea posible solicitar diferentes licencias de urbanización al interior de la Unidad de Gestión.

**Artículo 31. FASES DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Con base en las unidades de gestión, se definen las siguientes 5 etapas de ejecución del plan parcial

ETAPAS DE DESARROLLO	1 UG - 1	2 UG - 2	3 UG - 2	4 UG - 4	5 UG - 5	TOTAL ÁREA ÚTIL
AÑO DE EJECUCIÓN	2011	2011	2012	2013	2014	
Supermanzana 1		21.309,62				21.309,62
Manzana 2ª	1.491,20					1.491,20
Manzana 2B	840,23					840,23
Manzana 2C	1.050,08					1.050,08
Manzana 2D	1.981,48					1.981,48
Manzana 2E	1.075,87					1.075,87
Manzana 2F	1.689,75					1.689,75
Manzana 3				16.435,17		16.435,17
Supermanzana 4					32.895,51	32.895,51
Manzana 5			15.314,18			15.314,18
Supermanzana 6			37.104,72			37.104,72
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL POR ETAPA</b>	<b>8.128,62</b>	<b>21.309,62</b>	<b>52.418,90</b>	<b>16.435,17</b>	<b>32.895,51</b>	<b>131.187,82</b>

**Parágrafo 1.** Estas fases de ejecución podrán ser modificadas por Metrovivienda siempre que se garantice la prestación efectiva de servicios públicos, la accesibilidad y no se alteren los criterios y metodologías de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidas en este Decreto.

**Parágrafo 2.** La primera etapa corresponde al Loteo El Rincón Campestre y las infraestructuras locales necesarias para su consolidación. Las demás etapas están conformadas por manzanas para uso multifamiliar VIS y VIP, y las cargas locales requeridas para su desarrollo.

1315



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa

#### CAPÍTULO IV. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS

##### Artículo 32. PARTICIPACION DISTRITAL EN PLUSVALIA

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto 190 de 2004 y el Acuerdo 118 de 2003, la adopción del presente plan parcial puede constituir hecho generador de plusvalía.

En caso de existir efecto plusvalía y una vez liquidado y en firme el mismo, la Secretaría de Hacienda y Metrovivienda definirán las fórmulas y mecanismos que se implementarán para hacer efectivo el pago de la misma y establecerán los mecanismos presupuestales que permitan invertir recursos por tal concepto en el propio ámbito del plan parcial, de conformidad con la destinación de los recursos de la participación en plusvalías establecida por el Acuerdo 118 de 2003

##### Artículo 33. LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA.

El efecto plusvalía se calculará teniendo en cuenta entre otras disposiciones lo previsto en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 del 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008 y los artículos 1º y 2º del Decreto Distrital 084 de 2004.

#### TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

##### Artículo 34. SUBDIVISIÓN ESPACIAL.

De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, y tal como consta en el Plano No. 1 "Estructura del Plan Parcial", el área del Plan Parcial delimitada en el presente Decreto se encuentra subdividida en diez manzanas, de las siguientes dimensiones:

Nombre manzana	Área m <sup>2</sup>	Nombre manzana	Área m <sup>2</sup>
Supermanzana 1	21.309,62	Manzana 2B	840,23
Supermanzana 6	37.104,72	Manzana 2C	1.050,08
Manzana 3	16.435,17	Manzana 2D	1.981,48
Supermanzana 4	32.895,51	Manzana 2E	1.075,87
Manzana 5	15.314,18	Manzana 2F	1.689,75
Manzana 2ª	1.491,20		
<b>Total área útil</b>			<b>131.187,82</b>

**Parágrafo.** El área de las manzanas aquí señaladas es aproximada, y obedece al planteamiento general del Plan Parcial. Sin embargo, el área definitiva de las manzanas será el que resulte de aplicar el artículo 18 del Decreto Distrital 327 de 2004, en lo relacionado con los radios de giro y los trazados definitivos de la malla vial arterial y la malla vial local, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se

1316



DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

adopten con base en el presente Decreto, conservando, en todo caso, las características de localización, geometría y demás criterios para el diseño urbano.

**Artículo 35. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO.**

El área de actividad del Plan Parcial, está definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, como Área Urbana Integral. Los usos permitidos en el Plan Parcial son los correspondientes a la zona residencial, según se presenta en el [REDACTED], para cada una de las manzanas definidas, como se presenta en la siguiente tabla:

<b>USOS DE LAS MANZANAS</b>	<b>AREA m<sup>2</sup></b>
<b>RESIDENCIAL NETO - MULTIFAMILIAR VIP</b>	<b>58.414,33</b>
Supermanzana 1	21.309,62
Supermanzana 6	37.104,72
<b>RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS - MULTIFAMILIAR VIS</b>	<b>64.644,86</b>
Manzana 3	16.435,17
Supermanzana 4	32.895,51
Manzana 5	15.314,18
<b>RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA - UNIFAMILIAR VIP</b>	<b>8.128,62</b>
Manzana 2 <sup>a</sup>	1.491,20
Manzana 2B	840,23
Manzana 2C	1.050,08
Manzana 2D	1.981,48
Manzana 2E	1.075,87
Manzana 2F	1.689,75
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>131.187,82</b>

Los usos no consignados en el presente Decreto se encuentran prohibidos.

**Parágrafo:** Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

**Artículo 36. USO RESIDENCIAL**

El uso residencial en este Plan Parcial, se clasifica en las siguientes zonas:

1317



DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

**1. Zona Residencial Neta.** Son las zonas residenciales de tipo multifamiliar, que tienen uso exclusivo de vivienda, en las que se permite un porcentaje máximo del 5% de usos de comercio de escala vecinal, limitado Tipo B, siempre que estén localizados en los primeros pisos de las edificaciones que tienen acceso vehicular sobre vías locales. Se deberá desarrollar en tipologías multifamiliares, tanto por el sistema de loteo individual, como por agrupaciones.

**2. Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.** Son las zonas residenciales en las que se delimitan zonas de uso residencial exclusivo (mínimo es del 70% con respecto del área útil) y zonas limitadas de comercio y servicios localizadas en los ejes viales, manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales (máximo el 30% del área útil de las manzanas o supermanzanas). Se deberá desarrollar en tipologías multifamiliares, tanto por sistema de agrupaciones.

**3. Zona residencial con actividad económica en la vivienda.** Se refiere a las zonas de vivienda que pueden contener dentro de la misma construcción usos de comercio y de servicios, de escala vecinal de bajo impacto (Tipo B, para los usos comerciales) únicamente en el primer piso de la edificación y con un área máxima de 60 m2. Las manzanas o supermanzanas, que tengan esta asignación podrán destinar máximo el 30% del área útil de cada una, para usos de comercio y servicios. Se podrá desarrollar en tipologías unifamiliar y bifamiliar o mixta, mezclando tipología unifamiliar y multifamiliar, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

**Parágrafo 1.** El uso comercial y de servicios, en los primeros pisos de las edificaciones de tipo multifamiliar y en los predios construidos y destinados exclusivamente para estos usos, se localizará, en las manzanas con frente a las vías XXXX, por donde circule el transporte público

**Parágrafo 2.** La generación de comercio en las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda se localizará, frente a las vías tipo V-9 y además, en los frentes de espacios públicos como parques o plazoletas y en las zonas de cesión de equipamientos comunales privados, destinadas a parques, que se generen al interior de las agrupaciones, cumpliendo con los porcentajes máximos de ocupación de este uso, en relación al área útil de la supermanzana o manzana, respectivamente.

**Artículo 37. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES DE VIVIENDA.**

La organización espacial de las unidades prediales, deberá desarrollarse mediante de acuerdo con los sistemas que se establecen a continuación

Manzanas	Sistema
SM-1, M-3, SM-4, M-5 y SM-6	Agrupación de Vivienda
M-2A, M-2B, M-2C, M-2D, M-2E y M-2F (Rincón Campestre)	Loteo Individual – Desarrollo progresivo

B18



DECRETO No. \_\_\_\_\_

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

**Parágrafo:** Las condiciones particulares de loteo unifamiliar y multifamiliar, altura, antejardines y aislamientos para los dos sistemas de organización espacial, son las establecidas por el artículo 25 del Decreto 327 de 2004.

**Artículo 38. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN PARA EL USO RESIDENCIAL**

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

<b>Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)</b>		
Componentes de edificabilidad	Unifamiliar	Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación (IO) --sobre ANU	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción IC --sobre ANU	Resultante	Resultante
Altura No. máximo de pisos	3 Pisos	máximo de 10 pisos para edificaciones VIS y 6 pisos para edificaciones VIP

**Parágrafo.** Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**Artículo 39. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD**

Se tendrán en cuenta solamente los numerales b) y c) del artículo 28 del Decreto Distrital 327 de 2004 y adicionalmente, las siguientes áreas mínimas de vivienda: 1) en construcciones multifamiliares será: para VIP de 50 SMLMV/ 40 m<sup>2</sup> de construcción, para VIS de 70 SMLMV / 47 m<sup>2</sup> de construcción y para VIS de máximo 135 SMLMV de 54 m<sup>2</sup> de construcción; 2) el área mínima de los unifamiliares en desarrollo progresivo será de XX m<sup>2</sup>.

**Artículo 40. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORESISTENCIA.**

Adicionalmente a los requisitos establecidos para la urbanización de zonas en amenaza por remoción en masa, las edificaciones que se construyan en el Plan Parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 33 de 1998, en materia de sismoresistencia.

1319



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

**Artículo 41. CERRAMIENTOS**

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 159 de 2004 "Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal."

- a. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- b. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- c. Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.
- d. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- e. No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente Plan Parcial.

**Artículo 42. ESTACIONAMIENTOS**

Este Plan Parcial pertenecen a la zona de demanda de estacionamientos D, de conformidad al Plano No. 29 de "Zonas normativas por demanda de estacionamientos" del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 190 de 2004. Las normas relativas a este tema se encuentran en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 43. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
1) Vivienda de Interés Social (V.I.S.)	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m2 por cada unidad de vivienda.

1370



DECRETO No. \_\_\_\_\_

Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa

	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
2) Usos diferentes de vivienda	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción neta.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

**Artículo 44. EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN EL PLAN PARCIAL**

La edificabilidad permitida para todo el Plan Parcial es la siguiente:

No. Máximo de unidades de vivienda permitidas en el Plan Parcial	5.868
IC (sobre ANU) promedio del Plan Parcial	1,43
IO del Plan Parcial	Depende uso
m <sup>2</sup> de construcción máximos permitidos en el Plan Parcial	340.978,70

**Artículo 45. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 350 del Decreto 190 de 2004, el plan parcial debe destinar como mínimo el 20% del área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable o el 15% para vivienda de interés prioritario. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial contempla la construcción masiva de vivienda de interés prioritario, el cumplimiento de la mencionada obligación se encuentra verificado.

El presente plan parcial, da cumplimiento a lo establecido por el parágrafo del artículo 288 del Decreto 190 de 2004, respecto del subprograma de vivienda nueva del programa de vivienda de interés social.

**TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 46. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO**

Para todos los efectos, el suelo del presente Plan Parcial se entenderá incorporado al perímetro urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 Decreto 2181 de 2006.

1321



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

**Artículo 47. INCORPORACIÓN A LA CARTOGRAFÍA OFICIAL DE LAS DECISIONES DE ORDENAMIENTO DEL PLAN PARCIAL.**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 del decreto 4300 de 2007, la Secretaría de Planeación Distrital efectuará de oficio la incorporación del diseño urbanístico del plan parcial en la cartografía oficial.

**Artículo 48. DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS.**

En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se delimitarán y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas a parques, vías vehiculares y peatonales, acotándose y amojonándose para cada etapa, en consonancia con el esquema de deslinde definido en el plano No. \_\_\_\_, debidamente ajustado al plano topográfico incorporado.

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse a nombre del Distrito y serán entregadas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

**Artículo 49. LICENCIAS.**

Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 50. REMISIÓN A OTRAS NORMAS.**

Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

**Artículo 51. AJUSTES AL PLAN PARCIAL.**

Las modificaciones que requiera el Plan adoptado por el presente Decreto deberán tramitarse de conformidad con lo establecido por el artículo 9 del Decreto 4300 de 2007 y según los lineamientos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 52. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Para efectos de este Decreto se considera efectiva la ejecución del plan parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

1372



**DECRETO No. \_\_\_\_\_**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa**

**Artículo 53. VIGENCIA.**

El presente decreto rige desde su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y en el Registro Distrital.

Dado en Bogotá, D. C., a los

**SAMUEL MORENO ROJAS  
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.**

**MARÍA CAMILA URIBE  
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**



1323

CONCEPTOS TÉCNICOS

---

S-2007-161653

10 de Octubre de 2007

Doctora:

**MARIA CRISTINA ROJAS**

Dirección de Planes Parciales

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL – DAPD

Carrera 30 N° 24-90 Piso 13

Teléfono: 368-40-55

Ciudad

**ASUNTO:** OFICIO 0885-2007-0805, POSIBILIDAD DE SERVICIOS – PLAN PARCIAL  
PREDIO LA PALESTINA - LOCALIDAD 7 / BOSA.

Cordial Saludo Dra. Rojas

En atención a su oficio radicado bajo el número indicado en el asunto, me permito informarle que el Predio referido está localizado en las planchas H-72/82 de Alcantarillado y E-2 de Acueducto, tiene coordenadas punto medio Norte = 102.185 y Este = 87.150, **POSIBILIDAD DE SERVICIOS:** El predio tiene Posibilidad de Servicios y debe tener en cuenta las siguientes Zonas Libres de Construcciones para las Redes de Servicios, cuyas tuberías deberán quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público, según lo establecido en el **Decreto Nacional 302 de 2000** y en el **Decreto Distrital 619 de 2000**. **CONDICIONES:** Deberá tener en cuenta las notas y lineamientos técnicos generales descritos a continuación:

### ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUÍDAS Y PROYECTADAS

Las zonas libres están definidas en las normas del Acueducto de Bogotá NS -139, NS - 033 y NS - 085.

Tipo de servicio	Estado *	Descripción	Localización	Observaciones
✓ Acueducto	1	Red de $\phi$ 6 "	Construída por la Calle 71 A Sur	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de acueducto - anterior E-2

✓	1	Red de $\phi$ 3"	Construída por el costado occidental del predio por la proyección de la Calle 71 A Sur	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de acueducto – anterior E-2
	1	Red de $\phi$ 3"	Construída por la Carrera 90 D, el costado sur	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de acueducto – anterior E-2
	1	Red de $\phi$ 3"	Construída por la Carrera 95, en límites con el Barrio La Esmeralda de Bosa	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de acueducto – anterior E-2
Alcantarillado Sanitario ✓	2	Red de $\phi$ 3.1 m Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	Proyectado por el costado sur al interior del predio en límites con el barrio La Palestina	Ver Nota 1
	1	Red de $\phi$ 36"	Construída por el costado occidental del predio, por la Calle 71 A Sur con prolongación al interior del predio.	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de Alcantarillado Sanitario
	1	Red de $\phi$ 1.0 m	Construída por el costado occidental del predio, por la Calle 71 A Sur con prolongación al interior del predio.	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de Alcantarillado Sanitario
	1	Red de $\phi$ 14"	Construída por la Carrera 90 D, el costado sur del predio	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de Alcantarillado Sanitario
	1	Red de $\phi$ 24"	Construída por la Carrera 90 D, el costado sur del predio	Ver red incorporada el la plancha H-72/82 de Alcantarillado Sanitario
	1	Red de $\phi$ 8"	Actualmente en ejecución por la Carrera 95, en límites con el Barrio La Esmeralda de Bosa	Récord de obra en trámite



Alcantarillado Pluvial	2	Colector Piamonte de 2.5 m * 2.0m	Proyectado por el corredor de la futura Av. Ciudad de Cali, iniciando en la Calle 71 A Sur con carrera 90 C – obra actualmente en ejecución sobre otros frentes	Ver Nota 2
	2	Red de $\phi$ 1.4 m	Proyectado por la Carrera 90 D, el costado sur del predio	Ver proyecto N° 5786
	12	Red de $\phi$ 12"	Proyectado por la Carrera 95, en límites con el Barrio La Esmeralda de Bosa	Actualmente en entrega de diseños

\*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada).

La(s) red(es) menor(es) o de suministro de acueducto deberá(n) quedar en la zona verde del andén de cada una de las vías que determine el D.A.P.D. para el predio.

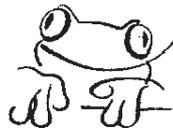
#### Nota 1

- **Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo**, de  $\phi$  3.10 m proyectado por el interior del Plan Parcial (costado sur del predio), zona libre de 9.5 m a cada lado del eje de la tubería (según proyecto 6227).

Eje Definido Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo		
POZO	NORTE	ESTE
P34	101795.15	87729.78
P35	101800.09	87685.47
P36	101866.43	87606.94
P37	101912.08	87522.82
P38	101935.27	87479.20

#### Nota 2

- **Colector Piamonte de (Box de 2.50 m \* 2.00 m)**, actualmente en ejecución por la futura Avenida Ciudad de Cali, iniciando en la Calle 71 A Sur por Carrera 90 C, zona libre 9.50 m a cada lado del eje de la estructura, según proyecto 5799 (obra actualmente en ejecución).



Eje Definido Colector Piamonte		
POZO	NORTE	ESTE
P1	101799.60	86978.50
P2	101838.70	86792.40
P3	101859.80	86947.70

**NOTAS:**

El Urbanizador deberá:

- Verificar en terreno la localización de la(s) red(es) indicadas en la(s) plancha(s) adjunta(s), así como la existencia de redes que no hayan sido recibidas por parte de la Empresa.
- EL URBANIZADOR debe constituir las servidumbres que sean necesarias para los tramos de colectores y/o tuberías que se deberán instalar por fuera del predio.
- El desarrollo de este predio está sometido a lo estipulado en el Decreto N°600 de Octubre 07 de 1993.
- Todos los frentes del predio localizados o proyectados sobre vía pública deberán estar cubiertos por redes de acueducto y alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias exceptuando los casos en que por criterio técnico de la Empresa no sea requerido su diseño y construcción.
- Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que el predio no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico, de acuerdo con el concepto técnico del DPAE, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de Octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, y concepto favorable del DAMA en los predios con rondas hidráulica
- La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de urbanismo ante el DAPD. por lo tanto no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado o Desarrollo Urbanístico y tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de su expedición.
- Para los proyectos generales de redes de alcantarillado sanitario y pluvial del predio, el Urbanizador deberá tener en cuenta las áreas y coeficientes de diseño que suministre la Empresa en la etapa de Datos Técnicos, en los cuales se le indicará una solución, siendo posible la modificación en caso de existir otra alternativa que sea aceptable por la Empresa.
- En el diseño de redes de alcantarillado de diámetros menores a 36", debe tenerse en cuenta el proyecto de pozo tipo, identificado como PROYECTO 6035.
- Se recomienda que en las edificaciones que se desarrollen en esta urbanización se proyecte almacenamiento para 48 horas con el propósito de atender cortes inesperados.

**LINEAMIENTOS TÉCNICOS GENERALES: Alcantarillado Separado.**

**Alcantarillado Sanitario:**

- Para la disposición final del drenaje sanitario del Plan Parcial La Palestina deberán tener en cuenta el Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo, de  $\phi$  3.10 m (proyecto EAAB N° 6227), cuyos puntos de conexión serán aprobados en la etapa de revisión de proyectos de redes externas del predio, una vez sean expedidos por parte del Acueducto de Bogotá los Datos Técnicos respectivos, a través de las redes locales y secundarias a ser diseñadas, aprobadas por el Acueducto de Bogotá y posteriormente construidas.
- El diseño urbanístico debe prever el corredor de espacio público para las redes que interfieran con el predio.

#### **Alcantarillado Pluvial:**

- Para el drenaje pluvial del Plan Parcial La Palestina deberán tener en cuenta el Colector Piamonte (Box de 2.50 m \* 2.00 m), proyectado por la futura Avenida Ciudad de Cali, iniciando en la Calle 71 A Sur por Carrera 90 C, (según proyecto 5799) a través de las redes locales y secundarias a ser diseñadas, aprobadas por el Acueducto de Bogotá y posteriormente construidas. Se debe tener en cuenta de que esta obra actualmente se encuentra en ejecución.
- Como áreas aferentes deben tener en cuenta las contempladas en el proyecto 5799.
- El diseño urbanístico debe prever el corredor de espacio público para las redes que interfieran con el predio.

#### **Acueducto:**

Para el servicio de acueducto deberá tener en cuenta;

- Diseñar y construir una red perimetral para el predio en  $\phi$  8", la cual se deberá conectar a la red de  $\phi$  6" construida por la Calle 71 A Sur, el costado sur-occidental del predio, según Récord de Obra n° 14594. Ver red incorporada en la plancha de acueducto H 72/82.

#### **AFECTACIONES**

El predio se encuentra parcialmente afectado por Zona de Ronda Hidráulica y Zona de Preservación Ambiental (Ronda Técnica) del Río Tunjuelo, con fundamento en la Resolución 019 de 1985, tal como lo indica el plano de localización de Plan Parcial, anexo por Urd.

Ronda Hidráulica Río Tunjuelo Res. 019 de 1985					
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
P1	101963.6	87332.3	P14	102358.7	87155.2
P2	101981.5	87288.4	P15	102349.8	87131.9
P3	102010.7	87241.8	P16	102378.2	87088.1
P4	102054.5	87241.8	P17	102413.3	87047.7
P5	102069.3	87246.1	P18	102469.5	86999.9
P6	102143.2	87290.6	P19	102449.0	86955.8
P7	102184.2	87295.1	P20	102416.2	86928.6
P8	102257.5	87285.8	P21	102342.5	86888.8
P9	102370.4	87316.3	P22	102316.2	86846.9
P10	102411.1	87343.4	P23	102310.5	86805.2
P11	102427.8	87236.6	P24	102317.6	86767.6
P12	102374.8	87174.0	P25	102347.4	86723.0
P13	102368.6	87160.9			

- El predio tiene afectación predial en el corredor donde se localizará el Interceptor Tunjuelo Bajo izquierdo y esta corresponde a 9.5 m a cada lado del eje de la tubería (indicado anteriormente).
- El predio tiene afectación predial en el sur-occidente del predio (Futura Av. Ciudad de Cali por Calle 71 A Sur), por el corredor donde se localiza el Colector Piamonte y la cual corresponde a 9.5 m a cada lado del eje del Box Culvert proyectado(indicado anteriormente).

El Urbanizador deberá continuar ante la Empresa con el trámite de Datos Técnicos para todo el predio, previa presentación de la Licencia de Urbanismo con su respectivo plano de loteo en copia papel y magnética.

**En la Licencia de Urbanismo debe venir especificando la densidad máxima por área neta urbanizable para definir los caudales.**

En la presente posibilidad de servicios se han recopilado las posibles redes existentes y proyectadas que se deberán tener en cuenta para la elaboración de los diseños detallados de acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial y diseños estructurales; sin embargo es deber del diseñador analizar y verificar las condiciones de operación de las redes tanto existentes como proyectadas y aún cuando se haya suministrado información de conexiones posibles, estas deberán ser revisadas y en caso de que no cumplan con las condiciones técnicas de conexión, deberán presentar propuestas alternativas para las modificaciones.

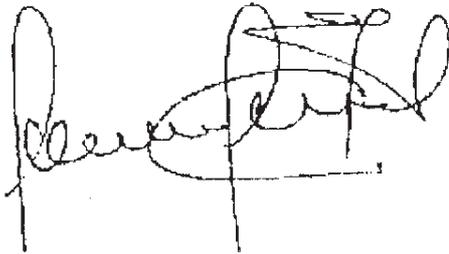
1327

0855-2007-0181

Página 7 de 7

Vigencia: Dos (2) años a partir de su expedición según lo establecido en el Acuerdo 020 de 1995 de la Junta Directiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S. P.

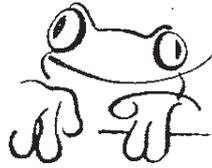
Cordialmente.



**LUIS FRANCISCO CASTIBLANCO GONZALEZ**  
Director Servicio de Acueducto y Alcantarillado – Zona 5

Preparó: Ing. Francisco Toro

Copia: Unidad Apoyo Técnico, Archivo General, CAU, Consecutivo



**acueducto**  
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

1378

30500-2009-1184  
S-2009-263744

Bogotá, Agosto 18 de 2009

Doctor:  
**LUIS ALBERTO MUÑOZ**  
Director de Planes Parciales  
**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
Cra 30 No 24- 90  
Teléfono: 3358000  
Ciudad

Secretaría Distrital Planeación- Sdp  
19/08/2009 03:01:55 PM

Al Responder Cite 1-2009-35379  
Referencia: Folio 1 Anexos 0  
Trámite Correspondencia Informativa

Destino Dirección Planes Parciales  
Con Copia a

Asunto: Predio Rincón Campestre

Me permito ratificar nuevamente lo informado en los diferentes comités interinstitucionales de planes parciales en relación con la propuesta de adelantar desarrollo progresivo para el predio Rincón Campestre, en el entendido que no es viable técnica y financieramente para la Empresa de Acueducto aceptar este tipo de soluciones.

Cordialmente,

**ISELA SARMIENTO FRANCO**  
Profesional Especializado  
Dirección Apoyo Técnico

Revisó: Ing. Mario Camelo Duque

1329

# gasNatural

10150222 – 488 – 2009  
Bogotá, 31 de Julio de 2009

Secretaría Distrital de Planeación - Dp  
Calle 71A No. 33-33

Al Responsable del Plan (1.21.10) 83200  
Referencia: Petición de Asesoría  
Materia: Corresponsabilidad Ambiental  
Creadora: Dirección de Planeación  
Código: 100-100100-6

Doctor  
**Luis Alberto Muñoz Castrillón**  
Director de Planes Parciales  
Secretaría Distrital de Planeación  
Carrera 30 No. 24 – 90 Piso 5º  
Teléfono: 335 80 00 Ext. 8358  
Bogotá D.C.

## Asunto: Desarrollo Progresivo Desarrollo Rincon Campestre: Plan Parcial La Palestina – Localidad de Bosa

Respetado Señor

En respuesta a la solicitud realizada al Comité Técnico de Planes Parciales por el Arq. Camilo Castellanos, sobre las condiciones técnicas necesarias, para la disponibilidad de servicio de gas natural del Desarrollo Rincon Campestre que se localiza dentro del Plan Parcial La Palestina de Localidad de Bosa lo informo las siguientes disposiciones:

- **Localización:** El polígono del Desarrollo Rincon Campestre, se encuentra localizado con punto medio de coordenadas gauss E: 987.246,69 y N: 1.002.342,85, entre las Carreras 85 y 86, y entre las Calles 68 Sur y 69C. Y en nuestra base cartográfica se ubica dentro de la malla 180, sector EP (El Progreso) y en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 85 Bosa Central, de la Localidad de Bosa.
- **Redes perimetrales:** El suministro del servicio del desarrollo en mención, se realiza a través de una red de 2" de polietileno, la cual se alimenta de una troncal de 4" de polietileno y distribuye hacia redes secundarias de ¾".
- **Condiciones técnicas para servicio del desarrollo progresivo:** Deberá definirse el urbanismo del desarrollo, especificando la densidad máxima de ocupación por área neta urbanizable, con el cual se calcula el consumo promedio por unidad predial, indispensable para determinar la infraestructura necesaria para garantizar el suministro del servicio.

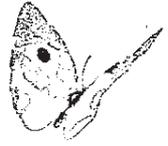
Con el urbanismo, se debe definir la accesibilidad al desarrollo, es decir las vías públicas peatonales y vehiculares, de acuerdo a la normatividad vigente. En forma adicional, se definen los niveles de manzana, loteo y sardinel los cuales determinan el área de servicios públicos, donde se

Comunicación. NUIR: 2-11001000-6 MIT 800.007.819.5  
GAS NATURAL S.A. bajo vigilancia por la Superintendencia de Servicios Públicos



GAS NATURAL S.A. S.p.A.  
Calle 71A No. 33-33  
Tel: 314 4800 - 348 6500  
Bogotá, D.C  
Colombia

Handwritten signature



construyen las redes de polietileno, de acuerdo lo dispuesto en el anexo técnico de la licencia de excavación.

- **Construcción de redes:** Definidas las condiciones técnicas, es necesario que el constructor, firme un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T.

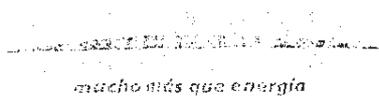
Si el cumplimiento prevé la construcción de las instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de Mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

- **Recomendaciones:** En forma adicional, debido a que en la zona ya existe tendido de redes de 2" y 3/4" de polietileno, que suministran servicio a clientes ubicados en manzanas ya consolidadas del desarrollo, les solicitamos tener en cuenta las Normas de Instrucciones y Recomendaciones para Tareas de Excavación y Movimientos de Suelo en la Vía Pública y la Norma NT-061-ESP. "Plan de Prevención de Daños". La cual se adjunta al comunicado.

Cordialmente,

**Fabio Díaz Becerra**  
Jefe Planificación Red y Gestión Cartográfica

Elaboró: Jdaves  
Anexo lo anunciado



Edificio Corporativo  
Carrera 13A No. 93-66  
PBX. 6016000  
www.zodensa.com.co

Al Responder Cita 1-2009-55068  
Referencia Folios 2 Anexos 0  
Trámite Concepto Técnico

Destino Dirección Planes Parciales  
Con Copia

1330

Bogotá D.C., Diciembre 14 de 2009

Doctora:

**SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS**

Directora de Planes Parciales

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

Carrera 30 No. 24 -- 90

Bogotá

Asunto: Solicitud de Determinantes Plan Parcial La Palestina.

En atención a su solicitud en Comité Técnico de Planes Parciales le informamos que una vez realizado el estudio correspondiente y verificada la normatividad vigente, no existen condiciones especiales para la prestación del servicio de energía al desarrollo progresivo del sector Rincón Campestre, por lo anterior se reitera para la totalidad del plan parcial el concepto técnico emitido el 18 de junio de 2009 con radicado No. 01083271 y aclaramos que de acuerdo con la ubicación del Plan del asunto donde está incluido el sector de Rincón Campestre, existe disponibilidad del servicio de energía. Es de señalar que dentro del procedimiento para la aprobación de una solicitud de conexión del proyecto, se considerará si las cargas del Plan implican expansión de la red y/o refuerzo de la misma para lo cual deberá adjuntar cuadro de cargas y cronogramas de puesta en servicio para cada una de las construcciones.

Por otra parte, le aclaramos que dependiendo del tipo de proyecto se requerirá de un estudio de Factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y el punto de conexión. Así mismo la posibilidad de servicio queda supeditada a los conceptos emitidos por el Departamento de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) que el desarrollo urbanístico no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico e hidráulico, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de Octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

P

*mucho más que energía*

Edificio Corporativo  
Carrera 13A No. 93-65  
PBX. 6016060  
www.codensa.com.co

1331

Cuando el proyecto requiera de la construcción de obras de expansión, el interesado deberá adjuntar la documentación respectiva, según el tipo de proyecto eléctrico, tal como: Identificación del predio, potencia máxima requerida, tipo de servicio solicitado y las etapas de desarrollo entre otros.

Finalmente, una vez el cliente efectúe la solicitud de servicio de energía para atender la demanda del Plan de Renovación Urbana, CODENSA S.A. ESP como Operador de Red del área de Bogotá, establecerá las condiciones técnicas y financieras del proyecto.

Cordialmente,

  
CARLOS ALBERTO PUYANA RUÍZ  
Departamento Proyectos Redes

ETB

1332

17 NOV. 2009

Gerencia Alistamiento de Red de Acceso  
Carrera 8 No 20-50, Piso 4  
Bogotá, Colombia  
Teléfono: 7423300 Fax: 3423014  
Página Web: [www.etb.com.co](http://www.etb.com.co)

Bogotá, 10 de Noviembre de 2009

Secretaría Distrital Planeación- Sdp  
18/11/2009 02:46:33 PM

Al Responder Cite 1-2009-60508  
Referencia Folios 1 Anexos 0  
Trámite Concepto Técnico

011741

Doctora:  
SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS  
Carrera 30 No. 24 - 90 PISO 8  
SECRETARIA DE PLANEACION - DIRECCION DE PLANES PARCIALES  
Bogotá, D.C.

Destino Dirección Planes Parciales  
Con Depa

REF: Concepto Técnico Plan Parcial LA PALESTINA

Respetada Doctora:

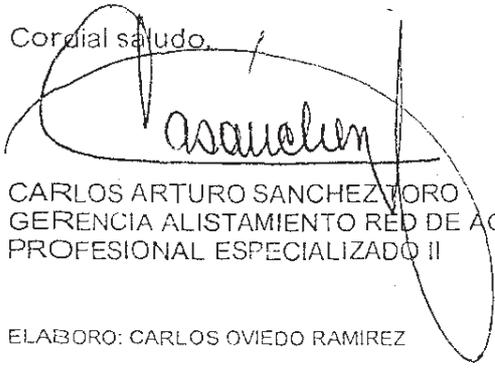
La prestación del servicio de telecomunicaciones para el plan parcial de la referencia puede hacerse desde la Central de BOSA. Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3 X 4 m2 por cada 1590 líneas telefónicas futuras. Para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz, estos espacios deben ser cedidos a la Empresa en comodato y en ningún momento representarán costos para ETB. Es necesario aclarar que para estos espacios se debe utilizar suelo útil.

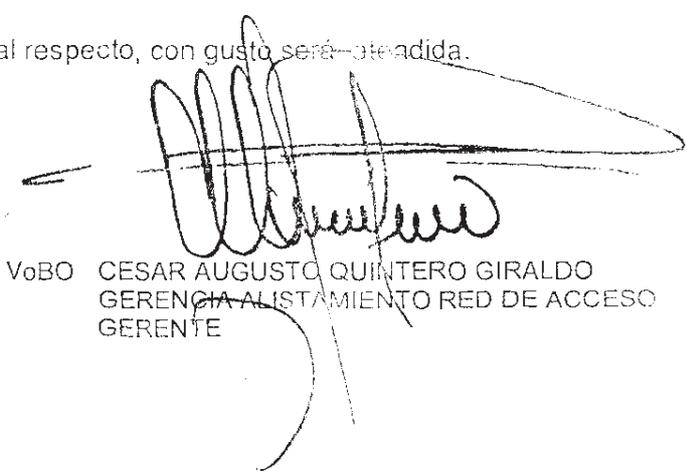
En cuanto a costos se refiere, la construcción de las redes para acceder al predio, de acuerdo con las políticas de la Empresa, estarán a cargo de ETB. La red desde el elemento de distribución (strip o caja Terminal) hasta el aparato telefónico debe construirla el Urbanizador.

La prestación del servicio esta sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación del DAPD.

Para cualquier aclaración o información adicional al respecto, con gusto será atendida.

Cordial saludo,

  
CARLOS ARTURO SANCHEZ MORO  
GERENCIA ALISTAMIENTO RED DE ACCESO  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO II

  
VºBº CESAR AUGUSTO QUINTERO GIRALDO  
GERENCIA ALISTAMIENTO RED DE ACCESO  
GERENTE

ELABORO: CARLOS OVIEDO RAMIREZ

10/11/2009

<http://www.etb.com.co>



FONDO DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS 28-09-2009 04:52:58

Al Contestar Cite este Nro.:2009EE11716 O 1 Fol:18 Anex:1

Origen: DIRECCIÓN GENERAL/ESCOBAR CASTRO GUILLERMO

Destino: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN/SANDRA SAMACÁ

Asunto: CR-6814

Observ.:

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO DE BOGOTÁ

Atención a Emergencias

1333

DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

Bogotá, D. C.

CR-6814

Doctora:  
**SANDRA SAMACÁ**  
Directora de Planes Parciales  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**  
Carrera 30 No. 24-90 Piso 5º  
PBX: 335 8000 Ext. 8358  
Ciudad

Referencia: Solicitud de Concepto Técnico Plan Parcial  
"La Palestina"

Respetada Doctora Sandra:

En atención al asunto de la referencia, y en cumplimiento de los compromisos, se está remitiendo el concepto técnico que a continuación se relaciona:

LOCALIDAD	PLAN PARCIAL	CONCEPTO No.
Bosa	La Palestina	5633

Cordialmente,

  
**GUILLERMO ESCOBAR CASTRO**  
 Director DPAAE – Representante Legal FOPAE

COPIA: Ing. José Luis Reyes. Coordinador Gestión Territorial - DPAAE

Elaboró: Ing. Carolina Rogelis

Revisó: Ing. Oscar I. Chaparro F.

Avaló: Ing. Germán Barreto A.

CDID – 2 – 2509 – 09

CR-6814



Al contestar cite: 2009EE11716 O 1 Fol: 18 Anex: 1  
 Fecha: 28-09-2009 04:52:58  
 Página: 1 de 1  
 Secretario Distrital Planeación - SDP  
 Dirección Planeación - DPAAE  
 Calle: Carrera 30 No. 24-90 Piso 5º  
 Teléfono: 335 8000 Ext. 8358  
 Bogotá D.C.

ANEXO  
 2009EE11716 O 1 Fol: 18 Anex: 1  
 28-09-2009 04:52:58  
 Página: 1 de 1

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

### 1. INFORMACIÓN DE REFERENCIA

1334

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No. CT:	CT-5633
1.2 ÁREA:	Técnica y de Gestión
1.3 COORDINACIÓN:	Investigación y Desarrollo
1.4 CARTA REMISORIA No.	CR-6814

### 2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1 SOLICITANTE:	S.D.P. – Gerencia de Planes Parciales
2.2 LOCALIDAD:	BOSA
2.3 UPZ:	85 Bosa Central
2.4 PLAN PARCIAL:	LA PALESTINA
2.5 ÁREA (Ha):	25.59
2.6 FECHA DE EMISIÓN:	16 de septiembre de 2009
2.7 TIPO DE RIESGO:	Por Inundación por Desbordamiento
2.8 VIGENCIA:	Temporal, mientras no se reciba pronunciamiento de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá manifestando condiciones diferentes en el sector a las establecidas por la DPAE a la fecha de emisión del concepto.

### 3. INTRODUCCIÓN

El Decreto 657 de 1994, establece que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE - (anteriormente OPES) debe emitir conceptos para evitar la urbanización en zonas de alto riesgo.

Este documento está dirigido a la Gerencia de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) para resolver una consulta del polígono denominado como Plan Parcial "LA PALESTINA"; por tanto pretende establecer el nivel de amenaza actualmente existente con base en la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, la información técnica generada por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias y la información técnica proporcionada por las entidades del Sistema de Prevención y Atención de Emergencias del Distrito (SDPAE).

El concepto debe verse como una herramienta para la planificación del territorio y la toma de decisiones sobre el uso del suelo, ya que más que una delimitación cartográfica exacta es un punto de partida para la realización de estudios específicos, en los casos en que así se requiera.

CT- 5633 - PLAN PARCIAL "LA PALESTINA"

PÁGINA 1 DE 18



**GOBIERNO DE LA CIUDAD**

Diagonal 47 No. 77B -09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax: 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia  
Página Web: [www.fopae.gov.co](http://www.fopae.gov.co) y [www.sira.gov.co](http://www.sira.gov.co) mail: [fopae@fopae.gov.co](mailto:fopae@fopae.gov.co)

1335

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

El Concepto Técnico para el polígono del plan parcial LA PALESTINA, define las condiciones de amenaza que puede tener éste a la fecha de elaboración del mismo, la amenaza por su carácter dinámico puede ser modificada tanto positiva como negativamente de acuerdo con la intervención que se haga sobre ella o sobre el entorno.

#### 4. LOCALIZACIÓN

El polígono con un área propuesta para plan parcial de 25.59 hectáreas se ubica en la parte central occidental de la localidad de Bosa, limita al norte con el río Tunjuelo, al occidente con el barrio Islandia, al oriente con el río Tunjuelo y al sur con el barrio Paso Ancho. Se encuentra ubicado aproximadamente entre las siguientes coordenadas:

Norte: 101.840 a 102.480  
Este: 86.760 a 87.440

En la Figura 1, se muestra la localización del polígono del plan parcial "LA PALESTINA" al igual que la zonificación de amenaza por inundación por desbordamiento, según el del Decreto 100 de 2004 (Compilación del POT - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT).



Figura 1. Esquema de localización del predio LA PALESTINA - Mapa de zonificación de amenaza por inundación, según el POT (Decreto 190 de 2004).

1336

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Formo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
			Código Documental:	

## 5. ANTECEDENTES

El Plan Parcial La Palestina cuenta con dos conceptos técnicos previos correspondientes al CT-4423 y al CT-4492 emitidos el 7 de junio de 2006 y el 4 de octubre de 2006 respectivamente.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE la actualización o ratificación del concepto emitido para el Plan Parcial La Palestina correspondiente al documento CT-4492 del 4 de octubre de 2006. El proceso que ha sido llevado a cabo por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE con el objeto de definir las condiciones de amenaza no solo del área correspondiente al Plan Parcial al Palestina sino a toda el área de influencia del río Tunjuelo se resume a continuación.

En mayo y junio de 2002 se produjo el desbordamiento de la quebrada La Chiguaza y la ruptura del jarillón de la margen oriental del río Tunjuelo a la altura de la Escuela de Artillería, que causaron las inundaciones del barrio Tunjuelito (sector El Hoyo) y de la cantera Pozo Azul, respectivamente. Tras el segundo episodio de creciente del río Tunjuelo (junio 10) el cauce del mismo se desvió parcialmente produciendo mayores inundaciones en los barrios San Benito y Tunjuelito y en las canteras Santa María, Carlos Madrid, Sánchez y González y Conagre. Con el fin de abordar la problemática generada por estos hechos se expidió el Decreto 316 de octubre de 2004 por medio del cual se adoptan los instrumentos para la Coordinación Institucional y de participación en las acciones sobre la Cuenca del río Tunjuelo, cuya gerencia de proyecto de Adecuación Hidráulica estaba a cargo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Adicionalmente, en el Decreto 316 de 2004 se adoptaron los instrumentos para la coordinación institucional y de participación en las acciones sobre la Cuenca del Río Tunjuelo constituidos por:

- La definición de un Macroproyecto Urbano para la Cuenca del Río Tunjuelo a mediano y largo plazo.
- La definición de un Plan de Prevención y Mitigación de Riesgos en la Cuenca del Río Tunjuelo – Barrios adyacentes a la zona de canteras-, a corto plazo:

A finales del año 2004, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) inicia la formulación del plan de Acción del Macroproyecto Urbano de la Cuenca del Río Tunjuelo. Una de las seis gerencias establecidas corresponde a la Gerencia de proyecto de adecuación hidráulica a cargo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que responde al objetivo de preservar y mantener la capacidad hídrica de la cuenca. Una de las líneas de acción de ésta gerencia corresponde al proyecto presa Cantarrana y otra de ellas a los estudios de restitución del cauce del río Tunjuelo en el cual se encontraba el componente de mecanismos de control de crecientes en la zona de canteras. Adicionalmente, dentro de las líneas de acción de ésta gerencia, se encontraba por ejecutar en su momento, la adecuación hidráulica y rehabilitación de la zona de ronda y la zona de manejo ambiental de la quebrada Chiguaza Tramo I.

A mediados del año 2008 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá informó sobre la culminación del proyecto Cantarrana y obras anexas. Constituyendo ésta una obra de gran envergadura y gran impacto en el comportamiento hidráulico del río Tunjuelo, al incluir -como lo menciona el artículo 132 del plan de ordenamiento territorial- una presa de escala considerable, la intervención de la geometría del cauce por

1337

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
			Código Documental:	

medio de dragados, la modificación de las estructuras de protección correspondientes a los jarillones y la intervención del vertedero del embalse de amortiguación No 3.

Ante la modificación del comportamiento del río Tunjuelo durante creciente y la modificación de su capacidad hidráulica, la DPAE requiere realizar la evaluación de la amenaza de inundación por desbordamiento que al mismo tiempo repercutirá en la reevaluación de los condicionamientos actuales que rigen sobre algunas de las zonas aledañas al río Tunjuelo.

Con el fin de obtener la información técnica necesaria para la modificación de la zonificación de amenaza de inundación se remitieron los oficios que se muestran en la Tabla 1.

Fecha	Enviado por:	Documento enviado y contenido	Enviado a:	Fecha respuesta	Respuesta	Respuesta enviada a:
31/10/07	DPAE	Oficio CR-2838 : solicitud de Soporte sobre las obras de adecuación hidráulica del río Tunjuelo.	EAAB	22/11/07	Oficio RAD FOPAE 2007ER15806: indicando que las obras no se han finalizado por lo cual "hasta que no culminen las obras de mitigación del riesgo de inundación del programa de control de crecientes del río Tunjuelo, la EAAB no puede pronunciarse al respecto."	DPAE
24/06/08	DPAE	Oficio CR-4211: solicitud de soporte técnico de manera que la DPAE pueda evaluar y conceptuar sobre el nivel actual de riesgo de inundación.	EAAB	10/07/08	Oficio RAD FOPAE 2008ER8295: Se entregará a la DPAE toda la información técnica recopilada en desarrollo de las obras y de sus zonas adyacentes integradas a la zona de manejo hidráulico y zona de manejo y preservación ambiental, así como planos record con la localización georeferenciada de las obras construidas, para que la DPAE analice de forma soportada, los conceptos de riesgo actuales de los diferentes sectores a lo largo del río Tunjuelo.  ...adjunto a la presente se entrega CD con la nube de puntos de información topográfica del estado actual del río...	DPAE
20/08/08	EAAB	Comunicación 2008ER10292: "para la EAAB es grato informar la terminación de las obras de adecuación hidráulica del río Tunjuelo consistentes en el dragado, realce de jarillones y obras de protección de orillas, formuladas dentro del programa integral de control de crecientes de la cuenca del río Tunjuelo"  ...adjunto se remite: Informe	DPAE			

1338

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
			Código Documental:	

		técnico de construcción y localización de las obras, un ejemplar de la cartilla del manual de sostenibilidad, junto con un DVD del registro filmico del desarrollo de las obras y un CD con los planos record de las obras con la topografía del estado real del río Tunjuelo con ocasión de la construcción de las obras".			
06/11/08	DPAE	CR-4699: Se solicita el perfil de flujo para el periodo de retorno de 10 y 100 años para las condiciones actuales del río; condiciones hidrológicas e hidráulicas del escenario de diseño; indicación de criterios de seguridad de diseño y construcción; influencia de la condición de los pits mineros.	EAAB	01/12/08	<p>2008ER15411: "la EAAB dispone de la modelación hidráulica elaborada mediante los diseños... Se aclara que esta modelación hidráulica no ha sido actualizada"; se anexa el documento No 35 denominado "Optimización General del Proyecto y documento No 05 Informe de Hidrología"; Se anexa plan de manejo ambiental.</p> <p>"Si bien es cierto que las obras que ejecutó la EAAB con base en los diseños para construcción de las obras para el control de crecientes de la cuenca del río Tunjuelo protegen ante eventos de 1 en 100 años, es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...si la tormenta se concentra en alguna de las quebradas afluentes al río, este fenómeno puede presentar inundaciones no solo en el área de influencia de la quebrada, sino también en los sectores aledaños a dicha confluencia en caso que en dichas quebradas no se hayan construido las obras de protección contra inundaciones"</li> <li>• El área de confluencia de la quebrada Chiguaza al río Tunjuelo, aún tiene riesgo de inundación hasta tanto no se contemplen las obras de protección previstas para dicha quebrada, lo mismo aplicaría para todas las quebradas afluentes al río Tunjuelo.</li> <li>• Las obras de protección de orillas y realce de jarillones se realizó en los sectores donde se identificó, a la fecha de ejecución de los diseños y a la fecha de ejecución de las obras, que requería la ejecución de las</li> </ul>



Gobierno de la Ciudad

1339

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Oficina Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

					<p>mismas, sin embargo es conveniente mencionar, que la misma dinámica del río y la intervención que hacen los particulares sobre el jarillón del río, sin ningún requerimiento técnico, hace que otros sectores del río puedan requerir realce o protección de orillas, lo cual tendrá que ser evaluado en su momento puntualmente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La invasión actual de las zonas de ronda y zonas de manejo y preservación ambiental y la que comúnmente se presenta en estos sectores, es un problema de invasión de espacio público, el cual se sale completamente de las manos de la Empresa de Acueducto, en consecuencia las obras construidas por la Dirección Red Troncal de Alcantarillado, no garantizan la protección de estos sectores, ni ha dejado previsto medidas para mitigar o prevenir riesgo de inundación en dichos sectores.</li> <li>El manejo del río en el sector de Canteras como se ha mencionado, es algo que no está definido...</li> </ul>	
31/03/09	DPAE	<p>CR-5927: De acuerdo con los compromisos de la reunión del día 30 de marzo de 2009 se solicita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Escenario de diseño de las obras</li> <li>Factores de seguridad y criterios utilizados de acuerdo con sus consideraciones y necesidades de seguridad de la obra e indicación de para que obras aplica cada factor de seguridad.</li> <li>Indicar cual es el comportamiento hidráulico actual del río una vez finalizadas las obras incluyendo certificación de que las obras construidas de manera integral para el control de crecientes del río hasta con un periodo</li> </ul>	EAAB	17/04/09	2009ER4793:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se remite informe No 5 Informe de Hidrología.</li> <li>Se incluyó en la carta información extractada del documento No 17 "Criterios de Diseño del Contrato 1-02-4100-224-2010".</li> <li>Se informa que las obras para el control de crecientes del Río Tunjuelo fueron construidas acorde con los criterios de diseño definidos mediante contrato 1-02-4100-224-2000 de INGETEC, en los sectores identificados en dichos diseños.</li> <li>La empresa solo dispone de la modelación hidráulica de los diseños de las obras, realizada por INGETEC en el periodo 2000-2002, en consecuencia, la modelación disponible no contempla la influencia de la zona de</li> </ul>

1340

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>	
	Código:	GPR-FT-14
	Versión:	03
	Código Documental:	

	<p>de retorno de 100 años se llevaron a cabo conforme a los diseños, con criterios de calidad adecuados para la protección de la población y sus bienes y que son conformes con lo ordenado por el Plan de Ordenamiento territorial; se solicita de la EAAB se informe sobre el resultado de su intervención bajo las condiciones actuales del río, es decir, debe indicar a la DPAAE por tramos –o con la georreferenciación que considere adecuada-, el caudal máximo que puede transitar por el río sin ocasionar desborde y su correspondiente periodo de retorno, se reitera que esta información debe tener en cuenta aspectos hidráulicos tales como la interacción del río Bogotá; la influencia de los puentes y tubos que se encuentran construidos actualmente en el río; la influencia de la zona de gravilleras y cualquier otro aspecto hidráulico que tenga influencia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puntos críticos identificados.</li> </ul>	<p>gravilleras en las condiciones actuales... Por otra parte, las condiciones futuras de niveles del río Bogotá aún están en proceso de definición por parte de la Corporación Autónoma Regional... Actualmente el Acueducto de Bogotá, no dispone de la actualización del modelo hidráulica del río Tunjuelo con las condiciones existentes y futuras del río Bogotá...</p> <p>"Es importante mencionar que la EAAB ejecutó obras de realce de jarillones y protección de orillas en los sitios puntuales identificados por el Diseñador y en la etapa de construcción... En consecuencia las obras ejecutadas garantizan la protección contra inundaciones para los periodos de retorno diseñados, sin embargo, el Acueducto de Bogotá no puede garantizar la protección contra inundaciones en los sectores que aún no han sido intervenido, ni en la confluencia de las quebradas afluentes del río Tunjuelo en las cuales no se haya ejecutado obras de recuperación hidráulica.</p> <p>La EAAB durante el primer trimestre del año 2009 viene realizando seguimiento, topografía y programación para intervención de cerca de 15 puntos críticos localizados a lo largo del río Tunjuelo en el tramo comprendido entre Bosa Centro y el nuevo puente La Libertad; estas labores de identificación se ajustan a la relación de puntos críticos por intervenir determinados en el contrato de primera y segunda etapa de obras de control de crecientes, protección de orillas, taludes y jarillones.</p>	
--	---	---	--

**Tabla 1. Correspondencia entre la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias para la actualización de la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo**

Como resultado del análisis de la información remitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con respecto a las condiciones del río Tunjuelo luego de la intervención a la que fue sometido durante el proyecto Cantarrana y Obras Anexas, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias llegó a las siguientes conclusiones:



1341

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
			Código Documental:	

- La información proporcionada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, no es contundente sobre si se realizó una intervención integral en el río Tunjuelo para generar una protección para el periodo de retorno de 100 años, correspondiente a lo ordenado por el Plan de Ordenamiento Territorial. Si bien es cierto, la EAAB afirma que las obras se construyeron de acuerdo con diseños que contemplaron el escenario con periodo de retorno de 100 años, también manifiesta que "ejecutó obras de realce de jarillones y protección de orillas en los sitios puntuales identificados por el diseñador y en la etapa de construcción... en consecuencia las obras ejecutadas garantizan la protección contra inundaciones para los periodos de retorno diseñados, sin embargo el Acueducto **no puede garantizar**, la protección contra inundaciones en los sectores que aún no han sido intervenidos, ni en la confluencia de las quebradas afluentes del río Tunjuelo en las cuales no se hayan ejecutados obras de recuperación hidráulica".
- Con respecto a la información de factores de seguridad que ha sido proporcionada -correspondiente a los criterios de diseño plasmados por uno de los consultores de la EAAB-, en el caso de los jarillones no es claro si estos factores de seguridad aplican para toda la longitud de las estructuras, más aún teniendo en cuenta que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado remitió a la DPAE a través de la comunicación 2009ER4797 una relación de puntos por intervenir en donde se incluyen en algunos casos tramos cuya descripción corresponde a fallas de talud. Lo anterior genera incertidumbre sobre la integridad estructural de estas obras en toda su longitud más aún teniendo en cuenta que según la Empresa de Acueducto y Alcantarillado la intervención realizada fue puntual. Con respecto a los criterios de seguridad de la presa Cantarrana la EAAB no remitió información a la DPAE.
- Con respecto a las condiciones hidráulicas, la EAAB manifestó que no cuenta con un modelo hidráulico del río Tunjuelo que le permita responder a los requerimientos de información de la DPAE, por lo cual la EAAB manifestó durante las reuniones sostenidas con la DPAE, que consideraba necesaria la ejecución de un estudio que le permitiera determinar los caudales máximos y su correspondiente periodo de retorno que pueden ser transitados por el río Tunjuelo sin desborde bajo las condiciones actuales. La EAAB ha manifestado que solo podría pronunciarse al respecto luego de que su estudio soporte se encuentre ejecutado lo cual ocurrirá a finales de enero de 2010.

Por lo expuesto anteriormente, se considera que la información enviada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá implica que NO es posible realizar un cambio en la zonificación de amenaza del río Tunjuelo que implique la reducción de las zonas de amenaza debido a que todavía no se ha culminado la intervención integral para el manejo de inundaciones en el río. Por el contrario, la información remitida sugiere la necesidad de evaluar las consideraciones que se tuvieron en cuenta para la elaboración del plano normativo de amenaza de inundación en la zona del Plan Parcial la Palestina.



1342

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
			Código Documental:	

## 6. EVALUACIÓN DE AMENAZA

### 6.1. Información Disponible Generada en la DPAE

Las zonas aledañas al río Tunjuelo cuentan con zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento en el Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente a la zonificación mostrada en la Figura 1. Adicionalmente, la DPAE llevó a cabo dos estudios que cubren las localidades de Usme, Tunjuelito, Ciudad Bolívar, Kennedy y Bosa:

- ✓ Estudio "Análisis de riesgo por inundación en la localidad de Bosa" desarrollado por la firma Estudios y Asesorías. 1998.
- ✓ "Zonificación de riesgos por inundación en diferentes sectores de Bogotá" elaborado por INGETEC, 1999."

En el estudio desarrollado por la firma Estudios y Asesorías (1998) se llevó a cabo un estudio geotécnico en donde se evaluó el estado de los diques de protección del río Tunjuelo. Durante el proceso de zonificación, el consultor definió las zonas de amenaza alta de acuerdo con el siguiente criterio:

*"Amenaza alta: franja localizada entre el borde del cauce y la línea que define la intersección del nivel dinámico de la avenida de 10 años con la topografía de la zona. Esta franja tiene una posibilidad de estar inundada como mínimo una vez cada 10 años, hasta ese nivel (probabilidad de anegamiento=0.1), pero estaría libre de altas velocidades como se vio atrás, los consultores han incluido una zona de amenaza alta dentro del cinturón de meandros del río Tunjuelo, debido a las dudas que aún persisten sobre la total estabilidad de los diques, especialmente en los puntos marcados como críticos dentro del presente informe, a pesar que topográficamente se comprueba que los diques contienen la creciente de los 10 años."*

La zonificación de amenaza que se obtuvo mediante el estudio llevado a cabo por Estudios y Asesorías (1998) se muestra en la Figura 2.

1343

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias</p>	<p><b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b></p>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

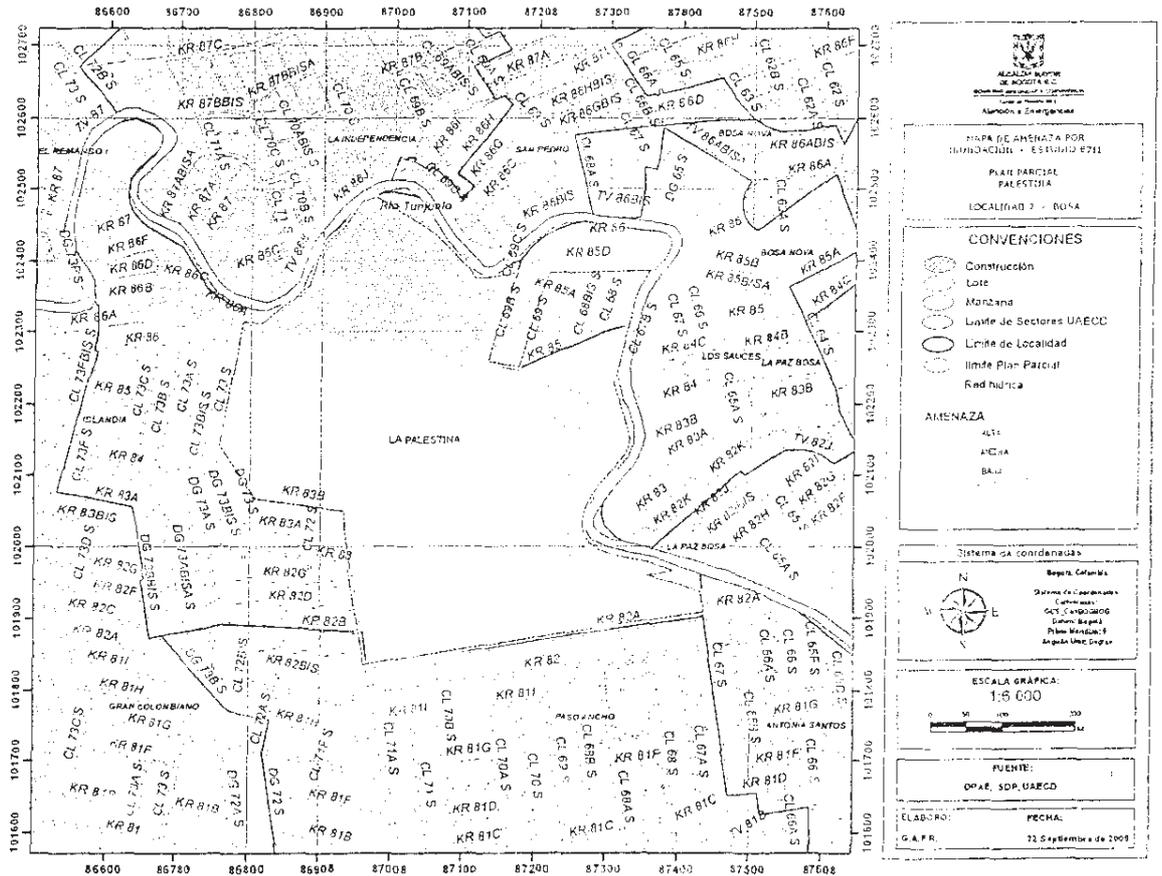


Figura 2. Mapa de zonificación de amenaza estudio "Análisis de riesgo por inundación en la localidad de Bosa" Estudios y Asesorías (1998)

En el caso del estudio llevado a cabo por la firma INGETEC (1999), esta firma también llevó a cabo un análisis de estabilidad de los jarillones del río Tunjuelo, y en su informe indica: "Los jarillones del río Tunjuelo en el tramo del barrio Antonia Santos hasta su confluencia con el río Bogotá, que corresponde a una zona semi-rural y rural, tiene una adecuada estabilidad. En particular en este tramo se realizó en 1993 una caracterización del subsuelo para los jarillones de ambas márgenes, en los últimos 3.2 km de su recorrido antes de la entrega al río Bogotá. ...Por lo anterior, se puede concluir que los jarillones del tramo final de 3.2 km del río Tunjuelo tienen una consistencia y conformación de materiales que garantiza su estabilidad."

En la evaluación general de los jarillones INGETEC (1999) indica: "Los jarillones que bordean el río Tunjuelo en los tramos adyacentes a los barrios objeto del presente estudio, presentan en general, una adecuada

B24

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

protección con pasto y una condición de estabilidad que puede catalogarse de satisfactoria. Se presentan tan solo algunos fenómenos de erosión superficial que no llegan a afectar de manera significativa la estabilidad del jarillón."

Para la elaboración de la zonificación, INGETEC (1999) tuvo en cuenta lo siguiente: "El río Tunjuelo es descrito topográficamente por medio de 59 secciones transversales, las cuales fueron tomadas del Estudio de Saneamiento Ambiental y Control de Crecientes en la cuenca del río Tunjuelo, elaborado por la compañía de Estudios e Interventorías Ltda. Algunas de estas secciones, localizadas aguas abajo del embalse de regulación No 3, es decir entre el barrio Perpetuo Socorro y la confluencia con el río Bogotá, fueron modificadas para tener en cuenta el evento de que la parte superior del terraplén o terraplenes, en su último metro falle en el paso de las crecientes en los puntos críticos indicados."

Del análisis realizado por INGETEC (1999) se obtuvo el mapa de zonificación que se muestra en la Figura 3. Al comparar los mapas obtenidos por los dos estudios, el obtenido por la firma Estudios y Asesorías (1998) resulta mucho más conservador, ya que en la zona en la que se encuentra localizado el plan parcial La Palestina el consultor incluyó un componente geomorfológico representado por una envolvente de los meandros dadas las dudas sobre la estabilidad de los jarillones.

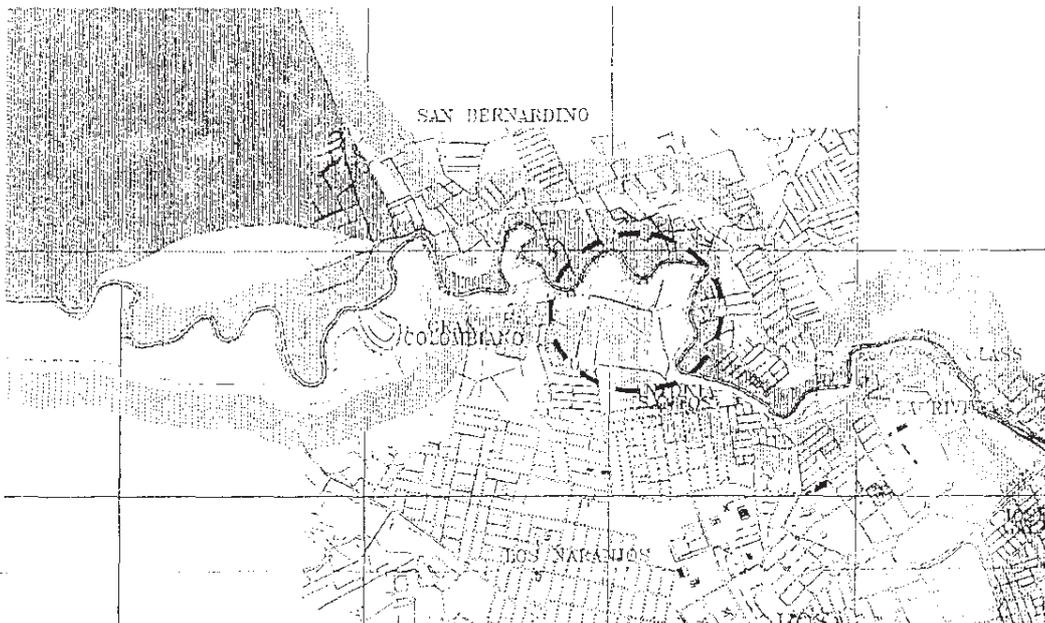


Figura 3. Zonificación de amenaza obtenida mediante el estudio "Zonificación de riesgos por inundación en diferentes sectores de Bogotá" INGETEC (1999)

1349

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-PT-14
		Version:	03
		Código Documental:	

### 6.2. Información Disponible Proporcionada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá

Dentro de sus comunicaciones dirigidas a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias atendiendo las solicitudes de información sobre la adecuación del río Tunjuelo, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ha manifestado que: "Actualmente el Acueducto de Bogotá, no dispone de la actualización del modelo hidráulico del río Tunjuelo con las condiciones existentes y futuras del río Bogotá".

Además reitera que "la Empresa de Acueducto ejecutó las obras de Realce de Jarillones y Protección de Orillas en los sitios puntuales identificados por el Diseñador y en la etapa de construcción ... en consecuencia las obras ejecutadas garantizan la protección contra inundaciones para los periodos de retorno diseñados sin embargo, el Acueducto de Bogotá no puede garantizar la protección contra inundaciones en los sectores que aún no han sido intervenidos, ni en la confluencia de las quebradas afluentes del río Tunjuelo en las cuales no se haya ejecutado obras de recuperación hidráulica".

Adicionalmente, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá envió un listado de tramos por intervenir que se encuentran localizados desde el K9+525 hasta el K3+630. En dicho informe se indican dos tramos que tienen influencia sobre el plan parcial La Palestina y que se muestran en la Figura 4.

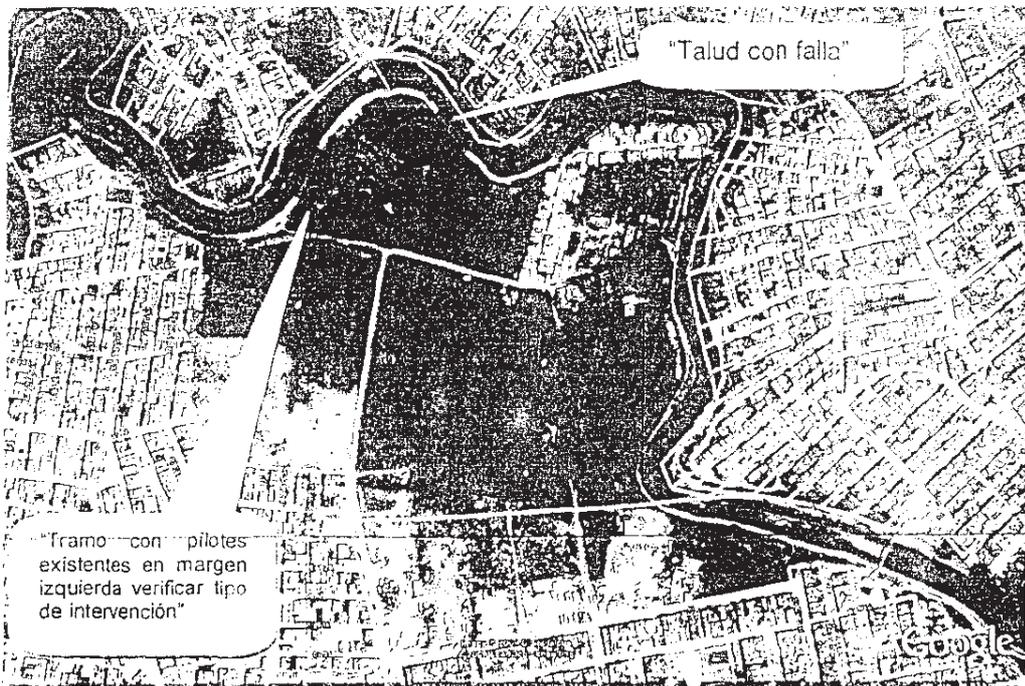


Figura 4. Tramos por intervenir por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá según comunicación con radicado FOPAE 2009ER4793

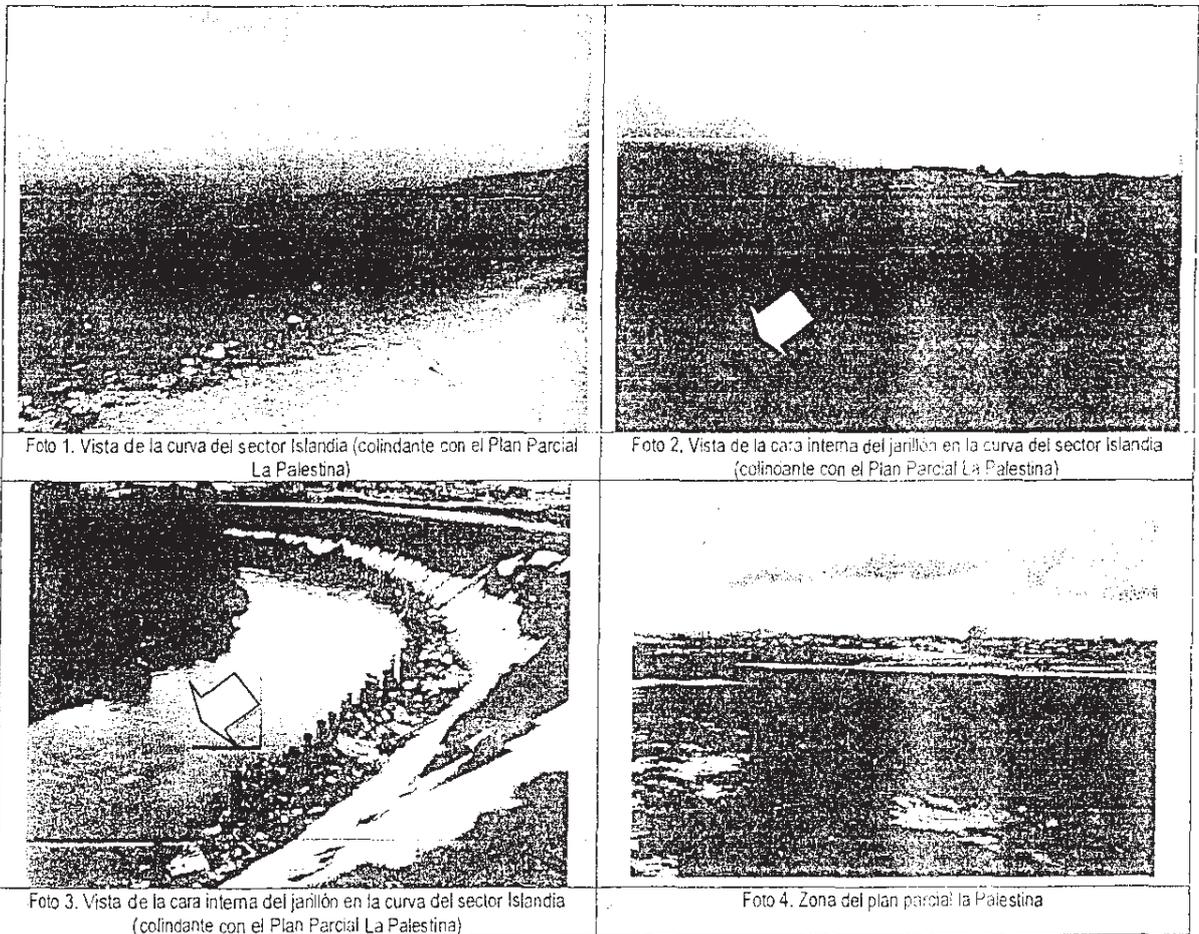
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

134

### 6.3. Reconocimiento de Campo

El polígono que define el Plan Parcial LA PALESTINA corresponde a un terreno de topografía plana que ha sido objeto de relleno durante varios años y que se encuentra limitando en sus costados norte y este con el río Tunjuelo (ver foto 1). Actualmente, dentro del predio hay algunas construcciones y zonas de parqueo de buses (ver fotos 2 y 8).

El predio tiene vías de acceso vehiculares, la principal vía de acceso es la carrera 82A, lo mismo que algunos accesos perpendiculares a esta vía.



1347

	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
	Código Documental:			

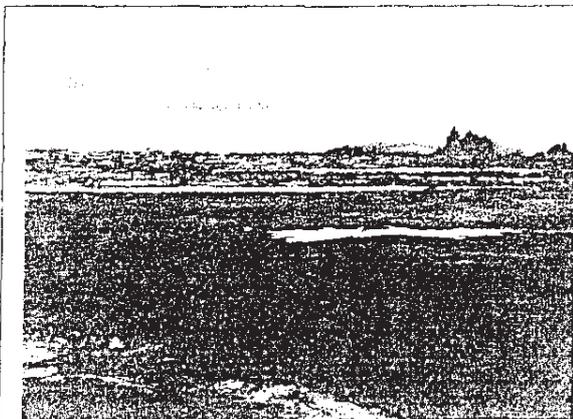


Foto 5. Zona del Plan Parcial La Palestina

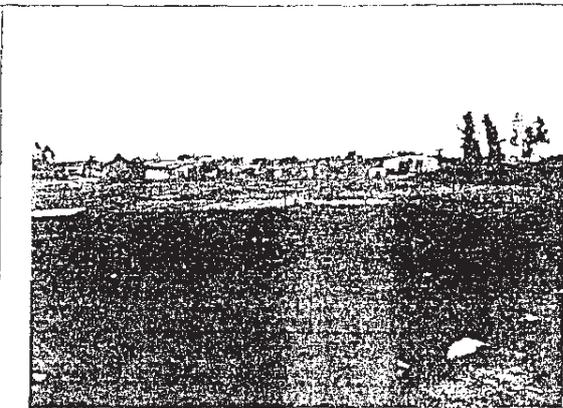


Foto 6. Zona del Plan Parcial La Palestina

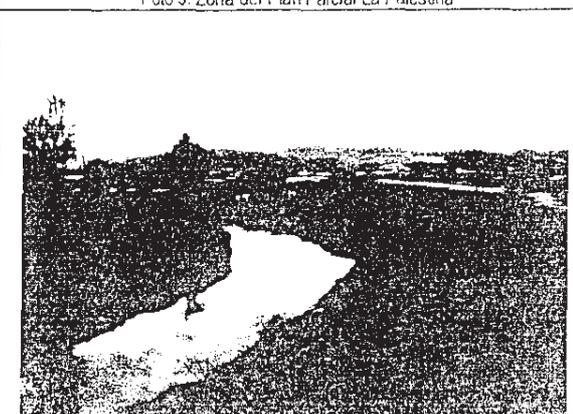


Foto 7. Vista del río Tunjuelo en el costado oriental del Plan Parcial La Palestina

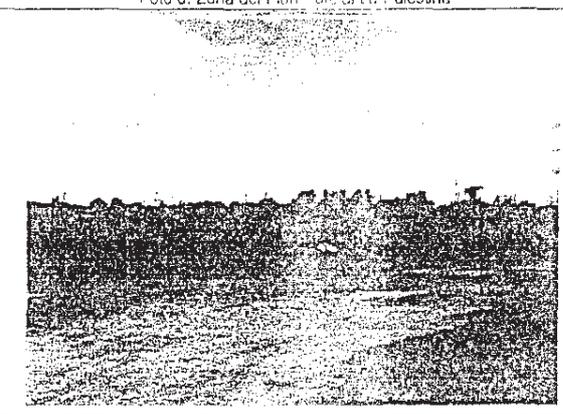


Foto 8. Viviendas existentes

### 7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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 "LA PALESTINA" está localizado en zonas de amenaza alta, media, baja e inferior a la baja de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo (ver Figura 1). Sin embargo, a la luz de la información disponible para la DPAE, especialmente la suministrada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en la cual se indica que se han identificado tramos del jarillón izquierdo del río Tunjuelo que tienen influencia sobre el área del Plan Parcial La Palestina con "Talud con falla", la DPAE entiende que existe una gran incertidumbre sobre la estabilidad de los jarillones, lo cual conlleva a que la zonificación de amenaza que se encuentra en el Plan de Ordenamiento Territorial no sea aplicable debido a que sus estudios base consideraron condiciones de estabilidad satisfactoria para los jarillones. Por lo anteriormente expuesto, la DPAE considera que las condiciones de estabilidad de las obras de protección (jarillones) de acuerdo con lo indicado por la Empresa

1348

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	03
			Código Documental:	

de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá no son satisfactorias, más aún teniendo en cuenta que la DPAE mediante comunicación CR-6607 le manifestó al Comité de Planes Parciales que:

"Para ratificar que la condición de amenaza de inundación por desbordamiento para el sector del plan parcial La Palestina, conforme se presentó en el concepto técnico CT - 4492 se mantiene vigente a la fecha, se considera necesario que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado se pronuncie de manera explícita sobre las condiciones de los jarillones que constituyen las obras de protección de inundación por desbordamiento del área del Plan Parcial La Palestina. Específicamente, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado debe manifestar que las condiciones de estas estructuras han evolucionado de manera positiva desde el año 1999 cuando se realizaron los estudios base para el plano de zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento del Plan de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta que los estudios base del plano consideraron que "los jarillones del río Tunjuelo en el tramo del barrio Antonia Santos, hasta su confluencia con el río Bogotá, que corresponde a una zona semi-rural y rural, tiene una adecuada estabilidad. En particular, en este tramo se realizó en 1993 una caracterización del subsuelo para los jarillones en ambas márgenes, en los últimos 3.2 km de su recorrido antes de la entrega del río Bogotá"; y debe manifestar además que actualmente luego de ejecutadas las obras de realce y dragado de jarillones y el proyecto Cantarrana, las condiciones hidráulicas del río Tunjuelo son iguales o mejores a las existentes en el año 1999 en este sector."

Ante lo cual la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá solo se pronunció haciendo referencia a las condiciones hidráulicas del río manifestando: "las condiciones hidráulicas del río Tunjuelo mejoraron notablemente a partir de la entrada en operación de las obras de control de crecientes, tales como presa seca Cantarrana, el dragado del cauce bajo del Tunjuelo, realce de jarillones en el mismo sector y las obras de protección de orillas". Sin manifestar su posición con respecto a lo que causa mayor preocupación en la zona, esto es a las condiciones de los jarillones.

Dado lo anterior la DPAE se permite concluir:

- ✓ Ante la incertidumbre sobre la integridad estructural de los jarillones que protegen la zona del plan parcial La Palestina, la DPAE acoge la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento planteada en el estudio llevado a cabo para el FOPAE por la firma Estudios y Asesorías (1998) que considera dicha incertidumbre en la delimitación de la zona de amenaza alta para el plan Parcial La Palestina, de esta forma, una proporción importante del plan parcial se encuentra en zona de amenaza alta de inundación por desbordamiento y la porción restante en zona de amenaza media (ver Plano Anexo).
- ✓ No es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación para el sector del polígono del plan parcial que está en amenaza media (ver Plano Anexo), por lo cual se considera viable continuar con el proceso de Plan Parcial para el área que se encuentra en amenaza media.

1349

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> Plano Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	03
		Código Documental:	

- ✓ Se hace claridad que una zona de amenaza media de inundación por desbordamiento es aquella zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente entre los periodos de retorno de 10 y 100 años, ya sea por causas naturales o intervención antrópica no intencional, y con una profundidad de lámina de agua, duración, caudal y velocidad con efectos potencialmente dañinos moderados. Esto equivale a decir que la inundación tendría una probabilidad de ocurrencia en 10 años entre el 10% y el 65%, lo que implica que la población se debe sensibilizar a la probabilidad de inundación y a los efectos que ella puede acarrear, sin que ello represente generación de pánico.
- ✓ Se recomienda no adelantar urbanismo en el sector de amenaza alta de inundación por desbordamiento (ver Plano Anexo).
- ✓ Es posible que la parte norte y oriental del predio, se localice dentro de la zona de Ronda y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo. Por lo cual se recomienda consultar con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, que es la entidad competente de la definición y por consiguiente la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital.
- ✓ Es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el lote y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación más conveniente para hacer habitable esta zona y evitar problemas con el nivel freático presente en el sector. Se debe garantizar la estabilidad del proyecto teniendo en cuenta que en este sector probablemente los suelos están saturados.
- ✓ Es necesario considerar las condiciones del drenaje natural del lote y revisar las modificaciones que se han hecho al mismo.
- ✓ Es indispensable adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas tanto de lluvias como de negras por el sistema de alcantarillado proyectado en esta zona.
- ✓ Una vez la DPAE reciba información contundente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, procederá a reevaluar las condiciones de amenaza del polígono del plan parcial. El pronunciamiento emitido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, para tal fin debe certificar lo siguiente:
  - La estabilidad y buen funcionamiento de las obras que protegen el área del Plan Parcial La Palestina- contra-inundaciones, aportando los factores de seguridad de estas estructuras y los criterios de estabilidad con los que funcionan.
  - Que todas las obras construidas de manera integral para el control de crecientes del río hasta con periodo de retorno de 100 años se llevaron a cabo conforme a los diseños, con criterios de calidad adecuados para la protección de la población y sus bienes y que son conformes con lo ordenado por el Plan de Ordenamiento Territorial.
  - El resultado de su intervención bajo las condiciones actuales del río, es decir, debe indicar a la DPAE por tramos –o con la georreferenciación que considere adecuada-, el caudal

1350

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Fondo Prevención y Atención Emergencias	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA          PROGRAMA DE PLANES          PARCIALES</b>	
	Código:	GPR-FT-14
	Versión:	03
	Código Documental:	

máximo que puede transitar po el río sin ocasionar desborde y su correspondiente periodo de retorno, se reitera que esta información debe tener en cuenta aspectos hidráulicos tales como la interacción del río Bogotá; la influencia de los puentes y tubos que se encuentran construidos actualmente en el río; la influencia de la zona de gravilleras y cualquier otro aspecto hidráulico que tenga influencia.

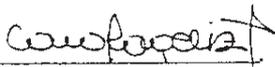
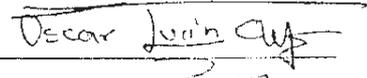
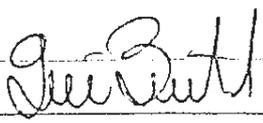
Se aclara que una vez recibida la certificación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, la reevaluación de las condiciones de amenaza se llevará a cabo bajo la premisa de que las obras de protección cuentan con la funcionalidad requerida para la protección de la población a largo plazo en virtud al uso habitacional del territorio. Conforme a lo anterior el Distrito deberá generar los mecanismos para que esta condición permanezca en el tiempo.

### 8. OBSERVACIONES

Las conclusiones y recomendaciones incluidas en el presente concepto están basadas en los resultados de los estudios mencionados, en las observaciones realizadas durante las visitas al sector y en el análisis de antecedentes e información disponible. El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio.

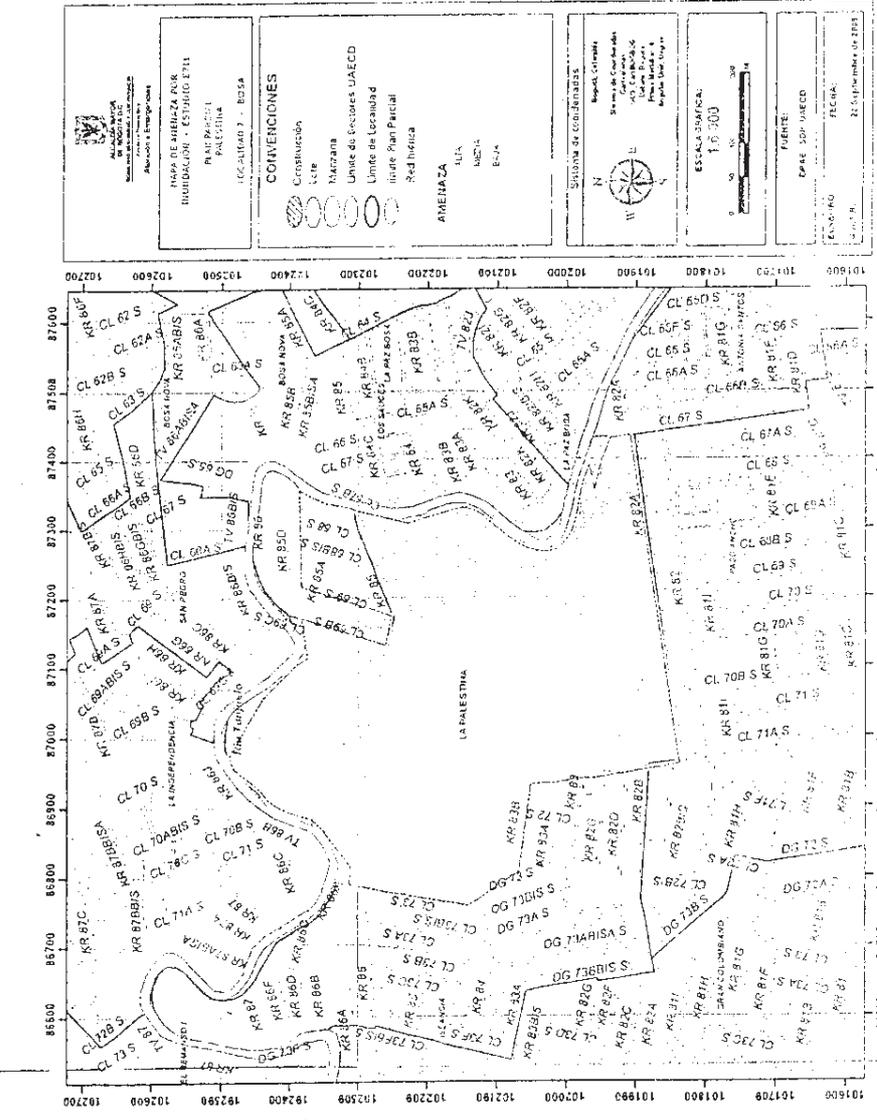
### 9. ANEXOS

Anexo 1. Plano de amenaza de inundación por desbordamiento para el polígono del plan parcial La Palestina

Elaboró:  <hr/> María Carolina Rogelis Prada  I.C. MI – Manejo de Recursos hídricos Msc. Hidráulica Fluvial y Desarrollo de Cuencas Matrícula No 2520277943CND	Revisó:  <hr/> Oscar Chaparro  Responsable del Grupo de Conceptos Técnicos
Avaló:  <hr/> Germán Barreto  Responsable de la Coordinación de Investigación y Desarrollo	

1351

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Prevenición y Atención Emergencias</p>	<b>CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES</b>		Código: <b>GPR-FT-14</b>
			Versión: <b>03</b>
			Código Documental:



Anexo 1. Plano de amenaza de inundación por desbordamiento para el polígono del plan parcial La Palestina

CT-5633 - PLAN PARCIAL "LA PALESTINA"

PÁGINA 18 DE 18



Gobierno de la Ciudad



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
GOBIERNO SEGURIDAD Y COMERCIO

Ente de Planeación  
Atención a Emergencias

1352

MAPA DE AMENAZA POR  
INUNDACIÓN - ESTUDIO E711

PLAN PARCIAL  
PALESTINA

LOCALIDAD 7 - BOSAS

CONVENCIONES

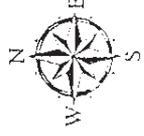
- Construcción
- Lote
- Manzana
- Limite de Sectores UAEC
- Limite de Localidad
- Limite Plan Parcial
- Red hidrica

AMENAZA

- ALTA
- MEDIA
- BAJA

Sistema de coordenadas

Bogotá Colombia  
Sistema de Coordenadas  
Cartesianas:  
GCS Bogota/562G  
Datum Bogotá  
Proyección: 0  
Angulo Unit: Degree



ESCALA GRÁFICA:  
1:6 000



FUENTE:

DPAE, SDP, UAECO

ELABORÓ:

FECHA:

G.A.F.R. 22 Septiembre de 200





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Instituto  
DESARROLLO URBANO

10/11/2009 11:11:39 AM  
Al Responder Cita 1. 2009-50422  
Referencia FOLIO 1 Anexo 27  
Trámite Concepto Técnico

Destino Dirección Planes Parciales  
Con Cuenta

1353

IDU - 078011 DTP-225  
Al responder cita este número

Bogotá, Noviembre 16 de 2009

Doctora  
**SANDRA SAMACÁ ROJAS**  
Directora de Planes Parciales  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
Carrera 30 N° 25 - 90, piso 5.  
Ciudad

Asunto: Remisión de los conceptos del IDU acerca de los planes parciales Polígono 2 del POZ de Usme, El Chanco, Lombardía, El Escritorio y alcance al concepto La Palestina.

Por medio de la presente comunicación remitimos los conceptos de los planes parciales Polígono 2 del POZ de Usme, El Chanco y El Escritorio ubicados en la localidad de Fontibón, Lombardía ubicado en la localidad de Suba y un concepto de alcance al concepto ya emitido para el Plan Parcial La Palestina, ubicado en la localidad de Bosa.

Atentamente,

  
**ROSA ELVIA ARGÁEZ PRADA**  
Directora Técnica de Proyectos

- Anexos:
1. Concepto del Plan Parcial Polígono 2, 6 hojas tamaño carta y dos planos oficio.
  2. Concepto del Plan Parcial El Chanco, 7 hojas tamaño carta y un plano oficio.
  3. Concepto del Plan Parcial El Escritorio, 7 hojas tamaño carta y un plano oficio.
  4. Concepto del Plan Parcial Lombardía, 1 hoja tamaño carta y un plano oficio.
  5. Concepto del Plan Parcial La Palestina, 1 hoja tamaño carta.

E: **MARÍA CONSUELO SALAMANCA VILLEGAS**   
D: \ MCSV \ oficios \ DTP-225-078011 doc / 16 / XI / 09.

1 / 1

**BOG** BOGOTÁ  
POSITIVA  
**GOBIERNO DE LA CIUDAD**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto  
DESARROLLO URBANO

1354

IDU – 060949 DTP-225

Al responder cite este número

Bogotá, Septiembre 04 de 2009

Doctora  
**LILIANA RICARDO**  
Directora de Planes Parciales (E.)  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
Carrera 30 N° 25 – 90, piso 5.  
Ciudad

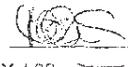
Asunto: Remisión de los conceptos del IDU acerca de los Planes Parciales Contador y La Palestina.

Por medio de la presente comunicación remitimos la actualización solicitada de los conceptos de los planes parciales Contador ubicado en la localidad de Usaquén y La Palestina en la Localidad de Bosa.

Atentamente,

  
**ROSA ELVIA ARGÁEZ PRADA**  
Directora Técnica de Proyectos

- Anexos: 1. Concepto del Plan Parcial Contador, 5 hojas tamaño carta y dos planos tamaño oficio.  
2. Concepto del Plan Parcial La Palestina, 6 hojas tamaño carta y un plano tamaño oficio.

E: **MARÍA CONSUELO SALAMANCA VILLEGAS**   
D:\ MCSV \oficios \STPE-1100-060949 doc / 04 / IX / 09.

Secretaría Distrital Planeación-Sub  
DISTRITO DE USASQUÉN  
Al responder cite 1-1100-060949  
Planificación - Planeación  
Mano de Obra - Planeación  
Destino Dirección Planes Parciales  
Con Copias

1/1



10-09-09  
  
EAP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

DESARROLLO URBANO

1055

## ALCANCE CONCEPTO PLAN PARCIAL LA PALESTINA

A continuación damos alcance al concepto emitido para este Plan Parcial, remitido a la Secretaría Distrital de Planeación por medio del oficio con radicado IDU-186338 STPE-1100, de diciembre 2 de 2008, con el objeto de precisar lo siguiente:

- Exclusivamente dentro del ámbito del Desarrollo Rincón Campestre, según la localización indicada en el plano adjunto al concepto inicial, desarrollo existente y aún sin legalizar, e incluido en el área del Plan Parcial La Palestina, y en el marco de las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004, el IDU reconocerá el desarrollo progresivo de las vías locales existentes, con perfil tipo V-9 de ocho metros peatonales con superficie en recebo, lo cual será responsabilidad del urbanizador según constará en la correspondiente licencia de urbanismo; a partir de esta condición se desarrollarán progresivamente para su adecuación a la superficie en adoquinado a cargo de la UAERMV o Alcaldía Local, según las competencias, todo lo anterior, de manera que se posibilite la regularización del Desarrollo Rincón Campestre y su integración al entorno urbano circundante.

De otra parte, dada la localización de este Plan Parcial en área con tratamiento de desarrollo definida por el POT, tanto la porción de la vía vehicular V-7 2 que remata en una raqueta, incluida en el ámbito del Desarrollo Rincón Campestre, así como las vías de la Malla Vial Intermedia y local deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito por el urbanizador según el Artículo 172 del Decreto 190 y debe ser programada simultáneamente con el desarrollo de los usos a los cuales da el soporte indispensable; la interventoría de este tipo de obra estará a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU:

**ROSA ELVIA ARGÁEZ PRADA**  
Directora Técnica de Proyectos

Elaboró: **MARÍA CONSUELO SALAMANCA VILLEGAS**  
Fecha: **Noviembre de 2009.**

**BOG** BOGOTÁ  
POSICIÓN

**GOBIERNO DE LA CIUDAD**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

DESARROLLO URBANO

1356

CONCEPTO PLAN PARCIAL LA PALESTINA

A continuación se presenta el resumen del estado de las vías de la Malla Vial Arterial, de importancia para la movilidad en el sector correspondiente al Plan Parcial La Palestina, localidad de Bosa, presentado al Comité de Planes Parciales:

VIA			INVENTARIO DE LA MALLA VIAL			PERFIL POT			PROYECTOS IDU
Nombre	Nomenclatura	Sistema	Ancho		Perfil	Ancho		Perfil	
Av. Ciudad de Cali	Cra. 83 B	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	60,00	mts	V-1	En Valorización desde la Av. Bosa hasta la Av. San Bernardino
Avenida San Bernardino	Cll. 82 Sur	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	30,00	mts	V-3	No está programada en el corto plazo del POT.
Av. Bosa	Cll. 58 Sur	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	40,00	mts	V-2	No está programada en el corto plazo del POT.
Avenida Primero de Mayo	Cll. 55 Sur	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	-	-	-	40,00	mts.	V-2	No está programada en el corto plazo del POT.
Av. El Tintal	Cra. 102	Malla Arterial Consolidación de la Estructura Urbana	6,00	mts.	V-9	30,00	mts.	V-3	En Valorización desde la Av. Ciudad de Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas calzada oriental

Es indispensable que el promotor del Plan Parcial respete la reserva vial para la Avenida Ciudad de Cali definida por la Secretaría Distrital de Planeación, en lo que le corresponda.

La Avenida Ciudad de Cali se halla construida con un perfil de vía V-1, de 60 metros de ancho en el tramo entre las avenidas Manuel Cepeda Vargas y José Celestino Mutis o calle 63; entre las avenidas Manuel Cepeda Vargas y Bosa se encuentra construida con perfil V-2 de 40 metros de ancho entre paramentos, de acuerdo a lo estipulado por el POT. El tramo entre la Av. Bosa y la Av. Circunvalar del Sur está en el listado de proyectos del POT, Decreto 190/04, para ejecutar en el corto plazo 2004-2007 y se desarrollará hasta la Av. San Bernardino en el grupo 3 del Proyecto de Valorización, Acuerdo 180 de octubre 20 de 2005.



GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

## DESARROLLO URBANO

B57

El tramo existente de la Av. Ciudad de Cali, hasta la futura Av. Bosa o Calle 59 Sur será atendido por medio del Programa Distritos de Conservación con acciones de movilidad.

La **Avenida San Bernardino** no se encuentra incluida en el listado de proyectos a ejecutar en el corto plazo 2004-2007 del artículo 70 del POT, razón por la cual el IDU no ha programado su construcción.

La **Avenida Bosa** se encuentra incluida en el proyecto de Valorización en dos tramos diferentes, desde la Avenida Tintal hasta la Avenida Ciudad de Cali en el grupo 4 y desde este punto hasta la Avenida Agoberto Mejía en el grupo 2, con las actividades y períodos que se especifican más adelante.

La **Avenida Primero de Mayo** no se encuentra incluida en el artículo 70 del POT, por lo cual el IDU no ha programado su construcción.

La calzada sur oriental de la **Avenida Tintal** se encuentra construida con un ancho aproximado de ocho metros, desde la Avenida Villavicencio hasta la Avenida Bosa; desde Av. Villavicencio (Calle 43 sur) hasta Av. Manuel Cepeda Vargas (Calle 6), calzada nor-occidental, se encuentra incluida en el proyecto de Valorización, con las actividades y los períodos que se especifican más adelante.

Acerca de la **Avenida Longitudinal de Occidente ALO**, informamos que se encuentra en diferentes procesos el tramo sur, desde Canoas hasta la Calle 13, por sectores así:

Desde el sitio denominado Canoas (intersección vía entre Soacha – Mondoñedo) hasta el río Bogotá incluyendo un puente vehicular, (tramo fuera de Bogotá D.C.), con recursos de la Nación y ejecución a cargo del INVIAS; este tramo se empezó a ejecutar en 2006 y actualmente solo está pendiente la construcción del puente.

Desde el río Bogotá hasta la Calle 13, (tramo en Bogotá D.C.), con recursos del Distrito y ejecución a cargo del IDU; en abril de 2008 se inició la construcción del tramo desde el río Bogotá hasta la Avenida Bosa, (una calzada bidireccional).

En el actual Plan de Desarrollo 2008-2012, se contemplaron recursos provenientes de Transferencias Ordinarias, para la construcción de la ALO, (una calzada bidireccional), desde la Avenida Bosa hasta la Calle 13; de este punto hacia el norte no se ha programado su construcción; sin embargo la Administración Distrital evalúa actualmente la probabilidad de ejecutar este tramo de la avenida por medio del sistema de concesión, dando continuidad hacia el norte; una vez se determine técnicamente la viabilidad de la concesión incluyendo las metas físicas y todas las características de la misma, se desarrollará el proceso precontractual.

Los estudios y diseños fueron realizados por el IDU mediante el contrato de consultoría IDU-042/06 y de interventoría IDU-061-2006.

BOGOTÁ  
POSITIVA

Gobierno de la Ciudad

2/3



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

**DESARROLLO URBANO**

1350

Las características con que se construirá el tramo sur son:

- Una calzada bidireccional
- Dos Carriles de 3.50 ms. c/u
- Dos bermas
- Longitud de 24 kms. aprox., 498 kilómetros-carril.
- El tramo Sur incluye 4.5 kms. construidos por el INVIAS en el sector Canoas-río Bogotá.
- El proyecto incluye la ejecución de las obras de drenaje, espacio público y mitigación de impacto social y ambiental asociadas al mismo.

A continuación se muestra el listado de obras del Proyecto de Valorización en el área del Plan Parcial La Palestina:

TIPO DE PROYECTO					GRUPO	PERÍODO
VÍA	INTERSECCIÓN	PARQUE	ANDEN	PEATONAL		
Av. Ciudad de Villavicencio desde Av. Tintal hasta la Av. C. de Cali	Av. Primero de Mayo por Av. Poporo Quimbaya. Mejoramiento Geométrico	La Tingua Tibanica II - Bosa			1	2006 - 2008
		La Esperanza - Bosa				
Av. Bosa, desde Av. Agoberto Mejía (AK 80) hasta Av. Ciudad de Cali		Las Margaritas - Kennedy			2	2009 - 2011
Av. Ciudad de Cali, desde Av. Bosa hasta Av. San Bernardino					3	2012 - 2014
Av. Bosa desde Av. C. de Cali hasta Av. Tintal.	Avenida Primero de Mayo por Avenida Villavicencio				4	2015
Av. Tintal (AK 89) desde Av. Villavicencio hasta Av. Manuel Cepeda Vargas. Calzada Occidental.				Avenida Primero de Mayo por Calle 33 Sur		
Av. Ciudad de Villavicencio desde Av. Primero de Mayo hasta Av. Agoberto Mejía						

**BOG** BOGOTÁ POSITIVA

**GOBIERNO DE LA CIUDAD**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

## DESARROLLO URBANO

1259

Las acciones del Proyecto de Valorización se adelantarán por periodos como sigue:

- Fase 1 2006 - 2008:** Ejecución de Estudios y Diseños, compensaciones y adquisición de predios de las obras de los grupos 1 y 2, y construcción de las obras del grupo 1.
- Fase 2 2009 - 2011:** Ejecución de Estudios y Diseños, compensaciones y adquisición de predios de las obras del grupo 3 y construcción de las obras del grupo 2.
- Fase 3 2012 - 2014:** Ejecución de Estudios y Diseños, compensaciones y adquisición de predios de las obras del grupo 4 y construcción de las obras del grupo 3.
- Fase 4 2015:** Construcción de las obras del grupo 4.

De acuerdo al reparto equitativo de cargas y beneficios el IDU requiere obtener el suelo necesario para la avenida Ciudad de Cali en el ámbito del Plan Parcial La Palestina, en aplicación de lo dispuesto por el Decreto 436 de Octubre 19 de 2006.

De otra parte, dada la localización de este Plan Parcial en área con tratamiento de desarrollo definida por el POT, la Malla Vial Intermedia y local deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito por el urbanizador según el Artículo 172 del Decreto 190 y debe ser programada simultáneamente con el desarrollo de los usos a los cuales da el soporte indispensable, especialmente si son dotacionales o de servicios; la interventoría de este tipo de obra estará a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

Exclusivamente dentro del ámbito del Desarrollo Rincón Campestre, ver localización en el plano adjunto, existente y aún sin legalizar, e incluido en el área del Plan Parcial La Palestina, en lo relacionado con las exigencias respecto a perfiles y funcionalidad de sus vías, el IDU recibirá las vías que serán ejecutadas progresivamente con dichas características, definidas por la Secretaría Distrital de Planeación y que deberán establecerse dentro del Decreto del Plan Parcial.

Por tratarse de un área aún con grandes vacíos urbanos es imperiosa la coordinación con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para la ejecución de las redes, antes que se realice la construcción de las vías arterias y también en lo relacionado con los procesos de adquisición de predios.

Adjuntamos un plano que muestra las intervenciones programadas en el Distrito de Conservación Suroccidente, tanto en Malla Vial Arterial como en la Malla Vial Intermedia, que son los Corredores de Movilidad Local y Rutas Alimentadoras del Sistema TransMilenio, concebidos para ayudar a la conectividad y movilidad del sector y en la Malla Vial Local, de la cual solamente se atenderán las vías que se encuentran en los

**BOG** BOGOTÁ  
POSITIVA

**Gobierno de la Ciudad**

4 / 6



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

## DESARROLLO URBANO

1360

programas de Pavimentos Locales, Desmarginalización y Mejoramiento Integral de Barrios, ya que

Adicionalmente dentro del contrato del Distrito de Conservación Suroccidente se realizarán las siguientes actividades:

1. *Prioridad 1:* En el periodo 2008-2009 se atenderán las vías de la malla vial arterial, con esta prioridad según la necesidad, de rehabilitación, mantenimiento periódico o rutinario.

2. *Prioridad 2:* En el periodo 2010-2012: se atenderán las vías de la malla vial arterial, con esta prioridad según la necesidad, de rehabilitación, mantenimiento periódico o rutinario.

3. *Emergencia o Acciones de Movilidad:* Cada uno de los Distritos de Conservación contará con un presupuesto a monto agotable destinado a la atención de las acciones de movilidad presentadas en la zona. Estas intervenciones serán definidas por la entidad y el contratista tendrá un plazo de 24 horas para su atención.

4. *Rutas:* Las vías de la Malla Vial Arterial que estén siendo utilizadas por Rutas Alimentadoras de TransMilenio y se encuentren priorizadas en esta categoría, serán atendidas entre 2008-2012 de acuerdo a las necesidades, rehabilitación, mantenimiento periódico o rutinario.

Adicionalmente, el Programa Distritos de Conservación tiene en cuenta lo siguiente:

*Obras menores de mejoramiento:* Cada uno de los Distritos de Conservación contará con un presupuesto a monto agotable destinado a obras menores de mejoramiento en la zona. Se entiende por mejoramiento el conjunto de acciones orientadas a efectuar mejoras relacionadas con las especificaciones geométricas, previo diseño de estas. Las obras menores serán sugeridas por la entidad para definición del contratista, y con aprobación de la Interventoría.

*Programa de Intervenciones:* El contratista deberá entregar, una vez obtenido el resultado del diagnóstico de los segmentos priorizados, un programa de intervenciones aprobado por la Interventoría, el cual podrá ser objetado por el IDU, ajustado a las disponibilidades anuales aprobadas en el que se definan las intervenciones que se ejecutarán en el plazo del contrato, para las vigencias 2010 a 2012.

*Atención de emergencias:* es la actividad tendiente a mitigar problemas sobre la vía ocasionados por eventos externos tales como inundaciones y derrumbes, entre otros, constituyéndose en una práctica correctiva y comprende actividades como, limpieza de escombros, demoliciones varias, estabilización de talud, inundaciones y acciones en general que garanticen la movilidad, entre otros. El Contratista establecerá y aplicará especificaciones particulares o generales en la atención de las emergencias que ocurran



BOGOTÁ POSITIVA  
GOBIERNO DE LA CIUDAD

5 / 6



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

## DESARROLLO URBANO

1361

en el caso de este proyecto, sobre las vías del Distrito que corresponda ya que la atención de emergencias se desarrolla sobre eventos de ocurrencia imprevisible o sobre factores de riesgos que se detectan solamente en el desarrollo del proyecto. Esta actividad se realizará en forma coordinada con las otras entidades distritales involucradas en la atención de emergencias.

No obstante todo lo anterior, aclaramos que antes de ser adjudicado el proceso y durante la ejecución del proyecto, el IDU podrá realizar ajustes a los listados de priorización y excluir o incluir segmentos dentro del mismo Distrito.

  
**ROSA ELVIA ARGÁEZ PRADA**  
Directora Técnica de Proyectos

Anexo: Un plano tamaño oficio "Concepto Plan Parcial La Palestina 2009", a color.  
Elaboró: MARÍA CONSUELO SALAMANCA VILLEGAS   
Fecha: Agosto de 2009.

**BOG** BOGOTÁ  
POSITIVA

**GOBIERNO DE LA CIUDAD**

6 / 6

1362



ALCALDIA MAYOR  
BOGOTÁ D.C.  
Instituto  
DESARROLLO URBANO

IDU - SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE PROYECTOS  
ACTUALIZACIÓN 2009 CONCEPTO PLAN PARCIAL LA PALESTINA - BOSÁ

Elaborado por: María Consuelo Salamanca Villegas  
Ago. 2009

