Resolución No. 0497 10 MAYO 2013

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa

El SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución No. 0088 del 1 de febrero de 2007 y por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la ley".*

Que el artículo 4, numeral 2.1 del Decreto Nacional 4065 de 2008 establece la obligación de adoptar plan parcial en suelo urbano cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Que el artículo 32, numeral 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece la obligación de formular planes parciales para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 *"Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios"* establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales en suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.

Que mediante radicación 1-2013-00871 el señor Julio Figueroa Meluk, profesional autorizado para gestionar el Plan Parcial "San José de Maryland" por parte de la Fiduciaria Fiducor S.A. sociedad que actúa en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Maryland No. 732-1692, radicó ante la Secretaria Distrital de Planeación solicitud de determinantes del Plan Parcial de Desarrollo denominado "San José de Maryland". Para tales efectos, se allegaron los documentos indicados en el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Que en desarrollo del proceso, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación en el Comité Técnico de Planes Parciales realizado el_31 de enero de 2013, tal como consta en el acta respectiva, solicitó a las entidades que lo conforman expedir los conceptos técnicos correspondientes.

Que se recibieron los conceptos técnicos expedidos por CODENSA, ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD, SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE, SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT GAS NATURAL, ETB y FOPAE, IDU y por la Direcciones de VÍAS TRANSPORTE Y SERVICIOS PÚBLICOS, AMBIENTE Y RURALIDAD, PLANES MAESTROS Y COMPLEMETARIOS, y TALLER DEL ESPACIO PÚBLICO de esta Secretaría.

Que mediante escrito con radicación 1-2013-18294 del 8 de marzo de 2013 el señor JUAN DE LA CRUZ CABALLERO CANTOR, intervino en el proceso de determinantes, señalando una serie de hechos sobre la tradición del predio denominado San José de Maryland y solicitó no se otorgaran permisos de urbanización, construcción y demás sobre unos predios incluidos en el ámbito del Plan Parcial San José de Maryland. En respuesta, la Dirección de Planes Parciales, mediante oficio con radicación 2-2013-18880 informó al peticionario sobre el contenido y alcance del proceso de determinantes de planes parciales y sobre la actuación administrativa que se adelantaba respecto al Plan Parcial San José de Maryland, advirtiéndole que sería tenido en cuenta como tercero determinado dentro de la actuación administrativa.

Que la actuación administrativa adelantada tiene como objeto la definición de la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del plan parcial San José de Maryland, a través de un acto administrativo, el cual no tiene como objeto el otorgamiento de permisos de urbanización y construcción, sino la determinación de unas condiciones y requisitos para la formulación del Plan Parcial. Así mismo y en concordancia con lo establecido en los artículos 5° y 6° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la expedición de determinantes para la formulación de planes parciales, no tiene como objeto ni conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos sobre los predios incluidos en la delimitación.

Que de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial - POT, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decreto Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* y sus planos anexos Nos. 25 y 27 "USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN" y "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS" respectivamente, los predios localizados al interior del área objeto del presente plan parcial, se encuentran ubicados en suelo urbano, Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial con tratamiento de desarrollo.

Que el sector donde se localiza el Plan Parcial "San José de Maryland", está ubicado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 85 Bosa Central, reglamentada mediante el Decreto Distrital 313 del 6 de septiembre de 2005, donde el ámbito del plan parcial quedó definido así: Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial con tratamiento de desarrollo; Área de Actividad Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios con Tratamiento de Consolidación Urbanística; Área de Actividad Dotacional – Zona de Servicios Urbanos Básicos con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos; Área de Actividad Dotacional Parque Zonal con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Que la totalidad de los predios localizados al interior del ámbito del Plan Parcial "San José de Maryland", corresponden a predios urbanizables no urbanizados, para los cuales en aplicación del literal b del artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004, les aplica el tratamiento de desarrollo.

Que con excepción de la zona señalada en la Unidad de Planeamiento Zonal como Área de Actividad Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos, donde se localiza la estación de bombeo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogota, se precisa que a las demás áreas del ámbito del Plan Parcial "San José de Maryland", les aplica el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 436 de 2006 *"La delimitación preliminar de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación del DAPD para cada caso específico."*

Que el Parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011. "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014*", determinó que: "*Se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.*"

Que una vez efectuado el estudio urbanístico, y en aplicación de los criterios legales para la delimitación del área de los planes parciales, se estableció que la presente actuación cuenta con un área Neta Urbanizable de 25,27 has.

Que de acuerdo con lo anterior, la delimitación señalada está conformada por los siguientes predios:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
50S-0312624	AAA0165KJNX	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	CL 74 SUR 82 F 51
50S-40312625	AAA0165JPNN	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	AC 75 SUR 81 21
50S-40312626	AAA0165KJMR	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	CL 74 SUR 81 I 85
50S-40312627	AAA0165JPOE	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	Tv. 80J 78 91 SUR
50S-40312628	AAAD/65JPSK	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 10
50S-40312629	AAA-0165JRAF	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 8
50S-40312630	AAA0165KJLF	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80 J 78 91 SUR int. 9
50S-40312631	AAA0165JPPP	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	CL 82 A SUR 80 K 8O
50S-40312632	AAA0165JPRU	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 1
50S-40312633	AAA0165JPTO	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 2
50S-40312634	AAA0165JPUZ	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 3
50S-40312635	AAA0165JPWF	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 4
50S-40312636	AAA0165JPZM	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR int. 7
50S-40312637	AAA0165JPYX	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV80J 78 91 SUR int. 6

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
50S-40312638	AAA0165JPXR	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV80J 78 91 SUR int. 5
50S-40312639		Fideicomiso Maryland No. 732-1692	Cl. 74 SUR 82 H 21
505-40245336	AAA0053NECN	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80 J 80 95 SUR
50S-1168038	————	EAAB	

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

TÍTULO PRIMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1. Adopción. Mediante la presente resolución se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "San José de Maryland", ubicado en la localidad de Bosa y del que hacen parte los predios identificados en el cuadro del artículo 3 de la presente resolución.

Lo anterior, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 436 de 2006 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

Artículo 2. Delimitación del área objeto de plan parcial. En desarrollo de los criterios establecidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, el Plan Parcial "San José de Maryland" se enmarca dentro de los siguientes límites:

LÍMITE	DESARROLLO/ URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Río Tunjuelo	Sistema de Áreas Protegidas Recurso Hídrico	Decreto 190 de 2004
Sur	Urbanización "La Esperanza"	Resolución 03-2-0123 de 04/06/2003 plano CU2B299/4-07	Construida
	Urbanización "SAN DIEGO BOSA"	RES 09-1-0202 03/04/2009 plano CU1B298/4-09	Construida
	Desarrollo Legalizado "LOS LAURELES III SECTOR"	Resolución 366 19/11/1986 Plano B304/4	Construido
	Urbanización "San José de Maryland"	Resolución 797 de 30/11/1992, Plano B297/4-01, Manzana 1	Construida

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Oriente	Desarrollo "SAN PEDRO"	Resolución 0962 21/12/2005 Plano B250/4-0	Construido
	Urbanización "CIUDADELA ROBERTO PACHÓN" ANTIGUA CIUDADELA JUAN PABLO II	Resolución 484 de 13/07/1992 Plano B304/4-02	Construida
	Urbanización GRANCOLOMBIANO I SECTOR	Resolución 393 26/08/1987, Plano B317/4	Construida
Occidente	Río Tunjuelo	Sistema de Áreas Protegidas Recurso Hídrico	Decreto Distrital 190 de 2004
	Desarrollo GETSEMANI	Resolución 0337 de 11/10/1999 Plano B297/4-04	Construido

Parágrafo. La delimitación del área indicada aparece señalada en el Plano Anexo No. 1, denominado Delimitación Plan Parcial "San José de Maryland".

Artículo 3. Áreas del plan parcial y predios que lo conforman. El área del Plan Parcial "San José de Maryland", está compuesta por los siguientes predios:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	ÁREA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
50S-0312624	AAA0165KJNX	0,09	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	CL 74 SUR 82 F 51
50S-40312625	AAA0165JPNN	3,60	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	AC 75 SUR 81 21
50S-40312626	AAA0165KJMR	2,69	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	CL 74 SUR 81 I 85
50S-40312627	AAA0165JPOE	4,44	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	Tv. 80J 78 91 SUR
50S-40312628	AAAD/65JPSK	3,60	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt 10
50S-40312629	AAA-0165JRAF	3,36	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt 8
50S-40312630	AAA0165KJLF	0,28	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80 J 78 91 SUR IN 9
50S-40312631	AAA0165JPPP	0,39	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	CL 82 A SUR 80 K 8O
50S-40312632	AAA0165JPRU	2,83	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt. 1
50S-40312633	AAA0165JPTO	1,71	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt. 2
50S-40312634	AAA0165JPUZ	1,45	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt. 3
50S-40312635	AAA0165JPWF	1,51	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt. 4
50S-40312636	AAA0165JPZM	1,49	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80J 78 91 SUR INt. 7
50S-40312637	AAA0165JPYX	2,85	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV80J 78 91 SUR INt. 6
50S-40312638	AAA0165JPXR	2,16	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV80J 78 91 SUR INt. 5
50S-40312639		303	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	Cl. 74 SUR 82 H 21
505-40245336	AAA0053NECN	0,50	Fideicomiso Maryland No. 732-1692	TV 80 J 80 95 SUR
50S-1168038	————	0,95	EAAB	

Área bruta del plan parcial 36,29 Has
Zona de Amenaza Alta por Inundación que incluye la Ronda Hidráulica y Zona de Manejo

y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo	7,62	Has
Área de Reserva Vial para la Av. Ciudad de Cali	2.60	Has
Área de Reserva Vial para la Av. San Bernardino	0.80	Has
Área neta urbanizable del plan parcial	25.27	Has

Parágrafo 1. El Área Neta Urbanizable del Plan Parcial "San José de Maryland" deberá ser ajustada por el Promotor en el proceso de formulación a efectos de descontar el área destinada a las redes troncales del Sistema de Alcantarillado cuando no se superpongan con vías de la malla vial local y/o alamedas.

Parágrafo 2. Las áreas de los predios citadas anteriormente provienen de la información contenida en los planos topográficos incorporados en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital bajo los Nos. rad12_659317/ rad12_659305 06/09/2012, Urbanización "San José de Maryland" Resolución 797 de 30/11/1992, Plano B297/4-01 Manzana 1, Urbanización "CIUDADELA ROBERTO PACHÓN" ANTIGUA CIUDADELA JUAN PABLO II Resolución 484 de 13/07/1992 B304/4-02 y la Base geográfica con que cuenta esta Secretaría, para las Vías de la Malla Vial Arterial y de Zona de Manejo y Preservación Ambiental.

Parágrafo 3. De conformidad con lo señalado en el Decreto Distrital 178 de 2010, los trámites de incorporación, actualización, corrección y modificación cartográfica de los levantamientos topográficos, se encuentran asignados actualmente a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD y su procedimiento se reglamentó mediante la Resolución No. 0813 de agosto 13 de 2010. Por lo tanto, las áreas contenidas en la presente resolución de determinantes son susceptibles de ser ajustadas durante la formulación del plan parcial, de acuerdo al procedimiento que se adelante ante la mencionada entidad.

TÍTULO SEGUNDO
ASPECTOS NORMATIVOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 4. Información general. En los siguientes cuadros se indica el marco normativo asignado por el Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - para el área de planificación a desarrollar en el presente plan parcial:

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano	36,29 Has	Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto Distrital 190 /04
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Área de Actividad	Zona	Área (has)
Consolidación Urbanística	Residencial	Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	0,72 Hectáreas

Continuación de la Resolución No. 0497 12 MAYO 2013

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Dotacional	Zona de Servicios Urbanos Básicos	0,93 Hectáreas
Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Dotacional	Parques zonales	4,06 Hectáreas
Desarrollo	Área Urbana Integral	Zona Residencial	30,58 Hectáreas
Área total			36,29 (has)*
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ	UPZ 85 Bosa Central		Decreto 313-06/09/2005 (Gaceta 384/2005)
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	ZONA D DEMANDA BAJA		Mapa No. 29 del POT: Zonas normativas por demanda de estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 /04. Decreto Distrital 1108 del 28 /12 /00.
ZONAS DE RIESGO – INUNDACIÓN	PRESENTA ZONAS DE AMENAZA ALTA, MEDIA Y BAJA POR INUNDACIÓN		Amenaza por Inundación. Oficios del FOPAE 1-2013-26309, 1-2013-26287 del 5 de abril 2013 y 1-2013-30351 del 19 de abril de 2013.
ZONAS DE RIESGO – REMOCIÓN EN MASA	NO SE PRESENTA AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA		Mapa No. 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa.
ZONIFICACIÓN SÍSMICA	ZONA 1A – Cerros Orientales y Sur Orientales		Mapa No. 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. artículo 144 del Decreto Distrital 190 /04

EDIFICABILIDAD	FUENTE
La edificabilidad del plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que el plan asuma, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del plan parcial de conformidad con los criterios establecidos por el Decreto Distrital 436 de 2006.	Plano No. 28 del POT – Índices de desarrollo. Artículo 362 Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 26, literal d del Decreto Distrital 327 de 2004. Artículo 20 Decreto Distrital 436 de 2006.
ÍNDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	
RANGO 1 - Sobre ejes de la malla vial arterial principal y RANGO 3 En áreas en proceso de consolidación. Índice de construcción: resultante del reparto de cargas y beneficios, sin superar 2.75 calculado sobre las áreas netas urbanizables de los predios existentes con frente a la Avenida Ciudad de Cali al momento de la solicitud de determinantes y 1,75 para las demás áreas netas urbanizables del plan parcial. Índice de ocupación: Se aplicarán según producto inmobiliario de acuerdo con lo definido en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004.	

Parágrafo 1. Los predios localizados al interior del ámbito del Plan Parcial "San José de Maryland", corresponden a predios urbanizables no urbanizados, para los cuales según lo establecido en el literal b del artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004, les aplica el tratamiento de desarrollo.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Parágrafo 2. Con excepción de la zona señalada en la Unidad de Planeamiento Zonal como Área de Actividad Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos, donde se localiza la estación de bombeo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, se precisa que a las demás áreas del ámbito del Plan Parcial "San José de Maryland", les aplica el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial.

Artículo 5. Lineamientos generales. El área delimitada del Plan Parcial "San José de Maryland" se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 85 Bosa Central. De acuerdo con las políticas de esta UPZ, el plan parcial tendrá entre sus objetivos los siguientes:

Consolidar el carácter residencial de la zona y dinamizar económicamente la Unidad de Planeamiento Zonal promoviendo el desarrollo integral de la Centralidad de Bosa.

Aplicar los instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona, para de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos.

Artículo 6. Subdivisión como resultado del proceso de urbanización. Según lo establecido en el artículo 362, numeral 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, los proyectos bajo el sistema de agrupación se adelantarán en manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil, completamente rodeados de espacio público. Los proyectos urbanísticos no residenciales, podrán subdividirse en supermanzanas, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004 y no será obligatoria la división en manzanas o en lotes.

Artículo 7. Usos del suelo. El Área Urbana Integral – Zona Residencial se caracteriza por el predominio de usos de vivienda con algunas actividades complementarias. Los usos diferentes a vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico, según lo establecido en el artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En cuanto a la zona señalada como Área de Actividad Dotacional –Zona de Servicios Urbanos Básicos, se caracteriza por ser un área destinada a infraestructura para la prestación de servicios públicos, la cual en el plan parcial tiene la condición de permanencia de conformidad con el numeral 1 del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004_ POT.

Parágrafo. En caso de proponerse, los usos dotacionales de escala urbana o metropolitana, comercio y servicios de escala urbana o metropolitana, deberán resolver las condiciones para su implantación dentro del plan parcial y con base en el Plan Maestro que corresponda para el caso de los usos dotacionales. De cualquier forma, requerirán de un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

TÍTULO TERCERO
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo 8. Elementos de la estructura ecológica principal. Dentro del área delimitada del Plan Parcial "San José de Maryland", se encuentran y harán parte de la Estructura Ecológica Principal los siguientes

elementos señalados en el plano No. 25 *"Usos del Suelo Urbano y de Expansión"*, plano No. 12 *"Estructura Ecológica Principal"* y plano No. 14 *"Sistema de Espacio Público"* del Plan de Ordenamiento Territorial: (Ver Plano Anexo N° 2, denominado "Estructura Ecológica Principal Plan Parcial "San José de Maryland")

Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA del Río Tunjuelo.
Controles Ambientales de las Avenidas San Bernardino y Ciudad de Cali.
Parque Urbano de Escala Zonal – Parque del Río.

Parágrafo. Los espacios públicos que se propongan en el plan parcial, deben promover la articulación ambiental y espacial con las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental del Rio Tunjuelo, las vías y los demás componentes de la estructura de espacio público generados por las urbanizaciones y/o desarrollos existentes.

Artículo 9. Ronda hidráulica y zonas de manejo y preservación ambiental. En el costado noroccidental del área delimitada del Plan Parcial "San José de Maryland" se localiza el Río Tunjuelo, para el cual se deberá tener en cuenta la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, prevista por el Decreto Distrital 190 de 2004. No obstante, se localizan en zona de amenaza alta por inundación.

Artículo 10. Arborización en áreas de cesión y paisajismo. El diseño para el tratamiento de la arborización de los andenes y aislamientos debe enmarcarse en lo definido en la cartilla de arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis. Se recomienda manejar una altura de siembre de mínimo 5 metros. En la propuesta de diseño paisajístico se debe evaluar la localización de la arborización existente y su estado, la cual debe ajustarse al "Manual Verde" y a las "Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C." (IDU, SDA, Jardín Botánico).

El diseño del plan parcial debe cumplir principalmente, entre otros, con los objetivos del Sistema de Áreas Protegidas, señalados en el artículo 80 del Decreto Distrital 190 de 2004 y con los objetivos de la Estructura Ecológica Principal relacionados con los parques, señalados en el artículo 74 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Se debe garantizar la conectividad y continuidad de los elementos ambientales generados dentro del área del plan parcial, con los existentes en las áreas colindantes del mismo, tal como se señala en el Plano Anexo No. 2 – Elementos de la Estructura Ecológica Principal Plan Parcial "San José de Maryland".

Las determinantes ambientales proferidas por la Secretaría Distrital de Ambiente, están orientadas hacia el aseguramiento de condiciones de sostenibilidad ambiental del Plan Parcial y de protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP), enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y el Decreto Distrital 436 de 2006, sus normas reglamentarias y la legislación ambiental vigente, a través de los siguientes lineamientos:

Se deben cumplir los principios de planeación urbana, los principios y los objetivos de la Gestión Ambiental del Distrito Capital establecidos en los artículos 4, 5 y 8 del Decreto Distrital 456 del 2008, por

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

el cual se reforma el Plan de Gestión Ambiental del Distrito Capital como un instrumento de planeación de largo plazo, que permite orientar la gestión ambiental de todos los actores distritales, con el propósito de que el proceso de desarrollo propenda por la sostenibilidad del territorio Distrital y la Región.

Artículo 11. Elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deben ser conservados, áreas de conservación y protección ambiental. De conformidad con las determinantes ambientales expedidas por la Secretaría Distrital de Ambiente, el Plan Parcial "San José de Maryland" posee dentro de su área de influencia elementos que por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos deben ser conservados. El documento de la SDA, se refiere específicamente en este punto al Río Tunjuelo, con las siguientes medidas específicas para el manejo y conservación de los elementos con valores naturales, ambientales o paisajísticos:

Si el alcantarillado pluvial desagua directamente a un cuerpo de agua, se debe generar previamente a la entrega, una estructura de remoción de sólidos y tanques de sedimentación, diseñados de tal manera que garantice la remoción de por lo menos el 50% de los sólidos totales. El diseño de la estructura de remoción, se debe realizar adicionalmente con criterios paisajísticos, de manera que esa entrega sea armónica con el paisaje y el ambiente.

Elementos de la EEP: Se recomienda incrementar la cobertura de vegetación, al menos de la Ronda Hidráulica - RH y de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA en esta área del Río Tunjuelo, con el fin de recuperar la estructura y función, así como los bienes y servicios ecosistémicos derivados de ésta, a través de acciones de restauración ecológica, pues es conocido que la vegetación riparía cumple importantes funciones a nivel del ecosistema, como permitir el desplazamiento de aves, favorecer la retención de sedimentos y contaminantes que pueden entrar al cauce del río. En compatibilidad con la prestación de servicios ecosistémicos, la ronda del río puede funcionar como área para la recreación pasiva. Aunado a esto, según la Política Distrital de Biodiversidad (PDS), esos espacios son empleados en los grandes centros urbanos para mitigar las consecuencias del cambio climático, en los términos expuestos por la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad en el informe de visita que hace parte de los documentos adjuntos de las determinantes ambientales. Además, con el fin de fortalecer y articular el corredor ecológico de ronda con el espacio público y los usos urbanos del entorno.

Zonas de Cesión para Parques: Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, buscando establecer conectividad ecológica mediante las áreas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público Construido en el área de influencia directa e indirecta del Plan Parcial. Estos elementos deben garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que deberán ser arborizadas por el promotor.

Para lo anterior y en cumplimiento del artículo 15 del Decreto Distrital 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2011, la propuesta paisajística que incluya el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente, previo a la obtención de la respectiva licencia de urbanización ante Curaduría Urbana.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Lo anterior deberá ser elaborado y ejecutado por el promotor teniendo en cuenta los criterios definidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá adoptado mediante Resolución SDA 4090 de 2007.

Arbolado Urbano: Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía. También se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008.

Artículo 12. Zonificación de amenazas y/o riesgos. En el ámbito geográfico del plan parcial "San José de Maryland" se presentan zonas de amenaza alta, media y baja por fenómenos de inundación, de conformidad con lo señalado en los conceptos técnicos expedidos por la FOPAE. Específicamente se conceptúa por parte de dicha entidad que: (Ver Plano Anexo No. 2 – Elementos de la Estructura Ecológica Principal Plan Parcial "San José de Maryland".

CT-6697 de 28 de Noviembre de 2012

*"De acuerdo con los análisis descritos en el numeral 7.2 "Ajustes **de la zonificación de amenaza por cambio de escala'**, el Plano de Amenaza de inundación por desbordamiento del POT cambia conforme a los criterios contemplados cuyo resultado se presenta en la zonificación ajustada para el Plan Parcial San José de Maryland (Ver Figura 15), de acuerdo con la cual, el polígono presenta zonas de amenaza alta, media y baja de inundación por desbordamiento del Río Tunjuelo.*

ZONIFICACION DE AMENAZA	*AREA (HA)*	*% AREA DE COBERTURA*
ALTA	*7.6*	*20.0*
MEDIA	*8.0*	*20.8*
BAJA	*22.6*	*59.2*
AREA TOTAL	*38.2*	*100.0*

(...)

***La zona de amenaza alta por inundación** contiene la franja de ronda, así como la zona de manejo y protección ambiental y ha sido ampliada dada la evidencia geomorfológica de un meandro abandonado del río Tunjuelo. Se reitera que una zona de amenaza alta de inundación por desbordamiento es aquella zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno menor o igual a 10 años, ya sea por causas naturales o intervención antrópica no intencional, y con una profundidad de lámina de agua igual o superior a 0,50 m, duración, caudal y velocidad con efectos potencialmente dañinos graves. Esta Franja tiene una probabilidad de estar inundada por lo menos una vez cada diez años durante la vida útil del jarillón hasta ese nivel.*

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

La zona de amenaza media por inundación *fue establecida de acuerdo con el análisis topográfico, por su relieve llano y dada la evidencia morfodinámica de eventos históricos de inundación en el sector. Una zona de amenaza media de inundación por desbordamiento es aquella zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente entre los periodos de retorno de 10 y 100 años, ya sea por causas naturales o intervención antrópica no intencional, y con una profundidad de lámina de agua, duración, caudal y velocidad con efectos potencialmente dañinos moderados, Esto equivale a decir que la inundación tendría una probabilidad de ocurrencia en 10 años entre el 10% y el 65%.*

La zona de amenaza baja por inundación *está definida con base en la topografía, Aunque es una zona baja topográficamente, es el sector más distante del cauce y por lo tanto menos propenso a consecuencias directas ante la falla de los jarillones. Es importante recalcar que en esta zona se detectó la ocurrencia histórica de eventos de inundación. La zona de amenaza baja se establece por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno mayor o igual a 100 años, ya sea por causas naturales o intervención antrópica no intencional, y con una profundidad de lámina de agua con efectos potencialmente dañinos leves. Esta franja tiene una probabilidad de estar inundada por lo menos una vez cada cien años durante la vida útil del jarillón. Esta zona se relaciona con áreas que históricamente han presentado eventos de inundación.*

CT-6825 de 18 de Marzo de 2013

- *En la zona de amenaza Alta por inundación definidas en el CT 6697 de 2012, se mantiene la restricción de uso y ocupación del suelo en concordancia con la normatividad vigente y en particular con el Artículo 6 del Decreto 327 de 2004, en dicha zona no se podrán adelantar procesos de urbanización.*
- *En la zona de amenaza media por inundación definidas en el CT 6697 de 2012, no se establece restricción de uso del suelo en concordancia con la normatividad de ordenamiento territorial vigente.*
- *En la zona de amenaza baja por inundación definidas en el CT 6697 de 2012, no se establece restricción de uso del suelo, en concordancia con la normatividad de ordenamiento territorial vigente.*
- *Se considera viable adelantar el proceso de desarrollo del Plan Parcial San José de Maryland, en la zona de amenaza baja y media.*
- *Teniendo en cuenta que las obras de adecuación hidráulica del Río Tunjuelo ya fueron realizadas, el condicionamiento para el desarrollo de la zona de amenaza media al cual se refiere el Artículo 6 del 327 de 2004, corresponde al mantenimiento permanente que debe realizar la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB a las obras de mitigación existentes.*
- *Dado que la condición de amenaza media y baja por inundación no implica la no ocurrencia de un evento, es indispensable que en la población que vaya a vivir en estas zonas sea informada de las condiciones de riesgo a las cuales estarán expuestas y de las medidas que deben tomar para la protección de sus bienes e integridad de forma participativa.*

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

TÍTULO CUARTO
SISTEMA GENERALES URBANOS

CAPÍTULO PRIMERO
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Artículo 13. Malla vial arterial proyectada. De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que el área del Plan Parcial "San José de Maryland" deberá prever las áreas para las siguientes vías: (Ver Plano Anexo No. 3 Determinantes Viales e Infraestructura de Servicios Públicos Plan Parcial "San José de Maryland")

*"**Avenida Ciudad de Cali:** Vía arteria tipo V-2 de 40,00 metros de ancho mínimo. La sección transversal de la vía corresponde al tipo V-2A descrito en el anexo No. 3 del Decreto 190 de 2004. Sobre esta vía se debe plantear una zona de control ambiental o corredor ecológico de 10,00 metros de ancho, tal como se indica en el plano topográfico.*

***Avenida San Bernardino:** Vía arteria tipo V-3 de 30,00 metros de ancho. La sección transversal de la vía corresponde al tipo al tipo V-3A descrito en el anexo No. 3 del Decreto 190 de 2004. Sobre esta vía, el proceso de urbanismo del predio, debe plantear una zona de control ambiental o corredor ecológico de 10,00 metros de ancho, tal como se indica en el plano topográfico."*

Artículo 14. Vías de la malla vial intermedia y local. De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que dentro del ámbito del Plan Parcial "San José de Maryland", las vías que prestan continuidad y conectividad del predio con el sector son:

*"**Calle 77 SUR y Carrera 81:** Vías tipo V-4 de 24,00 metros de ancho entre líneas de demarcación. La sección transversal de la vía es la siguiente: andenes 3,50 metros, calzadas 7,50 metros y separador 2,00 metros.*

***Transversal 80J al Oeste de la Avenida San Bernardino:** Vía tipo V-4 con ancho mínimo de 29 metros entre líneas de demarcación. La sección transversal de la vía corresponde a la siguiente: anden norte 5,00 metros, calzada 9,00 y anden del costado sur 15,00 metros. El radio de demarcación para la intersección de esta vía con la avenida San Bernardino debe ser de 20,00 metros.".*

Adicional a lo anterior, se debe tener en cuenta la regularización de las líneas de demarcación vial para la continuidad de la Carrera 85 como vía tipo V-6 de 16,00 metros de ancho en el tramo correspondiente al colegio y el predio de propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y su continuidad al interior del área del plan parcial. Cabe mencionar que esta vía al oriente del plan parcial, en el sector de los desarrollos legalizados Islandia y San Pedro, está prevista como Corredor de Movilidad Local que comunica las áreas de los planes parciales San José de Maryland y La Palestina, adoptado mediante Decreto Distrital 575 de 2010.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Es importante mencionar que la continuidad de la Carrera 85 al interior Plan Parcial "San José de Maryland", se debe proponer como límite entre las áreas de amenaza media y baja por inundación del Río Tunjuelito conforme a las delimitaciones que establezca el FOPAE. Esta vía debe conectar con el trazado de la Avenida San Bernardino.

De acuerdo con lo conceptuado por la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos, el urbanizador responsable debe construir parte de las zonas de reserva vial de las Avenidas San Bernardino y Ciudad de Cali, para garantizar la continuidad de los circuitos viales y/o el acceso a las manzanas útiles con frente a dichas vías y la conectividad al interior y fuera del Plan Parcial "San José de Maryland" Lo anterior en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Distrital 323 de 1992, el cual establece: *"Cuando un terreno esté afectado por una o más vías de la Malla Vial Arterial y dadas sus características y diseño urbanístico no se prevea una Malla Vial Local y se utilice las vías del Plan Vial para acceder a los lotes resultantes del proceso de urbanización, ésta será considerada como vía local y el urbanizador está en la obligación de construir y ceder la vía, con un ancho mínimo equivalente a una vía V-4, a ser definido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, y que hará parte de la sección transversal definitiva."*

Los trazados y líneas de demarcación vial y la delimitación de los corredores ecológicos viales o controles ambientales se encuentran debidamente incorporados en la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Secretaría.

En la formulación del plan parcial, se debe presentar la propuesta vial de accesibilidad que se ajuste a las normas de diseño y movilidad.

La malla vial intermedia y local y las condiciones viales generales a tener en cuenta en las determinantes, fueron ratificadas en el estudio de actualización vial de los planos topográficos B 297/1 y B 297/1-1, comunicado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante el oficio 2-2012—47094 del 11 de noviembre de 2012.

Las vías antes mencionadas fueron concebidas con el objeto de lograr un circuito de movilidad que permite la accesibilidad al plan parcial y logra conectividad con la malla vial local vehicular y peatonal de las urbanizaciones vecinas. Por ende, algún ajuste que se desee proponer debe obedecer a los lineamientos establecidos en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y estar sustentado en análisis de proyección de la movilidad peatonal y vehicular de la zona.

En todo caso, el promotor en la propuesta del plan parcial, deberá verificar el diseño geométrico en planta – perfil de las vías, especificaciones técnicas de diseño vial y determinar sobre planos de señalización vial la propuesta de pasos seguros para el peatón.

Parágrafo 1. Se debe adoptar el trazado y las características de las vías propuestas en la formulación del plan parcial, adoptando lo indicado en los planos topográficos respectivos, por lo cual "*...se requiere la presentación del plano con la propuesta vial debidamente acotado y a una escala adecuada (1:1000 ó 1:500), el cuál debe estar referenciado al sistema de coordenadas del IGAC. Dicho plano debe integrar la*

totalidad del área objeto del plan parcial con el entorno, ubicación de construcciones existentes en el predio, propuestas de accesibilidad a los mismos, líneas de demarcación, diseño geométrico de las vías con sus secciones transversales claras y tratamiento de espacio público…"

Parágrafo 2. Con el fin de garantizar la accesibilidad adecuada tanto a los desarrollos vecinos como al interior del Plan Parcial, la parte de las áreas destinadas a vías locales (Carrera 86 desde la Calle 74 Sur hasta su prolongación en el Plan Parcial frente al colegio existente; Carrera 81 entre Avenida Ciudad de Cali y Calle 77 Sur; y Calle 77 Sur entre Avenida San Bernardino y Carrera 81) deberán ser incluidas como zonas sujetas a ejecución de obras de urbanismo por parte de los propietarios del plan parcial y valoradas en el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 15. Lineamientos urbanísticos para asegurar la continuidad, accesibilidad y movilidad. En el planteamiento urbanístico del plan parcial "San José de Maryland", se deben tener en cuenta las indicaciones técnicas de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y el Taller del Espacio Público, y cumplir en particular con las normas fijadas en los artículos 17 a 23 del Decreto Distrital 327 de 2004.

El plan parcial "San José de Maryland" debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 asegurando que las personas con movilidad reducida puedan tener acceso a las áreas peatonales.

"...Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes…"

Artículo 16. Lineamientos para el diseño vial. Se deberá tener en cuenta el concepto emitido por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría de Movilidad, contenido en el Oficio SM-DSVCT-19237-13, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No.1-2013-17836 de marzo 13 de 2013, donde en particular se establece lo siguiente:

1. **Accesibilidad**

- Por su localización en una zona donde no hay accesibilidad desde la malla vial arterial, a través de la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida San Bernardino, se debe contemplar una red vial adicional que garantice la accesibilidad y que brinde alternativas de conexión al proyecto y a la zona adyacente y circundante .
- En caso de requerir estudio de tránsito, se deben evaluar los recorridos de los vehículos provenientes de los distintos puntos de la ciudad hacia el proyecto y viceversa.

- Se debe garantizar la accesibilidad de los vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias, patrullas oficiales) y de recolección de residuos sólidos a todas las áreas urbanizables del Plan Parcial "San José de Maryland".
- En la formulación del Plan Parcial "San José de Maryland" se debe ofrecer facilidades de accesibilidad peatonal al proyecto en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26, 27, 28 y 29 del Decreto Distrital 470 de 2007 "Política Pública de Discapacidad para el Distrito Capital"
- Se debe garantizar la conectividad de ciclo rutas existentes y proyectadas en la zona, las cuales podrán ser construidas en andén o carril bici.

2. **Vías Internas**

- Proveer vías internas con sección y radios de sardinel adecuados al tipo de vehículos esperados y modelados (tipos de vehículos pesados o livianos).
- Garantizar la continuidad de las vías internas con las urbanizaciones y desarrollos vecinos dando permeabilidad y movilidad en el sector.
- Proveer recorridos internos de peatones (incluyendo facilidades de accesibilidad usuarios en condición de movilidad reducida) y ciclousuarios.
- Se solicita presentar para la formulación las propuestas de mitigación de impactos en términos de seguridad vial de los usuarios que serán implementados por los promotores del proyecto.

3. **Parqueaderos**

Se debe garantizar que los desarrollos propuestos en el Plan Parcial "San José de Maryland" cuenten con la oferta suficiente de parqueaderos fuera de vía de manera que se permita solucionar la demanda esperada y modelada al interior de los predios en función del dimensionamiento y tipología de vehículos esperados.

4. **Generalidades**

En caso de requerirse estudio de tránsito, el contenido mínimo debe cumplir con los criterios establecidos en el Decreto Distrital 596 de 2007. (Ver oficio SM-DSVCT-19237-13 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No.1-2013-17836 de marzo 13 de 2013).

5. **Necesidad de equipamientos e infraestructura para Sistema Integrado de Transporte de Público (SITP)**

Considerando que en la actualidad, la ciudad avanza en la implementación de patios e intercambiadores del SITP, a través de la consultoría "*Diseño conceptual del sistema de equipamientos de transporte e infraestructura de soporte para el Sistema Integrado de transporte Público SITP de Bogotá D.C.*", en el desarrollo de la misma se tendrá en cuenta la formulación del Plan Parcial, por lo que los usos dotacionales públicos que allí se incorporen podrán integrarse a la oferta de suelo para este tipo de equipamientos, en función de los avances del proceso de Consultoría.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

De acuerdo con los proyectos de la ciudad consignados en el Plan Distrital de Desarrollo, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Acuerdo de valorización, los promotores el Plan Parcial viabilizaran la construcción de bici carriles dentro del Plan Parcial. Lo pertinente se coordinará con la Secretaría Distrital de Movilidad.

CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 17. Sistema de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico. Con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficio S-2013-029334 de 07 de marzo de 2013, el cual fue radicado ante esta Secretaría con el No. 1-2013-19371 de 12 de marzo de 2013, se adjuntó el oficio No.10200-2012-1788 que establece la factibilidad de de servicios y determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland", para el cual se fijó vigencia de 2 años.

En el mismo establecen las condiciones para el servicio así:

"La factibilidad de servicios queda supeditada a que el plan parcial no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico hidráulico o eléctrico de acuerdo con el concepto técnico del FOPAE en cumplimiento del Decreto 657 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas."

(...)

"El Plan Parcial tiene Factibilidad de Servicios en la condiciones que se indican en esta comunicación". (Oficio No. 10200-2012-1788)

Para la etapa de disponibilidad y datos técnicos particulares, se deberá informar por escrito a al Acueducto de Bogotá, los requerimientos de caudal, de acuerdo con las densidades de población, viviendas por hectárea y usos del suelo definidos por la SDP, igualmente tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato FBO301F05 "DATOS TÉNICOS GENERALES", los cuales dan lineamientos en las normas y actividades de diseño"

(...)

"*El Plan Parcial deberá incluir dentro de los costos del proyecto la totalidad de la inversión requerida para la realización de los estudios, diseños y construcción de la infraestructura de Acueducto y Alcantarillado, requerida para prestar estos servicios, de acuerdo con los usos del suelo y densidades de población aprobados por la Secretaría Distrital de Planeación.*" (...)

El listado de infraestructura de acueducto y alcantarillado proyectado en la zona del plan parcial contenido en el oficio No.10200-2012-1788 de 26 de Diciembre de 2012 correspondiente a la factibilidad de de servicios, hace parte de las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland"

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Para las Zonas de Reserva Ambiental del Rio Tunjuelo se tiene la Zona de Manejo y Preservación Ambiental descritas en el oficio mencionado anteriormente.

(...)

POSIBILIDADES DE CONEXIÓN

ALCANTARILLADO
(...)

"Al interior del Plan Parcial se recomienda que tanto los diseños pluviales como sanitarios se desarrollen bajo los criterios del Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. (SUDS)

Se deberá consultar con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, sobre los proyectos de la Avenidas Ciudad de Cali y San Bernardino, ya que los sistemas troncales sanitario y pluvial a los que debe entregar el Plan Parcial, se encuentran localizados sobre estos corredores.

En el área del Plan Parcial se identificó el tramo del interceptor Tunjuelo Bajo que inicia en el pozo de inspección de la Avenida Ciudad de Cali y se conecta con el Interceptor Tunjuelo – Canoas por el tramo de la vía demarcada inicialmente (POT2000) como Avenida San Bernardino, con sus respectivos cuadros de coordenadas tanto de servidumbre como de terrenos adquiridos: (Concepto Dirección de Bienes Raíces Memorando interno 25000-2012-1976 del 01 noviembre de 2012)"
(...)

"De acuerdo a las densidades de población y usos del suelo definidos por la Secretaría Distrital de Planeación, el promotor deberá realizar la respectiva evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de los colectores a los que realizan entrega, determinando si deberán contar con la aceptación de la Zona 5 del Acueducto de Bogotá. Es importante señalar que los refuerzos podrán requerirse hasta sitios localizados por fuera de los límites del Plan Parcial. En el proyecto deberán figurar las notas correspondientes a los resultados de inspección y condiciones de funcionamiento de los sistemas existentes. "
(...)

Los aspectos técnicos relacionados con la implementación del alcantarillado sanitario y pluvial al igual que los lineamientos técnicos y legales, se encuentran contenidos en el oficio No.10200-2012-1788 de 26 de Diciembre de 2012 correspondiente a la factibilidad de servicios.

Otras consideraciones:

1. El urbanizador y/o constructor deberá tramitar ante la Secretaría Distrital de Ambiente los permisos relacionados con cambios morfológicos, disposición de escombros, rellenos que deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo con el uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios en cuanto a las actuales disposiciones ambientales.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

2. En el concepto técnico de la EAAB, se recopila la información de las posibles redes existentes y proyectadas que se deberán tener en cuanta para la elaboración de los diseños generales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, información que se ampliará en la etapa de viabilidad de servicio y datos técnicos y particulares y que deberá ser tenida en cuenta por los interesados, verificando en su momento las condiciones de operación de las redes tanto existentes como proyectadas. Aún cuando se haya suministrado información de posibles conexiones, estas deberán ser revisadas por los interesados, y en caso de no cumplir con las condiciones técnicas de conexión, deberán proponer para concepto de la Gerencia de la Zona 4 del Acueducto de Bogotá las soluciones que considere necesarias.
3. El urbanizador y/o constructor deberá realizar la investigación topográfica así como los apiques necesarios para localizar e inspeccionar en terreno la infraestructura de las redes antes mencionadas; igualmente deberá revisar la capacidad hidráulica de las redes a que se va a conectar, teniendo en cuenta los usos del suelo.
4. En caso de requerir servidumbre para conectarse a redes existentes por fuera del ámbito del plan Parcial, el urbanizador y /o constructor deberá tramitarla ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Hacen parte integral del concepto el Formato FB0301F05 "DATOS TÉCNICOS GENERALES".

Una vez se adopte el Plan Parcial, el urbanizador y/o constructor deberá continuar ante la EAAB con el trámite de disponibilidad de servicio mediante solicitud según Formato FB301F03 "SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS DE SERVICIO Y DATO TÉCNICO".

Parágrafo: Las redes troncales del Sistema de Alcantarillado al interior del ámbito del Plan Parcial hacen parte de las cagas generales; cuando se superpongan con vías de la malla vial local y/o alamedas, serán asumidas como cargas locales y harán parte del Área Neta Urbanizable.

Artículo 18. Sistema de energía eléctrica. Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para el Plan Parcial "San José de Maryland", según se desprende del concepto técnico emitido por Codensa mediante Oficio No. 00126624 04/09/2012, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2013-14357, desde la subestación "San Mateo". Se especifica que dentro del procedimiento para la aprobación de una solicitud de conexión del proyecto, se considerará si las cargas del proyecto implican expansión de la red y/o expansión del sistema.

Artículo 19. Sistema de telecomunicaciones. La prestación del servicio de telecomunicaciones de este plan parcial puede hacerse desde la Central de Bosa, según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB mediante Oficio GARA-D043/2013 del 26 de febrero de 2013, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2013-19959.

Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4 m2 por cada 1590 servicios y/o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la centra matriz.

La construcción de la red está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura.

Artículo 20. Sistema de gas natural.

Existe la disponibilidad del servicio de gas natural para el Plan Parcial "San José de Maryland" según se certifica por parte de la empresa Gas Natural Fenosa mediante oficio 10150222-080-2013 del 25 de febrero de 2013, radicado en la SDP 1-2013-13814, teniendo en cuenta la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se encuentran en la zona, así como la infraestructura vial y proyección urbanística definidas actualmente, no obstante debido al carácter del proyecto, es necesario evaluar con las nuevas especificaciones urbanísticas, la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio.

CAPÍTULO TERCERO
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 21. Equipamiento comunal público. El plan parcial debe destinar como mínimo el 8% del área neta urbanizable como cesión pública para equipamiento comunal público, la cual deberá delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y cuadros de áreas respectivos.

Las normas aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal público son las establecidas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 327 de 2004 "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*", que en relación a las cesiones para equipamientos, y conforme al Capítulo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece que los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 "PROPORCIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS", 13 "NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS", 14 "CONDICIONES GENERALES PARA LA CESION DE AREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS", 15 "USOS EN LAS CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS" y 16 "CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA EN LAS ZONAS DE CESION PARA EQUIPAMIENTOS".

Según el tipo de uso dotacional propuesto en el plan parcial y para el manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público, deberá cumplirse con todo lo dispuesto por las normas contempladas en el Sistema de Equipamientos y el Plan Maestro respectivo, teniendo en cuenta los estándares urbanísticos y arquitectónicos allí dispuestos, entre otras disposiciones.

En relación con el suelo donde se localiza la estación de bombeo, se determinó que el mismo es propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, escritura No. 1273 de 1998, Notaría 38 del Círculo de Bogotá y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S 1168038, sin embargo, por tratarse de un suelo que no adelantó proceso de urbanización, se incluye dentro del ámbito del Plan Parcial, con el fin de garantizar el acceso al Plan Parcial a través del Corredor de Movilidad Propuesto.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Se deberá dar cumplimiento al artículo 15 del Decreto Distrital 327 de 2004, específicamente el literal b que establece: "*En las cesiones de equipamiento público de proyectos en los que medie un plan parcial, se podrán desarrollar los usos dotacionales que determine el plan parcial, el cual quedará sujeto a las determinaciones del plan maestro, cuando éste haya sido expedido.*",

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

- Cuando se trate de usos diferentes al uso dotacional, las cesiones urbanísticas obligatorias para equipamiento comunal público del plan parcial, no podrá ser inferiores al 8% del área neta urbanizable destinada a dichos usos.

- Las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial "San José de Maryland" deben sujetarse a lo establecido en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 y a los artículos 12, 13 14, 15 y 16 del Decreto Distrital 327 de 2004, con el fin de garantizar la prestación de servicios de Educación, Salud, Cultura, Bienestar Social y demás servicios; y mejorar los índices de seguridad humana en las distintas escalas de actuación de forma equilibrada en el territorio en concordancia con las distintas necesidades de los ciudadanos.

- Así mismo estos usos dotacionales al estar destinados a la prestación de servicios sociales deberán atender las condiciones o restricciones de localización por amenaza emitidas por las entidades competentes además de las restricciones que establece la ubicación de cesiones establecidas por la norma vigente.

- Se debe considerar como determinante para la localización de las cesiones para equipamiento comunal público las posibles limitaciones de cobertura y conectividad que puedan hacer inviable el funcionamiento del equipamiento.

- Los usos dotacionales en el ámbito del plan parcial, se deberán sujetar a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital.

- Se deben tener en cuenta los criterios establecidos por los Decretos Distritales 190 de 2004, 430 de 2005, 1119 de 2000 y las normas que los modifiquen y/o complementen para la implantación de dotacionales.

- Los sectores de Educación, Salud, Bienestar Social, Cultura, Recreación y Deporte, y Abastecimiento, estarían llamados a desarrollar equipamientos en el Plan Parcial de acuerdo a los proyectos establecidos en los respectivos Planes Maestros y al déficit establecido por la metodología que hace parte de la formulación Sistema de Equipamientos.

- De ser posible, se recomienda que la cesión para equipamiento comunal público del plan parcial facilite la posibilidad de un espacio integrado de equipamientos, dentro del cual varios sectores de la Administración Distrital puedan adelantar de forma conjunta la gestión que conlleve a la

implantación de equipamientos en dicha área, lo que permitirá proveer a los ciudadanos de varios servicios en un solo sitio y a los sectores de la Administración Distrital compartir ambientes, mitigar los impactos que generan sus equipamientos en conjunto, mejorando la prestación de los servicios y la cobertura de los mismos.

CAPÍTULO CUARTO
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 22. Parques públicos. Para los usos diferentes al dotacional el plan parcial debe destinar como mínimo el 17% del área neta urbanizable destinada como cesión pública para parques. Para los predios con usos dotacionales, el plan parcial debe destinar como mínimo el 8% del área neta urbanizable destinada a estos usos, como cesión pública para parques. (Incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas), la cual deberá delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y cuadros de áreas respectivos. (Ver plano Anexo No. 4 Determinantes para la Localización de Parques y Equipamientos Plan Parcial San José de Maryland".)

Artículo 23. Lineamientos para el espacio público. En la formulación del plan parcial se deberán tener en cuenta las características y criterios de localización de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos señaladas en el concepto técnico expedido por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación bajo la radicación 3-2013-01411 del 13 03 del 2013, en el cual se establecen los aspectos a tener en cuenta para la formulación del Plan Parcial "San José de Maryland":

Considerando que el predio ubicado en el sector 9 de la UPZ 85 – Bosa Central, el cual hace parte de la delimitación del Plan Parcial "San José de Maryland", se encuentra clasificado como un Área de Actividad Dotacional, cabe señalar que para ese uso, se debe prever el 8% de su área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para parques.

Las zonas de cesión pública para parques y equipamientos que se proyecten dentro del Plan Parcial "San José de Maryland", debe cumplir con las condiciones generales señaladas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, entre las que se encuentran:

"(...)

a. *Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1,000 m2. Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. (...)*

b. *Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial.*

c. *Localización: Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:*

1. *Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público.*

2. *Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto.*

3. *Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.*

d. *Restricciones de localización: No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable (...)*

e. *Configuración Geométrica: Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:*

1. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

- Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros, deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.

- Las cesiones con frente mayor a 50 metros y menor de 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.

- Las cesiones con frente superior a 100 metros se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial. Cuando el proyecto no esté sujeto a plan parcial, aplicarán las condiciones establecidas en el inciso anterior.

- Las cesiones dispuestas como parte de Vías-Parque deberán contar con un ancho mínimo de15 metros. (...)"

(....)

- Sistema de Espacio Público Construido:

Dentro de la relación de parques que conforman el sistema de espacio público construido en el Distrito Capital, identificados en el artículo 244 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que se considera se deben tener en cuenta dentro de la formulación del Plan Parcial "San José de Maryland" se encuentra incluido en parque zonal con código PZ-38 – Nombre: Parque del Río – Localidad: Bosa – Dirección: Carrera 99A N° 74A – 09 - Esc. 1998-2000 – Avance: Construido.

En todo caso, se debe garantizar la conectividad y continuidad del espacio público generado dentro del área del plan parcial, con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público Construido existente en las áreas colindantes del mismo.

- Conectividad y accesibilidad peatonal:

De conformidad con lo señalado en el artículo 245 del Decreto Distrital 190 de 2004 *"(...) los espacios peatonales están constituidos por los bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones, y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana. (...)"*

Entre tanto, el artículo 246 del mismo decreto, señala que los espacios peatonales estructurantes son:

"(...) 1. Las plazas y plazoletas
2. La red de andenes
3. Las vías peatonales
4. Las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías.
5. Los paseos y alamedas
6. Los puentes y túneles peatonales
7. (Adicionado por el artículo 182 del Decreto 469 de 2003). Los cruces con la red vial vehicular, vías férreas y las ciclorrutas. (...)"

Se debe tener en cuenta que de conformidad con lo señalado en el artículo 250 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Río Tunjuelo se encuentra contemplado dentro del proyecto de alamedas Usme - Río Tunjuelo - Parque Alemán - Tanque El Dorado- Parque Entrenubes, para la generación de amplios corredores de circulación peatonal, con énfasis en las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión. Por lo tanto, la propuesta que se presente dentro del plan parcial debe contemplar la conectividad y/o continuidad de este proyecto.

- Recomendaciones generales:

Licencias para la intervención del espacio público: Las intervenciones en espacio público, que hagan parte del proceso de urbanización, se entienden autorizadas con el otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanismo (art. 14, lit. f, Decreto Distrital 327/04).

Dentro de la formulación del plan parcial, se deben tener en cuenta las definiciones, clasificación y destinación de los parques, establecidas en los artículos 242 y 243 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial.

El diseño de andenes debe enmarcarse dentro de la normatividad establecida en el artículo 180 *"Dimensiones mínimas de andenes y carriles"*, el artículo 263 *"Libre tránsito"* y el artículo 264 *"Normas*

para la red de andenes" del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT. Adicionalmente, para el diseño y construcción de andenes se debe tener en cuenta lo establecido en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 602 de 2007 y la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007.
Para el tratamiento de arborización se debe tener en cuenta la reglamentación establecida en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico.

De conformidad con lo señalado en el literal d del artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, *"Restricciones de localización: No se permite la localización de cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable..."*

Parágrafo 1. Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25%, (distribuidas en un 17% para parques y un 8% para equipamiento comunal público, podrán aumentarse para cumplir con los estándares de habitabilidad que se determinen para tal efecto.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, dentro de la propuesta de formulación del plan parcial, se debe presentar la definición del sistema de espacio público dentro del planteamiento urbanístico proyectado y se debe presentar un plano de espacio público y localización de equipamientos a esc: 1:2000 o esc: 1:5000. Dicho plano deberá señalar claramente las áreas de cesión proyectadas, las cuales deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en el correspondiente cuadro de áreas.

Parágrafo 3. Con el fin de evitar que se generen déficit de espacio público para parques y equipamientos durante el desarrollo del proyecto, se debe garantizar la habilitación del porcentaje de cesiones mínimo requerido en las etapas del cronograma de ejecución.

Artículo 24. Plan Director. Los parques de escala zonal deberán contar con un Plan Director de acuerdo con los lineamientos y criterios establecidos en los artículos 252 a 255 del Decreto Distrital 190 de 2004. Su formulación, construcción y dotación, será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos y normas dictadas por la Administración Distrital. Dichos parques deberán ser entregados mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

Parágrafo. Todos los parques generados por el plan parcial, deberán cumplir las normas aplicables según el caso, señaladas en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y deberán ser construidos y dotados por el urbanizador y entregados mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Artículo 25. Cumplimiento metas del Plan Maestro de Espacio Público. La política de espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial se basa en la generación, construcción, recuperación y mantenimiento del espacio público tendientes a aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, su disfrute y su aprovechamiento económico, siendo uno de los principios que orientan el Plan Maestro de Espacio Público, responder al déficit de zonas verdes de recreación pasiva y activa en las diferentes escalas local, zonal y regional.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Por lo tanto, en el marco de lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, la formulación del Plan Parcial "San José de Maryland", debe cumplir con los siguientes criterios para garantizar la consolidación de las metas del Plan Maestro de Espacio Público (Decreto Distrital 215 de 2005):

"(...)

1. Los planes parciales en los que se proyecten productos inmobiliarios diferentes a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario, aportarán las cesiones mínimas locales para parques, para cuyo cálculo se tendrá en cuenta un estándar de cuatro metros cuadrados (4 m2) de zonas verdes por habitante, de conformidad con lo establecido por el artículo 17 del presente decreto.

2. Los usos residenciales que correspondan a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario, ubicados en los suelos que se regulan por el presente decreto, aportarán solamente las cesiones mínimas locales para parques y se beneficiaran de la generación de espacio público producto de las cesiones adicionales en áreas de la Estructura Ecológica Principal, relacionadas en el artículo 14 del presente decreto.

***PARAGRAFO:** Si la cantidad de metros cuadrados por habitante que aportan los usos residenciales de Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario en los planes parciales resulta inferior a las metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público, la consolidación definitiva de tales metas se promoverá a través de las cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes que produzcan los usos no residenciales. (...)"*

TÍTULO QUINTO
SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 26. Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. Si bien, el Plan Parcial "San José de Maryland" de acuerdo al plano de índices de desarrollo del Decreto Distrital 190 de 2004 y el literal d del artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, se encuentra dentro de los Rangos 1 y 3 de edificabilidad, es pertinente indicar que en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, se establece el aprovechamiento urbanístico como resultado del reparto de cargas y beneficios, garantizando un índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales así como el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad.

De la aplicación de este índice dependerá el reparto equitativo de cargas y beneficios del ámbito correspondiente, y con base en él se definirán las cesiones de suelo aplicables al plan parcial. Entre las provisiones de suelo para componentes de carga general se encuentran los elementos de la malla vial arterial y la estructura ecológica principal. En este sentido, el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, dispone lo siguiente:

"(...)

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

...Atendiendo a las condiciones diferenciales de los procesos de desarrollo y a la política de uso eficiente del suelo, la asignación de índices se hará en función de los diferentes productos inmobiliarios tipo, que podrán ser previstos de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual se definen las cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario tipo:..."

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			I.C. Resultante / ANU	Cesiones Urbanísticas Obligatorias	
VIVIENDA	PRECIO SMMLV	VIVIENDA		Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de Cargas Generales
VIVIENDA	0	50	1,0	25% del ANU	0
VIP	50	70	1,0	25% del ANU	0
VIS	70	135	0,8	25% del ANU	0
TIPO 3	135	170	1,0	25% del ANU	833 m2/ha. ANU
TIPO 4	170	300	1,2	25% del ANU	1250 m2/ha. ANU
TIPO 5	300	540	1,4	25% del ANU	1667 m2/ha. ANU
TIPO 6	>540		1,4	25% del ANU	1667 m2/ha. ANU
COMERCIO					
ZONAL	Hasta 2.000 m2		0,4	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU
SERVICIOS					
			1,0	25% del ANU	1600 m2/ha. ANU

Si se quiere acceder a una edificabilidad adicional a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán realizar aportes de suelo en proporción al beneficio adicional de según lo señalado en el Artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Artículo 27. Cargas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, las cargas urbanísticas 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.

Para efectos de la aplicación de la metodología prevista en el mencionado decreto, las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción

y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004.

Artículo 28. Cargas urbanísticas generales. De conformidad con lo establecido por el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, constituyen cargas urbanísticas generales, las siguientes:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial arterial
2. El suelo y la construcción de las redes matrices y troncales 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. El suelo de la estructura ecológica principal.
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 especificas 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.

Artículo 29. Cargas urbanísticas locales. De conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Artículo 13, numeral b del Decreto Distrital 436 de 2006, son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas, 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.

Se entiende por costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial, entre otros, los costos de elaboración de avalúos, estudios técnicos, citación a vecinos o propietarios, así como los costos asociados a programas y proyectos de gestión social cuando impliquen reasentamiento de propietarios y/o ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan parcial o cesación en la percepción de rentas derivadas de actividades agrícolas, industriales o comerciales, por efecto de la ejecución de obras.

Artículo 30. Cesiones urbanísticas mínimas. De conformidad con lo establecido por el artículo 16 del Decreto Distrital 436 de 2006 las cesiones urbanísticas obligatorias de los planes parciales no podrán ser inferiores al 17% del ANU destinado para parques y el 8% del ANU destinado a equipamiento comunal público, cuando se trate de usos diferentes al dotacional. Para los predios con usos dotacionales las cesiones no podrán ser inferiores en ningún caso al 8% del ANU destinado a espacio público, de acuerdo a lo establecido en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004.

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

A las cesiones señaladas, se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial intermedio y local, vehicular o peatonal.

Artículo 31. Cálculo de las cesiones para zonas verdes. De conformidad con lo determinado por el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes, de acuerdo a la siguiente metodología:

1La densidad poblacional del plan parcial se establecerá en función del índice de construcción asignado, del área promedio de la vivienda según producto inmobiliario tipo y del número de habitantes promedio por vivienda, de conformidad con la siguiente tabla:

Producto Inmobiliario Tipo	Tamaño promedio de la vivienda (m2)	Habitantes promedio*/vivienda
VIVIENDA		
VIS	65	3,44
TIPO 3	57	3,44
TIPO 4	72	3,44
TIPO 5	105	3,44
TIPO 6	172	3,44

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el plan parcial, este resultado se multiplicará por el estándar establecido en el numeral primero del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, para obtener la cantidad total de suelo destinado para zonas verdes.

3. En función del resultado de la operación anterior y de la propuesta urbanística del plan parcial, se debe optar por una de las siguientes opciones:

a. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial no sean deficitarias, en cuyo caso se considera que se ajusta a la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.

b. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial sean deficitarias, en cuyo caso se deberá cumplir con la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público, teniendo en cuenta:

- Si el déficit se presenta durante el proceso de formulación del plan parcial, las áreas de cesión para zonas verdes deberán ajustarse con cargo a las cesiones adicionales de suelo establecidas en los artículos 20 a 23 del Decreto Distrital 436 de 2006 y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del plan parcial o compensarse mediante pago en dinero al Fondo Compensatorio del IDRD.

- Si el déficit se presenta como consecuencia de una solicitud de edificabilidad adicional con posterioridad a la adopción del plan parcial, la cantidad de suelo requerido para consolidar la meta deberá compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDRD.

Artículo 32. Cesiones de suelo para elementos de cargas generales. Las cesiones urbanísticas por concepto de cargas generales en el plan parcial, serán el resultado de la propuesta urbanística y específicamente de los productos inmobiliarios tipo que se plantee desarrollar, de conformidad con la determinación de cesiones por este concepto que establece el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el Decreto Distrital 436 de 2006.

Artículo 33. Localización de las cesiones adicionales de suelo resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios. Las cesiones de suelo para elementos de cargas generales que resulten de la propuesta urbanística del plan parcial, podrá cumplirse en suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el artículo 14 del Decreto Distrital 436 de 2006, o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con lo establecido para tal efecto por el articulo 27 Decreto Distrital 436. No obstante, podrá obtenerse el suelo de los elementos de cargas generales correspondiente a la Avenida Ciudad de Cali que hace parte del ámbito del plan parcial a cambio de edificabilidad.

Artículo 34. Porcentajes mínimos de VIP. El plan parcial deberá prever la destinación de suelo para vivienda de interés prioritario (VIP) de conformidad con los porcentajes establecidos en el Decreto Nacional 075 de 23 de enero de 2013, así:

Producto Inmobiliario	Porcentaje
Vivienda de Interés Prioritario	20% sobre área Útil Residencial del Plan Parcial

Artículo 35. Instrumentos de gestión. De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, en el documento técnico de soporte de la formulación del plan parcial, se deberá contemplar los instrumentos de gestión y/o mecanismos de transformación de la estructura predial que asuma el promotor para la ejecución del plan parcial, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997.

Artículo 36. Unidad de actuación urbanística. Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del Título II del Decreto Nacional 2181 de 2006, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 37. Proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística. Es caso de que los promotores lo consideren necesario, el plan parcial podrá incluir el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie entre sus afectados.

Artículo 38. Unidades de gestión. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo VI del Título II del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Artículo 39. Participación en plusvalías: Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo serán objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito, siempre que se cumplan los supuestos y requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1788 de 2004, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Artículo 40. Criterios para la valoración de inmuebles: Con el fin de determinar los valores del suelo para los efectos establecidos en el Decreto Distrital 436 de 2006, se tendrán en cuenta los parámetros establecidos en los artículos 42 y 53 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 41. Documentos anexos. Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Conceptos:

Número	Entidad	Documento
1-2013-23077 del 21/03/2013	Instituto de Desarrollo Urbano	Concepto técnico
1-2012-57459 del 28/12/2012	Fondo de Prevención y Atención de Emergencias	Concepto técnico Plan Parcial CT-6697
1-2013-26287 y 1-2013-26309 5/04/2013, 1-2013-30351 de 19 de abril de 2013	Fondo de Prevención y Atención de Emergencias	Concepto Técnico CT- 6825
00126624 04/09/2012	Codensa	Certificado de Disponibilidad del Servicio de Energía Eléctrica.
007711 11/09/2012	ETB	Certificado de Disponibilidad del Servicio de Telefónico.
10150222-467-2012 10/10/2012	Gas Natural Fenosa	Certificado Redes- Viabilidad del Servicio
1-2013-14357 del 27/02/2013	Codensa	Concepto Técnico
1-2013-19371 del 12/03/2013	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	Factibilidad de Servicios.
1-2013-23200 del 21/03/2013	Secretaría Distrital de Ambiente	Determinantes Ambientales
1-2013-25798 del 04/04/2013	Secretaria Distrital del Hábitat	Concepto Técnico
3-2013-01533 del 17/03/2013	Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos SDP	Concepto Técnico
2-2012-47094 del 06/11/2012	Dirección de Información, Cartografía y Estadística.	Remisión estudio de actualización vial del levantamiento topográfico a UAECD.
3-2013-00788 del 18/02/2013	Dirección de Planes Maestros y Complementarios SDP	Concepto técnico
3-2013-01411 del 13/03/2013	Dirección del Taller del Espacio Público SDP	Concepto técnico
001687 del 07/03/2013	ETB	Concepto técnico
1-2013-13814 del 27/02/2013	Gas Natural Fenosa	Concepto técnico

Planos:

Documento	Origen	Número
Delimitación Plan Parcial "San José de Maryland"	Dirección de Planes Parciales –SDP-	Plano Anexo No. 1 (*)
Estructura Ecológica Principal Plan Parcial "San José de Maryland"		Plano Anexo No. 2 (*)

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "San José de Maryland" ubicado en la localidad de Bosa.

Determinantes Viales e Infraestructura de Servicios Públicos Plan Parcial "San José de Maryland"	Dirección de Planes Parciales –SDP-	Plano Anexo No. 3 (*)
Determinantes para la Localización de Parques y equipamientos		Plano Anexo No. 4 (*)

(*) Los planos anexos a la presente Resolución señalan los principales lineamientos contenidos en los conceptos técnicos respectivos y son de carácter indicativo.

Artículo 42. Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en la presente , se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 43. Información Pública. El proyecto de plan parcial que se presente como resultado de las determinantes establecidas en la presente resolución, será objeto de una fase de información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Artículo 44. Procedimiento. El procedimiento que guiará la continuación del trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial, será el establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y el Código Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011.

Artículo 45. Vigencia. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las determinantes definidas en la presente resolución, tendrán un vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

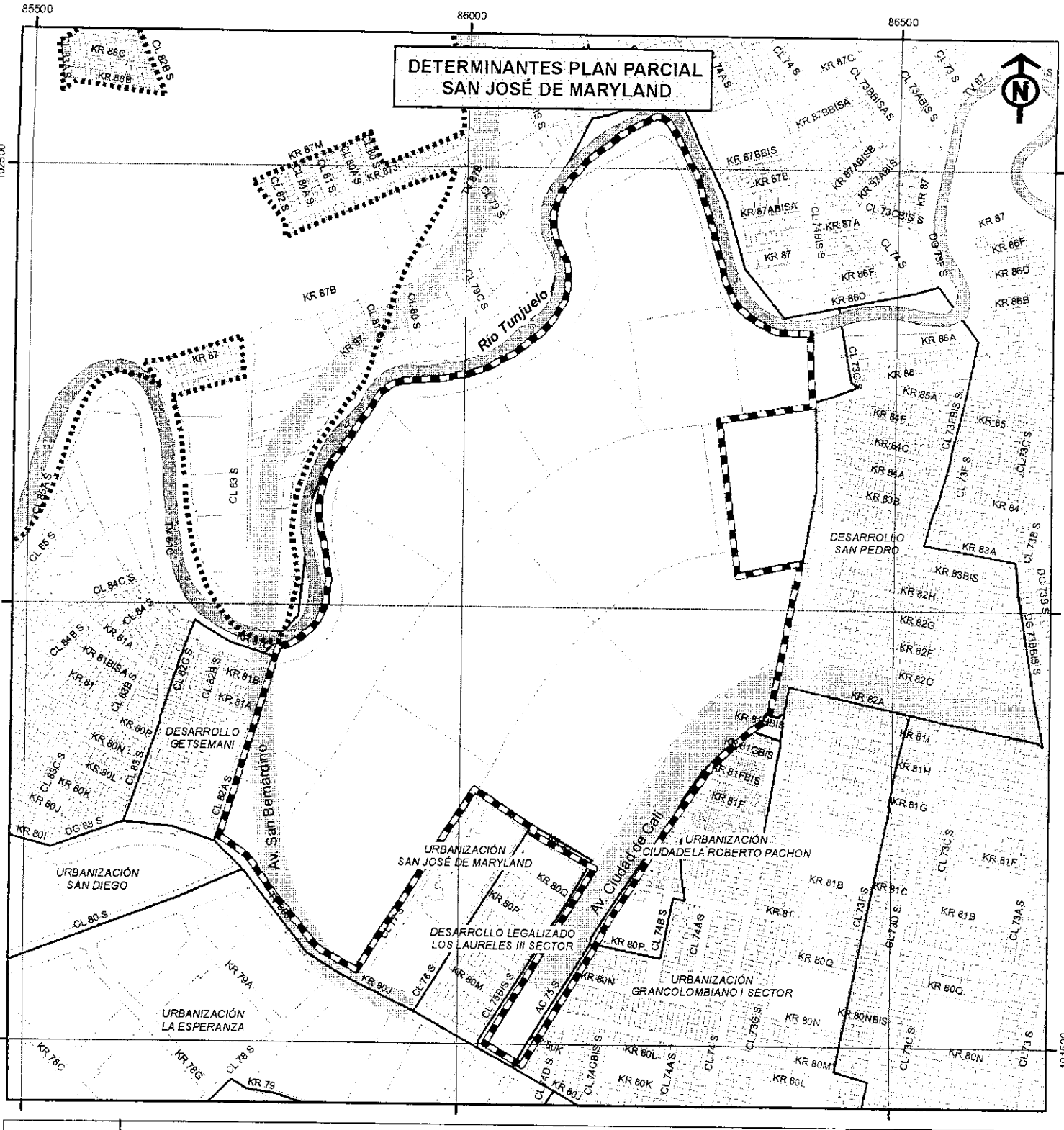
Artículo 46. Recursos. Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición y apelación de acuerdo a lo establecido en los artículos 74 a 77 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 47. Publicidad. De acuerdo con lo señalado en los artículos 65 de la Ley 1437 de 2011 y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, se ordena publicar la presente resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

ARMANDO LOZANO REYES
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)

Revisó: Camilo Castellanos Molina - Director de Planes Parciales
Revisó: Diego Mauricio Cala – Director Taller del Espacio Público
Revisó: William Fernando Camargo Triana - Director vías, Transporte y Servicios Públicos
Revisó: Héctor Andrés Ramírez – Director de Ambiente y Ruralidad
Revisó: Edgar Andrés Figueroa - Director de Planes Maestros y Complementarios
Proyectó: Gregorio Alonso Huertas - Dirección de Planes Parciales
Proyectó: Cesar Andrés Consuegra Rincón - Dirección de Planes Parciales



CONVENCIONES

- Plan Parcial San José de Maryland
- Perímetro Urbano
- Lotes Catastrales
- Barrios
- Cuerpo de Agua

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

PLANO ANEXO No. 1

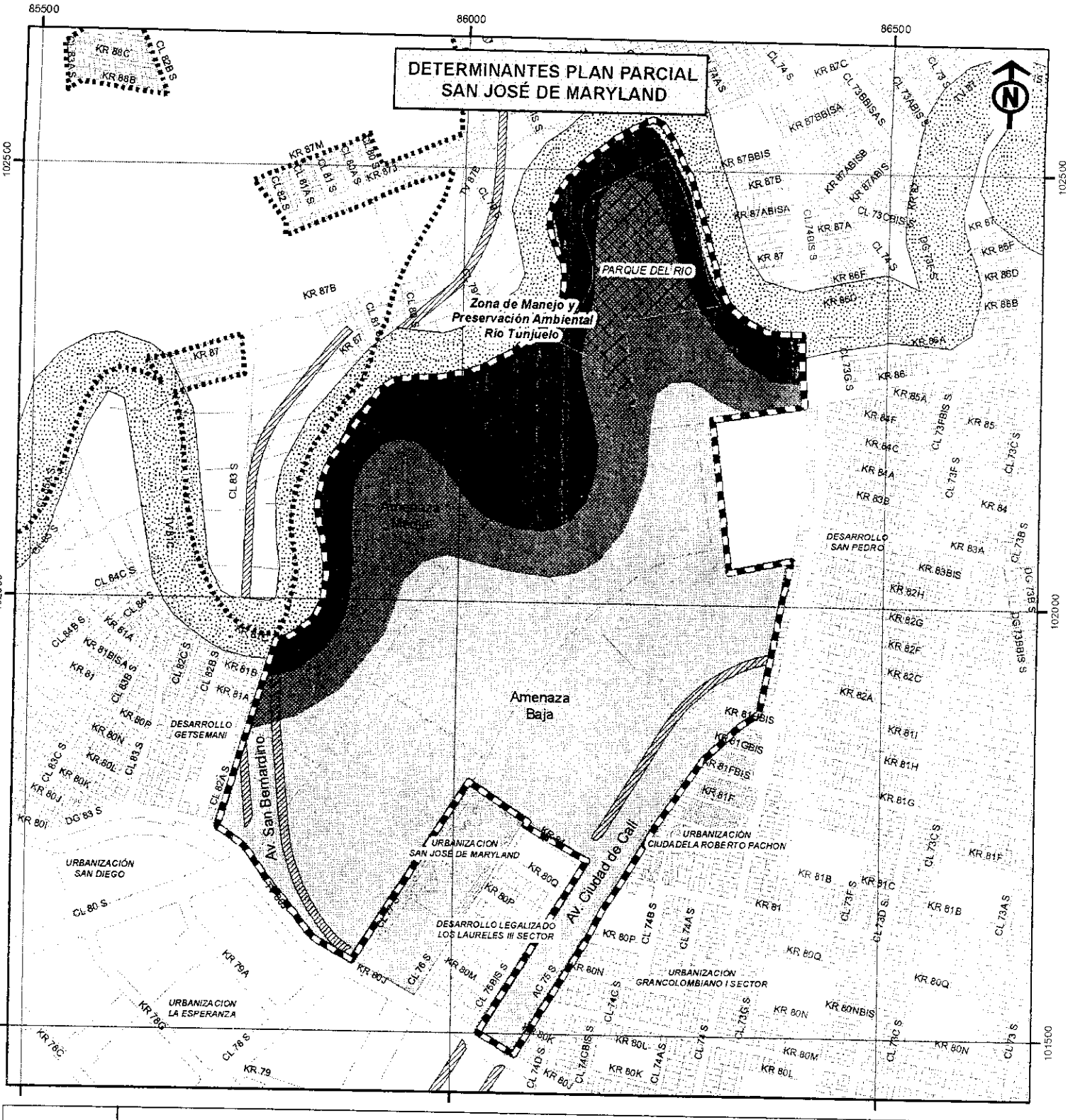
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL
"SAN JOSÉ DE MARYLAND"
LOCALIDAD DE BOSA

Resolución No. 0497 10 MAYO 2013

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "SAN JOSÉ DE MARYLAND" ubicado en la Localidad de Bosa

ARMANDO LOZANO REYES
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)



CONVENCIONES

- Plan Parcial San José de Maryland
- Perímetro Urbano
- Corredor Ecológico de Ronda Río Tunjuelo
- Control Ambiental
- Parque
- Lotes Catastrales

Amenaza Por Inundación

- Baja
- Media
- Alta

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

PLANO ANEXO No. 2

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL PLAN PARCIAL "SAN JOSÉ DE MARYLAND" LOCALIDAD DE BOSA

Resolución No. 0497 10 MAYO 2013

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "SAN JOSÉ DE MARYLAND" ubicado en la Localidad de Bosa

ARMANDO LOZANO REYES
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)

DETERMINANTES PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND

86000 86500 102500 102000 101500

Río Tunjuelo

V6 - CML

Av. San Bernardino

Av. Ciudad de Cali

DESARROLLO SAN PEDRO

DESARROLLO GETSEMANI

URBANIZACIÓN SAN JOSÉ MARYLAND

URBANIZACIÓN CIUDADELA ROBERTO PACHON

URBANIZACIÓN SAN DIEGO

DESARROLLO LEGALIZADO LOS LAURELES III SECTOR

URBANIZACIÓN GRANCOLOMBIANO I SECTOR

URBANIZACIÓN LA ESPERANZA

CONVENCIONES

- Plan Parcial San José de Maryland
- Perímetro Urbano
- Malla Vial Arterial
- Corredores de Movilidad Local
- Malla Vial Intermedia
- V6 - CML - Propuesta
- Control Ambiental
- Interceptor EAAB

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

PLANO ANEXO No. 3

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DETERMINANTES VIALES E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
PLAN PARCIAL "SAN JOSÉ DE MARYLAND"
LOCALIDAD DE BOSA

Resolución No. 0497 10 MAY 2010

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "SAN JOSÉ DE MARYLAND" ubicado en la Localidad de Bosa

ARMANDO LOZANO REYES
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)

DETERMINANTES PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND

86000 86500

102500 102000 101500

Río Tunjuelo

Min. 50%

DESARROLLO SAN PEDRO

DESARROLLO GETSEMANI

URBANIZACIÓN SAN DIEGO

URBANIZACIÓN LA ESPERANZA

URBANIZACIÓN SAN JOSÉ DE MARYLAND

DESARROLLO LEGALIZADO LOS LAURELES III SECTOR

URBANIZACIÓN CIUDADELA ROBERTO PACHON

URBANIZACIÓN GRANCOLOMBIANO I SECTOR

Av. San Bernardino

Av. Ciudad de Cali

CONVENCIONES

- Plan Parcial San José de Maryland
- Perímetro Urbano
- Equipamientos Existentes
- Parques y Zonas Verdes Existentes
- Parques y Zonas verdes
- Equipamientos
- Control Ambiental
- ZMPA
- Cuerpo de Agua
- Continuidad y Conectividad

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

PLANO ANEXO No. 4

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DETERMINANTES PARA LA LOCALIZACIÓN DE PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PLAN PARCIAL "SAN JOSÉ DE MARYLAND" LOCALIDAD DE BOSA

Resolución No. 0497 10 MAY 2013

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "SAN JOSÉ DE MARYLAND" ubicado en la Localidad de Bosa

ARMANDO LOZANO REYES
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)