



PLAN PARCIAL CASABLANCA

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE



LOCALIDAD DE SUBA

Septiembre 29 de 2011



I. DIAGNÓSTICO





ÍNDICE

- I. **DIAGNOSTICO**
 1. **Caracterización**
 - 1.1 Situación Actual
 - 1.2 Ámbito del Plan Parcial
 - 1.3 Área de Influencia del Plan Parcial
 - 1.4 Ámbito de Aplicación
 2. **Estructura Ecológica Principal**
 - 2.1 Determinantes Ambientales del Plan Parcial
 3. **Sistema de Movilidad**
 - 3.1 Sistema de Movilidad Vial
 - 3.2 Sistema de Movilidad - Transporte
 - 3.3 Sistema de Movilidad - Secciones Viales
 4. **Sistema de Servicios Públicos**
 - Alcantarillado Sanitario
 - Alcantarillado Pluvial
 - Acueducto
 5. **Sistema de Equipamientos**
 - 5.1 Equipamientos Colectivos Educativos
 - 5.2 Equipamientos Colectivos de Salud
 - 5.3 Equipamientos de Servicios Urbanos Básicos
 6. **Sistema de Espacio Público Construido**
 - 6.1 Parques
 - 6.2 Espacios Peatonales.
 7. **Amenaza y Riesgo**
 8. **Estratificación Socioeconómica**
 9. **Construcciones Existentes**
 10. **Usos y Alturas Predominantes**
 - II. **FORMULACIÓN**
 1. **Área del Plan Parcial**
 2. **Objetivos**
 3. **Determinaciones Urbanísticas y de Planificación**
 - 1.1.1 Determinaciones Ambientales y de la Estructura Ecológica Principal
 - 1.1.2 Determinaciones Urbanísticas
 - 1.1.3 Determinaciones del Diseño de redes para la prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado
 - 1.1.4 Determinantes Normativas
 - 1.1.5 Organización y Subdivisión Espacial
 4. **Vivienda de Interés Social**
 5. **Estrategia de Gestión**
 6. **Cuadro de Áreas**
 7. **Proceso de Participación**
- ANEXO 1: CARTOGRAFIA**
ANEXO 2: PREDISEÑO DE REDES HIDROSANITARIAS
ANEXO 3: BORRADOR DE DECRETO
ANEXO 4: CRONOGRAMA DE EJECUCION



1. CARACTERIZACIÓN

1.1 Situación Actual

El ámbito geográfico de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) Casablanca en la localidad de Suba, donde se localiza el área del Plan Parcial Casablanca, se caracteriza por ser una zona en proceso de desarrollo y transformación urbana. Se identifica como un sector de tipo residencial de urbanización incompleta, por lo cual las determinaciones tanto del Plan de Ordenamiento Territorial como las de la UPZ Casablanca, están enfocadas a garantizar la articulación de los nuevos desarrollos con la estructura urbana actual de la zona.

El Cerro Norte se caracteriza como un sector de uso institucional y mixto. Se destacan en su estructura urbana actual grandes casonas de las antiguas Haciendas del sector, como la confluencia de viviendas de estrato 1 y estrato 6. En los últimos años diferentes procesos de urbanización popular han ocasionado grandes deficiencias de servicios básicos, espacio público alcantarillado, vías, parques y de equipamientos urbanos.

Por lo anterior el desarrollo del sector se debe abordar desde los instrumentos de planificación y gestión del suelo. Este ámbito visto como una pieza urbana debe cumplir con la adopción de planes parciales de desarrollo antes del trámite de licencias de urbanización ante Curadurías Urbanas, de tal manera que se garantice el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y se consolide un desarrollo articulado que contribuya a la disminución de las deficiencias urbanas y se equilibren los estándares urbanísticos y de habitabilidad en relación con sus habitantes actuales y futuros.

1.2 Ámbito del Plan Parcial

1.2.1 Delimitación del área objeto de plan parcial

De acuerdo al artículo 2 de la Resolución 2197 de 2010, por medio de la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial Hacienda Casablanca, el plan parcial se enmarca dentro de los siguientes límites:



TABLA 1: DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE PLAN PARCIAL

LIMITES	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Plan Parcial El Cerrito	Decreto 617 de diciembre 29 de 2006	Adoptado
	Plan Parcial La Sirena	Decreto 051 de Febrero 13 de 2007	Adoptado
	Dotacional – Colegio Jesucristo Señor de la Vida	UPZ 23 – Área de Actividad Dotacional – Decreto 259 del 19 de julio de 2006	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
Sur	Plan Parcial el Tomillar	Decreto 616 de Diciembre 29 de 2006	Adoptado
	Área de Plan Parcial Predelimitado por el Decreto Distrital 436 de 2006		
Oriente	Avenida Boyacá	Malla vial arterial – Decreto 190 de 2004	Construida
	Predio Hacienda Casablanca Lote 45	Colina Campestre – Torres de Castilla	Construido Plano S-100/1-12
	Urbanización Casablanca Lote 5	Resolución 04-4-0531 de junio 22 de 2004	Plano CU4-S. 100/4-1
	Urbanización Casablanca Lote 6	Resolución 04-4-0532 de junio 22 de 2004	Plano CU4-S. 100/4-02
	Urbanización Casablanca Lote 7	Resolución 04-4-0546 de junio 25 de 2004	Plano CU4-S. 100/4-04
	Urbanización Casablanca Agrupación Lote 8	Resolución 04-4-0978 de octubre 7 de 2004	Plano CU4-S. 100/4-01
	Urbanización Casablanca Lote 9	Resolución 04-4-0539 de junio 24 de 2004	Plano CU4-S. 100/4-03
	Urbanización Casablanca Lote 10	Resolución 04-4-1173 de diciembre 16 de 2004	Plano CU4-S. 100/4-16
Occidente	Plan Parcial Altamira	Decreto 333 de Agosto 4 de 2009	Adoptado
	Plan Parcial El Cerrito	Decreto 617 de diciembre 29 de 2006	Adoptado

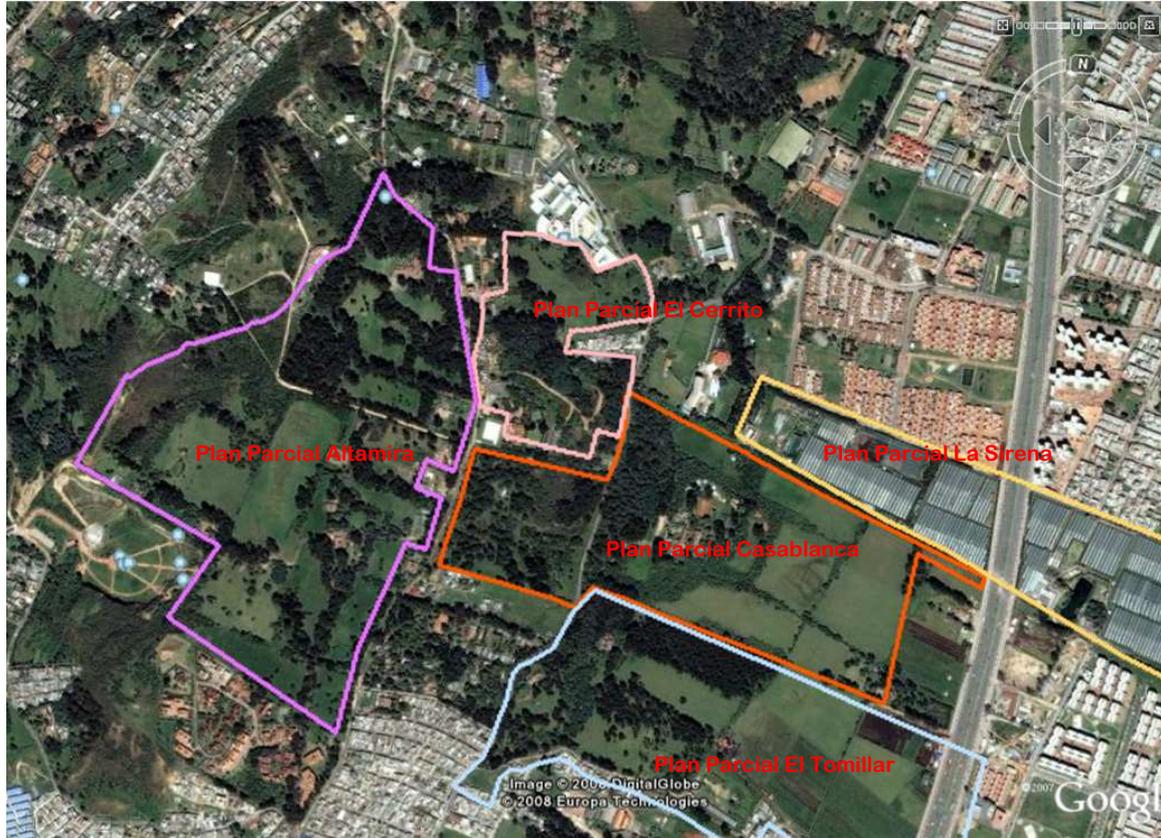
FUENTE: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN-SDP

1.3 Área de Influencia del Plan Parcial

El área de influencia del plan parcial Casablanca, al occidente de la Avenida Boyacá, se caracteriza por ser un área sin urbanizar, por lo cual es una zona a la que se le debe aplicar el instrumento de Plan Parcial. Actualmente, ya se han adoptado a través de planes parciales las propuestas urbanísticas de los predios que colindan con el área delimitada para el plan parcial Casablanca. En la imagen Google se localiza el área para el plan parcial Casablanca y sus planes parciales colindantes.



FIGURA 1: AEROFOTOGRAFÍA DEL SECTOR



FUENTE: GOOGLE EARTH

1.4 Ámbito de Aplicación

El plan parcial Casa Blanca se desarrolla dentro del perímetro definido por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) para el **Plan Parcial Casa Blanca** de según la Resolución 2197 de 2010. De acuerdo al artículo 3 de esta Resolución las Áreas del Plan Parcial y los predios que lo conforman son:

TABLA 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN

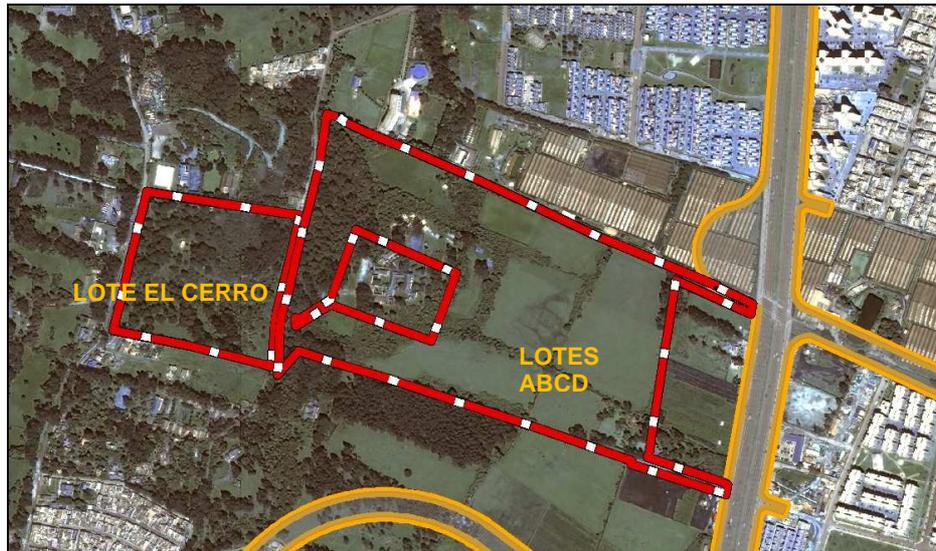
MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA	PROPIETARIO	NOMBRE DEL PREDIO
50N-20602923	AAA0163NOMR AAA0163NOLF AAA0163NNPP AAA0163NNTO	209.497,50m2	Fiduciaria Davivienda S.A. Fiduciaria Cafetera S.A.	Lote Globo Casablanca A,B,C y D
50N- 00115834	AAA0144LFBS	58.427,56m2	Josefina Pizano Cárdenas Gertrudis Pizano Cárdenas Carolina Pizano Cárdenas	Lote el Cerro Casablanca



FUENTE: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN-SDP

- | | |
|--|----------|
| 1. Área bruta del plan Parcial | 26,79Has |
| 2. Área de Protección inmueble de Interés Cultural | 2,14Has |
| 3. Área neta urbanizable del plan parcial. | 24,65Has |

FIGURA 3: AEROFOTOGRAFÍA PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL



FUENTE: GOOGLE EARTH-ELABORACIÓN PROPIA

Recientemente se adelantó ante la Secretaría Distrital de Planeación la incorporación del plano topográfico de los Lotes A, B, C y D que actualiza sus linderos, el número del plano topográfico aprobado y el área de cada predio es la siguiente:

TABLA 3: LOTES INCORPORADOS EN LA SDP

LOTE	AREA	No. PLANO TOPOGRAFICO
LOTE A	22.203,59	S 100/1-33
LOTE B	133.383,73	S 100/1-34
LOTE C	14.107,47	S 100/1-35
LOTE D	39.802,71	S 100/1-36

FUENTE: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN-SDP



FIGURA 2: AEROFOTOGRAFIA Y LOTES EN LA SDP



FUENTE: GOOGLE EARTH-ELABORACIÓN PROPIA

Se relaciona en las siguientes tablas la información general de los predios de mayor extensión, y también los datos de las servidumbres que se englobaran en el correspondiente trámite de incorporación ante SDP.

TABLA 4: PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN

PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN					
No.	NOMBRE DEL PREDIO	PROPIETARIO	ESCRITURA	FECHA	MATRICULA
1	EL CERRO – CASABLANCA	GERTRUDIS PIZANO, JOSEFINA PIZANO Y CAROLINA PIZANO	1342. NOT. 28	11 oct. 1983	50N-00115834
2	CASABLANCA ABCD	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO LOTE B CASABLANCA Y FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDEICOMISO FIDUCAFE CONSTRUCTORA BOLIVAR	8598 NOT. 72	29 oct. 2009	50N-20602923

FUENTE: OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS



TABLA 5: SERVIDUMBRES

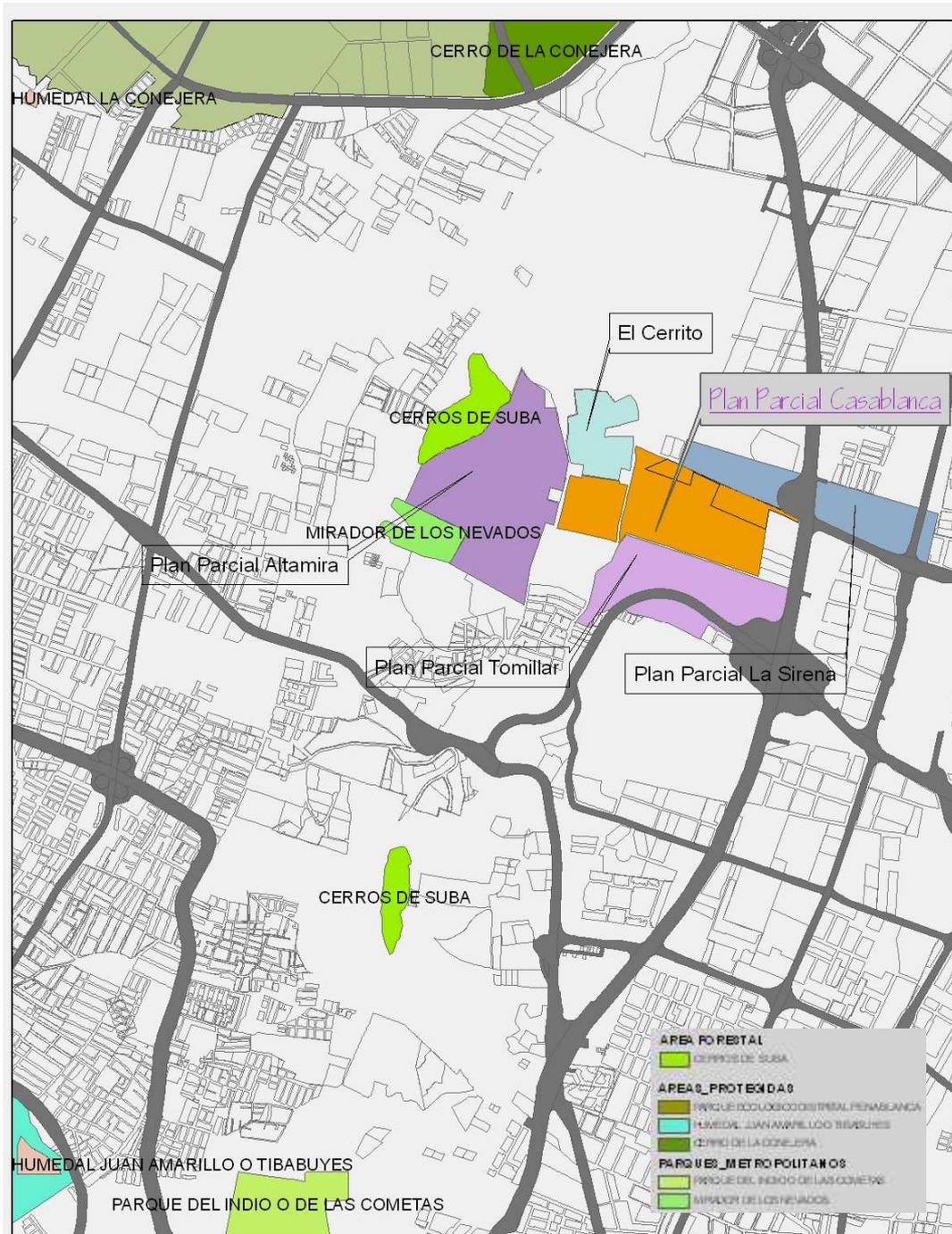
SERVIDUMBRES					
No	NOMBRE DEL PREDIO	PROPIETARIO	ESCRITURA	FECHA	MATRICULA
1	FRANJA AV. BOYACA (AFECTO AL LOTE 3 050N-620590)	Según matricula inmobiliaria pertenecen a UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A EN LIQUIDACION ANTES GLOBAL FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO CAIDA CASABLANCA – según escritura 3990 se cedió al IDU	3990 NOT. 52	29. oct. 2000	50N-20351391
2	SERVIDUMBRE N°1 (CARRETEABLE)		NO TIENE		
3	SERVIDUMBRE N°1 EAAB (AFECTA AL GLOBO TOTAL)	DE GERTRUDIS , CAROLINA, JOSEFINA A EAAB	(PROVIENE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN CASABLANCA CON MAT: 050-46440 ESC 3435) 2084 NOT. 33	12. sep. 1997	50N-46440
4	SERVIDUMBRE N°2 EAAB- AFECTA AL LOTE DE MAYOR EXTENCION CASABLANCA 50N-46440 (LOTE A-B-C-D)	DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A A EAAB	4309 NOT. 19	19. oct. 2000	50N-46440
5	SERVIDUMBRE N°3 EAAB (AFECTA AL LOTE TRES 50N-620590)	DE UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A A EAAB	4309 NOT. 19	19. oct. 2000	50N-620590

FUENTE: OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS



2. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

FIGURA 4: ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL



FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA

El Plan de Ordenamiento Territorial determinó en la zona de influencia del plan parcial, áreas que hacen parte de la estructura ecológica principal,



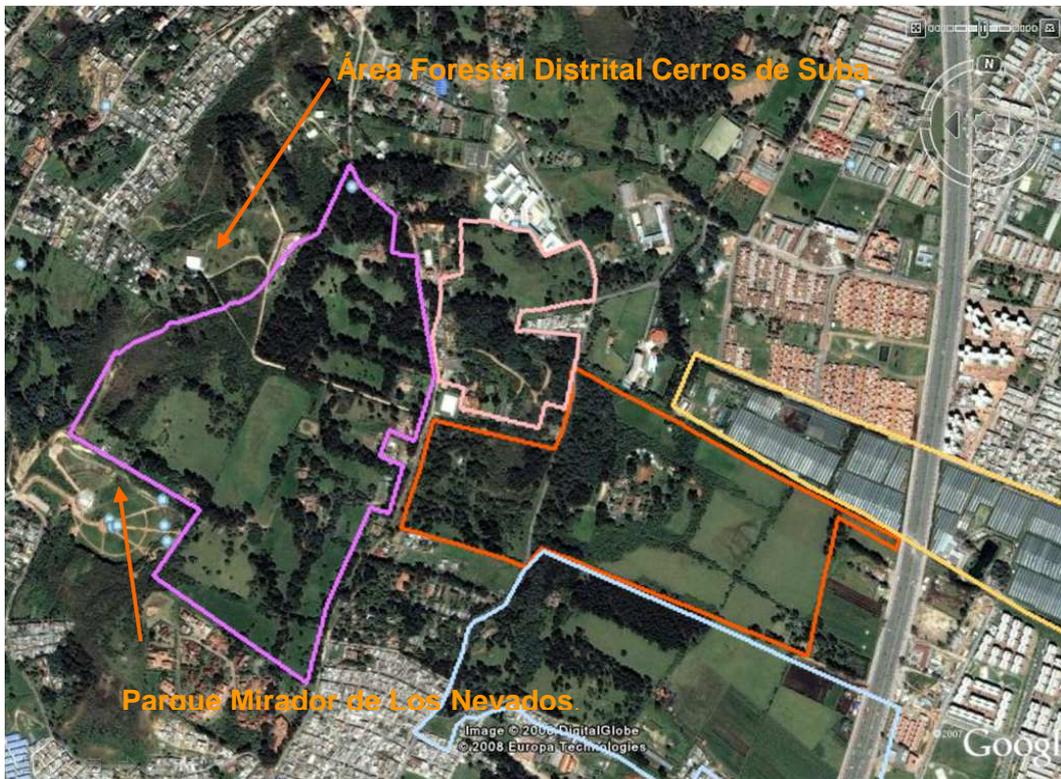
específicamente se clasifican como sistema de áreas protegidas y sistema de parques. Se distinguen las siguientes:

TABLA 6: ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	
1. Sistema de áreas protegidas	
1.1 Área Forestal Distrital	Área Forestal Distrital Cerros de Suba.
2. Parques	
2.1 Parque Urbano de Escala Metropolitana	Parque Mirador de Los Nevados

FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA

FIGURA 5: ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL COLINDANTE



FUENTE: GOOGLE EARTH-ELABORACIÓN PROPIA

2.1 Determinantes Ambientales del Plan Parcial

Mediante oficio No. 2010EE24180 de fecha junio 2 de 2010, la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente definió las determinantes ambientales para el plan parcial Casablanca que incluyen los siguientes aspectos:



ELEMENTOS QUE POR SUS VALORES NATURALES, AMBIENTALES O PAISAJÍSTICOS DEBEN SER CONSERVADOS Y LAS MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN PARA EVITAR SU ALTERACIÓN O DESTRUCCIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN U OPERACIÓN URBANA.

2.1 Dentro del área de influencia del Plan Parcial se encuentra el Área Forestal Distrital "Cerros de Suba" (artículo 92 del decreto 190 de 2004) componente del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital y con el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados (artículo 244 del decreto 190 de 2004), componente de la Estructura Ecológica Principal del Distrito capital.

Esta Zona colinda con el Plan Parcial Altamira y Cayambe área donde se encuentran definidos corredores de conectividad ecológica a los cuales se les debe garantizar su continuidad en la propuesta urbanística de Plan Parcial Casa Blanca.

2.2 El Diseño del Plan Parcial debe cumplir principalmente, entre otros, los siguientes objetivos del sistema de Áreas Protegidas.

- Sostener y conducir los procesos ecológicos esenciales, garantizando el mantenimiento de los ecosistemas, la conectividad ecológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
- Garantizar el disfrute colectivo del patrimonio natural o paisajístico acorde con el régimen de usos de cada una de las áreas que los componen.
- Promover la educación ambiental y la socialización de la responsabilidad por su conservación.
- Fomentar la investigación científica sobre el funcionamiento y manejo de los ecosistemas propios del Distrito Capital.

2.3 El diseño del Plan Parcial debe cumplir principalmente, entre otros los siguientes objetivos de la Estructura Ecológica Principal relacionados con los Parques.

- Elevar la calidad ambiental y balancear su oferta a través del territorio en correspondencia con el poblamiento y la demanda.
- Promover el disfrute público y la defensa colectiva de la oferta ambiental por parte de la ciudadanía.
- Acoger la educación para la convivencia entre los seres humanos y entre éstos y otras formas de vida.
- Incrementar la accesibilidad y equidad de las oportunidades de contacto con la Naturaleza para toda la ciudadanía, como factor esencial para el desarrollo humano integral.

2.4 Para cumplir los objetivos mencionados anteriormente y teniendo en cuenta que el área de PP que colinda con el PP Altamira es fundamental para consolidar la conectividad ecológica del sector, por lo anterior se recomienda seguir las siguientes medidas:

- Se debe generar un corredor verde, con mínimo el 30% de las zonas de cesión que conecte la transversal 68 con la transversal 66 (predio el Cerro) y el área que en adelante denominaremos área de interés ambiental (costado sur a la Hacienda Casa Blanca) cumpliendo las siguientes medidas previamente a la concertación de los temas ambientales del Plan Parcial entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación.
- De igual forma en este predio El Cerro se encontró una pequeña comunidad de Robles (*Quercus Humbltdii*), especie en vía de extinción, el cual debe ser manejado con criterios de arbolado urbano, es importante resaltar que esta especie que ha sido vedada de acuerdo a lo establecido en la Resolución 096 del 20 de enero de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por ser



casi la única de este género capaz de penetrar en Suramérica donde se encuentra limitada a los bosques de las cordilleras andinas de Colombia y a la serranía del Darién.

- *Áreas de Interés Ambiental – Zona de escorrentía: Analizando las fotografías aéreas y en verificación durante la visita del campo se pudo constatar en el costado sur del área extraída del Plan Parcial correspondiente al inmueble de Interés Cultural, iniciando desde la transversal 66, se encuentra una cobertura vegetal compuesta principalmente por Chusque (*Chusquea scandens*), especie bio indicadora de zonas con alta humedad, así mismo la pendiente de terreno hace que las aguas de escorrentía lleguen a dicha zona, por lo tanto se recomienda que estas zonas sean conservadas, e integradas a la propuesta urbanística de PP. En esta zona se debe dejar mínimo el 40% de las zonas de cesión. En esta zona de cesión se debe dejar el 100% de zona blanda y conservando toda la vegetación existente.*
- *Igualmente en el costado norte del área extraída del plan Parcial, se encuentra una zona de escorrentía que debe ser protegida y que además constituye un cordón de protección ambiental al inmueble de interés cultural.*
- *En el predio Casa Blanca se encontró un individuo arbóreo de la especie ciprés (*Cupressus lusitanica*) identificado en campo con el número 1510 (número de inventario presentado originalmente por el promotor a la SDA) el cual es de interés cultural local, lo anterior, debido a que tiene asociados mitos y leyendas relevantes para la comunidad de la zona, razón por la cual este individuo deberá incorporarse al diseño paisajístico de la obra garantizando no solo su permanencia sino también el tratamiento integral que permita mejorar sus deficiencias físicas y sanitarias.*
- *Se recomienda que en este costado occidental, del inmueble de interés cultural y donde se encuentra el Ciprés de interés cultural local, se deje una franja ecológica de mínimo 20 metros, que proteja tanto el individuo arbóreo como el inmueble de interés cultural.*

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL DEL DISTRITO CAPITAL

Se deben cumplir con 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 456 de 2008, por 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 que el proceso de desarrollo propenda por la sostenibilidad del territorio Distrital y la Región, como se describe a continuación:

Principios de la Planeación Ambiental del Distrito Capital:

- a. Concordancia y articulación entre diferentes instrumentos de Planeación del Estado.*
- b. Respeto por la dinámica y procesos de desarrollo local y regional.*
- c. Integridad.*

Principios de la Gestión Ambiental del distrito Capital.

- a. Calidad ambiental para el desarrollo sostenible.*
- b. Desarrollo sostenible como proyecto social y cultural.*
- c. Preeminencia de lo público y lo colectivo.*
- d. Ecoeficiencia de la función y la forma urbana*



- e. *Transformación positiva del territorio.*
- f. *Gestión ambiental urbano-regional.*
- g. *Liderazgo nacional y articulación global.*

Objetivos de la Gestión Ambiental Distrital

I Objetivos de la calidad ambiental:

- a. *Calidad de aire.*
- b. *Calidad de aguas y regulación hidrológica.*
- c. *Calidad sonora*
- d. *Calidad del paisaje*
- e. *Calidad de suelo.*
- f. *Calidad ambiental del espacio público.*
- g. *Conservación y adecuado manejo de la fauna y la flora.*
- h. *Estabilidad climática.*
- i. *Gestión ambiental de riesgos y desastres.*

II Objetivos de Ecoeficiencia:

- a. *Uso eficiente del espacio.*
- b. *Uso eficiente del Agua.*
- c. *Uso eficiente de la energía.*
- d. *Uso eficiente de los materiales.*

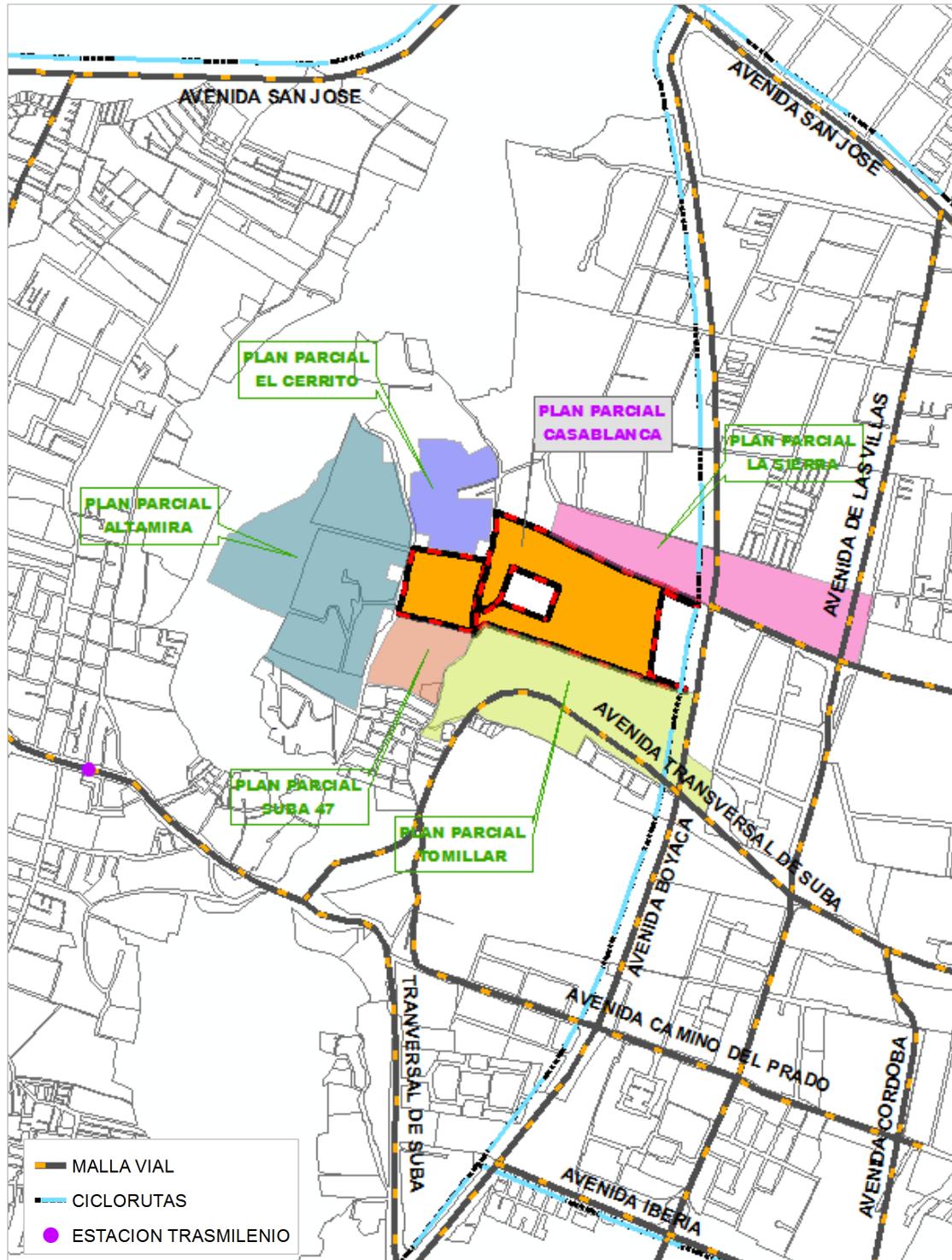
III Objetivos de armonía socio-ambiental

- a. *Productividad y competitividad sostenible.*
- b. *Ocupación armónica y equilibrada del territorio*
- c. *Cultura ambiental.*
- d. *Habitabilidad e inclusión*
- e. *Socialización y corresponsabilidad.*
- f. *Ordenamiento y gestión de la ciudad – Región.*



3. SISTEMA DE MOVILIDAD

FIGURA 6: SISTEMA DE MOVILIDAD



FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA



3.1 Sistema de Movilidad Vial

Dentro del área de influencia del Plan Parcial se distinguen las siguientes vías:

TABLA 7: SISTEMA DE MOVILIDAD VIAL

SISTEMA DE MOVILIDAD VIAL	
1. Vías de Integración Ciudad Región	1.1 Avenida Boyacá
	1.2 Avenida San José
2. Vías de la Estructura Urbana	2.1 Avenida Transversal de Suba
	2.2 Avenida La Sirena
	2.3 Calle 153
	2.4 Calle 152B
	2.5 Camino de Casablanca Carrera 76

FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA

3.2 Sistema de Movilidad -Transporte

En lo relacionado con el subsistema de transporte, el sistema de movilidad está conformado por los siguientes elementos:

TABLA 8: SISTEMA DE MOVILIDAD TRANSPORTE

SISTEMA DE MOVILIDAD TRANSPORTE	
1. Red de Corredores Troncales y Rutas Alimentadoras	
1.1 Estación de Cabecera	Avenida Transversal de Suba
1.2 Corredores Troncales de Transmilenio	Avenida Transversal de Suba
2. Red de Ciclo rutas	
2.1 Red Principal	Avenida Boyacá

FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA



3.3 Sistema de Movilidad –Secciones Viales

TABLA 9: SISTEMA DE MOVILIDAD SECCIONES VIALES

SISTEMA DE MOVILIDAD SECCIONES VIALES		
1. Vías de Integración Ciudad Región	Tipo	Perfil
1.1 Avenida Boyacá	V-1	60 Mts
1.2 Avenida San José	V-1	60 Mts
	V-2	40 Mts
2. Vías de la Estructura Urbana		
2.1 Avenida Transversal de Suba	V-2	40 Mts
2.2 Avenida La Sirena	V-2	40 Mts
2.3 Calle 153	V-6	16Mts
2.4 Calle 152B	V-6	16 Mts
2.5 Camino de Casablanca Carrera 76	V-6	16 Mts

FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA

El Plan Parcial Casablanca debe dar continuidad a la malla vial de las vías locales del urbanismo colindante. Las vías adoptadas por los planes parciales vecinos que deben garantizar continuidad en dirección Norte –Sur son:

- **Vías del Plan Parcial Tomillar**

Decreto 616 de 2006, Artículo 7. Sistema de Movilidad Malla Vial Intermedia y local

TABLA 10: VÍAS DEL PLAN PARCIAL TOMILLAR

VÍA	TRAMO		PERFIL
	DESDE	HASTA	
Carrera 76	Av. Transversal de Suba	Calle 152B	15.50 mts.
Carrera 75	Calle 152B	Interior Manzanas A y B	V-6 16.00 mts.
Carrera 73A	Calle 146F	Interior Manzanas D	V-6 16.00 mts.
Carrera 73B	Calle 146F	Transversal de Suba	V-6 16.00 mts.
Carrera 73B	Transversal de Suba	Calle 152B	V-5 18.00 mts

FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA



- **Vías del Plan Parcial La Sirena**

Decreto 051 de 2007, Artículo 7. Sistema de Movilidad Malla Vial Intermedia y local

TABLA 11: VÍAS DEL PLAN PARCIAL LA SIRENA

VÍA	TRAMO		PERFIL
	DESDE	HASTA	
Carrera 75	Calle 153	Calle 160	V-6
Carrera 73B	Calle 153	Calle 160	V-5
Calle 153	Límite occidental del Plan Parcial	Límite nororiental del Plan Parcial Hacienda Casablanca	V-6

FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA

FIGURA 7: VÍAS PLANES PARCIALES COLINDANTES



FUENTE: GOOGLE EARTH-SDP-ELABORACIÓN PROPIA



4. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

El Artículo 16 de la Resolución 2197 de 2010 por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” establece:

Sistema de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico. De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresas de Acueducto , Agua y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficio No- S- 2009-144419 del 26 de mayo de 2009, revalidado mediante oficio S-2010-383245 de julio 16 de 2010, el Plan Parcial Hacienda Casablanca “...tiene viabilidad Futura de Servicio de Acueducto para el sector localizado por debajo de la cota 2675 IGAC..... Para el sector por encima de la cota 2675 IGAC no tiene viabilidad inmediata ni futura de servicios...”

Teniendo en cuenta que la infraestructura existente de redes de acueducto en el sector Cerro Norte y Cerro Sur de Suba no garantiza la prestación de servicio para abastecer la totalidad de la densidad que se pretende desarrollar en este sector, la Gerencia de Zona 1 del Acueducto, emitió concepto (basado en la comunicación 0810-2009-31324 de marzo 11 de 2009 de AGUAS KAPITAL BOGOTÁ S.A. – E.S.P., operador de redes), el cual indica que para garantizar el servicio al sector que se abastecerá de los Tanques Medio y Alto se deberán adelantar conjuntamente las siguientes obras de acueducto:

- “.....Se debe proyectar y construir una red de Ø 8” para completar un anillo por la carrera 87 y su proyección, entre la calle 147B y la calle 157. La longitud aproximada de esta red es de 1250 m. Es importante señalar que para el trayecto total de la línea no existe un corredor definido, ya que de la entrada del Parque Los Nevados al norte, la vía no existe. Por lo anterior, con el diseño se deberá determinar el mejor corredor posible para la red.*
- *Se debe proyectar y construir el cierre del anillo en Ø 12” desde la transversal 88 y la calle 159 hasta aproximadamente la calle 166 por transversal 77. La longitud aproximada de esta red es de 200 m.*
 - *Se debe proyectar y construir red en Ø 12” por la proyección de la carrera 76 entre la proyección de la calle 167 y la calle 162; con longitud aproximada de 600 m.*
 - *Proyectar y construir una red en Ø 12” entre el costado sur occidental de la Avenida Suba por la diagonal 135 y la calle 137 A; longitud aproximada 340 m.*
 - *Proyectar y construir refuerzo en Ø 12” por la carrera 83 entre la calle 129C y la calle 128C aprox.; longitud aproximada 300 m. La red existente en este sector se encuentra fuera de servicio.*



- *Proyectar y construir red en Ø 12” por la calle 127A entre la Avenida Boyacá y la carrera 87D aproximadamente; longitud aproximada 1040m....”*

-

“..... Los diseños y las obras correspondientes serán adelantados por el acueducto de Bogotá, para lo cual se iniciará la contratación de una consultoría que elaborará los diseños correspondientes y con el resultado de este estudio se establecerán las actividades a realizar para la ejecución de las obras, entre las cuales se incluye el trámite predial para obtener los corredores de las redes. El valor de las obras deberá ser asumido por los predios beneficiarios en proporción a su área. Una vez se cuente con un presupuesto aproximado de las obras, se definirá el porcentaje de participación de cada uno de los predios.....”

“.....El Acueducto de Bogotá ha iniciado el proceso licitatorio para el refuerzo de los anillos en 12” requeridos por la carrera 80 y la carrera 76 (no incluidos en las obras descritas antes), que contribuirán a garantizar el servicio al sector de los cerros de Suba, donde se localiza el Plan Parcial En todo caso, si el predio requiere desarrollar su densidad de manera inmediata, este podrá diseñar y construir las redes antes mencionadas.... con el fin de que pueda obtener la disponibilidad total de caudal requerido...”

De conformidad con los conceptos técnicos emitidos por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficios No. S-2009-074582 del 26 de marzo de 2009 y S- 2010-383274 de julio 19 de 2010, para el sector del plan parcial Hacienda Casablanca, en el tema referente al alcantarillado sanitario y pluvial se deberán diseñar y construir los colectores respectivos teniendo en cuenta las consideraciones y observaciones señaladas en el mismo documento.

Para los lineamientos técnicos y legales para redes internas “.... Se debe tener en cuenta el Decreto No. 302 de febrero 25 de 2000, por medio del cual se reglamenta la Ley 142 de 1994 en materia de prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, la Resolución No 0631 de junio 10 de 2003, por medio de la cual se adopta el nuevo contrato de condiciones uniformes para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado que presta el Acueducto de Bogotá, e igualmente, se deben tener en cuenta las demás normas técnicas de servicio vigentes del Acueducto.....”



.....Las instalaciones hidráulicas internas de alcantarillado pluvial y sanitario deben manejarse por separado y sus conexiones a las redes externas, deben ser construidas al momento de la entrega...”

Parágrafo: En los conceptos técnicos expedidos por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá se ha recopilado la información de las posibles redes Existentes y proyectadas que se deberán tener en cuenta para la elaboración de los diseños generales y de conformidad con lo contenido en los mismos, esta información “..... se ampliará en la etapa de especificaciones técnicas particulares y deberá ser tenida en cuenta por los interesados, verificando en su momento las condiciones de operación de las redes tanto existentes como proyectadas. Aun cuando se haya suministrado información de posibles conexiones, éstas 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 zona 1 del Acueducto de Bogotá las soluciones que consideren necesarias.....”.

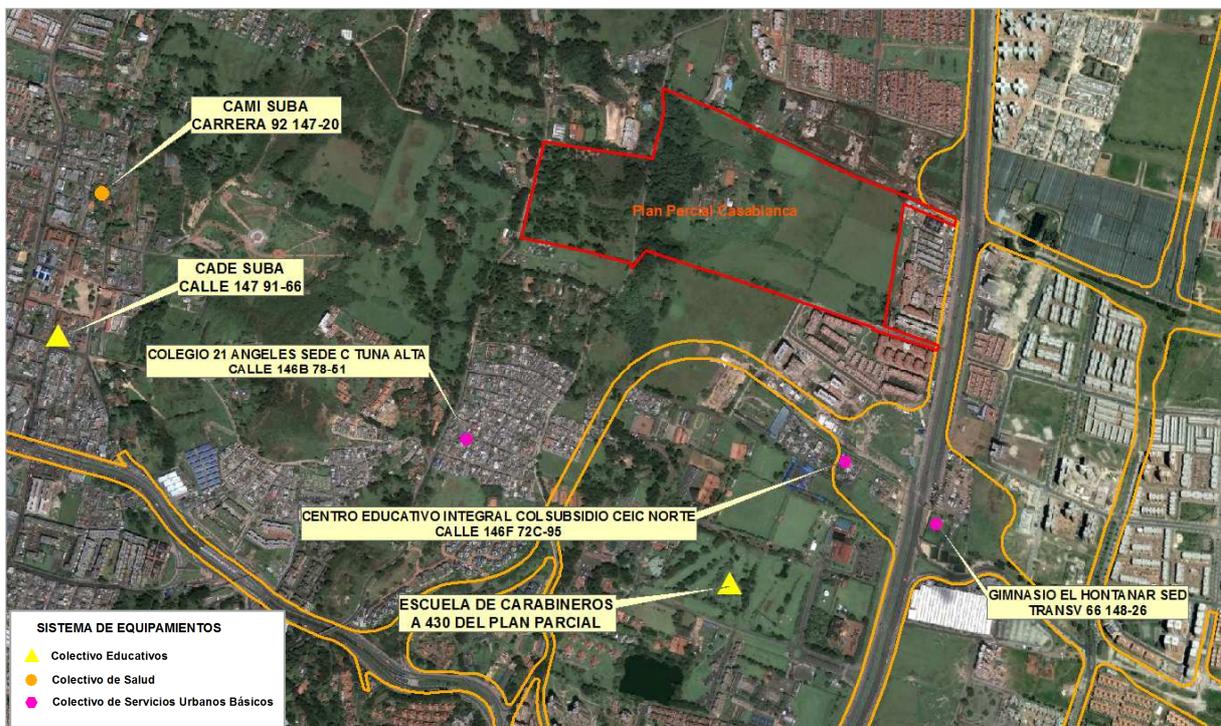


5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El diagnóstico realizado para el área de influencia del plan parcial en cuanto al sistema de equipamientos se relaciona con la siguiente clasificación

- Equipamientos Colectivo Educativos
- Equipamientos Colectivo de Salud
- Equipamientos de Servicios Urbanos Básicos

FIGURA 8: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS



FUENTE: GOOGLE EARTH-SDP-ELABORACIÓN PROPIA

De acuerdo a esta clasificación, tenemos en el área de influencia del plan parcial lo siguiente:

5.1 Equipamientos Colectivo Educativos

Básicamente el análisis se concentra en el ámbito de los Cerros de Suba, dentro de este diagnóstico se determinaron 3 equipamientos educativos tanto de carácter público como privado



5.2 Equipamientos Colectivo de Salud

Se encontró que en área contigua al ámbito de los Cerros de Suba, se ubica el CAMI de Suba. Este Centro de Atención Médica Inmediata funciona como un establecimiento de prestación de servicios de salud de nivel I ó de atención básica II

Se encuentra afiliado a la estructura del Hospital de Suba, que se ubica sobre la Avenida Ciudad de Cali a una distancia considerable del Plan Parcial.

5.3 Equipamientos de Servicios Urbanos Básicos

En esta categoría se presentan dos equipamientos: el CADE de Suba, que se encuentra mas allá del ámbito de los Cerros de Suba, y por otro lado el equipamiento que hasta hace poco funcionara como la sede principal del centro de formación de la Policía Nacional , “Escuela Nacional de Carabineros”, el cual se encuentra muy próximo al Plan Parcial Hacienda Casablanca, a una distancia de 430 Metros.

Este equipamiento con un área de 509341.19 m² y un perímetro de 2930.8513 m¹, se constituye en un importante “vacío urbano” dentro del análisis de llenos y vacíos para los trazados urbanos del área.

¹ www.bogota.gov.co/mad/info_sitio.php?id_sitio=28369 - 6k información suministrada por SDP



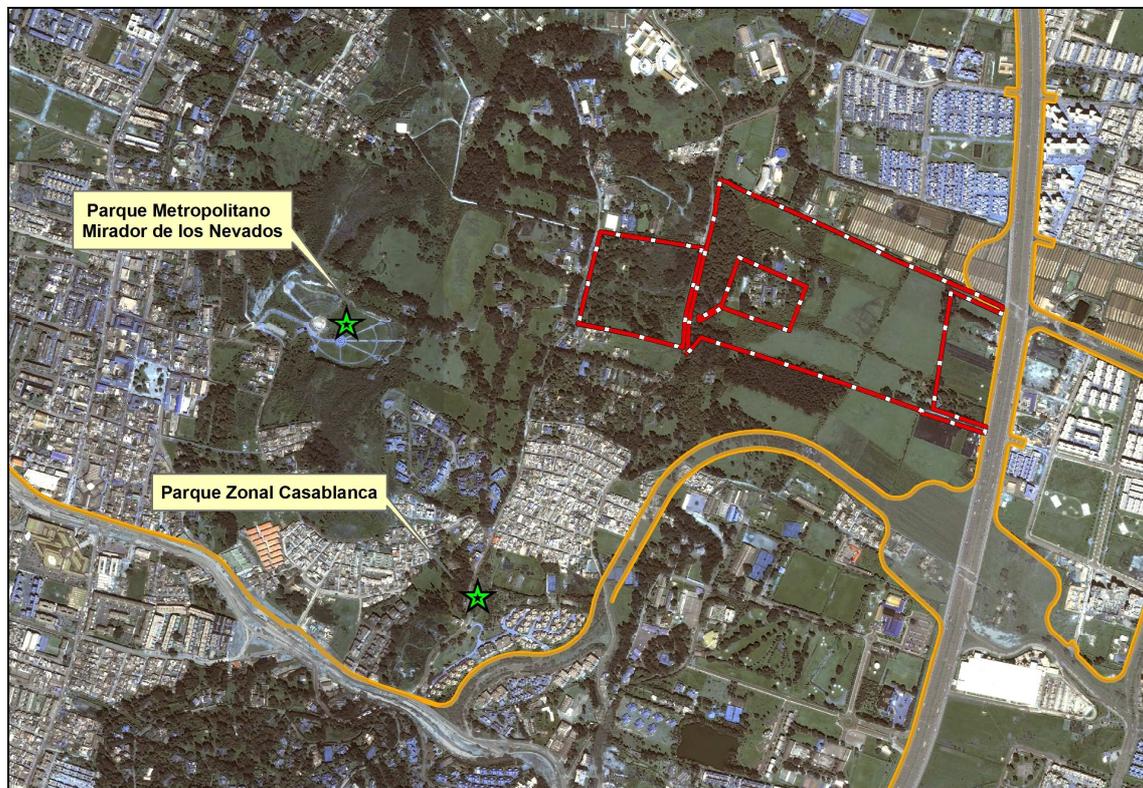
6. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO

Con respecto al espacio público; parques y espacios peatonales del área de influencia del plan parcial, se puede señalar lo siguiente:

6.1 Parques

En el ámbito inmediato al plan parcial se encuentran dos parques que tienen relación directa con este. Específicamente se trata del parque de escala metropolitana Mirador de los Nevados y el parque de escala zonal Casablanca.

FIGURA 9: PARQUES PRINCIPALES

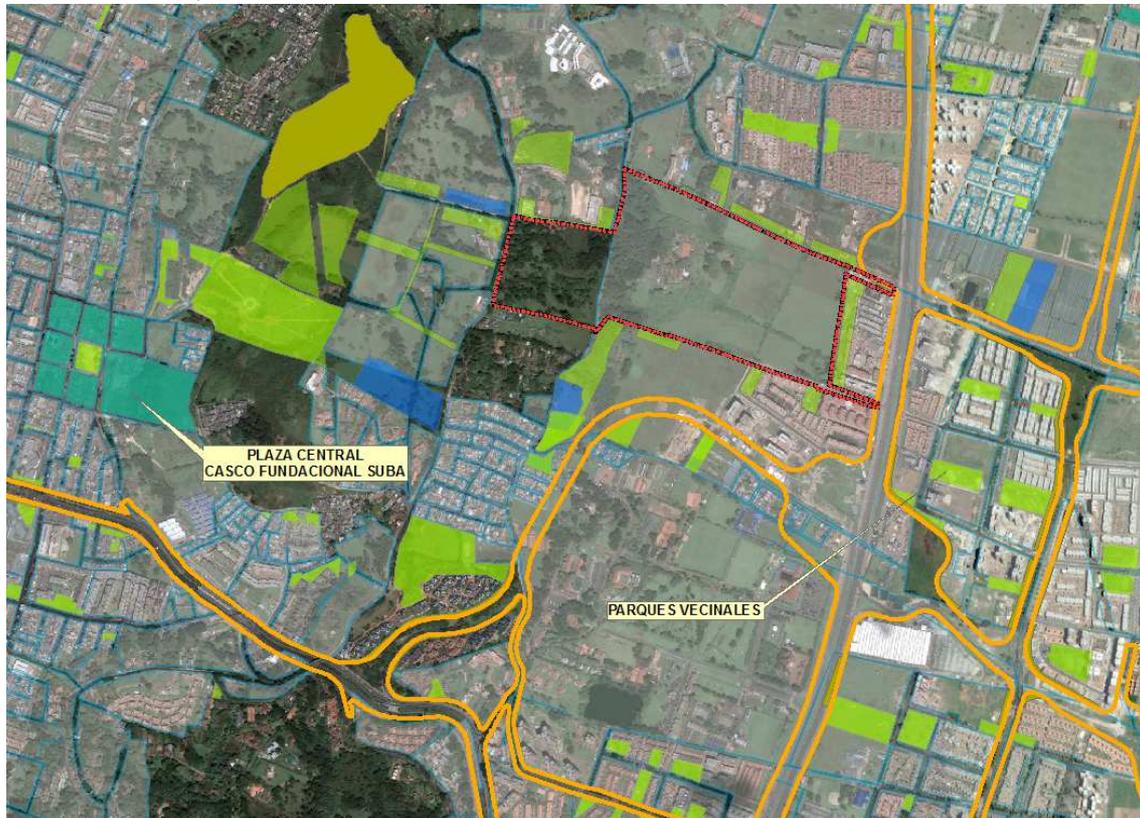


FUENTE: GOOGLE EARTH-SDP-ELABORACIÓN PROPIA



Adicionalmente hacen parte de esta clasificación los parques vecinales resultantes de los procesos de urbanización de la zona de los cerros de Suba.

FIGURA 10: PARQUES



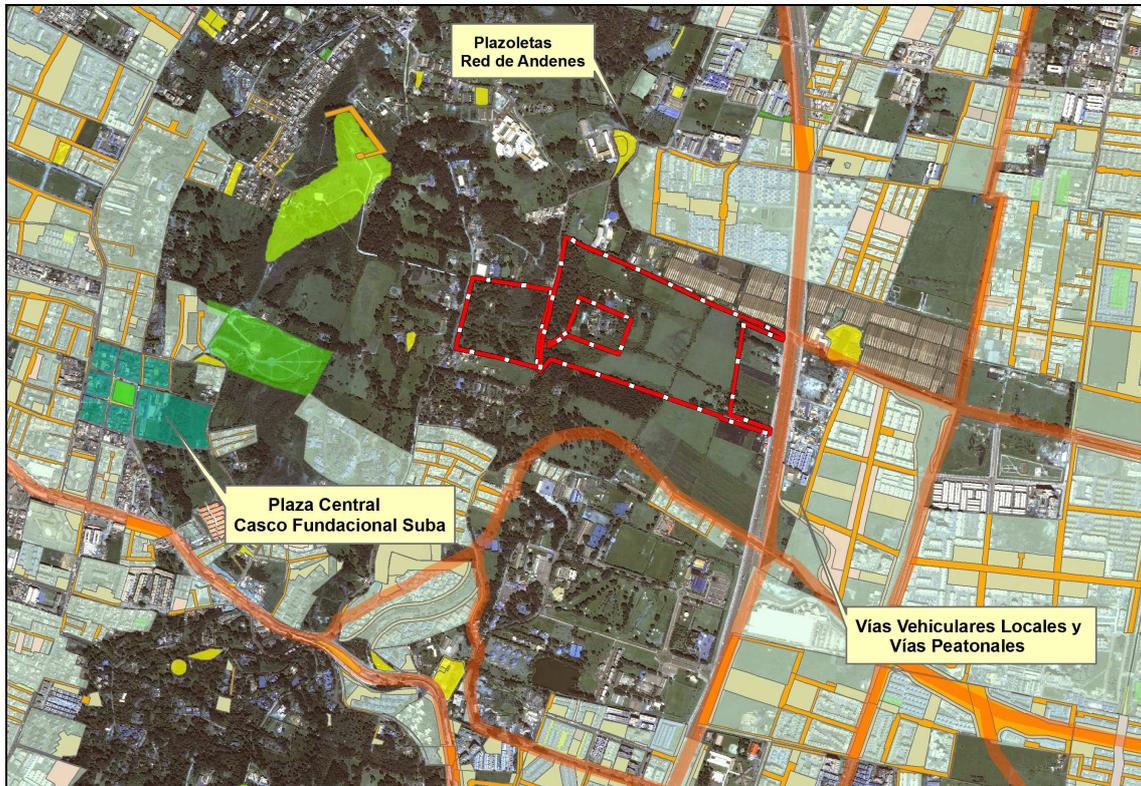
FUENTE: GOOGLE EARTH-SDP-ELABORACIÓN PROPIA

6.2 Espacios Peatonales

Como espacios peatonales importantes encontramos la plaza central de Suba, y la red de andenes y vías peatonales generadas por los desarrollos urbanísticos de los Cerros de Suba.



FIGURA 11: ESPACIOS PEATONALES



FUENTE: GOOGLE EARTH-SDP-ELABORACIÓN PROPIA

Los procesos de urbanización que segregan los espacios públicos de los privados, contribuyen a la conformación de una red que conecta los sitios de interés y zonas de la estructura ecológica principal, posibilitando el uso y disfrute de los ciudadanos de estos espacios.



7. AMENAZA Y RIESGO

Mediante el Concepto Técnico No. 5832 de fecha 31 de mayo de 2010 la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias del Distrito se pronunció sobre el área del Plan Parcial Casablanca en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

Como fuente primaria de consulta, se empleo el plano normativo de “Amenaza por Remoción e Masa” del Decreto 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-POT); así como la “Zonificación de Riesgo por Inestabilidad del Terreno par Diferentes Localidades en la Ciudad de Santa Fe de Bogotá D.C.”, realizada por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE a través de la firma Ingeocim Ltda., en 1998. De acuerdo con el estudio enunciado y el plano normativo de amenaza del POT, el área donde se encuentra localizado el Plan Parcial “Hacienda Casablanca”, corresponde con una zona con categoría de amenaza baja y media y un sector que no está cubierto por el mencionado Plano.

Adicionalmente, se revisó en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencia de Bogotá (SIRE), los antecedentes dentro del perímetro del plan parcial Hacienda Casablanca, y sectores aledaños y se encontró que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE - ha realizado actividades como visitas técnicas en las zonas adyacentes al polígono, para las cuales se han emitido diversos documentos técnicos.

EVALUACION DE AMENAZA

METODOLOGIA

Para realizar la evaluación de la amenaza se tomó como base el Plano Normativo de Amenaza por Remoción en Masa del POT, adoptado a través del Decreto 190 de 2004 (mediante el cual se compilan los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003)

Teniendo en cuenta la calificación de amenaza con base en el Plano Normativo de Amenaza por Remoción en Masa, la información disponible, así como la escala y finalidad de este concepto, para realizar la evaluación de la amenaza se siguió el siguiente proceso metodológico:

- Se realizó la revisión de antecedentes, particularmente en lo que tiene que ver con la existencia de estudios precedentes y conceptos técnicos dentro del sector o su área de influencia directa.*
- Se consultó la cartografía básica buscando la identificación de unidades geológicas superficiales, geomorfología y procesos morfodinámicos activos o potenciales, pendientes, posibles zonas homogéneas y caracterización del drenaje.*
- Adicional a lo anterior, se consultó información temática complementaria como cobertura y usos del suelo, así como identificación de los potenciales factores detonantes: precipitaciones, factor antrópico (cortes, rellenos, manejo de aguas de escorrentía y superficiales) y, eventualmente, la sismicidad.*
- Se llevo a cabo el respectivo control de campo para realizar el ajuste de la información a la escala de trabajo del presente concepto, donde se verificaron las condiciones físicas del sector.*



Con base en el cruce de información anterior se delimitaron las zonas susceptibles a que se generen fenómenos de remoción en masa y se definió la amenaza ante dichos eventos en el área del Plan Parcial Hacienda Casablanca.

PARAMETROS VERIFICADOS

1 Marco Físico del Sector

La zona donde se encuentra Localizado el Plan Parcial Hacienda Casablanca corresponde con un sector urbano, que únicamente se encuentra intervenido en una pequeña área en el costado central del polígono con una construcción de carácter residencial; el área restante del polígono Corresponde con una zona donde predomina la vegetación de pastos, arbustos y árboles de alto y mediano porte.

El costado oriental del polígono presenta una pendiente de baja a muy baja que va aumentando hacia el costado occidental donde puede ser considerada como moderada.

2 Geología

El costado occidental del polígono del Plan Parcial Hacienda Casablanca está situado sobre el costado oriental del Anticlinal de Suba, por otra parte, el costado oriental del polígono se encuentra localizado sobre el depósito lacustre que constituye la Sabana de Bogotá. De acuerdo con el "Mapa Geológico de la Localidad de Suba" del estudio "Zonificación por Inestabilidad del Terreno para Diferentes Localidades de Santa Fe de Bogotá", litológicamente, dentro de la zona del plan parcial se encuentran las unidades geológicas que se describen a continuación:

—Formación Guaduas — Conjunto Inferior conformada por arcillolitas de color gris y que se caracteriza por formar relieves suaves dada su baja resistencia a la erosión.

—Depósitos de Pendiente — Coluvión: depósitos de ladera, matriz soportados, resultantes de la fracturación y transporte que han sufrido las unidades geológicas presentes en el área.

—Formación Sabana Terraza Baja: depósitos de suelos finos y de origen fluvio lacustre.

3 Geomorfología y Procesos Morfodinámicos

De acuerdo con el "Mapa Geomorfológico de la Localidad de Suba" del estudio "Zonificación por Inestabilidad del Terreno para Diferentes Localidades de Santa Fe de Bogotá", en el polígono del Plan Parcial Hacienda Casablanca se encuentran las siguientes unidades geomorfológicas:

- Colinado de control estructural plegado — Terrenos ondulados - IIB: se presentan crestas angulares o redondeadas que son susceptibles a procesos morfodinámicos como deslizamientos, flujos de tierra, erosión hídrica concentrada y en forma de cárcavas.

- Depositacional en laderas — Ladera de acumulación - VA: laderas con pendientes regulares susceptibles a procesos erosivos.

- Erosional de valles aluviales consolidados — Valles de planicie — VIB: zonas con pendientes menores a 8°.

En el "Mapa de Procesos" del mencionado estudio no se reportan fenómenos de remoción en masa que estén afectando el sector del polígono y en la visita técnica de campo realizada para la actualización del presente concepto tampoco se observaron evidencias de fenómenos de remoción en masa de carácter activo.

4 Cobertura Vegetal

Aproximadamente el 40% del área del polígono, que corresponde al costado oriental del mismo, tiene una cobertura vegetal de pastos, y el porcentaje restante localizado en el costado occidental del polígono presenta una cobertura de arbustos y árboles de alto y mediano porte.

5 Hidrografía

Hidrográficamente, el Plan Parcial Hacienda Casablanca da la Localidad de Suba, se encuentra sobre la cuenca del humedal Córdoba. Adicionalmente, ni dentro del área del



polígono ni en los sectores aledaños se observan quebradas ni corrientes importantes de agua con flujo permanente.

6 Clima

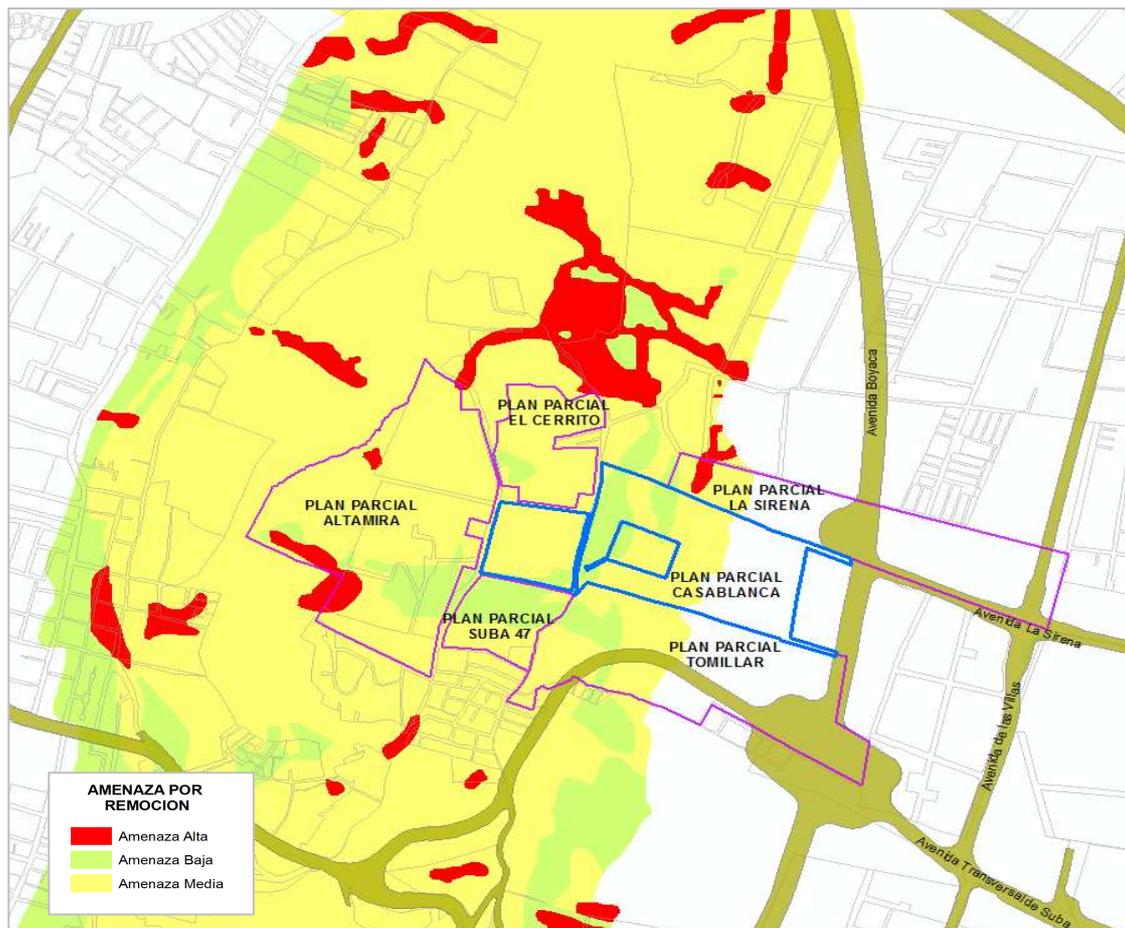
Se presenta un clima húmedo de tipo bimodal con dos periodos lluviosos entre los meses de abril - mayo y octubre - noviembre. La temperatura varía entre 14°C y 15°C, y la precipitación media anual varía entre 800 y 900mm.

ZONIFICACION DE AMENAZA POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA

Una vez realizadas las verificaciones de campo y ajustada la información a la escala del presente concepto se determinó que dentro del polígono del plan parcial Hacienda Casablanca existen condiciones de amenaza media y baja por fenómenos de remoción en masa (ver mapa anexo), tal y como se había determinado previamente en el concepto CT—5306.

Los sectores con amenaza media están localizados en la zona adyacente a donde los conceptos emitidos previamente por la entidad identificaron fenómenos de reptamiento, por otra parte, aunque actualmente el sector permanece estable, dadas las características de pendiente, drenaje y litología, se considera que este puede ser susceptible a la generación de procesos de remoción en masa, en caso de no ser intervenido adecuadamente.

FIGURA 12: AMENAZA POR REMOCION EN MASA



FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

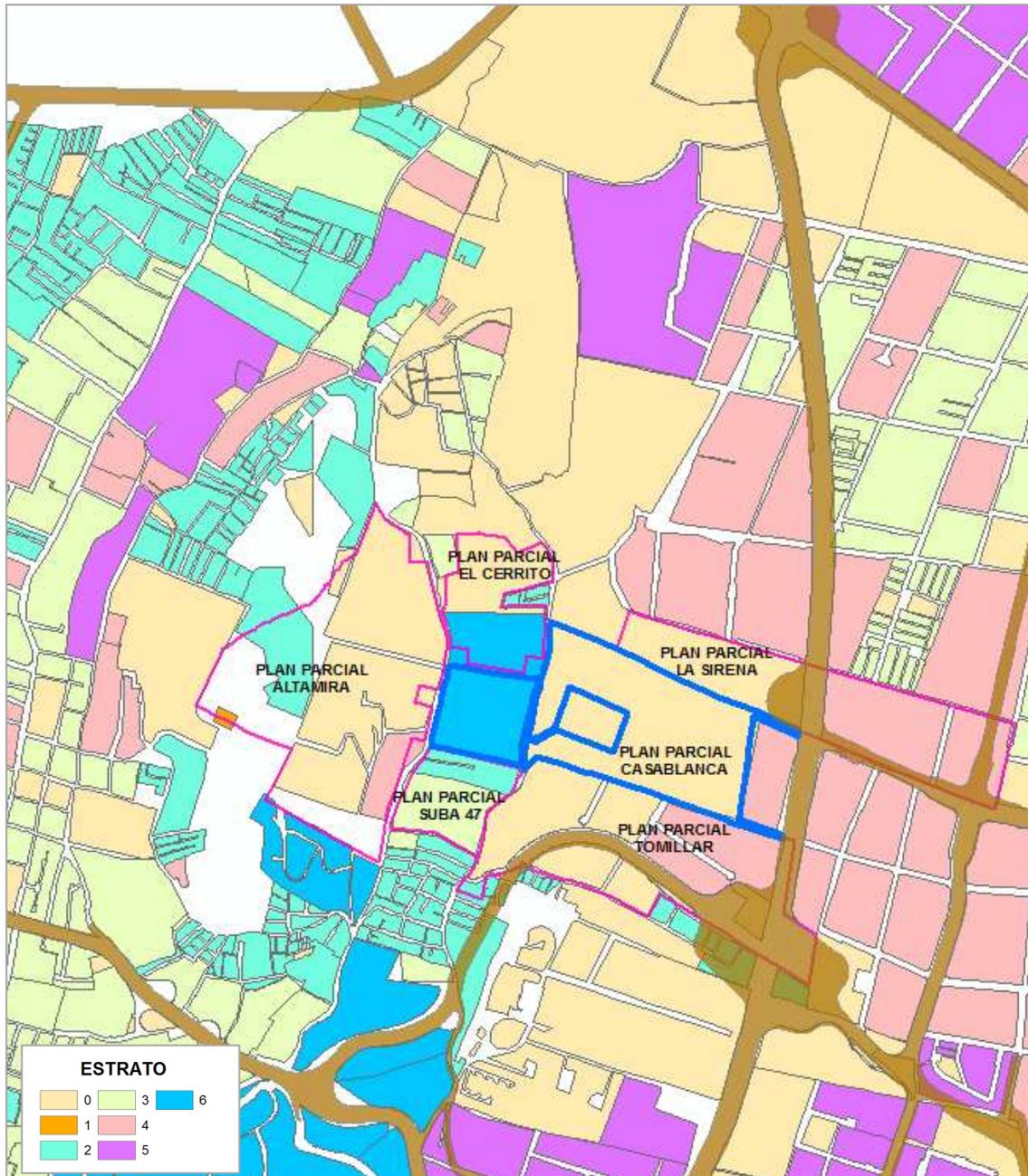
- *Durante el reconocimiento realizado, se corroboró que el polígono del denominado plan Parcial Hacienda Casablanca corresponde con zonas de amenaza media y baja por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el mapa anexo a este concepto técnico.*
- *Por consiguiente, una vez se haya adoptado el Plan Parcial Hacienda Casablanca, para la solicitud de la licencia de urbanización en aquellos sectores que presentan una condición de amenaza, es necesario que se cumpla por parte del solicitante, con lo expuesto en el Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT) y dar aplicación a los términos de referencia de la resolución No. 227 de 2006 de acuerdo con la normatividad vigente, para adelantar el respectivo estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa que contemple los diseños de las medidas de mitigación.*
- *Se debe acoger la normatividad vigente para adelantar actividades de construcción dentro del polígono, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, (por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación Sísmica).*
- *Finalmente se recomienda revisar y consultar la delimitación, condicionamientos y restricciones establecidas por la autoridad ambiental competente para determinar los condicionamientos del Plan Parcial Hacienda Casablanca respecto a la zona de protección ambiental correspondiente con los Cerros de Suba y de esta manera garantizar que cualquier proyecto urbanístico que se realice en el polígono del Plan Parcial no afecte las condiciones ambientales del sector y que se traducen en la generación de fenómenos de inestabilidad en el terreno.*



8. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Los estratos de Bogotá, fueron actualizados por medio del Decreto 544 de 2009 “Por el cual se adoptan los resultados de la quinta actualización de la estratificación urbana de Bogotá, D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad”. En el área de influencia del plan parcial se presentan áreas clasificadas desde el estrato 2 y hasta el estrato 6.

FIGURA 13: ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA



FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA



La estratificación en las áreas colindantes del plan parcial Casablanca como algunas áreas sin desarrollar de los planes parciales Altamira, Cerrito, Tomillar y Sirena, no cuentan con un estrato definido por el decreto de estratificación, en razón a que las áreas con tratamiento de desarrollo sujetas a plan parcial son catalogadas como sin estrato ("0" en la figura). La definición de su estrato es posterior a la adopción del plan parcial y está directamente relacionada con los productos inmobiliarios desarrollados en cada plan. Bajo esta perspectiva se puede entender que el plan parcial estará rodeado de estratos 4,5 y 6. Aunque se debe tener en cuenta que también se localizarán las áreas para vivienda de interés social exigidas (25% del área útil), la cual se podría clasificar en el estrato 3.

Para ilustrar el tipo de construcciones del entorno inmediato, a continuación se presentan algunas imágenes de las áreas colindantes con el plan parcial Casablanca.

FIGURA 13: PANORAMICA DEL AREA DEL PLAN PARCIAL



FUENTE: GOOGLE EARTH



La localización de las construcciones de la siguiente serie se muestra a continuación:

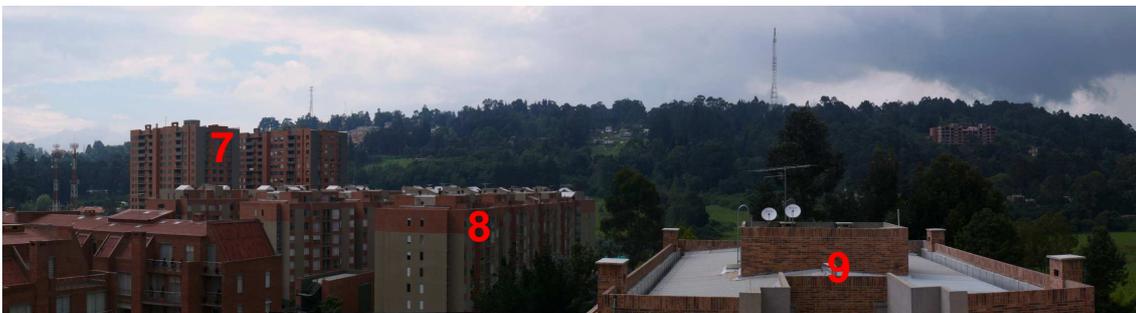
FIGURA 14: LOCALIZACION DE FOTOS DEL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL



FUENTE: GOOGLE EARTH



FIGURA 15: FOTOS DEL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL



FUENTE: GOOGLE EARTH



9. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Se presenta para ilustración de este tema el siguiente record fotográfico. En el se aprecia que el plan parcial cuenta con una construcción existente al interior del mismo. Fue valorada inicialmente como BIC de interés Nacional y luego ratificada por Ministerio como de Interés Distrital. Esta construcción tendrá tratamiento de conservación y aunque se involucra al diseño como se muestra en el plano urbanístico propuesto, se excluye del área de planificación del plan parcial.

FIGURA 16: FOTOS CONSTRUCCIONES EXISTENTES



FUENTE: SDP-ELABORACIÓN PROPIA



10. USOS Y ALTURAS PREDOMINANTES

Las siguientes fotografías ilustran el comportamiento de la zona en cuanto a alturas y a usos. Como se observa existen áreas vecinas con predominancia de usos residenciales tipo multifamiliar en altura de 5 a 7 Pisos, también existe el barrio de desarrollo progresivo Casablanca done predomina el usos residencial y con alturas de 1 a 3 pisos.

FIGURA 17: FOTOS ALTURAS PREDOMINANTES

