



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

Mu
Dic. 15/06

Bogotá D.C.,

Planeación Distrital - Dapd

11/13/2006 04:06:31 PM

Al Responder Cite 2-2006-32059
Referencia 1-2006-34105; Folios 8
Medio Mensajería Externa Anexos 0
Destino Gustavo Perry
Con Copia a

Doctor:
GUSTAVO PERRY
y/o **ANA FERNANDA URREA**
Carrera 8 No. 69-33 Piso 2 tel.3211052
La Ciudad

ASUNTO: Concepto de Viabilidad al Proyecto del Plan Parcial ALTAMIRA
REFERENCIA: 1-2006-34105 y 1-2006-37672
PREDIOS: Altamira, Carintia, La Arcana, DeBedout, La Suiza, el Regalo, parte del El Espino y del Mirador.
LOCALIDAD: Suba

Estimados Señores:

En atención a la radicación no. 1-2006-34105 del 20/09/2006, con la cual se presenta la formulación del Plan Parcial ALTAMIRA, y teniendo en cuenta que de acuerdo con el régimen de transición establecido en el Decreto 469 de 2003, el presente plan parcial se está estudiando con base en lo dispuesto en el Decreto Distrital 619 de 2000 -Plan de Ordenamiento Territorial- y las demás normas de superior Jerarquía como la Ley 388 de 1997 y sus reglamentaciones específicas, al igual que aquellas disposiciones adoptadas en la revisión del POT que son de inmediata aplicación, ésta Subdirección emite el presente Concepto de Viabilidad de acuerdo con las siguientes consideraciones:

A. OBSERVACIONES DE LAS ENTIDADES QUE CONFORMAN EL COMITÉ TÉCNICO DE PLANES PARCIALES.

El proyecto del plan parcial *Altamira* se ha revisado teniendo en cuenta el planteamiento integral de la zona, así como las consideraciones del comité técnico del planes parciales del 6 de octubre de 2006, las reuniones con las distintas áreas de este Departamento, las consultas y reuniones con el DAMA, así como los demás aspectos contemplados en los distintos conceptos técnicos de las entidades, empresas y oficinas que asisten al comité técnico de planes parciales.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRICTAL

Así mismo, se analizaron los ajustes realizados a la propuesta con ocasión del oficio de ajustes del DAPD con número 2-2006-06553 del 21 de marzo de 2006 y el concepto del DAMA 2006EE38688 del 27 de noviembre, en torno a la propuesta alternativa de integración de zonas verdes presentada mediante el oficio 1-2006-37672 del 13/10/2006.

B. ASPECTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES

El proyecto radicado, se ajusta a los objetivos ambientales y urbanos descritos en el documento técnico de soporte. De acuerdo con lo presentado en la definición del proyecto urbano y su propuesta de Espacio Público, contribuye con los objetivos urbanos y ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 619 de 2000 y de igual forma con aquellos que se derivan de los sistemas generales del Decreto 190 de 2004.

1. Observaciones de carácter ambiental:

1.1. Estructura ambiental

El proyecto mediante la justificación, objetivos y estrategias planteadas en el documento técnico de soporte, contribuye a la consolidación de la Estructura Ecológica principal, en gran medida mediante la destinación del mayor globo de cesión para zonas verdes, en un globo en la parte alta del Plan Parcial, que conecta en sentido –Sur – Norte, El Parque Mirador de los Nevados y la Reserva Forestal Distrital definida por el POT (*plano No. 12 Estructura Ecológica Principal*)

En el mismo sentido contribuye con un bajo impacto ambiental, dado por las restricciones de edificabilidad y la baja densidad de viviendas, así como por la malla vial local planteada que propone el mínimo porcentaje posible sobre la topografía del predio, que articulada con el conjunto de zonas verdes y alamedas planteadas, constituyen una red de corredores verdes, a los cuales se suman los antejardines y retrocesos de las zonas privadas, contribuyendo a la interconectividad ambiental, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el DAMA en los oficios 2005EE5003, 2005EE26647.

Para la obtención de la licencia de urbanismo será necesario dar cumplimiento a los aspectos contemplados en los conceptos del DAMA, en cuanto al Diseño Paisajístico de las zonas de cesión y franjas arborizadas privadas, que debe ser presentado al DAMA e informar una vez ejecutado para su verificación por parte de dicha entidad.

Por otra parte, en caso de ser necesario intervenir sobre árboles existentes, se deberá tramitar el aprovechamiento ambiental ante el DAMA, de acuerdo con lo señalado en los conceptos citados.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

1.2. Aspectos de riesgo

La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) se manifestó mediante concepto técnico 4154 señalando que *"Según el mapa 3 del Decreto 190 de 2004 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. "Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa (Figura 1), los predios del Plan Parcial Altamira presentan niveles de amenaza media y alta por movimientos en masa. Estas zonas fueron verificadas durante la visita de campo.*

Por consiguiente, y para poder incorporar el predio al desarrollo urbano de la ciudad, es necesario que el urbanizador cumpla con lo establecido en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., Condicionamientos para Futuros Desarrollos Urbanísticos.

Para la solicitud de la Licencia de Urbanismo se debe anexar el estudio detallado de amenaza y riesgo, incluyendo los diseños de las obras de mitigación, dando cumplimiento de la Resolución 364 de 2000 de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de Bogotá D.C.

Para evitar problemas que comprometan la estabilidad de las futuras construcciones, el estudio referido debe considerar las condiciones geológicas, hidrológicas y geotécnicas del sitio, en especial sobre la corona del antiguo frente de explotación de la cantera."

También es importante señalar lo mencionado en los antecedentes de dicho concepto:

"Adicionalmente, en el oficio RO-11630, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, DPAE, en Julio de 2004, se mencionaba las posibles afectaciones de los árboles ubicados cerca al escarpe, y sobre la falta de control de flujos superficiales de escorrentía que caen directamente sobre le escarpe que facilitan la meteorización de los materiales terreos, principalmente de los estratos de arcillositas."

Teniendo en cuenta lo anterior, el Urbanizador deberá anexar para la obtención de la licencia de urbanismo, el estudio de amenaza y riesgo con las correspondientes medidas de mitigación para los aspectos señalados por la DPAE.

2. Observaciones sobre la propuesta de espacio público

2.1. Relación con el área de influencia y con la ciudad

Se encuentra aceptable la propuesta de espacio público en razón a que por su disposición el Parque No.3 contribuye a la interconectividad entre el Parque Mirador de los Nevados y la Reserva Forestal Distrital definida en el plano No. 12 del POT.

Adicionalmente las zonas verdes de los parques y las Alamedas propuestas, en conjunto garantizan la conectividad en sentido oriente –occidente y norte sur al interior del Plan Parcial y a su vez con los otros planes parciales y desarrollos de la zona.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

El manejo las franjas arborizadas privadas solicitadas por el DAMA, se integran y complementan con las zonas de cesión pública, con lo cual se incrementa la red de zonas verdes enriqueciendo los aspectos ambientales de la zona.

2.2. Tratamiento Paisajístico

La propuesta de espacio público de acuerdo con el plano presentado atendió en términos generales, las recomendaciones efectuadas en los conceptos del Taller del Espacio Público TEP 545-1732-2004 y TEP 545-1634-2005.

Por otra parte se realizó la identificación de Isopendientes de las zonas de cesión con una pendiente mayor al 25%, las cuales hacen parte de cesiones adicionales a las mínimas exigidas.

Para la presentación del plano final de aprobación del plan parcial se debe realizar el deslinde de las cesiones públicas, asociados al tipo e identificación de cesión en el plano de espacio público. (parque, alameda, peatonal, etc.)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 252 de POT Decreto 190 de 2004, así como de lo manifestado en el oficio 3-2005-07525 del Taller del Espacio Público, para la expedición de la respectiva licencia de urbanismo se deberá presentar aprobado por el Taller del Espacio Público de este Departamento el correspondiente Plan Director, para las zonas de cesión de escala zonal, (entre 1 y 10 Hectáreas) generadas por el plan parcial.

El cumplimiento de las normas sobre configuración geométrica, porcentajes y demás aspectos, deben ser verificados por las Curadurías Urbanas al momento de la solicitud de la licencia de Urbanismo.

3. Observaciones sobre el sistema de movilidad y accesibilidad:

De acuerdo con la información suministrada, se han atendido las observaciones establecidas en los aspectos de Tráfico, transporte y viales, la propuesta del Plan Parcial Altamira cuenta con la aprobación del estudio de Tráfico por parte de la Secretaría de Transito y Transporte del Distrito, mediante oficio ST-07-04-94200-06 del 8 de septiembre de 2006.

El plano definitivo debe atender las observaciones del oficios de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público con no. 3-2005-07525 y 3-2004-02590, en particular complementando la información sobre tipo de vía, radios de giro, dimensiones de zonas de volteo, perfiles y secciones con identificación y pendientes.

Bogotá sin indiferencia



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.**

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

30

4. Observaciones para el sistema de servicios públicos

Las empresas de servicios públicos señaladas a continuación han definido la viabilidad y requisitos para la prestación del servicio correspondiente, así como las condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de plan parcial.

- a. Gas Natural, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2004-22781, del 4 de agosto de 2004.
- b. Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá ETB, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2004-29888, del 30 de septiembre de 2005.
- c. Codensa, oficio de radicación en el DAPD N° 1-2005-39128 , del 27 de octubre de 2005, en el que adicionalmente se establece la franja de seguridad en 10 metros a lado y lado de la línea de alta tensión.
- d. Empresa de Acueducto Agua y Alcantarillado de Bogotá, oficio 0815-2006-1333 del 3 de noviembre, con radicación DAPD 1-2006-42583 del 17 de noviembre de 1006, en el cual se actualizó el concepto de disponibilidad del servicio y se fijan las condiciones técnicas para el suministro del agua potable y el alcantarillado pluvial y sanitario, así como los lineamientos para el diseño de las redes que el urbanizador deberá tramitar ante la EAAB.

C. ASPECTOS NORMATIVOS

1. Régimen normativo aplicable

Conforme a los distintos oficio radicados, se ha manifestado reiteradamente por parte de los promotores y propietarios, que para el estudio y aprobación del plan parcial de Altamira desean mantenerse bajo el régimen normativo del Decreto 619 de 2000, y de conformidad con lo establecido en el régimen de transición de la revisión del POT.

2. Análisis normativo

De acuerdo con el análisis efectuado por la Subdirección, el proyecto de plan parcial presentado se encuentra ajustado a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Tratamiento de Desarrollo en los siguientes términos:

2.1. Usos

En coherencia con el Área Urbana Integral Residencial asignada por el POT, el proyecto presentado se acoge al uso de vivienda para las supermanzanas propuestas.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

30

2.2. Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos

La formulación del Plan Parcial cumple con lo establecido en el numeral 2 del artículo 352 del Decreto 619/00, en cuanto a:

- Cesión mínima del 25%, con un 17% destinado a parques y 8% a equipamientos.
- Tiene un globo de terreno con más del 50% de la cesión.
- Las áreas de cesión con pendiente superior al 25% corresponden a cesiones adicionales al mínimo exigido.
- Todas las áreas tienen acceso por vía vehicular pública con continuidad vial.

2.3 Observaciones sobre la propuesta del patrón de ocupación

Subdivisión predial:

El proyecto cumple con la norma relativa a su conformación, delimitación y área máxima de manzana y supermanzanas.

Dada las condiciones de topografía y afectaciones existentes en el área, así como las características ambientales del Plan Parcial, ya que se encuentra ubicado en el Cerro Norte de Suba, se considera aceptable la propuesta urbanística en la cual las vías vehiculares generan el mínimo impacto sobre la topografía del Cerro, contribuyendo en los aspectos ambientales de la zona.

2.4 Índices:

A la parte del plan parcial por debajo de la cota 2.670 le corresponde la edificabilidad básica definida en el numeral 7 del artículo 352 del Decreto 619 de 2000, con un índice de ocupación de 0.10 del área neta urbanizable, índice máximo de construcción de 0.50 del área neta urbanizable y con una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea neta urbanizable.

Por otra parte, la zona arriba de la cota 2670 hasta el límite de la reserva forestal Distrital, de conformidad con lo expresado en el concepto de la oficina jurídica del DAPD 3-2005-07522, y en el oficio 2-2006-06553 de esta Subdirección, le aplica por equivalencia la edificabilidad para el rango 4-A establecida en el Decreto 327 de 2004, con unos índices máximos de 0.10 de ocupación, con altura máxima de dos pisos e índice de construcción resultante y una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea neta urbanizable.

2.5. Provisión de VIS o VIP:

De acuerdo con el artículo 339 del Decreto 619 de 2000, este proyecto por estar localizado en Suelo urbano esta obligado a destinar el 20% de su área útil para Vivienda

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

30

de Interés Social; sin embargo por tratarse de una zona de densidad restringida, en el documento técnico de soporte se plantea su traslado, razón por la cual ésta obligación se fijará en las condiciones que determine el decreto de adopción del plan parcial.

2.6. Sector por demanda de estacionamientos:

Norma de estacionamientos:

- Decreto 1108 de 2000, artículo 380 y cuadro anexo No. 4 del Decreto 619 del 2000.
- Zona de demanda para estacionamientos: C Demanda Media.

El cumplimiento de esta obligación se verificará por el curador en la licencia de urbanismo y/o de construcción y así quedará consignada en el decreto del plan parcial.

D. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:

Distribución equitativa de cargas y beneficios

La asignación de cargas generales y locales y los beneficios del plan parcial Altamira, se establecerá de manera definitiva mediante en el Decreto de adopción del plan parcial, de acuerdo con el resultado final del trabajo que viene adelantando el DAPD con los promotores y propietarios.

Participación en Plusvalías

De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, la adopción del presente plan parcial no genera efecto plusvalía de mayor aprovechamiento, que para aquellos predios que hacen parte del plan parcial pasan de la zonas reglamentadas por el Decreto 484 de 1984, con el polígono ZCF-2 a la edificabilidad e índices establecidos en el numeral 7 del artículo 352 del Decreto 619 de 2000, así como del polígono FT-1 a la edificabilidad e índices equivalentes al rango 4-A del Decreto 327 de 2004.

Etapas

Las etapas del plan parcial expresadas en el documento técnico deben identificarse en el plano definitivo y de estas se hará mención específica en el decreto de adopción del plan parcial.

E. CUADRO DE ÁREAS Y CESIONES:

El cuadro de áreas definitivo del proyecto urbano será incluido en el Decreto de adopción del plan parcial y en el plano correspondiente.

Bogotá sin indiferencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

303

F. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN:

Se recibió de los interesados el ejemplar del periódico El Nuevo Siglo de fecha 14 de Julio de 2004, correspondiente a la publicación de que trata el artículo 27° de la Ley 388 de 1997, en ella se informó a vecinos del área objeto del Plan Parcial sobre la existencia del mismo.

Por otra parte, se han realizado varias reuniones con los propietarios de los predios que hacen parte del plan parcial Altamira, en particular el 6 y 20 de octubre y el 5 de diciembre de 2006, en las cuáles se ha informado sobre los aspectos específicos del plan.

G. PROCEDIMIENTO A SEGUIR:

Con la expedición del presente oficio, se solicitará al DAMA la concertación prevista en el parágrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, la cual deberá desarrollarse en un término de ocho (8) días.

Concertado el plan con la autoridad ambiental, el DAPD presentará el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, el cual formulará sus observaciones y recomendaciones en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de su presentación.

I. VIGENCIA DEL PRESENTE CONCEPTO:

El presente oficio constituye el Concepto de Viabilidad del Plan Altamira en los términos que define la ley 388 de 1997. De acuerdo con los mismos una vez se adopte el plan parcial mediante Decreto se podrá obtener licencias de urbanismo y construcción, para cada una de las etapas en las cuales se incorporarán las consideraciones normativas y los compromisos citados anteriormente.

Esta Subdirección estará atenta a complementar, orientar o aclarar cualquier aspecto de su interés y a escuchar cualquier sugerencia a que haya lugar.

Cordialmente,

FRANCESCO AMBROSI FILARDI
Subdirector de Gestión Urbanística

*recibí
concediente
DTC 12/06*

MCR *RCR*

DCS *qui*

Bogotá sin indiferencia