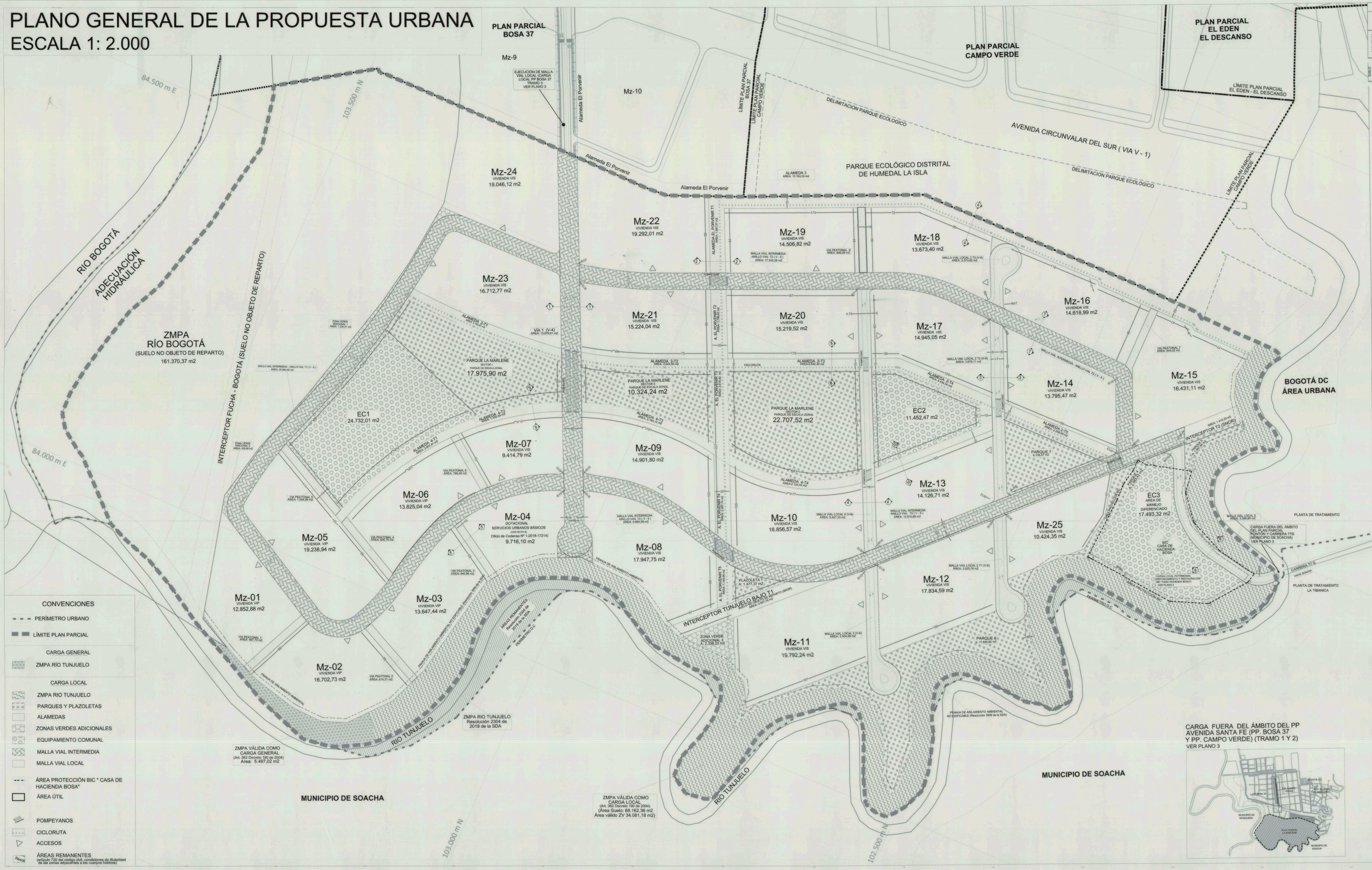
PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA
ESCALA 1: 2.000



CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL LA MARLENE

N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL UG1 ÁREA M2
ÁREA BRUTA	1)ÁREA BRUTA	908.208,17
	2)SUELO NO OBJETO DE REPARTO (Nota 1)	166.460,38
	2.1)ZMPA RIO BOGOTA (Incluye área intercaptor Fucha - Bogotá)	161.370,37
	2.2)Intercaptor Tunjuelo Bajo T1	3.902,78
	2.3)Intercaptor Tunjuelo Bajo T2	1.187,23
	3)SUELO OBJETO DE REPARTO	741.917,62
SUELO OBJETO DE REPARTO	4)SUELO CARGAS GENERALES	73.669,38
	4.1)Suelo Carga General	73.669,38
	4.1.1)ZMPA Río Tunjuelo válida como carga general (Nota 7)	73.669,38
	5)ÁREA NETA URBANIZABLE (Nota 2)	668.248,44
ÁREA NETA URBANIZABLE	6)Área Base Cálculo de Edificabilidad (ANU) = (5)ÁREA válida como Carga Local) (Nota 9)	702.339,82
	7)Área Base Cálculo de Cesiones (ANU)	668.255,44
	8)CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS OBLIGATORIA (28%)	187.064,61
	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS (9.2 + 10.1) (Nota 4)	180.191,18
	9.1)Cesión Parques Públicos Obligatoria (17%)	113.603,93
	9.2)Parques Públicos propuestos incluido suelo ZMPA rio Tunjuelo	180.554,56
	9.2.1 Cesión para Parques Públicos Propuestos dentro del 17% (9.2.1.1 + 9.2.1.2) (Nota 4)	126.473,38
	9.2.1.1)Cesión mínima del 60% (en un solo globo)	67.567,78
	9.2.1.1)Parque La Marlene - Sector 1	17.976,90
	9.2.1.1)Parque La Marlene - Sector 2	10.324,24
	9.2.1.1)Parque La Marlene - Sector 3	22.707,52
	9.2.1.1)Alameda El Porvenir Tramo 3	3.165,87
	9.2.1.1)Alameda 1 Tramo 1	1.163,60
	9.2.1.1)Alameda 1 Tramo 2	2.544,02
	9.2.1.1)Alameda 2 Tramo 3	2.542,30
	9.2.1.1)Alameda 4 Tramo 2	1.402,45
	9.2.1.1)Alameda 4 Tramo 3	2.104,13
	9.2.1.1)Alameda 4 Tramo 4	2.124,33
	9.2.1.2)Cesión 50% restante	58.905,60
	9.2.1.2)Alameda El Porvenir Tramo 1	1.907,71
	9.2.1.2)Alameda El Porvenir Tramo 2	1.795,62
	9.2.1.2)Alameda El Porvenir Tramo 4	2.067,24
	9.2.1.2)Alameda El Porvenir Tramo 5	1.149,89
	9.2.1.2)Alameda 2 Tramo 4	4.434,04
	9.2.1.2)Alameda 2 Tramo 5	2.258,08
	9.2.1.2)Alameda 3	12.160,32
	9.2.1.2)Alameda 4 Tramo 1	2.601,87
	9.2.1.2)Plazoleta 1	1.477,37
	9.2.1.2)Plazoleta 4	2.583,42
	9.2.1.2)Parque 4	1.018,11
	9.2.1.2.3)Parque 4 - Área dentro del AMD	1.505,31
	9.2.1.2.3)Parque 4 - Área fuera del AMD	1.947,96
	9.2.1.2)Parque 5	427,86
	9.2.1.2.1)Parque 5 - Área dentro del AMD	1.947,96
	9.2.1.2.1)Parque 5 - Área fuera del AMD	17.658,82
	9.2.1.2)Parque 6	9.726,16
	9.2.1.2)Parque 7	34.081,18
	9.2.3)Parque en ZMPA del Río Tunjuelo válida como Carga Local (Nota 7)	4.001,12
	9.3)Cesiones Públicas adicionales	1.234,21
	9.3.1)Zona Verde Adicional 1 (ZVA1)	429,96
	9.3.2)Zona Verde Adicional 2 (ZVA2)	2.358,23
	9.3.3)Zona Verde Adicional 3 (ZVA3)	53.460,68
	10)Cesión para Equipamientos Comunales Obligatoria	53.677,80
	10.1)Cesión para Equipamientos Comunales Propuestos (Nota 3)	24.737,37
	10.1.1)Equipamiento Comunal 1 - EC1	11.452,47
	10.1.2)Equipamiento Comunal 2 - EC2	11.452,47
	10.1.3)Equipamiento Comunal EC3 (Nota 3)	17.493,32
	10.1.3.1)Equipamiento Comunal EC3 - Area dentro del AMD	17.028,79
	10.1.3.2)Equipamiento Comunal EC3 - Area fuera del AMD	464,53
	11)CESIÓN MALLA VIAL LOCAL	103.356,91
	11.1)Malla Vial Intermedia - Vía 1	13.876,68
	11.2)Malla Vial Intermedia - Anillo Vial T3	20.384,45
	11.3)Malla Vial Intermedia - Anillo Vial T3	17.542,32
	11.4)Malla Vial Intermedia - Anillo Vial T3 Vía Eje - Intercaptor	10.910,89
	11.4.1)Malla Vial Intermedia - Anillo Vial T3 - Area dentro del AMD	8.100,00
	11.4.2)Malla Vial Intermedia - Anillo Vial T3 - Area fuera del AMD	10.502,16
	11.5)Malla Vial Intermedia - Anillo Vial T4	8.894,51
	11.6)Malla Vial Local 2 - T1	3.020,79
	11.7)Malla Vial Local 2 - T2	3.676,11
	11.8)Malla Vial Local 2 - T3	2.273,92
	11.8)Malla Vial Local 3	3.504,69
	11.10)Malla Vial Local 4	5.407,67
	11.11)Malla Vial Local 5	3.596,92
	11.11.1)Malla Vial Local 5 - Area dentro del AMD	2.627,22
	11.11.2)Malla Vial Local 5 - Area fuera del AMD	969,69
	11.12)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 1	997,70
	11.13)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 2	914,31
	11.14)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 3	840,86
	11.15)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 4	505,70
	11.16)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 5	1.104,95
	11.17)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 6	785,46
	11.18)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 7	844,02
	11.19)Via peatonal con acceso vehicular restringido VP 8	846,66
	12)TOTAL CESIONES PÚBLICAS (No incluye ZMPA)	287.911,31
	13)ÁREA ÚTIL TOTAL	380.747,23
ÁREA ÚTIL TOTAL	13)ÁREA ÚTIL TOTAL	380.747,23
	13.1)Residencial VIP (multifamiliar) (Nota 5)	76.267,69
	13.1.1)Manzana 1	12.852,88
	13.1.2)Manzana 2	16.702,73
	13.1.3)Manzana 3	19.238,94
	13.1.4)Manzana 4	13.825,04
	13.1.5)Manzana 5	13.647,44
	13.2)Residencial VIS (multifamiliar)	294.764,19
	13.2.1)Manzana 7	9.414,79
	13.2.1)Manzana 8	17.947,75
	13.2.2)Manzana 9	14.901,80
	13.2.3)Manzana 10	16.856,57
	13.2.4)Manzana 11	17.834,59
	13.2.5)Manzana 12	19.792,24
	13.2.6)Manzana 13	14.126,71
	13.2.7)Manzana 14	13.795,47
	13.2.8)Manzana 15	16.431,11
	13.2.9)Manzana 16	14.618,99
	13.2.10)Manzana 17	14.945,05
	13.2.11)Manzana 18	13.673,40
	13.2.12)Manzana 19	14.506,82
	13.2.13)Manzana 20	15.219,52
	13.2.14)Manzana 21	15.224,04
	13.2.15)Manzana 22	19.292,01
	13.2.16)Manzana 23	19.712,77
	13.2.17)Manzana 24	19.046,12
	13.2.18)Manzana 25	10.424,35
	13.3)Dotacional (Servicios Urbanos Básicos) o Residencial VIS (multifamiliar) (Nota 6)	9.716,10
	13.3.1)Manzana 4	9.716,10

Nota 1. Para efectos del presente instrumento, el suelo que no es objeto de reparto corresponde a las áreas que no se tienen en cuenta para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto, toda vez que debido a su condición jurídica y/o física no se beneficiarán de la asignación de aprovechamientos urbanísticos.

Nota 2. Hace parte del Área Neta Urbanizable el Área de Manejo Diferenciado - AMD - definida en el presente Decreto.

Nota 3. Dentro de la delimitación correspondiente a la cesión pública para el Equipamiento Comunal 3 – EC3, se localiza el Bien de Interés Cultural (BIC) del ámbito Distrital, denominado Hacienda Bosa o Hacienda La Isla cuya "Área de Protección" fue aclarada mediante la Resolución n.° 604 de 2019 expedida por la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, y definida como Área de Manejo Diferenciado (AMD) en el presente instrumento, la cual se regula por las normas del Tratamiento de Conservación.
El Equipamiento Comunal 3 – EC3 se encuentra localizado parcialmente dentro del Área de Manejo Diferenciado (AMD) con 17.028,79 m2 y un área por fuera de esta con 464,86 m2, tal como se indica en el Plano 3 de 4 "Plano de Componentes Urbano – Patrimonio y Movilidad".

Nota 4. La Unidad de Gestión 1 da cumplimiento a la cesión del 17% para parques y el 8% para equipamiento comunal público, de la siguiente manera:

ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES UG1	668.255,44
Cesión Parques Públicos UG 1	126.473,38
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto UG 1	63.677,80

Nota 5. La Unidad de Gestión 1 da cumplimiento al 20% del área útil para vivienda de interés prioritario de la siguiente manera:

ÁREA ÚTIL PLAN PARCIAL	380.747,23
Área útil VIP en el Proyecto	76.267,69

Nota 6. La nomenclatura vial es indicativa y la misma será ajustada por la UAECD.

Nota 7. Las Áreas de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo válidas como carga general o como carga local respectivamente, corresponden a las siguientes:

ZMPA Río Tunjuelo	Área (m2)
Área total ZMPA	73.669,38
Exigencia de Zonas Verdes Total Plan Parcial (17%/ANU = 668.255,44 m2)	113.603,93
Exigencia de Zonas Verdes validas en ZMPA (30% de la exigencia de Zona Verde Total a ceder en el Plan Parcial. Art. 362 Decreto Distrital 190 de 2004) (= 113.603,93 m2 x 30%)	34.081,18
ZMPA rio Tunjuelo válida como carga local (por cada metro de cesión a trasladar se ZMPA Río Tunjuelo válida como carga local (por cada metro de cesión a trasladar se ZMPA Río Tunjuelo válida como carga local (por cada metro de cesión a trasladar se ZMPA Río Tunjuelo válida como carga local (por cada metro de cesión a trasladar se cederán 2 m (en suelo) de la ZMPA. Art. 362 Decreto Distrital 190 de 2004). Área cedida 68.162,36 m2 de los cuales son válidas como carga local 34.081,18 m2)	34.081,18
ZMPA rio Tunjuelo válida como carga general (Area Total ZMPA - ZMPA rio Tunjuelo válida como carga local = 73.669,38 m2 - 68.162,36 m2)	5.497,02

Nota 8. La MZ.n.° 4 se destina a uso dotacional, servicios urbanos básicos de energía de escala urbana. No obstante, si en su momento, por situaciones ajenas al promotor, titular y/o urbanizador del plan parcial, la empresa prestadora del servicio de energía ENEL- Codensa, desiste del requerimiento y opción de compra de suelo, en dicha manzana se podrá desarrollar el uso de vivienda de interés social - VIS - y los usos complementarios establecidos en el presente decreto.

Nota 9. Conforme a lo establecido por el parágrafo 2 del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, el 50% de las cesiones destinadas a parque localizadas en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA se contabilizan como parte del Área Neta Urbanizable de la siguiente manera:

ZMPA Río Tunjuelo	Área (m2)
Area total ZMPA	73.669,38
ZMPA rio Tunjuelo válida como carga local (por cada metro de cesión a trasladar se cederán 2 metros de la ZMPA. Art. 362 Decreto Distrital 190 de 2004)	68.162,36
50% del área cedida en ZMPA válida para el cálculo de edificabilidad	34.081,18
Area Neta Urbanizable	668.248,44
Área de cesión en ZMPA válida como base para cálculo de edificabilidad	34.081,18
Area base cálculo de edificabilidad	702.329,62

CARGA FUERA DEL ÁMBITO DEL PP AVENIDA SANTA FE (PP. BOSA 37 Y PP. CAMPO VERDE) (TRAMO 1 Y 2) VER PLANO 3

MUNICIPIO DE SOACHA

PLAN PARCIAL
LA MARLENE
LOCALIDAD BOSA

PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

PLANO: 1 / 4

ESCALA: 1:2.000

FECHA: SEPTIEMBRE 2021

LOCALIZACIÓN GENERAL
ESC 1:30.000

OBSERVACIONES S.D.P.

Incorporación plano topográfico N°

Archivo magnético

BOGOTÁ D. C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DECRETO DISTRITAL No: 343 17 SEP 2021

PLANCHA 1