

Al Responder Ofi 2-2010-47104

Oficio 1-2008-423810; Folios 13

Medio Mensajería Externa Anexos 0

Oficio de Planeación

Concepto de

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

8000

Bogotá, D. C.

Señores:

METROVIVIENDA

Atte. FRANCESCO AMBROSI FILARDI

Gerente General

Calle 52 No. 13-64 Pisos 7, 8 y 9, Teléfono 3599494

Referencia: 1-2008-42380 del 3 de octubre de 2008, 1-2008-48257 del 14 de noviembre de 2008, 1-2010-38473 del 16 de septiembre de 2010

Asunto: **Concepto de Viabilidad plan parcial La Palestina**

Localidad: Bosa

Cordial saludo,

En atención a la radicación de la formulación del plan parcial La Palestina, cuyos ajustes fueron presentados con oficio No. 1-2010-38473 del 16 de septiembre de 2010, y con base en lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, esta Subsecretaría se permite emitir el presente Concepto de Viabilidad para el plan parcial La Palestina, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, se plantean como objetivos y directrices urbanísticas del plan parcial La Palestina los siguientes:

1.1. Objetivos generales:

- Definir las condiciones urbanísticas, de gestión y financiación para el desarrollo urbano de esta zona, con mejores condiciones de habitabilidad, ambiental, físicas y sociales con respecto de los desarrollos existentes, de tal forma que puedan ser aprovechadas tanto por los futuros habitantes, así como por los que se localizan en las zonas de influencia.
- Definir el conjunto de normas urbanísticas (asignación de usos, edificabilidad y demás obligaciones urbanísticas como los porcentajes de suelo destinados para VIP y VIS) que permitan adelantar los procesos de urbanización y construcción tanto del “loteo” El Rincón



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Campestre” como los demás suelos sin desarrollar, de acuerdo con el proyecto de ocupación planteado.

- 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).

1.2. 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).
- Permitir que el suelo urbanizable, incremente la cantidad y calidad de los espacios públicos y zonas verdes de recreación activa y pasiva, atendiendo el déficit actual del área.
- Definir unidades de actuación urbanística o gestión en función del reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Incluir al desarrollo urbano el loteo de origen ilegal “Rincón Campestre”, garantizando las cesiones urbanísticas exigidas para que se mejoren las condiciones urbanísticas de la zona.

Una vez revisada la formulación del plan parcial por parte de esta Subsecretaría, se determinó que cumple con los objetivos planteados, los cuales a su vez están acordes con los objetivos para el ordenamiento territorial del Distrito Capital y el modelo de ordenamiento concebidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. RÉGIMEN NORMATIVO APLICABLE:

La Dirección de Planes Parciales, realizó consulta a la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, con relación a la posibilidad de aplicar el régimen de transición para el plan parcial La Palestina de que trata el artículo 32 del Decreto Nacional 2181 de 2006. La Subsecretaría Jurídica mediante

memorando No 3-2010-14626 de 18/11/2010, definió que el régimen procedimental aplicable al plan parcial La Palestina es el del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en lo sustancial el artículo 19 de la citada Ley de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- El perfeccionamiento y ejecución de los Convenios Interadministrativos entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación –SDP y la Universidad Nacional, para el apoyo técnico, urbanístico y jurídico en el proceso de formulación y adopción de los planes parciales a la entonces Gerencia de Planes Parciales hoy Dirección de Planes Parciales.
- La claridad que la Subsecretaría Jurídica realiza sobre del régimen procedimental con el que actúo el plan parcial La Palestina a partir de la formulación de la primera versión del proyecto urbanístico en el lapso comprendido entre el 28 de marzo de 2006 al 1º de Junio de 2006, por parte del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación –SDP, en desarrollo del Convenio No 210 de 2005, suscrito con la Universidad Nacional de Colombia, el cual correspondió al artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y en lo sustancial, al artículo 19 de dicha Ley y los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004; en atención a la iniciativa pública que lo promueve (Secretaría Distrital de Planeación – Metrovivienda).
- El análisis, de las acciones específicas para la formulación del plan parcial por parte de los profesionales vinculados al desarrollo de los Convenios Interadministrativos No 210 de 2005 y 071 de 2006, entre el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la Universidad Nacional.
- La definición sobre la aplicabilidad del régimen de transición dispuesto por el artículo 32 del Decreto Nacional 2181 de 2006, toda vez que el proyecto urbanístico actual guarda relación con el formulado por primera vez en el lapso comprendido entre el 28 de marzo de 2006 al 1 de Junio de 2006, como resultado de las actividades desarrolladas por la Universidad Nacional, y el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante *Convenios Interadministrativos No 210 de 2005 y 071 de 2006*; es decir con anterioridad al 5 de julio de 2006, fecha en la cual entro en vigencia el Decreto Nacional 2181 de 2006.

3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE PLAN PARCIAL:

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

Límites del plan parcial: El área objeto del plan parcial La Palestina cuenta con un área bruta de 24,93 hectáreas y sus límites son los que se describen a continuación:



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

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

4. CONCEPTOS TÉCNICOS:

Mediante radicado 1-2008-42380 del 10 de octubre de 2008, Metrovivienda presentó ajustes al proyecto de formulación del plan parcial y en concordancia con el marco normativo en virtud del régimen de transición establecido en el artículo 32 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación consideró pertinente solicitar la actualización de los conceptos técnicos emitidos por las entidades y empresas, con el fin de contar con un soporte técnico que permitiera la revisión de los ajustes a la formulación, a excepción del concepto de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá que se encontraba vigente; no obstante posteriormente, la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, expidió el concepto técnico actualizado No. S-2010-380951 del 16 de julio de 2010, radicado SDP No. 1-2010-30298 del 16 de julio de 2010.

Dichos conceptos se solicitaron a las entidades distritales y a las empresas de servicios públicos miembros del Comité Técnico de Planes Parciales vía correo electrónico en el mes de octubre de 2008 y posteriormente se ratificó su solicitud en el Comité Técnico de Planes Parciales realizado el 12 de noviembre de 2008 según consta en las actas.

A continuación se relacionan los conceptos técnicos emitidos en el marco del Comité Técnico de Planes Parciales:

Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	16/07/2010 09/09/2010	S-2010-380951 S-2010-497514	1-2010-30298 1-2010-38034
Concepto Técnico	Gas Natural	02/12/2008	10150222-651-2008	1-2008-50974
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	5/12/2008	013765	1-208-51483
Concepto Técnico	CODENSA	-----	SIN NÚMERO	1-2008-50914
Concepto Técnico	Secretaría Distrital de Ambiente	23/06/2009	2009EE26998	1-2009-27334
Concepto Técnico	Secretaría de Movilidad	3/11-2008	SM-74280-08	1-2008-51520
Concepto Técnico	Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos SDP	26/12/2008	VTSP-2792-2008	3-2008-11880
Concepto Técnico	Dirección Taller del Espacio Público	19/08/2009	Tep-0934-2009	3-2009-13313
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	02/12/2008	IDU-186338 STPE-110	1-2008-51027
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	13/07/2010	2010EE7862	1-2010-29773

Teniendo en cuenta que en la formulación del plan parcial el Sector Rincón Campestre se planteó como desarrollo progresivo, para dar cumplimiento a lo establecido en el literal b, numeral 4 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Comité Técnico de Planes Parciales efectuado el 22 de mayo del año 2009, se solicitó a las Empresas de Servicios Públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano, los parámetros para la ejecución progresiva de las obras de urbanismo a cargo de la comunidad.

A continuación se relacionan los conceptos técnicos emitidos:

Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	18/08/2010	S-2009-263744	1-2010-35379
Concepto Técnico	Gas Natural	31/07/2009	10150222-488-2009	1-2009-33230



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	17/12/2009	01379208	1-2009-50508
Concepto Técnico	CODENSA	06/18/2009	01083271	1-2009-55368
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	16/11/2009	IDU-078011 DPT-225	1-2008-50422

En concordancia con los conceptos técnicos enunciados, el planteamiento urbanístico fue revisado y evaluado a la luz de lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial.

5. ASPECTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES:

El proyecto radicado, cumple con los requerimientos de carácter ambiental exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente en suelo urbano. En el documento técnico de soporte se presenta la descripción de la propuesta ambiental y de espacio público, la cual contribuye con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 190 de 2004 y las políticas de su componente estructural (*artículo 1*).

5.1 Consideraciones de carácter ambiental:

El sistema ambiental propuesto se articula con la Estructura Ecológica Principal integrando un elemento ambiental de primer orden, como es el corredor ecológico de ronda, compuesto por: el área de ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelo. Estos elementos constituyen para el sector la conservación del potencial biótico y paisajístico, permitiendo así la movilidad de especies asociadas a la ronda de los ríos y la protección del sistema hídrico.

5.1.1 Estructura Ecológica Principal: Del documento técnico de soporte se extrae lo siguiente:

"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."



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

De acuerdo con lo solicitado por la Secretaría Distrital de Ambiente en su Oficio 2009EE26971 del 23 de junio de 2009, mediante el cual remite a esta Secretaría las determinantes ambientales del plan parcial, expedidas mediante oficio SDA 2009EE26998 del 23 de junio de 2009, éstas se entienden incorporadas al planteamiento urbanístico del plan parcial.

5.1.2 Aspectos de riesgo:

Con relación al componente de amenaza y riesgo en el plan parcial La Palestina, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE (hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE), de acuerdo con el Plano Normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 - *Mapa de Amenaza de Inundación por Desbordamiento*- conceptuó mediante Oficio No CT-5863 de 2010; respecto al polígono del plan parcial se localiza en zonas de amenaza por inundación alta, media, baja e inferior a la baja por desbordamiento del Río Tunjuelo.

Lo anterior se ratificó con base en la información suministrada por la EAAB que hace parte integral del concepto técnico de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE (hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE), No. CT-5863 de 2010, en especial los documentos con radicado FOPAE 2010ER9657 del 8 de julio de 2010; FOPAE 2010ER8659 del 18 de junio de 2010 y FOPAE 2010ER4552 del 9 de abril de 2010, junto con sus anexos que constituyen la base para la ratificación de la condición de amenaza alta, media y baja.

En la comunicación del 18 de junio de 2010 de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado enviada a la FOPAE, radicado FOPAE 2010ER8659, manifestó que: *“Una vez analizados y evaluados los datos obtenidos y considerando modelos de lluvias con periodos de retorno de 5, 10, 25, 50 y 100 años con 11 posibles escenarios, el resultado obtenido para los barrios San Bernardino, Providencia, San José, La Independencia, Getsemaní, San Nicolás, Las Vegas, La Palestina y Antonia Santos, dio como resultado que dichos barrios no presentan riesgo por inundación para los periodos de retorno mencionados.”*

Pronunciamiento al cual la FOPAE mediante Oficio FOPAE 2010EE7211, le solicitó a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado aclaraciones finales con el fin de despejar algunas inquietudes relacionadas con la seguridad, integralidad y georeferenciación de los sectores a que hace referencia el pronunciamiento de la EAAB (FOPAE 2010ER8659).

Como respuesta a lo anterior, la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado envió a la FOPAE la comunicación con radicado FOPAE 2010ER9657 del 8 de julio de 2010, donde manifestó lo siguiente: *“La EAAB ya tiene terminado el 100% de las obras de control de crecientes del cauce y orillas del río Tunjuelo, por lo cual los barrios San Bernardino, Providencia, San José, La Independencia, Getsemaní, San Nicolás, Las Vegas, La Palestina y Antonia Santos se encuentran libres de amenaza por desborde e inundación para periodos de retorno de 100 años. Esto considera la situación actual del río, habiéndose atendido situaciones anteriores, que en su momento generaron riesgo, y que en el escenario de hoy se encuentran superadas con la culminación de las obras mencionadas”.* (Subrayado fuera de texto)



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Agrega la EAAB que "...dentro de sus competencias legales, tanto con el Distrito como con sus contratistas, conoce la calidad de ejecución de las obras, pues las mismas cumplen con los requerimientos y controles solicitados por las normas de la Empresa. En consecuencia, se garantiza la estabilidad en las condiciones de diseño para los periodos de retorno mencionados en la comunicación radicada el 18 de junio de 2010, en el marco del decreto 332 en su artículo 15 y 16.

En este sentido, y bajo estas consideraciones la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE (hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE), emite viabilidad de continuar con el proceso de plan parcial desde el punto de vista del riesgo de inundación por desbordamiento para las áreas en amenaza media, baja e inferior a la baja.

Por otro lado, para garantizar que no se presenten anegamientos dada la condición morfológica del terreno, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE (hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE), indica que es necesario realizar un diseño de drenajes y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación adecuada para el futuro desarrollo urbanístico, así como evitar problemas con el nivel freático del sector.

Agrega la FOPAE que de acuerdo con la topografía del terreno del polígono objeto del plan parcial y en concordancia con sus recomendaciones, el promotor en la etapa de especificaciones técnicas particulares ante la EAAB, elaborará los diseños de alcantarillado sanitario y pluvial que precisaran el tipo de cimentación más conveniente en relación con las viviendas por hectárea, densidades de población y usos de suelo propuestos en el decreto de adopción del plan parcial.

Una vez revisada la planteamiento urbanístico se concluyó que en concordancia con el plano anexo del concepto técnico No. CT 5863 de 2010 de la FOPAE, en la propuesta del plan parcial una mínima parte de la zona en amenaza alta de inundación por desbordamiento, se localiza dentro la zona de manejo y preservación ambiental y el resto en la zona de ronda hidráulica del Río Tunjuelo, definidas por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Las demás áreas objeto del plan parcial, se encuentran en amenaza media, baja e inferior a la baja por inundación por desbordamiento.

En cuanto al área en condición de amenaza alta por inundación por desbordamiento señalada en el Plano Anexo No 1 del Concepto Técnico No. CT 5863 de 2010 de la FOPAE, ésta recomienda no adelantar urbanismo, condición que es acogida por el planteamiento urbanístico del plan parcial ya que dicha área hace parte de la zona de ronda hidráulica y de parte de la zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelo, las cuales son áreas no urbanizables, sobre las que no se adelantará ningún proceso de urbanización. Según esto, la amenaza alta por inundación por desbordamiento definida para una parte del área objeto del plan parcial, no constituye una restricción para la adopción del plan parcial La Palestina. Para los sectores con amenaza media, baja e inferior a la baja por inundación, no es necesario adelantar estudios específicos de riesgo de inundación por desbordamiento, ya que esta categorización no genera restricción alguna en los usos del suelo en concordancia con el Decreto Distrital 190 de 2004.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
**Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN**

6. SISTEMAS URBANOS GENERALES:

En cuanto a los sistemas generales incluidos en el planteamiento urbanístico del plan parcial La Palestina, se determinó que existe correspondencia con los lineamientos dados por la Secretaría Distrital de Planeación y los conceptos emitidos por las entidades distritales participes en el proceso de formulación para su adopción.

De otra parte, para el plan parcial La Palestina se realizaron los ajustes correspondientes a las observaciones emitidas por la Dirección de Planes Parciales mediante Oficio 2-2010-32900 del 03/09/2010.

A continuación se evalúa la viabilidad de la propuesta para cada uno de los sistemas generales del plan parcial:

6.1 Sistema de Movilidad y Accesibilidad:

Para la evaluación de la propuesta de formulación radicada, se solicitó concepto específico del planteamiento urbanístico a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos que conceptuó mediante memorandos Nos. 3-2010-12880 del 11 de octubre de 2010 y 3-2010-15316 del 3 de diciembre de 2010.

La propuesta ajustada del plan parcial La Palestina incorporó los aspectos viales solicitados, así:

Se ajustó la sección transversal de la Avenida Ciudad de Cali de acuerdo con el ancho definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, vía V-2 de 40,00 metros de ancho.

En relación con la conexión vehicular entre la UPZ Bosa Central y Bosa Occidental sobre el río Tunjuelo, el plan parcial cumple con lo dispuesto en el memorando 3-2010-15316 del 3 de diciembre de 2010, por cuanto plantea la vía vehicular, Calle 73 Sur, con sección transversal de 16,00 metros, la cual permitirá la continuidad de la vía a través de un puente vehicular que generará la conexión del plan parcial con los desarrollos localizados al costado norte río Tunjuelito.

El plan parcial plantea un anillo vial conformado por las vías Carrera 83 B Diagonal 72 C Sur – Calle 73 Sur – Carrera 86 y Calle 69 Sur (posible nomenclatura según la prolongación de las vías existentes), con vías tipo V-6 de 16,00 metros de ancho, con la siguiente sección transversal: calzada de 10,00 metros y andenes en ambos costados de 3,00 metros.

Se ajustó la sección transversal de la Calle 69 Sur (posible nomenclatura según la prolongación de las vías existentes) entre Carrera 86 y la Avenida Ciudad de Cali, a una vía tipo V-6 de 16,00 metros de ancho.

El planteamiento de la malla vial intermedia y local propuesto en la formulación del plan parcial, está acorde con los lineamientos para la malla vial previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y se ajusta a los corredores de movilidad local contenidos en la UPZ Bosa Central. Sin embargo, y



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

con el fin de dar continuidad a la Calle 73 Sur del plan parcial, se deberá a futuro solicitar al Instituto de Desarrollo Urbano incluir dentro del programa de obras prioritarias la construcción de un pontón sobre el río Tunjuelo que garantizará la conectividad y la permeabilidad de la malla vial intermedia del sector.

La propuesta vial del plan parcial cumple con las normas para el diseño vial, tales como continuidad, radios de giro, longitud, accesibilidad, señaladas para el tratamiento de desarrollo en el Decreto Distrital 327 de 2004. La propuesta contempla una malla vial local e intermedia, la cual garantiza la movilidad para la nueva zona urbanizada y su conectividad a la red vial existente en el sector.

La propuesta vial del plan parcial La Palestina está conformada por las siguientes vías:

Malla Vial Arterial:

Avenida Ciudad de Cali – V2	18.710,9431	El Río Tunjuelo.	Calle 71 A Sur (vía V-5-1).
-----------------------------	-------------	------------------	-----------------------------

Malla vial intermedia y local:

Malla vial intermedia	CL 71A SUR - V5 - 1	5.233,0469
	V5 - 2	203,2966
	CL 73 SUR - V6 - 2	2.528,0041
	DG 72C SUR - V6 - 3	1.211,7824
	KR 83B - V6 - 4	1.528,9962
	V6 - 1	8.571,2743
	V6 - 5	2.601,7556
	V6 - 6	2.928,8804
Malla vial local	KR 82A - V7 - 1	1.222,7669
	V9 - 1	1.088,8238
	V9 - 2	952,1643
	V9 - 3	822,6367
	V9 - 4	356,8236
	VP 1	39,1983
	VP 2	310,6698
	VP 3	50,9560
Cesiones malla vial intermedia y local		29.651,0758

6.2 Sistema de servicios públicos:



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Las empresas de servicios públicos señaladas a continuación han definido la viabilidad de la prestación del servicio correspondiente y las condiciones técnicas para el desarrollo del plan parcial, dentro de las cuales se destacan las que se establecen a continuación:

- Acueducto, agua y alcantarillado: posibilidad del servicio No S-2010-380951 para el plan parcial La Palestina, la cual señala que *tiene viabilidad de servicios inmediata* de acuerdo con:
 - Zonas libres para redes construidas y proyectadas que están definidas en la norma del Acueducto de Bogotá NS-139 “Requisitos para la determinación del ancho mínimo del derecho de uso en redes de acueducto y alcantarillado”.

Dentro del listado de infraestructura de acueducto y alcantarillado existente en la zona del plan parcial, se señalan las redes de acueducto y alcantarillado construidas. En cuanto al servicio de alcantarillado pluvial se indica en el concepto técnico que una parte está construido y el resto de las redes proyectadas a nivel conceptual. Las redes existentes y proyectadas, se deberán tener en cuenta para la elaboración de los diseños generales.

- Zonas de Reserva Ambiental: La EAAB definió mediante coordenadas una zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental para el Río Tunjuelo, zona afectada que se acogerá al régimen de usos según el Decreto Distrital 190 de 2004. (Mediante concepto técnico S-2010-497514 del 9 de septiembre de 2010, radicado SDP 1-2010-38034 la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado, precisó el límite entre la zona manejo y preservación ambiental y la zona de ronda hidráulica del río Tunjuelo)

Posibilidades de conexión:

- Alcantarillado sanitario: el drenaje de aguas servidas del plan parcial, se deberá realizar hacia el interceptor Tunjuelo Bajo. (Planos ITB-PLA-TUN-002D-1 y detalle planta perfil manija pozos 170-TB16)
 - Alcantarillado pluvial: El drenaje de las aguas lluvias del plan parcial se deberá realizar hacia el Colector Piamonte en la cámara C-2, localizada en la intersección de la Carrera 82 con Calle 71 A Sur. (Planos 1 y 2 de la obra 2840 Box Colector Piamonte.)
 - Acueducto: Para garantizar el suministro del plan parcial, se deberá diseñar y construir una prolongación de la red matriz de diámetro 24” Bosa – Los Laureles, entre la intersección de la Carrera 80 I con la Calle 70 A Sur, y la intersección de la Carrera 82 con Calle 71 a Sur. A partir de esta última intersección se deberá diseñar una anillo perimetral en diámetro 8”, y derivar de éste las redes de diámetro 6” y 4” de donde se derivará el servicio para los proyectos que se desarrollen en el plan parcial.
- Gas Natural: oficio No 10150222-651-2008 con radicación SDP No 1-2008-50974 para el plan parcial La Palestina donde certifica que es viable la disponibilidad de servicio y establece las



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

condiciones de la red construida tanto en el área circundante como del plan parcial. Para el sector Rincón Campestre se conceptuó mediante oficio 1-2009-33230.

- Empresa de Teléfonos de Bogotá: oficio No 013765 con radicación SDP No 1-2008-51483 para el plan parcial La Palestina: La construcción de la red está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo que debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura, el cual debe contar con la aprobación de la SDP. Para el sector Rincón Campestre se conceptuó mediante oficio 1-2009-50508.
- Codensa: oficio radicación SDP 1-2008-50914 del 3 de diciembre de 2008: Se informa que existe disponibilidad del servicio de energía de la Subestación de Bosa. Dependiendo del tipo de proyecto se requerirá de un estudio de factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y el punto de conexión. Para el sector Rincón Campestre se conceptuó mediante oficio 1-2009-55368.

En los conceptos técnicos específicos emitidos por las Empresas de Servicios públicos para el Sector Rincón Campestre, no se establecen concisiones excepcionales para la prestación de los servicios públicos, razón por la cual deben acogerse integralmente a los conceptos técnicos emitidos para el plan parcial.

6.3 Sistema de espacio público:

Para la evaluación de la propuesta de formulación radicada, se solicitó concepto específico del planteamiento urbanístico a la Dirección del Taller del Espacio Público quien emitió concepto mediante memorando No 3-2010-14805 del 22 de noviembre de 2010.

En relación con las observaciones realizadas por la Dirección del Taller del Espacio Público, una vez revisado el planteamiento urbanístico por parte de la Dirección de planes parciales se determinó que en cuanto a la continuidad del corredor ecológico la propuesta se ajusta a los lineamientos dados, por cuanto la continuidad del corredor ecológico entre las zonas verdes PL-1 y PL-2, se da a través de la zona de manejo y preservación ambiental colindante con el área útil de la Manzana 11, la cual se destinará a parque, toda vez que la propuesta se acoge a lo señalado en el literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2007 que dispone la localización del 30% de las cesiones obligatorias para parque en la zona de manejo y preservación ambiental.

En cuanto a la zona verde PL-6, los globos de terreno por cuales está conformada presentan continuidad con otras formas de espacio público y por lo tanto cumple con el área mínima.

En relación con el cumplimiento de las condiciones de configuración geométrica de las cesiones públicas para parques, corresponderá al Curador Urbano verificar su cumplimiento previo el otorgamiento de la licencia de urbanismo.

De acuerdo con lo expuesto, se concluyó que el planteamiento urbanístico del plan parcial se articula al corredor ecológico de ronda del río Tunjuelo al incorporar al sistema de espacio público la zona de manejo y preservación ambiental y generar continuidad de ésta con los parques planteados al interior del plan parcial. Cumple además, con áreas mínimas, condiciones de localización, accesibilidad y configuración geométrica.

6.3.1 Porcentajes de cesiones obligatorias:

De acuerdo a lo señalado en el ordinal 2 del literal b, numeral 1, del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004 las áreas de cesión pública para parques y equipamientos comunales públicos, corresponden como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en 17% del área neta urbanizable para parques y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.

El área de cesión propuesta para parques y equipamiento asciende a 5,24 Has. (52.365,2508 m²) equivalente al 27,046% (sobre el área neta base calculo para cesiones) de las cuales 3,627 Has. corresponden a cesión para parque (18,734%) y 1,609 Has. para cesión de equipamiento comunal público (8,312%) por lo tanto está en concordancia con la normatividad que aplica.

6.3.2 Sistema de parques públicos:

Las áreas de cesión para parques generadas por el plan parcial La Palestina, se presentan en la siguiente tabla:

PL - 1	1.069,2220	
PL - 2	4.877,9185	
PL - 3	1.087,1392	
PL - 4	2.543,4003	
PL - 5	2.530,6960	
PL - 6	2.552,2659	
PZ - 1	17.191,9180	
Cesión en ZMPA válida para parque	4.418,6177	

Frente a lo dispuesto en el literal a del numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, la distribución espacial de la cesión exigida para parques se distribuirá en un solo globo de terreno con un 50% del área exigida y el resto de los globos con área mínima de 1000 m². EL globo denominado Parque Zonal PZ-1 conforma el globo con el 50% del área. Las zonas verdes restantes denominadas PL No. 1, 2, 3, 4, 5 y 6, cumplen con la condición de área mayor a 1.000 M² junto



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

con el 30% de cesión para parques dispuesto en la zona de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelo.

Las zonas de cesión cumplen con las demás condiciones establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004.

6.3.3 Sistema de equipamientos públicos:

Las áreas de cesión para equipamiento comunal público generadas por el plan parcial La Palestina, se presentan en la siguiente tabla:

Item	Área (m ²)	% Área Bruta	% Área Base
CE - 1	3.734,0518		
CE - 2	7.908,6865		
CE - 3	4.451,3350		

Las normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal, son las contenidas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004.

La propuesta de los usos dotacionales se deberá plantear en concordancia con lo determinado en los Planes Maestros.

7. PROYECTO URBANO:

7.1 Áreas generales del plan parcial La Palestina:

Item	Área (m ²)	% Área Bruta	% Área Base
1. ÁREA BRUTA	249.288.4837	100.0000%	
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO	11.246.0866	4,5112%	
SISTEMA HÍDRICO-RONDAS	11.246,0866	4,5112%	
3. SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	238.042.3971	95,4887%	
4. SUELO CARGAS GENERALES	36.281.6888	14,5540%	
SISTEMA VIAL ARTERIAL	18.710,9431	7,5057%	
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	8.837,2353	3,5449%	
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL CON AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN	619,7052	0,2485%	
INTERCEPTOR EAAB	8.113,8052	3,2547%	
5. AREA NETA URBANIZABLE	201.760.7082	80,9346%	
6. ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	203.970.0171	81,8208%	



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

7. AREA BASE CALCULO CESIONES	193.613,7093	77,6665%	100,0000%
8. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	90.683,7304	36,3770%	
CONTROL AMBIENTAL	8.146.9989	3.2681%	
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	29.651.0758	11.8942%	15,3145%
CESION PARA PARQUES PUBLICOS	36.271,1775	14,5498%	18,7337%
Parques	31.852,5598	12,7773%	
Cesión Parque sobre Z.M.P.A	4.418,6177	1,7724%	
CESION PARA EQUIPAMIENTOS	16.094,0733	6,4560%	8,3124%
CESIONES ADICIONALES	520,4049	0,2087%	
9. AREA UTIL	115.495,5955	46,3300%	59,6525%

Nota: (*) La cesión para parque que se localiza en la zona de manejo y preservación ambiental (Z.M.P.A) del río Tunjuelo no se descuenta al área neta urbanizable para efectos del cálculo del área útil.

Las áreas incluidas dentro de la tabla serán precisadas de acuerdo con los planos topográficos, en cualquier caso, las cesiones de espacio público y equipamientos colectivos, no serán inferiores a los porcentajes establecidos por el Plan Ordenamiento Territorial. Las áreas definitivas serán las que figuren en los Planos Urbanísticos Generales y en las licencias de urbanismo de las etapas.

7.2 Organización espacial como resultado del proceso de subdivisión:

El proyecto cumple con la subdivisión del proceso de urbanización en cuanto a la conformación de supermanzanas y manzanas propuestas, cuyas características se describen a continuación:

En la revisión realizada por la Dirección de Planes Parciales se determinó que el área de las supermanzanas cumple con lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004, toda vez que no superan las 5 Has. de área neta urbanizable.

Además, la propuesta de división del plan parcial que propone un total de 19 manzanas, de las cuales 10 manzanas bajo el sistema de agrupación, cumplen lo citado en el literal f del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004, ya que son inferiores a 2 Has. de área útil.

Las 9 manzanas restantes se plantean bajo el sistema de loteo individual y cumplen con las condiciones de área y frente mínimo establecido en el Decreto Nacional 2083 de 2004.

Las áreas útiles y sistema de loteo del plan parcial es el que se describe a continuación:

MANZANA 1	AGRUPACIÓN	3.414,4768
MANZANA 2A	LOTEO INDIVIDUAL	806,4502
MANZANA 2B	LOTEO INDIVIDUAL	278,4517
MANZANA 2C	LOTEO INDIVIDUAL	321,8395
MANZANA 2D	LOTEO INDIVIDUAL	846,6777



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

MANZANA 2E	LOTEO INDIVIDUAL	1.058,9291
MANZANA 2F	LOTEO INDIVIDUAL	1.679,5047
MANZANA 2G	LOTEO INDIVIDUAL	1.067,4549
MANZANA 2H	LOTEO INDIVIDUAL	1.080,7628
MANZANA 2I	LOTEO INDIVIDUAL	1.034,5268
MANZANA 3	AGRUPACIÓN	14.196,4442
MANZANA 4	AGRUPACIÓN	9.160,0995
MANZANA 5	AGRUPACIÓN DE LOTES	3.017,3772
MANZANA 6	AGRUPACIÓN DE LOTES	2.460,2227
MANZANA 7	AGRUPACIÓN	10.514,0439
MANZANA 8	AGRUPACIÓN	17.189,4185
MANZANA 9	AGRUPACIÓN	15.557,4084
MANZANA 10	AGRUPACIÓN	15.234,0468
MANZANA 11	AGRUPACIÓN	16.577,4600
AREA ÚTIL TOTAL		115.495,5955

7.3 Propuesta de usos:

El plan parcial se ajusta en su propuesta de usos a las normas de los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, establecidas para el área urbana integral zona residencial definida por el Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial.

En el marco de lo anterior, en el plan parcial se proponen los siguientes usos:

MZ - 1	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.S.
MZ - 3	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.S.
MZ - 4	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.S.
MZ - 5	Uso principal residencial - vivienda Unifamiliar – Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.S.
MZ - 6	Uso principal residencial - vivienda Unifamiliar Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.S.
MZ - 7	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.S.
MZ - 8	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.S.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

MZ - 9	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 10	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 11	Uso principal residencial - vivienda Multifamiliar, uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal	V.I.S
MZ - 2A	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2B	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2C	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal.	V.I.P.
MZ - 2D	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2E	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2F	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2G	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2H	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.
MZ - 2I	Uso principal vivienda Unifamiliar y Bifamiliar, uso complementario comercio vecinal B y servicios de escala vecinal	V.I.P.

7.4 Programa de vivienda de interés social:

El plan parcial se ajusta en su propuesta al programa de vivienda de interés social del Plan de Ordenamiento Territorial, consignado en el artículo 285 del Decreto Distrital 190 de 2004. En cuanto a los porcentajes de suelo útil destinado a vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria establecidos en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, el plan parcial cumple, por cuanto garantiza que se destine una proporción mínima del 30% del suelo útil residencial para el desarrollo de proyectos VIP y el resto del suelo útil residencial para el desarrollo de proyectos VIS, así

	38.966,0526	76.529,5428
115.495,5955	Localizada en las manzanas MZ - 9, MZ - 10, MZ - 2A, MZ - 2B, MZ - 2C, MZ - 2D, MZ - 2E, MZ - 2F, MZ - 2G, MZ - 2H, MZ - 2I,	Localizada en las manzanas MZ - 1, MZ - 3, MZ - 4, MZ - 7, MZ - 8, MZ - 11, MZ - 5, MZ - 6,



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

7.5 Etapas de desarrollo:

El plan parcial definirá las etapas de ejecución junto con el reparto equitativo de cargas y beneficios. La definición y programación de las etapas de ejecución quedará consignada en el Decreto de adopción del plan parcial. El plan parcial deberá considerar además, las disposiciones del artículo 9 del Decreto Distrital 327 de 2004.

7.6 Edificabilidad:

De conformidad con el literal a, numeral 6 del Artículo 362 Decreto Distrital 190 de 2004, la edificabilidad de los predios sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos según rango de edificabilidad y cumpliendo con estándares de habitabilidad.

Al área objeto del plan parcial de acuerdo con el plano No. 28 “INDICES DE DESARROLLO” que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004, le corresponde el rango 3 asignado a “áreas en proceso de consolidación” con índice de construcción máximo de 1,75 sobre área neta urbanizable, en todo caso, condicionado al reparto de cargas y beneficios, el cual será incluido en el decreto de adopción del plan parcial.

En sistema de agrupación los índices de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda y usos complementarios resultarán de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda unifamiliar y bifamiliar los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

La edificabilidad para proyectos bajo el sistema de loteo individual de acuerdo con lo establecido en el literal b del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, en cuanto a la densidad e índices de ocupación y construcción, son resultantes del cumplimiento de las condiciones volumétricas que se reglamentarán, de acuerdo con parámetros y estándares que garanticen condiciones de habitabilidad adecuadas. Como parámetros normativos para loteo individual unifamiliar y multifamiliar, respecto a área mínima de lote, frente mínimo y aislamiento posterior se tienen en cuenta los definidos en el Decreto Nacional 2083 de 2004. En cuanto a la altura y antejardín, será la establecida en el literal a, numeral 2 del artículo 25 del Decreto 327 Distrital de 2004.

El plan parcial cumple con los lineamientos de edificabilidad antes definidos, por cuanto plantea lo siguiente:



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

A. Para sistema de loteo individual:

TIPO DE VIVIENDA		UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR
LOTE MÍNIMO	ÁREA (M2)	35	70
	FRENTE (ML)	3,50	7
ALTURA MÁXIMA (PISOS)q		3	
AISLAMIENTO POSTERIOR		2 METROS LINEALES A PARTIR DEL NIVEL DEL TERRENO	
TIPOLOGÍA		CONTINUA	
DIMENSIÓN DE ANTEJARDINES		NO SE EXIGE NO SE PERMITE	
VOLADIZO		NO SE PERMIE	

B. Para sistema de agrupación:

VIP. Multifamiliar	1,10	1,0
VIS. Unifamiliar	0,80	0,8
VIS. Multifamiliar	1,35	0,8

El índice máximo de ocupación es de 0,28 para vivienda multifamiliar y de 0,33 para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

7.7 Normas de estacionamientos:

El plan parcial La Palestina está localizado en 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, las cuales serán incorporadas en el decreto de adopción del plan parcial.

7.8 Normas de equipamiento comunal privado:

Las normas relacionadas con el equipamiento comunal privado son las establecidas en los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 327 de 2004, las cuales serán incorporadas en el decreto de adopción del plan parcial.

8. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS:

De acuerdo al artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, POT, "la política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios”.

Este principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará tres niveles

- ✓ *En el nivel general de la ciudad, que se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.*
- ✓ *En el nivel zonal, que distribuye las cargas relacionadas con los sistemas generales a través de contribución de valorización y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.*
- ✓ *En el nivel local, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación, en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local.*

8.1 Cargas urbanísticas:

En observancia del artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, las cargas urbanísticas¹ son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

En relación con el suelo para carga general del plan parcial, reserva para la Avenida Ciudad de Cali, vía de la malla vial arterial, el Instituto de Desarrollo Urbano mediante concepto técnico 20102250585821 del 17 de noviembre de 2010 radicado SDP 1-2010-47773, determinó que “Dado

¹ **a). Cargas Urbanísticas Generales.** De conformidad con lo establecido por el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, las cargas urbanísticas generales corresponden a los siguientes elementos:

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.
3. Los elementos de la estructura ecológica principal, de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión de los Planes Zonales o de Ordenamiento Zonal.

b). Cargas urbanísticas Locales: Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el artículo 35 del Decreto 190 de 2004, así:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.
3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
5. La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

que se ha planteado la posibilidad de que el suelo para la Avenida Ciudad de Cali dentro del Plan Parcial La Palestina sea cedido gratuitamente por el urbanizador como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios a cambio de mayor edificabilidad, se aclara que aunque el suelo que se debe adquirir con destino a la Av. Ciudad de Cali está calculado en el Acuerdo 180 dentro del valor de la obra, si es posible y además deseable, que en el Plan Parcial La Palestina este suelo sea aportado por el urbanizador, pues el Acuerdo prevé diferencias entre el valor definido para cada obra y lo realmente ejecutado.”

De acuerdo con lo anterior, el suelo para la construcción de la Avenida Ciudad de Cali dentro del área objeto del plan parcial, se incluirá dentro del suelo objeto de reparto para obtener mayor edificabilidad.

8.2 Beneficios o aprovechamientos urbanísticos:

Según lo establecido en el artículo 19 del Decreto Distrital 436 de 2006 y al artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, son beneficios urbanísticos objeto de distribución equitativa los aprovechamientos del suelo asignados por el plan parcial, entendidos estos como el número de metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos previstos.

Los beneficios serán contabilizados para cada uno de los usos específicos del plan parcial, y de manera general para el mismo, según los índices de construcción y ocupación que se autoricen.

8.3 Reparto equitativo de cargas y beneficios:

El Decreto Distrital 436 de 2006 define un índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios según producto inmobiliario tipo, que permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las cargas locales y la cesión de suelo para elementos definidos como cargas generales.

Los propietarios podrán acceder a índices adicionales al índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se les autorice.

La tabla del Decreto Distrital 436 de 2006 en la parte aplicable a los productos inmobiliarios propuestos en el plan parcial La Palestina es la siguiente:

VIP	51	70	1,0	25% del ANU	0
VIS	71	135	0,8	25% del ANU	0



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

La Vivienda de Interés Prioritario VIP, cuenta con un índice resultante de 1,0 sobre Área Neta Urbanizable y la Vivienda de Interés Social, VIS con un índice resultante de 0,8. De acuerdo al Decreto Distrital 436 de 2006, no hay exigencia de cesión de suelo para cargas generales para edificabilidades menores o iguales a estos índices. Si la propuesta de edificabilidad supera los índices mencionados, se deben generar cesiones de suelo para componentes de cargas generales de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006.

8.4 Aprovechamientos propuestos en el plan parcial:

Los productos inmobiliarios y los índices propuestos en el plan parcial La Palestina, son los siguientes:

MZ	Área Útil (m ²)	Área Neta PCP (m ²)	Tipología	I.C. Resultante	I.C. Propuesto	Área Construida (m ² construcción)
MZ-1	3.414,4767	6.030,1078	V.I.S. Multifamiliar	0,80	1,35	8.140,6455
MZ-9	15.557,4084	27.475,0292	V.I.P. Multifamiliar	1,0	1,10	30.222,5321
MZ-10	15.234,0467	26.903,9591	V.I.P. Multifamiliar	1,0	1,10	29.594,3550
MZ-11	16.577,4599	29.276,4826	V.I.S. Multifamiliar	0,80	1,35	39.523,2515
MZ-3	14.196,4442	25.071,5099	V.I.S. Multifamiliar	0,80	1,35	33.846,5384
MZ-4	9.160,0995	16.177,1161	V.I.S. Multifamiliar	0,80	1,35	21.839,1068
MZ-7	10.514,0439	18.568,2382	V.I.S. Multifamiliar	0,80	1,35	25.067,1215
MZ-8	17.189,4185	30.357,2268	V.I.S. Multifamiliar	0,80	1,35	40.982,2562
MZ-5	3.017,3771	5.328,8134	V.I.S. Unifamiliar	0,80	0,80	4.263,0507
MZ-6	2.460,2227	4.344,8555	V.I.S. Unifamiliar	0,80	0,80	3.475,8844
Loteo Rincón Campestre	8.174,5974	14.436,6785	V.I.P. Unifamiliar	1,0	1,20	17.324,0143
Total	115.495,5954	203.970,0171				254.278,7563

8.5 Cesiones adicionales para aumento de edificabilidad:

La propuesta de aprovechamientos de plan parcial contempla índices de construcción superiores al índice de construcción resultante del sistema de reparto establecido por el Decreto Distrital 436 de 2006. Por esta razón, el plan parcial debe hacer cesiones adicionales de suelo para cargas generales.

8.6 Cesiones de suelo para componentes de cargas generales:

De acuerdo con los productos inmobiliarios e índices de construcción propuestos, el plan parcial La Palestina debe aportar suelo para componentes de cargas generales, así:

V.I.P. Unifamiliar RCAMP	1,20	1,0	0,20	2.856,0614	4,8	595,0128
V.I.P. Multifamiliar	1,10	1,0	0,10	5.378,9980	4,8	1.120,6246
V.I.S. Multifamiliar	1,35	0,8	0,55	68.266,8430	4,8	14.222,2590
V.I.S. Unifamiliar	0,80	0,8	0,00	0,0000	4,8	0,0000
Total				76.501,9025		15.937,8963

El plan parcial cuenta con un área total de suelo para carga general de 26.824,7484 M2, distribuidos así: 18.710,9431 M2 correspondientes a la reserva para la construcción de la Avenida Ciudad de Cali – vía de la malla vial arterial y 8.113,8052 M2 destinados a la afectación del Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo.

Con el excedente de suelo para carga general 10.886,8520 M2, se puede acceder a edificabilidad adicional al índice de construcción propuesto en el plan parcial, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 del Decreto Distrital 436 de 2006.

8.7 Reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de actuación o gestión:

El plan parcial garantiza la justa distribución en aprovechamientos de acuerdo con los aportes en suelo y construcción de las obras de urbanismo para cada unidad de actuación o gestión y establece las condiciones para la compensación de los desequilibrios entre unidades.

9. PLUSVALÍA:

Con el fin de determinar si para el plan parcial La Palestina se configura algún hecho generador de plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró un estudio técnico y análisis comparativo de norma, en virtud del cual concluyó que este plan parcial es objeto de participación en plusvalía por modificación en el régimen o zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el área objeto del presente plan parcial, clasificada como suelo suburbano en el marco de los Acuerdos Distritales 6 de 1990 y 26 de 1996, por disposición del Decreto Distrital 190 de 2004, se constituyó en suelo urbano. Adicionalmente, en el escenario



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
**Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN**

normativo del Acuerdo 6 de 1990, los usos eran agrícolas y forestales, toda vez que no se adoptó reglamentación específica mediante decreto de incorporación, mientras que con la adopción del plan parcial se determina un mayor aprovechamiento del suelo en usos y edificabilidad.

10. DOCUMENTACION:

Metrovivienda radicó la formulación ajustada del plan parcial mediante oficio 1-2010-38473 del 16 de septiembre de 2010. La presente viabilidad se expide luego de avalar los contenidos técnicos y la documentación necesaria para continuar con el trámite de adopción.

- Cartografía en medio magnético y papel de seguridad del plano No. 1 “Estructura del Plan Parcial” a escala 1:2000
- Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.
- Conceptos Técnicos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.
- Documento resumen de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- Proyecto de Decreto

11. INFORMACIÓN PÚBLICA:

La Secretaría Distrital de Planeación, adelanta el proceso de información y concertación con la comunidad de Bosa en los términos del artículo 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo y del numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Éste último, según el cual: *“Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.”*

Para cumplir con este requisito, el interesado allegó un ejemplar del periódico La República, con fecha de publicación 16, 17 y 18 de octubre de 2010, mediante el cual se da cumplimiento a la información pública; La Secretaría Distrital de Planeación convocó a Audiencia Pública a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial mediante correo certificado, para presentar la delimitación y formulación del Plan Parcial y sus estrategias de gestión y financiación de las etapas de intervención, así mismo se indicó que el proyecto se encuentra en la Dirección de Planes Parciales de la SDP para hacerse partícipes y/o a presentar observaciones.

La audiencia pública con propietarios y vecinos se realizó en el Sector Rincón Campestre el día 24 de octubre del año en curso, a la cual asistieron 66 propietarios y 102 vecinos; y además, se establecieron dos jornadas de atención a propietarios y vecinos los días 26 y 28 de octubre del año en curso de 2:00 a 4:30 p.m. en la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría.