

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

CONTENIDO

1. Introducción

- 1.1 Comparecencia
- 1.2 Dirección Notificación

2. Documento Técnico

- 2.1 Descripción Zona Objeto del Plan Parcial.
- 2.2 Memoria Descriptiva del Plan Parcial.
 - 2.2.1 Objetivo General.
 - 2.2.2 Objetivos Específicos.
- 2.3 Diagnóstico de la situación actual del Ámbito Geográfico del Plan Parcial.
 - 2.3.1 Sistemas Generales – Estructura Ecológica Principal.
 - 2.3.2 Sistemas Generales – Zonas sujetas a Amenaza y/o Riesgos.
 - 2.3.2.1 Observaciones de la FOPAE al urbanismo
 - 2.3.3 Sistemas Generales – Servicios Públicos.
 - 2.3.4 Topografía.
 - 2.3.5 Estructura de Movilidad.
 - 2.3.6 Estructura de Espacios Públicos.
 - 2.3.7 Estructura de Equipamientos Urbanos.
 - 2.3.8 Usos del Suelo y Alturas.
 - 2.3.9 Estratificación Socioeconómica.
 - 2.3.10 Conclusiones del Diagnóstico.
- 2.4 Decisiones de Ordenamiento.
- 2.5 Planteamiento Urbanístico Formulación
 - 2.5.1 Sistema de Movilidad y Propuesta Vial
 - 2.5.2 Sistema de Espacio de Espacio Público y Equipamientos
 - 2.5.3 Usos del suelo
 - 2.5.4 Normas Volumétricas y Asilamientos
- 2.6 Estrategia de Gestión y Financiación.
 - 2.6.1 Estrategia de Gestión.
 - 2.6.2 Estrategia de Financiación.
- 2.7 Identificación de Aéreas Generadoras de Plusvalía.
- 2.8 Cuantificación General de la Edificabilidad Total, según uso y destino.
- 2.9 Cuantificación Financiera de la Intervención.
- 2.10 Determinación Producto Inmobiliario Tipo, según Decreto 436 de 2006.

- 2.11 Estimativos de Población y Cálculo de Cesiones de Áreas Verdes requeridas.
- 2.12 Zonas Verdes Propuestas Plan Parcial, según estándar de 4 M2 x Habitante.
- 2.13 Proyecto de Delimitación de las Unidades de Gestión Urbanística. Ver Planos Estructura del Plan Parcial 2 DE 2 y PPF M7.
- 2.14 Propuesta de Trazado de Redes de Servicios Públicos. Ver Planos Estructura del Plan Parcial 2 DE 2, PPF M8, PPF M9, PPF M10 y PPF M11.

3. Cartografía

3.1 Planos de Diagnóstico.

- PPD-1 Delimitación del Plan Parcial
- PPD-2 Sistemas Generales Estructura Ecológica Principal.
- PPD-3 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Acueducto.
- PPD-4 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Sanitario.
- PPD-5 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Pluvial.
- PPD-6 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Gas Natural.
- PPD-7 Estructura de Movilidad.
- PPD-8 Estructura de Movilidad – Circuito de Movilidad Local.
- PPD-9 Estructura de Espacios Públicos.
- PPD-10 Estructura de Equipamientos.
- PPD-11 Usos del Suelo.
- PPD-12 Decisiones de Ordenamiento.
- PPD-13 Decisiones de Ordenamiento – Estructura de Movilidad Peatonal.

3.2 Planos de la Formulación: Cartografía escala 1:5000.

- PPF M1 Plano general de la Propuesta Urbana
- PPF M2 Plano de la Red Vial
- PPF M3 Plano de Perfiles Viales
- PPF M4 Plano de Espacio Público y Equipamientos.
- PPF M5 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.
- PPF M6 Plano de Usos y Aprovechamientos.
- PPF M7 Plano del Proyecto de Delimitación de las Unidades de Gestión Urbanística.
- PPF M8 Plano del trazado de la red de Alcantarillado Sanitario.
- PPF M9 Plano del trazado de la red de Alcantarillado Pluvial
- PPF M10 Plano del trazado de la red de Acueducto.

3.3 Planos de la Formulación: Decreto de Adopción Plan Parcial, escala 1:2000

- 1 DE 2 Estructura Plan Parcial 1: Propuesta Urbana, Espacio Público, Equipamientos, Cuadros de Áreas, Perfiles Viales.
- 2 DE 2 Estructura del Plan Parcial 2: Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Gestión Urbanística, Etapas de Desarrollo Previstas, Localización Plan Parcial, Propuesta de Trazado de Servicios Públicos

4. Propuesta de Reparto de Cargas y Beneficios.

4.1 Consideraciones Previas

4.2 Paso a Paso del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

- 4.2.1 Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico
- 4.2.2 Definición de unidades de gestión
- 4.2.3 Cuadro de áreas por unidad
- 4.2.4 Cálculo de cargas total
- 4.2.5 Cálculo de cargas por unidad de gestión
- 4.2.6 Cálculo de aprovechamientos
- 4.2.7 Cálculo del valor residual del suelo bruto
- 4.2.8 Cálculo de aportes por unidad

5. Documentos Anexos:

- Resolución SDP No 0497 de fecha 10 de Mayo de 2013, Por la cual se Adoptan las Determinantes para la Formulación del Plan Parcial San José de Maryland, ubicado en la Localidad de Bosa.
- Concepto Técnico emitido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, Oficio S-2013-029334 de 07 de Marzo de 2013, se adjunta el oficio No 10200-2012-1788 de 26 de Diciembre de 2012 que establece la factibilidad de Servicios y Determinantes para la Formulación del Plan Parcial San José de Maryland.
- Concepto Técnico emitido por Codensa, mediante Oficio No 00126624 de fecha 04 de Septiembre de 2012.
- Concepto Técnico emitido por la ETB, mediante Oficio GARA-D043/2013 de fecha 26 de Febrero de 2013.
- Certificación de Gas Natural mediante Oficio 10150222-080-2013 de fecha 25 de Febrero de 2013, sobre la Disponibilidad de Servicio de Gas Natural.
- Concepto Técnico FOPAE CT-6825, Adenda No1 al Concepto Técnico CT-6697 del 28 de Noviembre de 2012.
- Certificado de existencia y representación legal de la Fundación Social, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Certificados de matrícula inmobiliaria No. 50S-40637085 y 50S-1168038.
- Propuesta Proyecto de Decreto que Adopta el Plan Parcial.
- Componente ambiental.

LISTADO DE IMÁGENES CORRESPONDIENTES A PLANOS DE DIAGNOSTICO Y FORMULACION PLAN PARCIAL.

- Imagen Plano 1 Localización General del área del Plan Parcial en Bogotá.
- Imagen Plano 2 Localización General del área del Plan Parcial en la Localidad de Bosa.
- Imagen Plano 3 Localización del área del Plan Parcial en su contexto inmediato.
- Imagen Plano 4 Identificación de predios que conforman el Plan Parcial.
- Imagen Plano 5 Estructura Ecológica Principal.
- Imagen Plano 6 Delimitación de zonas de amenaza por Inundación.
- Imagen Plano 7 Estructura de servicios públicos Redes de Alcantarillado Sanitario.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

- Imagen Plano 8 Estructura de servicios públicos - Redes de Alcantarillado Pluvial.
- Imagen Plano 9 Estructura de servicios públicos - Redes de Acueducto.
- Imagen Plano 10 Estructura de servicios públicos - Redes de Gas Natural.
- Imagen Plano 11 Topográfico UAECD.
- Imagen Plano 12 Plano Isopendientes.
- Imagen Plano 13 Estructura de movilidad.
- Imagen Plano 14 Estructura de espacio público.
- Imagen Plano 15 Estructura de equipamientos.
- Imagen Plano 16 Usos del suelo.
- Imagen Plano 17 Altura de edificaciones.
- Imagen Plano 18 Estratificación Socio Económica.
- Imagen Plano 19 Decisiones de Ordenamiento.
- Imagen Plano 20 Planteamiento Urbano del Plan Parcial.
- Imagen Plano 21 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Asignación de Cargas Urbanísticas.
- Imagen Plano 22 Planteamiento Urbano Perfiles Viales
- Imagen Plano 23 Detalle de la calzada norte de la Avenida San Bernardino, que construirá el urbanizador
- Imagen Plano 24 Detalle de andén occidental y carril de la Av. Ciudad de Cali, que construirá el urbanizador responsable
- Imagen Plano 25 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Estructura de Movilidad Peatonal.
- Imagen Plano 26 Relación del Plan Parcial San José de Maryland con la Estructura Ecológica Principal.
- Imagen Plano 27 Relación del Plan Parcial San José de Maryland con la Estructura de Equipamientos.
- Imagen Plano 28 Relación del Plan Parcial San José de Maryland con la Estructura de Movilidad.
- Imagen Plano 29 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Unidades de Gestión Urbanística
- Imagen Plano 30 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Etapas de construcción previstas.
- Imagen Plano 31 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Redes de Acueducto.
- Imagen Plano 32 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Redes de Alcantarillado Sanitario.
- Imagen Plano 33 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Redes de Alcantarillado Pluvial.

LISTADO DE FOTOGRAFÍAS

- Fotografía 1. Panorámica del interior del área objeto del Plan Parcial.
- Fotografía 2. Panorámica del interior del área objeto del Plan Parcial.
- Fotografía 3. Panorámica del interior del área objeto del Plan Parcial.
- Fotografía 4. Predio Estación de Bombeo EAAB.
- Fotografía 5. Río Tunjuelo, Ronda y Zona de Manejo y Preservación ambiental ZMPA.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

- Fotografía 6. Río Tunjuelo, Ronda y Zona de Manejo y Preservación ambiental ZMPA.
- Fotografía 7. Río Tunjuelo, ZMPA – Puente Alameda El Porvenir.
- Fotografía 8. Parque Zonal Del Río.
- Fotografía 9. Parque Vecinal Grancolombiano I Sector.
- Fotografía 10. Parque Vecinal Grancolombiano II Sector.
- Fotografía 11. Parques Urbanización La Esperanza.
- Fotografía 12. Localización arborización predio plan parcial.
- Fotografía 13. Suelo destinado para la Avenida Ciudad de Cali Sector Desarrollo San Pedro.
- Fotografía 14. Avenida San Bernardino.
- Fotografía 15. Calle 77 sur.
- Fotografía 16. Calle 77 sur Urbanización San José de Maryland, contiguo al predio objeto del Plan Parcial.
- Fotografía 17. Calle 71 y 71A Sur - Corredor de movilidad Local.
- Fotografía 18. Parque Zonal Del Río.
- Fotografía 19. Parque Vecinal Grancolombiano II Sector.
- Fotografía 20. Plazoleta Colegio Distrital Alfonso Reyes Echandía.
- Fotografía 21. Plazoletas sobre la Carrera 80J, Barrio Los Laureles.
- Fotografía 22. Equipamientos educativos - Instituto Educativo Distrital Alfonso Reyes Echandía.
- Fotografía 23. Equipamientos educativos – Bienestar Social, Jardín Infantil Laureles. Centro satélite Bosa.
- Fotografía 24. Equipamientos educativos - Instituto Educativo Distrital Grancolombiano.
- Fotografía 25. Equipamientos educativos – Bienestar Social, Jardín Social - Colegio La Esperanza.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

1. INTRODUCCIÓN

1.1. COMPARENCIA

El suscrito **CARLOS EDUARDO MORALES DÁVILA**, identificado con cédula de ciudadanía No 3.226.660 de Usaquén, en mi calidad de representante legal de la **FUNDACIÓN SOCIAL**, entidad privada sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida mediante Resolución número 8024 del 29 de Diciembre de 1980 proferida por el Ministerio de Justicia, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio el 13 de Febrero de 1997, bajo el número 2071 del Libro I de las entidades sin ánimo de lucro, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, entidad que es propietaria del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40637085, y **JULIO FIGUEROA MELUK** identificado con cédula de ciudadanía No 17.128.673 de Bogotá actuando en calidad de apoderado especial y asesor técnico de la **FUNDACIÓN SOCIAL**, atentamente nos permitimos manifestarle que presentamos Documento Técnico de Soporte en el cual se encuentra la propuesta de Formulación del Plan Parcial “**SAN JOSÉ DE MARYLAND**”, ante la **SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION**.

1.2. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:

1.2.1. **EL SOLICITANTE:** Calle 72 10-71 Piso 9 Bogotá D.C.

1.2.2. **EL APODERADO:** Calle 96 No 45A-40 IN 2 Apto 604 Bogotá D.C.

2. DOCUMENTO TÉCNICO

2.1. DESCRIPCIÓN ZONA OBJETO DEL PLAN PARCIAL

La zona objeto del Plan Parcial **SAN JOSÉ DE MARYLAND**, está conformada por dos predios: **(a)** Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-40637085 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur, con la cédula catastral número 004575412500000000, ubicado en la TV 80J 78-91S en la ciudad de Bogotá D.C., con extensión superficial de trescientos cincuenta y siete mil trescientos veintiún mil metros cuadrados coma diecinueve decímetros cuadrados (357.321,19 M²) y **(b)** El Inmueble conocido como Estación de Bombeo EAAB, identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-1168038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, con la cédula catastral número BS 1171, con extensión superficial de nueve mil cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados coma veintiún decímetros cuadrados (9.487.21 M²).

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

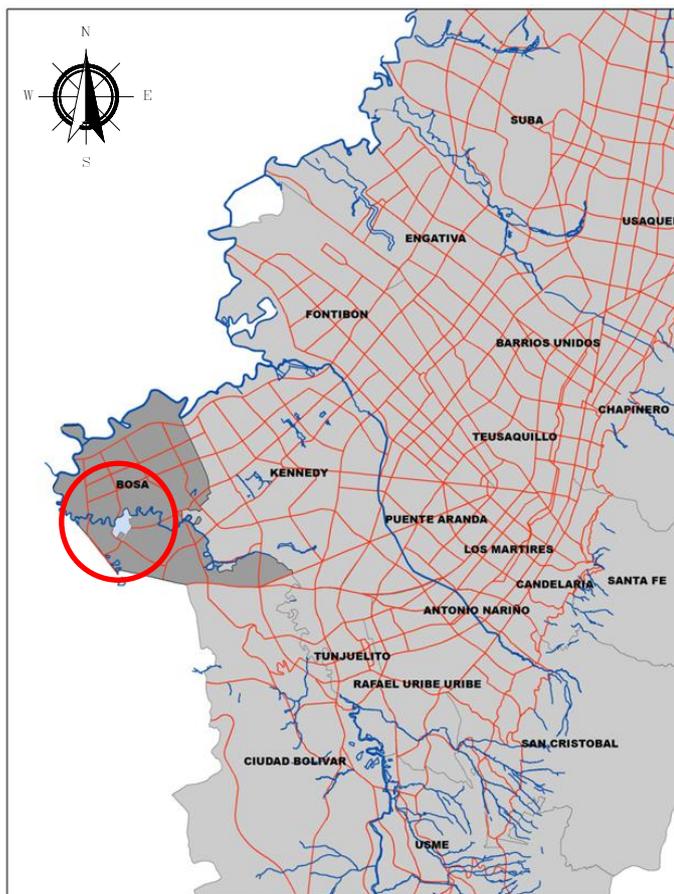


Imagen Plano 1. Localización General del área del Plan Parcial en Bogotá
Fuente: Consultoría JFM.

Ambos predios se encuentran ubicados en suelo Urbano, en la Localidad No 7 de Bosa, Unidad de Planeamiento Zonal No 85 Bosa Central, reglamentada mediante Decreto Distrital 313 del 6 de Septiembre de 2005, donde el ámbito del Plan Parcial quedo definida como Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial con Tratamiento de Desarrollo, con excepción de la zona donde se localiza la estación de bombeo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá señalada en la UPZ como Área de Actividad Dotacional – Zona de Servicios Urbanos Básicos. Todo lo anterior igualmente se encuentra descrito en la Resolución No 0497 del 10 de Mayo de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, por la cual se adoptan las determinantes para la Formulación del Plan Parcial “San José de Maryland” ubicado en la localidad de Bosa; cuya parte resolutive fue publicada el 25 de Mayo de 2013 en el periódico El Nuevo Siglo, en la página ocho (8) Edictos.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

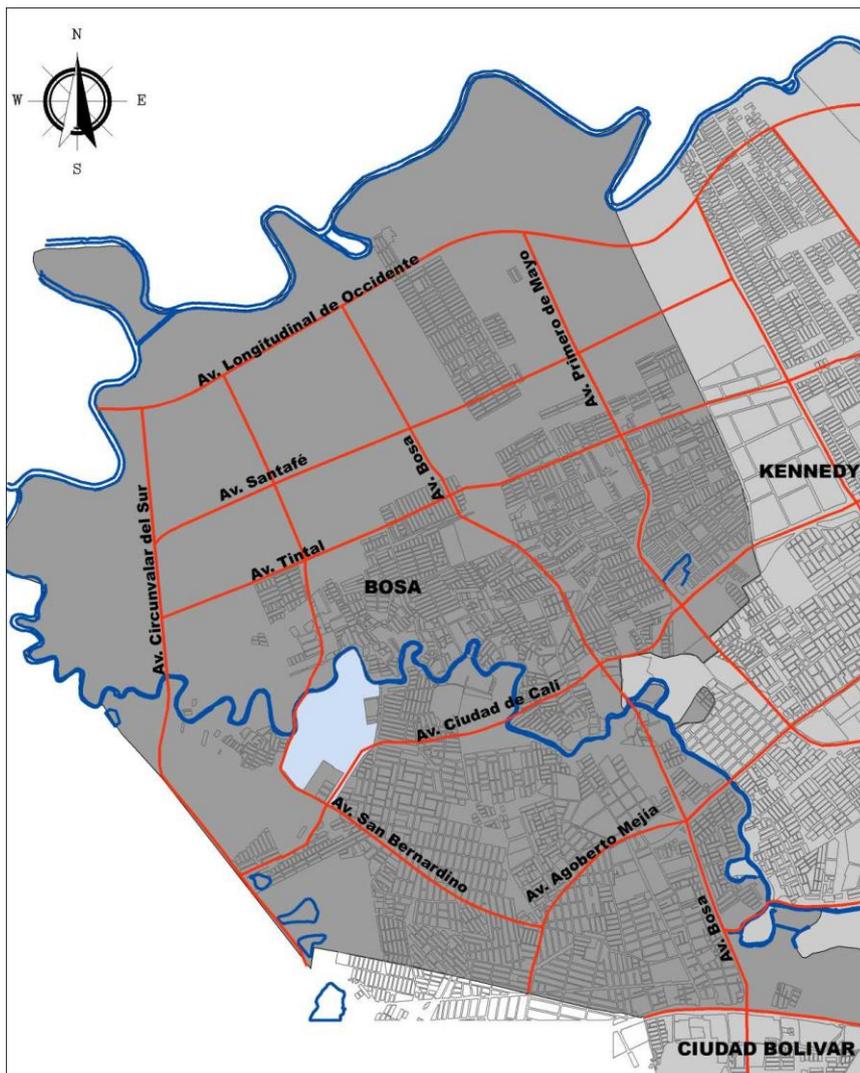


Imagen Plano 2. Localización General del área del Plan Parcial en la Localidad de Bosa
Fuente: Consultoría JFM.

El Área Bruta del Plan Parcial, sumando el inmueble de la TV 80J 78 91S en el que toma el área del Plano Topográfico aprobado por la UAECD 2013 649084 y el área del inmueble de la estación de bombeo de la EAAB, da como resultado: trescientos sesenta y seis mil ochocientos ocho metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados (366.808.40 M²) que son treinta y seis hectáreas con seis mil ochocientos ocho metros cuadrados (36.68 ha), área con la cual se efectuará la Formulación del Plan. Es relevante resaltar que el inmueble TV 80J 78 91 S cuenta con un área de 359.806,70 M² en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40637085, y no de 357.321,19 M², como fue verificado por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Dicho ajuste se realizará en el citado folio de matrícula inmobiliaria, con base en la certificación de cabida y linderos y en la actualización del plano topográfico que se encuentra actualmente en trámite ante la UAECD y con arreglo a la normatividad aplicable.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA



Imagen Plano 3. Localización del área del Plan Parcial en su contexto inmediato
Fuente: Consultoría JFM. Sobre aerofotografía Google Earth – 2013

ÁREAS DEL PLAN PARCIAL Y LOS PREDIOS QUE LO CONFORMAN

PREDIO	MAT. INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL (m2)
TV. 80 J # 78 - 91 SUR	50S - 40637085	FUNDACIÓN SOCIAL	357.321,19
ESTACIÓN DE BOMBEO	50S - 1168038	EAAB	9.487,21
ÁREA BRUTA TOTAL PLAN PARCIAL			366.808,40

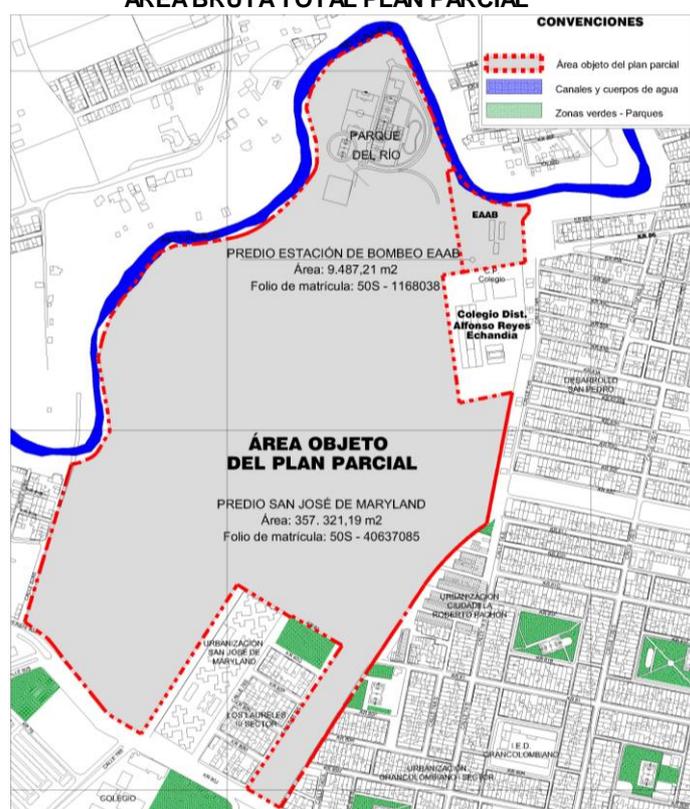


Imagen Plano 4. Identificación de predios que conforman el Plan Parcial
Fuente: UAEC, Consultoría JFM.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

El Área del plan Parcial y los Predios que lo conforman, se encuentran en el Plano PPD – 1/13 (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación – Investigación Trabajo de Campo)



Fotografía 1. Panorámica del interior del área objeto del plan parcial
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 2. Panorámica del interior del área objeto del plan parcial
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 3. Panorámica del interior del área objeto del plan parcial
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 4. Predio Estación de Bombeo EAAB
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Los límites del Área sujeta al Plan Parcial, que sería objeto del Tratamiento de Desarrollo, se describen a continuación:

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

LÍMITE	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	PLANO NO.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Rio Tunjuelo		Sistema de Áreas Protegidas Recurso Hídrico	Decreto Distrital 190 /2004
Sur	Urbanización " La Esperanza"	CU 2 B299/4-07	Res 03-2-0123 04/06/2003	Construido
	Urbanización " San Diego Bosa"	CU1 B298/4-09	RES 09-1-0202 03/04/2009	Construido
	Desarrollo Legalizado "Los Laureles III Sector"	B 304/4	Res 366 19/11/1986	Construido
	Urbanización "San José de Maryland	B297/4-01	Res 797 3071171992	Construido
Oriente	Desarrollo" San Pedro"	B 250/4-0	Res 0962 21/12/2005	Construido
	Urbanización "Ciudadela Roberto Pachón" antigua Ciudadela Juan Pablo II	B 304/4-02	Res 484 13/07/1992	Construido
	Urbanización Grancolombiano I Sector	B 317/4	Res 393 26/08/1987	Construido
	CED Alfonso Reyes Echandía	B 297/1-02	Res 06-5-1096 22-08-2006	Construido
Occidente	Rio Tunjuelo		Sistema de Áreas Protegidas Recurso Hídrico	Decreto Distrital 190/2004
	Desarrollo Getsemaní	B 297/4-04	Res 0337 11/10/1999	Construido

2.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN PARCIAL.

2.2.1. OBJETIVO GENERAL.

Dentro de lo definido en el Decreto No 190 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales No 619 de 2000 y No 469 de 2003" y según lo previsto en la Resolución 0497 del 10 de mayo de 2013, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial SAN JOSÉ DE MARYLAND, como Instrumento de Planeamiento, para el desarrollo de Áreas de suelo Urbano con tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 Hectáreas, el Plan Parcial SAN JOSÉ DE MARYLAND, tiene como objetivo general consolidar el carácter residencial de la zona y dinamizar económicamente la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No 85 BOSA CENTRAL, promoviendo el desarrollo integral de la Centralidad de Bosa.

La UPZ No. 85 BOSA CENTRAL, se localiza en el borde sur occidental de la ciudad de Bogotá D.C. y hace parte del área de influencia de dos (2) operaciones estratégicas:

- La Operación Estratégica Eje de Integración Sur-Centralidad Delicias – Ensueño.
- La Operación Estratégica Río Tunjuelo Centralidad Danubio, Operación Estratégica Centralidad Corabastos.

La primera Operación, de acuerdo con el Artículo 71 del Decreto Distrital No. 190 de 2004 (Compilación del POT), en concordancia con la citada Resolución que adoptó las determinantes del mencionado Plan Parcial, contiene las siguientes directrices generales: Consolidar y calificar la industria y los servicios existentes, Promover la localización de actividades vinculadas con la región, y Promover la recalificación de las actividades económicas actuales y de sus condiciones de accesibilidad y movilidad.

Para la segunda Operación el Artículo 71 del Decreto Distrital No. 190 de 2004 (Compilación del POT), en concordancia con la citada Resolución que adoptó las determinantes del mencionado Plan Parcial, contempla las siguientes directrices: Desarrollar el programa de mitigación de amenaza y recuperación ambiental del Río Tunjuelo como corredor ecológico y articulador del sur, integrando la dotación de equipamientos de escala urbana y acciones para adecuar la zona de minería, y Promover la localización de actividades económicas y servicios para suplir las carencias de las nuevas áreas urbanas.

Dentro del Área delimitada de la Ciudad conformada por el Norte por el Río Tunjuelo, su Ronda Hidráulica y ZMPA, las Zonas de Amenaza por inundación, por el Sur Este por la Avenida Ciudad de Cali y por el Sur y Sur-Oeste por la Avenida San Bernardino; se encuentra la delimitación del Plan Parcial SAN JOSÉ DE MARYLAND y hacia el Sur-Este el Plan Parcial LA PALESTINA, adoptado mediante Decreto No 575 de Diciembre 30 de 2010. Se tiene previsto entre los dos Planes Parciales enunciados el desarrollo de unas 8200 unidades de vivienda VIS y VIP, para estratos 1, 2 y 3, con toda una estructura de Zonas Verdes Recreativas y Equipamientos, que en la medida que se van implementando los desarrollos, se van articulando dichos espacios de esparcimiento y los Equipamientos.

El desarrollo de los usos comerciales a escala vecinal surge en la medida en que se genera la consolidación urbana, como requerimiento de los habitantes de cada uno de los Planes Parciales y del entorno, cumpliendo el objetivo general expuesto inicialmente.

La Estructura Urbana del Plan Parcial, está determinada por los elementos que conforman los sistemas generales, la estructura socio económico y espacial y la estructura ecológica principal. Ver Planos de Diagnostico PPD-2/13, PPD-3/13, PPD-4/13, PPD-5/13, PPD-6/13, PPD-7/13, PPD-8/13, PPD-9/13, PPD-10/13 y PPD-11/13 Fuente: (SDP, Resolución de Determinantes, Planos, Decreto 190de 2004. Consultor Formulación – Investigación Trabajo de Campo)

2.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

La elaboración de la Etapa de Formulación y Revisión del Plan Parcial SAN JOSE DE MARYLAND, conformada por el Inmueble de la TV 80J 78-91S y el Inmueble de la

Estación de Bombeo de la EAAB, descritos en la parte inicial de este documento, con un área bruta del Plan Parcial de treinta y seis hectáreas seis mil ochocientos metros cuadrados (36.68 Ha), un área neta urbanizable de veinticinco hectáreas mil trescientos metros cuadrados (25.12Ha), se fundamenta en la implementación de una Propuesta de diseño urbano, que con sujeción a las Determinantes para la Formulación del Plan Parcial, involucrará los elementos que conforman los Sistemas Generales, la Estructura Socioeconómica y Espacial y la Estructura Ecológica Principal, así:

INMUEBLE TV 80J 78-91S

- Dar un uso más eficiente al suelo, de acuerdo con su vocación económica, social y ambiental.
- Generar suelo para vivienda de interés prioritario y para vivienda de interés social, de conformidad con la política de vivienda de la Administración Distrital, consolidando de esta manera el carácter residencial del sector.
- Generación de espacio público y equipamiento urbano, cumpliendo con los objetivos y metas de los respectivos planes maestros, con el propósito de atender las necesidades de la población.
- Promover un reparto equitativo de cargas y beneficios, identificando con precisión las cargas generales y locales a cargo del proyecto, su forma de distribución, acudiendo para tal efecto a los parámetros establecidos en la citada Resolución que adoptó las determinantes y en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 436 de 2006.
- Realizar el proyecto urbanístico respetando los elementos ambientales incluidos al interior del ámbito de aplicación del plan parcial.

INMUEBLE ESTACIÓN DE BOMBEO EAAB

- Propender por la regularización urbanística del predio, y lograr la cesión obligatoria y gratuita del 8% del área neta urbanizable con destino a parques.

En este contexto a través del desarrollo del Plan Parcial SAN JOSÉ DE MARYLAND, se pretende adelantar la construcción de aproximadamente 4.095 unidades de Vivienda de Interés Social VIS y aproximadamente 1.199 Viviendas de Interés Prioritario VIP con todo su equipamiento, logrando una adecuada articulación con el entorno en el que se inserta la propuesta urbanística.

2.3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO GEOGRÁFICO DEL PLAN PARCIAL

Este Capítulo contiene el Diagnóstico del Área de Influencia del Plan Parcial con relación a los Sistemas Generales establecidos en la Resolución de determinantes.

2.3.1. SISTEMAS GENERALES - ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

La Estructura Ecológica Principal y los Elementos que la constituyen cumplen un papel importante en el Área de Influencia del Plan Parcial, ya que propenden y son el soporte ordenador del equilibrio ordenador ambiental del área dado su valor ecológico y paisajístico.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal, señalizados 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 Publico” del Plan de Ordenamiento Territorial (Ver Plano No 2 denominado Estructura Ecológica Principal Plan Parcial San José de Maryland - Resolución de Determinantes) son los siguientes:

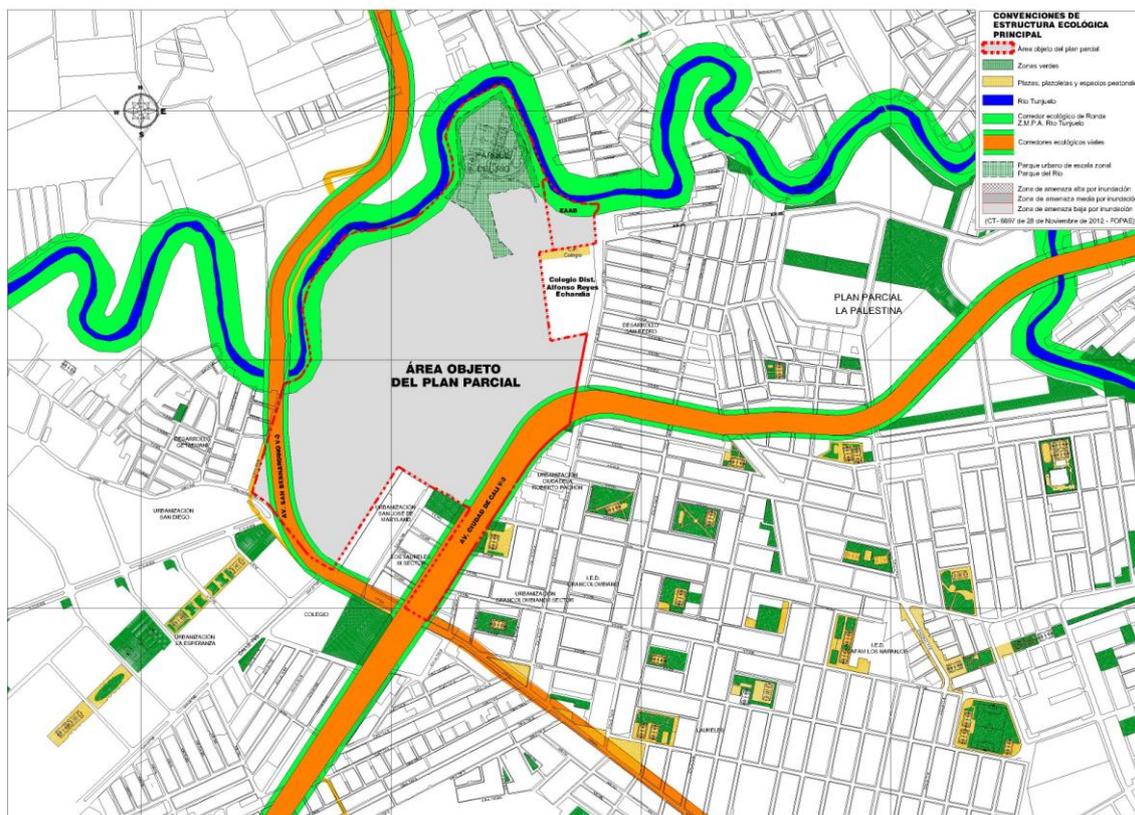


Imagen Plano 5. Estructura Ecológica Principal
Fuente: Base de datos D.A.P.D. - Consultoría JFM.

Río Tunjuelo: Ronda y Zona de Manejo y Protección Ambiental.

El Río Tunjuelo, delimita el Área del Plan Parcial por el costado noroccidental, constituyéndose en el eje de la Estructura Ecológica Principal como corredor ecológico y articulador del sur de la Ciudad, Operación Estratégica Río Tunjuelo Centralidad Danubio, Operación Estratégica Centralidad Corabastos de la UPZ 85.

El Río Tunjuelo recibe los desechos producidos por gran parte del sur de la ciudad, los desarrollos ilegales que no cuentan con sistema de alcantarillado, vierten directamente los residuos al Río, convirtiendo el Tunjuelo en el medio para limpiar, dispersar, transportar y disponer los residuos sanitarios. Esto como consecuencia de la falta de una Planta de Tratamiento para aguas residuales.



Fotografía 5. Río Tunjuelo, Ronda y Zona de Manejo y Preservación ambiental ZMPA
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Corredores Ecológicos de Ronda

Lo constituyen la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo, no obstante se localizan en zona de amenaza alta por inundación según el Concepto Técnico de la FOPAE CT-6697 del 28 de Noviembre de 2012



Fotografía 6. Río Tunjuelo, Ronda y Zona de Manejo y Preservación ambiental ZMPA
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 7. Río Tunjuelo, ZMPA – Puente Alameda El Porvenir
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Corredores Ecológicos Viales

Los conforman los Controles Ambientales de las Avenida Ciudad de Cali vía tipo V-2 y Avenida San Bernardino vía tipo V-3, una vez la malla vial Arterial principal este construida. Estos corredores son las Alamedas de los bordes de las vías de la Malla Arterial Principal y los separadores como parte del manejo ambiental de las mismas, los cuales a su vez, son los elementos conectantes con otros elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Parque Urbano de Escala Zonal – Parque del Río:

Corresponde al Parque a escala Zonal producto del desarrollo de la Urbanización San José de Maryland, aprobada por el DAPD mediante Resolución 797 de 30 de Noviembre de 1992. Dicha zona de cesión fue entregada real y materialmente a la Procuraduría de Bienes del Distrito mediante Acta de Recibo No 104 de fecha 20 de Diciembre de 1993 y el IDRDR procedió a la construcción del Parque, pero como no se efectuó el proceso de escrituración al Distrito dicho Parque quedo involucrado dentro de la Delimitación del Plan Parcial.



Fotografía 8. Parque Zonal Del Río
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Parques y Zonas Verdes

En el área de influencia del Plan Parcial, existe una excelente estructura de Parques y Zonas Verdes, como resultado del proceso de urbanización tales como los de la Urbanización La Esperanza, Los Laureles III Sector, Urbanización San José de Maryland Manzana 1, Urbanización Grancolombiano I Sector, Ciudadela Roberto Pachón y los propuestos en el Plan Parcial de La Palestina.

De conformidad con las determinantes 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, específicamente con relación al Río Tunjuelo. Se recomienda incrementar la cobertura de vegetación, en la Ronda Hidráulica y en la ZMPA, en esta área del Río Tunjuelo, con el fin de recuperar la estructura y función, así como los bienes y servicios eco sistémicos derivados de esta, a través de acciones de restauración ecológica, pues es conocida que la vegetación riparia cumple importantes funciones a nivel del ecosistema, como permitir el desplazamiento de aves, favorecer la retención de sedimentos y contaminantes que puedan entrar al cauce del río.

En compatibilidad con la prestación de servicios eco sistémicos, la ronda del Río puede funcionar como área de recreación pasiva. Según la política Distrital de Biodiversidad, esos espacios son empleados en los grandes centros urbanos para mitigar las consecuencias del cambio climático, fortalecer y articular el corredor ecológico de ronda con el espacio público y los usos urbanos del entorno. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la Ronda y la ZMPA del Río Tunjuelo, se encuentran en Zona de Amenaza Alta por inundación según el Concepto técnico CT-6697 de 28 de Noviembre de 2012 de la FOPAE.

Ver Plano PPD-2/13 (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo)



Fotografía 9. Parque Vecinal Grancolombiano I Sector
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 10. Parque Vecinal Grancolombiano II Sector
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 11. Parques Urbanización La Esperanza
Fuente: Google Earth. – Fecha: Agosto de 2013

Arborización

En el ámbito geográfico del Plan Parcial no existen especies nativas de protección especial, y simplemente se han identificado 12 individuos de la especie Eucaliptos que se encuentran en buen estado. Para el desarrollo del proyecto urbanístico que se llevará a cabo en el marco del Plan Parcial San José de Maryland se dará cabal cumplimiento en esta materia a las normas, manuales y procedimientos que deban aplicarse.



Fotografía 12. Localización arborización predio plan parcial
Fuente: Google Earth. – Fecha: Agosto de 2013

2.3.2. SISTEMAS GENERALES ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y/O RIESGOS

De conformidad con lo previsto en la Resolución 0497 de mayo 10 de 2013, por medio de la cual se adoptan las determinantes para el Plan Parcial San José de Maryland en el ámbito geográfico que corresponde a dicho Plan “... 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)”.

De acuerdo con el concepto expedido por la FOPAE No. CT-6697 del 28 de noviembre de 2012 y que se transcribe en la mencionada Resolución de determinantes (art. 12): “...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 por inundación por desbordamiento del Río Tunjuelo.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

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

En el mismo artículo 12 de la citada Resolución 0497 de mayo 10 de 2013, se transcriben las definiciones de zonas de amenaza alta, media y baja por inundación con base en el citado concepto expedido por la FOPAE, así:

“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 por 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 lamina de agua igual o superior a 0.50 mts, duración, caudal y velocidad con efectos potencialmente dañinos graves. Esta franja tiene una probabilidad de estar inundada por lo menos una vez cada 10 años durante la vida útil del jarillón hasta ese nivel.

La zona de amenaza media por inundación fue establecida de acuerdo con el análisis topográfico, por su relieve llano y dada la evidencia morfo dinámica de eventos históricos de inundación en el sector. Una zona de amenaza media por inundación por desbordamientos 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 lamina 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 detecto 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 lamina 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.”

Es importante mencionar que el concepto técnico CT-6697 se refiere igualmente a las obras ejecutadas por la EAAB para la mitigación del riesgo de inundación en los siguientes términos:

“...La EAAB mediante su comunicación del 19 de julio de 2010 con número de radicado 2010 ER10205 conociendo su responsabilidad para mitigar y evaluar el riesgo de inundaciones, emitió concepto favorable para el Plan Parcial SAN JOSÉ DE MARYLAND, de la siguiente manera: Sobre la marquen derecha del río Tunjuelo en

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

las abscisas ubicadas en los linderos del plan parcial San José de Maryland, la modelación hidráulica anteriormente citada, permite al Acueducto conceputar que no existe riesgo de desbordamiento con periodo de retorno hasta 100 años.”

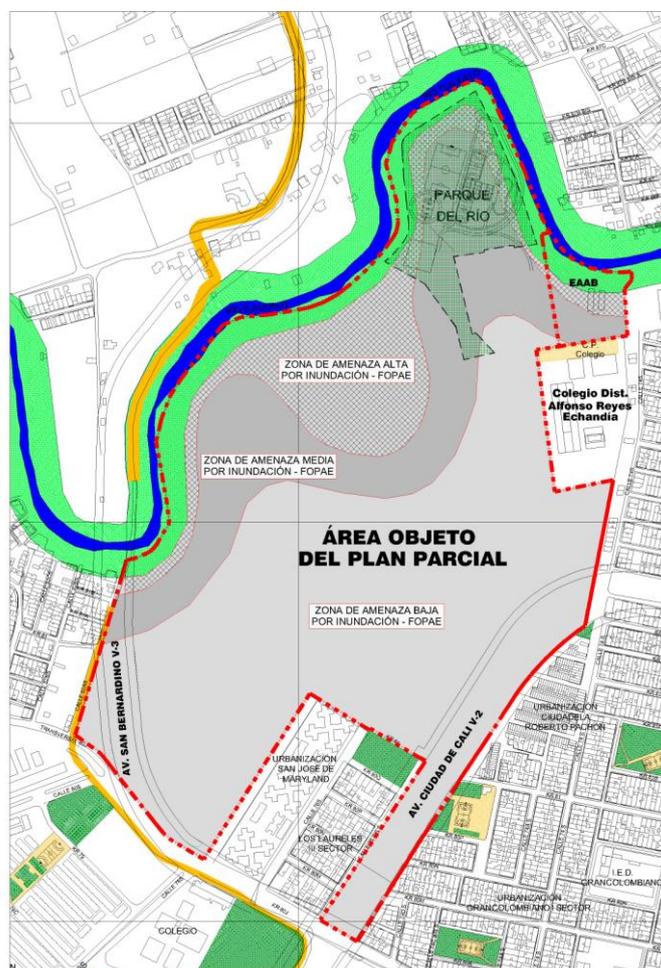


Imagen Plano 6. Delimitación de zonas de amenaza por Inundación

Fuente: Resolución 0497 10 Mayo de 2013 – Concepto FOPAE CT-6697 de 28 de Noviembre de 2012 - Consultoría JFM.

Se debe anotar que el FOPAE mediante los referidos conceptos técnicos CT – 6697 y el CT - 6825 definió para el polígono del Plan Parcial San José de Maryland la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento del Río Tunjuelo en el cual se estableció que este, se encuentra localizado en una zona de amenaza alta, media y baja de inundación por desbordamiento. Adicionalmente, existen obras de adecuación realizadas por la EAAB y en el CT-6825 el FOPAE efectuó los ajustes de la zonificación por cambio de escala. Por consiguiente las zonas de amenaza quedaron definidas así:

- 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

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

- 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.

Adicionalmente, el FOPAE envió el Oficio CR-16708 de septiembre 10 de 2013, dirigido a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, con radicado en esa entidad bajo el No. 1-2013-58300 y en el que consta lo siguiente:

“Frente al Plan Parcial San José de Maryland se ratifican las disposiciones del CT No 6697 emitido el 28 de Noviembre de 2012 y el Adendo No.1 CT-6825 del 18 de marzo del 2013 frente al desarrollo en la Zona de Amenaza Media de Inundación por Desbordamiento.

“En este sentido no se presenta ningún inconveniente para realizar procesos de urbanización y/o construcción en la amenaza media por inundación definida en el Plan Parcial de San José de Maryland.”

De acuerdo con los pronunciamientos realizados por el FOPAE se definen las siguientes recomendaciones:

- Dada 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.
- Dada la morfología del terreno que cubre el predio “SAN JOSÉ DE MARYLAND”, y a la ocurrencia histórica de eventos reportados en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá – SIRE y en especial los eventos de inundación presentados en los períodos invernales 2006, 2010 y 2011; es indispensable contemplar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el polígono y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación más conveniente para habilitar las zonas urbanizables y evitar problemas asociados al comportamiento del nivel freático en el sector. Se debe garantizar la estabilidad y seguridad de cualquier intervención a ser realizada, teniendo en cuenta la condición de saturación a la que pueden estar expuestos los suelos y rellenos.
- Es de gran importancia recalcar que la amenaza de inundación por desbordamiento sólo puede reducirse y de ninguna forma eliminarse. Es indispensable que la población asentada en las zonas que están protegidas por carillones sean conscientes del riesgo que esto implica y que se enteren y participen de medidas no estructurales que permitan un manejo adecuado del riesgo de inundación en estas zonas.

- Se considera indispensable que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado lleve a cabo un estricto seguimiento y un monitoreo adecuado de las obras de protección contra inundaciones existentes en la cuenca del río Tunjuelo, en el marco de un programa de mantenimiento y acciones preventivas, y en el caso de cualquier novedad o indicio tales como pérdida de material, grietas o filtraciones (que se traduciría en un cambio en las condiciones de amenaza), se tomen las medidas correctivas del caso y se informe de inmediato al FOPAE, para realizar el seguimiento correspondiente.
- Se recomienda que durante condiciones de caudal alto del río Tunjuelo, la EAAB, en coordinación con los Sistemas de Alerta Temprana del Río Tunjuelo, realicen de acuerdo con su competencia, el seguimiento y monitoreo de la estabilidad y funcionalidad de los jarillones y en general de todas las estructuras pertenecientes a estos cuerpos de agua que consideren pertinentes. De esta forma se debe garantizar una adecuada detección de situaciones que puedan comprometer el funcionamiento de estas obras de protección; en cualquier caso, la EAAB deberá establecer e implementar los planes de contingencia necesarios ante una falla de las obras de control de inundaciones.
- Se recomienda a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB desde sus competencias, adelantar los análisis de riesgos y planes de contingencias respectivos en el marco del decreto 332 de 2004 (Artículos 15 y 16), en los que se incluyan entre otros escenarios de daños y áreas de afectación ante la falla funcional de las estaciones elevadoras; de igual forma, evaluar la viabilidad técnica y económica de implementar en todas sus estaciones elevadoras sistemas antirreflujo y aumentó de su capacidad de sistemas suplementarios de bombeo; acordes con los de daños contemplados en los análisis de riesgos analizados. Además de evaluar la capacidad hidráulica del sistema de drenaje en la zona ante la posibilidad de incrementar el número de personas asentadas en este sector, factor que posiblemente no se consideró durante las etapas de diseño y construcción del mismo.
- Se recomienda a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB desde sus competencias de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 en su artículo 42. "Análisis específicos de riesgo y planes de contingencia"; realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta (Falla funcional de las obras de adecuación hidráulica del Río Tunjuelo) y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia. Con base en este análisis diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia.
- Se recomienda a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado como entidad responsable de la intervención y adecuación del río Tunjuelo, que informe al FOPAE sobre cualquier modificación que se realice en este cuerpo de agua que pueda tener incidencia en los niveles de amenaza, esto incluye la remisión de topografía cuando se realice cualquier cambio en la geometría del río y la remisión de los estudios que sean realizados en el río Tunjuelo.

Con el fin de proteger a la población asentada en la zona de influencia de las obras de control de inundaciones y teniendo en cuenta que toda obra ejecutada tiene una probabilidad de falla definida o residual, se recomienda que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado adopte todas las medidas que considere necesarias frente al riesgo que producen las obras de protección adelantadas o proyectadas.

2.3.2.1. Observaciones de la FOPAE al urbanismo:

Por otra parte, y específicamente en relación con las obras de urbanismo y edificaciones a desarrollar, el FOPAE conceptuó:

- Se aclara que el no pronunciamiento explícito del FOPAE sobre la necesidad de estudios detallados en la zona de amenaza media de inundación por desbordamiento, no exime a los responsables del proyecto de ninguna de las obligaciones que le corresponden respecto de la seguridad y garantía de estabilidad de las obras de urbanismo y edificación de los sectores que se proponen a intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (Norma Sismo Resistente, Código de Construcción, Resolución de Legalización, entre otros) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se deben realizar los estudios técnicos pertinentes que garanticen la seguridad y funcionalidad de las obras y la estabilidad de los predios intervenidos.

2.3.3. SISTEMAS GENERALES- SERVICIOS PÚBLICOS

De acuerdo a la Factibilidad de Servicios de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, Gas Natural, Codensa y ETB, el área del Plan Parcial San José de Maryland, cuenta con Disponibilidad de Servicios Públicos

- **Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico - Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.** De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto Agua y Alcantarillado de Bogotá, con número de radicación 1-2013-19371 del 12 de Marzo de 2013, se adjunto el Oficio No 10200-2012-1788 que establece la factibilidad de servicios y determinantes para la formulación del Plan Parcial San José de Maryland, por tanto el área objeto del Plan Parcial tiene factibilidad de servicio de acueducto y de alcantarillado sanitario y pluvial. Por tanto, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo señalado en dicho concepto incluyendo las obligaciones que de él se deriven:
 - a. **Alcantarillado Sanitario.** De acuerdo a la adecuación topográfica del Plan Parcial, este se encuentra incluido en el área de drenaje de la subcuenca sanitaria Bosa, por lo tanto el caudal sanitario deberá drenar por gravedad hacia el Interceptor Tunjuelo Bajo pozos CMP 162937 y CMP 162938 previa revisión y verificación de las áreas de drenaje junto con la capacidad hidráulica del Interceptor. (Conceptos: Dirección Red Troncal Memorando Interno No 25510-2012-01920 del 27 de Septiembre de 2012, División Servicio de Acueducto y Alcantarillado Zona 5 Memorando Interno No 35300-2012-0546 de Octubre 6 de 2012).

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

El nivel de la entrega debe garantizar que las construcciones que se localicen en el predio no se vean afectadas por los niveles altos del Interceptor, para lo cual deben diseñar las entregas por encima de la cota clave del mismo.

Ver Plano PPD-4/13 Fuente: (Consultor Formulación - Oficio EAAB No 10200-2012-1788 de fecha 26 de Diciembre de 2012, Listado de la infraestructura de alcantarillado sanitario existente y proyectado en la zona del Plan Parcial)

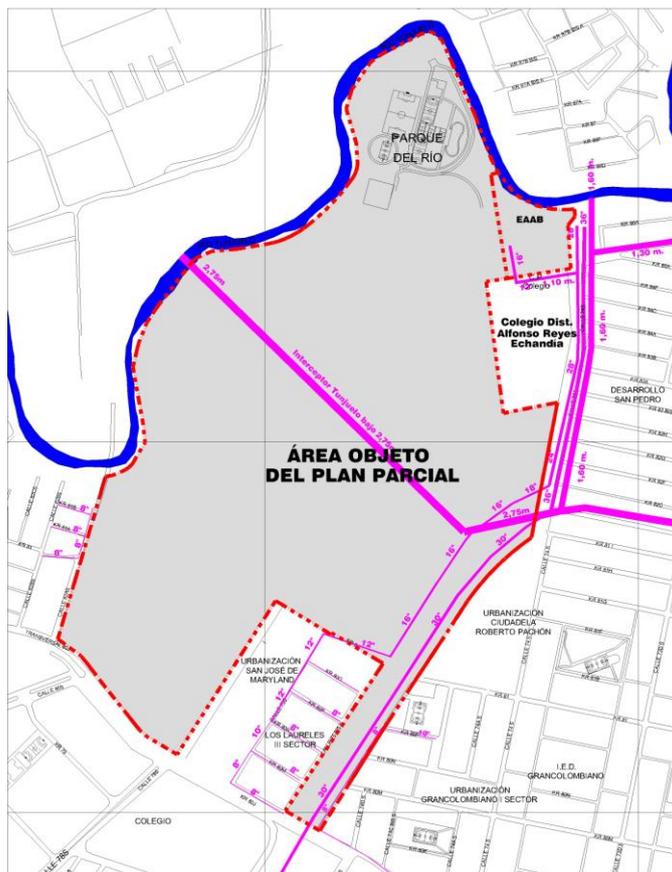


Imagen Plano 7. Estructura de servicios públicos - Redes de Alcantarillado Sanitario
Fuente: Oficio EAAB No 10200-2012-1788 de fecha 26 de Diciembre de 2012

- b. **Alcantarillado Pluvial.** Las aguas lluvias del Plan Parcial deberán drenar por gravedad hacia el Colector Piamonte pozos 11, 12, 13 y 14 record 2840, localizado sobre la Avenida Ciudad de Cali costado Sur Occidental del Plan Parcial, previa revisión y verificación de las redes de drenaje junto con la capacidad hidráulica del colector (Conceptos: Dirección Red Troncal Memorando Interno No 25510-2010-01920 del 27 de Septiembre de 2012, División Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 5 Memorando Interno No 35300-2012-0546 de Octubre 6 de 2012).

En el planteamiento del proyecto deberán tener en cuenta lo especificado en la norma NS-085 “Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado”, en lo referente a la estimación de caudales del sistema de alcantarillado

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

pluvial, adoptando las medidas necesarias para limitar al máximo posible los caudales producidos, de manera que se semejen a los existentes antes de realizar las obras de urbanismo, utilizando para ello soluciones de drenaje que involucren sistemas urbanos de drenaje sostenible.

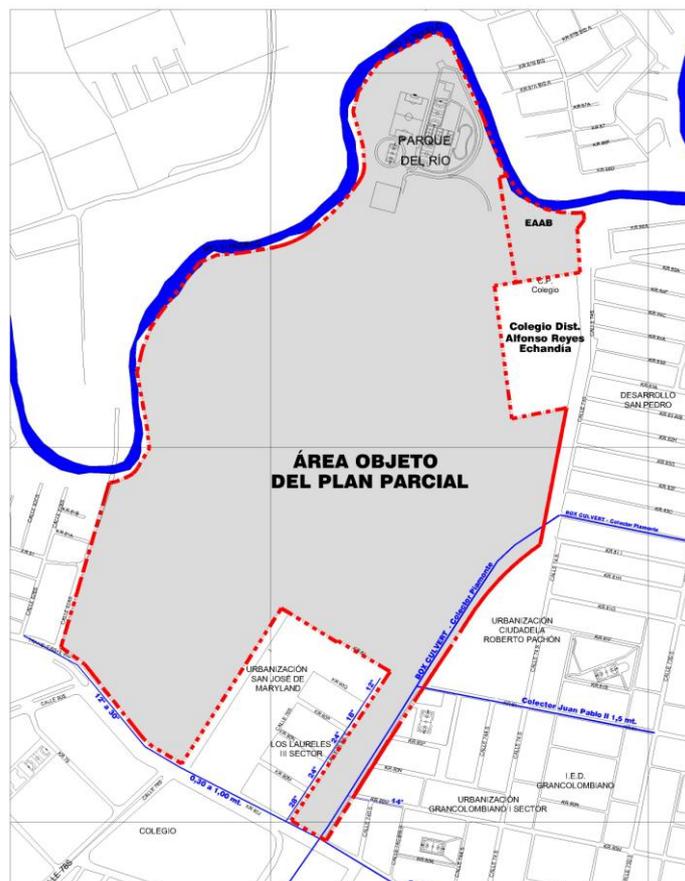


Imagen Plano 8. Estructura de servicios públicos - Redes de Alcantarillado Pluvial
Fuente: Oficio EAAB No 10200-2012-1788 de fecha 26 de Diciembre de 2012

Deberán proyectar sistemas de drenaje pluvial para todas las vías definidas en el plano urbanístico. Si el desarrollo del Plan Parcial San José de Maryland comprende vías internas, estas deberán tener soluciones de drenaje conectándose a los colectores principales que requieren proyectar y construir.

Ver Plano PPD-5/13 Fuente (Consultor Formulación – Oficio EAAB No 10200-2012-1788 de fecha 26 de Diciembre de 2012, listado de la infraestructura de alcantarillado Pluvial existente y proyectado en la zona del Plan Parcial)

- c. **Acueducto.** De acuerdo con el cronograma de caudales promedio presentado por el promotor del Plan Parcial y teniendo en cuenta que el predio está localizado en el tramo final de la línea Bosa Laureles, se considera que el suministro de agua se puede realizar a través de la línea Bosa Laureles de 24". Si se requiere realizar la interconexión con la línea 24" Bosa Laureles, se deben consultar los planos de obra construida para

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

lo cual, los diseños de la interconexión deberán ser presentado a la Dirección Red Matriz Acueducto para su respectivo concepto técnico. (Concepto: Dirección Red Matriz Acueducto Memorando Interno No 25400-2012-2055, Octubre 11 de 2012).

Ver Plano PPD-3/13 Fuente: (Consultor Formulación – Oficio EAAB No 10200-2012-1788 de fecha 26 de Diciembre de 2012, listado de la infraestructura de acueducto existente y proyectado en la zona del Plan Parcial)

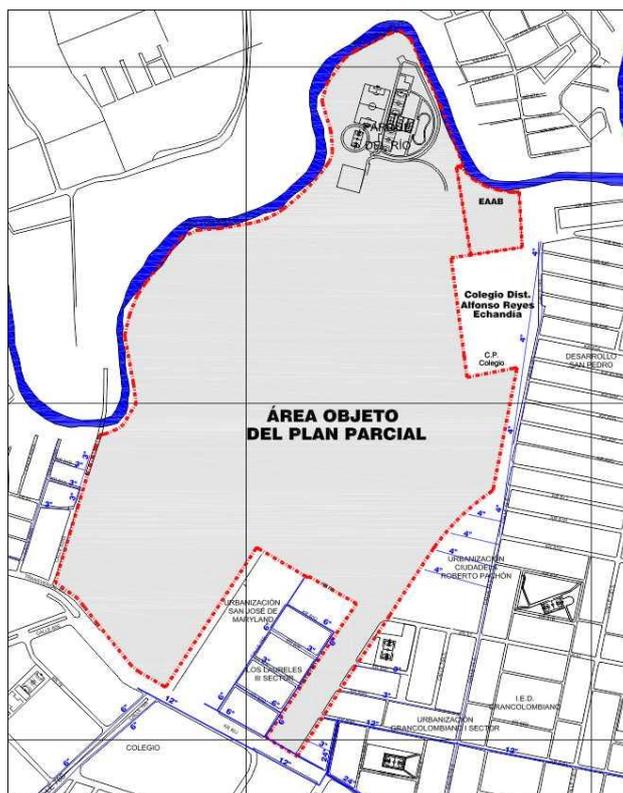


Imagen Plano 9. Estructura de servicios públicos - Redes de Acueducto
Fuente: Oficio EAAB No 10200-2012-1788 de fecha 26 de Diciembre de 2012

- d. Gas Natural S.A.:** De conformidad con el concepto técnico 10150222-080-2013 del 25 de Febrero de 2013 emitido por Gas Natural S.A., la disponibilidad del servicio de gas para la zona del plan parcial es viable, 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 definida 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.

Ver Plano PPD-6/13 Fuente: (Consultor Formulación – Concepto Técnico Gas Natural No 10150222-080-2013 del 25 de Febrero de 2013)

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSÁ

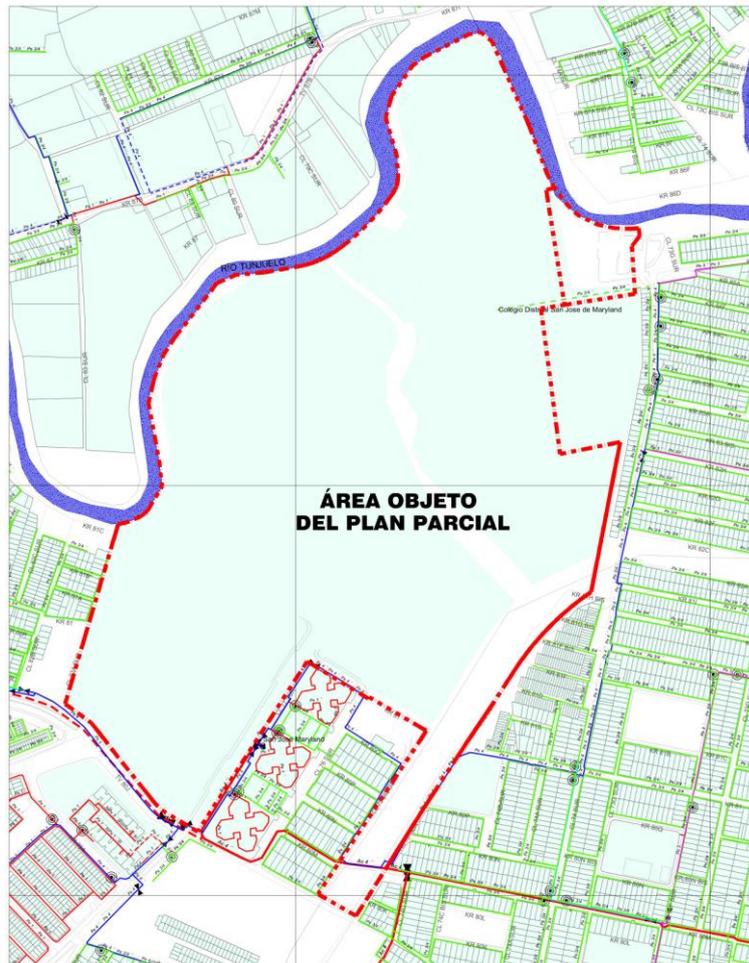


Imagen Plano 10. Estructura de servicios públicos - Redes de Gas Natural
Fuente: Certificación de redes y viabilidad de servicio: 10150222 - 467 - 2012
Gas Natural Fenosa - Diciembre de 2012

- e. **Codensa S.A.:** De conformidad con el concepto técnico Oficio No 00126624 del 04/09/2012 emitido por CODENSA S.A, de acuerdo con la ubicación del plan parcial existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica desde la Subestación San Mateo.
- f. **Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ETB.** De conformidad con el Concepto Técnico Oficio GARA-D043/2013 del 26 de Febrero de 2013 emitido por la ETB, la prestación del servicio de telecomunicaciones para el Plan Parcial, es viable desde la Central de Bosa.

2.3.4. TOPOGRAFÍA



Imagen Plano 11. Plano topográfico

La topografía del predio en general es plana y no presenta zonas de ladera con alguna pendiente. Al igual que la mayoría de los predios vecinos, los niveles naturales del terreno en general se encuentran apenas por encima de la cota de lámina de agua determinada por la EAAB para el río Tunjuelo, tal como se aprecia en el plano N° 12 Plano de Isopendientes. Por esta razón existe un jarillón de aproximadamente 2, 5 metros de altura que proporciona suficiente protección al predio frente al ascenso del nivel del río aún en épocas de fuertes inviernos. Dada la infraestructura construida a la fecha en la zona para la evacuación de aguas lluvias, el desagüe de estas en el lote

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

se da a través de colectores que conducen a la estación de bombeo Cartagena – Grancolombiano, de la cual las aguas son bombeadas al río Tunjuelo.

En todo caso se encuentra en trámite la actualización del plano topográfico del predio toda vez que se evidenció un error cartográfico en el mismo.

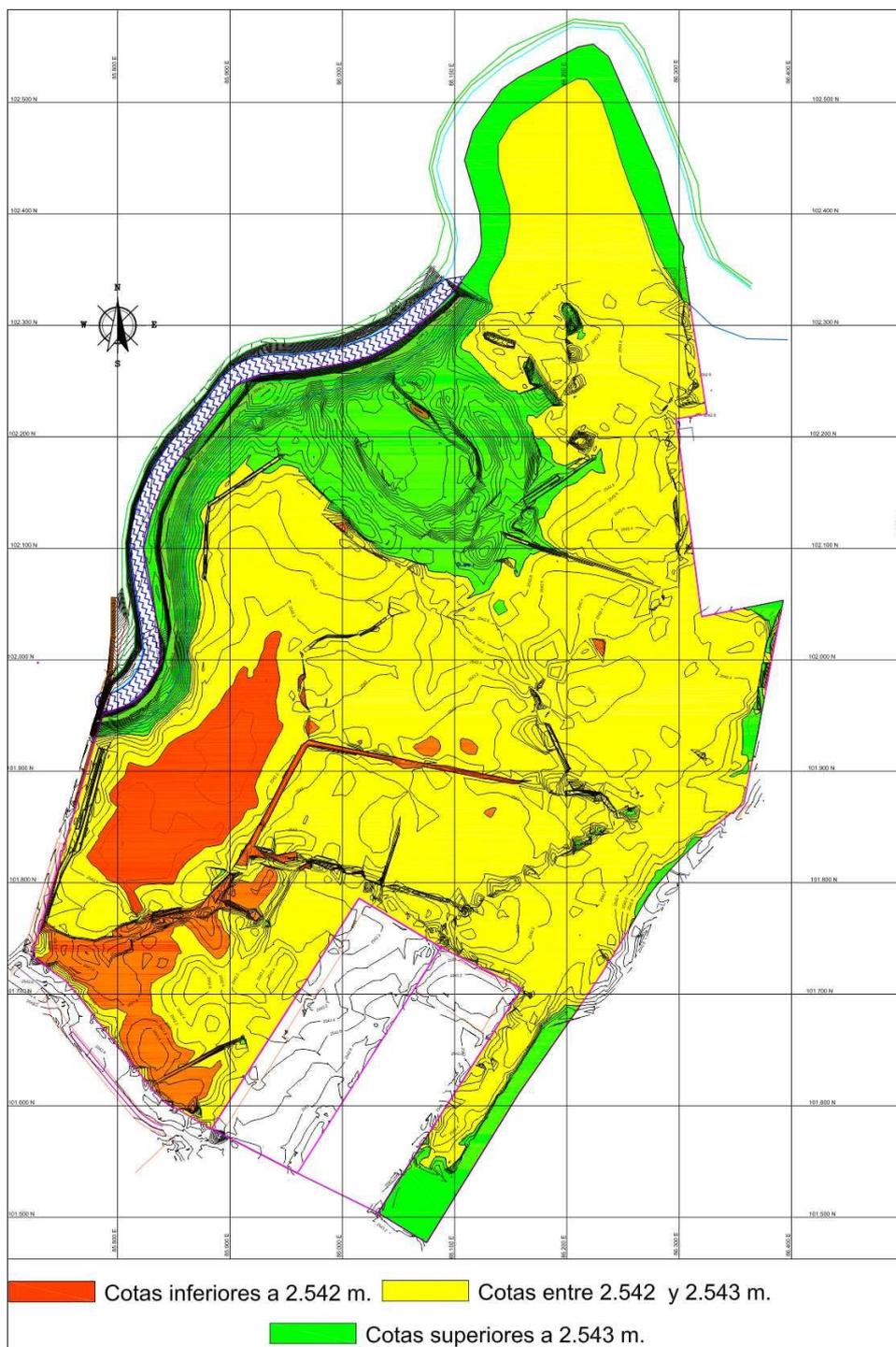


Imagen Plano 12. Plano Isopendientes
Fuente: Plano topográfico – Consultoría JFM.

2.3.5. ESTRUCTURA DE MOVILIDAD

Las Vías de la Malla Vial Arterial que se encuentran en el Área del Plan Parcial "San José de Maryland", Avenida Ciudad de Cali vía tipo V-2 y Avenida San Bernardino vía Tipo V-3, deberán prever las áreas para el desarrollo de estas, según Resolución de Determinantes 0497 de 10 de Mayo de 2013. La sección transversal de estas corresponde al tipo V-2A y V-3A, las cuales actúan como elementos articuladores del predio del Plan Parcial con la Ciudad. La Avenida Ciudad de Cali a pesar de que no se encuentra construida en el ámbito del Plan Parcial, tiene las reservas del suelo en el desarrollo San Pedro y en el Plan Parcial La Palestina. La Avenida San Bernardino está construida en una calzada, al costado sur del Plan Parcial como prolongación de la Transversal 80J y sigue en dirección SE, hasta la futura Avenida Dagoberto Mejía hoy Calle 69B Sur, para luego llegar a la Autopista Sur a la altura del Sena y la Fabrica de Folie de Vogue. Ver Plano PPD-7/13 Estructura de Movilidad (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo)

Las otras vías de la Malla Vial Arterial, que se encuentran en el área de influencia del Plan Parcial, son la Avenida Bosa, Avenida Circunvalar del Sur, Avenida Tintal y Avenida Agoberto Mejía. Ver Plano No Malla Vial Arterial Área de Influencia del Plan Parcial (Fuente: Consultor Formulación - Plano No 17 Sistema de Movilidad del POT Decreto 190 de 2004)

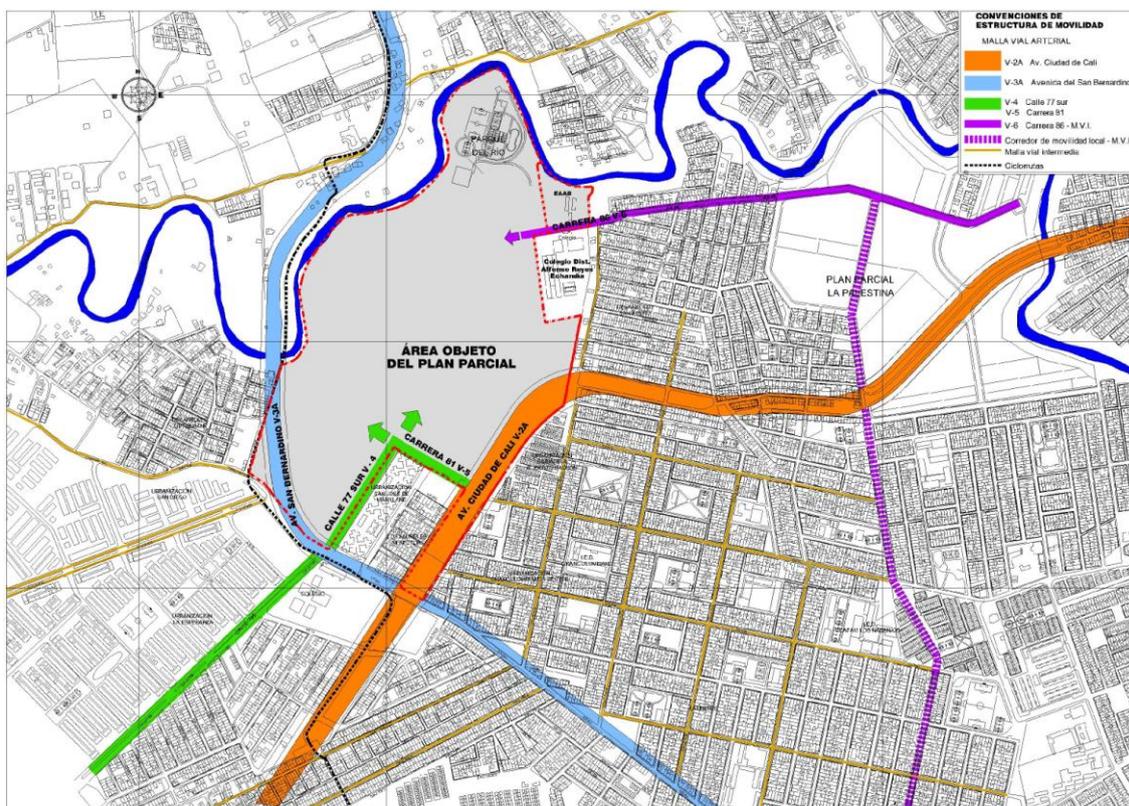


Imagen Plano 13. Estructura de movilidad
Fuente: Consultoría JFM.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSSA



Fotografía 13. Suelo destinado para la Avenida Ciudad de Cali Sector Desarrollo San Pedro
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 14. Avenida San Bernardino
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 15. Calle 77 sur
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 16. Calle 77 sur Urbanización San José de Maryland, contiguo al predio objeto del Plan Parcial
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 17. Calle 71 y 71A Sur - Corredor de movilidad Local
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Con el fin de garantizar la continuidad de los circuitos viales y la conectividad al interior del Plan Parcial, el Urbanizador Responsable debe construir parte de las zonas de reserva vial de la Avenida San Bernardino, de acuerdo a lo conceptuado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, en desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 21 del Decreto Distrital 323 de 1992 y Artículo 18 del Decreto Distrital 327 de 2004, en concordancia con la Resolución que adoptó las determinantes del Plan Parcial.

De acuerdo al inventario de la Malla Vial Intermedia y Local, dentro del ámbito del Plan Parcial las vías que prestan continuidad y conectividad del predio con el sector son: la Calle 77 Sur y Carrera 81 Vías tipo V-4 de 24.0 m de ancho, la Transversal 80J, al oeste de la Avenida San Bernardino Vía tipo V-4 con ancho mínimo de 29.00 m, la Carrera 86 como vía tipo V-6 de 16.00 m de ancho en el tramo correspondiente al Colegio Alfonso Reyes Echandía y el predio de propiedad de la EAAB y su continuidad al interior del área del Plan Parcial. Esta vía al oriente del Plan está prevista como

Corredor de Movilidad Local que comunica las áreas de los Planes Parciales San José de Maryland y la Palestina. Ver Plano PPD-8/13 Estructura de Movilidad-Circuito de Movilidad Local (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo).

El entorno del área de influencia del Plan Parcial hacia el Sur Oriente, tiene una malla vial intermedia y local, con un trazado ortogonal producto del proceso de urbanización de desarrollos como Urbanización Grancolombiano I Sector, Laureles, Desarrollo San Pedro, Laureles III Sector; los cuales han articulado los Corredores de Movilidad Local de la UPZ Bosa Central. Estos CML son utilizados por las rutas de transporte público en la zona. Sobre el costado Sur Occidental, los procesos de urbanización son una combinación entre superlotes y manzaneo que configuran unos Corredores de Movilidad Intermedios y Locales en sentido de diagonales hacia el corredor de la futura Avenida San Bernardino.

La Alameda el Porvenir pasa tangencialmente por el predio del Plan Parcial San José de Maryland por el costado Sur Occidental y luego toma la dirección Noriente, siguiendo la Avenida San Bernardino hacia los desarrollos de los Planes Parciales de la Pradera, Villas de Vizcaya, El Recreo, Santiago de las Atalayas y El Porvenir, actuado como medio de transporte en bicicletas, a través de las ciclo rutas, en el entorno de los desarrollos citados.

2.3.6. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PUBLICOS

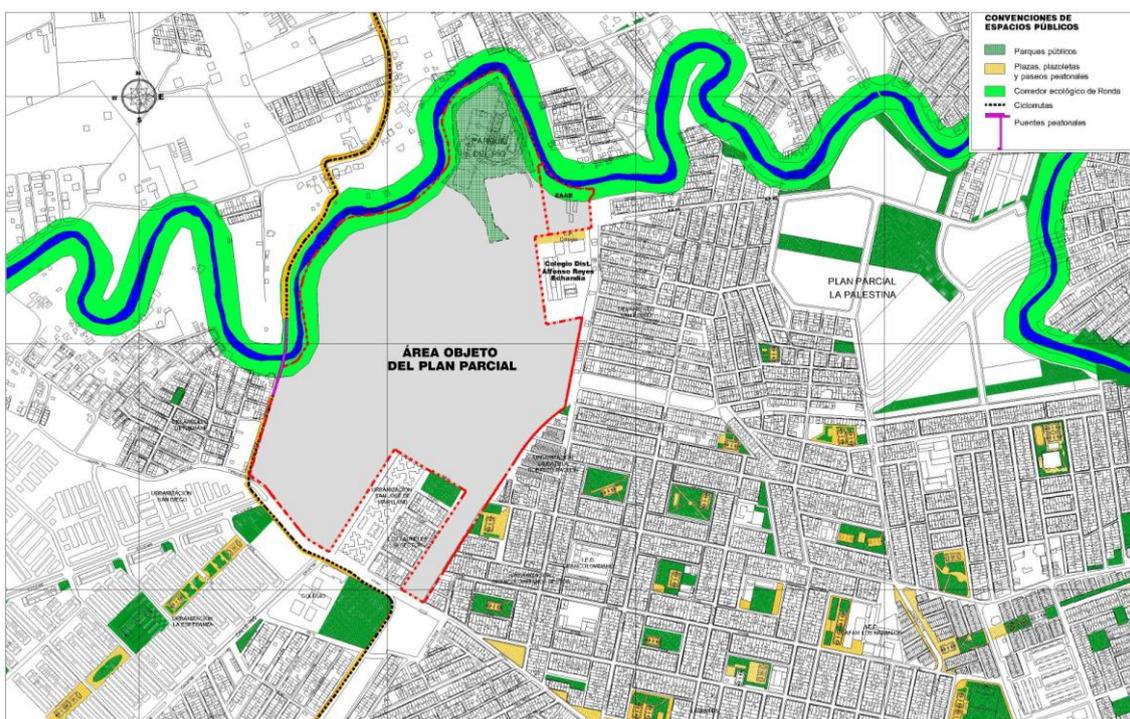


Imagen Plano 14. Estructura de espacio público
Fuente: Consultoría JFM.

La Estructura de Espacios Públicos en el Área de Influencia del Plan Parcial San José de Maryland, está conformada básicamente por los Parques y Plazoletas, producto del proceso de Desarrollo de las Urbanizaciones La Esperanza, San Diego Bosa, Desarrollo San Pedro, desarrollo legalizado Laureles III Sector, Urbanización San José de Maryland Manzana I, Urbanización Ciudadela Roberto Pachón, Urbanización Grancolombiano I Sector y los futuros parques del Plan Parcial La Palestina. Ver Plano

PPD-9/13 Estructura de Espacios Públicos Fuente: (SDP Resolución de Determinantes, UPZ 85. Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo).

La Estructura Ecológica Principal no está articulada al Sistema de Espacio Público y no se considera como parte del mismo. Este es el caso del Río Tunjuelo, su Ronda Hidráulica y ZMPA, que constituyen la parte posterior de los desarrollos.

De acuerdo al análisis efectuado en el Área de Influencia del Plan Parcial y como se aprecia en el Plano PPD-9/13, se generó la siguiente clasificación de Espacios Públicos:

Estructura de Parques Públicos: Corresponde a los Parques Zonales, Vecinales y de Bolsillo y las Zonas Verdes.



Fotografía 18. Parque Zonal Del Río
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Los Parques Zonales en el área de Influencia del Plan Parcial son: La Palestina, Los Naranjos, Tibanica Clarendia, La Esperanza y Parque del Río (este último ubicado dentro del área delimitada del Plan Parcial).

Los Parques Vecinales, de Bolsillo y las Zonas Verdes, corresponden a los procesos de Urbanización citados anteriormente.



Fotografía 19. Parque Vecinal Grancolombiano II Sector
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Estructura de Plazas, Plazoletas y Paseos Peatonales: Localizadas sobre el eje de la Carrera 80J futura Avenida San Bernardino, con Calles 74S y 73DS y en las Zonas de Cesión Tipo A de los procesos de Urbanización.



Fotografía 20. Plazoleta Colegio Distrital Alfonso Reyes Echandía
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 21. Plazoletas sobre la Carrera 80J, Barrio Los Laureles
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

Red de Ciclo rutas: El planteamiento de la Red de Ciclo rutas en el Área de Influencia del Plan Parcial, corresponde a la de la Alameda El Porvenir por el costado Sur Occidental de la Avenida San Bernardino, para luego tomar la Calle 82AS, en sentido Nororiental.

2.3.7. ESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

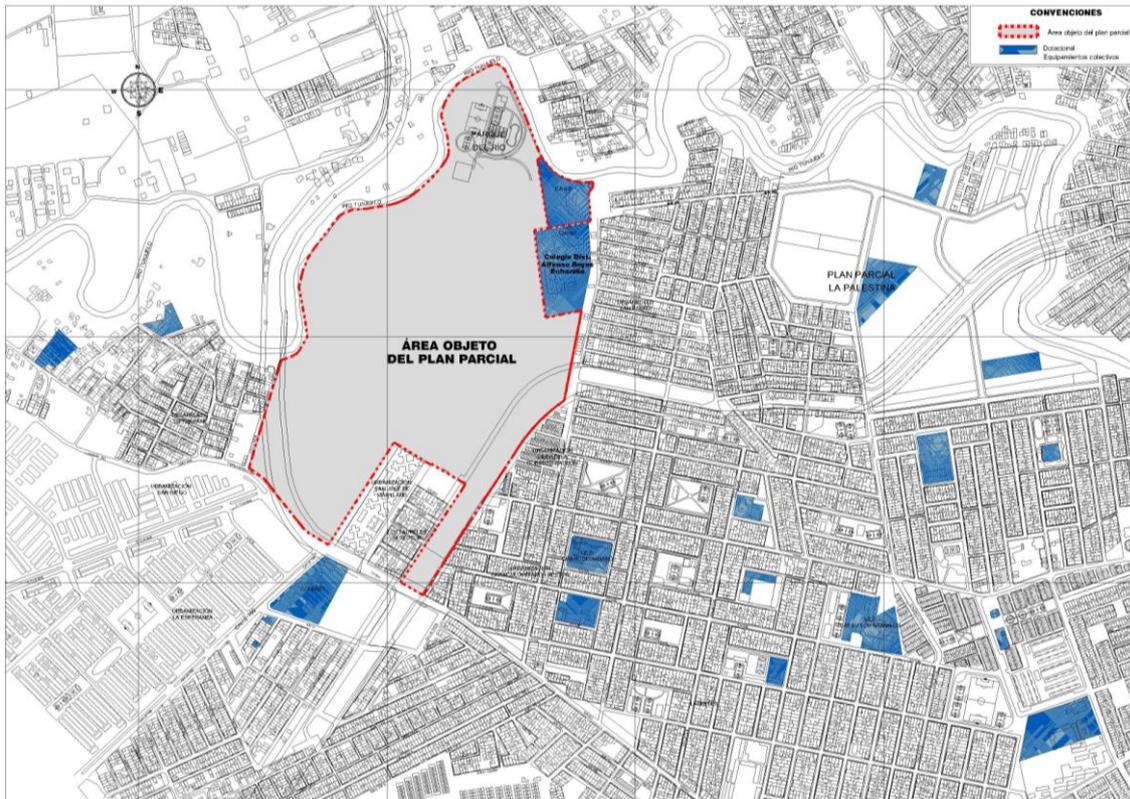


Imagen Plano 15. Estructura de equipamientos
Fuente: Consultoría JFM.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

La Estructura de Equipamientos Urbanos en el Área de Influencia del Plan Parcial, es el producto de las Cesiones Publicas de las Urbanizaciones y su uso básicamente está concentrado en Educación, Bienestar Social, Salud y Culto. Sin embargo la UPZ 85 Bosa Central, presenta un déficit de Equipamiento Comunal Publico para los sectores de educación y Bienestar Social, de acuerdo al estudio realizado para la reglamentación de la UPZ 85. Ver Plano PPD-10/13 Estructura de Equipamientos, Fuente: (SDP UPZ 85, Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo)



Fotografía 22. Equipamientos educativos - Instituto Educativo Distrital Alfonso Reyes Echandía
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 23. Equipamientos educativos – Bienestar Social, Jardín Infantil Laureles. Centro satélite Bosa
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 24. Equipamientos educativos Instituto Educativo Distrital Grancolombiano
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013



Fotografía 25. Equipamientos educativos – Bienestar Social, Jardín Social - Colegio La Esperanza
Fuente: Consultoría JFM. – Fecha: Agosto de 2013

2.3.8. USOS DEL SUELO Y ALTURAS

El Área de Influencia del Plan Parcial, se caracteriza por el uso residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. El desarrollo de las urbanizaciones del entorno es de tipología unifamiliar y bifamiliar, en alturas de 1 a 3 pisos. Sobre el frente de la futura Avenida San Bernardino en la Urbanización La Esperanza y en la Urbanización San José de Maryland Manzana 1 existen desarrollos multifamiliares de 5 pisos. Ver Plano PPD-11 Usos del Suelo, Fuente (SDP UPZ 85, Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo).

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
 ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

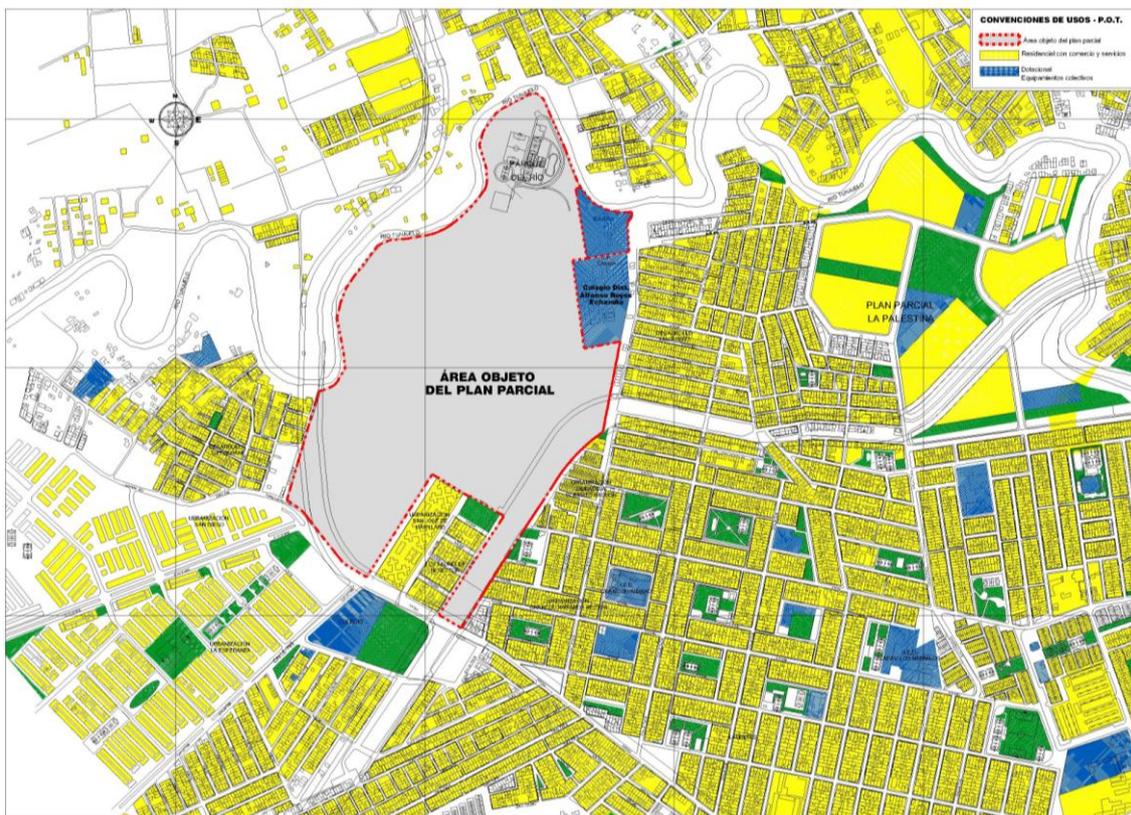


Imagen Plano 16. Usos del suelo
 Fuente: P.O.T. Bogotá Decreto 190 / 2004

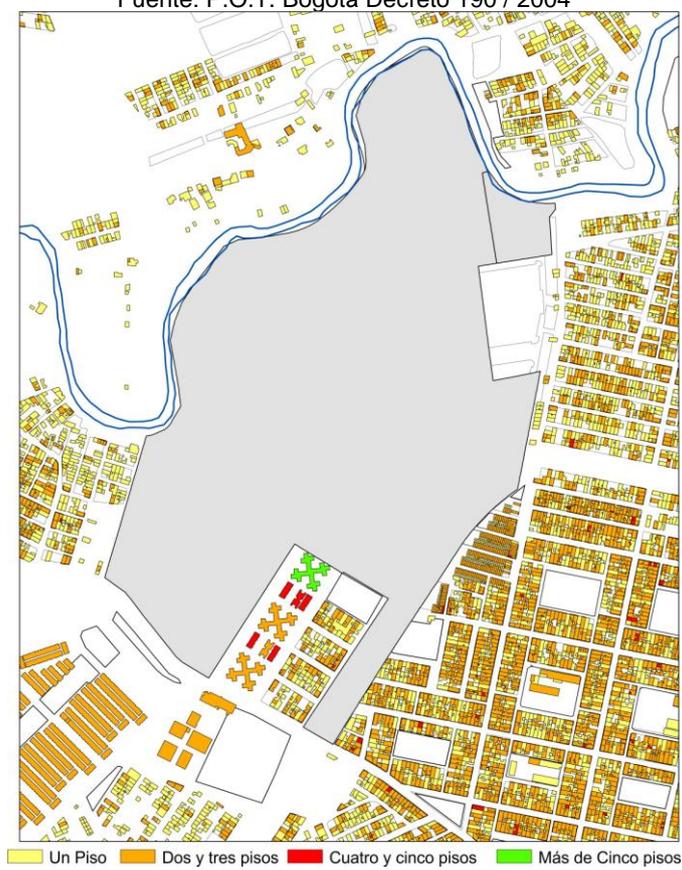


Imagen Plano 17. Altura de edificaciones
 Fuente: Base de datos SDP – Catastro Distrital

2.3.9. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

La localidad de Bosa y por ende el Área de Influencia del Plan Parcial, presenta desarrollos urbanos de estratos uno (1) y dos (2), siendo el estrato predominante el estrato dos (2). La UPZ Bosa Central pertenece en su totalidad al estrato dos (2).



Imagen Plano 18. Estratificación Socio Económica
Fuente: Base de datos SDP – Catastro Distrital

2.3.10. CONCLUSIONES

La zona objeto del Plan Parcial “San José de Maryland” se encuentra ubicada en suelo urbano, en la Localidad No. 7 de Bosa, Unidad de Planeamiento Zonal No. 85 Bosa Central, margen sur del Río Tunjuelo, con un área de 36.68 Ha conformada por dos predios: a) inmueble ubicado en la TV 80J 78-91S y b) inmueble conocido como la Estación de Bombeo de la EAAB. El ámbito del Plan Parcial se encuentra descrito en la Resolución No 0497 del 190 de Mayo de 2013 de la SDP, por la cual se adoptan las Determinantes para la Formulación del Plan Parcial.

La localidad de Bosa presenta desarrollos de Estratos uno (1) y dos (2), siendo el estrato predominante en la UPZ 85 y en el Área de Influencia del Plan Parcial San José de Maryland el estrato dos (2).

En el ámbito geográfico del Plan Parcial, 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 CT-6697 de 28 de Noviembre de 2012 y CT-6825 del 18 de Marzo de 2013.

En la zona de Amenaza Alta por inundación se mantiene la restricción de uso y ocupación del suelo; en dicha zona no se podrán adelantar procesos de urbanización.

Se considera viable adelantar el proceso de desarrollo del Plan Parcial San José de Maryland, en la zona de Amenaza Media y Baja.

La Estructura Ecológica Principal y los elementos que la constituyen, cumplen un papel importante en el Área de Influencia del Plan Parcial, ya que propenden y son el soporte ordenador del equilibrio ambiental del área dado su valor Ecológico y Paisajístico. Los componentes de la Estructura Ecológica Principal son los siguientes:

- Río Tunjuelo, Ronda Hidráulica y la ZMPA
- Corredores Ecológicos de Ronda
- Corredores Ecológicos Viales
- Parque Urbano escala Zonal – Parque del Río
- Parques y Zonas Verdes
- Antiguo Meandro y Madrevieja del anterior cause del Río en el costado occidental del predio.

Dado que en la zona de amenaza alta se encuentra parte de la estructura ecológica principal, como son el Río Tunjuelo, la Ronda Hidráulica y la ZMPA, se deberá definir por parte de las autoridades distritales competentes el manejo que en todos los aspectos se le debe dar a esta zona en el marco de las responsabilidades ambientales públicas inherentes a este tipo de zonas de amenaza alta que forman parte de la estructura ecológica principal, y de las responsabilidades sobre prevención de asentamientos humanos en zonas de amenaza alta.

La localidad de Bosa presenta un déficit significativo de Equipamientos Colectivos, con un déficit de tres veces el indicador promedio de la Ciudad.

La relación de metros cuadrados de zona verde por habitantes es de 2M² x habitante que es bastante bajo.

La Malla Vial Arterial que se encuentra en el Área del Plan Parcial San José de Maryland, la conforman la Avenida Ciudad de Cali vía Tipo V-2 y la Avenida San Bernardino vía Tipo V-3, las cuales una vez se construyan mejoraran las condiciones de accesibilidad del sector con el resto de la Ciudad, al articularse con otras vías de la malla Arterial, Intermedia y Local

2.4. DECISIONES DE ORDENAMIENTO

Las decisiones y determinantes de ordenamiento incorporadas al predio, tales como las Zonas de Amenaza Alta, Media y Baja por inundación, la Estructura Ecológica Principal, la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local, la consolidación sobre el eje de movilidad local de la Carrera 86 de un núcleo de Equipamientos a partir de la Estación de Bombeo de la EAAB, el Colegio de la SED y un predio como parte del Equipamiento del Plan Parcial, permiten la integración de estos elementos con las estructuras ecológica, vial, y de espacios públicos de la ciudad, y adicionalmente refuerza y consolida aun más el uso Dotacional al interior del plan y en su entorno.

Las áreas de Cesiones Públicas del Plan Parcial se articulan con elementos de la Estructura Ecológica Principal, localizándose contiguas a la ZMPA y a la zona de amenaza alta por inundación, permitiendo su integración y conformando así un Eje de Borde de Cesiones para Parques y Equipamientos, tal como se aprecia en el Plano N. 16, Decisiones de Ordenamiento. Adicionalmente, crea valor agregado la conformación de un Parque a escala Zonal como ampliación del ya existente Parque del Río, fortaleciendo a partir de dicho núcleo el mencionado Eje de Borde de Cesiones para Parques y Equipamientos, como prolongación de la Carrera 86; cuyo perfil va en un proceso cambiante de V-6, V-5 y V-4, dada la posibilidad de ubicar en la CP11 EQ. Un equipamiento de transporte para el SITP.

Ver Planos PPD-12/13 Decisiones de Ordenamiento y PPD-13/13 Decisiones de Ordenamiento-Estructura de Movilidad Peatonal Fuente: (SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación: Trabajo de Campo)



Imagen Plano 19. Decisiones de Ordenamiento
Fuente: Consultoría JFM.

2.5. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

La propuesta urbana se circunscribe en un área de territorio de 36.68 HA, conformado por el Norte con el Río Tunjuelo, por el Sur con las Urbanizaciones La Esperanza, San Diego Bosa, desarrollo Legalizado Los Laureles III y Urbanización San José de Maryland Manzana I, por el Oriente Desarrollo San Pedro, Urbanización Ciudadela Roberto Pachón antigua Ciudadela Juan Pablo II y la Urbanización Grancolombiano I Sector por el Occidente con el Río Tunjuelo y el Desarrollo Getsemaní.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

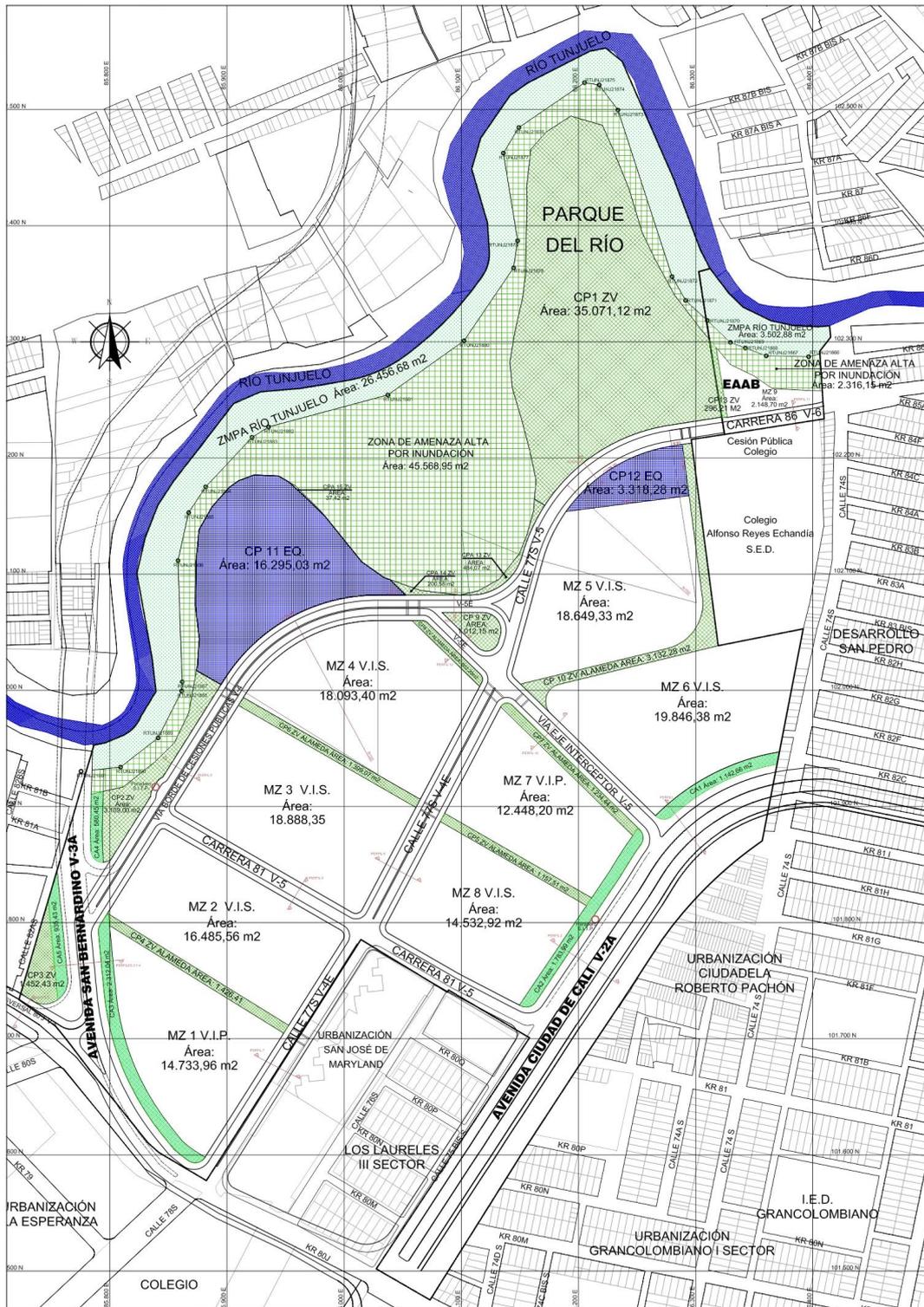


Imagen Plano 20 Planteamiento Urbano del Plan Parcial
Fuente: Consultoría JFM.

La configuración morfológica del Área de Planificación del Plan Parcial, luego de la inserción dentro del predio de los Elementos de la Estructura Ecológica Principal a saber el Río Tunjuelo, el Corredor Ecológico de Ronda, ZMPA del Río Tunjuelo, las Zonas de Amenaza por Inundación, la Estructura de la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local, la configuración del entorno urbano y el Parque Urbano de escala Zonal-Parque

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

del Río, determinan espacialmente dentro del predio y por el hecho de provenir de una sola configuración predial que se denominaba Urbanización San José de Maryland, en el cual su zonificación está claramente determinada, a saber: el Predio de la Estación de Bombeo como un área bruta sin el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas y el resto del predio de propiedad de la Fundación Social para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, con el cumplimiento de los objetivos Generales y Específicos.

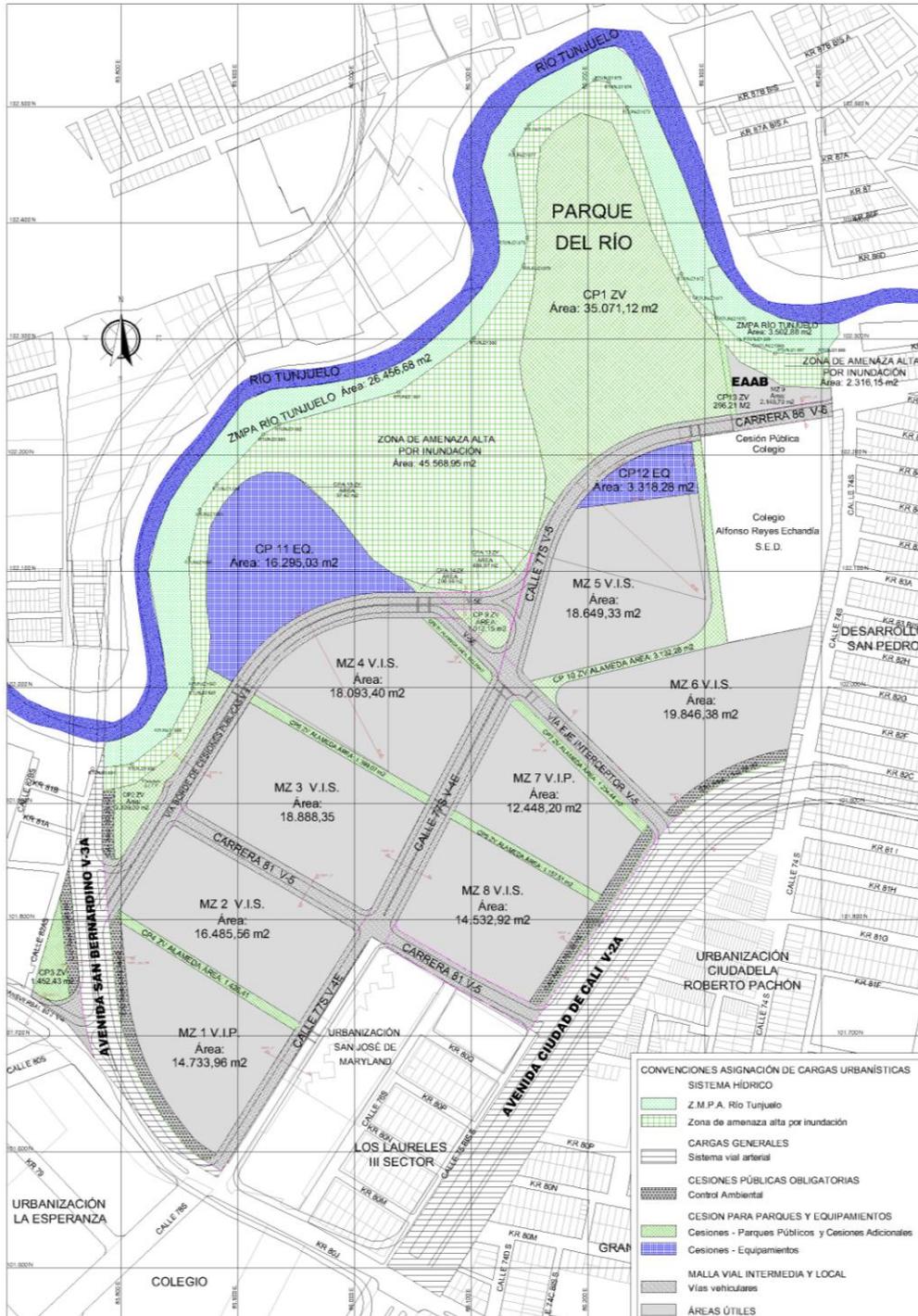


Imagen Plano 21 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Asignación de Cargas Urbanísticas
Fuente: Consultoría JFM

Los objetivos generales y específicos, conllevaron a la implantación de tres (3) Áreas Prediales para el desarrollo de Vivienda, las cuales surgen de la superposición de las vías de la malla intermedia y local, teniendo como eje articulador la Calle 77Sur así:

Una Primera Área Predial localizada en el costado Sur Occidental del predio, determinada entre el Control Ambiental de la Avenida San Bernardino y Carrera 81 con Calle 77S y Vía de Borde de Cesiones Publicas, conformada por dos (2) Manzanas cuya división predial es una Alameda CP4 ZV que partiendo de la calle 77 sur, remata contra el Control Ambiental 3 de la Avenida San Bernardino.

La Segunda Área Predial Localizada entre la Avenida Ciudad de Cali y la Vía de Borde de Cesiones Publicas con la Carrera 81 y Vía V-5 sobre el Eje del Interceptor del Tunjuelo Bajo, conformada por dos (2) Zonas cuyo eje Articulador es la Calle 77Sur, configurada cada una de las Zonas por dos (2) Manzanas cuya división predial son unas Alamedas CP5 ZV y CP6 ZV que partiendo del CA2 de la Avenida Ciudad de Cali, en sentido Sur Oriental remata contra la CP2 ZV y CP11 EQ. Constituyéndose en unos ciclo paseos y peatonales hacia las Zonas Verdes de Cesión y Equipamientos. Además de que sobre el andén del costado Sur Occidental de la Vía V-5 localizada sobre el eje del interceptor del Tunjuelo Bajo, el andén de la V-5 es un canalizador del flujo peatonal desde la Avenida Ciudad de Cali hacia las zonas verdes y de equipamientos, localizados sobre la Vía de Borde de Cesiones Públicas y Equipamientos.

La Tercera Área Predial, localizada en el costado NE del predio, determinada por el Control Ambiental de la Avenida Ciudad de Cali y la Carrera 86 y prolongación de la Calle 77S con Vía V-5 sobre el Eje del Interceptor Tunjuelo Bajo, Colegio de la SED y lindero E del predio, conformada por dos (2) Manzanas y un predio para Cesión Publica Equipamientos CP12EQ, con el fin de configurar y complementar conjuntamente con el Colegio una zona de Equipamientos para el Plan Parcial y su entorno. La configuración planteada en esta Área Predial con uso de vivienda y equipamientos, determinó el planteamiento de una Alameda que permitiera la subdivisión predial de las manzanas y la interrelación con los Equipamientos. Como canalizador del flujo peatonal hacia la CP1 ZV Parque del Río.

El planteamiento Urbanístico del Plan Parcial, se estructura de conformidad con lo establecido en las determinantes para la Formulación del Plan Parcial en la Resolución 0497 de Mayo 10 de 2013 y los objetivos generales y específicos enunciados anteriormente, configurando espacialmente en el predio objeto de la propuesta lo siguiente:

2.5.1. Sistema de Movilidad y Propuesta Vial

Las Vías de la Malla Arterial de la Ciudad, que tangencialmente tocan el predio a saber la Avenida San Bernardino Vía Tipo V-3A por el costado Sur y Sur Occidental y la Avenida Ciudad de Cali por el costado Oriental, actúan como elementos articuladores del predio con la Ciudad. Ver Plano PPD-7/13 Estructura de Movilidad (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación Investigación Trabajo de Campo).

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

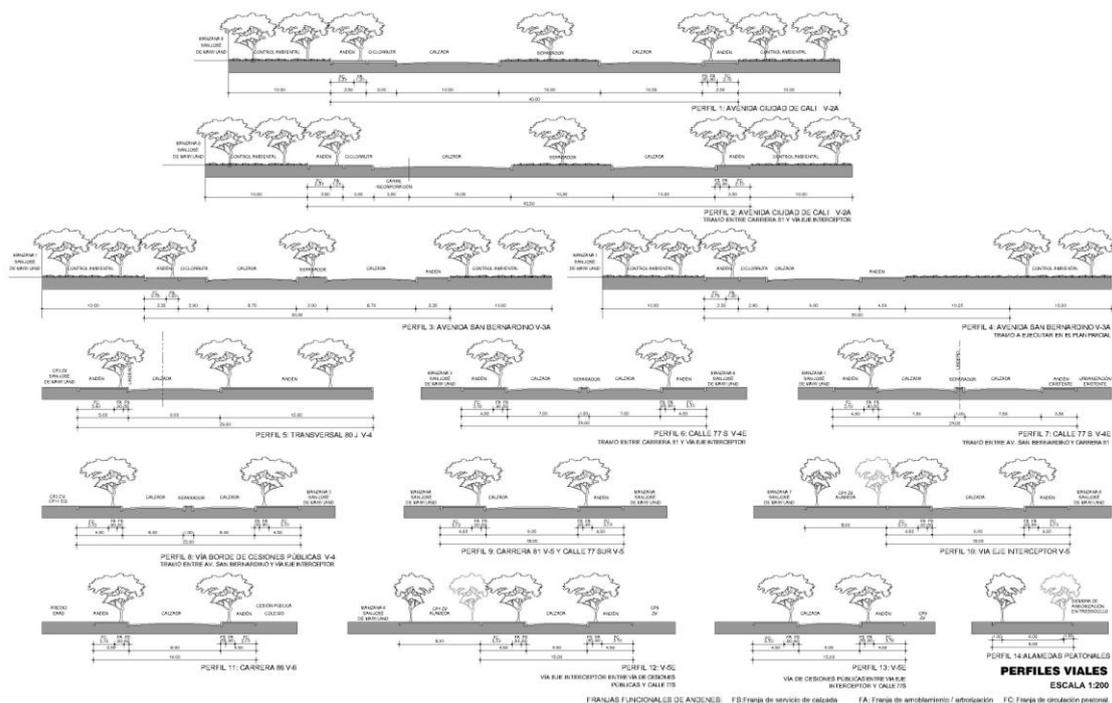


Imagen Plano 22 Planteamiento Urbano – Perfiles Viales
 Fuente: Consultoría JFM.

Para garantizar la continuidad de los circuitos viales y el acceso a las manzanas útiles y la conectividad al interior y fuera del Plan Parcial, el Urbanizador Responsable construirá la calzada norte de la Avenida San Bernardino, dentro de su linderó, con el fin de garantizar la conectividad y accesibilidad al predio objeto del Plan, ya que la Avenida Ciudad de Cali tiene solamente unas reservas de tierra en el desarrollo San Pedro y en el Plan Parcial La Palestina, sin posibilidades de articulación vial con la Ciudad y el entorno. Ver Imagen Plano No 23 Detalle Calzada Avenida San Bernardino. Fuente (Consultor Formulación)

El promotor del plan entregará como carga general todo el suelo de la Avenida San Bernardino vía V-3 A y el 67,99% del suelo de la Avenida Ciudad de Cali, equivalente a 19.885,18 M2.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
 ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

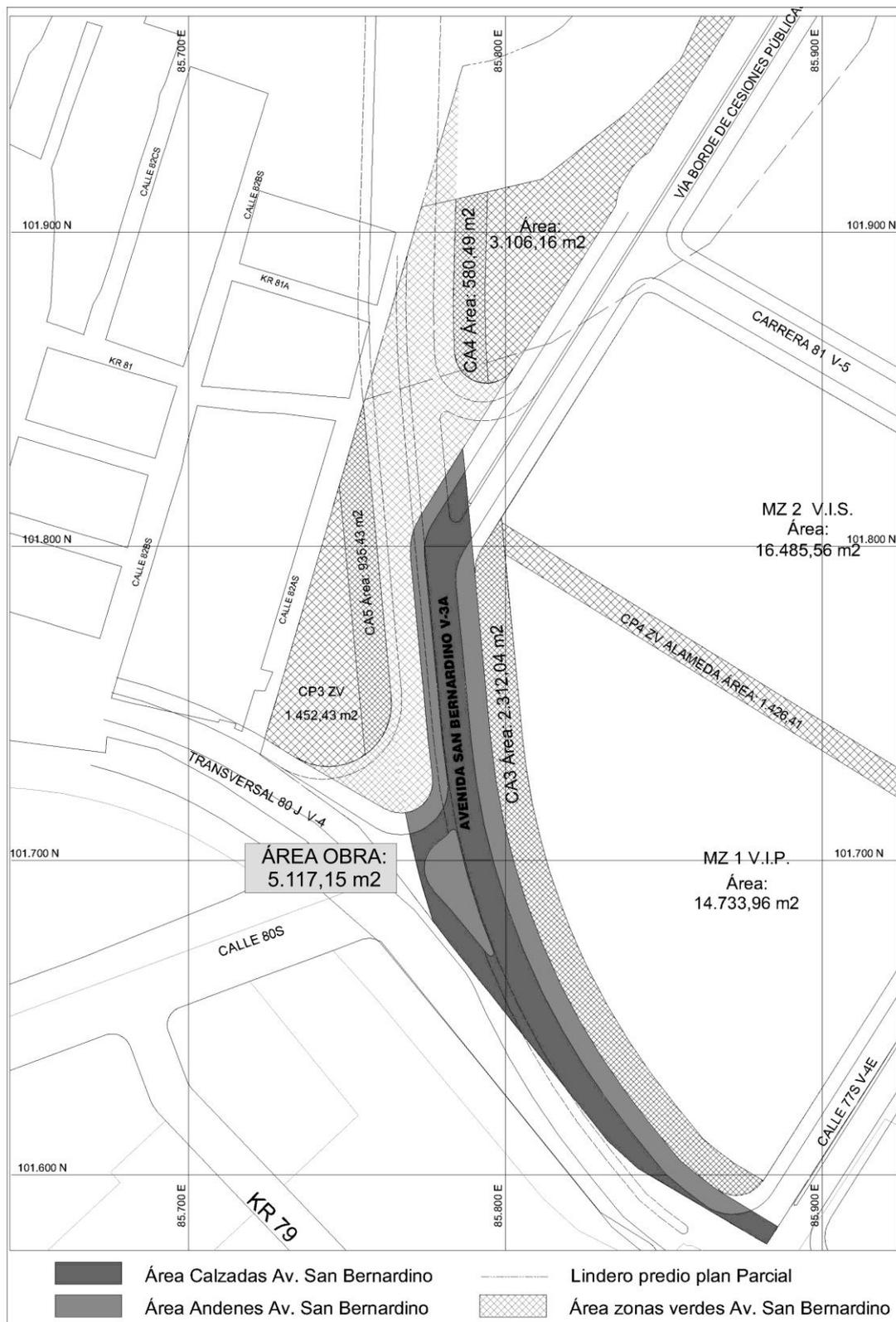


Imagen Plano 23. Detalle de la calzada norte de la Avenida San Bernardino, que construirá el urbanizador responsable
 Fuente: Consultoría JFM.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
 ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

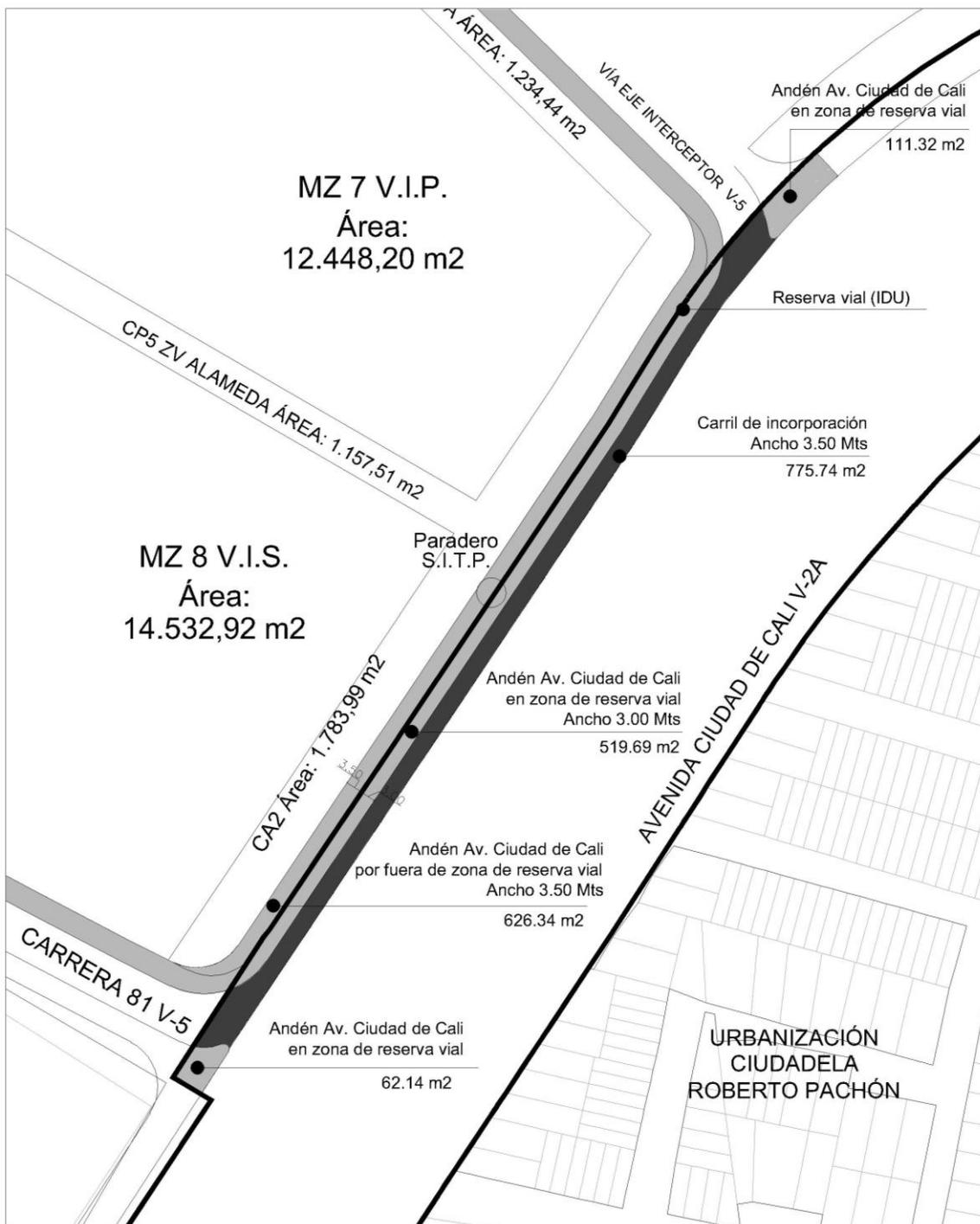


Imagen Plano 24. Detalle de andén occidental y carril de la Av. Ciudad de Cali, que construirá el urbanizador responsable
 Fuente: DAPD - Consultoría JFM.

Las Vías de la Malla Vial intermedia y local a saber la Calle 77 Sur y Carrera 81 determinantes insertas en el predio como vías de Tipo V-4 y V-5 en los desarrollos existentes en él y cuyos orígenes de destino parten de las vías de la malla arterial, generan en el caso de la Calle 77S el eje articulador de la Propuesta Urbana.

Este eje que se estructura como continuación del eje de la Urbanización La Esperanza, que partiendo de la Avenida San Bernardino continúa en dirección Nororiental hasta la intersección con la Carrera 86 vía local de tipo V-6, articulándose con el Plan Parcial La Palestina. Este Corredor de Movilidad Local en los desarrollos legalizados Islandia y San Pedro, integra la propuesta Urbanística del Plan con la estructura urbana del entorno, generando a través de la Calle 71 Sur, Avenida San Bernardino y Calle 77Sur, el Corredor de Movilidad Local citado. Ver Plano PPD 8/13 (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación: Investigación Trabajo de Campo)

- Así mismo la Carrera 86 se continúa al interior del Plan Parcial tangencialmente en dirección Sur Occidental entre los Dotacionales Estación de Bombeo, el Colegio de la SED, hasta la intersección con la Zona Alta de inundación en una línea curva. Esta continua al Occidente sobre la Zona Media de inundación, para luego tomar una dirección Sur Oriental hasta la Avenida San Bernardino configurando un borde de Cesiones para Parques y Equipamientos. Lo anterior permite, la valoración espacial y ecológica del borde del Río Tunjuelo.

Partiendo de la Avenida Ciudad de Cali en sentido Nor Oriental, la Carrera 81 Vía Tipo V-5 es una determinante existente dentro del predio, la cual continúa a partir de la Calle 77Sur, como una V-5 hasta su intersección con la vía de borde de las Cesiones Públicas. Partiendo de la Avenida Ciudad de Cali sobre el eje del Interceptor del Tunjuelo Bajo en dirección Nor Occidental, se plantea una vía de Tipo V-5, hasta la intersección con la Vía de borde de cesiones la cual incluye una Alameda CP7 ZV y CP8 ZV como eje peatonal articulador con la Alameda CP10 ZV. Dichas alamedas rematan en la Zona de Equipamientos CP11 EQ y todas las Cesiones y Zonas Verdes del borde del Río Tunjuelo. Ver Plano PPD-12/13 y PPD-13/13 (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación Investigación Trabajo de Campo)

2.5.2. Sistema de Espacio de Espacio Público y Equipamientos

- La propuesta urbana contempla 49.892,82 M2 para zonas verdes y recreativas y 19.613,31 M2 para equipamientos.
- La articulación de las Cesiones Públicas de la Propuesta, conforma toda una red con la Alameda el Porvenir, los sistemas de Ciclorrutas, Alamedas, Parques Zonales y Vecinales del área, el sistema de movilidad peatonal, integran de esta manera todo el sistema de espacio público del Plan Parcial y su entorno. Ver Plano Estructura del Plan Parcial 1/2 (Fuente: SDP Resolución de Determinantes, Consultor Formulación Investigación Trabajo de Campo)

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

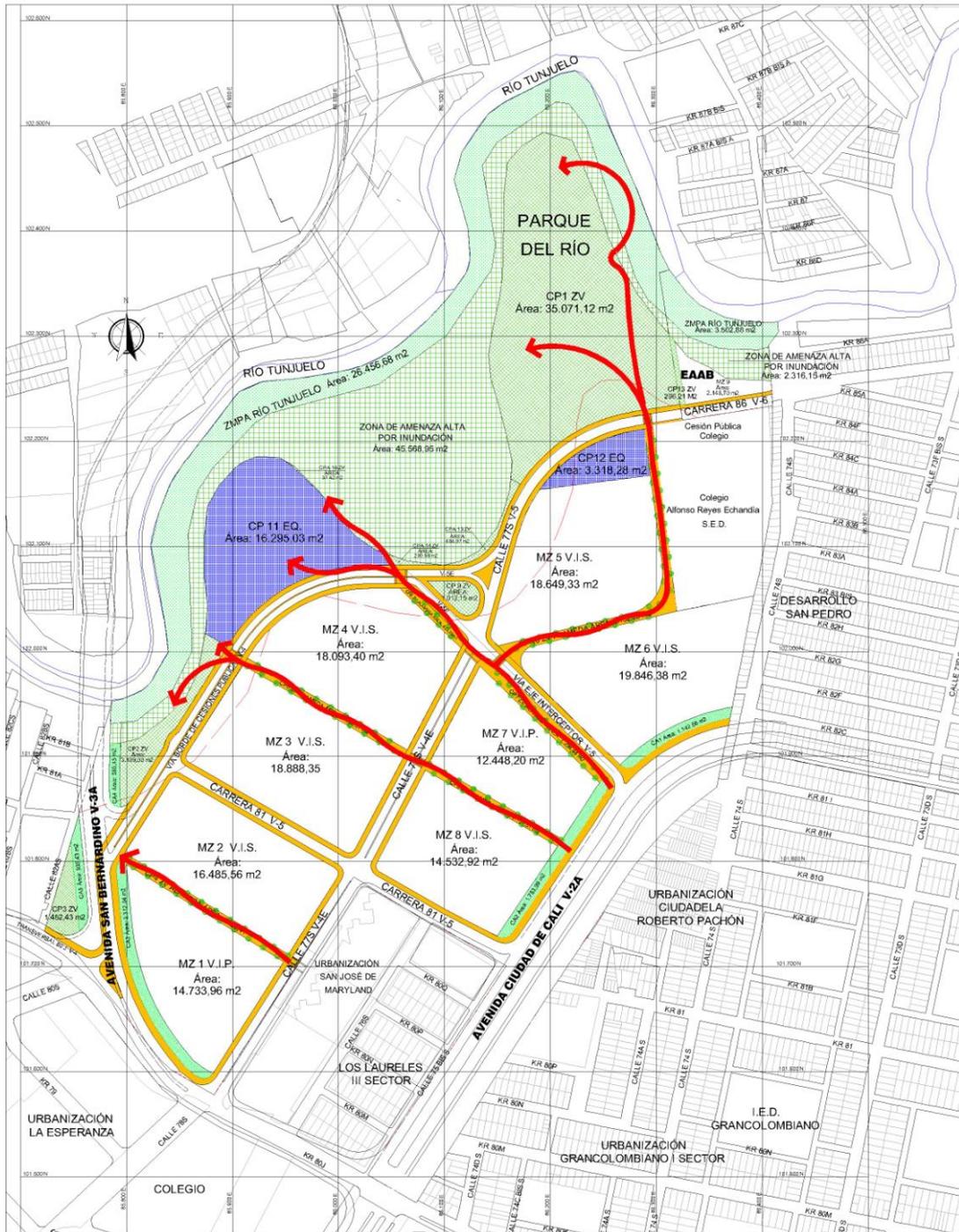


Imagen Plano 25 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Estructura de Movilidad Peatonal
 Fuente: Consultoría JFM.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
 ALCALDÍA LOCAL DE BOSA



Imagen Plano 26 Relación del Plan Parcial San José de Maryland con la Estructura Ecológica Principal
 Fuente: Consultoría JFM.



Imagen Plano 27 Relación del Plan Parcial San José de Maryland con la Estructura de Equipamientos
 Fuente: Consultoría JFM.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

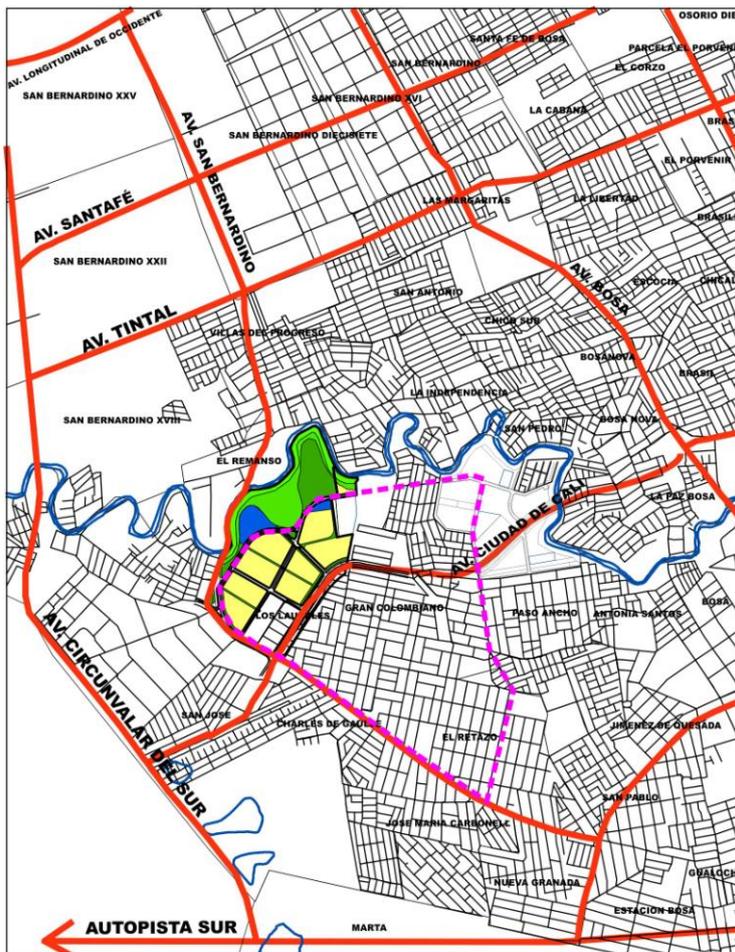


Imagen Plano 28 Relación del Plan Parcial San José de Maryland con la Estructura de Movilidad
Fuente: Consultoría JFM.

2.5.3. Usos del Suelo

Los predios incluidos en el ámbito geográfico del plan parcial se encuentran distribuidos en nueve (9) manzanas y podrán desarrollar los usos dentro del área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial y Área de Actividad Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos, de la siguiente manera:

Manzanas	Área de Actividad	Uso principal	Uso complementario
1, 2,3,4,5,6,7y 8	Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	Comercio Vecinal sin sobrepasar 500 M2 por manzana.
9	Dotacional- Zona de Servicios Urbanos Básicos	Estación de Bombeo EAAB	

PROVISIÓN DE VIS Y VIP	El Plan Parcial propone mínimo 20% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario, localizado en las manzanas 1 y 7. Las restantes Manzanas 2,3,4,5,6 y 8, serán desarrolladas en Vivienda de Interés Social VIS	Artículo 20 del Decreto Nacional 075 de 2013
-------------------------------	--	--

Cesión Para Equipamientos Públicos

En las cesiones públicas para equipamientos, la Administración Distrital podrá desarrollar usos de educación, bienestar social y/o salud para atender el déficit de equipamientos del sector identificado en las determinantes del Plan Parcial. Sin embargo, para la utilización estratégica y eficiente del suelo público, será posible la localización de equipamientos o infraestructura del SITP sin perjuicio del desarrollo de los usos de educación, bienestar social y/o salud.

En los usos desarrollados en las zonas de cesión para equipamiento comunal público la Administración Distrital deberá garantizar la mitigación de los impactos negativos que puedan generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual se deben tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, sociales, sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas vigentes respecto de cada materia.

2.5.4. Normas Volumétricas y Asilamientos

Vivienda y Comercio

La altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de los aislamientos contemplados en el presente decreto, con las siguientes precisiones:

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

Se deberá generar antejardín contra todas las vías y alamedas, a excepción de aquellos costados que cuenten con control ambiental. Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamientos Y Antejardines

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES	CONTRA PREDIOS VECINOS
Vivienda Multifamiliar, dotacional, servicios y comercio.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.				
Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.				

Estacionamientos

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
multifamiliar	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda	Privados:	1 x 8 viviendas
		Visitantes:	1 x 18 viviendas

Cesión Pública para Equipamientos

Las normas urbanísticas aplicables a las zonas de cesión para equipamientos son las establecidas por la Administración Distrital dependiendo del uso específico del mismo.

2.6. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

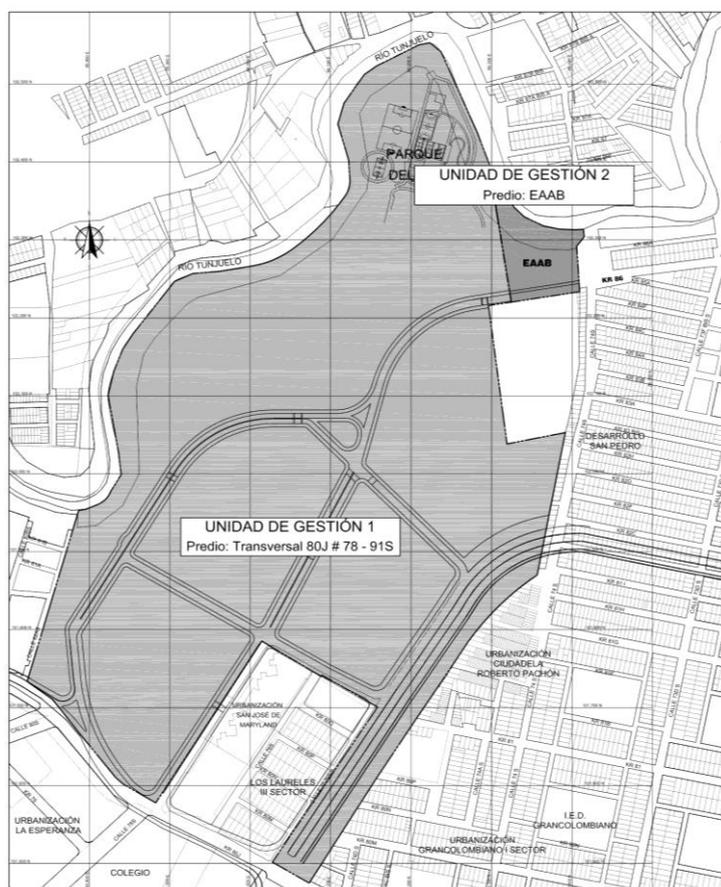
2.6.1. ESTRATEGIA DE GESTIÓN

En cumplimiento de lo ordenado en el numeral 1.3 del Artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, a continuación se presenta la estrategia de gestión y financiación del Plan Parcial San José de Maryland:

El desarrollo del Plan Parcial se lleva a cabo a través de unidades de gestión urbanística que corresponden al inmueble de la TV 80 J 78-91 Sur de propiedad de la Fundación Social y al inmueble de la Estación de Bombeo de la EAAB. Lo anterior tomando en consideración que cada una de las unidades de gestión urbanística planteadas corresponde a un solo inmueble, y este, a su vez, es propiedad de un sólo propietario, y por lo tanto a estas se les debe dar el tratamiento de unidades de gestión, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2007.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

De esta manera se plantean dos Unidades de Gestión Urbanística, las cuales se encuentran identificadas en el capítulo denominado Delimitación de Unidades de Gestión Urbanística del presente documento.



Plano 29 Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Unidades de Gestión Urbanística
Fuente: Consultoría JFM.

Cada unidad de gestión que compone el Plan Parcial “San José de Maryland”, será urbanizada y construida como una unidad de planeamiento independiente, es decir, que su desarrollo no dependerá de la ejecución de la otra.

En consecuencia, para efectos del desarrollo de cada unidad de gestión, el propietario respectivo podrá solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto general, en los términos del artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que la modifique, complemente o derogue, sin que se requiera previamente adelantar el procedimiento administrativo al que se refiere el capítulo VI del Decreto Nacional 2181 de 2006.

2.6.2. ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN

Tomando en consideración que el presente Plan Parcial será desarrollado a través de Unidades de Gestión, en cada una de éstas se deberá definir las estrategias que se plantearán para efectos de lograr la financiación requerida para su ejecución.

No obstante, para efectos de financiar su ejecución, además de los aportes en dinero que podrán realizar los propietarios, se podrá acudir a la vinculación de inversionistas y/o a la obtención de créditos, con el propósito de obtener los recursos económicos

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

necesarios para atender las cargas generales y locales que deban asumir de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios realizado en el presente caso, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 436 de 2006, así como los demás costos requeridos para la ejecución del proyecto respectivo.

De igual manera, y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, en concordancia con lo previsto en el Decreto Distrital 436 de 2006, las entidades públicas deben asumir la financiación de las cargas generales que, de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios, no deban ser asumidas por los propietarios de cada unidad de gestión.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND					
FASES	UG	No. DE VIVIENDAS		TOTAL DE VIVIENDAS	PERIODO DE EJECUCIÓN
		VIP	VIS		
1	1	1199	2095	3294	2014-2015
2	1		2000	2000	2016-2017

Este cronograma es de carácter indicativo y dependerá de las condiciones del mercado en el desarrollo del proyecto.

2.7. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA

En virtud de que en el Plan Parcial no se va a destinar los predios a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo en términos de índices de edificabilidad, no habrá lugar a la generación de efecto plusvalía. No obstante lo anterior, de conformidad con las normas legales, reglamentarias y locales que rigen la materia, este es un tema que deberán evaluar las autoridades Distritales competentes en el marco de sus respectivas competencias y de dicha normatividad.

El análisis comparativo de la normatividad anterior y actual de los predios que conforman el Plan Parcial, servirá para determinar si en estos se configura algún hecho generador de plusvalía.

Norma Anterior

Acuerdo 7/79

Acta Final de Concertación Agosto 13 de 1991 Decreto 032/80

Decretos 2489/1980,1131 /1986

Normas de Desarrollo por Urbanización

Zonificación: RDPAM-RDN

Densidad: Mas de 180 V/H

Área Neta Urbanizable: 33.95 Ha

Número Total de Viviendas: 6.111 Unidades

Área Promedio Vivienda: 60.00 M2

Área Total Construida: 336.660 M2

Norma Actual

POT

Decretos 190 y 327/2004
UPZ 85 Bosa Central, Decreto 313-06/09/2005

Normas de Desarrollo por Urbanización

Tratamiento:	Desarrollo
Área de Actividad:	Residencial
Área de Actividad:	Dotacional, Zona de Servicios Urbanos Básicos –Estación de Bombeo EAAB
Área Neta Urbanizable Área de Actividad Residencial:	247.602,52 M2
Área Neta Urbanizable Área de Actividad Dotacional:	3.668,18 M2
Número Total de Viviendas VIS y VIP (IE Básico):	3.202 Unidades
Área Producto Inmobiliario Tipo:	65.00 M2
Área Total Construida Vivienda VIS y VIP:	208.139,06 M2
Área Total Construida Dotacional (IE Básico):	3.668,18 M2

2.8. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN USO O DESTINO

La propuesta de cuantificación general de edificabilidad total, según uso y destino para el uso de Vivienda planteado en el Plan Parcial, es el siguiente:

Uso: Vivienda VIS

Índice de Ocupación / ANU:	0.28
Índice de Edificabilidad/ ANU:	0.80
Índice de Edificabilidad Final/ANU:	1.349

Área Unidad de Vivienda (Dcto 436 de 2006):	65.00 M2
Número total de Viviendas planteadas en los Mz:	4.095 Unidades
Área total construida en Vivienda VIS:	266.187,49 M2

Uso: Vivienda VIP

Índice de Ocupación / ANU:	0.28
Índice de Edificabilidad/ANU:	1.00
Índice de Edificabilidad Final/ANU:	1.55

Área Unidad de Vivienda (Dcto 436 de 2006):	65.00 M2
Número Total de Viviendas planteadas en las Mz:	1.199 Unidades
Área Total Construida en Vivienda VIP:	77.936,44 M2

Uso: Dotacional Servicios Urbanos Básicos

Índice de Ocupación / ANU	
Índice de Edificabilidad / ANU:	1.00
Índice de Edificabilidad Final/ANU:	1.00
Área Total Construida Dotacional Servicios Urbanos Básicos:	3.668,18 M2

2.9. CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCION:

La cuantificación Financiera de la Intervención se estima en \$ 21.125'287.920, valor que corresponde al costo de las cargas locales a saber:

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSÁ

VALORACION CARGAS LOCALES			
Ítem	Área	Vlr / m2	Vlr Total
CONTROL AMBIENTAL	6.754,57	\$ 21.000	\$ 141.845.970
MALLA VIAL LOCAL	38.461,13	\$ 300.200	\$ 11.546.031.226
CESION PARA PARQUES PUBLICOS	49.892,82	\$ 125.000	\$ 6.236.602.500
CESIÓN ADICIONAL	722,07	\$ 125.000	\$ 90.258.750
CESION PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	19.613,31	\$ 17.000	\$ 333.426.270
VIA ACCESO SOBRE AVENIDA SAN BERNARDINO	5.117,15	\$ 300.200	\$ 1.536.168.430
VIA ACCESO SOBRE AVENIDA CALI	1.468,87	\$ 300.200	\$ 440.954.774
FORMULACIÓN DE PLAN PARCIAL	0,00	\$ 800.000.000	\$ 800.000.000
TOTAL COSTOS CARGAS LOCALES			\$ 21.125.287.920

2.10.DETERMINACION PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO / DECRETO 436 DE 2006

En el plan parcial se desarrollará vivienda de interés social y prioritario, en cumplimiento de las normas nacionales y distritales sobre la materia. Es así como, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y 436 de 2006 y el Decreto Nacional 075 de 2013 se prevé el desarrollo aproximado de 5.294 unidades de vivienda, en un área 133.678,10 m2 de área útil de uso residencial, así:

USO	PRODUCTO INMOBILIARIO	TAMAÑO PROMEDIO	TOTAL DE VIVIENDAS
VIVIENDA	VIVIENDA VIP	65.00 M2	1.199
VIVIENDA	VIVIENDA VIS	65.00 M2	4.095

En concordancia con el Decreto Nacional 075 de 2013 “*Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones*”, para el Tratamiento de Desarrollo en predios con usos diferentes al industrial o al dotacional, el mínimo establecido para generación sobre área útil es del 20%, tal como lo establece el artículo 4º del mencionado Decreto Nacional en los siguientes términos:

“Artículo 4. *Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de*

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondientes licencia de urbanización.

Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contengan usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

TIPO DE VIVIENDA	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial de vivienda
VIP	20%

De acuerdo con todo lo anterior, este plan parcial generará como mínimo 1.100 viviendas de interés prioritario en 27.182,16 m2 que corresponden mínimo al 20% del área útil del suelo destinado a uso residencial, así:

TIPO DE VIVIENDA	MANZANA DEL PP	AREA
VIP	Manzana 1	14.733,96
	Manzana 7	12.448,20
TOTAL		27.182,16

2.11. ESTIMATIVOS DE POBLACION Y CÁLCULO DE CESIONES DE AREAS VERDES REQUERIDAS SEGÚN EL ESTANDAR DE 4 M2 DE AREA VERDE x HAB

**EXIGENCIA DE ZONAS VERDES SEGÚN
DECRETO 436 DE 2006**

Uso	Área Total construida	Area promedio vivienda Dec 436	Número Viviendas	Habit prom/viv	Número Habit	Zona verde por Hab	Total Zonas verdes
VIVIENDA VIS	266.187,48	65,00	4.095	3,44	14.087,46	4,00	56.349,8
VIVIENDA VIP	77.936,44	65,00	1.199	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	344.123,93		5.294		14.087,46		56.349,8

2.12.ZONAS VERDES PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL SEGÚN ESTÁNDAR DE 4M2 DE AREA VERDE x HABITANTE

ZONAS VERDES PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL	AREA (M2)
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	0,0
CONTROL AMBIENTAL	6.754,57
CESION PARA PARQUES PUBLICOS	49.596,61
CESION ADICIONAL	0,0
TOTAL ZONAS VERDES PROPUESTAS	56.351,18
ZONAS VERDES PROPUESTAS/HABITANTE	4,00
TOTAL ZONAS VERDES EXIGIDAS	56.349,84
ZONAS VERDES EXIGIDAS/HABITANTE	4,00
ZONAS VERDES FALTANTES	0

2.13.PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN URBANISTICA (VER PLANO PPF-2, PLANOS DE LA FORMULACION)

En cumplimiento de lo ordenado en el numeral 1.3 del Artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, a continuación se presenta la estrategia de gestión y financiación del Plan Parcial San José de Maryland:

El desarrollo del Plan Parcial se lleva a cabo a través de unidades de gestión urbanística que corresponden al inmueble de la TV 80 J 78-91 Sur de propiedad de la Fundación Social y al inmueble de la Estación de Bombeo de la EAAB. Lo anterior tomando en consideración que cada una de las unidades de gestión urbanística planteadas corresponde a un solo inmueble, y este, a su vez, es propiedad de un sólo propietario, y por lo tanto a estas se les debe dar el tratamiento de unidades de gestión, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2007.

De esta manera se plantean dos Unidades de Gestión Urbanística, las cuales se encuentran identificadas en el capítulo denominado Delimitación de Unidades de Gestión Urbanística del presente documento.

Unidades de gestión y etapas para el desarrollo del plan parcial. El presente plan parcial se desarrollará en dos (2) unidades de gestión, tal como se encuentran identificadas en el plano Estructura del Plan Parcial No. 2/2 "Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Gestión Urbanística, Etapas de Desarrollo Previstas, que hace parte del presente decreto, así:

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

ITEM	UG - 1				UG - 2				
	PREDIO TRANSVERSAL 80J # 78 - 91S				PREDIO EAAB - DOTACIONAL				
	ÁREA M2	ÁREA BRUTA URBANIZ	% A.N.U.	% A.B.C.C.	ÁREA M2	ÁREA BRUTA URBANIZ	% A.N.U.	% A.B.C.C.	
1	ÁREA BRUTA	357.321,19	100,00%			9.487,21	100,00%		
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	72.025,63	20,16%			5.819,03	61,34%		
2.1	SISTEMA HÍDRICO								
2.1.1	Z.M.P.A. Río Tunjuelo	26.456,68	7,40%			3.502,88	36,92%		
2.1.2	Zona de amenaza alta por inundación (FOPAE)	45.568,95	12,75%			2.316,15	24,41%		
3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	285.295,56	79,84%			3.668,18	38,66%		
3.1	SUELO CARGAS GENERALES	37.693,04	10,55%						
3.1.1	SISTEMA VIAL ARTERIAL								
	Avenida Ciudad de Cali	29.248,04	8,19%						
	Avenida San Bernardino	8.445,00	2,36%						
4	ÁREA NETA URBANIZABLE			247.602,52	100,00%			3.668,18	100,00%
5	CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS								
5.1	CONTROL AMBIENTAL			6.754,57	2,73%				
5.1.1	Control ambiental avenida Ciudad de Cali			2.926,65	1,18%				
5.1.2	Control ambiental avenida San Bernardino			3.827,92	1,55%				
6	ÁREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			240.847,95				3.668,18	100,00%
6.1	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS			69.209,92	27,95%	28,74%		296,21	8,08%
6.1.1	Cesión para parques públicos			49.596,6100	20,03%	20,59%		296,21	8,08%
6.1.2	Cesión para equipamientos			19.613,3100	7,92%	8,14%			
6.2	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL			37.237,85	15,04%	15,46%		1.223,28	33,35%
6.2.1	Vías vehiculares			37.237,85	15,04%	15,46%		1.223,28	33,35%
6.3	CESIONES ADICIONALES			722,07	0,29%	0,30%			
7	ÁREA ÚTIL			133.678,10	53,99%	55,50%		2.148,70	58,58%
7.1	ÁREA ÚTIL VIVIENDA			133.678,10	53,99%	55,50%			
7.2	ÁREA ÚTIL DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BÁSICOS							2.148,70	58,58%

Para la expedición de las licencias de urbanización, el urbanizador garantizará las cesiones de suelo y la financiación de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con las obligaciones definidas en el presente decreto y la normativa vigente sobre la materia.

Las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente plan parcial, incluirán los compromisos resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios, de conformidad con las normas legales y reglamentarias que rigen la materia.

Condiciones para el desarrollo de las unidades de gestión urbanística. El Desarrollo de las unidades de gestión urbanística del Plan Parcial San José de Maryland, deberá adelantarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 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 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Para la entrega anticipada de cesiones deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 53 del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya, así como a las instrucciones que imparta sobre el particular la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y/o el Departamento

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

Administrativo de Defensoría del Espacio Público (DADEP), en los asuntos de competencia de cada una de esas entidades.

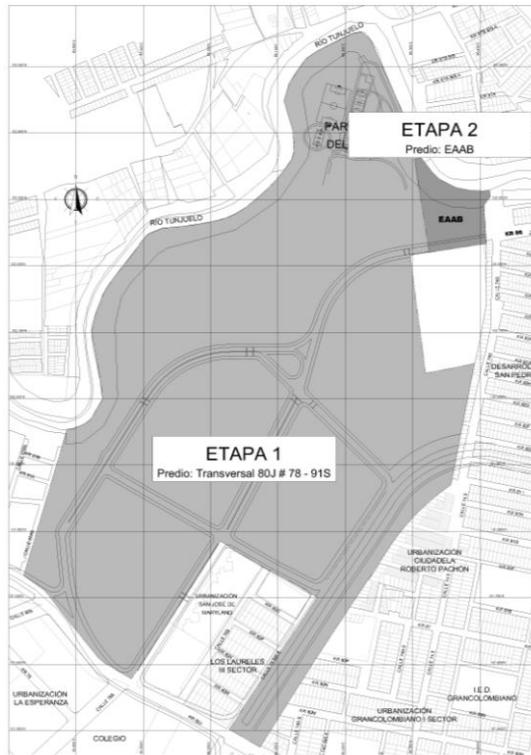


Imagen Plano 30. Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Etapas de construcción previstas
Fuente: Consultoría JFM.

2.14. PROPUESTA TRAZADO DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS (VER PLANO PPF-2 , PLANOS DE LA FORMULACIÓN)



Imagen Plano 31. Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Redes de Acueducto
Fuente: Consultoría JFM.

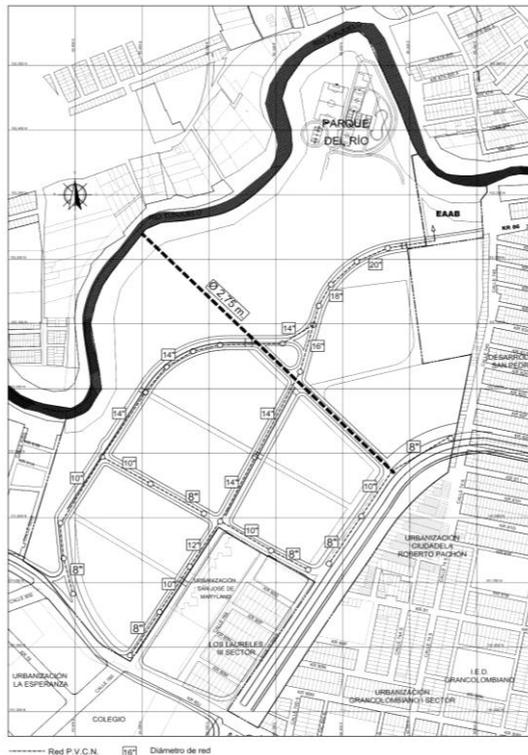


Imagen Plano 32. Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Redes de Alcantarillado Sanitario
Fuente: Consultoría JFM.

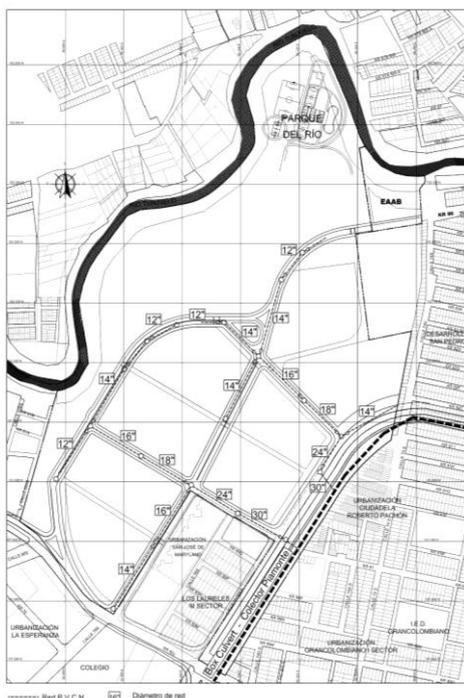


Imagen Plano 33. Planteamiento Urbano del Plan Parcial – Redes de Alcantarillado Pluvial
Fuente: Consultoría JFM.

ALCANTARILLADO SANITARIO

NORMATIVIDAD APLICADA

Para el planteamiento a nivel de anteproyecto al diseño del sistema de alcantarillado sanitario se tuvieron en cuenta las siguientes normas vigentes de la EAAB-ESP:

- NS-029: Pozos de Inspección.
- NS-031: Estudios de población y demanda de agua en sectores específicos de la ciudad.
- NS-035: Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado.
- NS-046: Requisitos para la elaboración y entrega de planos de obra construida de redes de acueducto y alcantarillado.
- NS-054: Presentación de diseños de sistemas de alcantarillado.
- NS-085: Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado.
- NS-090: Protección de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado.
- NS-097: Criterios de diseño de estaciones de bombeo de alcantarillado.
- NS-123: Criterios para la selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado.
- NP-027: Tuberías de alcantarillado.
- NP-040: Rellenos.

Según lo expuesto en la Factibilidad de Servicios 10200-2012-1788 expedida el 26 de diciembre de 2012 por la EAAB-ESP, el predio se encuentra dentro de la subcuenta sanitaria Bosa, por lo tanto el caudal sanitario se deberá drenar por gravedad hacia el Interceptor Tunjuelo Bajo.

Los alineamientos de los colectores se realizaron tomando como base los corredores viales del proyecto y siguiendo la normatividad vigente, de tal modo que las todas las manzanas distribuidas en el diseño urbanístico quedan cobijadas por colectores para su conexión definitiva.

Los pozos fueron numerados en forma consecutiva de orden par y corresponden al sentido del flujo en cada tramo, según lo indicado en los planos de diseño anexo.

CONEXIÓN DE DESAGUES DE AGUAS RESIDUALES

Como solución para el drenaje de las aguas residuales del PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND, mientras entra en operación el interceptor Tunjuelo-Canoas se propone lo siguiente:

El cálculo preliminar indica que el sistema de alcantarillado sanitario del proyecto puede conducir las aguas por gravedad hasta la (EBAR) Estación de Bombeo de Aguas Residuales Cartagenita, la cual se localiza sobre la margen izquierda del Rio Tunjuelo y al norte del predio del proyecto.

Esta entrega se realizará al pozo existente #32 de acuerdo al proyecto EAAB No.6135 de Marzo del 2002 denominado "INTERCEPTOR CARTAGENITA-MANZANARES". Una vez consultado el proyecto mencionado, se evidenció que la EBAR Cartagenita cuenta con la capacidad de diseño de recibir la totalidad del drenaje proveniente del predio SAN JOSÉ DE MARYLAND.

ALCANTARILLADO PLUVIAL

NORMATIVIDAD

Para el planteamiento a nivel de anteproyecto al diseño del sistema de alcantarillado pluvial se tuvieron en cuenta las siguientes normas vigentes de la EAAB-ESP:

- NS-029: Pozos de Inspección.
- NS-035: Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado.
- NS-046: Requisitos para la elaboración y entrega de planos de obra construida de redes de acueducto y alcantarillado.
- NS-054: Presentación de diseños de sistemas de alcantarillado.
- NS-085: Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado.
- NS-090: Protección de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado.
- NS-097: Criterios de diseño de estaciones de bombeo de alcantarillado.
- NS-123: Criterios para la selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado.
- NP-027: Tuberías de alcantarillado.
- NP-040: Rellenos.

De acuerdo a la Factibilidad de Servicios 10200-2012-1788 expedida el 26 de diciembre de 2012 por la EAAB-ESP, las aguas lluvias se deberán drenar por gravedad hacia el Colector Piamonte, el cual se localiza sobre la Av. Ciudad de Cali, costado Sur-oriental dentro de la subcuenca sanitaria Bosa.

Considerando las características geográficas del proyecto, se hace necesario utilizar todos los elementos posibles para la recolección, almacenamiento, transporte y entrega de las aguas lluvias propias dentro del PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND.

La propuesta para el manejo de las aguas lluvias corresponde al diseño de un sistema de colectores que entreguen las aguas lluvias por gravedad hacia el Box Culvert construido denominado COLECTOR PIAMONTE.

ÁREAS DE DRENAJE

Para el cálculo del anteproyecto, se tienen en cuenta todas las áreas del proyecto, y las áreas de las zonas aledañas que drenan hacia el Colector Piamonte contempladas dentro del diseño de este box culvert.

CONEXIÓN DE DESAGUES DE AGUAS LLUVIAS

Para dar solución al drenaje de las aguas lluvias, se plantea una serie de colectores en la totalidad del proyecto.

Se toma como solución realizar la descarga hacia el Colector Piamonte, el cual se consultó en la EAAB-ESP con No de Diseño 5799 denominado BOX COLECTOR PIAMONTE de fecha de diciembre de 2000.

El “Colector Piamonte” es un box culvert de aproximadamente 2 Km de largo, el cual sirve para mitigar las inundaciones en la localidad de Bosa durante las épocas de lluvias. Este permite atrapar las aguas lluvias de la zona ubicada entre la Autopista Sur hasta el río Tunjuelo y desde la Calle 13 de Bosa hasta el límite entre Bogotá y el municipio de Soacha.

El Colector Piamonte es el elemento principal del “Sistema Troncal de Drenaje Pluvial”, éste controlará las aguas lluvias de 414,26 Ha, de la parte suroccidental de Bosa y las conducirá al “Canal Tibánica Bombeo”.

Estas aguas llegan de los colectores de Islandia, Juan Pablo II, Naranjos – El Retiro y Laureles, así como las redes locales de los barrios: La Palestina, Humberto Valencia II Sector, Los Laureles Gran Colombiano, Laureles III, La Primavera, etc.

Los barrios que se benefician son: La Palestina, San José de Maryland, Humberto Valencia II, Laureles Sector II y III, Santa Lucía, El Progreso, La Esperanza Tibánica, San Pedro, la Primavera Sur y los Laureles Gran Colombiano.

RED DE ACUEDUCTO

NORMATIVIDAD

Para la elaboración del presente anteproyecto se han tenido en cuenta los criterios establecidos en las normas de la EAAB-ESP a través del SISTEC en sus versiones actualmente vigentes:

- NS-021: Condiciones Técnicas para Intervenciones sobre la Red Matriz.
- NS-023: Empates de Tuberías en Redes de Acueducto.

- NS-033: Criterios de Diseño de Red Matriz.
- NS-077: Cajas para Accesorios de Acueducto.
- NS-105: Instalación de Macromedidores.
- NP-032: Tuberías para Acueducto.

CONEXIÓN DE LA RED DE ACUEDUCTO

Teniendo en cuenta lo recomendado en la Factibilidad de Servicios 10200-2012-1788 expedida el 26 de diciembre de 2012 por la EAAB-ESP, se considera que el suministro de agua potable se ejecutará realizando una interconexión con la Línea Bosa-Laureles de 24" localizada en la Carrera 80M con Calle 74D Sur.

3. CARTOGRAFIA

3.1. Planos de Diagnóstico

- PPD-1 Delimitación del Plan Parcial, Folios de Matricula Inmobiliaria y Topográficos.
- PPD-2 Sistemas Generales Estructura Ecológica Principal.
- PPD-3 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Acueducto.
- PPD-4 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Sanitario.
- PPD-5 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Pluvial.
- PPD-6 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Gas Natural.
- PPD-7 Estructura de Movilidad
- PPD-8 Estructura de Movilidad – Circuito de Movilidad Local.
- PPD-9 Estructura de Espacios Públicos
- PPD-10 Estructura de Equipamientos.
- PPD-11 Usos del Suelo.
- PPD-12 Decisiones de Ordenamiento.
- PPD-13 Decisiones de Ordenamiento-Estructura de Movilidad Peatonal.

3.2. Planos de la Formulación: Cartografía escala 1:5000.

- PPF M1 Plano General de la Propuesta Urbana.
- PPF M2 Plano de la Red Vial.
- PPF M3 Plano de Perfiles Viales.
- PPF M4 Plano de Espacio Público y Equipamientos.
- PPF M5 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.
- PPF M6 Plano de Usos y Aprovechamientos.
- PPF M7 Plano del Proyecto de las Unidades de Gestión Urbanística.
- PPF M8 Plano del Trazado de la red de Alcantarillado Sanitario.
- PPF M9 Plano del Trazado de la red de Alcantarillado Pluvial.
- PPF M10 Plano del Trazado de la red de Acueducto.

3.3. Planos de la Formulación: Decreto de Adopción Plan Parcial, escala 1:2000

- 1 / 2 Estructura del Plan Parcial 1: Propuesta Urbana, Espacio Público, Equipamientos, Cuadros de Áreas y Perfiles Viales.
- 2 / 2 Estructura del Plan Parcial 2: Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Gestión Urbanística, Etapas de Desarrollo Previstas, Localización Plan Parcial, Propuesta de Trazado de Servicios Públicos

4. PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1. Consideraciones Previas

El Plan Parcial San José de Maryland cuenta con dos (2) unidades de gestión. La Unidad de Gestión 1 corresponde al predio San José de Maryland identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50S-40637085 de propiedad de la Fundación Social, y la Unidad de Gestión 2 corresponde al predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50S-1168038 de propiedad de la Empresa Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Según lo dispuesto en el Artículo 27, Parágrafo 2, Numeral 3 del Decreto Nacional 2181 de 2006, y en observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios. Dentro de tales inmuebles se incluyen: los adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que en el predio de propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá existe un infraestructura de servicios públicos, se concluye que no aplica el reparto de cargas y beneficios entre las unidades de gestión 1 y 2 del plan parcial.

Cada unidad de gestión cumplirá con sus cargas urbanísticas resultante de sus aprovechamientos.

4.2. Paso a Paso del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

- 4.2.1. Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico.
- 4.2.2. Definición de unidades de gestión
- 4.2.3. Cuadro de áreas por unidad
- 4.2.4. Cálculo de cargas total
- 4.2.5. Cálculo de cargas por unidad de gestión
- 4.2.6. Cálculo de aprovechamientos
- 4.2.7. Cálculo del valor residual del suelo bruto
- 4.2.8. Cálculo de aportes por unidad

4.2.1. Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico

De acuerdo al proyecto urbanístico presentado, se define el cuadro general de áreas del plan parcial, especificando las áreas públicas destinadas para carga general (suelo para malla vial arterial), cargas locales (parques, control ambiental, vías locales y suelo para equipamientos públicos) así como el área útil resultante.

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSÁ

No.	ITEM	CUADRO DE ÁREAS			
		ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	ÁREA NETA URBANIZABLE	% A.N.U. / % A.B.C.C.
1	ÁREA BRUTA	366.808,40	100,00%		
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	77.844,66	21,22%		
2.1	SISTEMA HÍDRICO				
2.1.1	Z.M.P.A. Río Tunjuelo	29.959,56	8,17%		
2.1.2	Zona de amenaza alta por inundación (FOPAE)	47.885,10	13,05%		
3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	288.963,74	78,78%		
3.1	SUELO CARGAS GENERALES	37.693,04	10,28%		
3.1.1	SISTEMA VIAL ARTERIAL				
	Avenida Ciudad de Cali	29.248,04	7,97%		
	Avenida San Bernardino	8.445,00	2,30%		
4	ÁREA NETA URBANIZABLE			251.270,70	100,00%
5	CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS				
5.1	CONTROL AMBIENTAL			6.754,57	2,69%
5.1.1	Control ambiental avenida Ciudad de Cali			2.926,65	1,16%
5.1.2	Control ambiental avenida San Bernardino			3.827,92	1,52%
6	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			244.516,13	100,00%
6.1	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS			69.506,13	28,43%
6.1.1	Cesión para parques públicos			49.892,82	20,40%
6.1.2	Cesión para equipamientos			19.613,31	8,02%
6.2	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL			38.461,13	15,73%
6.2.1	Vías vehiculares			38.461,13	15,73%
6.3	CESIONES ADICIONALES (No suman para el cálculo del estándar de zonas verdes ni para la cesión de parques públicos)			722,07	0,30%
7	ÁREA ÚTIL			135.826,80	55,55%
7.1	ÁREA ÚTIL VIVIENDA			133.678,10	54,67%
7.2	ÁREA ÚTIL DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BÁSICOS			2.148,70	0,88%

4.2.2. Definición de unidades de gestión

Las unidades de gestión coinciden con los límites de la delimitación de cada uno de los predios que conforman el Plan Parcial así:

4.2.2.1. La Unidad de Gestión 1 corresponde al predio San José de Maryland, con el uso de vivienda VIS y VIP. (Predio de Propiedad de la Fundación Social identificado con folio de identificado de matrícula inmobiliaria No. 50S-40637085).

4.2.2.2. La Unidad de Gestión 2 corresponde al predio de la Estación de Bombeo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con el uso dotacional. (Predio de Propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1168038).

4.2.3. Cuadro de áreas por unidad

Para cada unidad de gestión se especifican las siguientes áreas del cuadro general:

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

ITEM	UG - 1				UG - 2				
	PREDIO TRANSVERSAL 80J # 78 - 91S				PREDIO EAAB - DOTACIONAL				
	ÁREA M2	ÁREA BRUTA URBANIZ	% A.N.U.	% A.B.C.C.	ÁREA M2	ÁREA BRUTA URBANIZ	% A.N.U.	% A.B.C.C.	
1	ÁREA BRUTA	357.321,19	100,00%			9.487,21	100,00%		
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	72.025,63	20,16%			5.819,03	61,34%		
2.1	SISTEMA HÍDRICO								
2.1.1	Z.M.P.A. Río Tunjuelo	26.456,68	7,40%			3.502,88	36,92%		
2.1.2	Zona de amenaza alta por inundación (FOPAE)	45.568,95	12,75%			2.316,15	24,41%		
3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	285.295,56	79,84%			3.668,18	38,66%		
3.1	SUELO CARGAS GENERALES	37.693,04	10,55%						
3.1.1	SISTEMA VIAL ARTERIAL								
	Avenida Ciudad de Cali	29.248,04	8,19%						
	Avenida San Bernardino	8.445,00	2,36%						
4	ÁREA NETA URBANIZABLE			247.602,52	100,00%			3.668,18	100,00%
5	CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS								
5.1	CONTROL AMBIENTAL			6.754,57	2,73%				
5.1.1	Control ambiental avenida Ciudad de Cali			2.926,65	1,18%				
5.1.2	Control ambiental avenida San Bernardino			3.827,92	1,55%				
6	ÁREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			240.847,95				3.668,18	100,00%
6.1	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS			69.209,92	27,95%	28,74%		296,21	8,08%
6.1.1	Cesión para parques públicos			49.596,6100	20,03%	20,59%		296,21	8,08%
6.1.2	Cesión para equipamientos			19.613,3100	7,92%	8,14%			
6.2	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL			37.237,85	15,04%	15,46%		1.223,28	33,35%
6.2.1	Vías vehiculares			37.237,85	15,04%	15,46%		1.223,28	33,35%
6.3	CESIONES ADICIONALES			722,07	0,29%	0,30%			
7	ÁREA ÚTIL			133.678,10	53,99%	55,50%		2.148,70	58,58%
7.1	ÁREA ÚTIL VIVIENDA			133.678,10	53,99%	55,50%			
7.2	ÁREA ÚTIL DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS BÁSICOS							2.148,70	58,58%

4.2.4. Cálculo de cargas total

- Cargas locales**

Ítem	Área	Vlr / m2	Vlr Total
CONTROL AMBIENTAL	6,754.57	\$ 21,000	\$ 141,845,970
MALLA VIAL LOCAL	38,461.13	\$ 300,200	\$ 11,546,031,226
CESION PARA PARQUES PUBLICOS	49,892.82	\$ 125,000	\$ 6,236,602,500
CESIÓN ADICIONAL	722.07	\$ 125,000	\$ 90,258,750
CESION PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	19,613.31	\$ 17,000	\$ 333,426,270
VIA ACCESO SOBRE AVENIDA SAN BERNARDINO	5,117.15	\$ 300,200	\$ 1,536,168,430
VIA ACCESO SOBRE AVENIDA CALI	1,468.87	\$ 300,200	\$ 440,954,774
FORMULACIÓN DE PLAN PARCIAL	0.00	\$ 800,000,000	\$ 800,000,000
TOTAL COSTOS CARGAS LOCALES			\$ 21,125,287,920

Los costos unitarios de los perfiles viales, se ajustan a los presupuestos del IDU. Así mismo, los precios de construcción por m² para parques y adecuación de áreas para equipamientos comunales públicos, se valoraron tomando referencia la base de datos del IDRD. En este orden, se hallan finalmente los costos totales del urbanismo local del Plan parcial.

4.2.5. Cálculo de cargas por unidad de gestión

Con el mismo procedimiento del cálculo general se cuantifican las cargas locales o costos de urbanismo para cada unidad de gestión, así como los aportes para la obtención del suelo de carga general.

- **Cargas locales unidad de gestión 1**

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

PREDIO FUNDACION SOCIAL			
TIPO DE CESIÓN			
Cesión para parques públicos	Área M2	Valor m2	Valor Total
CP1 ZV	35,071.12	\$ 125,000	4,383,890,000
CP2 ZV	3,109.00	\$ 125,000	388,625,000
CP3 ZV	1,452.43	\$ 125,000	181,553,750
CP4 ZV ALAMEDA	1,426.41	\$ 125,000	178,301,250
CP5 ZV ALAMEDA	1,157.51	\$ 125,000	144,688,750
CP6 ZV ALAMEDA	1,399.07	\$ 125,000	174,883,750
CP7 ZV ALAMEDA	1,234.44	\$ 125,000	154,305,000
CP8 ZV ALAMEDA	602.20	\$ 125,000	75,275,000
CP9 ZV	1,012.15	\$ 125,000	126,518,750
CP10 ZV ALAMEDA	3,132.28	\$ 125,000	391,535,000
TOTAL Cesión para parques públicos	49,596.61		6,199,576,250
Cesión para Equipamientos			
CP11 EQ	16,295.03	\$ 17,000	277,015,510
CP12 EQ	3,318.28	\$ 17,000	56,410,760
TOTAL Cesión para Equipamientos	19,613.31		333,426,270
Controles ambientales			
CA 1 (Av. Ciudad de Cali)	1,142.66	\$ 21,000	23,995,860
CA 2 (Av. Ciudad de Cali)	1,783.99	\$ 21,000	37,463,790
CA 3 (Av. San Bernardino)	2,312.04	\$ 21,000	48,552,840
CA 4 (Av. San Bernardino)	580.45	\$ 21,000	12,189,450
CA 5 (Av. San Bernardino)	935.43	\$ 21,000	19,644,030
TOTAL Controles ambientales	6,754.57		141,845,970
Cesión malla vial local e intermedia			
Calle 77S V-4E entre Av. San Bernardino y Vía Eje Interceptor	8,859.97	\$ 300,200	2,659,762,994
Transversal 80J V-4	904.09	\$ 300,200	271,407,818
Vía borde cesiones públicas V-4	9,457.33	\$ 300,200	2,839,090,466
Calle 77 S V-5 entre Vía Eje Intceptor y Carrera 86	5,490.93	\$ 300,200	1,648,377,186
Carrera 81 V-5 entre Av. Ciudad de Cali y Calle 77S	2,662.59	\$ 300,200	799,309,518
Carrera 81 V-5 entre Calle 77S y Vía Borde de Cesiones	3,311.70	\$ 300,200	994,172,340
Vía eje Interceptor V-5	3,608.66	\$ 300,200	1,083,319,732
Andén por Carril de Incorporación Av. Ciudad de Cali	626.34	\$ 300,200	188,027,268
Vía Eje interceptor V-5E entre Vía de cesiones y Calle 77S	1,019.14	\$ 300,200	305,945,828
Vía borde de cesiones V-5E entre Calle 77S y Vía Eje interceptor	1,297.10	\$ 300,200	389,389,420
Total Cesión malla vial local e intermedia	37,237.85		11,178,802,570
Carga local obras sobre suelo de Malla Vial Arterial			
Andén y Carril de Incorporación Av. Ciudad de Cali (Obra en suelo de reserva vial de la Av. Ciudad de Cali)	1,468.87	\$ 300,200	440,954,774
Andén y Carril de acceso Av. San Bernardino (Obra en suelo de reserva vial de la Av. San Bernardino)	5,117.15	\$ 300,200	1,536,168,430
TOTAL Carga local obras sobre suelo de Malla Vial Arterial	6,586.02		1,977,123,204
Cesiones Adicionales			
CPA 13 ZV	484.07	\$ 125,000	60,508,750
CPA 14 ZV	200.58	\$ 125,000	25,072,500
CPA 15 ZV	37.42	\$ 125,000	4,677,500
Toatal Cesiones Adicionales	722.07		90,258,750
Total Formulación del Plan Parcial			800,000,000
TOTAL CARGAS LOCALES UNIDAD DE GESTIÓN 1	120,510.43		20,721,033,014

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSÁ

Teniendo en cuenta que una parte del área de cesión para parques públicos CP1 ZV (señalada en la Plancha 1/2 Plan Parcial San José de Maryland - Estructura del Plan Parcial), coincide con parte del área del Parque Zonal del Río, cuyas obras fueron ejecutadas por el IDR D, el propietario de la unidad de gestión 1, deberá acordar con el IDR D el modo y mecanismo para el cumplimiento de la obligación de construcción del área de parque que deja de realizar en el área intervenida por el IDR D. Dicho mecanismo tendrá en cuenta el valor previsto en el reparto de cargas y beneficios del metro cuadro de construcción para parques, ajustado al IPC al momento que se acuerde el cumplimiento de la obligación, la cual deberá atenderse dentro de la vigencia de la licencia de urbanización.

- **Cargas locales unidad de gestión 2**

PREDIO EAAB			
TIPO DE CESIÓN			
Cesión para Parques Públicos	Área M2	Valor m2	Valor Total
CP 13 ZV	296.21	\$ 125,000	37,026,250
TOTAL Cesión para parques públicos	296.21		37,026,250
Cesión malla vial local e intermedia	1,223.28	\$ 300,200	367,228,656
Total Cesión malla vial local e intermedia	1,223.28		367,228,656
TOTAL CARGAS LOCALES UNIDAD DE GESTIÓN 2	1,519.49		404,254,906

- **Cargas generales**

Se calculan los aportes de suelo para los elementos de cargas generales de la ciudad que el plan parcial está en condiciones de asumir por producto inmobiliario tipo. Los usos propuestos en el plan parcial sujetos a carga general, corresponden a la unidad de gestión 1 que tiene los usos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Producto Inmobiliario Tipo	Unidad de Gestión	Area Carga General		Total
		Por Edificabilidad Resultante	Por Edificabilidad Adicional	
VIVIENDA VIS	1	0,00	22.569,51	22.569,51
VIVIENDA VIP	1	0,00	5.760,67	5.760,67
DOTACIONALES SERV. URBANOS B.	2	0,00	0,00	0,00
AREA DE SUELO CARGAS GRALES		0,00	28.330,181	28.330,181

(*) El Dotacional corresponde a infraestructura de Servicios Públicos.

(**) La Edificabilidad en el Dotacional no supera el Índice de Construcción de 1.0.

La unidad de gestión 2 no tiene ni asume cargas generales.

4.2.6. Cálculo de aprovechamientos

Los aprovechamientos se calculan en área útil, área construida y valor del área útil. La participación en aprovechamiento de cada unidad de gestión se mide según su participación en valor de suelo útil.

- **Aprovechamientos en área construida inicial - unidades de gestión 1 y 2**

El siguiente cuadro muestra el aprovechamiento en área construida inicial (contemplando el índice básico de edificabilidad según uso inmobiliario) para las dos

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSÁ

unidades de gestión. Los usos destinados a vivienda VIS y VIP corresponden a la unidad de gestión 1 y el uso dotacional corresponde a la unidad de gestión 2.

Producto Inmobiliario Tipo	Area Útil	%	Area Neta Urbanizable	Uso	Indice Construcción	Area Total construida	Area unidad	No. Viv.
Area Destinada a Vivienda VIS	106,495.94	78.41%	197,317.30	VIVIENDA VIS	0.8	157,853.84	65	2429
Area Destinada a Vivienda VIP	27,182.16	20.01%	50,285.22	VIVIENDA VIP	1.0	50,285.22	65	774
Area Destinada a Uso Dotacional	2,148.70	1.58%	3,668.18	DOTACIONAL	1.0	3,668.18		
Total	135,826.80	100.00%	251,270.70			211,807.24		3,202

- Aprovechamientos en área construida final - Unidades de Gestión 1 y 2**

El siguiente cuadro muestra el aprovechamiento en área construida final (contemplando el índice adicional de edificabilidad solamente para los usos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario).

Producto Inmobiliario Tipo	Area Construida Inicial	Area Neta Urbanizable	I.C. Final	I.C. Resultante	I.C. Adicional	Area construida adicional	Area construida total
VIVIENDA VIS	157,853.84	197,317.30	1.349	0.80	0.549	108,333.65	266,187.49
VIVIENDA VIP	50,285.22	50,285.22	1.550	1.00	0.550	27,651.22	77,936.44
DOTACIONALES SERV. URBANOS BASICO	3,668.18	3,668.18	1.0	1.00	0.000	0.00	3,668.18
TOTAL	211,807.24	251,270.70				135,984.87	347,792.11

Como resultado se tiene que la edificabilidad total para uso de vivienda es 344.123,93 m2 y la edificabilidad para uso dotacional es de 3.668,18 m2.

- Aprovechamientos en valor del suelo útil – Unidades de Gestión 1 y 2.**

La cuantificación de aprovechamientos se hace con base en el portafolio de ventas proyectado para el plan parcial. En este esquema se toma la estructura de los costos totales, costos directos y costos indirectos de la edificación, correspondientes al uso residencial y uso dotacional. El valor residual del suelo se define como un porcentaje de las ventas totales de los productos inmobiliarios del proyecto. Su incidencia se refleja en el valor del suelo útil.

Producto Inmobiliario Tipo	Valor venta \$ / m2	Valor vivienda	Valor Total Ventas	Residual Util % ventas	Valor suelo util	Valor suelo /m2 útil
VIVIENDA VIS	\$1,224,346	\$ 79,582,500	\$ 193,267,740,049	28%	\$ 54,114,967,214	\$ 508,141
VIVIENDA VIP	\$634,846	\$ 41,265,000	\$ 31,923,379,695	29%	\$ 9,257,780,112	\$ 340,583
DOTACIONALES SERV. URBANOS B.	\$320,000	\$ 0	\$ 1,173,817,600	21%	\$ 246,501,696	\$ 114,721
TOTAL	0		\$ 226,364,937,344		\$ 63,619,249,021	\$ 468,385

(*) Residual Útil sobre Ventas - Estos valores corresponden a la realidad del negocio actual para el proyecto. Los porcentajes de incidencia del suelo sobre las ventas usadas, se explican porque hay un área 77.844,66 m2 que no pueden ser objeto de reparto dentro del plan parcial. Al no poderse desarrollar esta área, el impacto del valor del terreno útil sobre el total de ventas es superior a los que comúnmente se obtienen.

El valor residual del suelo se calcula con un índice de incidencia de veintiocho (28%) por ciento de las ventas de vivienda de interés social, un veintinueve (29%) por ciento en vivienda de interés prioritario y veintiuno (21%) por ciento en el Uso dotacional.

4.2.7. Cálculo del valor residual del suelo bruto

El valor del suelo bruto sin cargas generales se calcula descontando del valor residual del suelo útil urbanizado, el valor de las cargas locales y las cargas generales. En otras palabras, al valor residual inicial le restamos la carga general atribuida y el valor inicial del suelo (antes del proyecto) para encontrar el valor final del suelo.

Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 63,619,249,021
Costo cargas locales	\$ 21,125,287,920
Valor residual suelo bruto sin cargas locales	\$ 42,493,961,101
Valor residual bruto sin cargas locales/m2	\$ 147,056
Costo cargas generales	\$ 4,166,133,818
Valor residual suelo bruto final	\$ 38,327,827,283
Valor residual suelo bruto final/m2	\$ 132,639

- **Niveles de reparto en el plan parcial**
 - **Primer nivel de reparto – unidades de gestión 1 y 2**

El primer nivel de reparto se refiere al reparto del plan parcial con la ciudad. En este escenario se define la carga general que puede soportar el plan parcial en función de los beneficios recibidos por la asignación de mayor edificabilidad. El análisis de la estructura de costos y beneficios arroja el valor del incremento en el precio del suelo en función del cual se asigna el costo total de la carga general imputable al plan parcial para la Unidad de Gestión 1.

La Unidad de Gestión 2 no contempla suelo para cargas generales, por tanto, no tiene mayor edificabilidad.

- **Segundo nivel de reparto – unidades de gestión 1 y 2**

Este nivel se refiere a la distribución del valor de la carga total, en función de los beneficios producto de los aprovechamientos recibidos entre las unidades que conforman el Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que en la Unidad de Gestión 2, corresponde a una infraestructura de servicios públicos, no hay reparto al interior del plan parcial entre las Unidad de Gestión 1 y 2.

4.2.8. Cálculo de aportes por unidad

- **Aportes totales por unidad - unidades de gestión 1 y 2**

La valoración de cargas de aportes en suelo se hizo teniendo en cuenta, las cargas locales (obras de urbanismo) y generales halladas en los cuadros de los numerales 4.2.4,4.2.5. y 4.2.7

PLAN PARCIAL SAN JOSÉ DE MARYLAND
ALCALDÍA LOCAL DE BOSA

	FUNDACION SOCIAL	EAAB	TOTAL
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	\$ 37,841,283,991	\$ 486,543,293	\$ 38,327,827,283
CARGAS GENERALES	\$ 4,166,133,818	\$ 0	\$ 4,166,133,818
CARGAS LOCALES	\$ 20,721,033,014	\$ 404,254,906	\$ 21,125,287,920
TOTAL APORTES	\$ 62,728,450,823	\$ 890,798,199	\$ 63,619,249,021
% TOTAL APORTES	98.60%	1.40%	100.00%

- **Asignación de aprovechamientos de acuerdo a los aportes.**

	FUNDACION SOCIAL	EAAB	TOTAL
%DERECHOS EN APROVECHAMIENTOS = %APORTES EN SUELO Y CARGAS	98.60%	1.40%	100.00%
Aprovechamientos en valor área útil	\$ 62,728,450,823	\$ 890,798,199	\$ 63,619,249,021
Alternativas de Aprovechamientos en m2 de suelo útil:			
VIVIENDA VIS	123,446.91		123,446.91
VIVIENDA VIP	184,179.67		184,179.67
DOTACIONALES SERV. URBANOS BASICOS		7,764.89	7,764.89

CARLOS EDUARDO MORALES DAVILA
Representante Legal Fundación Social
CC No 3.226.660 de Usaquén

JULIO FIGUEROA MELUK
Apoderado Especial
CC No 17.128.673 de Bogotá

5. DOCUMENTOS ANEXOS