

PLAN PARCIAL LA LAGUNA



Ministerio del Interior y de Justicia



PLAN PARCIAL LA LAGUNA

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

El Plan Parcial La Laguna, se localiza en la localidad 6, de Tunjuelito la cual hace parte de las Piezas Tejido Residencial Sur y Ciudad Sur, está incluido en la Unidad de Planeamiento Zonal 42 - VENECIA, esta UPZ corresponde a sectores consolidados, de estratos medios con uso residencial predominante, donde su dinámica actual presenta una densificación no planificada y cambios de usos.

El Plan Parcial se desarrolla en un predio sin construir de propiedad de la Nación, hoy día a cargo del Ministerio del Interior y de Justicia, tiene un área total de 11.23 hectáreas y las características generales del sector son:

Por el costado norte, se localiza la Ensambladora de vehículos GM Colmotores, con el canal San Vicente de por medio.

Por el costado sur, limita con la Avenida Jorge Gaitán Cortés, vía del sistema arterial, construida actualmente con ancho de 30.00 metros, al costado sur de esta avenida existen en terrenos también de la Nación las instalaciones del Centro de Rehabilitación de menores El Redentor (hombres y mujeres) y unas bodegas del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF.

En el costado oriental se encuentra una pequeña zona de vivienda y comercio, la cual está afectada por el proyecto de intersección de la Avenida Boyacá con la Avenida Jorge Gaitán Cortés.

En el costado occidental se encuentra el río Tunjuelito y su ronda hidráulica.

En términos generales, la zona está conformada por el terreno de la ensambladora GM Colmotores y los predios de la Nación, en los cuales se encuentran construidas las instalaciones del Redentor; en medio de estos dos usos existentes se encuentra el terreno sin construir en donde se plantea el desarrollo del Plan Parcial **La Laguna**, vale la pena mencionar que los usos existentes están claramente definidos y tiene carácter de permanencia, ratificados como tales en los planos de usos del suelo y tratamientos del POT.

La zona descrita esta enmarcada y delimitada por el río Tunjuelito y su ronda hidráulica, conformándola y aislándola de las demás áreas de la ciudad.

USOS Y TRATAMIENTOS DEL SECTOR SEGÚN EL POT

De conformidad con el POT, la zona presenta las siguientes características, en cuanto a usos de acuerdo con el plano número 22:

AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:

Correspondiente al desarrollo industrial de GM Colmotores, delimitado por el río Tunjuelito, la Avenida Boyacá y los canales San Vicente (Norte y Sur).

En el plano número 22, aparece una parte de GM Colmotores como Área Urbana Integral, zona Residencial lo cual da lugar a una imprecisión por cuanto la ensambladora cuenta con plano urbanístico B 90/4.

AREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL – ZONA DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

Constituida básicamente por los terrenos de la Nación en donde se encuentran construidas las instalaciones del Centro de rehabilitación de menores El Redentor y por los terrenos sin construir al costado norte de la Avenida Jorge Gaitán Cortés, en donde se está planteando el desarrollo del Plan Parcial.

En este sector, como se puede apreciar en el plano número 4, aparecen unas pequeñas áreas de terreno clasificadas como Área Urbana Integral, que en nuestra opinión no se ajustan ni a la vocación, ni a la realidad del sector en donde están claramente definidos los usos industriales y dotacionales existentes.

Estas áreas de AUI, presentan las siguientes inconsistencias: Las zonas AUI localizadas al sur de la Avenida Jorge Gaitán Cortés, corresponden a una parte del terreno con usos dotacionales existentes del Redentor, que si se tiene en cuenta **el artículo 333 del POT – Permanencia de usos dotacionales existentes** – no pueden desarrollar usos diferentes al dotacional.

Además de otros inconvenientes como el de que carecer de un acceso directo, pues tendrían que acceder por el uso dotacional existente del Centro de rehabilitación de menores El Redentor y que esta parte del terreno se encuentra afectada por una línea de alta tensión.

AREA URBANA INTEGRAL – ZONA RESIDENCIAL

En el área del Plan Parcial, y teniendo en cuenta las consideraciones expresadas en los puntos anteriores, solo queda la posibilidad de una pequeña área de AIU, (plano 4), con área de 1.9 hectáreas, que por el costado norte quedará colindando con el uso industrial

de GM Colmotores, por el costado oriental quedará colindando con un futuro uso dotacional presumiblemente de escala metropolitana y por el costado occidental con el río Tunjuelito, condiciones nada favorables ni convenientes para el desarrollo de vivienda

TRATAMIENTO URBANÍSTICOS

En cuanto al tratamiento asignado a este sector, de acuerdo con el Plano 24 del POT, se tiene asignado el **Tratamiento de Consolidación de sectores urbanos Especiales** a la totalidad del área, incluyendo las áreas clasificadas como áreas Urbanas Integrales, no existiendo al parecer coherencia entre el Tratamiento asignado y las áreas de Actividad, lo cual da lugar a considerar la posibilidad de efectuar una corrección de imprecisiones de la zonificación, mediante la aplicación del artículo 507 del POT. (Ver plano 6).

Otro aspecto que también hace que se deba pensar en la corrección de imprecisiones por errores en la zonificación es el hecho de que en el plano número 24 del POT, de Tratamientos Urbanísticos, una pequeña parte del predio de GM Colmotores, en el extremo sur-occidental, aparece con el Tratamiento de consolidación urbanística, siendo que esa parte del terreno hace parte del predio total con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

SISTEMA VIAL

En el área del Plan Parcial se encuentran las siguientes vías del sistema vial:

AVENIDA BOYACA: Vía V-1, perteneciente a la Malla Arterial principal. (Subsistema de integración ciudad región), tal como lo establece el POT. Mientras se construye la ALO (Avenida Regional Longitudinal), la función de integración ciudad región la asume principalmente esta vía.

AVENIDA JORGE GAITAN CORTES: VÍA V-1 Esta vía delimita por su costado sur el área del Plan Parcial, actualmente está construida en 30.00 mts; el POT la clasifica como vía V-1 con ancho de 60.00 Mts, perteneciente a la Malla Arterial Principal, su ampliación no está programada a corto plazo de acuerdo con la información suministrada por el IDU (oficio I.D.U – 004698 de enero 13 de 2003); la construcción de la avenida Jorge Gaitán Cortés de la avenida Boyacá a Matatigres está programada a corto plazo entre los años 2000 y el 2004.

INTERSECCION AVENIDA BOYACA – JORGE GAITAN CORTES prevista su construcción para el año 2006.

SISTEMA DE TRANSPORTE.

En cuanto al Sistema de transporte, encontramos rutas de transporte urbano por las avenidas Boyacá y Jorge Gaitán Cortes.

CICLORUTAS: Actualmente se encuentran construida la cicloruta por el costado occidental de la avenida Boyacá, contra G. M. Colmotores S.A.
Está prevista la construcción de la cicloruta de la avenida Jorge Gaitán Cortés, la cual conectará la Avenida Boyacá con la red de ciclorutas y alamedas futuras del río Tunjuelito y con el sector de Candelaria y Ciudad Bolívar.

TRANSMILENIO: La construcción de la troncal de Transmilenio por la Avenida Boyacá está prevista en el POT para el año 2006; proyecto que una vez entre en funcionamiento hará muy conflictivo el acceso y salida de G. M. Colmotores S.A. por esta Avenida.

PROPIEDAD DEL TERRENO

Como ya se mencionó, el predio en donde se va adelantar el **Plan Parcial La Laguna**, corresponde a un terreno sin desarrollar, el cual fue adquirido por la Nación mediante **escritura pública número 7025 del 19 de diciembre de 1955, de la Notaría 2ª, con matrícula inmobiliaria número 50 S - 530459**, por compra a Pedro Navas Pardo con un área de 50 fanegadas.

En parte de este terreno se construyeron las instalaciones del Centro para Rehabilitación de Menores **EL REDENTOR** (hoy al sur de la avenida Jorge Gaitán Cortés).

Posteriormente hacia el año 1993, aproximadamente el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, construyó la Avenida Jorge Gaitán Cortés con ancho de 30 mts., desde la Avenida Boyacá hasta la Avenida Villavicencio, **ocasionando una subdivisión de hecho al lote de la Nación en dos grandes globos**, uno donde ya estaba construido el Centro de Rehabilitación de Menores el Redentor y otro sin desarrollar, contra la ensambladora de vehículos G. M. Colmotores; en el costado oriental de este predio se construyó una guardería del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. (I C B F).

Como la parte restante del predio se encontraba sin construir y sin dueño aparente, por cuanto no cuenta con ningún tipo de cerramiento, personas inescrupulosas han intentado por medios fraudulentos de apropiarse indebidamente de este terreno.

Es así como en el archivo del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD.), figuran los planos topográficos aprobados con números: **T 6/ 1-03 y TU 6/1-03**, apareciendo como propietarios personas distintas a la Nación.

Como ya se ha comunicado con anterioridad al Departamento Administrativo de Planeación Distrital y remitiendo los documentos pertinentes, el Ministerio de Justicia y del Interior ha adelantado las gestiones necesarias para preservar un patrimonio del Estado, evitando que personas inescrupulosas se apropien indebidamente del predio.

OBJETIVOS PLAN PARCIAL

1. LA NACIÓN

Por ser parte de un patrimonio de la Nación que está a su cargo, para el Ministerio de Justicia y del Interior es de vital importancia **asegurar y garantizar la propiedad de los terrenos objeto del Plan Parcial**, protegiéndolos de personas inescrupulosas, ya que en las actuales circunstancias se encuentran expuestos, por cuanto el Ministerio no posee los recursos necesarios para su protección y no tiene dentro de los planes a corto, mediano ni a largo plazo proyectos para su utilización por parte del Estado.

2. GM COLMOTORES

La ensambladora G M Colmotores reiteradamente ha manifestado su interés en tener un segundo acceso a la Ensambladora, técnica y adecuadamente solucionado por la Avenida Jorge Gaitán Cortés, lo cual a la luz de los Sistemas vial y de Transporte (POT), es muy conveniente para la ciudad, porque:

1. Se eliminan los traumas que se presentan por el único acceso a la planta de G. M Colmotores por la Avenida Boyacá, vía V-1 perteneciente a la Malla Arterial principal (subsistema de integración ciudad-región),
2. A futuro, se anticipa la solución a un problema que se agudizará cuando se construya la Troncal de Transmilenio por esa Avenida.

3. OBJETIVOS DEL POT

Consideramos que al aceptar la propuesta presentada en el Plan Parcial, con la solución de un segundo acceso a GM Colmotores, y la utilización de una parte del plan parcial (área útil AUI), como zona para cargue y descargue, se da cumplimiento a los objetivos generales establecidos en los numerales 1 y 9, del artículo 322 del Decreto 619 de 2000 **P O T**:

- “1. Lograr una clara articulación de los usos y tratamientos con los sistemas generales de la ciudad para optimizar su funcionamiento y**

desarrollo, armonizando las intervenciones públicas y privadas para que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y se eleve su nivel de productividad”,

“9. Consolidar las zonas industriales como estructuras especializadas, para garantizar la transformación de la ciudad. En un ecosistema urbano sostenible y productivo, minimizando problemas de emisiones, vertimientos y disposición de residuos”.

LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial La Laguna se desarrolla teniendo como base los lineamientos dados por el Departamento de Planeación, en la respuesta a la consulta preliminar mediante oficio 2-2001-17795 de Septiembre 24 de 2001, la autorización de la publicación en un diario de amplia circulación del Plan Parcial, y el oficio de respuesta al esquema básico 2-2003-02193 del 5 de Febrero del 2003.

El proyecto tiene como base las normas establecidas en el Decreto 619 de 2000, POT, para cada una de las Áreas de Actividad asignadas por el POT para el predio:

En el Área Dotacional: se deja previsto el predio, (área útil) para su desarrollo futuro, una vez se defina el uso específico para este predio por parte de la Nación.

En el Área Urbana Integral: mediante su desarrollo inmediato, se plantea su utilización por parte de la Ensambladora GM Colmotores, planteando tres alternativas de uso para el área útil resultante del proceso de urbanización, que se resumen así: (ver plano 10 anexo)

ALTERNATIVA 1.

Consiste en mantener estrictamente, la clasificación del Área Urbana Integral, Zona Residencial, desarrollando el 25% del área útil con uso complementario, como uso industrial integrado a la industria existente; y el 75% restante como uso de vivienda:

ALTERNATIVA 2.

Consistente en dar al área útil resultante del proceso de urbanización el uso industrial, manteniendo el Área Urbana Integral y reclasificando la Zona Residencial por Zona Múltiple ó Zona Industrial, en aplicación de los mecanismos previstos en el POT, en los artículos 507, (corrección de imprecisiones), y/o el parágrafo del artículo 328 (clasificación general de usos)

ALTERNATIVA 3.

Teniendo en cuenta que el POT establece para las Áreas Urbanas Integrales zonas residenciales, la posibilidad de desarrollar el 25% del área útil, con usos complementarios entre los cuales se da la posibilidad del uso

industrial y que en la totalidad de la propiedad de la Nación (50 fanegadas), existen una serie de porciones de áreas clasificadas como Área Urbana Integral, que como ya se mencionó no pueden desarrollarse con este uso, se propone que con la facultad con que cuenta el Departamento de efectuar revisiones periódicas, se permita la concentración de los usos complementarios posibles del sector (de propiedad de la Nación), en el área útil del Plan Parcial.

Nuestra propuesta no pretende en ningún momento violentar la normativa vigente, sino que mediante una interpretación lógica y sana del POT, se logre un adecuado desarrollo urbano de unos terrenos cuya vocación lógica de uso, es a todas luces distinta del uso residencial.

Nuestra propuesta, pretende solucionar un inconveniente que se presenta con el acceso a GM Colmotores hoy día, que puede volverse crítico en el momento de entrada en operación de la Trocal de Transmilenio por la Av. Boyacá.

Para el Ministerio del Interior y Justicia, el convenio con GM Colmotores para la utilización inmediata de este terreno, es muy conveniente porque de esta forma se garantiza la seguridad del mismo, en este momento en riesgo.

Una vez más se reitera que la utilización del terreno por parte de GM Colmotores, con el uso que se plantea de zona para almacenamiento de producto terminado al aire libre, (parqueo de vehículos), cargue y descargue, será de muy bajo impacto, porque no se adelantarán procesos de transformación industrial; las construcciones que se adelanten serán las mínimas requeridas para las actividades descritas y las requeridas para los servicios de conductores y casetas de vigilancia y control.

PROPUESTA VIAL

La solución que se propone mediante el planteamiento de una vía local, busca resolver la accesibilidad de los predios resultantes del proceso de urbanización, como al área útil en el AUI de desarrollo inmediato, al predio dotacional de desarrollo futuro y un acceso a GM Colmotores, con lo cual se logra el cumplimiento de los objetivos planteados y una solución vial que a futuro resuelve los conflictos que se puedan presentar en la Avenida Boyacá.

El planteamiento urbanístico, define las zonas de reserva vial requeridas para la ampliación de la Avenida Jorge Gaitán Cortés y la intersección de esta avenida con la Avenida Boyacá.

A corto plazo, como desarrollo inmediato, se plantea una solución vial temporal de acceso por la Avenida Jorge Gaitán Cortés, como está construida hoy día, teniendo en cuenta que la ampliación de esta vía no está programada por parte del IDU.



ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN

En el Plan Parcial se contempla la integración de los elementos de la estructura ecológica principal (sistema hídrico), con los elementos de espacio público previstos en la propuesta urbanística, teniendo como directrices básicas las siguientes:

1. Respeto total de la Ronda del Río Tunjuelito
2. Definición de la ronda del Canal San Vicente,
3. Definición del control ambiental de la Avenida Jorge Gaitán Cortés, que con la cicloruta prevista por el andén, se conforma una alameda ambiental que integra la zona verde planteada con la ronda del Tunjuelo.
4. Se prevé una zona verde de uso público, con el porcentaje del 25%, la cual integra el control ambiental y la ronda del canal San Vicente.

Con la definición de estos elementos, se da continuidad a la cicloruta existente por la Avenida Boyacá, por la Av. Jorge Gaitán Cortés hasta la red de ciclorutas y alamedas previstas en la ronda del Río Tunjuelito. (Planos 12 – Elementos de la estructura ecológica principal y 13 – Mapa de ruido)

GESTION DEL PLAN PARCIAL

En el **Plan Parcial La Laguna** tenemos los siguientes elementos, que definen el modelo de gestión para llevar a cabo su desarrollo:

Propiedad del terreno: Tenemos en este caso que la propiedad del terreno está en cabeza de un solo propietario, que como ya se mencionó anteriormente es el Ministerio del Interior y de Justicia

Etapas del Plan Parcial: El Plan Parcial se desarrolla en dos etapas muy definidas a saber:

- **La primera etapa**, correspondiente a la parte del terreno clasificada como Área Urbana Integral, cuyo desarrollo se adelantará en forma inmediata mediante convenio entre el Ministerio del Interior y de Justicia y GM Colmotores, (sector público y privado). Como se puede apreciar en los planos anexos, las obras requeridas para esta etapa son básicamente, las correspondientes a la vía local de penetración, (calzada, andén y sardinel), la zona verde de uso público y zona de control ambiental con su dotación y habilitación correspondiente y la redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos.
- **La segunda etapa**, correspondiente al desarrollo futuro y definitivo del predio con uso Dotacional, una vez se defina el uso específico por parte de

la Nación, para lo cual en su momento y teniendo en cuenta el tipo de uso que se plantee y sus características, el Departamento de Planeación Distrital definirá los lineamientos y condiciones para su desarrollo.

Es claro que con el desarrollo de la primera etapa y el convenio realizado con GM Colmotores, se logrará el objetivo primordial del Ministerio del Interior y de Justicia como es el de asegurar y proteger la propiedad de la totalidad de la propiedad del Estado.

Para el logro de lo anterior, es primordial que se permita como mínimo el cerramiento y limpieza de esta parte del terreno.

ETAPAS DEL PLAN PARCIAL

PRIMERA ETAPA

DESARROLLO INMEDIATO
DEL AREA URBANA
INTEGRAL

PLAZO 36 MESES

AREA NETA : 18.349.50 M²

SEGUNDA ETAPA

DESARROLLO FUTURO DEL USO DOTACIONAL
POR PARTE DE LA NACION

AREA NETA : 51.413.38 M²



PLAN PARCIAL LA LAGUNA

Ministerio de Justicia y del Interior
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

TREINTA Y SEIS (36) MESES

ITEM	ACTIVIDADES	1 Trimestre	2 Trimestre	3 Trimestre	4 Trimestre	5 Trimestre	6 Trimestre	7 Trimestre	8 Trimestre	9 Trimestre	10 Trimestre	11 Trimestre	12 Trimestre
1	Aprobación Proyecto urbanístico y licencia para obras de urbanismo												
2	Especificaciones ,diseño y Aprobación de redes de Servicios Públicos												
3	Especificaciones y diseño de vía local ante el IDU.												
4	Recebo compactado												
5	Alcantarillado Aguas Lluvias												
6	Alcantarillado Aguas Negras												
7	Acueducto												
8	Redes de Energía Alumbrado Publico y de Telefonos												
9	Construcción Calzada y Andenes												
10	Construcción zonas de cesión												
11	Entrega y legalización de Zonas de Cesión de uso Público												

Plazo total para el desarrollo del PLAN PARCIAL 1 etapa : 36 meses

PLAN PARCIAL LA LAGUNA

Ministerio del Interior y de Justicia

EVALUACIÓN FINANCIERA OBRAS DE URBANISMO

ITEM	DESCRIPCION	VR.PARCIAL
1	HONORARIOS DE PROYECTOS Y DISEÑOS	18,000,000
2	EXPENSAS CURADURIA	11,500,000
3	RED DE ALCANTARILLADO AGUAS NEGRAS	16,500,000
4	RED DE ALCANTARILLADO AGUAS LLUVIAS	36,100,000
5	RED DE ENERGIA Y ALUMBRADO PUBLICO	16,337,500
6	CONSTRUCCION SARDINELES CALZADA Y ANDENES	347,931,000
7	RED DE TELEFONOS	11,850,000
8	CONSTRUCCION Y DOTACION DE ZONA VERDE DE USO PUBLICO	35,750,000
9	DIRECCION Y GERENCIA DE OBRAS	52,000,000
	TOTAL OBRAS DE URBANISMO	545.968.500





