



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ

PLANEACION DISTRITAL D.A.P.D. #2-2000-41911 s

Fecha: 2000/11/27 - 11:30:07 Mod: #2-2000-41911 s

Ref#: 1-2000-40311 - Trámite: CONCEPTO TECNICO Medio: ME

Actividad: RESPUESTA Folios: 6 Anexos: 16 F: 2PLS Zona: PREDIO BELLAMONTE

Destino: TRAYECTORIA

Copia A:

Bogotá D.C.

Doctora
ZOILA SUAREZ DE VITA
Gerente Trayectoria
Avda. 13 No. 114ª-32. Ofc. 401 Tel. 619 8568
Bogotá D.C.

REF: 1-2000-40311, Plan Parcial Bellomonte,
Localidad de Suba.

Apreciada doctora:

En atención a la solicitud de consulta preliminar de Plan Parcial para el predio denominado Bellomonte en la localidad de Suba, le informamos que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital actualmente prepara el proyecto de Decreto "por el cual se reglamenta el Artículo 451 del Decreto 619/2000 y se crea el Comité Técnico Interinstitucional"; Dicho Decreto, una vez sea sancionado por el Alcalde Mayor, será la base sobre la cual todo plan parcial se adelantará.

Entre tanto a continuación señalamos, los parámetros generales a considerar, establecidos por el Decreto 619/2000, para la definición de los planes parciales, los cuales fundamentalmente consisten en los Sistemas Generales, sus proyectos estratégicos y las correspondientes entidades participantes.

SISTEMAS GENERALES, ZONIFICACIONES Y CLASIFICACIONES	PROYECTOS ESTRATEGICOS Y CATEGORIAS	ENTIDADES PARTICIPES COMPETENTES	OBSERVACIONES
ZONIFICACION SISMICA	Zona 1-B (Cerros de Suba)	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE Y D.A.P.D.	Proyecto de Decreto en trámite en la Alcaldía, define espectros de diseño, límites de la zona sísmica entre otros.
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	D.A.P.D.	Ninguna
PIEZA URBANA Y CENTRALIDAD	Tejido Residencial Norte Centralidad Centro Suba	D.A.P.D.	Proyectos actualmente en estudio
SISTEMA VIAL Y SECCIONES	Vías locales	D.A.P.D.	Pendiente definición topográfica de ejes y trazados (Subdir-Productividad Urbana, Gerencia Cartografía)

21

10



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

SECTORES POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO	Sector Demanda Alta	D.A.P.D.	Pend. Plan maestro de parqueaderos Art.182 - D.619/00
SISTEMA DE ACUEDUCTO	Línea	E.A.A.B.	Definición pendiente
SISTEMA DE SANEAMIENTO BASICO	Interceptor	E.A.A.B.	Consulta por efectuar (para ubicación topogr. de ejes y trazados)
SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	Colector y Canal	E.A.A.B.	Consulta por efectuar (ubicación topogr. de ejes y trazados)
SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS CONSTRUIDOS	Parque del Indio o de las cometas, Alamedas Salitre - Jaboque Cicloruta	D.A.P.D.	Proyecto pendiente
USOS DE SUELO URBANO	Area Urbana Integral, Zona Residencial Neta	D.A.P.D.	Ninguna
TRATAMIENTO URBANISTICO	Desarrollo	D.A.P.D.	Ninguna
OPERACIONES ESTRUCTURANTES	UPZ NIZA	D.A.P.D.	Proyecto pendiente

Adjunto encontrará un plano Escala 1:5.000 en el que se indican esquemáticamente dichos temas y copia de los Lineamientos para Planes Parciales en tratamiento de desarrollo.

Lineamientos Ambientales Generales

Es importante precisar que por tratarse de suelo urbano, el Plan Parcial deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental, en este caso el DAMA, por concertación prevista en el numeral 7° del artículo 1° de la Ley 507 de 1.999. Adicionalmente, como ustedes han adelantado un importante diagnóstico ambiental respecto a las especies de la vegetación existente, es conveniente que sea conocido por el DAMA.

Los lineamientos ambientales más relevantes a tener en cuenta para la definición del Plan, y que serán establecidos para todo plan parcial, son los siguientes:

- 1) Plano de información existente sobre los recursos naturales presentes en la zona;
- 2) Lineamientos para el manejo de los bordes existentes con las zonas rurales o elementos del sistema de áreas protegidas;
- 3) Información de planes y proyectos que la autoridad ambiental tenga en el área colindante.

Esta información será suministrada por el DAMA por consulta que se eleve con el propósito de adelantar un Plan Parcial, en la etapa de consulta preliminar, que para el predio en referencia todavía no ha sido elevada.

Posteriormente, al tramitar la segunda fase de formulación Proyecto Plan Parcial, se exigirá lo siguiente:

Documento que contenga las consideraciones ambientales del Plan Parcial, el cual debe incluir:



Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

- 1) Mapa de zonificación de ruido en función del uso del suelo proyectado;
- 2) Mapa de localización de usos que requieren licencia ambiental;
- 3) Mapa de integración urbanística y paisajística del plan parcial con los elementos de la estructura ecológica principal;
 - a) Accesibilidad;
 - b) Conexión con Bosques;
 - c) Conexión con sistema hídrico;
 - d) Alamedas;
 - e) Ciclorrutas;
 - f) Usos urbanos que colindan con los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- 4) En caso de que exista industria, se requiere el plano de localización y descripción del tipo de industria.

La autoridad ambiental en suelo urbano observará los siguientes criterios de evaluación de los planes parciales.

- 1) Cuando existan elementos de la Estructura Ecológica Principal, colindantes con el área del plan parcial:
 - a) Se deben prever los accesos al área de la Estructura Ecológica Principal, a través de senderos peatonales y/o alamedas;
 - b) Se debe prever un borde urbano a través de elementos que deslinden e integren el área del plan parcial con la Estructura Ecológica Principal y que garanticen la accesibilidad;
 - c) En los desarrollos con usos industriales y/o actividades productivas y con usos comerciales, se deberá generar una relación de integralidad de las zonas de cesión de uso público y/o sus áreas para recreación, con los elementos de la Estructura Ecológica Principal;
- 2) Emisiones al aire. Para las zonas cuyo uso principal del suelo no sea industrial y en el evento de contemplar actividades productivas, éstas deberán ser clasificadas como de bajo impacto por emisiones al aire de acuerdo con las disposiciones normativas del DAMA.
- 3) Vertimientos líquidos. Para las zonas cuyo uso principal del suelo no sea industrial y en el evento de contemplar actividades productivas, éstas deberán ser clasificadas como de bajo impacto por vertimientos líquidos de acuerdo con las disposiciones normativas del DAMA.
- 4) Emisiones de ruido. En el evento de contemplar actividades productivas y/o comerciales, deberán cumplir con las restricciones de uso y con lo señalado en la resolución 8321 de 1.983 del Ministerio de Salud y en el decreto presidencial 948 de 1.995. Las fuentes de emisión de presión sonora, deberán ser clasificadas como de bajo impacto de acuerdo con las disposiciones normativas del DAMA.



Departamento Administrativo
PLANEACION
 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

Densidades Y Edificabilidad

El decreto 619 /00 establece el procedimiento de Plan Parcial para los predios de desarrollo en suelo urbano, debiendo reunir un área mínima de 10 hectáreas netas urbanizables, lo cual cumple el predio Bellomonte.

Por encontrarse el predio en área de Cerros de Suba, se considera una zona especial de ocupación, construcción y densidad restringida (Artículo 352° Numeral 7°), el área localizada entre las cotas de nivel 2.570 a 2.670 metros (Cota I.G.A.C.) en la cual las densidades máximas permitidas son las siguientes:

- Sin transferencia: 30 viviendas /hectárea neta urbanizable
- Con transferencia: 40 viviendas /hectárea neta urbanizable

En los Lineamientos anexos encontrará la norma en cuanto a Indices, Cesiones de uso público y equipamientos, aplicables con o sin transferencias.

El sistema de transferencias establecido por el Artículo 352° Numeral 3°, permite que los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el POT, puedan ser transferidos a las zonas urbanas (y de expansión) urbanizables denominadas áreas receptoras. Estas áreas generadoras deben pertenecer a la pieza urbana donde se localiza el respectivo Plan Parcial, que para este caso se podrían considerar las dos Reservas Forestales Distritales definidas en los cerros de Suba. (SU1)

Etapas de Formulación – Fase Esquema Básico

El procedimiento que se está proponiendo por parte del D.A.P.D. contempla a continuación de esta consulta preliminar, la elaboración de un esquema básico que contenga la propuesta del planteamiento urbanístico, de manera preliminar, a efectos de que sea analizada por el Departamento y por las demás entidades distritales a través del Comité Técnico Interinstitucional que se creará para el efecto, con el fin de que el Departamento expida un concepto. En esta fase se observará el siguiente trámite:

De acuerdo a lo establecido en la información preliminar suministrada con la presente, el interesado elaborara el Esquema Básico del Plan Parcial que contendrá:

- Plano a escala 1:5000 o 1:2000 que incluya los aspectos aquí definidos, junto con la siguiente información:
 - 1) Identificación y delimitación precisa de los inmuebles incluidos al Plan Parcial;
 - 2) Localización de cesiones para parques y equipamientos;
 - 3) Localización de las etapas de desarrollo previstas;
 - 4) Usos de suelo;
 - 5) Manejo del porcentaje de VIS (20%) establecido en el artículo 339 del Decreto 619 de 2000; Este porcentaje podrá ser localizado al interior del predio objeto del plan parcial o trasladarse dentro de la misma pieza

26



Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

urbana o ser parte de un proyecto de Metrovivienda, en los términos que defina la reglamentación.

- 6) Cuadros de áreas, con definición de etapas de desarrollo que se proponen;
- 7) Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si se proponen.
- 8) Archivo digital del Plano, en formato con los estándares establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. (.DWG y .DXF)

▪ Documento técnico que deberá incluir:

- 1) Descripción desde el punto de vista urbanístico de la zona objeto del Plan Parcial;
- 2) Objetivos, lineamientos y directrices del Plan Parcial;
- 3) Identificación de los predios que conformarán el Plan Parcial con direcciones y folios de matrícula Inmobiliaria;
- 4) Descripción de las intervenciones urbanas a ser ejecutadas y de las etapas de desarrollo propuestas;
- 5) Propuesta de gestión del plan parcial, teniendo en cuenta que las actuaciones previstas sean desarrolladas por propietarios individuales, por grupo de propietarios asociados voluntariamente, por grupo de propietarios asociados de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o de manera mixta mediante la asociación entre el sector público y el sector privado;
- 6) Las etapas de desarrollo, cuando así se considere. La definición de las etapas de desarrollo, deberá prever que cada una de ellas sea autosuficiente en cuanto al porcentaje de cesiones para parques y equipamiento comunal, accesos, infraestructura vial y de servicios públicos;
- 7) Evaluación financiera de obras de urbanización;
- 8) La delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación distrital en plusvalía, teniendo en cuenta que se presente uno o varios hechos generadores en conjunto o por separado.

Radicada la propuesta de esquema básico de Plan Parcial, el D.A.P.D., ordenará al interesado que haga una publicación en un diario de amplia circulación, en la cual informe a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto del Plan Parcial sobre la existencia del mismo, indicando la oficina o dependencia en la que se encuentra la propuesta correspondiente. En la publicación se deberá informar con toda claridad que en el evento de otorgarse al interesado concepto favorable en relación con la propuesta de Plan Parcial, dicho concepto tendrá una vigencia, que impide a los propietarios y poseedores del área objeto del plan parcial, que hagan parte de otra propuesta. El interesado entregará al D.A.P.D. un ejemplar de la publicación con el fin de que se anexe al expediente.

75



Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

Los propietarios, poseedores y vecinos podrán formular sus observaciones y recomendaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la publicación.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital evaluará la propuesta de Esquema Básico y la someterá a consideración del Comité Técnico Interinstitucional que se creará próximamente, a efectos de establecer las condiciones técnicas que le permitan expedir el concepto favorable o desfavorable en relación con la propuesta.

Evaluada la propuesta de Plan Parcial por el Comité Técnico Interinstitucional y surtida la publicación mencionada, el D.A.P.D., en el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación del esquema básico de Plan Parcial, oficiará al proponente emitiendo concepto favorable (o desfavorable) en relación con la propuesta.

El concepto favorable a que hace referencia esta fase tendrá una vigencia de seis (6) meses contados a partir de la fecha de su expedición y podrá ser prorrogado por una vez por el término de tres (3) meses más, siempre y cuando se mantengan las condiciones urbanísticas y normativas del proyecto.

La expedición del concepto favorable impide a los propietarios y poseedores del área objeto del Plan Parcial hacer parte de otra propuesta mientras permanezca vigente.

Cumplida esta fase de la formulación del Plan, procede la segunda fase denominada Proyecto Plan Parcial, requisito para la adopción mediante Decreto del Alcalde Mayor. Información más precisa respecto a esta última fase de la formulación, será entregada posteriormente

Cordialmente,

CLEMENCIA ESCALLON GARTNER

CLEMENCIA ESCALLON GARTNER

Subdirectora de Expansión y Ordenamiento Regional

C. Iriarte
C. Iriarte

Anexo: Lo anunciado

74