

REGISTRO

DISTRITAL

DECRETO DE 2023

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO N° 205 (31 de mayo de 2023)

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo ‘La Pampa’ ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2008, y se dictan otras disposiciones.”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1° del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5° y el párrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 ídem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de

las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de “(...) *prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*”.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, establece como uno de los fines del ordenamiento del territorio “(...) *atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible*”.

Que el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ibídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, “(...) *incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras*”.

Que a su turno, el artículo 8 ibídem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: “(...) *La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo* (...)”.

Que de acuerdo con el artículo 19 ídem “(...) *Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales*

se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. (...)

Que el parágrafo 4 del artículo 27 ejusdem, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, dispone que *“El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, compila las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y modificación de planes parciales.

Que el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 replica en su parágrafo los mismos términos del parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales, señalando que *“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. (...)”*.

Que mediante el Decreto Distrital 452 de 2008 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy, bajo la reglamentación del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y sus decretos reglamentarios, como el Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”* y el Decreto Distrital 436 de 2006 *“Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios”*; Plan Parcial que se ejecuta mediante 4

Unidades de Gestión Urbanística y que es objeto de la presente modificación.

Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, que corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente al momento de la adopción del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, indicaba los casos en que debían ser adoptados los planes parciales, señalando en su numeral 2 lo siguiente: *“Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable”*.

Que por su parte el artículo 361 ibídem, definió el tratamiento de desarrollo, bajo el cual fue adoptado el Plan Parcial “La Pampa” mediante el referenciado Decreto Distrital 452 de 2008, en los siguientes términos:

“El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión.

Dicho proceso se podrá adelantar de las siguientes maneras:

1. Mediante plan parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, en los términos definidos en la presente Revisión. (...)”.

Que en aplicación de las normas previstas en el Decreto Distrital 452 de 2008 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy”*, la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. otorgó mediante la Resolución No. RES 11-1-0770 de fecha 20 de octubre de 2011, la licencia de urbanización y construcción para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 050C-1656581 y que conforma la Unidad de Gestión Urbanística 1 (UG-1) del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”; licencia con la cual se aprobó el Plano No. CU1-K1/4-00.

Que la mencionada licencia de urbanización y construcción fue prorrogada mediante la Resolución No. RES 14-1-0571 de fecha 30 de diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. y posteriormente modificada por acto administrativo de fecha 26 de mayo de 2015 también expedido por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., según consta en los soportes que conforman el expediente documental de la presente actuación administrativa.

Que con fundamento en los referenciados actos administrativos, en la Unidad de Gestión Urbanística 1 (UG-1) del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” se adelantó la construcción del Colegio Gustavo Rojas Pinilla. Por su parte, en las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del plan parcial, aún no se ha adelantado proyecto urbanístico alguno por parte de los interesados.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y su posterior modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas últimas disposiciones.

Que, el artículo 599 ibídem, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales o sus modificaciones, establece lo siguiente: “(...) 6. *Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...).*”

Que la presente actuación administrativa se enmarca en las condiciones de transición descritas anteriormente, teniendo en cuenta que mediante el Decreto Distrital 452 de 2008 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy, y adicionalmente, que la solicitud de modificación del mismo fue radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) mediante el oficio n.º 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017, es decir con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Que la justificación para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” se sustenta principalmente en el ajuste de la Unidad de Gestión Urbanística 3 (UG-3), consistente en el cambio de la edificabilidad y de los usos relativos a “*Servicios empresariales de logística (Bodegas) de escala metropolitana y servicio de llenado de combustible con escala urbana*” aprobados para la misma al momento de la adopción del Plan Parcial, por el uso “*residencial y comercial y de servicios de escala vecinal*”, con fundamento en el concepto de uso compatible emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente bajo el oficio n.º 2016EE190739

del 01 de noviembre de 2016, mediante el cual ésta entidad determinó lo siguiente:

“(...) en busca de orientar el uso, la ocupación y la densificación del espacio y del territorio hacia una composición que armonice las relaciones entre éstos, optimice el aprovechamiento de la oferta territorial en términos de la diversidad de modos de vida, paisajes y ecosistemas y el manejo prudente de las limitantes de cada área, generando asentamientos seguros y con alta calidad ambiental, la Secretaría Distrital de Ambiente conceptúa que el uso de vivienda para los predios objeto de su solicitud, es viable condicionado desde el punto de vista ambiental, siempre y cuando la envolvente de la edificación garantice en los espacios interiores el cumplimiento a la resolución 627 de 2006”.

Que el mencionado oficio de la Secretaría Distrital de Ambiente también hace precisiones sobre las medidas de aislamiento que se deben tener frente al Humedal de Techo y que servirían como punto de partida para la concertación ambiental requerida para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dentro del trámite de formulación y revisión para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de modificación del Plan Parcial

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017, los señores Ernesto Ángulo García y Leandro Alberto Galvis Albarracín, en calidad de apoderados especiales de la sociedad Global de Inversiones y Construcciones S.A.S. identificada con Nit. N.º 900392605-1, propietaria de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-1241340 y 50C-1248576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, y de la señora Luz Elena Abril Romero propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40038202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur; predios localizados al interior del ámbito del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, radicaron ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la formulación para la modificación y/o ajuste del Plan Parcial y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma vigente al momento de la radicación.

Que una vez revisada la totalidad de la documentación presentada por los apoderados dentro de la actua-

ción administrativa, la entonces Dirección de Planes Parciales, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), a través del radicado SDP n.º 2-2017-68196 del 13 de diciembre de 2017, informó a los interesados que se cumplió con el lleno de los requisitos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y, en consecuencia, que se iniciaba la revisión de la formulación para la modificación o ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la misma.

2. Revisión de la formulación del proyecto de modificación del Plan Parcial

Que conforme a lo dispuesto por el parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, solicitó conceptos técnicos únicamente a las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del Plan Parcial, anexando el Documento Técnico de Soporte, cartografía y documentos complementarios, como se relaciona a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2017-70451	22/12/2017	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2017-70452	22/12/2017	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER
2-2017-70459	22/12/2017	Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT
2-2018-12915	16/03/2018	
2-2017-70463	22/12/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ESP – ETB
2-2017-70467	22/12/2017	Gas Natural Fenosa S.A. ESP
2-2017-70468	22/12/2017	Codensa S.A. ESP
2-2017-70472	22/12/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB .
2-2017-70681	22/12/2017	Dirección Taller del Espacio Público – SDP
3-2017-21280	22/12/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que las entidades y dependencias requeridas en el marco de la modificación o ajuste del Plan Parcial, emitieron conceptos técnicos mediante los siguientes oficios:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
3-2018-00035 3-2018-01278	02/01/2018 23/01/2018	Dirección Taller del Espacio Público – SDP
1-2018-00336	04/01/2018	Gas Natural Fenosa S.A. ESP
1-2018-00600	05/01/2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ESP – ETB
1-2018-02580	19/01/2018	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
3-2018-01690 3-2018-03331 3-2018-12236	30/01/2018 16/02/2018 22/06/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
1-2018-08397	19/02/2018	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER
1-2018-13876	14/03/2018	Codensa S.A. ESP
1-2018-15742 1-2018-35026	22/03/2018 19/06/2018	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
1-2018-19925	12/04/2018	Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT
1-2018-38943	10/07/2018	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos en el marco de la modificación o ajuste del Plan Parcial y adelantada la evaluación técnica y urbanística de la formulación presentada, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Planes Parciales, hoy Subdirección de Renovación

Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2018-40064 del 6 de julio de 2018 compiló todas las observaciones planteadas por las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de la modificación o ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Que en el marco de lo anterior, se dio traslado de las observaciones a los apoderados especiales de los promotores, concediéndoles un término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, para dar respuesta a ellas, so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que conforme a lo anterior, y encontrándose dentro del término legal previsto, uno de los apoderados especiales dentro de la actuación administrativa, mediante radicado SDP n.º 1-2018-44360 del 8 de agosto de 2018 solicitó prórroga por un (1) mes adicional para dar respuesta a las observaciones de la modificación o ajuste a la formulación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, la cual fue aceptada según oficio SDP n.º 2-2018-49160 del 16 de agosto de 2018.

Que en dicha comunicación se indicó que el término máximo para allegar oficialmente el ajuste a las observaciones se ampliaba hasta el día 12 de septiembre de 2018, teniendo en cuenta que el documento de observaciones emitidas bajo el oficio SDP n.º 2-2018-

40064 del 6 de julio de 2018 se entregó el día 11 de julio de 2018 según constancia de entrega de la empresa Redex S.A.

Que mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.º 1-2018-52096 del 10 de septiembre de 2018, uno de los apoderados especiales, dentro del término legal previsto, dio respuesta al requerimiento de observaciones SDP n.º 2-2018-40064 del 6 de julio de 2018 y radicó la formulación ajustada de la modificación o ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Que la entonces Dirección de Planes Parciales, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), remitió la propuesta de formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” a las entidades y dependencias con injerencia en los asuntos objeto de ajuste, con el fin de que verificaran en el marco de sus competencias, el cumplimiento de las observaciones y emitieran el concepto técnico definitivo respecto de la viabilidad de la propuesta de modificación; entidades y dependencias que se pronunciaron mediante los oficios que a continuación se señalan:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-30126 1-2020-10884	08/05/2019 25/02/2020	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
3-2018-24154 3-2018-25648 3-2019-00630 3-2019-08824	26/11/2018 13/12/2018 15/01/2019 17/04/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
1-2019-77532 1-2019-79411 1-2019-83723	20/11/2019 02/12/2019 24/12/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
3-2018-25547	12/12/2018	Dirección Taller del Espacio Público – SDP
1-2019-16534 1-2019-83579 1-2020-18001	18/03/2019 23/12/2019 22/04/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

Que por otra parte, mediante oficio identificado con radicado SDP n.º 2-2019-38730 del 14 de junio de 2019, la entonces Dirección de Planes Parciales, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, informó a la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) que a partir de la actualización de los planos topográficos que componen la Unidad de Gestión Urbanística 3 (UG-3) planteada en la propuesta de modificación o ajuste, se identificó que en la delimitación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” se está incluyendo parte del área del Parque Ecológico del Humedal de Techo correspondiente a

ronda hidráulica y zona de manejo y protección ambiental - ZMPA, razón por la cual resultaba pertinente consultar, si con el ajuste de la delimitación del polígono del Plan Parcial, el concepto emitido por parte de dicha entidad mediante el oficio n.º 1-2018-38943 del 10 de julio de 2018 se mantenía o requería algún tipo de alcance o ajuste.

Que en consideración a lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) mediante concepto 2019EE176563 de fecha 1 de agosto de 2019 radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) bajo el

oficio n.º 1-2019-60412 del 5 de septiembre de 2019, señaló que en razón a que el Plan Parcial ya no solo colinda con el Humedal de Techo, sino que incorpora una porción de este, se considera que sí se requiere pronunciamiento de la autoridad ambiental y además que la modificación del instrumento adoptado debía adelantar la etapa de concertación y consulta de los asuntos ambientales, manteniendo en todo caso, el concepto favorable para vivienda en el área coincidente con la Unidad de Gestión Urbanística 3 (UG-3), condicionado al cumplimiento de los requerimientos ambientales indicados en el oficio con radicado SDA n.º 2016EE190739 del 01 de noviembre de 2016.

Que teniendo en cuenta lo anterior, los promotores de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, mediante oficio SDP n.º 1-2019-77909 del 21 de noviembre de 2019, dieron alcance a la formulación ajustada, precisando los aspectos señalados por la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) y atendiendo las observaciones y recomendaciones realizadas por las demás entidades y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) previamente consultadas.

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, éste último modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Planes Parciales, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, adelantó la fase de “Información pública, citación a propietarios y vecinos”, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de modificación o ajuste del Plan Parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Esta fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada el 20 de noviembre de 2019, informando sobre la radicación de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, tal y como se evidencia en el vínculo de planes parciales de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación que se encuentra en el siguiente link: <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes/la-pampa>.

Se puso a disposición de los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, la formulación

ajustada precisando que la fecha máxima para presentar observaciones y recomendaciones respecto de la propuesta era el día 6 de diciembre de 2019.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación. Se realizó en el diario “*El Nuevo Siglo*” edición del 22 de noviembre de 2019, con el fin de informar sobre la jornada de socialización a realizarse el día 25 de noviembre de 2019 en las instalaciones del auditorio del Colegio Gustavo Restrepo, ubicado en la Calle 11B n.º 80B 61/67 de Bogotá D.C. a las 10:00 a.m.

3.3. Convocatoria a la jornada de socialización. Realizada mediante comunicaciones masivas identificadas con radicado SDP n.º 2-2019-76695 del 15 de noviembre de 2019, dirigidas a propietarios y vecinos colindantes al ámbito del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa EXPRESSERVICES LTDA, con el fin de informar sobre la jornada de socialización a realizarse el día 25 de noviembre de 2019 en las instalaciones del auditorio del Colegio Gustavo Restrepo, ubicado en la Calle 11B n.º 80B 61/67 de Bogotá D.C. a las 10:00 a.m.

3.4. Jornada de socialización. Llevada a cabo el día 25 de noviembre de 2019 en las instalaciones del auditorio del Colegio Gustavo Restrepo, ubicado en la Calle 11B n.º 80B 61/67 de Bogotá D.C., en horario de 10:00 a.m. a 12:00 p.m., con el fin de presentar a la comunidad el contenido del proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” y que ésta participara manifestando las observaciones y/o recomendaciones que se consideraran necesarias.

Que en el curso de la fase de “*información pública, citación a propietarios y vecinos*”, se advirtió en los diferentes medios, que la oportunidad para presentar observaciones y recomendaciones al proyecto de modificación o ajuste del Plan Parcial se extendía hasta el 6 de diciembre de 2019.

Que todas las opiniones, observaciones e inquietudes recibidas a través de los diversos canales en la fase de información a propietarios y vecinos colindantes fueron analizadas técnica y jurídicamente por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), y a las mismas se les dio respuesta en la Resolución n.º 1319 del 21 de octubre de 2020 “Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación o ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy” proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo

Que mediante el Decreto Distrital 436 de 2006, modificado por los Decretos Distritales 380 de 2010 y 327 de 2019, se creó el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo del Distrito Capital, como *“una instancia asesora de la Secretaría Distrital de Planeación, que define las determinantes para la formulación de los planes parciales y el seguimiento de las etapas, de concertación y adopción de los mismos”*.

Que el referido Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, como instancia asesora de la Secretaría Distrital de Planeación, en sesión del 10 de diciembre de 2019, según consta en el acta respectiva, revisó el proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”*, encontrando ajustada la propuesta y concluyendo que cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos, en atención a que se cumplieron todas las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas en el trámite de la modificación.

Que en razón de lo anterior, los miembros del Comité relacionados directamente con los temas del alcance de la modificación o ajuste, votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación para la referida modificación. Adicionalmente los profesionales de apoyo del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en la mencionada sesión del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, informaron que se encontraban realizando una revisión de la formulación ajustada, específicamente en relación con la accesibilidad de los diseños de detalle de la Troncal Av. Ciudad de Cali.

Que conforme a lo manifestado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en el marco del Comité, dicha entidad mediante concepto 20192051443221 del 23 de diciembre de 2019 con radicado SDP n.º 1-2019-83579 del 23 de diciembre de 2019, señaló que resultaba necesario revisar y actualizar la solución de accesibilidad con el fin de ajustarla integralmente a lo establecido en la aprobación del estudio de tránsito de la Av. Ciudad de Cali y a lo definido en los diseños del Contrato IDU-1352 de 2017 cuyo objeto es *“Factibilidad y actualización, complementación, ajustes de los estudios y diseños, y estudios y diseños para la ampliación y extensión de la avenida Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio”*.

Que dicha revisión se sustenta en la necesidad de garantizar una adecuada articulación de estos proyectos, en consideración a que la solución de accesibilidad propuesta por el Plan Parcial se desarrollaba dentro de la reserva vial vigente dentro del corredor y además presentaba cruces en diseño, tanto en las

calzadas vehiculares como en el enlace peatonal y de bici usuarios, planteado en los diseños definitivos de la Troncal Av. Ciudad de Cali.

Que en virtud de lo anterior, los apoderados especiales dentro del trámite presentaron ante la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM la propuesta de accesibilidad para el Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”* con el análisis de ingreso y salida, respecto de la cual dicha entidad mediante radicado SDM-SI-32597-20 del 17 de febrero de 2020, allegado a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP bajo el oficio con radicado n.º 1-2020-10884 del 25 de febrero de 2020, expresamente manifestó que:

“(…) esta Entidad informa que se emite concepto favorable para la configuración del acceso vehicular sobre la Avenida Ciudad de Cali, condición que debe adecuarse a continuación de la zona de reserva vial prevista, al demostrarse que no existirá interferencia con el diseño del espacio público aprobado para la Troncal Av. Ciudad de Cali, por lo cual el proyecto de modificación es viable, considerando que la oferta de estacionamientos es mínima (20 cupos) y no existirá afectación con el acceso peatonal propuesto a la futura estación de Transmilenio proyectada al frente del predio de la UG-3”.

Que de acuerdo con lo anterior, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, mediante concepto técnico 20202050288691 del 26 de marzo de 2020, con radicado SDP n.º 1-2020-18001 del 22 de abril de 2020, aprobó expresamente la formulación para la modificación o ajuste del Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”*, en los siguientes términos:

“(…) este Instituto de conformidad con sus competencias, se pronuncia sobre la viabilidad a la propuesta de modificación de la UG-3 del Plan Parcial La Pampa, adoptado mediante Decreto Distrital 452 de 2008, considerando la nueva propuesta de ingreso y salida vehicular a la UG-3 presentada por el promotor como respuesta a la armonización con los estudios y diseños para la ampliación y extensión de la Avenida Ciudad de Cali al sistema Transmilenio desarrollados mediante el contrato IDU-1352 de 2017 y la cual fue aprobada por la SDM mediante oficio SDM-SI-32597- 20 del 17 de febrero de 2020.

Con lo anterior el promotor da alcance a las observaciones emitidas por el Instituto mediante oficio SGDU 20192051443221 del 23 de diciembre de 2019 (Radicado SDP 1-2019-83579), por lo tanto, se emite concepto de no objeción a la viabilidad de este plan parcial. (…)”.

5. Suspensión de términos para todas las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARS-Cov2-Covid-19

Que dada la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 de 2020 por causa del Coronavirus (Covid-19), considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020 se declaró la calamidad pública en el Distrito Capital con ocasión de la situación epidemiológica generada por el Coronavirus (Covid-19) en la ciudad, y se tomaron medidas con el fin de contribuir a la contención y propagación del Coronavirus.

Que adicionalmente, mediante el artículo 24 del Decreto Distrital 093 de 2020 *“Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020” se dispuso “la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias y disciplinarias, que adelantan las entidades y organismos del sector central (...)”*.

Que de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones nos. 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, mediante Resolución n.º 0926 del 28 de agosto de 2020 se reanudaron los términos a partir del 1º de septiembre de 2020.

Que por ello, desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible asociados a la emergencia sanitaria por causa de la pandemia del COVID-19, salvo los reanudados a partir de la Resolución n.º 0719 de 2020.

6. Resolución de Viabilidad

Que el proyecto ajustado de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”* fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de la adopción del Plan Parcial.

Que en virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación

expidió la Resolución n.º 1319 del 21 de octubre de 2020 *“Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación o ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy”*.

7. Concertación Ambiental

Que conforme al numeral 2 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la modificación del Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”* es objeto de concertación ambiental ya que el ajuste propuesto modifica los aspectos ambientales concertados para la expedición del Decreto Distrital 452 de 2008 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy”*, los cuales se encuentran contenidos en el acta de concertación del 11 de diciembre de 2007, la cual hace parte de los documentos que integran dicho acto administrativo.

Que el artículo 66 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 214 de la Ley 1450 de 2011, establece que *“(…) Los municipios, distritos o áreas metropolitanas cuya población urbana fuere igual o superior a un millón de habitantes (1.000.000) ejercerán dentro del perímetro urbano las mismas funciones atribuidas a las Corporaciones Autónomas Regionales, en lo que fuere aplicable al medio ambiente urbano”*.

Que en ese contexto la Secretaría Distrital de Planeación - SDP remitió a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA mediante oficio identificado con radicado n.º 2-2020-53610 del 06 de noviembre de 2020, el cual tiene referencia 2020ER197506 SDA del 11 de noviembre de 2020, la documentación señalada en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, relacionada con la modificación del Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”*.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA respondió con radicado SDA 2020EE224225 del 11 de diciembre de 2020 con observaciones, ante lo cual la Secretaría Distrital de Planeación - SDP radicó lo solicitado para continuar con la concertación ambiental mediante radicado SDA 2022ER143368 del 13 de junio de 2022.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución n.º 04260 del 06 de octubre de 2022, declarando concertados los asuntos ambientales de la formulación del proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo *“La Pampa”*, de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 16 de septiembre de 2022, suscrita entre dicha Secretaría y la Secretaría Distrital de Planeación.

8. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía

Que con el fin de determinar si con la adopción de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el “ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA” de fecha 16 de diciembre de 2022, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se concluyó que SÍ se configura hecho generador de participación en plusvalía para las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial como consecuencia de la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, teniendo en cuenta que el área construida propuesta con la modificación es mayor en comparación con el área construida que resulta de aplicar las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy”.

Que por otro lado y de acuerdo con lo señalado en el referenciado “ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA”, con el ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” NO se configura hecho generador de participación en plusvalía como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4.

9. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02

Que mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

*“(…) a la **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL** como también a los **ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES** de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que **DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN** de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras*

NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (…).”

Que la mencionada decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de ese mismo año; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante auto del 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su orden en los siguientes términos:

“SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.

Que en la parte considerativa de la mencionada providencia la Magistrada ponente señaló que “(…) la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. (…).” y adicionalmente indicó lo siguiente:

“En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:

1. Los planes parciales que se encuentren en etapa de formulación y hayan culminado en trámite de concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente y estén pendientes de aprobación o adopción final por parte de las Secretarías Distritales o municipales.

(…)

3. Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente.

(…)

5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en

proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.

(...)"

Que no obstante, y para mayor seguridad de la correcta aplicación del auto del 16 de diciembre de 2020, el 29 de julio de 2021 el Doctor Carlos Eduardo Medellín Becerra, en su calidad de apoderado judicial del Distrito Capital de Bogotá, elevó consulta a la Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", sobre el alcance de la decisión adoptada en los proveídos del 2 y 16 de diciembre de 2020, de la siguiente manera:

"En consecuencia, de manera atenta elevamos consulta a su Despacho con el propósito de indagar si al amparo del supuesto contenido en el numeral 5 de la parte considerativa de la decisión en cuestión, es posible adoptar modificaciones de planes parciales, previamente aprobados, que se ajustan a la normatividad vigente, que no contravienen las determinantes ambientales, pero que en razón de la modificación deben surtir el trámite de concertación ambiental y que cuentan con los "(...) permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente"; o si por el contrario, es viable tramitar una modificación a un plan parcial previamente adoptado por el distrito que contempla asuntos o elementos ambientales y que cuenta con la respectiva autorización de la autoridad competente, con fundamento en la situación descrita en el numeral 3 de la parte considerativa de dicha decisión".

Que en razón de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del 5 de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los autos del 2 y 16 de diciembre de 2020, precisando la normatividad aplicable al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que *"Mutatis mutandis, el ajuste al plan parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito"*.

Que así mismo el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", dispuso *"PONER DE PRESENTE al señor apoderado del Distrito Capital la normativa que regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concerta-*

ción de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997".

Que de acuerdo con lo señalado en el auto del 5 de noviembre de 2021 expedido por la honorable magistrada Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, de la Subsección "B" de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro del expediente identificado con el radicado número 250002315000-2001-00479-02, se considera viable la modificación de un plan parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

Que por tanto debe tenerse en cuenta que la Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución n.º 04260 del 06 de octubre de 2022, declarando concertados los asuntos ambientales de la formulación del proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo *"La Pampa"* en los términos ya indicados.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 2079 de 2021, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y en los Decretos Distritales 327 de 2004, 436 de 2006 y 452 de 2008, y teniendo en cuenta que, la solicitud de modificación del Plan Parcial de Desarrollo *"La Pampa"* en relación con el cambio de uso de suelo de la Unidad de Gestión Urbanística 3 (UG-3), la edificabilidad de la misma y la provisión de Vivienda de Interés Social (VIS) cuenta con la Resolución de Viabilidad n.º 1319 del 21 de octubre de 2020 y con la correspondiente concertación ambiental realizada con la Secretaría Distrital de Ambiente a través de la Resolución n.º 04260 del 06 de octubre de 2022, es procedente la adopción de la modificación solicitada.

Que en este sentido, procede la modificación de los componentes del Plan Parcial de Desarrollo *"La Pampa"* que a continuación se señalan: a. Usos y aprovechamientos; b. Sistema de ejecución; c. Número de viviendas; d. Estándar de espacio público; e. Reparto de cargas y beneficios; y f. Provisión de Vivienda de Interés Social (VIS).

Que en cuanto al reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, debe señalarse que tal y como se indica en el Decreto Distrital 452 de 2008 *"Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy"*, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 050C-01522342, con código catastral No.

0065140305 y que se identifica en el Cuadro General de Áreas como “PROPIETARIO 2A”, no es tenido en cuenta para efectos de determinar el sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, toda vez que el mismo hace parte de las zonas de reserva vial previstas para la Avenida Agoberto Mejía, es considerado como “suelo no objeto de reparto”, y por tanto, no se encuentra incorporado al área de ninguna de las 4 Unidades de Gestión Urbanística que conforman el Plan Parcial.

Que teniendo en cuenta lo mencionado, en el presente acto administrativo se precisan los posibles tratamientos que se le pueden dar al referenciado predio identificado como “PROPIETARIO 2A”, que si bien se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial

de Desarrollo “La Pampa”, hace parte de las zonas de reserva vial previstas para la Avenida Agoberto Mejía.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adopción. Adóptese la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado por el Decreto Distrital 452 de 2008, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

Artículo 2. Documentos de la Modificación. Hacen parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º 1 de 1	Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Localización del Proyecto Urbanístico, Esquema de Deslinde, Delimitación de Unidades de Gestión, Perfiles Viales.
Anexo 1	Documento Técnico de Soporte.
Anexo 2	Resolución n° 04260 del 06 de octubre de 2022 proferida por la Secretaría Distrital de Ambiente y que declara concertados los asuntos ambientales de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”. Incluye el Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación del 16 de septiembre de 2022, que es parte integral de la Resolución n° 04260 de 2022.
Estudio Hechos Generadores de Plusvalía	Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía de fecha 16 de diciembre de 2022.

Parágrafo. Igualmente hacen parte integral del presente decreto, los documentos que conforman el expediente físico documental correspondiente a la etapa de formulación para la modificación del Plan Parcial.

Artículo 3. Sustitución de Planos y Anexos. Para todos los efectos, el plano previsto en el artículo 3 “DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 452 de 2008, se entiende sustituido así:

3.1. El Plano N° 1 “Estructura del Plan Parcial” escala 1:2000, se sustituye por el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Localización del Proyecto Urbanístico, Esquema de Deslinde, Delimitación de Unidades de Gestión, Perfiles Viales.”

Artículo 4. Modifíquese el artículo 4º “CUADRO DE ÁREAS” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 4. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Localización del Proyecto Urbanístico, Esquema de Deslinde, Delimitación de Unidades de Gestión, Perfiles Viales”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos.

El Cuadro General de Áreas del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS							
Descripción	UG-1 ÁREA M2	UG-2 ÁREA M2	UG-3 ÁREA M2	UG-4 ÁREA M2	PROPIETA RIO 2A ÁREA M2	TOTALES ÁREA M2	%
1. ÁREA BRUTA	27.038,97	6.746,40	38.646,66	13.106,44	6.112,21	91.650,68	
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO			402,89			402,89	0,44
2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL			402,89			402,89	0,44
2.1.1 Ronda Hidráulica Parque Ecológico Distrital de Humedal de Techo (Cesión adicional)			402,89			402,89	0,44
2.2 MALLA VIAL ARTERIAL					6.112,21	6.112,21	
2.2.1. Reserva Avenida Agoberto Mejía					6.112,21	6.112,21	
3. SUELO OBJETO DE REPARTO (1-2)	27.038,97	6.746,40	38.243,77	13.106,44		85.135,58	100.00
4. SUELO DE CARGAS GENERALES			1.930,78	307,28		2.238,06	2.63
4.1 RESERVA VIAL			1.072,37	307,28		1.379,65	1.62
4.1.1 Av. Ciudad de Cali			1.072,37	307,28		1.379,65	1.62
4.2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL			858,41			858,41	1.01
4.2.1 Z.M.P.A. Humedal de Techo			858,41			858,41	1.01
5. AREA NETA URBANIZABLE (3-4)	27.038,97	6.746,40	36.312,99	12.799,16		82.897,52	97.37
5.1 ÁREA NETA USO DOTACIONAL	27.038,97					27.038,97	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS							
5.2 ÁREA NETA OTROS USOS		6.746,40	36.312,99	12.799,16		55.858,55	
6. ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-C.A)	27.038,97	6.746,40	35.841,64	12.379,98		82.006,99	
6.1 ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES USO DOTACIONAL	27.038,97					27.038,97	
6.2 ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES OTROS USOS		6.746,40	35.841,64	12.379,98		54.968,02	
7. CESIONES PÚBLICAS (7.1+7.2+7.3)	6.564,50	2.496,92	17.145,88	5.498,36		31.705,66	
7.1 CONTROL AMBIENTAL			471,35	419,18		890,53	1.09
7.1.1 Control Ambiental 1			453,55				
7.1.2 Control Ambiental 2			17,80				
7.1.3 Control Ambiental 3				419,18			
7.2 MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	4.401,49	485,07	4.506,38	1.879,57		11.272,51	13.75
7.2.1 Acceso			67,84				
7.2.2 Salida			59,80				
7.2.3 Calle 11A V-5			2038,66				
7.2.4 Kra 81 F V-6			1919,24				
7.2.5 Kra 81 C V-7			420,84				
7.3 CESIÓN TOTAL PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL	2.163,01	2.011,85	12.168,15	3.199,60		19.542,61	23.83
7.4 CESIÓN TOTAL PARA PARQUES PÚBLICOS	2.163,01	2.011,85	10.563,10			14.737,96	17.97
7.4.1 Parque de Cesión 3-1			1.707,23			1.707,23	
7.4.2 Parque de Cesión 3-2			4.839,09			4.839,09	
7.4.3 Parque de Cesión 3-3 (Parcial)			835,83			835,83	
7.4.4 Zona verde C		2.011,85				2.011,85	
7.4.5 Zona verde D	2.163,01					2.163,01	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS							
7.5 CESIÓN ADICIONAL PARQUE			3.180,95			3.180,95	
7.5.1 Parque incremento de edificabilidad Parque 3-3 (Parcial)			3.180,95				
Total Parque 3-3			4.016,78			4.016,78	
7.6 CESIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL			1.605,05	3.199,60		4.804,65	5.86
7.6.1 Equipamiento Comunal 1				3.199,60		3.199,60	
7.6.2 Equipamiento Comunal público 2			1.605,05			1.605,05	
8. ÁREA ÚTIL	20.474,46	4.249,48	19.167,10	7.300,81	0,00	51.191,85	62.42
8.1 ÁREA ÚTIL USO DOTACIONAL	20.474,46					20.474,46	
8.1.1 Manzana 1 (MZ-1)	20.474,46						
8.2 ÁREA UTIL COMERCIO Y SERVICIOS			2.085,70	7.300,81		9.386,51	
8.2.1 Manzana 3 (MZ-3) Lote 1 (Com. Vec.)			2.085,70				
8.2.2 Manzana 4 (MZ-4)				7.300,81			
8.3 ÁREA ÚTIL USO RESIDENCIAL		4.249,48	17.081,40			21.330,88	
8.3.1 Manzana 3 (MZ-3) Lote 2			9.895,20				
8.3.2 Manzana 2 (MZ-2)			7.186,20				
8.3.3 Manzana 1 (MZ-1) Lote 2		4.249,48					

Parágrafo 1. La Unidad de Gestión Urbanística 1, conformada por el predio destinado al uso Dotacional Educativo, es autosuficiente en el cumplimiento de la obligación de la cesión del 8% del área neta urbanizable destinada para parques. Para el resto de las Unidades de Gestión Urbanística, las cesiones públicas para parques corresponden al 17% del área neta urbanizable del Plan Parcial, destinada a otros usos diferentes al Dotacional.

Parágrafo 2. La cesión pública para equipamientos corresponde al 8% de la cifra que se obtiene al sustraer del área base para cálculo de cesiones (sin controles ambientales), el área neta urbanizable de la Unidad de Gestión Urbanística 1.

Parágrafo 3. La diferencia existente entre el Área Bruta y el Suelo Objeto de Reparto obedece a la existencia de la Estructura Ecológica Principal de la Unidad de Gestión Urbanística 3 y a que el predio “PROPIETARIO 2A” se encuentra localizado en la zona de reserva prevista para la Avenida Agoberto Mejía que hace parte de la malla vial arterial.

Parágrafo 4. El presente Cuadro General de Áreas contiene ajustes en áreas, derivados de las precisiones cartográficas, incorporaciones y actualizaciones adelantadas ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Parágrafo 5. El Cuadro General de Áreas del presente artículo podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos.

Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue, adicione, derogue y/o sustituya, garantizando en todo caso el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto. En todo caso, los ajustes a los que hace referencia este parágrafo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias.

Artículo 5. Modifíquese el artículo 6 “SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 6. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente Plan Parcial, se deben tener en cuenta los requerimientos establecidos en los oficios de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, especialmente los siguientes:

6.1. Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá: De conformidad con el concepto técnico 0855-2007-0045 del 19 de febrero de 2007, y los conceptos S-2019-329632 del 19 de noviembre de 2019, S-2019-335970 del 28 de noviembre de 2019 y S-2019-353324 del 19 de diciembre de 2019 emitidos por la EAAB, el área objeto del Plan Parcial tiene posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.

El urbanizador deberá dar cumplimiento a lo señalado en dichos conceptos, incluyendo las obligaciones que de ellos se deriven: verificar en terreno la localización de la(s) red(es) indicada(s) en la(s) plancha(s) adjuntas(s), así como la existencia de redes que no hayan sido recibidas por parte de la EAAB; constituir las servidumbres que sean necesarias para los tramos de colectores y/o tuberías que se deberán instalar por fuera de la zona; todos los frentes localizados o proyectados sobre vía pública deberán estar cubiertos por redes de acueducto y alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias, exceptuando los casos en que por criterio técnico de la EAAB no sea requerido su diseño y construcción.

Para los proyectos generales de redes de alcantarillado sanitario y pluvial de la zona, el urbanizador deberá tener en cuenta las áreas y coeficientes de diseño que suministre la EAAB en la etapa de datos técnicos, en los cuales se le indicará una solución, siendo posible la modificación en caso de existir otra alternativa que sea aceptada por la EAAB.

6.2. Gas Natural S.A.: De conformidad con el concepto técnico 10150222-323 del 14 de julio de 2008 y el concepto técnico 10150224-006-2018 del 03 de diciembre de 2018, emitidos por Gas Natural S.A., la disponibilidad del servicio de gas es viable para el Plan Parcial, bajo el siguiente esquema: la viabilidad de redes para prestación del servicio para este polígono está vigente, teniendo en cuenta la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se pueden generar en la zona, así como la infraestructura vial y proyección urbanística definidas actualmente, no obstante debido al carácter del proyecto, es necesario evaluar con las nuevas especificaciones urbanísticas, la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona; adicionalmente se deben tener en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de alta tensión y áreas sin legalizar. Para la construcción de redes secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto.

El urbanizador debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo

establecido en el POT. Si el proyecto prevé la construcción de las instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la Resolución No. 14471 del 14 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

6.3. Codensa S.A.: De conformidad con los conceptos técnicos No. 00802045 del 2 de julio de 2008 y 06743916 del 13 de marzo de 2018, emitidos por la empresa CODENSA S.A. ESP (hoy ENEL COLOMBIA S.A. ESP), de acuerdo con la ubicación del Plan Parcial existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica.

Dentro del procedimiento para la aprobación de una solicitud de conexión del proyecto se considerará si las cargas del proyecto implican expansión del sistema de distribución. Dependiendo del tipo del proyecto se requerirá de un estudio de factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y el punto de conexión.

Cuando el proyecto requiera de la construcción de obras de expansión, el interesado deberá adjuntar la documentación respectiva, según el tipo de proyecto eléctrico, tal como: identificación del predio, potencia máxima requerida, tipo de servicio solicitado y las etapas de desarrollo entre otros. Una vez el interesado efectúe la solicitud de servicio de energía para atender la demanda del Plan Parcial, ENEL COLOMBIA S.A. ESP (antes CODENSA S.A. ESP) como Operador de Red de Bogotá, establecerá las condiciones técnicas y financieras del proyecto.

6.4. Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá-ETB-: De acuerdo con los conceptos técnicos No. 006804 del 04 de julio de 2008 y 2201800711 del 04 de enero de 2018, emitidos por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá -ETB, la prestación del servicio de telecomunicaciones para el Plan Parcial es viable desde la Central San José o desde algún equipo remoto que se tenga en la zona.

En consecuencia, es necesario que el urbanizador prevea en las solicitudes de las licencias de urbanización del presente Plan Parcial, un espacio en suelo útil para la instalación de equipos de telefonía, los cuales interconectarán la urbanización con la actual red matriz.

En cuanto a costos se refiere, la construcción de las redes para acceder al predio, de acuerdo con las políticas de la Empresa, estarán a cargo de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá-ETB-. La red interna desde el elemento de distribución (strip o caja terminal) hasta el aparato telefónico debe construirla el urbanizador. La prestación del servicio está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura.

Parágrafo. Para la solicitud de licencias de urbanización se deberá contar con las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, conforme lo dispuesto por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 6. Modifíquese el artículo 7 “SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO: EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO Y CESIONES URBANÍSTICAS” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 7. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecida al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público adoptado por el Decreto Distrital 215 de 2005, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el artículo 1° del Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” excluyendo los habitantes generados por las viviendas VIP, genera la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO (Metodología del art. 17 Decreto Distrital 436 de 2006)

ITEM	CANTIDAD
<i>Número de viviendas propuestas para la totalidad del Plan Parcial</i>	852
<i>Habitantes promedio por vivienda. Factor 2,98 h/Viv. (Decreto Distrital 676 de 2018)</i>	2,98 hab./viv
<i>Número de habitantes Plan Parcial</i>	2.538,96
<i>Estándar zonas verdes exigidas por habitante</i>	4 m ² /hab
<i>Total de zonas verdes exigidas</i>	10.155,84 m ²
<i>Total de zonas verdes propuestas (parques y controles ambientales)</i>	15.628,49
<i>Superávit de zonas verdes dentro del Plan Parcial</i>	5.472,65

Nota 1: Para el Plan Parcial se propone el desarrollo de 852 viviendas, de las cuales 79 son de la Manzana 1 Lote 2 de la Unidad de Gestión Urbanística 2 (UG-2) y 773 son de la Unidad de Gestión Urbanística 3 (UG-3) distribuidas así: 324 para la Manzana 2 y 449 para la Manzana 3 Lote 2.

Nota 2: El Total de Zonas Verdes propuestas en el Plan Parcial corresponde a la sumatoria de: 890,53 m² de controles ambientales y 14.737,96 m² de parques.

Parágrafo 1. El número de viviendas licenciadas siempre deberá garantizar el estándar de 4 m² de zonas verdes por habitante.

Parágrafo 2. Las vías, espacio público y redes de servicios públicos que determina el presente decreto se sujetarán a lo establecido en las siguientes normas: Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 215 de 2005 (Plan Maestro de Espacio Público) y 436 de 2006, Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 308 de 2018), Cartilla de Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007), Manual de Arborización para Bogotá y el Manual de Coberturas Vegetales JBB para Bogotá, normas relativas a la circulación de personas con limitaciones físicas, normas de carácter ambiental, directrices técnicas establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), directrices técnicas establecidas por el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) y directrices técnicas establecidas por las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en lo

de su competencia o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 7. Modifíquese el artículo 8 “AMENAZA DE INUNDACIÓN Y REMOCIÓN EN MASA” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 8. AMENAZA DE INUNDACIÓN. De acuerdo con lo definido en el Concepto Técnico CT 8353 del 26 de enero de 2018 y la cartografía anexa al mismo, expedidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, el área del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” está en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja.

Dada la morfología del terreno que cubre el Plan Parcial y según acta de concertación ambiental, es indispensable realizar el diseño y la implementación de drenajes que garanticen que no se presenten anegamientos en el polígono. Dicho diseño debe considerar las características y las implicaciones de la existencia de cuerpos de agua de importancia ecosistémica (Parque Ecológico Distrital de Humedal de Techo) para que reciba los aportes de estos drenajes, así mismo, la entidad competente deberá realizar el mantenimiento de los cuerpos de agua que se encuentran en el área del polígono del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, con el fin de garantizar su adecuado funcionamiento como amortiguadores de crecientes y drenaje natural de aguas lluvias.

Artículo 8. Modifíquese el artículo 9 “SUBDIVISIÓN COMO RESULTADO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 9. SUBDIVISIÓN ESPACIAL. De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, y tal como consta en el Plano

n.º 1 de 1 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Localización del Proyecto Urbanístico, Esquema de Deslinde, Delimitación de Unidades de Gestión, Perfiles Viales”, el área del Plan Parcial delimitada en el presente decreto se encuentra subdividida en las siguientes manzanas y lotes con sus respectivas áreas, así:

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES			
UNIDAD DE GESTIÓN	IDENTIFICACIÓN	USO	ÁREA (M2)
(UG-1)	Manzana 1 (MZ-1 Lote 1)	Dotacional	20.474,46
(UG-2)	Manzana 1 (MZ-1 Lote 2)	Residencial	4.249,48
(UG-3)	Manzana 2 (MZ-2)	Residencial	7.186,20
(UG-3)	Manzana 3 (MZ-3 Lote 1)	Comercio y Servicios	2.085,70
(UG-3)	Manzana 3 (MZ-3 Lote 2)	Residencial	9.895,20
(UG-4)	Manzana 4 (MZ- 4)	Servicios	7.300,81

Artículo 9. Modifíquese el artículo 12 “NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 12. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO. En el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” podrán desarrollarse los siguientes usos en suelo

útil: educativo de escala zonal, residencial, comercio y servicios, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en la UPZ 46 Castilla, que reguló este sector como Área Urbana Integral – Zona Residencial y Área de Actividad Industrial – Zona Industrial. De manera específica en las Manzanas del Plan Parcial se podrán desarrollar los siguientes usos:

UNIDAD DE GESTIÓN	MANZANA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
UG-1	M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional educativo	
UNIDAD DE GESTIÓN	MANZANA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
UG-2	M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS	Comercio de escala vecinal B. Servicios personales de escala vecinal.
UG-3	M2 (UG-3)	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal. Servicios personales de escala vecinal. (en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana)
	M3 (UG-3)	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal. Servicios personales de escala vecinal. (en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana)
UG-4	M4 (UG-4)	Servicios	

Parágrafo 1. En la manzana 1 se autoriza la implantación de un equipamiento educativo de escala zonal, de conformidad con los criterios para la definición de las escalas urbanísticas del equipamiento, consignados en el artículo 34 del Decreto Distrital 449 de 2006 - Plan Maestro de Equipamientos Educativos, modificado por los Decretos Distritales 174 de 2013, 475 de 2017 y 052 de 2019.

Parágrafo 2. Los usos de comercio y dotacional se permiten conforme a las condiciones de mitigación

establecidas en el respectivo estudio de tránsito aprobado para el Plan Parcial, tal y como se indica en el Plano n° 1 de 1 "Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas, Localización del Proyecto Urbanístico, Esquema de Deslinde, Delimitación de Unidades de Gestión, Perfiles Viales".

Parágrafo 3. De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m².

Parágrafo 4. En las manzanas 1 y 2 la localización de los usos complementarios se permite así: i. En la manzana 1, con frente sobre la vía vehicular (V-7 - CL 11 B) y en la manzana 2, con frente sobre la vía vehicular (V-5 - CL 11) y sobre la vía vehicular de la Urbanización Santa Catalina (CL 11 B). ii. Los usos complementarios permitidos no podrán superar el 35% del área útil de la manzana donde se localizan.

Parágrafo 5. El predio identificado con matrícula inmobiliaria 050C-01522342, con código catastral No. 0065140305, que tiene un área bruta de 6.112,21 m2 y que se identifica en el Cuadro General de Áreas como “PROPIETARIO 2A”, por hacer parte de las zonas de reserva previstas para la Avenida Agoberto Mejía, no ha sido considerado para efectos del sistema de reparto de cargas y beneficios. En consecuencia,

sobre este predio se podrá: (i) Adelantar solicitud de usos temporales de conformidad con lo establecido en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004; (ii) Ser objeto de adquisición para el cumplimiento de cesiones adicionales de suelo para acceder a edificabilidad, según lo contemplado en el artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006; o (iii) ser adquirido por el Distrito Capital.

Artículo 10. Modifíquese el artículo 15 “SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial se ejecutará mediante las Unidades de Gestión Urbanística que conforman los predios objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, de la siguiente manera:

<i>ITEM</i>	<i>Unidad de Gestión 1</i>	<i>Unidad de Gestión 2</i>	<i>Unidad de Gestión 3</i>	<i>Unidad de Gestión 4</i>
<i>Área Bruta</i>	27.038,97	6.746,40	38.646,66	13.106,44
<i>Área Neta</i>	27.038,97	6.746,40	36.312,99	12.799,16
<i>Área Útil</i>	20.474,46	4.249,48	19.167,10	7.300,81

Nota: Conforme a lo señalado en el parágrafo 5 del artículo 12, no se incluye el área del predio identificado como “PROPIETARIO 2A” (6.112,21 m2) por ser considerado como suelo no objeto de reparto en el Cuadro General de Áreas.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 17 “REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 17. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el presente Plan Parcial establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Por lo tanto, en el presente decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Parágrafo. Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 18 “DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 18. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La edificabilidad es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos según rango de edificabilidad y cumpliendo con estándares de habitabilidad, de conformidad con el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda y usos complementarios del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable proporcional de cada manzana útil.

Para predios con usos dotacionales, industriales, de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, el índice de ocupación no podrá ser superior a 0,45 del área neta urbanizable proporcional de cada manzana útil.

A continuación, se presenta el cuadro de índices de construcción del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”:

UNIDAD DE GESTIÓN	MANZANA	PRODUCTO INMOBILIARIO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL
UG-1	MZ 1	Dotacional	1,75	1,75
UG-2	MZ 1	Vivienda VIS	0,80	0,80
UG-3	MZ 2	Vivienda Tipo 4	1,20	1,75
UG-3	MZ 3	Vivienda Tipo 4	1,20	1,75
UG-4	MZ 4	Servicios	1,00	0,53

Parágrafo 1. El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados.

Parágrafo 2. Los índices de ocupación y construcción señalados para la Unidad de Gestión Urbanística 1 (UG-1) con destino al equipamiento educativo de escala zonal, corresponden a los máximos establecidos para este uso, en el numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 3. Los índices de la tabla anterior deberán cumplirse en cada una de las manzanas que conforman el proyecto urbanístico.

Parágrafo 4. Dentro de los índices de construcción,

no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos, así como tampoco las destinadas a instalaciones mecánicas y puntos fijos que se ubiquen en un piso, como máximo.

Artículo 13. Adiciónese el artículo 18.1. al Decreto Distrital 452 de 2008 así:

ARTÍCULO 18.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” corresponde a un área construida de 122.680,76 m2, distribuida entre las Unidades de Gestión Urbanística, Manzanas y Lotes que conforman el plan parcial, según se señala en la columna relativa a “Área total Construida por I.C. propuesto” de la siguiente tabla:

UNIDAD DE GESTIÓN	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por Uso	Área Construida por I.C. resultante	Área total Construida por I.C. propuesto
UG-1	MZ 1 - L1	Dotacional	31.118,91	N/A	54.458,09
UG-2	MZ 1 - L2	Residencial VIS	6.458,55	5.166,84	5.166,84
UG-3	MZ 2	Residencial Tipo 4	13.614,60	15.994,66	23.825,55
	MZ 3 - L1	Comercio Vecinal	3.951,46	N/A	500
	MZ 3 - L2	Residencial Tipo 4	18.746,93	22.153,46	32.807,13
UG-4	MZ 4	Servicios	11.095,13	11.095,13	5.923,15
UNIDAD DE GESTIÓN	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por Uso	Área Construida por I.C. resultante	Área total Construida por I.C. propuesto
Total				54.410,09	122.680,76

Parágrafo 1. El área total construida autorizada mediante la licencia de urbanización y construcción contenida en la Resolución No. RES 11-1-0770 de fecha 20 de octubre de 2011 y su modificación de fecha 26 de mayo de 2015, ambas expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., se contabiliza como parte del “Área total Construida por I.C. propuesto” prevista en la tabla del presente artículo para la Unidad de Gestión Urbanística 1 (UG-1) y no constituye aprovechamientos adicionales o diferentes a los previstos en el presente plan parcial.

Parágrafo 2. El “Área total Construida por I.C. propuesto” de las manzanas MZ 2 y MZ 3 - L2 de la Unidad de Gestión Urbanística 3 (UG-3) incluye el área requerida para el desarrollo del uso de comercio vecinal, en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana; es decir, que dentro del índice de construcción final

asignado a la vivienda tipo 4 se incluye el índice de construcción del comercio vecinal.

Parágrafo 3. Para efectos de la aplicación del índice de construcción se acogerá lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Artículo 14. Modifíquese el artículo 19 “BENEFICIOS” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 19. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios en el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo con los usos autorizados en este Plan Parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE GESTIÓN	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por uso	Área Construida p or I.C. resultante	I.C. Final	Área total Construida por I.C. propuesto
UG-1	MZ 1 - L1	Dotacional	31.118,91	N/A	1,75	54.458,09
UG-2	MZ 1 - L2	Residencial VIS	6.458,55	5.166,84	0,80	5.166,84
UG-3	MZ 2	Residencial Tipo 4	13.614,60	15.994,66	1,75	23.825,55
	MZ 3 - L1	Comercio Vecinal	3.951,46	N/A	0,13	500
	MZ 3 - L2	Residencial Tipo 4	18.746,93	22.153,46	1,75	32.807,13
UG-4	MZ 4	Servicios	11.095,13	11.095,13	0,53	5.923,15
Total				54.410,09		122.680,76

Artículo 15. Modifíquese el artículo 20 “CARGAS GENERALES” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 20. CARGAS GENERALES. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal, las redes matrices de servicios públicos y los elementos de la estructura ecológica principal, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del Plan Parcial corresponden a los elementos de la malla vial arterial y la estructura ecológica principal, que se indican en la siguiente tabla:

SUELO CARGAS GENERALES	ÁREA (M2)
RESERVA VIAL	1.379,65
Avenida Ciudad de Cali	1.379,65
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	858,41
ZMPA Humedal de Techo	858,41
Total	2.238,06

Artículo 16. Modifíquese el artículo 21 “CARGAS LOCALES” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 21. CARGAS LOCALES. *En el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, incluirán la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.*

De conformidad con lo establecido por el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 se establecen las siguientes cesiones de suelos para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, las cuales deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexa.

CESIÓN DE SUELO CARGAS LOCALES	ÁREA (M2)
Control ambiental	890,53
Malla vial intermedia y local	11.272,51
Cesión total para parques públicos	14.737,96
Cesión adicional de parque	3.180,95
Cesión equipamiento comunal	4.804,65
Total	34.886,60

Artículo 17. Adiciónese el artículo 21.1. al Decreto Distrital 452 de 2008, así:

ARTÍCULO 21.1. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL. *La edificabilidad resultante asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollarán en las Unidades de Gestión Urbanística garantiza el aporte de la cesión de suelo para componentes de carga general según lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” es de 5.748,98 m2, conforme se muestra en la siguiente tabla:*

UG	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por uso	I.C. Resultante	Factor Cesión de Carga General por I.C. Resultante / m ²	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/ m ²
UG-1	MZ 1 - L1	Dotacional	31.118,91	0	0	0
UG-2	MZ 1 - L2	Residencial VIS	6.458,55	0,8	0	0
UG-3	MZ 2	Residencial Tipo 4	13.614,60	1,2	1.250	1.666,11
	MZ 3 - L1	Comercio Vecinal	3.951,46	0	0	0
UG	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por uso	I.C. Resultante	Factor Cesión de Carga General por I.C. Resultante / m ²	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/ m ²
	MZ 3 – L2	Residencial Tipo 4	18.746,93	1,2	1.250	2.307,65
UG-4	MZ 4	Servicios	11.095,13	1,0	1.600	1.775,22
Total			84.985,58			5.748,98

Nota: En la medida en que la Unidad de Gestión Urbanística 1 (Uso Dotacional), desarrolló su proyecto en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008, gestionando licencia de urbanismo y de construcción, los aprovechamientos en edificabilidad básica y adicional producto del sistema de reparto de cargas y beneficios equivalentes a 54.458,09 m2, se concretaron con el citado Decreto.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 22 “REPARTO DE CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 22. ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Las cargas urbanísticas señaladas en los artículos 20 y 21 son las siguientes:

<i>Cargas Urbanísticas M2</i>	<i>UG-1</i>	<i>UG-2</i>	<i>UG-3</i>	<i>UG-4</i>	<i>TOTAL</i>
CARGAS GENERALES			1.930,78	307,28	2.238,06
Reserva Vial			1.072,37	307,28	1.379,65
<i>Av. Ciudad de Cali</i>			<i>1.072,37</i>	<i>307,28</i>	<i>1.379,65</i>
Estructura Ecológica Principal			858,41		858,41
<i>Z.M.P.A. Humedal de Techo</i>			<i>858,41</i>		<i>858,41</i>
CARGAS LOCALES	6.564,50	2.496,92	17.145,88	5.498,36	31.705,66
Control Ambiental			471,35	419,18	890,53
<i>Cargas Urbanísticas M2</i>	<i>UG-1</i>	<i>UG-2</i>	<i>UG-3</i>	<i>UG-4</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Control Ambiental 1</i>			<i>453,55</i>		
<i>Control Ambiental 2</i>			<i>17,80</i>		
<i>Control Ambiental 3</i>				<i>419,18</i>	
Malla Vial Intermedia y Local	4.401,49	485,07	4.506,38	1.879,57	11.272,51
<i>Acceso</i>			<i>67,84</i>		
<i>Salida</i>			<i>59,80</i>		
<i>Calle 11A V-5</i>			<i>2038,66</i>		
<i>Kra 81 F V-6</i>			<i>1919,24</i>		
<i>Kra 81 C V-7</i>			<i>420,84</i>		
Cesión total para parques y equipamiento comunal	2.163,01	2.011,85	12.168,15	3.199,60	19.542,61
Cesión total para parques públicos	2.163,01	2.011,85	10.563,10		14.737,96
<i>Parque de Cesión 3-1</i>			<i>1.707,23</i>		<i>1.707,23</i>
<i>Parque de Cesión 3-2</i>			<i>4.839,09</i>		<i>4.839,09</i>
<i>Parque de Cesión 3-3 (Parcial)</i>			<i>835,83</i>		<i>835,83</i>
<i>Zona verde C</i>		<i>2.011,85</i>			<i>2.011,85</i>
<i>Zona verde D</i>	<i>2.163,01</i>				<i>2.163,01</i>
Cesión Adicional Parque			3.180,95		3.180,95
<i>Parque incremento de edificabilidad Parque 3-3 (Parcial)</i>			<i>3.180,95</i>		

Cargas Urbanísticas M2	UG-1	UG-2	UG-3	UG-4	TOTAL
Cesión equipamiento comunal			1.605,05	3.199,60	4.804,65
Equipamiento Comunal 1				3.199,60	3.199,60
Equipamiento Comunal público 2			1.605,05		1.605,05

Parágrafo 1. Para otorgar las licencias de urbanismo de las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4, se deberá pagar lo correspondiente a cargas generales según lo establecido en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Parágrafo 2. El reparto de cargas y beneficios y las obligaciones que de él se derivan, corresponden a cada una de las Unidades de Gestión Urbanística conformadas, y que se señalan en los cuadros y plano que hacen parte integral del presente decreto. En consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones se entenderá en relación a las Unidades de Gestión Urbanística y serán exigibles ante la persona que figure como titular del derecho de propiedad, sin importar los cambios en la titularidad.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 23 “EDIFICABILIDAD ADICIONAL” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL. Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se autoriza directamente en el Plan Parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 3.642,62 m², conforme se muestra en la siguiente tabla:

CONFIGURACIÓN DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL Y CARGAS GENERALES									
UG	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por uso	I.C. Final	Área Construida Total/m2	I.C. Adicional	Área Construida Adicional/m²	Factor de Edificabilidad Adicional	Cesión Adicional de Suelo por I.C. Adicional (m2)
1	MZ 1 - L1	Dotacional	31.118,91	1,75	54.458,09	0	0	0	0
2	MZ 1 - L2	Residencial VIS	6.458,55	0,8	5.166,84	0	0	0	0
3	MZ 2	Residencial Tipo 4	13.614,60	1,75	23.825,55	0,55	7.830,89	4,8	1.527,27
	MZ 3 - L1	Comercio Vecinal	3.951,46	0,13	500	0,13	500	0	0
	MZ 3 - L2	Residencial Tipo 4	18.746,93	1,75	32.807,13	0,55	10.653,67	4,8	2.115,35
4	MZ 4	Servicios	11.095,13	0,53	5.923,15	0	0	0	0
Total			84.985,58		122.680,76		18.984,56		3.642,62

Nota: En la medida en que la Unidad de Gestión Urbanística 1 (Uso Dotacional), desarrolló su proyecto en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008, gestionando licencia de urbanismo y de construcción, los aprovechamientos en edificabilidad básica y adicional producto del sistema de reparto de cargas y beneficios equivalentes a 54.458,09 m², se concretaron con el citado Decreto.

Parágrafo. Para concretar y acceder a la edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de la cesión adicional de suelo que permita acceder a esta mayor edificabilidad, autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial, ya sea mediante la cesión de suelo o pago compensatorio.

Artículo 20. Adiciónese el artículo 23.1. al Decreto Distrital 452 de 2008 así:

ARTÍCULO 23.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” son las siguientes:

<i>Producto Inmobiliario</i>	<i>UG</i>	<i>Cesión suelo por edificabilidad Resultante</i>	<i>Cesión suelo por Edificabilidad Adicional</i>	<i>TOTAL m2</i>
<i>Vivienda VIS - MZ 1</i>	<i>UG -2</i>	<i>0</i>		
<i>Vivienda Tipo 4 - MZ 2</i>	<i>UG -3</i>	<i>1.666,11</i>	<i>1.527,27</i>	
<i>Comercio Vecinal</i>	<i>UG -3</i>	<i>0</i>		
<i>Vivienda Tipo 4 - MZ 3 Lotes 1 y 2</i>	<i>UG -3</i>	<i>2.307,65</i>	<i>2.115,35</i>	
<i>Servicios - MZ 4</i>	<i>UG -4</i>	<i>1.775,22</i>		
<i>Área de Suelo requerida para Cargas Generales</i>		<i>5.748,98</i>	<i>3.642,62</i>	<i>9.391,60</i>
<i>Área de carga general en el ámbito geográfico del Plan Parcial</i>				<i>2.238,06</i>
<i>Malla Vial Arterial</i>				<i>1.379,65</i>
<i>Estructura Ecológica Principal (ZMPA – Humedal de Techo)</i>				<i>858,41</i>
<i>Área de Suelo Faltante para Cargas Generales</i>				<i>7.153,54</i>

Parágrafo. En el Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 9.391,60 m² de área de suelo requerida para cargas generales. El cumplimiento de la carga general en el ámbito geográfico (2.238,06 m²) del Plan Parcial, corresponde a los elementos de la malla vial arterial (1.379,65 m²) y la estructura ecológica principal (ZMPA) del Humedal de Techo (858,41 m²).

decreto, arroja un total de 9.391,60 m2 de área de suelo requerido para cargas generales de los cuales 2.238,06 m2 se ubican dentro del ámbito del Plan Parcial y los 7.153,54 m2 faltantes, podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

Artículo 21. Adiciónese el artículo 23.2. al Decreto Distrital 452 de 2008 así:

23.2.1 Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general por fuera del Plan Parcial: Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 14 y el artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por consiguiente, en caso de que el propietario y/o urbanizador identifique otro suelo de carga general por fuera del Plan Parcial, se podrá

ARTÍCULO 23.2. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES. El reparto de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” en los términos del presente

aplicar el traslado de la obligación de carga general, de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 26 del Decreto *ibídem*.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 845 de 2019 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo. En los términos del artículo 28 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cumplimiento de la obligación, en cualquiera de sus modalidades, deberá hacerse efectiva con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción.

23.2.2 Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado al fondo cuenta del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para pago compensatorio: En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el Plan Parcial, para el pago compensatorio de cargas generales se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este orden, se deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la liquidación del valor del pago compensatorio en relación con los metros cuadrados objeto de la obligación de suelo de carga general.

Para tal efecto, el propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago compensatorio al fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en los términos del Decreto Distrital 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas a carga general de que trata el presente numeral, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$485.811 pesos colombianos de diciembre de 2021, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior del momento del cumplimiento de la obligación.

Artículo 22. Modifíquese el artículo 25 “OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 25. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP. De acuerdo con lo establecido en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Parcial debe destinar, como mínimo, el 20% del área útil para la construcción de Vivienda de Interés Social subsidiable de la siguiente manera:

ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL	ÁREA DESTINADA PARA VIS (M2)
51.191,85 M2	11.435,68 M2 (corresponde al 22,34 % del A.U.)

Parágrafo. La obligación definida en el presente artículo se entenderá cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.5.3.1, en el área y porcentaje estimado, según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto. El curador urbano en el trámite de las licencias de urbanización deberá verificar el cumplimiento de la obligación.

Artículo 23. Modifíquese el artículo 28 “AJUSTES AL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual quedará así:

ARTÍCULO 28. AJUSTES AL PLAN PARCIAL. En caso de que durante la ejecución del Plan Parcial sea necesario desarrollar ajustes, modificaciones o complementaciones al mismo, éstas deberán adelantarse conforme a lo señalado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 o las normas que los modifiquen, adicionen, deroguen o sustituyan.

Artículo 24. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y compilados por el Decreto Distrital 790 de 2017, como consecuencia de la adopción de la presente modificación, Sí se configura hecho generador de plusvalía para las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Lo indicado anteriormente, debido a que el área construida propuesta con la modificación es mayor en comparación con el área construida que resulta de aplicar las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy”, tal y como lo señala el “ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA” de fecha 16 de diciembre de 2022 elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el referenciado “ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA”, con

el ajuste del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” NO se configura hecho generador de participación en plusvalía como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4.

Artículo 25. Actualización cartográfica. Ordénese a la Dirección de Cartografía de la Subsecretaría de Información de la Secretaría Distrital de Planeación, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las decisiones del presente decreto.

Artículo 26. Alcance del presente decreto. Las disposiciones contenidas en el presente decreto no afectan licencias urbanísticas expedidas con anterioridad a la ejecutoria del presente acto administrativo y en general situaciones jurídicas consolidadas bajo las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la localidad de Kennedy”. En consecuencia, lo previsto en este decreto aplica para todos los licenciamientos urbanísticos que se adelanten una vez entre en vigencia la presente modificación.

Artículo 27. Vigencia y Publicación. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de diez (10) años, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y modifica el Decreto Distrital 452 de 2008, específicamente los artículos 4, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 28 y 31; y además, se adicionan al mismo los artículos 18.1., 21.1., 23.1. y 23.2. Las demás disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008, que no fueron modificadas o derogadas en el presente acto administrativo continúan vigentes.

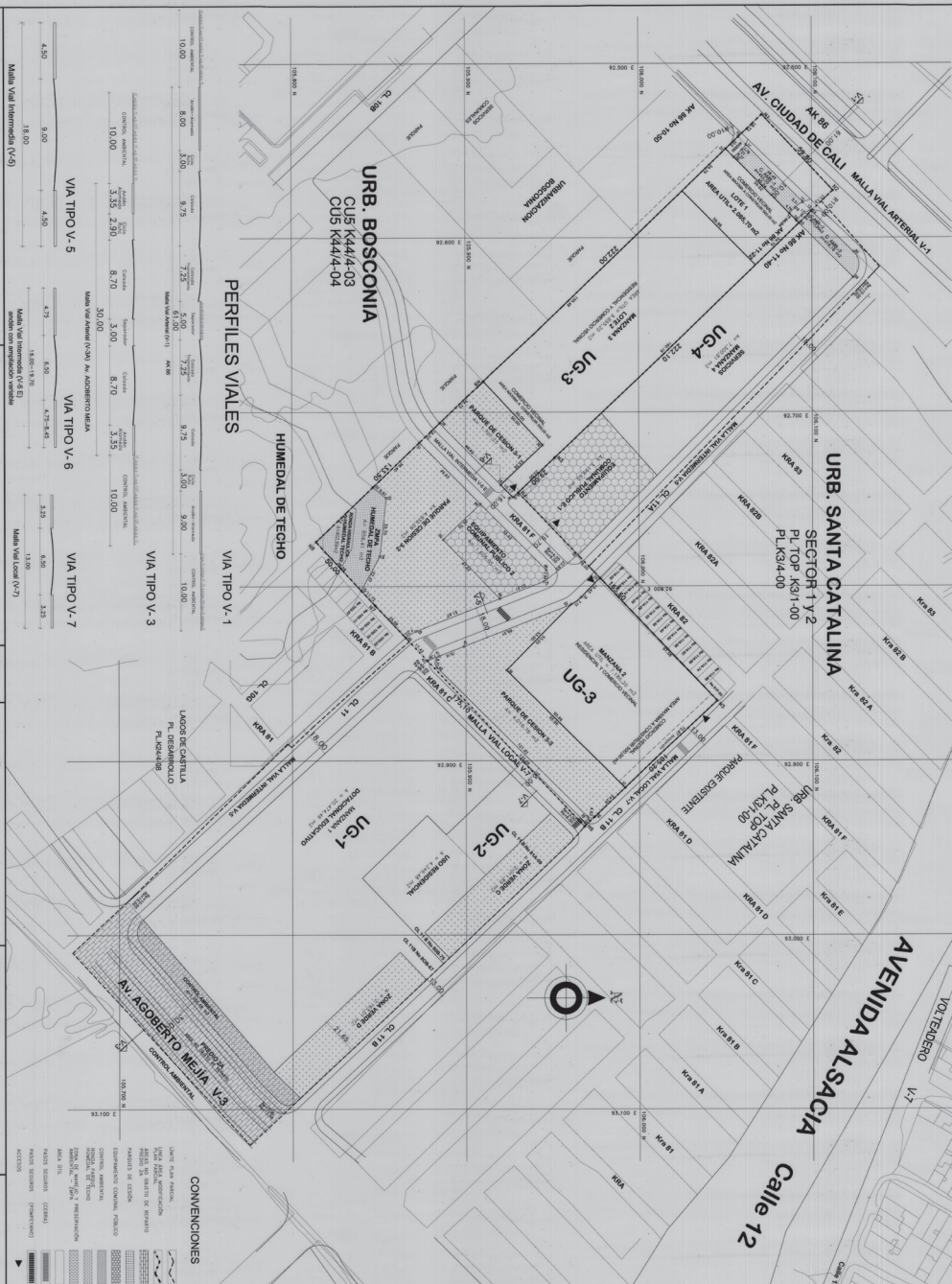
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los treinta y un (31) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaria Distrital de Planeación

PROPUESTA URBANA
ESCALA 1:1.000



PLAN PARCIAL
LA PAMPA
MODIFICACIÓN
LOCALIDAD DE KENNEDY

PROPUESTA URBANA

1 de 1

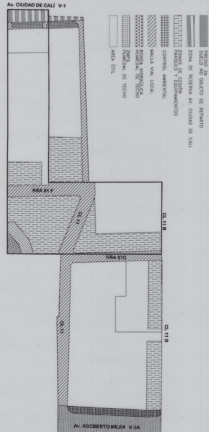


Incorporación plano topográfico N° F. 390/r
K 1/1-01 K 1/1-04 K 1/1-05

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

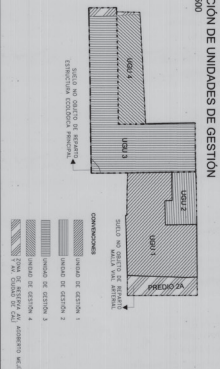
[illegible]

ESQUEMA DE DESLINDE
ESCALA 1: 2500



CONVENCIONES

ESCALA 1: 7500



ALCALDIA MAYOR DEL BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN	ALCALDIA MAYOR DEL BOGOTÁ D.C.
MARIA MERCEDES J.M. JARAMILLO GARCÉS	CLAUDIA NAVIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
DECRETO DISTRITAL No. 205	MARGARITA ROSA GARCEDO VELASQUEZ
DE: 3 MAR 2007	BOGOTÁ D.C.

PLAN PARCIAL LA PAMPA MODIFICACIÓN UG-3

Noviembre 7 de 2019

INDICE

1. INTRODUCCION Y CONDICIONES DE PARTIDA.....	2 - 3
2. DIAGNOSTICO	
2.1. Justificación de la solicitud para la modificación de la UG-3 del Plan Parcial.....	3 a 6
2.2. Objetivos que se buscan con la solicitud de modificación.....	6
2.3. Criterios y Estrategias para la modificación.....	7
2.4. Delimitación de la zona objeto de la modificación del Plan Parcial, UG-3.....	8
2.5. Configuración predial de la Unidad de Gestión UG-3.....	9
2.6. Estado actual del área objeto de la solicitud de modificación.....	10
2.7. Que usos previo el Plan Parcial adoptado.....	10 a 12
2.8. Características y problemática del sector.....	12
2.9. Estructura Ecológica Principal- Sistema de espacio Público.....	13
2.10. Sistemas Generales.....	13
2.10.1. Sistema de movilidad, Subsistemas vial y de Transporte.....	13
2.10.2. Sistema de Servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Pluvial.....	13
2.11. Recorrido Fotográfico.....	14 a 27
3. FORMULACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION A LA UG-3.	
3.1. Integración Urbana con los sistemas generales.....	28
3.1.1. Propuesta de la Estructura Ecológica Principal y Sistema de Espacio público.....	28 a 30
3.2. Sistemas Generales.....	31
3.2.1. Propuesta Sistema de movilidad.....	31
3.2.2. Propuesta Sistema de Servicios Públicos.....	32
3.2.2.1. Sistema de Acueducto.....	32
3.2.2.2. Sistema de Alcantarillado Pluvial.....	33 a 37
3.2.2.3. Sistema de Alcantarillado Sanitario.....	39
3.2.2.4. Sistema de Energía Eléctrica.....	39
3.2.2.5. Sistema de Gas Natural.....	40
3.2.3. Propuesta Sistema de Equipamientos.....	40
3.2.4. Propuesta Sistema Espacio Público.....	41
3.2.5. Propuesta de Edificabilidad.....	42
4.0. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	
4.1. Requerimientos conforme a la modificación propuesta.....	43
4.1.1. Cargas Generales.....	43
4.1.2. Condiciones actuales del mercado inmobiliario y nuevos aprovechamientos.....	43
4.1.3. Usos Propuestos en la modificación de la UG-3.....	45 a 49
4.1.4. Edificabilidad de los nuevos aprovechamientos.....	49
4.1.4.1. Valor del suelo útil.....	51
4.1.5. Cargas locales.....	52
4.1.6. Valor del suelo residual antes de Cargas Generales.....	53
4.1.7. Espacio Público y Cesiones para zonas verdes.....	54
4.1.8. Carga General e Índice de construcción resultante.....	55
4.1.9. Carga General por edificabilidad por encima del índice de construcción resultante.....	57
4.1.10. Total de Cargas Generales.....	58
4.2. Cumplimiento de los requerimientos.....	59
4.2.1. Cargas Generales provistas en sitio y valoración de la compensación en dinero.....	60
4.2.2. Cargas locales, generales y valor del suelo del Plan Parcial.....	60
4.2.3. Aportes del propietario del Plan Parcial en suelo.....	60
4.2.4. Estrategias de Gestión y Financiación.....	61
4.2.5. Cronograma de Ejecución.....	61
4.2.6. Hechos generadores de Plusvalía.....	61
5.0. ANEXO N° 1 y 2	63-71

1. INTRODUCCION Y CONDICIONES DE PARTIDA

Mediante el Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 se adoptó el Plan Parcial “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy.

Inicialmente mediante el oficio 1-2016-22754 se solicitó a la Secretaria Distrital de Planeación conceptualizar sobre la posibilidad de adelantar el proceso de modificación del Plan Parcial con los usos de comercio y vivienda en las dos unidades de gestión UG-3 y UG-4, ya que inicialmente en estas unidades de gestión se aprobaron los usos de Servicios empresariales de logística (Bodega), comercio y vivienda como uso complementario, servicios personales y vivienda de interés social VIS.

Mediante el oficio 2-2016-25818 de junio 7 de 2016, la Secretaria Distrital de Planeación consideró viable la modificación del Plan Parcial “La Pampa”, con el fin de cambiar el uso de Servicios de la Unidad de gestión UG-3 a uso residencial previa autorización de la Secretaria Distrital de Ambiente. Al respecto esa Secretaría estudio la solicitud encontrando aceptable el uso para vivienda.

El artículo 28 del Decreto Distrital 452 de 2008 de diciembre 23 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial La Pampa, ubicado en la localidad de Kennedy”* señala la posibilidad de ajustar el plan parcial e los siguientes términos: *“En caso de que durante la ejecución del Plan Parcial sea necesario desarrollar ajustes, **modificaciones** o complementaciones al mismo, estas deberán adelantarse conforme a lo señalado en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 o en la legislación vigente al momento de tal solicitud”* Negrilla fuera de texto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 numeral 7 del Decreto Distrital 190 de 2004 POT, se solicita modificación de los usos y edificabilidad de la Unidad de Gestión UG-3 aprobados en el artículo 12 y artículo 18 del Decreto Distrital 452 de 2008 que adoptó el Plan Parcial La Pampa, los usos aprobados para las otras tres Unidades de Gestión UG-1, UG-2 y UG-4 se mantienen.

Los usos y edificabilidad autorizados mediante el Decreto 452 de 2008 para la UG-3 fueron los siguientes: a) Equipamiento dotacional: I.O = 0.45, I.C. = 1.75., b) Servicios: I.O. = 0.45, I.C. = 0.50., c) Vivienda por el sistema de agrupación: I.O. = 0.28, I.C. = 0.80. (ver usos para la UG-3 en el plano adoptado)

Los usos y edificabilidad solicitados están dentro de los permitidos para el área de actividad según plano N° 25 de *“usos del suelo y de expansión”* y plano N° 28 *“Índices de desarrollo”* del Decreto 190 de 2004, respectivamente.

El Diagnostico y la Formulación que se desarrollan en el presente documento tienen como finalidad sustentar la validez y la pertinencia de la solicitud para modificar la Unidad de Gestión UG-3, y como soporte de tal solicitud se considera

la delimitación de la Unidad de Gestión UG-3, las determinantes urbanas, los lineamientos generales para la conformación de la estructura urbana, los aspectos normativos, los conceptos de las Entidades Distritales Secretaria Distrital de Planeación y Secretaria Distrital de Ambiente, así como los conceptos de las empresas de servicios públicos.

2. DIAGNOSTICO

2.1. Justificación de la solicitud para la modificación de la Unidad de Gestión UG-3 del Plan Parcial

Mediante el Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 se adoptó el Plan Parcial “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy. En este Plan parcial se aprobaron cuatro unidades de Gestión a saber: UG-1 con uso Dotacional Educativo, UG-2 con uso residencial, UG-3 usos de Servicios empresariales de logística (Bodega), comercio, Equipamiento y vivienda.

Para la UG-4 en su momento por existir en ese predio una Bodega como construcción provisional se le destinó para Servicios Empresariales de Logística de Escala Metropolitana (Bodega); a la fecha se ha desarrollado la primera Unidad de Gestión UG-1 donde se construyó el colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla.

Al consultar el Plano N° 25 Usos del suelo urbano y de expansión adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial POT Decreto Distrital 190 de 2004, y el plano de usos de la UPZ 46 Castilla, el área objeto de la modificación se localiza en Área de actividad urbana Integral – Zona residencial y Área Industrial Zona industrial; en la primera el uso de vivienda es considerado como Principal y en la segunda, como restringido, según condiciones que determine la Secretaria Distrital de Ambiente.

Para tal efecto, la Secretaria Distrital de Ambiente emitió el concepto N° 2016EE190739 mediante el cual determinó: *“Teniendo en cuenta los cuatro (4) predios objeto de solicitud y en busca de orientar el uso, la ocupación y la densificación del espacio y del territorio hacia una composición que armonice las relaciones entre éstos, optimice el aprovechamiento de la oferta territorial en términos de la diversidad de modos de vida, paisajes y ecosistemas y el manejo prudente de las limitantes de cada área, generando asentamientos seguros y con alta calidad ambiental, la Secretaria Distrital de Ambiente conceptúa que el uso de vivienda para los predios objeto de su solicitud, es viable condicionado desde el punto de vista ambiental, siempre y cuando la envolvente de la edificación garantice en los espacios interiores el cumplimiento a la resolución 627 de 2006.”*

De otra parte, actualmente ni en el sector cercano, ni en el corredor vial, ni en el área del Plan Parcial existen Bodegas que desarrollen usos industriales. El desarrollo de bodegas y usos industriales nuevos traería como consecuencia además de los efectos ambientales negativos, impactos urbanísticos a los proyectos de vivienda que actualmente están desarrollando otras constructoras al

costado sur del área correspondiente a la Unidad de Gestión UG-3, así como a las áreas residenciales propuestas en las Unidades de Gestión UG-2 y parte de la Unidad de Gestión UG-3, afectando la población residente de los barrios circundantes como Santa Catalina y Lagos de Castilla.

Igualmente afectaría a la población flotante, como por ejemplo a los niños del colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla, Equipamiento Dotacional existente que fue planteado y desarrollado hace aproximadamente siete años en la Unidad de Gestión UG-1.

Que dentro del proceso de adopción del Plan Parcial aprobado por el Decreto 452 de 2.008, no se tuvo en cuenta que el predio se encontraba afectado por el humedal de Techo.

Impactos que afectarían la calidad del aire, del suelo y del ambiente, contribuyendo a la destrucción sistemática de la escasa malla vial existente que ya de por sí se encuentra en pésimas condiciones por el paso continuo de tracto mulas y camiones de gran tonelaje, sin mencionar el impacto sobre el sistema de movilidad y del deterioro consecuente que afectaría la malla vial local que se construya por el desarrollo de las otras Unidades de Gestión del Plan parcial La Pampa ya adoptado; además de generar un conflicto social y urbano por la mezcla inequitativa y poco conveniente de usos.

Después de realizar el análisis de los posibles impactos ambientales, urbanísticos y sociales que se generarían, se solicita sea aceptada la propuesta de modificación a la Unidad de Gestión UG-3 consistente en el cambio de uso de los Servicios de Escala metropolitana aprobadas al momento de la adopción del Plan Parcial, por el Uso residencial, comercio y servicios de escala vecinal.

Estos usos son complementarios entre sí, igualmente el uso residencial que se encuentra ya desarrollado en el sector, las agrupaciones de vivienda y los nuevos proyectos requieren y demandan comercio y servicios de escala Vecinal A hasta 500.00 M2 como soporte fundamental, ya que estos comprenden servicios y comercio de artículos de primera necesidad.

El análisis de la oferta y la demanda de vivienda que se realizó en el año 2007 para la formulación inicial del Plan Parcial “La Pampa” incluido en el DTS señalaba: *“Dado que la tendencia en el sector es la generación de vivienda informal y de interés social, siguiendo la política del POT antes mencionada, la formulación del plan parcial La Pampa busca mejorar las condiciones de habitabilidad para este sector de la población, proponiendo como uso principal el residencial con vivienda de interés social, complementado con usos dotacionales”*

En el año 2007, en el sector cercano al área del Plan Parcial, no existían proyectos de vivienda nuevos, ni de VIS ni de otro producto inmobiliario diferente a este; sin embargo, diez años después, la oferta de nuevos proyectos están orientados en un alto porcentaje a la vivienda Tipo 4, esta tendencia sumada a las características

de las áreas residenciales próximas, a los desarrollos informales como los barrios Santa Catalina y Lagos de Castilla que limitan con el área del Plan Parcial, además de la localización privilegiada de los predios que conforman la UG-3, confirman la necesidad y la importancia de replantear el uso inicialmente propuesto para parte de la Unidad de Gestión UG-3, y desarrollar el uso residencial en ella.

Actualmente hacia el costado Sur de la Unidad de Gestión UG-3 se están desarrollando nuevos proyectos de vivienda Tipo 4 con acceso directo sobre la Avenida Ciudad de Cali, de aceptarse la propuesta de generar más área para el desarrollo de vivienda, consolidaría este sector de la ciudad como un área de gran importancia residencial, que como complemento ya cuenta en su proximidad con grandes centros comerciales e importantes Equipamientos dotacionales educativos como la Universidad Agustiniana y el colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla.

La propuesta de plantear comercio y servicios de escala vecinal A, sin superar los 500.00 M2 de construcción en plataforma, es con el fin de servir a la gran cantidad de población circunvecina y a la nueva que habitara tanto los proyectos que se vienen desarrollando en el sector, como los que se desarrollaran al interior del Plan, ofreciendo comercio y servicios de primera necesidad, complementando el comercio de las grandes superficies comerciales que se encuentran cercanas al área del Plan Parcial.

2.2. Objetivos que se buscan con la solicitud de modificación

* Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del sector, mediante la oferta de vivienda digna con el fin de desarrollar una estructura urbana ordenada y eficiente, en contraposición al desarrollo de la vivienda ilegal que se desarrolló hacia el costado oriental del área del Plan Parcial.

* Estructurar un ordenamiento urbano del territorio acorde con el desarrollo que durante los últimos ocho años ha venido presentando este importante sector de la ciudad, con otros proyectos de vivienda que actualmente vienen desarrollando otras constructoras sobre la Avenida Ciudad de Cali.

* Consolidar y continuar el proceso de urbanismo que se ha venido dando al costado oriental de la Avenida ciudad de Cali, con la construcción de más viviendas, las cuales ya cuentan en su cercanía con importantes centros comerciales y equipamientos educativos.

* Plantear más áreas residenciales que generen tejido social, impactando de manera mínima y organizada el entorno urbano, con el fin de contribuir a la recuperación y manejo ambiental del Humedal de Techo que limita con el área objeto del Plan Parcial.

* Plantear un aumento de edificabilidad, adicional al índice básico de construcción, acorde con la oferta y la demanda que se está desarrollando en los proyectos cercanos promovidos por otras constructoras.

* Incluir dentro de las áreas objeto de carga la Zona de Manejo y Preservación Ambiental el humedal de Techo.

* Generar más zonas verdes para parques, con el fin de lograr el Estándar de disponibilidad de espacio público conforme a lo establecido en el Plan Maestro de Espacio Público PMEP Decreto 215 de 2005, con lo cual se beneficiarán los sectores aledaños que carecen de ellos, promoviendo su utilización y disfrute, fortaleciendo y generando un mayor tejido social, entre los antiguos residentes y los nuevos propietarios.

* Plantear comercio y servicios de escala vecinal A, en los primeros pisos de algunas edificaciones destinadas a vivienda, con el fin de servir a la gran cantidad de población circunvecina y a la nueva que habitara tanto los proyectos que se vienen desarrollando en el sector, como los que se desarrollaran al interior del Plan, ofreciendo comercio y servicios de primera necesidad, complementando el comercio de escala metropolitana de las grandes superficies comerciales que se encuentran cercanas al área del Plan Parcial.

* Cumplir con la obligación de desarrollar vivienda de interés social VIS, de acuerdo con lo señalado por la Empresa de Renovación Urbana ERU en su respuesta al radicado 20174200022492, y de conformidad con las alternativas señaladas para dicho cumplimiento en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.5.3.1, y en el área y porcentaje estimado, según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo decreto.

2.3. Criterios y Estrategias para la modificación

Los Criterios y Estrategias que se establecen para la modificación son las siguientes:

* Integrar el nuevo uso residencial que se propone en la Unidad de Gestión UG-3 vivienda Tipo 4, con los Proyectos urbanísticos que actualmente se están desarrollando al costado sur en límites con los predios de la UG-3 y con frente sobre la Avenida Ciudad de Cali.

* Estructurar un sistema de movilidad eficiente con el fin de generar una buena accesibilidad a los predios que conforman la Unidad de Gestión UG-3, y a la vez desarrollar las vías al interior del área del Plan Parcial con el fin de complementar el sistema vial e integrar y facilitar la circulación hacia los barrios vecinos.

* Mantener la localización de las áreas públicas de Equipamientos que ya habían sido aprobados en las Unidades de Gestión UG-2 y UG-3 mediante el Decreto 452

de 2008 por el cual se adoptó el Plan Parcial La Pampa, con el fin de garantizar su integración a las zonas verdes, su apropiación y sostenibilidad por parte de la comunidad.

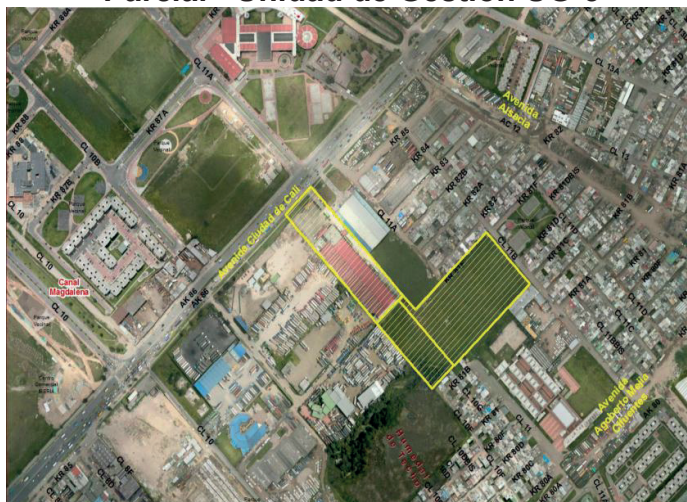
* Tomando en consideración que existen elementos de la Estructura ecológica principal en las proximidades del área del Plan Parcial, como es el caso del Humedal de Techo, y conforme a lo solicitado por la Secretaria Distrital de Ambiente en su oficio 2016EE190739, se plantea establecer la conectividad entre el Humedal de techo con el sistema de espacio público existente y proyectado.

Con ese fin, se plantea ubicar las zonas de cesión pública para parques sobre el límite noroccidental del Humedal de Techo, mediante propuestas de proyectos de parques, alamedas y zonas verdes, que conformen un eje ambiental con el fin de protegerlo y detener su deterioro, y a su vez conectarlo con el parque Santa Catalina I y II Sector.

Aumentar el espacio público para parques y el Plan Parcial con el fin de cumplir con el estándar de espacio público por habitante de las 852 viviendas que se proponen para la totalidad del plan parcial. Las cuales estarán distribuidas de la siguiente manera: 79 son de la Unidad de Gestión 2 – UG2 en la manzana 1 - MZ-1 y 773 son de la Unidad de Gestión 3 – UG3, (324 se localizan en la MZ-2 y 449 en la MZ-3 Lote 2).

Se aumenta el área del Parque 3-3 de la manzana 2, logrando una mayor conexión para acceder al uso dotacional y se crea el Parque 3-1 para empatar con el parque proyectado por la urbanización Bosconia, disminuyendo así el área útil de la Unidad de Gestión.

2.4. Delimitación de la zona objeto de la modificación del Plan Parcial - Unidad de Gestión UG-3



La Unidad de Gestión UG-3 área de la presente solicitud de modificación, limita al Nor - Occidente con la Avenida Ciudad de Cali, al Nor - Oriente en parte con la Unidad de Gestión UG-4 y con el Desarrollo Santa catalina sector 1 y 2, al Sur – Oriente con las Unidades de Gestión UG-1 y UG-2 del Plan Parcial La Pampa, al Sur – Occidente con el Desarrollo Lagos de Castilla, con un Desarrollo ilegal, con la urbanización Bosconia y con el Humedal de Techo.

2.5. Configuración predial de la Unidad de Gestión UG-3

La Unidad de Gestión UG-3 está conformada por tres (3) predios, los cuales se identifican por su dirección, Chip y matrícula inmobiliaria, así:

DIRECCION	CHIP	MAT. INMOBILIARIA
1- CALLE 11 N° 81B-15	AAA0148KZXR	5OC- 1241340
2- AK 86 N° 11-22	AAA0148KZUZ	5OS- 40038202
3- CALLE 11 B N° 81C - 11	AAA0148EFHY	5OC - 1248576



Localización de los predios que conforman la Unidad de Gestión UG-3

2.6. Estado actual del área objeto de la solicitud de modificación

El área conformada por los tres predios enunciados presenta una topografía plana cubierta por pastos, facilitando procesos de anegamiento durante la temporada invernal, ya que originalmente todo este sector era una zona de humedal que ha sido alterada de manera dramática y continua por la cantidad de desarrollos ilegales de origen clandestino.

De conformidad a lo establecido en el mapa N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 compilación del POT “Mapa de amenaza por inundación” y lo observado en terreno, esta área se localiza en zona de amenaza media de inundación por desbordamiento; sin embargo esta amenaza no genera restricción alguna en el uso del suelo, de conformidad con lo establecido en el concepto CT 4671 del 24 de Enero de 2007 ratificado medio CT 8353 del 19 de Febrero de 2018, radicación SDP 1-2018-08397 del 2018 que emitió en su momento el DPAE actual IDIGER.

Así mismo, el área objeto del Plan Parcial de acuerdo con el plano de microzonificación sísmica Localidad 8 de Kennedy Zona 5B, se clasifica como Terrazas y Conos Occidentales potencialmente licuables.

2.7. Que usos aprobó el Plan Parcial adoptado.

El Plan Parcial la PAMPA, formulado y adoptado por medio del DECRETO DISTRITAL 452 de 2.008, tiene un área 89.099,91 M2, antes del descuento de la afectación prevista para la Avenida Ciudad de Cali, ver el Artículo 4, CUADRO DE ÁREAS. Las áreas de la propuesta urbana mantienen lo aprobado.

La Unidad de Gestión 1 UG -1 desarrolló su proyecto en el marco del Decreto Distrital 452 de 2.008, y en consecuencia gestionó su licencia de urbanismo y de construcción, las áreas aprobadas del Plan Parcial se indican en la Tabla N° 1.

Tabla N° 1. Áreas aprobadas del Plan Parcial La Pampa

		UG-1	UG-2	UG-3	UG-4	PROPIETARIO 2 M2	TOTAL
1.	AREA BRUTA UNIDAD DE GESTIÓN	27.038,25	6.746,27	36.097,00	13.106,30	6.112,09	89.099,91
2.	SUELO NO OBJETO DE REPARTO		0,00	0,00	0,00	6.112,09	6.112,09
2.1.1	Ronda Hidráulica Humedal de Techo						
2.2.1	Reserva Avenida Agoberto Mejía					6.112,09	6.112,09
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	27.038,25	6.746,27	36.097,00	13.106,30	0,00	82.987,82
4	SUELO DE CARGAS GENERALES		0,00	445,84	306,90		752,74
4,1	MALLA VIAL ARTERIAL		0,00	445,84	306,90		752,74

4.1.1	AVENIDA CIUDAD DE CALI			445,84	306,90		752,74
4.1.2	AVENIDA AGOBERTO MEJIA						
4,2	ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL		0,00	0,00	0,00		0,00
4.2.1	ZMPA						
5	AREA NETA URBANIZABLE	27.038,25	6.746,27	35.651,16	12.799,40		82.235,08
5.1	ÁREA NETA USO DOTACIONAL	27.038,25					27.038,25
5.2	ÁREA NETA OTROS USOS		6.746,27	35.651,16	12.799,40		55.196,83
6.1	AREA BASE CALCULO CESIONES. DOTACIONAL	27.038,25					27.038,25
6.2	AREA BASE CALCULO CESIONES. OTROS USOS		6.746,27	35.060,34	12.379,58		55.196,83
7	CESIONES PUBLICAS	6.563,17	2.496,84	13.568,76	5.499,01		28.127,78
7.1	CONTROL AMBIENTAL			590,82	419,82		1.010,34
7.2	VÍAS VEHICULARES	4.400,17	485,03	4.031,30	1.879,83		10.796,33
7.2.1	Malla vial intermedia local	4.400,17	485,03	4.031,30	1.879,83		10.796,33
7.3	CESIÓN DE PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	2.163,00	2.011,81	8.946,64	3.199,66		16.321,11
7.3.1	Cesiones para parques públicos	2.163,00	2.011,81	7.341,51			11.516,32
7.3.2	Cesión para equipamiento comunal público.			1.605,13	3.199,66		4.804,79
8	AREA UTIL	20.474,83	4.249,43	22.082,40	7.300,09		54.106,75

Adicionalmente, los beneficios urbanísticos que definen los aprovechamientos de cada una de las Unidades de Gestión se estimaron de conformidad con la asignación de una porción del área neta urbanizable de acuerdo con lo expuesto en el Artículo 19 BENEFICIOS del Decreto Distrital 452 de 2008, los cuales se consignan en la Tabla N° 1 A.

Tabla N° 1 A. Aprovechamientos Urbanísticos por Unidad de Gestión

MANZANA	USO	Área Útil	Área Neta Urbanizable
M 1 L1 UG - 1	Dotacional público	20.474,46	27.038,97
M 1 L2 UG - 2	Vivienda VIS	4.249,48	6.746,40
M2 UG - 3	Vivienda VIS	7.186,20	13.617,37
M3 UG - 3	Servicios	11.980,90	22.695,62
M4 UG - 4	Servicios	7.300,81	12.799,16
		51.191,85	82.897,52

La asignación de áreas netas urbanizables se mantiene en el desarrollo de este Documento de acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 452, para la definición

de los aprovechamientos de cada una de las Unidades de Gestión no objeto de modificación, UG 1, UG 2 y UG4, como se ilustra en la Tabla N° 1B.

Tabla N° 1 B. Asignación de Áreas Netas Urbanizables según Unidad de Gestión

MANZANA	USO	Área Neta Urbanizable DECRETO 452	Área Neta Urbanizable UG1, UG2 y UG4
M 1 L1 UG -1	Dotacional público	31.118,91	31.118,91
M 1 L2 UG-2	Vivienda VIS	6.458,55	6.458,55
M2 UG-3	Vivienda VIS	12.653,56	
M3 UG-3	Servicios	20.908,63	
M4 UG-4	Servicios	11.095,13	11.095,13
	Totales	82.234,78	46.891,81

Las áreas generales de las Unidades de Gestión UG-1, UG-2 y UG-4 contenidas en el Decreto Distrital 452 no se modifican para los efectos de este Documento. Para la Unidad de Gestión 3, UG-3, se modifica el área bruta y neta, de acuerdo con su incorporación; así mismo se modifican los aprovechamientos previstos en sus Manzanas 2 y 3 y se realizan los ajustes en áreas de cesión de conformidad con el Decreto Distrital 436 de 2.006 y normas complementarias.

2.8. Características y problemáticas del sector

El sector circundante presenta desarrollos informales, deficiencia de espacio público (parques áreas de recreación pasiva), ausencia de áreas para la dotación de equipamientos, deficiencia en la malla vial (vías vehiculares, peatonales y andenes), deterioro ambiental, deficiencia en las redes y prestación de servicios públicos.

Como un límite natural del área correspondiente a la Unidad de Gestión UG-3, está el Humedal de Techo, el cual se ha venido deteriorando por la presión de la urbanización ilegal que ha generado taponamientos importantes a los drenajes naturales que lo alimentan.

Actualmente hacia el costado Sur de la Unidad de Gestión UG-3 se están desarrollando nuevos proyectos de vivienda vecinos al Plan Parcial con acceso directo sobre la Avenida Ciudad de Cali, Proyectos como Hayuelos Park, Castilla la Nueva I, Burgos Castilla Reservado, Paseo de Sevilla, Toledo Castilla Reservado, Alcázar Castilla Reservado, Zapan de Castilla y Cipres de Castilla, la gran mayoría de ellos con ofertas de vivienda tipo 4 y que cuentan con gran demanda por su estratégica localización.

Este mercado inmobiliario ha venido generando una transformación importante de este sector estratégico de la ciudad, desde el punto de vista urbanístico, lo cual

difiere de manera positiva frente a las condiciones que se presentaban en el año 2008, fecha de adopción del Plan Parcial LA PAMPA.

Por otra parte, el sector presenta una combinación entre la actividad industrial y la residencial, lo cual viene generando una utilización constante de la malla vial que se encuentra en deterioro, por todo tipo de vehículos pesados como camiones, furgones, buses y tracto mulas, generando problemas ambientales, de salubridad y seguridad para la población estudiantil flotante y para los residentes.

Igualmente, son notorias las deficiencias en la prestación de los servicios públicos por cuanto aún existen áreas sin desarrollar, y las que se desarrollaron de manera ilegal presentan redes de servicios públicos deficientes como el alcantarillado y el servicio de alumbrado público.

2.9. Estructura Ecológica Principal- Sistema de Espacio Público

La Estructura Ecológica principal está conformada por los mismos componentes señalados en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial La Pampa adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2008, así mismo se tendrán en cuenta tanto las determinantes ambientales del Sistema de Espacio Público señaladas en el documento mencionado, como lo establecido por la Secretaria Distrital de Ambiente mediante el concepto N° 2016EE190739, en el cual señalo que era viable desarrollar el uso de vivienda solicitado, pero condicionado ambientalmente a cumplir con unas acciones encaminadas a lograr un desarrollo equilibrado entre el uso de vivienda y la protección del entorno natural.

2.10. Sistemas Generales

2.10.1. Sistema de movilidad, Subsistemas vial y de transporte.

Tanto los planos de diagnóstico como los cuadros informativos de estos dos subsistemas, son los mismos que se presentaron en su oportunidad para la adopción del Plan Parcial La Pampa.

2.10.2. Sistema de Servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Alcantarillado Pluvial.

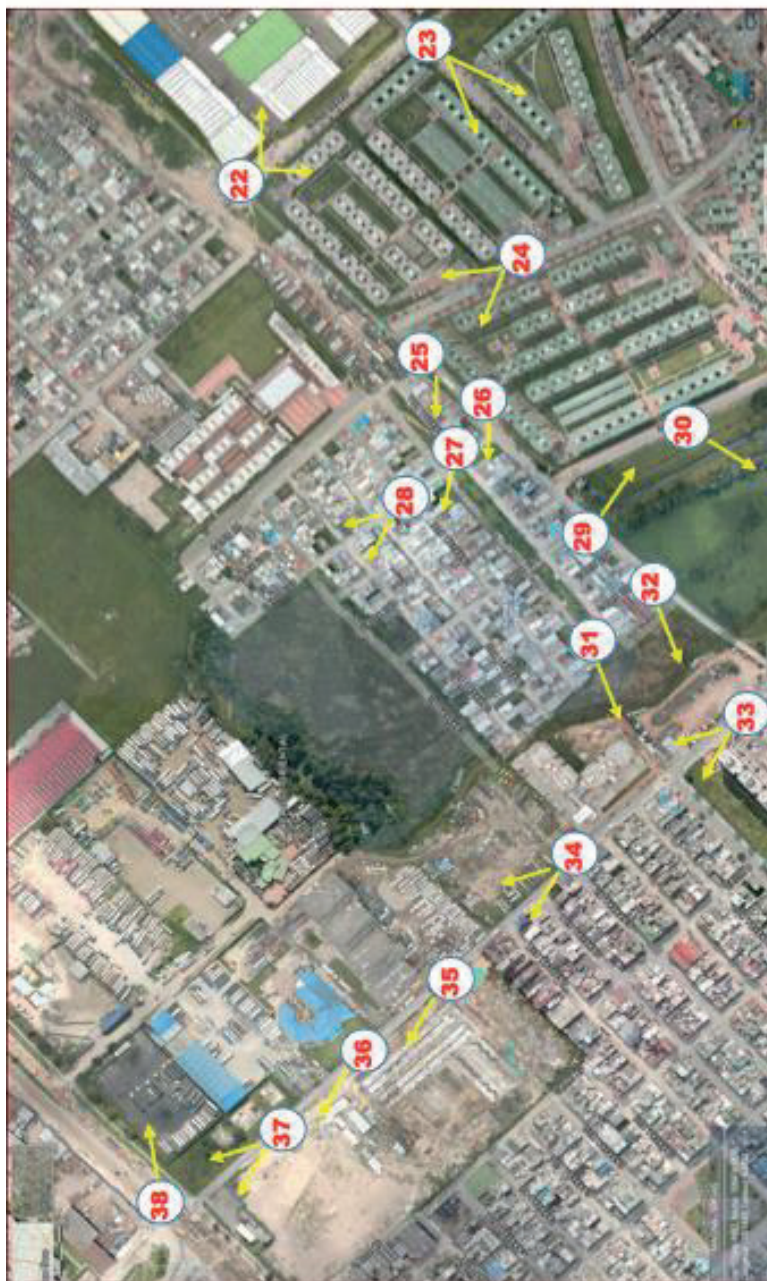
Los planos de diagnóstico de las redes matrices de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, corresponden a los mismos que fueron presentados para la adopción del Plan Parcial La Pampa.

2.11. Recorrido Fotográfico.

Recorrido Fotográfico



Recorrido Fotográfico



Recorrido Fotográfico





Imagen 1
AV. De Cali AV. KR 86 con CL 10
Norte-Sur costado Occidental

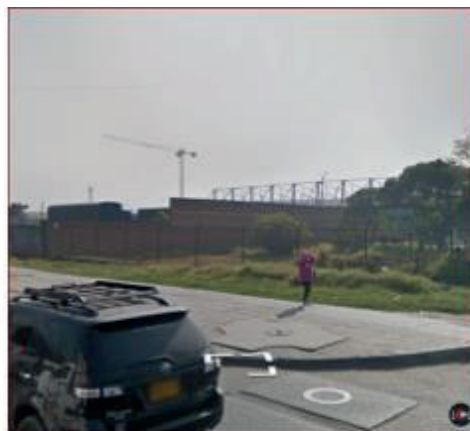


Imagen 2
Futuro Desarrollo Vivienda Multifamiliar
AV. De Cali AV. KR 86 con CL 10
Sur-Norte costado Oriental



Imagen 3
Comercio Urbano
AV. De Cali AV. KR 86
Norte-sur costado occidental

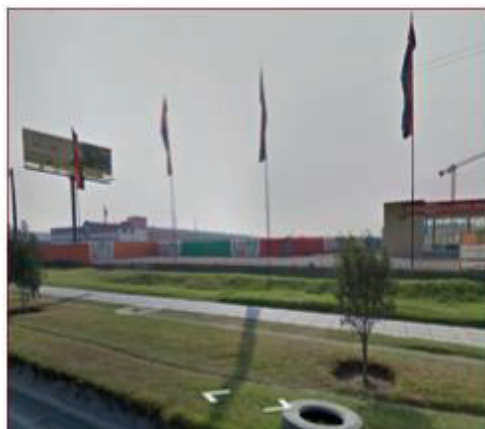


Imagen 4
Futuro Desarrollo Vivienda Multifamiliar
AV. De Cali AV. KR 86 con CL 11
Sur-Norte costado Oriental



Imagen 5
UniAgustiniana
AV. De Cali AV. KR 86 con CL 11 A
Norte-Sur costado occidental

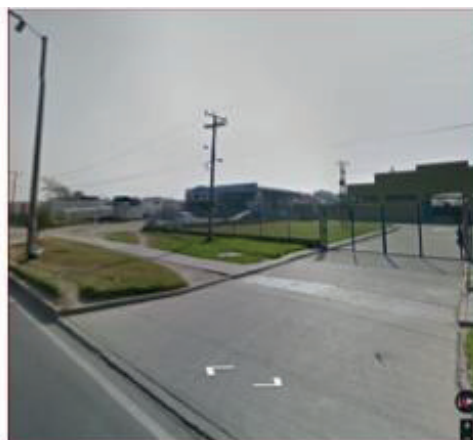


Imagen 6
Industria
AV. De Cali AV. KR 86 con CL 11 A
Sur-Norte costado Oriental



Imagen 7
Servicios Automotrices
AV. De Cali AV. KR 86 con CL 11 A
Sur-Norte costado Oriental



Imagen 8
Industria
CL 11 A con KR 83
Occidente-Oriente costado Sur



Imagen 9
Industria
CL 11 A con KR 83
Occidente-Oriente costado Norte



Imagen 10
Vivienda dos a cuatro pisos
CL 11 A con KR 82 A
Occidente-Oriente costado Norte

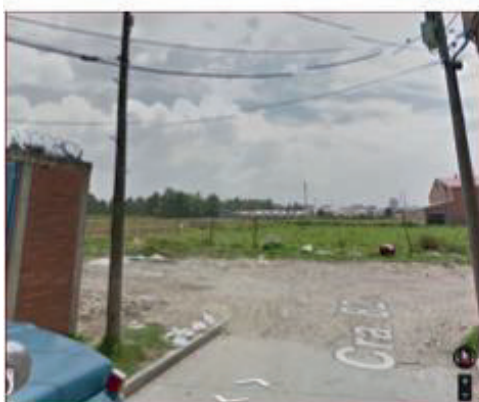


Imagen 11
Lote Futuro desarrollo
CL 11 A con KR 81 F
Occidente-Oriente



Imagen 12
Vivienda dos a cuatro pisos
CL 11 B con KR 82
Oriente-Occidente costado Norte



Imagen 13

Salón Comunal Barrio Villa Catalina
CL 11 B con KR 81 F
Occidente-Oriente costado Norte



Imagen 14

Futuro Proyecto Urbanístico
Vivienda Multifamiliar
CL 11 B con KR 81 F
Occidente-Oriente costado Sur



Imagen 15

Parque vecinal-Barrio Villa Catalina
CL 11 B con KR 81 D
Occidente-Oriente costado Norte



Imagen 16

Parqueadero-Industria
CL 11 B con KR 81 D
Occidente-Oriente costado Sur



Imagen 17

Vivienda Altura dos a cuatro pisos
CL 11 B con KR 81 A
Occidente-Oriente costado Norte



Imagen 18

Colegio Distrital
Gustavo Rojas Pinilla
CL 11 B con KR 80 C
Occidente-Oriente costado Sur



Imagen 19

Vivienda Altura dos a cuatro pisos
CL 11 B con KR 80 C
Occidente-Oriente costado Norte



Imagen 20

Vivienda Multifamiliar
Urb. Parques de Castilla 5
CL 11 B con KR 80 A
Occidente-Oriente costado Sur



Imagen 21
Futura Proyección Av. Kr 80
Agoberto Mejía Cifuentes
CL 11 B con KR 80 C
Norte-Sur



Imagen 22
Vivienda Altura dos a cuatro pisos
CL 11 B con KR 80 C
Occidente-Oriente costado Norte



Imagen 23
Vivienda Multifamiliar
Urb. Parques de Castilla 5 y 7
KR 79 A con 11 B
Norte-Sur



Imagen 24
Vivienda Multifamiliar
Urb. Parques de Castilla 4 y 5
CL 11 A con KR 79 A
Oriente-Occidente



Imagen 25

Futura Proyección Av. Kr 80
Agoberto Mejía Cifuentes
Vivienda altura 2 a 4 pisos
CL 11 con KR 80 Norte-Sur



Imagen 26

Futura Proyección Av. Kr 80
Agoberto Mejía Cifuentes
Vivienda Altura dos a cinco pisos
CL 10 F con KR 80
Sur-Norte costado Occidente



Imagen 27

Vivienda altura 2 a 5 pisos
Construcciones ilegales sin
licencia de construcción
Cl 10 F con Kr 80 A
Oriente-Occidente



Imagen 28

Vivienda Multifamiliar
Urb. Parques de Castilla 4 y 5
CL 11 A con KR 79 A
Oriente-Occidente



Imagen 29
Suelo de Protección
Humedal de Techo



Imagen 30
Suelo de Protección
Humedal de Techo



Imagen 31
Vivienda altura 13 a 15 pisos
Vivienda Multifamiliar
Urb. Plaza Castilla
Cl 10 con Kr 80 D
Oriente-Occidente costado Norte



Imagen 32
Vivienda altura 13 a 15 pisos
Vivienda Multifamiliar
Urb. Plaza Castilla
Cl 10 con Kr 80 D
Norte-Sur parte posterior hacia Humedal



Imagen 33
Calle 10 con Kr 81 B
Vivienda altura 2 a 13 pisos
Oriente-Occidente



Imagen 34
Calle 10 con Kr 81 B
Vivienda altura 2 a 4 pisos
Oriente-Occidente costado Sur



Imagen 35
Vivienda altura 3 pisos
Conjunto Brisas de Castilla
Cl 10 con Kr 81 B-51
Oriente-Occidente costado Sur



Imagen 36
Vivienda altura 3 pisos
Conjunto Brisas de Castilla
Cl 10 con Kr 81 B-51
Oriente-Occidente costado Sur



Imagen 37

Calle 10 hacia la Av. Kr 86 Ciudad de Cali
Futuros proyectos urbanísticos
Ya cuentan con licencia de construcción
Oriente-Occidente

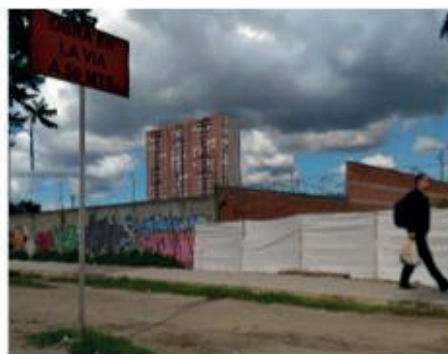


Imagen 38

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con CI 10 B
Futuros proyectos urbanísticos
Ya cuentan con licencia de construcción
Sur-Norte costado Occidental



Imagen 39

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con CI 11 A
Futuros proyectos urbanísticos
Ya cuentan con licencia de construcción
Sur-Norte costado Occidental



Imagen 40

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con CI 11 A
Futuros proyectos urbanísticos
Ya cuentan con licencia de construcción
Sur-Norte costado Occidental



Imagen 41

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con Cl 12
Futura proyección Av. Alsacia
Sur-Norte costado Occidental



Imagen 42

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con Cl 13 A
Futuros proyectos urbanísticos
Sur-Norte costado Occidental



Imagen 43

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con Cl 13 C
Proyecto Urbanístico 13 pisos altura
Sur-Norte costado Occidental



Imagen 44

Av. Kr 86 Ciudad de Cali con Cl 13 C
Proyecto Urbanístico 13 pisos altura
Sur-Norte costado Occidental

3. FORMULACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION A LA UNIDAD DE GESTION UG-3

3.1. Integración urbana con los Sistemas Generales.

3.1.1. Propuesta de la Estructura Ecológica Principal y Sistema de Espacio Público.

El artículo 72 del Decreto Distrital 190 de 2004 define la estructura ecológica principal como: “La red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible”.

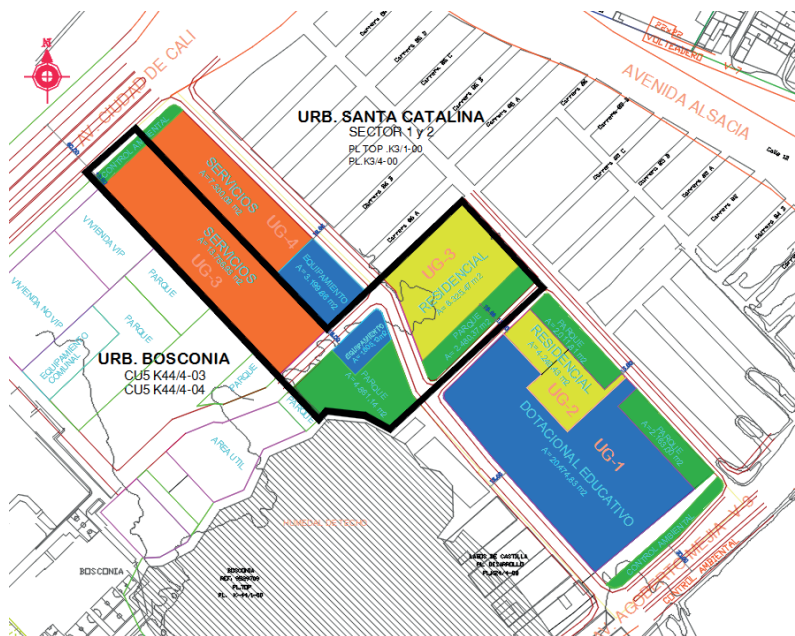
El Humedal de Techo, el cual pertenece al Sistema de áreas protegidas de la Estructura Ecológica Principal, fue y sigue siendo una de las determinantes básicas en la formulación inicial del Plan Parcial la Pampa, al respecto en el documento técnico de Soporte que sirvió para la adopción del mencionado Plan se señaló:

“El humedal como parte de esa estructura se convierte en un elemento articulador y conector de todo el sistema de espacio público. La conexión ambiental entre los humedales de Techo y del Burro se dará a través de los corredores ecológicos viales de la futura Avenida Agoberto Mejía.

Parte de la cesión para parque se localiza en el límite del plan parcial, protegiendo el humedal y cumpliendo con las determinantes establecidas por la Secretaria Distrital de Ambiente”.

Así mismo frente a los objetivos del Sistema de Espacio público en su oportunidad se señaló: *“Por esta razón se propone en el plan, la integración de estos dos sistemas mediante la localización de las zonas verdes, de manera que se relacionen directamente con el humedal, sirvan de conexión con el parque Santa Catalina y creen un corredor verde que atraviese parte del plan parcial en sentido nor-orienta sur-occidente, con el cual se tenga acceso y se pueda proteger y recuperar la franja del Humedal de Techo. Como criterio general y acorde con los conceptos emitidos por la SDA, se debe mantener esa franja de protección alrededor del humedal.*

Las zonas de cesión para parques y para equipamientos se ubican generando una conexión directa entre el parque del desarrollo Santa Catalina y el humedal articulando los pocos espacios públicos que componen el área del plan. Así mismo la generación de áreas libres de los equipamientos que hacen parte del plan deben permitir esa interacción de espacios verdes.”



Localización de las zonas verdes aprobadas en el Decreto Distrital 452 de 2008 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial La Pampa



Localización Humedal de Techo y parques de la Unidad de Gestión UG-1 y del Desarrollo Santa Catalina Sector 1 y 2

En la presente solicitud de modificación de la Unidad de Gestión UG-3, estas propuestas planteadas en el Plan Parcial adoptado, de ubicar las zonas de cesión para parques y equipamientos como ejes conectores entre el humedal de Techo y las áreas de espacio público se mantienen y se mejoran, máxime si se tiene en cuenta que el mayor porcentaje de áreas verdes de cesión se localizan en la Unidad de Gestión UG-3.

El Desarrollo legalizado Lagos de Castilla con plano urbanístico K24/4-08 colinda con la UG-3 área para la cual se solicita la presente modificación, no posee sitios de recreación y encuentro, ya sean zonas verdes o parques suficientes para satisfacer sus necesidades de consumo colectivo; por otra parte el Desarrollo legalizado Santa Catalina sector 1 y 2 con plano urbanístico K3/4-00 posee un parque que colinda por el costado oriental con la UG-3, igualmente la Urbanización Bosconia con plano urbanístico CU5k44/4-03 planteo sus parques colindando con la UG-3. En el desarrollo de la Unidad de Gestión UG-1 se proyectaron y construyeron parte de sus zonas verdes colindantes por el costado Sur con la UG-3.

Los parques propuestos en la modificación de la Unidad de Gestión UG-3 plantean la conexión con todos los parques existentes y proyectados de los Desarrollos y urbanizaciones mencionados, todas estas zonas verdes integradas entre si y a la vez conectadas con el Humedal de Techo, conforman un corredor verde y fortalecen una estructura ambientalmente sostenible, acorde con las recomendaciones dadas por la Secretaria Distrital de Ambiente mediante el concepto N° 2016EE190739.



Localización del equipamiento público y de las zonas verdes propuestas en la Modificación de la Unidad de Gestión UG-3 e integración con las existentes

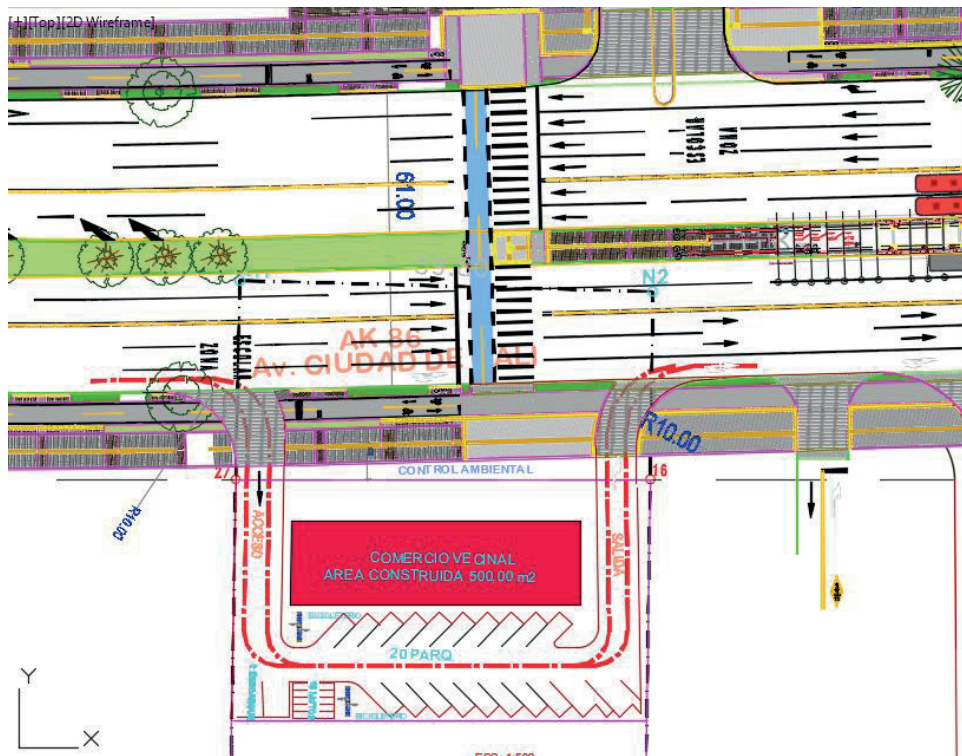
3.2. Sistemas Generales

3.2.1. Propuesta Sistema de Movilidad.

En el plan parcial adoptado no se prevé para el uso de servicios o comercio el acceso vehicular por la Avenida Ciudad de Cali, lo cual conlleva para evitar cruzamiento con el acceso al separador que contienen la estación de Transmilenio acceder por el extremo sur del lote a los parqueaderos y salir por el extremo norte.

Solución que fue propuesta por la división de vías de Planeación Distrital y avalada por el IDU y movilidad según oficio SDM-SI-32597-20 de Febrero 17 del 2020.

Esto implica proponer una sub-división del super-lote, a fin que el acceso para vivienda se surtiera con un espacio suficiente para diez (10) vehículos en cola, por la Carrera 84 F y el acceso para un comercio vecinal, no mayor a 500 mts², se hiciera a través de una zona de desaceleración para un parqueadero interno con ocho (8) vehículos en cola para una capacidad de veinte (20) vehículos, uno para minusválidos, zona de descargue, sitio para diez (10) motocicletas y bicicletas así:



Para constatar dicho diseño se adelantó un estudio de entrecruzamientos coordinado con movilidad y con base a los aforos que dicha entidad había adelantado.

Propuesta de Estacionamientos

D/da C	COMERCIO VECINAL	VIV	CUPOS	TOTAL
LOTE 1	500 m2 (50%)–20 cupos	0	0	20 cupos
LOTE 2	500 m2 (50%)–15 cupos	400	267	282 cupos
LOTE 3	500 m2 (50%)–15 cupos	379	254	269 cupos
TOTAL	1.500 m2 (50%)–50cupos	779	521	571 cupos
BICICLETERO	(1x2 cupos de parq.) 26		261	287 cupos

ANALISIS DE ACCESOS DISTANCIA 40 m.

AFORAMIENTO Av. CIUDAD DE CALI ENTRE CALLES 10 y 11A				
A=Autos; M=Motos; C=Camiones; CR= Camiones de reparto; B=Buses; BE= Buses escolares; BIC=Bicicletas				
VOLUMEN AB	VOLUMEN AD	VOLUMEN CB	VOLUMEN CD	
A= 986	A= 20	A= 20	A= 2	
M= 3436	M= 10	M= 10	M= 3	
C= 110	CR= 2	CR= 2	CR= 1	
CR= 107	BIC= 12	BIC= 12	BIC= 4	
BE= 38				
BIC= 32				
				 TEXTURIZADO  POMPEYANO

En el estudio de movilidad se adelantaron tres (3) simulaciones que anexamos en video y que corrobora el buen funcionamiento de los accesos.

La propuesta del Sistema de movilidad planteada en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial adoptado, se mantiene tal como fue aprobada mediante el Decreto Distrital 452 de 2008 en lo que tiene relación directa con la Unidad de Gestión 3, UG-3, para la que se está solicitando la modificación. Más si se tiene en cuenta que la propuesta vial interna, que atraviesa la UG-3 plantea la construcción de la Diagonal 11 con el fin de empalmar la futura Avenida Agoberto Mejía y la Avenida Ciudad de Cali; igualmente se plantea la comunicación vial en sentido norte sur buscando la conexión con las vías de la malla vial local existente, con la construcción del tramo de la Carrera 81C comprendido entre la Calle 11 y la Calle 11B.

3.2.2. Propuesta Sistema de Servicios Públicos.

Conforme al concepto técnico 30500-2017-1363 S-2017-230231 emitido por la EAAB el 22 de Noviembre de 2017, el área del plan parcial tiene la posibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, a partir de las redes existentes y proyectadas de acuerdo con las especificaciones dadas, y la construcción de las redes matrices de los servicios públicos domiciliarios se regirá por lo establecido en la ley 142 de 1994 y su reglamentación o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

3.2.2.1. Sistema de Acueducto.

El suministro de agua potable se tomará de las redes existentes en las calles 11 A, 11 B del barrio Santa catalina Sector 1 y 2, y de las carreras 85B y 86, cuya tubería será de 3', 4' y 6'.

3.2.2.2. Sistema de Alcantarillado Pluvial.

Como se señaló el área del Plan Parcial se encuentra en zona de amenaza media por inundación por desbordamiento del río Fucha y del río Bogotá, por lo tanto se debe construir una red de drenaje de aguas lluvias rápida y segura, la cual ira conectada a la red existente y proyectada localizada en la calle 11 B y carrera 85 del barrio Santa Catalina; las pulgadas de dicha red serán de 20', 24' y 36' e ira conectada al colector de Techo que se conecta al canal la Magdalena.

Igualmente se propone la utilización de canales naturales de aguas lluvias y de acuerdo con el concepto N° 2016EE190739 de la Secretaria Distrital de Ambiente, el diseño de una estructura de remoción de sólidos, grasas, aceites y tanques de sedimentación, con el fin de que el alcantarillado pluvial que desagüe en el Humedal de Techo complemente su ciclo hidrológico de manera adecuada.

Obligación y/o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Meta
Cuerpo de agua superficial	Alteración de la calidad del agua superficial y/o subterránea.	La modificación del Plan Parcial propone la construcción de otras obras adicionales como aporte para cargas generales. Dichas obras corresponden a la adecuación de la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA) del humedal de Techo
		Emplear los diseños hidrosanitarios en el momento la construcción del

		proyecto Plan Parcial la Pampa, aprobados por la EAAB para la disposición del agua sanitaria y pluvial.
Acuíferos	Alteración de la calidad del agua superficial y/o subterránea.	Verificar durante el desarrollo de la construcción del proyecto Plan Parcial la Pampa, la ejecución óptima de los diseños hidrosanitarios aprobados por la EAAB para la disposición del agua sanitaria y pluvia.
Cesiones	Afectación de cuerpos o cursos de agua de valor ecológico/ambiental Cambio en la cobertura vegetal. Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje Cambio en la calidad visual de escenarios naturales Cambio en la oferta de servicios ambientales	Se deberá incluir los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del plan Parcial.
Vías	Generación de ruido y zonas verdes colindantes a la ZMPA del humedal	-Vías: Dejar las zonas de cesión colindante con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Lo anterior, debido a que uno de los factores de deterioro ambiental de mayor impacto en este desarrollo son los altos niveles de presión - sonora que produce el tráfico vehicular de las vías arterias. Los porcentajes de endurecimiento serán establecidos según los estudios y propuestas de los diseños paisajísticos, deben adicionalmente, cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado -Andenes: En cumplimiento del Decreto 561 de 2015 - Por medio del cual se actualiza la Cartilla de Andenes, la prepuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, - SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de

		manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. -Separadores viales: Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados con diseños del jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaria Distrital de Ambiente.
Arbolado urbano	Cambio en la cobertura vegetal. Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje	Se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), 'individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008. Mediante la presentación de un inventario de las especies que cumplan estas condiciones. Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.
Espacio público de uso privado	Cambio en la cobertura vegetal. Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje Endurecimiento del suelo	Garantizar al finalizar el proyecto que se mantengan los diseños aprobados en el DTS, y de esta forma promover espacios libres y zonas verdes.
Estrategias componente hidrosférico	Afectación al recurso hídrico por su uso en grandes volúmenes Riesgo de encharcamiento por deficiencia de las redes	Se realizará una estrategia en el consumo de agua del paisajismo dando así la eliminación o la minimización del uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las siguientes medidas para la reducción del consumo, usar aguas lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego. Emplear, estrategias durante el desarrollo del proyecto para el uso adecuado del recurso hídrico. Verificar, durante el desarrollo de la obra la ejecución de diseños hidrosanitarios

	hidráulicas Cambio en los costos para la reposición de los servicios ambientales	aprobados por la EAAB. Asegurar durante el desarrollo del proyecto el adecuado manejo al componente ambiental.
Estrategias componente atmosférico	Desplazamiento y/o extinción de especies, poblaciones o variedades, y/o disminución de su viabilidad en niveles que aumentan su riesgo de extinción. Generación de ruido.	La Avenida Ciudad de Cali es un eje vehicular que genera grandes impactos ambientales por la contaminación, por el ruido y material particulado por lo cual los conductores del proyecto deben garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Ahorro y uso eficiente del agua y energía	Afectación al recurso hídrico por su uso en grandes volúmenes. Modificaciones en la dinámica hídrica	La eficiencia en el manejo de los recursos hídrico y energético contribuyen a la política de ecourbanismo y construcción - sostenible en el componente estratégico 'EFICIENCIA EF4ERGETICA Y ENERGIA RENOVABLE' y en atención a ello se deberá garantizar que el 50% del alumbrado público y de los parques urbanos cuenten con iluminación eficiente, que el 5% del suministro de energía en parques zonales y metropolitanos se realice a través de energía fotovoltaica y/o alternativa, que en el 15% de hospitales, colegios, jardines se implementen mecanismos alternativos para el - calentamiento del agua (colectores solares y otros) y que el 90% de los hogares realicen por lo menos una práctica para el uso eficiente de la energía.
Materiales y residuos	Manejo inadecuado en la disposición de RCD (Residuos de construcción y demolición. Aumento de la temperatura por los efectos de la isla de calor	Dar el manejo de los residuos dentro de la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "Gestión de Residuos Sólidos" y se debe garantizar que el 50% del espacio público efectivo urbano este dotado con puntos de recolección para separación de los residuos, que al 100% de multifamiliares y de los equipamientos cuenten con áreas comunes apropiadas para la separación de la fuente, con estándares de calidad ambiental y sanitaria, y que en los hogares se realicen prácticas para reciclaje y reutilización de residuos.

Bioesferico	Cambio en la cobertura vegetal Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje. Cambio en la oferta de servicios ambientales	Formulación de Plan de Manejo Ambiental PMA y aplicación durante el desarrollo de la obra para controlar posibles impactos.
Manejo de impactos ambientales	Todos los establecidos en la evaluación ambiental en las etapas de construcción y operación del proyecto.	Formulación de Plan de Manejo Ambiental PMA y aplicación durante el desarrollo de la obra para controlar posibles impactos.

CONCEPTO TÉCNICO DE SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL PARA REALIZAR ENTREGA HACIA EL HUMEDAL TECHO

De acuerdo con lo concertado entre las entidades distritales (Secretaría Distrital de Ambiente, Secretaría Distrital de Planeación y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB – ESP) con el promotor del Plan Parcial La Pampa, con respecto a la posibilidad de diseñar un sistema de entrega y rebose del humedal Techo aledaño al predio del plan parcial, en la etapa de diseño detallado en los proyectos de urbanización, se plantea conceptualmente una alternativa de solución a la siguiente consideración:

Alternativa de solución

Con el fin de aportar un caudal proveniente de los parques cedidos en el plan parcial, y evitar la contingencia de inundación proveniente del humedal, se describe la siguiente solución:

Instalación de un sistema de red de zanjas de infiltración como sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS).

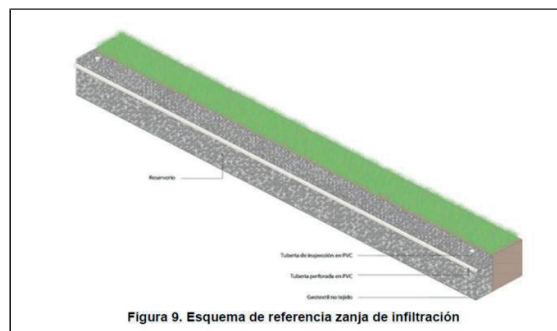


Ilustración 1 Esquema de una Zanja de Infiltración
Fuente: Norma NS-166 V 0.1 de la EAAB-ESP

Este sistema se plantearía sobre las áreas de parques cedidas por el plan parcial, y serían instalados cuando los proyectos de urbanización se hayan construido en su etapa final, por el tema de manejo de sedimentos y material proveniente de la construcción. Este sistema, es necesario que cuente con una serie de cajas de inspección con el fin de realizar la correspondiente labor de operación y mantenimiento; y adicionalmente, en algunas de estas cajas se instalaría un sistema de rebose que entregaría a la red de alcantarillado pluvial proyectado en el plan parcial como sistema de evacuación de agua proveniente del incremento de nivel del humedal, generando posible remanso a las zanjas.

Cuando se presente eventos de precipitación en la zona que no genere incremento en la lámina de agua del humedal, el sistema de zanjas aportaría caudal de los parques a este cuerpo de agua.

Construcción de Jarillón colindando con lotes del plan parcial y la carrera 81B y una tubería de rebose que entregue al alcantarillado pluvial de la calle 11

Con el fin de proteger de eventos de inundación las áreas de parques cedidas por el plan parcial la Pampa, y la carrera 81B existente del barrio vergel oriental, se debe proyectar un Jarillón bordeando el lindero del plan parcial e instalar una tubería de rebose, cuya función es amortiguar el evento de inundación y entregar el drenaje a una tubería proyectada de alcantarillado pluvial sobre la carrera 81B

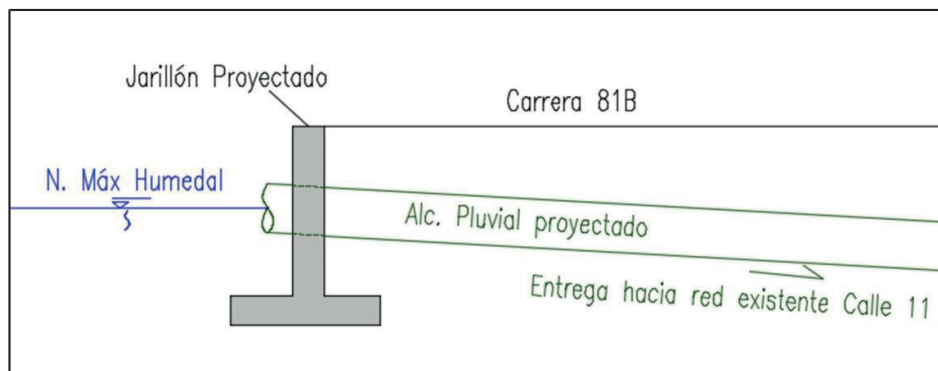


Ilustración 2 Esquema del jarillón y tubería de rebose que entregaría al redes proyectadas de Alc. Pluvial que posteriormente entregaría a redes existentes a la altura de la calle 11 con cra 81B.

En conclusión, para entregar aporte de esorrentía superficial al humedal proveniente de las áreas de los parques proyectados, es necesario realizar el sistema de zanjas de infiltración con cajas de inspección con sistema de rebose en caso de que el humedal cumpla con su máximo nivel. Este sistema de reboses de las zanjas de infiltración serán diseñadas siempre y cuando se cuente con el nivel máximo del humedal, existiendo la posibilidad de No tener la necesidad de

3.2.2.3. Sistema de Alcantarillado Sanitario.

3.2.2.4. Sistema de Energía Eléctrica.

3. Cumplir las normas y procedimientos establecidos por CODENSA para la conexión eléctrica.

4. Cumplir el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, POT.

5. Si el proyecto incluye zonas de alumbrado público, debe cumplir con lo requerido en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público, RETILAP y los reglamentos distritales al respecto.

3.2.2.5. Sistema de Gas Natural.

Conforme al concepto técnico NEDS-6310-2017 del 02 de Noviembre de 2017 Gas Natural Fenosa certifica que es posible el acceso a las redes de distribución del servicio de Gas Natural para el predio de la referencia y recomienda que se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. Para garantizar la prestación del servicio de Gas Natural, el urbanista y/o constructor responsable deberá:

- Dar cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T., Decreto 190 de 2004 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Artículo 229.
- Dar cumplimiento a la Resolución de 14471(mayo 14 de 2002) de la Superintendencia de Industria y Comercio, numeral 1.2.6.3.4.2.

2. El presente certificado tiene vigencia de un (1) año contados a partir de su fecha de expedición.

3. El presente certificado se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta 30 m3/h por unidad de vivienda.

3.2.3. Propuesta Sistema de Equipamientos.

En el Documento Técnico de Soporte que sirvió para la adopción del Plan Parcial en relación con el Sistema de Equipamientos se señaló: *“En respuesta a las políticas del POT, en el plan parcial La Pampa se propone la localización de equipamientos anexos a las áreas de cesión para parque con el fin de potencializar la integración de equipamientos de diferentes escalas en el sector.*

Dado que el índice de ocupación de los equipamientos es de 0.5, las áreas libres generadas por ellos, las zonas verdes generadas se deben asociar a las zonas de cesión y al Humedal de Techo con el fin de preservar el Sistema de Áreas Protegidas.

Adicionalmente, se propone la localización de equipamientos próximos al CED La Pampa de forma tal que generen nodos de actividad, de fácil accesibilidad que se complementen con el uso residencial. En consecuencia, las zonas de cesión destinadas a parques se convierten en elementos conectores de los diferentes equipamientos, garantizando una mayor actividad en estas áreas”.

El planteamiento inicial en cuanto a equipamientos públicos adoptado para el Plan Parcial se mantiene en la Unidad de Gestión UG-3, más aun cuando se plantea

incrementar el uso residencial, lo cual como es lógico generara mayores densidades de población y como consecuencia mayor demanda de Equipamientos dotacionales y mejor uso y aprovechamiento de las zonas verdes y recreativas como elementos estructurantes del tejido social y urbano y como complemento del uso residencial.

3.2.4. Propuesta Sistema de Espacio público.

Inicialmente para la Unidad de Gestión 3 UG-3 se habían propuesto y aprobado en cesiones para zonas verdes un total de 7.932.33 M2, ahora con la presente modificación se proponen 11.034.45 M2, con lo cual se busca que estas áreas sean utilizadas y compartidas de manera eficiente por los nuevos residentes y los habitantes de los sectores aledaños que carecen de ellos.

Las zonas verdes son:

Control Ambiental 471,35 m2

Parque 3-1. A= 1.707,23 m2

Parque 3-2. A= 4.839,09 m2

Parque 3-3. A= 4.016,78 m2

El 80% del total de las zonas verdes planteadas en esta Unidad de Gestión, es decir 8.827,56 m², conformada por los parques 3-2 y 3-3, ofrecen continuidad de uso público (Art. 14 Decreto 327 de 2004)

Con la propuesta presentada se verificó que se cumple con la meta establecida en el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado mediante Decreto 676 del 22 de noviembre de 2.018, tal como se observa en el cuadro comparativo de zonas verdes la propuesta mejora el indicador de zonas verdes por habitante respecto del plan parcial aprobado.

Cuadro comparativo de zonas verdes

	DECRETO 452/08	UG-3	TOTAL Propuesta P Parcial UG1 – UG4
Número de viviendas		773	852
Habitantes por vivienda		2,98	2,98
Total Habitantes	948.06	2.303,54	2.538.96
PARQUES (Metros cuadrados totales exigidos por habitante)	3.668.38	9.214.16	10.155,84
PARQUES PROPUESTOS (Metros cuadrados)	3.668.38	10.563,10	14.737,96
Control Ambiental	419.52	471,35	890,53
Total de zonas verdes	4.087.90	11.034,45	15.628,49
Zonas verdes por habitante	4,31	4,79	6.15

3.2.5. Propuesta de Edificabilidad.

Para la Unidad de Gestión 3 - UG-3, se plantea el desarrollo de 773 viviendas tipo 4 en las manzanas 2 y 3, en esta última se conforman los Lotes 1 y 2. Para la vivienda, los parqueos requeridos se solucionan mediante la construcción de dos niveles bajo las torres de vivienda y parqueaderos en superficie. La estructura de vivienda se prevé, de manera preliminar, en sistema convencional; el comercio vecinal A, hasta 500.00 M2, se desarrolla en la manzana 2 y los lotes 1 y 2 de la Manzana 3.

Aprobado para Servicios		Propuesto para Vivienda	
Índice de Ocupación	Índice de Construcción	Índice de Ocupación	Índice de Construcción
0.45	0.50	0.28	1.75

Nota: El Índice de construcción del Comercio vecinal está contemplado dentro del 1.75 del Índice de Construcción del uso de vivienda, para el caso del comercio y vivienda a desarrollar en la Manzana 2 y en el Lote 2 de la Manzana 3.

4.0. Reparto de Cargas y Beneficios.

En este capítulo se hace el reparto de cargas y beneficios, siguiendo el arreglo normativo definido en el Decreto Distrital 436 de 2.006, como consecuencia de la modificación de los Aprovechamientos de la Unidad de Gestión 3, UG-3, del Plan Parcial la PAMPA adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2.008.

Modificación, como ya se ha mencionado, corresponde al cambio de usos y beneficios de la Manzana 3 Unidad de Gestión 3, UG-3, definidos en el Artículo 12: NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO, y Artículo 19: BENEFICIOS del mencionado Decreto. Así como modificación del cálculo del aprovechamiento y determinación de cargas urbanísticas de la Manzana 2 Unidad de Gestión 3, UG-3, tomando en cuenta el traslado de la Vivienda de Interés Social, VIS, de acuerdo con la normatividad vigente.

4.1. Requerimientos conforme a la Modificación Propuesta

4.1.1. Cargas Generales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 13 del Decreto Distrital 426 de 2006, las cargas generales son aquellas que corresponden a la infraestructura vial arterial, a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios que incluyen tanto el valor del suelo como el costo de construcción.

Cargas que serán distribuidas entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas. Por otra parte, las entidades públicas deben asumir la financiación de aquellas que no sean responsabilidad de los propietarios promotores del Plan Parcial.

Se valoran las cargas para acceder a un índice de Construcción Resultante, ICR, así como las cargas derivadas de la edificabilidad por encima de la establecida por el ICR. Cálculo que se realiza en los términos contenidos en el Artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, para cada producto inmobiliario Tipo, y lo establecido en el Artículo 23 y sus numerales 1 y 3 del mismo Decreto, para los dos índices de edificabilidad.

Dentro de las áreas generales no se incluye la ronda hidráulica del Humedal de Techo ya que es una cesión adicional a las zonas de cesión obligatoria por ser una reserva.

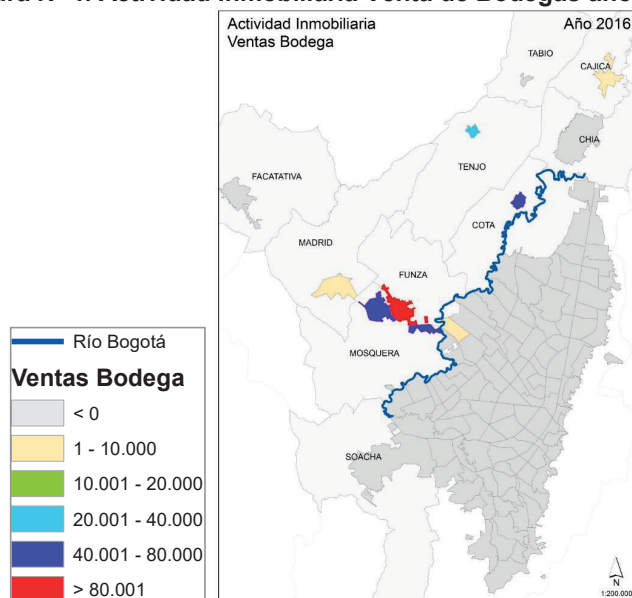
4.1.2. Condiciones actuales del Mercado Inmobiliario y nuevos aprovechamientos.

En la revisión de los posibles aprovechamientos para el desarrollo de la Unidad de Gestión 3 UG-3, para llevar a cabo un desarrollo urbano congruente con las condiciones actuales del mercado, se realizó un estudio de mercados, el que se resume a continuación.

Para su realización se tomó información de la actividad inmobiliaria de los usos previstos en el Decreto Distrital 452 de 2008, esto es servicios empresariales de logística, así como los asociados al llenado de combustible.

La figura N° 1 muestra la actividad de venta, en metros cuadrados, de bodegas de servicios y logística en Bogotá para el año 2016. Como se puede observar, no existe actividad de comercialización por parte de promotores de edificaciones de servicios logísticos en la zona de influencia del Plan Parcial.

Figura N° 1. Actividad Inmobiliaria Venta de Bodegas año 2016



En cuanto a la distribución minorista de combustible, al norte del Plan Parcial y sobre la Avenida Ciudad de Cali se encuentran dos estaciones de servicio, a una distancia de 800 metros. Dado esta condición, es de esperar que la distribución minorista de combustible, a efectos de realizar un análisis de aprovechamiento posible, no sería deseable por estar convenientemente satisfecha en la actualidad.

Dentro de este orden de ideas, se explora los desarrollos residenciales de la zona; la Tabla N° 1 contiene los proyectos cercanos al Plan Parcial y que se encuentran en oferta, como se puede ver, por los valores de venta de los proyectos, se ha dado una transformación en el mercado objetivo del Plan Parcial respecto de las condiciones prevalecientes en el año 2.008.

De la información extraída de los proyectos en venta en la zona de influencia al Plan Parcial, se determinó que la oferta con mayor frecuencia de aparición es la Vivienda Tipo 4, de acuerdo con la clasificación que se realiza en el Decreto Distrital 436 del año 2006.

Tabla N° 1. Proyectos en venta cercanos al área de influencia del Plan Parcial

PROYECTO	Valor en miles	Valor en SMML	TIPO
HAYUELOS PARK Cr 96 B No 17B - 60	218.900		
	49,6 M2	296,73	TIPO 4
	4.413		
	160.900		
	35,7 M2	218,11	TIPO 4
CASTILLA LA NUEVA I AV CIUDAD DE CALI 10 A - 42	4.507		
	226.900		
	51,2 M2	307,57 / 2017	TIPO 4
	4.436	287,45 / 2018	
	227.800		
PASEO DE SEVILLA Avenida Ciudad de Cali con Calle 10 Esquina Costado Occidental	58,1 M2	308,79 / 2017	TIPO 4
	3.919	288,59 / 2018	
	244.928		
BURGOS CASTILLA RESERVADO Avenida Ciudad de Cali con Calle 10	70,8 M2	332,01 / 2017	TIPO 5
	3.459	310,29 / 2018	
	170.673		
ALCAZAR CASTILLA RESERVADO Avenida Ciudad de Cali con Calle 10	52 M2	231,35 / 2017	TIPO 4
	3.305	216,22 / 2018	
	237.000		
TOLEDO CASTILLA RESEVADO Avenida Ciudad de Cali con Calle 6 C, sentido Norte -Sur	75 M2	321,26 / 2017	TIPO 4
	3.160	300,24 / 2018	
	203.185		
CIPRES DE CASTILLA Avenida Ciudad de Cali con Calle 6C	64 M2	275,42 / 2017	TIPO 4
	3.179	257,41 / 2018	
	227.700		
ZAPAN DE CASTILLA Avenida Ciudad de Cali con Calle 6C	57 M2	308,65 / 2017	TIPO 4
	3.995	288,46 / 2018	
	279.500		
	75 M2	378,87 / 2017	TIPO 5
	3.727	354,09 / 2018	

4.1.3. Usos propuestos en la modificación de la UG-3.

Como conclusión del análisis anterior, para un desarrollo acorde con las nuevas condiciones urbanas de la zona, la modificación que se propone consiste en desarrollar para la Manzana 2, de esta UG, vivienda Tipo 4, comercio vecinal A y servicios personales de Escala Vecinal; para la Manzana 3 el uso de vivienda Tipo 4, comercio vecinal A y servicios personales de Escala Vecinal, sin superar los 500.00 M2.

Para realizar las valoraciones del comercio vecinal se ha revisado bases de datos especializadas, con el fin de verificar las ventas de locales comerciales en la zona de influencia, éstas han sido en promedio de 5.500,00 M2 para los años 2015 y

2016, y registran un valor comercial promedio de 4,65 millones de pesos por metro cuadrado.

En relación con la obligación de desarrollar Vivienda de Interés Social VIS en la Manzana 2 de la Unidad de Gestión 3 UG-3, esta se cumplirá mediante el traslado de la VIS, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el cumplimiento del porcentaje de Vivienda de Interés Social, el propietario y/o urbanizador de la UG 3 podrá optar por una de las siguientes alternativas:

“1. En el mismo proyecto, 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito., 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.”

En consecuencia, para dar cumplimiento al porcentaje en Vivienda de Interés Social, para el numeral 3, el Promotor de la Unidad de Gestión 3 UG-3 acordará con la Empresa de Renovación Urbana ERU, pagar la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas, o mediante la compra de derechos fiduciarios, para ello suscribirá documentos y garantías de cumplimiento, los cuales serán requisito para efectos de la expedición de las respectivas licencias de Urbanismo o sus modificaciones, de conformidad con el Parágrafo único del Artículo 42 del Decreto 327.

En síntesis, se propone la modificación de los siguientes artículos del Decreto Distrital 452 de 2008:

Artículo 12: Normas sobre Usos del Suelo:

Artículo 19 - Beneficios: cambio de uso y edificabilidad en la MANZANA 3 de la UG-3 de Servicios a Vivienda no Vis y comercio vecinal.

Artículo 25: Provisión de Vivienda de Interés Social VIS- en cuanto a traslado del VIS obligatorio previsto en la Manzana 2 de la UG-3 y comercio vecinal, de conformidad con el Decreto Distrital 190, Artículo 350 parágrafo único.

Tabla N° 2. Usos y Escalas propuestos para la Unidad de Gestión UG-3

MANZANA	TIPO	USO	ESCALA
M2 UG -3	Principal	Residencial	
	Complementario	Comercio	Vecinal B
		Servicios personales	Vecinal
M3 UG -3	Principal	Residencial	
	Complementario	Comercio	Vecinal B
		Servicios personales	Vecinal

En este documento se valoran las nuevas Cargas Generales que dan cumplimiento al sistema de reparto establecido en los Artículos 20 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2.006 para la Unidad de Gestión 3, UG-3, como consecuencia de los nuevos aprovechamientos planteados. Los usos propuestos de las Unidades de Gestión 1, 2 y 4 no se modificaron.

Por tanto, el propietario y/o promotor de la UG-3 realizará las gestiones de estructuración financiera a efectos de financiar las cargas generales que se deriven de esta nueva propuesta urbana, así como las locales, en el ámbito de la UG-3.

La Tabla N° 3 contiene la nueva propuesta Urbana, con la modificación de la UG-3 del Plan Parcial La Pampa, las áreas de cesión propuestas que dan cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Distrital 436 y actualizaciones en las áreas de la malla vía local.

Tabla N° 3. Propuesta de Modificación de la UG-3 en cuanto a cesiones de zonas verdes y áreas de la malla vial local

		UG 1	UG-2	UG-3	UG-4	PROPIETARIO 2A	TOTAL
1.	AREA BRUTA UNIDAD DE GESTIÓN	27.038,97	6.746,40	38.646,66	13.106,44	6.112,21	91.650,68
2.1	Humedal de Techo (Cesión)			402,89			402,89
2.2	Otras Afectaciones					6.112,21	6.112,21
3.	SUELO OBJETO DE REPARTO	27.038,97	6.746,40	38.243,77	13.106,44		85.135,58
4	SUELO DE CARGAS GENERALES			1.930,78	307,28		2.238,06
4.1	MALLA VIAL ARTERIAL			1.072,37	307,28		1.379,65
4.1.1	AVENIDA CIUDAD DE CALI			1.072,37	307,28		1.379,65
4.2	ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL			858,41			858,41
4.2.1	ZMPA			858,41			858,41
5	AREA NETA URBANIZABLE	27.038,97	6.746,40	36.312,99	12.799,16		82.897,52
6	AREA BASE CALCULO CESIONES.	27.038,97	6.746,40	35.841,64	12.379,98		82.006,99
7	CESIONES PÚBLICAS	6.564,50	2.496,92	17.145,88	5.498,36		31.705,66

7.1	CONTROL AMBIENTAL			471,35	419,18		890,53
7.1.1	Control Ambiental 1 UG3 Avenida Ciudad de Cali			453,55			453,55
7.1.2	Control Ambiental 2 UG3 Avenida Ciudad de Cali			17,80			17,80
7.1.4.	Control Ambiental 3 UG4 Avenida Ciudad de Cali				419,18		419,18
7.2	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	4.401,49	485,07	4.506,38	1.879,57		11.272,51
7.2.1	Acceso			67,84			67,84
7.2.2	Salida			59,80			59,80
7.2.3	Calle 11 A V 5			2.038,66			2.038,66
7.2.4	Kra 81 F V 6			1.919,24			1.919,24
7.2.5	Kra 81C V 7			420,84			420,84
7,3	CESIÓN TOTAL DE PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	2.163,01	2.011,85	12.168,15	3.199,60		19.542,61
7.4	CESIÓN TOTAL PARA PARQUES PÚBLICOS	2.163,01	2.011,85	10.563,10			14.737,96
7,4,1	Parque 3 - 1			1.707,23			1.707,23
7,4,2	Parque 3 - 2			4.839,09			4.839,09
7,4,3	Parque 3 - 3 Parcial			835,83			835,83
7,4,4	Zona Verde C		2.011,85				2.011,85
7,4,5	Zona Verde D	2.163,01					2.163,01
7,5	CESIÓN ADICIONAL DE PARQUE			3.180,95			3.180,95
7.5.1	Parque Incremento de edificabilidad Parque 3 - 3 Parcial			3.180,95			3.180,95
7,6	CESIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL			1.605,05	3.199,60		4.804,65
7.6.1	Cesión de Equipamiento Comunal 1				3.199,60		3.199,60
7.6.2	Cesión de Equipamiento Comunal 2			1.605,05			1.605,05
8	AREA UTIL	20.474,46	4.249,48	19.167,10	7.300,81		51.191,85
8,1	ÁREA ÚTIL USO DOTACIONAL	20.474,46					20.474,46
8.1.1	MANZANA 1 UG 1	20.474,46					20.474,46
8.2	ÁREA ÚTIL DE COMERCIO Y SERVICIOS			2.085,70	7.300,81		9.386,51

8.2.1	MZ-3 UG 3 LOTE 1			2.085,70			2.085,70
8.2.2	MZ 4 UG 4				7.300,81		7.300,81
8.3	ÁREA ÚTIL DE USO RESIDENCIAL		4.249,48	17.081,40			21.330,88
8.3.1	MZ-3 UG 3 LOTE 2			9.895,20			9.895,20
8.3.2	MZ-2 UG 3			7.186,20			7.186,20
8.3.3	MZ-1 UG 2 Lote 2		4.249,48				4.249,48
	TOTAL AREA UTIL	20.474,46	4.249,48	19.167,10	7.300,81		51.191,85

Los análisis de reparto de cargas se realizan a continuación y toman en cuenta las Unidades de Gestión 2 a 4. No se considera la UG-1 dado que ya obtuvo su licenciamiento.

4.1.4. Edificabilidad de los nuevos aprovechamientos.

Tomando en consideración que el área objeto del plan parcial se encuentra en proceso de consolidación, y que de acuerdo a lo establecido en el artículo 362 numeral 6 del Decreto Distrital 190 de 2004, a esta área le corresponde un Índice Básico de 1.00 y un Índice de Construcción máximo de 1.75; sin embargo, de conformidad con los análisis de mercado, en la modificación propuesta para la Unidad de Gestión UG-3, se plantea desarrollar el producto inmobiliario de vivienda Tipo 4; por tanto, según lo señalado en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, se define un Índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios según producto inmobiliario tipo, el Índice de Construcción Resultante pasa a ser de 1.20, sin sobrepasar el Índice de Construcción máximo de 1.75, tal como se indica en la Tabla N° 7.

Para la Unidad de Gestión 3 UG-3 se plantea el desarrollo de 773 viviendas tipo 4 en las manzanas 2 y 3, Lote 2. La solución de parqueos de estas edificaciones se hará mediante la construcción de parqueos en dos niveles bajo las torres de vivienda y parqueaderos en superficie, la estructura de las torres se plantea preliminarmente en estructura industrializada y convencional respectivamente; el comercio vecinal A hasta 500.00 M² en la manzana 2 y la manzana 3, lote 1.

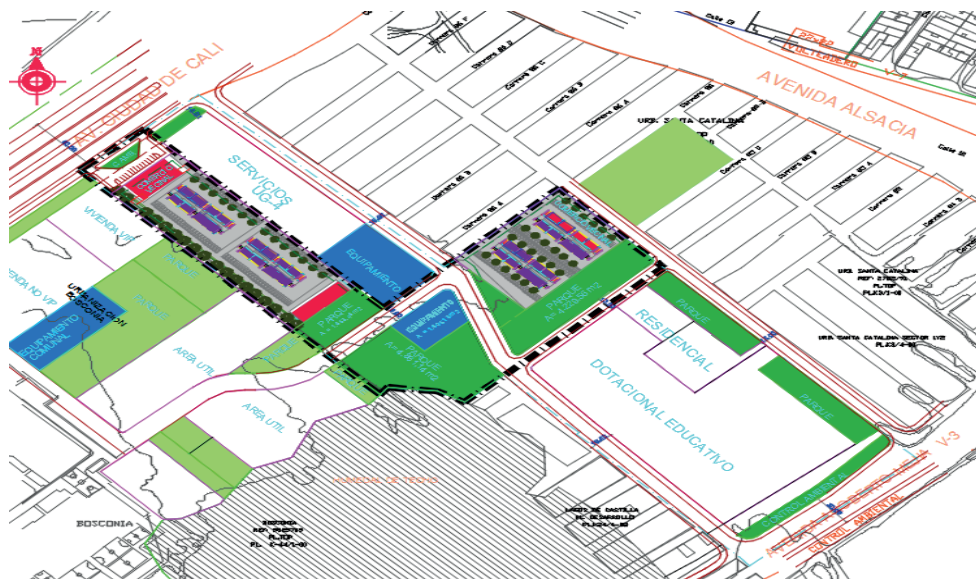


Imagen de la propuesta arquitectónica – Manzanas 2 y 3 Torres de Vivienda Tipo 4

Los usos y aprovechamientos de las otras Unidades de Gestión permanecen iguales de acuerdo con lo determinado en el Decreto Distrital 452 de 2008 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial La Pampa. La Tabla N° 4 contiene la propuesta general de usos y edificabilidad.

Tabla N° 4. Propuesta General de Usos y Edificabilidad UG-3

Manzana y Unidad de Gestión	I.C. Propuesto	Área Construida por Unidad Inmobiliaria	Valor en SMMLV
Residencial Exclusivo – VIS a trasladar			
MZ-2 UG- 3	1,75	72,00 M2	300 SMML
Comercio vecinal (*)	1,75(**)	500 M2	6,30 SMML por M2
Residencial - Dotacional y Servicios			
MZ-3 UG -3 Lote 1			
Comercio vecinal (*)		500 M2	6,30 SMML por M2
MZ-3 UG -3 Lote 2			
Vivienda	1,75	72,00 M2	300 SMML
Comercio vecinal (*)	1,75(**)	500 M2	6,30 SMML por M2

(*) Nota: el valor de venta de comercio por M2, independiente del número de locales a vender.

(**) Nota: dado que el comercio se desarrolla en una misma copropiedad con la vivienda, se asume, para todos los efectos, que los índices de construcción, índice de construcción resultante son los mismos que para la vivienda Tipo 4, de acuerdo con el Decreto Distrital 436 de 2006.

4.1.4.1. Valor del Suelo útil

Con el propósito de estimar el valor del suelo útil como una fracción de las ventas, se desarrollaron diferentes ejercicios residuales los cuales están contenidos en el Anexo N° 1 de este Documento. Estos ejercicios se ejecutaron mediante implantaciones numéricas aproximadas junto con una valoración financiera que permite determinar el valor del suelo.

Este ejercicio se desarrolló para las manzanas representativas en el Plan Parcial y para cada uno de los Tipos, Usos e Índices propuestos, esto es: para Vivienda VIS, Vivienda Tipo 4 con índice 1,75, comercio vecinal hasta 500 metros cuadrados, de acuerdo con las Tablas N° 5 y 7.

De este análisis, como se mencionó, se sustrajo la UG-1, dado que esta Unidad de Gestión obtuvo su licencia de urbanismo y de construcción; en consecuencia, no forma parte del análisis de reparto de las obligaciones urbanísticas entre la UG-3 y la ciudad, ni modifica las compensaciones definidas en el Decreto Distrital 452 de 2.008.

Tabla N° 5. Valor Estimativo del suelo y Valor de ventas

Manzana y Unidad de Gestión	Valor del suelo/ Valor de ventas
Residencial Exclusivo – VIS a trasladar	
MZ-2 UG -3	16%(*)
Comercio vecinal (*)	16%(**)
Residencial - Dotacional y Servicios	
MZ-3 UG -3 Lote 1	
Comercio vecinal (*)	45%
MZ-3 UG -3	
Vivienda	14%
Comercio vecinal (*)	14%(**)

(*) Nota: los valores del suelo como proporción de las ventas se han aproximado al entero inmediatamente superior, respecto de los análisis contenidos en el Anexo 1.

(**) Nota: valor resultante de la ejecución del comercio en una misma edificación junto con la vivienda.

El valor del suelo útil obtenido para los aprovechamientos así dispuestos y en el entendido que se desarrollan hoy, se enuncia en la Tabla N° 6.

Este valor asciende, dado las consideraciones anteriores para la UG-3 a \$27.327.775.628 que corresponde al suelo residual antes de descontar cargas locales, compensaciones de zonas verdes, cargas generales y demás erogaciones que resulten de la modificación del plan parcial y la formalización del aprovechamiento.

Tabla N° 6. Propuesta General de Usos y Edificabilidad

Uso	Valor venta por M2	Número de unidades inmobiliarias	Valor de la unidad inmobiliaria	Valor Total Ventas	Residual Útil %ventas	Valor suelo útil	Valor suelo /m2 útil
Residencial Exclusivo - VIS Trasladable							
MZ-2 UG 3							
Vivienda	\$ 3.073.821	324,00	\$ 221.315.100	\$ 71.706.092.400	16,00%	\$ 11.472.974.784	\$ 1.648.295
Comercio	\$ 4.650.000	1,00	\$ 2.325.000.000	\$ 2.325.000.000	16,00%	\$ 372.000.000	\$ 1.648.295
Residencial - Comercial - Dotacional							
MZ-3 UG 3 LOTE 1							
Comercio	\$ 4.650.000	1,00	\$ 2.325.000.000	\$ 2.325.000.000	45,00%	\$ 1.046.250.000	\$ 501.630
MZ-3 UG 3 LOTE 2							
Vivienda	\$ 3.073.821	449,00	\$ 221.315.100	\$ 99.591.795.000	14,00%	\$ 13.942.851.300	\$ 1.441.947
Comercio	\$ 4.650.000	1,00	\$ 2.325.000.487	\$ 2.325.000.487	14,00%	\$ 325.500.068	\$ 1.441.947
MZ 4 UG 4							
Servicios	\$ 3.600.000	1,00	\$ 21.323.340.000	\$ 21.323.340.000	24,00%	\$ 5.117.601.600	\$ 700.964
MZ-1 UG 2							
Vivienda	\$ 1.532.181	79,00	\$ 99.591.795	\$ 7.867.751.805	18,00%	\$ 1.416.195.325	\$ 333.263
TOTAL		856		\$ 207.463.979.692		\$ 33.693.373.077	\$ 1.096.883

4.1.5 Cargas locales.

Se realizó la actualización de los indicadores de urbanismos tipo, con parámetros del IDU y del IDRD, para la estimación de la construcción de las cargas locales del Plan Parcial. Ver Tabla N° 7.

El valor de las cargas locales de todo el Plan Parcial, sin incluir la UG 1, asciende a \$5.505.925.610, valor que incluye los costos directos de construcción de la malla vial local; adecuación de zonas verdes; de parques; construcción de redes de acueducto, alcantarillado pluvial y aguas residuales; costos indirectos necesarios para el diseño e interventorías de las cargas locales; y los costos asociados a la modificación del Plan Parcial. Costos que se indican en la Tabla N° 7

Tabla N° 7. Cargas locales – Costos directos e indirectos

COSTOS DIRECTOS	Valor m2	Área	Valor total
Tratamiento y adecuación zonas de equipamiento	\$ 26.000	4.805	\$ 124.924.540
Tratamiento y adecuación de ZMPA	\$ 26.000	858	\$ 22.318.660
Tratamiento y adecuación de control Ambiental	\$ 26.000	926	\$ 24.074.960
Nivelación de predios, ajuste de niveles, alcantarillado Pluvial. Relleno material B200, Transporte.	\$ 0	0	\$ 0
Cesión y construcción de parques (*)	\$ 145.000	12.540	\$ 1.818.263.750
Peatonales	\$ 0	0	\$ 0
Construcción de malla vial intermedia y local UG 2, UG 4	\$ 336.000	2.365	\$ 794.592.960

Construcción de malla vial intermedia y local (V 5)	\$ 351.000	2.252	\$ 790.560.810
Construcción de malla vial intermedia y local (V 6)	\$ 336.000	2.340	\$ 786.216.480
Redes de energía, gas, indicador por M2 de vía (**)	\$ 24.500	6.957	\$ 170.448.950
Redes de Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario (Por M2 de vía) (**)	\$ 95.000	6.957	\$ 660.924.500
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 5.192.325.610
COSTOS INDIRECTOS			
FORMULACION DEL PLAN PARCIAL (**)			\$ 151.800.000
INTERVENTORIA DE OBRAS Y DISEÑOS			\$ 161.800.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 313.600.000
TOTAL CARGAS LOCALES			\$ 5.505.925.610
Área Bruta		64.611	85.216 \$ / m2
Área Bruta objeto de reparto		58.096	94.772 \$ / m2
Área Neta Urbanizable		55.859	98.569 \$ / m2
Área Neta base de cesiones		54.933	100.230 \$ / m2
Área Neta para edificabilidades Decreto 452 (1)		51.116	107.715 \$ / m2

(*) Especificaciones y precios de IDU. EEAA y IDRD

(**) Datos aportados por el promotor

(1) Se ha tomada el ANU, para efectos de la determinación de la edificabilidad, la registrada en el Decreto 452, Artículo No 9. Para efecto de cesiones, la establecida en el planteamiento urbano.

Esta referencia de presupuesto, para las UG-2, UG-3 y UG-4, permitirá establecer el valor del suelo bruto para determinar el valor de las compensaciones por carga general, Artículos 20 y 23 del Decreto 436, que no se pueden cumplir en el ámbito del Plan Parcial. Los análisis de presupuestos que dieron lugar a los valores de las cargas locales se encuentran en el ANEXO 2 de este documento.

4.1.6. Valor del suelo residual de las UG 2, UG 3 y UG 4 antes de cargas generales

Para efectos de evaluar el valor del suelo útil de las unidades de gestión que faltan por desarrollar, se actualizó los valores de venta, costos y valores residuales de las unidades de gestión, 2, 3, y 4.

Los resultados así obtenidos del área útil de las unidades de gestión están contenidos en la Tabla No 8.

Tabla N° 8 Valor del suelo Útil menos Cargas locales

	Valor en pesos (\$)
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 33.861.572.553,08
Costo cargas locales	\$ 5.505.925.610,00
Estándar de espacio público / carga local	\$ 0,00
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 28.355.646.943,08
Valor residual bruto sin cargas generales / m2	488.079,75 \$ / m2

4.1.7. Espacio Público y cesiones para zonas verdes

Inicialmente para la Unidad de Gestión 3 UG-3 se habían propuesto y aprobado en cesiones para zonas verdes un total de 7.932.33 M2, ahora con la presente modificación se proponen 11.034.00 M2, incluido controles ambientales, con lo cual se busca que estas áreas sean utilizadas y compartidas por los nuevos residentes y los habitantes de los sectores aledaños de la zona.

Tabla N° 9. Cuadro comparativo de cesiones aprobadas y propuestas para parques y equipamientos Unidad de Gestión UG-3

DEPENDENCIA	UG-3 APROBADO	%	UG-3 PROPUESTO	%
AREA BRUTA	36.097.00 M2		38.646.66 M2	
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL			402,89 M2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	36.097,08 M2		38.243,77 M2	
SUELO DE CARGA GENERAL	445.84 M2		1.930,78 M2	
Av. Ciudad de Cali	445.84 M2		1.072,37 M2	
Humedal de Techo			858,41 M2	
ÁREA NETA URBANIZABLE	35.651.16 M2		36.312,99 M2	
AREA CONTROL AMBIENTAL	590.82 M2		471,35 M2	
A.N.U. CALCULO DE CESIONES	35.060.34 M2	100,00%	35.841,64 M2	100.00%
AREA PARQUES Y EQUIPAMIENTO	8.946.64 M2	25,52%	12.168,15 M2	33,95%
Parques	7.341.51 M2	20,94%	10.563,10 M2	29,47%
Equipamiento publico	1.605.13 M2	4,58%	1.605.05 M2	4,48%
TOTAL PARQUES Y CONTROL AMB.	7.932.33 M2		11.034.45 M2	

El planteamiento inicial que fue adoptado, en el cual las áreas de cesión de la Unidad de Gestión UG-3 fueron planteadas como conectores con las zonas verdes propuestas en las otras Unidades de Gestión UG-1 y UG-2, se mantiene en su criterio y localización en la presente solicitud de modificación, este corredor ambiental así conformado se conectará con el Humedal de Techo con el fin de mantener su función como regulador ambiental e hídrico.

En relación con el Estándar de disponibilidad de Espacio Público, el DTS del PMEP Decreto 215 de 2005 definió el Estándar como: *“La cantidad de metros cuadrados por habitante, de espacio público en general o de uno de sus componentes, de la cual debe disponer un segmento urbano o la ciudad en su conjunto, para que no genere externalidades negativas y al mismo tiempo todos los habitantes puedan satisfacer sus necesidades de consumo colectivo.”*

Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de octubre de 2006, se requiere cumplir con un estándar mínimo de 4.00 M2 de zonas verdes por habitante para vivienda diferente de VIS o VIP; tomando en consideración que

la Unidad de Gestión UG-1 tramitó la licencia de construcción y desarrollo su proyecto de conformidad con el Decreto Distrital 452 de 2008 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial la Pampa, no se incluye la UG-1 en el presente análisis, las cesiones para las Unidades de Gestión UG-2 y UG-4, se mantienen tal como fueron aprobadas en el Decreto Distrital mencionado.

Para la estimación de las zonas verdes, de conformidad con el Artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006 y el Decreto 676 de diciembre de 2.018, se realizaron las evaluaciones contenidas en la Tabla N° 10.

Tabla N° 10. Estimación de las Zonas verdes requeridas UG-3

Manzana y Unidad de Gestión	Área Construida m2	Área vivienda Decreto 436 ARTICULO 17 NUMERAL 1	NÚMERO DE VIVIENDAS	Habitantes por vivienda	Número total de Habitantes	M2 de zona verde por habitante	Zona verde demanda da en m2
<i>Residencial Exclusivo – VIS Trasladable</i>							
MZ-2 UG -3							
Vivienda	23.549,95	72,00	324	2,98	965.52	4,00	3.862,08
MZ-3 UG- 3 LOTE 2							
Vivienda	32.454,75	72,00	449	2,98	1.338,02	4,00	5.352,08
Total	56.004,71		773	2,98	2.303.54	4,00	9.214,16

La Tabla No 11 ilustra las zonas verdes planteadas en la Unidad de Gestión 3, UG-3, de conformidad con los lineamientos establecidos en el Decreto 436 respecto al estándar de zonas verdes por habitante, con referencia al número de viviendas Tipo 4, valoradas con el parámetro de área establecido en este decreto para este Tipo de viviendas.

Tabla N° 11. Zonas verdes provistas por el Plan Parcial para la UG-3

ZONA VERDE PROVISTA	Área m2
Parques	7.382,15
Zona verde adicional	3.180,95
Parques en ZMPA	0,00
Controles ambientales	471,35
TOTAL	11.034,45 m2
Zonas verdes previstas por vivienda	13,55 m2

4.1.8. Carga general e índice de Construcción Resultante

De acuerdo con los nuevos aprovechamientos contenidos en la Tabla N° 4, se identifican, de conformidad con lo establecido en el Artículo 20 del Decreto Distrital

436 de 2006, el índice de construcción resultante, ICR, que definirá la edificabilidad básica respecto del Área Neta Urbanizable, ANU.

Tabla N° 12. Área base cálculo de edificabilidad según Unidad de Gestión

Manzana y Unidad de Gestión	ÁREA ÚTIL	% de edificabilidad Propuesta	Área Neta Urbanizable (*)	Tipología(**)	Valor SMMLV
MZ-2 UG - 3	7.186,20	100,00%	13.614,60		
Vivienda		97,921%	13.328,89	TIPO 4	300,00
Comercio		2,079%	285,71	COMERCIO VECINAL	6,30
MZ-3 UG- 3 LOTE 2	9.895,20	100,00%	18.746,93		
Vivienda		98,483%	18.461,22	TIPO 4	300,00
Comercio		1,517%	285,71	COMERCIO VECINAL	6,30
Total	17.081,40		32.361,53		

Nota: En esta tabla para efectos del cálculo de área útil y área neta urbanizable únicamente se tuvo en cuenta el uso de vivienda de la unidad de gestión 3 debido a que el índice de construcción final del uso de comercio vecinal está incluido dentro producto inmobiliario de la vivienda.

Tabla N° 13. Área construida propuesta y Área construida resultante

Manzana y Unidad de Gestión	I.C. Resultante	Área construida Resultante M2	I.C. Propuesto	Área Construida Propuesta M2	Tipología	Valor SMMLV
<i>Residencial Exclusivo – VIS Trasladable</i>						
MZ-2 UG- 3						
Vivienda	1,20	15.994,66	1,75	23.825,55	TIPO 4	300,00
Comercio	NA	0,00	1,75	500,00	COMERCIO VECINAL	6,30
MZ-3 UG- 3 LOTE 2						
Vivienda	1,20	22.153,46	1,75	32.807,13	TIPO 4	300,00
Comercio	NA	0,00	1,75	500,00	COMERCIO VECINAL	6,30
Total		38.403,23		57.004,71		

La edificabilidad resultante y los requerimientos de cesión para los componentes de cargas generales se valoran en la Tabla N° 14. Las cesiones de suelo para componentes de cargas generales ascienden a 4.000 M² para la totalidad la Unidad de Gestión UG-3, del Plan Parcial.

Tabla N° 14. Edificabilidad resultante y requerimientos de cesiones

Manzana y Unidad de Gestión	I.C RESULTANTE ARTÍCULO 20 DECRETO DISTRITAL 436	Cesión por Hectárea de ANU de suelo cargas generales	Área Neta Urbanizable en Hectáreas	Área base cálculo de edificabilidad – ABCE
<i>Residencial Exclusivo – VIS Trasladable</i>				
MZ-2 UG -3				
Vivienda	1,20	1.250	1,35	1.682,14
Comercio	NA	NA	NA	
MZ-3 UG -3 LOTE 2				
Vivienda	1,20	1.250	1,85	2.318,20
Comercio	NA	NA	NA	
Total				4.00,34 m2

4.1.9. Carga general por edificabilidad por encima del Índice de Construcción Resultante.

Los aportes en suelo, como consecuencia de la edificabilidad adicional, en concordancia con el Artículo 23 del Decreto 436, evaluados en los términos del Numeral 1 del mismo Artículo, se muestran en la Tabla N° 15. Las cesiones adicionales en suelo para acceder a la mayor edificabilidad por encima del ICR para la UG-3 del Plan Parcial asciende a 3.384 M2.

Tabla N° 15. Aportes en suelo por Edificabilidad Adicional

Manzana y Unidad de Gestión	Tipología	ICf Propuesto	ICr Resultante	ICa = ICf - ICr
<i>Residencial Exclusivo – VIS Trasladable</i>				
MZ-2 UG – 3				
Vivienda	TIPO 4	1,75	1,20	0,55
Comercio	NA	1,75	NA	
MZ-3 UG -3 LOTE 2				
Vivienda	TIPO 4	1,75	1,20	0,55
Comercio	NA	1,75	NA	

Manzana y Unidad de Gestión	Área Neta Urbanizable	Área construida adicional en m2	Factor	Total Cesión adicional En Metros Cuadrados
Residencial Exclusivo – VIS Trasladable				
MZ-2 UG -3				
Vivienda	13.457,12	7.401,41	4,80	1.541,96
Comercio	NA			
MZ-3 UG- 3 LOTE 2				
Vivienda	18.545,57	10.200,06	4,80	2.125,01
Comercio	NA			
Total	32.002,69	17.601,48	4,80	3.666,97

Numeral 1 Artículo 20 Decreto Distrital 436 de 2006. Aportes en Malla Vial Arterial en uso residencial.

Área construida adicional = Área Neta Urbanizable x (ICP - ICR)

4.1.10. Total de cargas generales

La Tabla N° 16 resume la carga general en términos de suelo de cesión de componentes de cargas generales, Artículo 20, y por mayor edificabilidad, Artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, para la UG-3.

Tabla N° 16. Total Cargas Generales – Cesión de suelo por cargas Generales y por mayor Edificabilidad

Manzana y Unidad de Gestión	Tipología	Cesión de suelo cargas generales en m2. ARTÍCULO 20 DECRETO 436	Cesión adicional en m2 ARTÍCULO 23 DECRETO 436	Cesiones totales en m2
<i>Residencial Exclusivo – VIS Trasladable</i>				
MZ-2 UG- 3				
	TIPO 4	1.682,14	1.541,96	3.224,10
	COMERCIO VECINAL			
<i>Dotacional Residencial Exclusivo - NO VIS comercio y servicios Industriales de logística</i>				
MZ-3 UG- 3 LOTE 2				
Vivienda	TIPO 4	2.318,20	2.125,01	4.443,21
Comercio	COMERCIO VECINAL			

Total		4.000,34	3.666,97	7.667,31
SALDO A COMPENSAR POR CARGAS GENERALES DE EDIFICABILIDAD				7.667,31. m2

4.2. Cumplimiento de los requerimientos.

4.2.1. Cargas generales provistas en sitio y valoración de la compensación en dinero.

El valor de cargas generales del Plan Parcial, por la UG-3 ascienden a 7.667,31 M2, los cuales deberán compensarse en los términos del Artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006; para el efecto, se toma el valor monetario del suelo residual por metro cuadrado bruto.

Las cargas generales que de acuerdo con el Artículo 14 del Decreto Distrital 436 de 2006 provistas dentro del Plan Parcial son: la afectación de malla vial arterial sobre la Avenida Ciudad de Cali entre los tramos Avenida Manuel Cepeda Vargas y La Avenida El Ferrocarril, correspondiente a 1.072,37 metros cuadrados.

Las cargas generales por compensar, en dinero, resultado de la diferencia entre aquellas resultantes de los aprovechamientos planteados y las provistas dentro del plan parcial, está contenida en la Tabla 17.

Tabla N° 17. Valoración de las Cargas Generales para la UG-3

	Cargas generales por edificabilidad Resultante en m2	Por Edificabilidad Adicional en m2	Total en m2
VIP			
VIS			
TIPO 4	4.000,34	3.666,97	7.667,31
SERVICIOS	0,00	0,00	0,00
COMERCIO ZONAL	0,00	0,00	0,00
CARGA GENERAL EN m2	4.000,34 m2	3.666,97 m2	7.667,31 m2
SUELO PROTEGIDO PARÁGRAFO 2 ARTÍCULO 20 DECRETO 436			858,41 m2
ÁREA DE CARGAS GENERALES PROVISTA EN MALLA VIAL ARTERIAL			1.072,37 m2
ÁREA TOTAL SUELO PROVISTA			1.930,78 m2
ÁREA EN DÉFICIT CARGAS GENERALES			5.736,53 m2
ARTÍCULO 31 DECRETO 436 VALOR METRO CUADRADO SUELO RESIDUAL BRUTO			488.079,75 m2
VALOR SUELO DE CARGAS GENERALES			\$ 2.799.884.593,61

El valor de las cargas generales de la UG-3 asciende a \$2.799.884.594, los cuales serán cancelados en los términos previstos en el Artículo 31, 32 y 33 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas, en especial las atinentes a la UG-3, de conformidad con las determinaciones establecidas por el artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006; al existir 7.667,31 M2 de suelo por adquirir, el cumplimiento de esta obligación urbanística puede hacerse mediante la transferencia de suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el artículo 14 del citado decreto, y/o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto.

4.2.2. Cargas locales, generales y valor del suelo del Plan Parcial

En resumen, se ha calculado las cargas locales necesarias para habilitar el suelo urbano, para proveer los estándares de zonas verdes de acuerdo con el Plan Maestro de Espacio Público, Decreto Distrital 436 de 2006 Artículo 17, y se ha establecido las cargas generales de conformidad con los Artículos 20 y 23 del mismo Decreto. Los resultados de estas valoraciones se indican en la Tabla N° 18, para las UG-2, UG-3 y UG-4.

Tabla N° 18. Valoración de las Cargas Locales, Generales y valor del suelo

VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO DESCONTANDO CARGAS GENERALES	
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 33.861.572.553,08
Costo cargas locales	\$ 5.505.925.610,00
Estándar de espacio público / carga local	\$ 0,00
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 28.355.646.943,08
Valor residual bruto sin cargas generales/m2	\$ 488.079,75
Costo cargas generales no cubiertas en el Plan parcial	\$ 3.516.542.238,55
Valor residual suelo bruto final	\$ 24.839.104.704,53
Valor residual suelo bruto final/m2	\$ 427.550,25

4.2.3. Aportes del Promotor o Propietario del Plan Parcial en suelo.

En consecuencia, los aportes resultantes de la modificación del Plan Parcial, en suelo, estarán definidos por el valor que resulta de descontar del suelo residual bruto las cargas locales y generales. Valor que con base en este Reparto de Cargas y Beneficios asciende a \$ 24.839.104.705, indicado en la Tabla N° 19.

Tabla N° 19. Aportes del Promotor o Propietario del Plan Parcial en Suelo

APORTES EN SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO UG-2, UG-3 Y UG-4	
Unidad	
Área (m2)	58.096,34 m2
Valor por m2	427.550,25 m2
Valor total	24.839.104.704,53 m2

4.2.4. Estrategias de gestión y financiación.

En relación con la UG-3, unidad de gestión para la cual se está solicitando la modificación, el propietario y/o promotor realizara las gestiones de estructuración financiera, con el fin de financiar las cargas generales, obras de carga general, compensaciones y demás compromisos necesarios para habilitar el suelo de esta unidad y lograr su desarrollo.

Para el desarrollo de la UG-3 se propone un proyecto urbanístico general y una etapa de urbanismo, la financiación será de iniciativa privada con recursos propios, y las obras de urbanismo y construcción serán financiadas con los ingresos obtenidos de las preventas del proyecto.

4.2.5. Cronograma de Ejecución.

Para el desarrollo y ejecución de las obras, de la Unidad de Gestión 3 UG-3, el Plan Parcial La Pampa plantea el siguiente cronograma de ejecución:

ACTIVIDAD	TIEMPO DE EJECUCION EN MESES						
	3	6	9	12	14	16	18
Diseño redes Acueducto y Alcantarillado							
Diseño malla vial local							
Diseño parques							
Replanteo, nivelación y construcción redes							
Construcción malla vial local							
Tratamiento y adecuación zonas de equipamiento							
Construcción y adecuación zonas de parques							
Nivelación de predios de las manzanas 2 y 3							

4.2.6. Hechos generadores de plusvalía.

Debido al aumento de la edificabilidad por el incremento del índice de Construcción de 0.50 del uso para servicios y a 1.75 para el uso residencial, se configura un hecho generador de plusvalía en la Unidad de gestión UG-3 para los predios de matrículas inmobiliarias 050C-1241340; 050C-1248576 y 050S-40038202.

ANEXO N° 1

1) Residencial Tipo 4 y comercio vecinal

Para la Manzana 3, Unidad de Gestión 3 UG-3, Lote 2, se ha definido un uso comercial de hasta 500.00 M2, se ha hecho el análisis de aprovechamientos tomando en cuenta que el comercio y la vivienda se desarrollarán en un mismo predio, reglado a través de un Reglamento de Propiedad horizontal.

Para este tipo de vivienda se ha considerado la construcción de parqueos en dos niveles bajo plataformas, 2 niveles, bajo las torres de vivienda con estructura convencional, y 4 torres de 17 a 18 pisos. El comercio se ha previsto en dos niveles. Sus parqueos se resuelven vía la construcción de dos sótanos debajo de la torre y parqueos en superficie.

Tabla N° 1 - Manzana 3 Unidad de Gestión 3 UG-3 LOTE 2

Descripción		Resultados	Unidad
Unidades		452	Apartamentos
Relación de parqueo		1,00 p : 1v	
Área Útil		9.895,20	
Área Neta Urbanizable		18.831,29	
Índice de construcción general		1,74	
Índice de construcción vivienda		1,75	
Índice de construcción comercio		1,75	
Área Construida		51.999,06	M2
Área Vendible		32.954,75	M2
Área Vendible vivienda		32.454,75	M2
Área Vendible comercio		500,00	M2
Relación Área Vendible / Área Construida		63,38%	
Ritmo de ventas		16,00	Unidades Mes
Precio Promedio M2 vivienda y comercio		\$ 3.106	mm \$Col
Valor por metro cuadrado de comercio		\$ 4.650	6,30 SMML
Valor metro cuadrado de vivienda		\$ 3.074	
Área Promedio de Vivienda		72,00	M2
Valor Estimado SMML de vivienda		300,00	737,717
Resumen General de Cifras	Valor (en mm \$Col)	Valor m2 VEND	% / Ventas
Ventas de vivienda	100.034.425		97,73%
Ventas de Comercio	2.325.000		2,27%
Ventas Totales	102.359.425	\$ 3.106,06	100,00%
Lote	\$ 14.503.327	\$ 440,10	14,17%
Costo Directo	\$ 62.165.235	\$ 1.886,38	60,73%
Costos Indirectos	\$ 15.966.718	\$ 484,50	15,60%
Costos Financieros	\$ 3.582.580	\$ 108,71	3,50%
Costos Totales	\$ 96.217.860	\$ 2.919,70	94,00%
Utilidad	\$ 6.141.566	\$ 186,36	6,00%

2) Residencial Tipo VIS

Tabla N° 2 - Manzana 1 Unidad de Gestión 2 UG-2

Descripción		Resultados	Unidad
Unidades		80	Apartamentos
Relación de parqueo		0,25 p : 1v	
Área Útil		4.249,43	
Área Neta Urbanizables		6.458,55	
Índice de construcción		0,80	
Área Construida		5.533,78	M2
Área Vendible		5.144,80	M2
Relación Área Vendible / Área Construida		92,97%	
Ritmo de ventas		25,00	Unidades Mes
Precio Promedio M2		1.548,62	mm \$Col
Área Promedio de Vivienda		64,31	M2
Valor Estimado SMML		135,00	
Resumen General de Cifras			
	Valor (en mm \$Col)	Valor m2 VEND	% / Ventas
Ventas Totales	7.967.344	\$ 1.548,62	100,00%
Lote	\$ 1.366.021	\$ 265,51	17,15%
Costo Directo antes de devolución de IVA	\$ 4.544.450	\$ 883,31	57,04%
Costos Indirectos	\$ 1.416.118	\$ 275,25	17,77%
Costos Financieros	\$ 202.551	\$ 39,37	2,54%
Costos Totales	7.529.140	\$ 1.463,45	94,50%
Utilidad sin devolución de IVA	438.204	\$ 85,17	5,50%

Este análisis ha previsto parqueaderos en superficie. Los indicadores por metro cuadrado se han definido para zonas privadas, comunes de circulación y comunales, los cuales toman en cuenta los costos de los diferentes subsistemas de la edificación. Las torres se han desarrollado en estructura industrializa, 5 pisos, 4 torres, con 4 apartamentos por piso.

3) Residencial Tipo 4

Para la manzana 2 de la unidad de gestión 3 UG-3, donde de acuerdo con el Decreto Distrital 452 de 2008 se había previsto el cumplimiento del desarrollo del VIS, se ha realizado el análisis, dado su traslado, con vivienda Tipo 4, con el compromiso, que, como consecuencia de este aprovechamiento, se establezcan las cargas generales.

Para ello se ha previsto la construcción de tres Torres de 21 pisos de altura, cuatro y seis apartamentos por piso. Solución de parqueos en superficie y en plataforma con dos niveles de sótanos independientes de las torres y sin conexión peatonal entre ésta y las torres. Torres con acabados moderados y estructura industrializada y/o convencional.

Tabla N° 3 - Manzana 2 Unidad de Gestión 3 UG-3

Descripción		Resultados	Unidad
Unidades		327	Apartamentos
Relación de parqueo		1,00 p : 1v	
Área Útil		7.186,20	
Área Neta Urbanizables		13.742,83	
Índice de construcción		1,75	
Área Construida		36.521,58	M2
Área Vendible		23.549,95	M2
Relación Área Vendible / Área Construida		64,48%	
Ritmo de ventas		16,00	Unidades Mes
Precio Promedio M2		\$ 3.074	mm \$Col
Área Promedio de Vivienda		72,00	M2
Vr Estimado SMML		300,00	
Resumen General de Cifras	Valor (en mm \$Col)	Valor m2 VEND	% / Ventas
Ventas Totales	74.695.038	\$ 3.105,83	100,00%
Lote	\$ 11.813.060	\$ 491,19	15,82%
Costo Directo	\$ 44.042.180	\$ 1.831,28	58,96%
Costos Indirectos	\$ 11.743.769	\$ 488,31	15,72%
Costos Financieros	\$ 2.614.326	\$ 108,70	3,50%
Costos Totales	\$ 70.213.335	\$ 2.919,48	94,00%
Utilidad	\$ 4.481.702	\$ 186,35	6,00%

4) Servicios Empresariales de Logística

Para realizar este análisis se ha utilizado los valores registrados en operaciones comerciales en Fontibón, a efectos de poder, realizar un cálculo de los aprovechamientos de acuerdo con los costos de construcción y ventas en condiciones actuales. Se ha supuesto el desarrollo de bodegas y oficinas, como complemento a éstas. Los resultados obtenidos son.

Tabla N° 4 - Manzana 4 Unidad de Gestión 4 UG-4

Descripción		Resultados	Unidad
Unidades		30	Oficinas
Relación de parqueo		1,00 p : 1of	
Área vendible de servicios		4.299,36	M2
Área Útil		7.300,09	M2
Área Neta Urbanizables		11.095,13	M2
Índice de construcción		0,53867	
Índice de construcción Servicios		0,54	
Índice de construcción Industria		0,54	
Área Construida		7.164,78	M2
Área Vendible		5.976,60	M2
Área Vendible Servicios		1.677,24	M2
Área Vendible de Industria		4.299,36	M2
Relación Área Vendible / Área Construida		83,42%	
Valor por M2 de venta Industria		3.600,00	\$ / M2
Valor m2 vendible de Industria en SMML		4,88	3600,0
Ritmo de ventas		15,00	Unidades Mes
Área Promedio de Unidades de Servicios		62,12	M2
Valor Estimado SMML		505,23	737,717 \$ / SMML
Resumen General de Cifras	Valor (en mm \$Col)	Valor m2 VEND	% / Ventas
Ventas Total de SERVICIOS	10.063.440	\$ 6.000,00	
Ventas Totales INDUSTRIA	15.477.706	\$ 3.600,00	
Ventas	25.541.146	\$ 4.273,52	100,00%
Lote	\$ 6.056.565	\$ 1.013,38	23,71%
Costo Directo	\$ 11.954.210	\$ 2.000,17	46,80%
Costos Indirectos	\$ 4.976.256	\$ 832,62	19,48%
Costos Financieros	\$ 893.940	\$ 149,57	3,50%
Costos Totales	23.880.972	\$ 3.995,74	93,50%
Utilidad	1.660.175	\$ 277,78	6,50%

ANEXO N° 2

1) Cargas locales, valoración.

A continuación se hace la enunciación de las bases de precios y especificaciones tipo IDU e IDRD usadas para estimación de las cargas locales.

1.1 PERFIL VIAL V5, COMPONENTES, ESQUEMA PRELIMINAR

ANDÉN	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
Descapote	M2	9,00	3.935,47	35.419,19
Excavación mecánica	M3	6,75	30.107,48	203.225,48
Perfilada	M2	9,00	4.107,40	36.966,62
Sub-rasante mejorada (según perfil)	M3	2,70	48.735,13	131.584,85
Geotextil	M2	9,00	5.634,91	50.714,19
Sub-base granular e=0.15 m	M3	2,25	169.298,85	380.922,41
Placa en concreto e=.25 M (quebrada)	M2	2,36	480.000,00	1.134.000,00
Elementos en concreto (losetas)	M2	9,00	74.829,12	673.462,08
Superficie Táctil	M	9,00	30.107,11	270.963,96
Franja de seguridad del peatón	M	4,00	3.258,00	13.032,00
Demarcación	M	2,00	3.258,00	6.516,00
				2.936.806,79
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				163.156 \$ / m2

CALZADA	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
Descapote a máquina con retiro	M2			35.419,19
Excavación mecánica	M3			298.064,04
Perfilada de terreno	M2			36.966,62
Filtro subdrenaje	M3			263.169,70
Mejoramiento subrasante	M2			59.496,84
Base granular e=0.30 m	M3			476.941,49
Sub-base granular e=0.60 m	M2			1.066.582,76
geotextil tejido t-2400	M2			58.321,31
Imprimación emulsión asfáltica	M2			19.385,51
Base asfáltica mdc-20 e= 8 cm	M2			525.355,39
Rodadura asfáltica mds-12 e= 7 cm	M			465.815,11
Cuneta prefabricada en concreto	M			64.275,50
Demarcación	M			12.176,00
				3.381.969,46
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				187.887 \$ / m2

CONSOLIDADO	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
Descapote a máquina con retiro	M2			163.156 \$ / m2
Excavación mecánica	M2			187.887 \$ / m2
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				351.000 \$ / m2

1.2 PERFIL VIAL V6, COMPONENTES, ESQUEMA PRELIMINAR

ANDÉN	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
Descapote	M2	9,50	3.935,47	37.386,92
Excavación mecánica	M3	7,13	30.107,48	214.515,79
Perfilada	M2	9,50	4.107,40	39.020,32
Sub-rasante mejorada (según perfil)	M3	2,85	48.735,13	138.895,12
Geotextil	M2	9,50	5.634,91	53.531,64
Sub-base granular e=0.15 m	M3	2,38	169.298,85	402.084,77
Placa en concreto e=.25 M (quebrada)	M2	2,49	480.000,00	1.197.000,00
Elementos en concreto (losetas)	M2	9,50	74.829,12	710.876,64
Superficie Táctil	M	9,50	30.107,11	286.017,52
Franja de seguridad del peatón	M	4,00	3.258,00	13.032,00
Demarcación	M	2,00	3.258,00	6.516,00
				3.098.976,72
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				193.680 \$ / m2

CALZADA	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
Descapote a máquina con retiro	M2			25.580,53
Excavación mecánica	M3			215.268,47
Perfilada de terreno	M2			26.698,12
Filtro subdrenaje	M3			0,00
Mejoramiento subrasante	M2			0,00
Base granular e=0.30 m	M3			344.457,74
Sub-base granular e=0.60 m	M2			812.634,48
geotextil tejido t-2400	M2			42.120,95
Imprimación emulsión asfáltica	M2			14.000,65
Base asfáltica mdc-20 e= 8 cm	M2			379.423,34
Rodadura asfáltica mds-12 e= 7 cm	M			336.422,03
Cuneta prefabricada en concreto	M			64.275,50
Demarcación	M			12.176,00
				2.273.057,79
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				142.066,11 \$ / m2

CONSOLIDADO	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
Descapote a máquina con retiro	M2			193.680 \$ / m2
Excavación mecánica	M2			142.066 \$ / m2
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				336.000 \$ / m2

1.3 ADECUACIÓN DE CONTROLES AMBIENTALES Y ZONAS DE EQUIPAMIENTO, ESQUEMA PRELIMINAR

ANDÉN	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
siembra de grama (incluye suministro e instalación. incluye 10cm de tierra negra)	M2	1,00	13.781,00	13.781,00
relleno en tierra negra para empedradización (suministro y extendido)	M3	0,1	70.134,00	7.013,40
nivelación y compactación de subrasante	M2	1,00	1.110,00	1.110,00
excavación mecánica	M3	0,00	30.107,48	0,00
descapote	M2	1,00	3.935,47	3.935,47
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				25.839,8 \$/m2

1.4 PARQUE ESQUEMA PRELIMINAR

	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
ZONA VERDE SIN ADECUACIÓN SUBRASANTE; CBR mayor a 3. sardinel perimetral				
SIEMBRA DE GRAMA (incluye Suministro e Instalación. Incluye 10cm de Tierra Negra)	M2	1,00	13.781,00	13.781,00
RELLENO EN TIERRA NEGRA PARA EMPRADIZACION (Suministro y Extendido)	M3	0,00	70.134,00	0,00
NIVELACION Y COMPACTACIÓN DE SUBRASANTE	M2	1,00	1.110,00	1.110,00
EXCAVACIÓN MECÁNICA	M3	0,15	30.107,48	4.516,12
DESCAPOTE	M2	1,00	3.935,47	3.935,47
Sardinel	M	0,10	85.390,78	8.539,08
Barrera de raíces	M	0,04	24.336,00	905,53
Borde contenedor de raíces	UN	0,04	24.336,00	905,53
Arborización /ALCAPARRO (Incluye siembra, caja, tierra, abono, tutor, transporte y disposición fina de escombros a 21 Km). SUMINISTRO Y PLANTACION.	UN	0,04	245.147,00	9.121,75
ZONA VERDE SIN ADECUACIÓN SUBRASANTE; CBR mayor a 3. sardinel perimetral			vr unitario	42.814,47
CRB menor a 3; Criterio de diseño 1 ZONAS DURAS				
Descapote	M2	1,00	3.935,47	3.935,47
Excavación mecánica	M3	0,40	30.107,48	12.042,99
Perfilada	M2	1,00	4.107,40	4.107,40
Sub-rasante mejorada e=0.20 m	M3	0,20	48.735,13	9.747,03
Geotextil inferior	M2	1,00	5.634,91	5.634,91
Sub-base permeable E= .15 M	M3	0,15	169.298,85	25.394,83
Geotextil superior	M2	1,00	5.634,91	5.634,91
PISO EN ADOQUIN DE CONCRETO A25 20x10x6cm (Suministro e	M2	1,05	54.952,00	57.699,60

Instalación. Incluye Base 3cm Arena Nivelación y Arena de Sello)				
Franja demarcación	M	1,00	4.073,00	4.073,00
Mobiliario	GL	1,00	26.100,00	26.100,00
CRB menor a 3; Criterio de diseño 1 ZONAS DURAS			vr unitario	154.370,13
CRB menor a 3; Criterio de diseño 1 RECREACIÓN ACTIVA				
Descapote	M2	1,00	3.935,47	3.935,47
Excavación mecánica	M3	0,40	30.107,48	12.042,99
Perfilada	M2	1,00	4.107,40	4.107,40
Sub-rasante mejorada e=0.20 m	M3	0,20	48.735,13	9.747,03
Geotextil inferior	M2	1,00	5.634,91	5.634,91
Sub-base permeable E=.15 M	M3	0,15	169.298,85	25.394,83
Geotextil superior	M2	1,00	5.634,91	5.634,91
Riego de Imprimación	M2	1,55	2.132,11	3.304,77
BASE ASFÁLTICA MDC-20 E= 8 CM	M3	0,12	759.773,22	94.211,88
RODADURA ASFÁLTICA MDS-12 E= 7 CM	M3	0,11	693.546,94	75.249,84
Protección piso en piso de seguridad	M2	1,00	245.000,00	245.000,00
Franja demarcación	M	1,00	4.073,00	4.073,00
Elementos de recreación activa	GL	1,00	450.000,00	450.000,00
Mobiliario	GL	1,00	26.100,00	26.100,00
CRB menor a 3; Criterio de diseño 1 RECREACIÓN ACTIVA			vr unitario	964.437,02
Valor unitario por metro cuadrado a aplicar				145.038,14 \$/m2

1.5 ESQUEMA UNITARIO DE REDES

	UNIDAD	CANTIDAD	VAR / UNIT	VR TOT
ACUEDUCTO				
Excavación manual para redes	ML	38.033,63	0,45	17.115,13
Excavación mecánica para redes	M3	7.496,25	0,00	0,00
Excavación mecánica con retiro externo	M3	25.611,75	0,59	14.982,87
Suministro e instalación de recebo norma EAAB NP-040	M3	37.530,28	0,60	22.518,17
Tubo Pvc 12" Biaxial PR200 PSI	ML	734.349,18	1,00	734.349,18
Uniones de Reparación de 12" Biaxial	UND	564.064,21	0,05	28.203,21
Uniones Rápidas de 12" Biaxial	UND	431.296,27	0,05	21.564,81
Prueba de Hermeticidad	UND	12.360,00	0,02	247,20
			vr unitario ML	838.980,58
RESIDUAL O PLUVIAL				
Excavación manual para redes	ML	38.033,63	1,40	53.247,08
Excavación mecánica para redes	M3	7.496,25	0,00	0,00
Excavación mecánica con retiro externo	M3	25.611,75	1,82	46.613,39
Estructura de contención	ML	85.000,00	1,00	85.000,00
Suministro e instalación de recebo norma EAAB NP-040	M3	37.530,28	1,40	52.542,40
Suministro e instalación de tubería Novafort Ø = 16"	ML	115.631,02	1,00	115.631,02
Pozo de Inspección (Placa de Fondo, Cono de Reducción, Aro y Tapa Diámetro = 1m.	UND	2.804.389,64	0,02	56.087,79

Placa Cubierta Prefabricada Pozo D=1.0 M	UND	359.466,11	0,02	7.189,32
Placa fondo pozo D=1.70 M	UND	854.199,45	0,02	17.083,99
Paso Plástico de 30X40 reflectivos para Pozo de Inspección	UND	52.167,30	0,02	1.043,35
			vr unitario ML	434.438,33
ANÁLISIS POR M2 VÍA V6				
Alcantarillado pluvial	M	1,00	434.438,33	434.438,33
Alcantarillado	M	1,00	434.438,33	434.438,33
Red de acueducto 12 pulgadas	ML	1,00	838.980,58	838.980,58
				1.707.857,24
			vr unitario M2	95.000 \$ / M2

RESOLUCIÓN No. 04260

“Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales para la formulación de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, ubicado en la Localidad de Kennedy, UPZ 46 Castilla”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE

En ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por la Ley 99 de 1993, el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 388 de 1997, la Ley 507 de 1999, en concordancia con los Decretos Únicos 1076 de 2015 y 1077 de 2015; los Decretos Distritales 190 de 2004 y 109 de 2009 modificado por el Decreto 175 del mismo año, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 311 de la Constitución Política establece que los municipios y distritos son Entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, y les corresponde *“prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.

Que el numeral 2 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997, *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, establece como un fin del ordenamiento territorial el de *“Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible”*.

Que el ejercicio del ordenamiento del territorio constituye una función pública, la cual, según el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias.

Que, en tal sentido, el ordenamiento del territorio debe emprenderse con sujeción a los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, entre otros, la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

RESOLUCIÓN No. 04260

Que el artículo 6 de la Ley 388 de 1997, señala que el Ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital debe *“incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras”*.

Que el numeral 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece:

“3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, este se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición. (...)”

Que el Decreto 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, señala en su artículo 2.2.4.1.23, que la autoridad de planeación municipal o distrital y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

Que el mismo artículo preceptúa, *“Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal o distrital”*.

Que el mencionado Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.11, define el Plan Parcial así:

“Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo

RESOLUCIÓN No. 04260

con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación”.

Que, en cuanto a las determinantes ambientales para la formulación del plan parcial, el Decreto ibidem, establece:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.1.6 Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, La autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental:

- 1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.*
- 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.*
- 3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.*
- 4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos. (Numeral modificado por Decreto 1478 de 2013, art. 2).*

PARÁGRAFO. *El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo.”*

Que el artículo 2.2.4.1.2.1 de la precitada norma, determina que en las siguientes situaciones los planes parciales serán objeto de concertación con la autoridad ambiental:

RESOLUCIÓN No. 04260

“1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana”.

Que, de igual manera, cabe mencionar que el Decreto Distrital 190 de 2004, *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.”* Indicó lo siguiente respecto de los planes parciales en Bogotá.

“Artículo 31. Planes parciales. Definición y objetivos (artículo 31 del Decreto 469 de 2003) Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.”

Que, por lo anterior, se observa que los planes parciales buscan articular los objetivos del ordenamiento territorial con los de gestión del suelo materializando las condiciones técnicas, jurídicas y económicas, teniendo en cuenta la protección de la Estructura Ecológica principal.

ANTECEDENTES

Que el Plan Parcial de Desarrollo *“La pampa”* se encuentra ubicado en la Localidad de Kennedy, UPZ No. 46 Castilla, ubicado en suelo urbano con tratamiento de desarrollo y con un área bruta aproximada de 91.650,68 m2.

RESOLUCIÓN No. 04260

Que el Plan Parcial “*La pampa*” es objeto de concertación ambiental por estar incluido en la situación prevista en el numeral 2 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, a saber: “2. *Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.*”

Mediante Radicado SDP No. 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017, los señores Ernesto Ángulo García y Leandro Alberto García Albarracín en calidad de apoderados especiales de la sociedad Global de Inversiones y Construcciones S.A.S., identificada con NIT. 900.392.605-1, propietaria de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1241340 y 50C-1248576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro; y, de la señora Luz , Elena Abril Romero propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40038202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur; presentaron ante la Secretaría Distrital de Planeación — SDP, la formulación para la modificación y/o ajuste del Plan Parcial denominado “*La Pampa*” y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015.

Que, una vez revisada la totalidad de la documentación presentada por los apoderados dentro de la actuación administrativa, la Dirección de Planes Parciales a través del Radicado SDP No. 2-2017-68196 del 13 de diciembre de 2017, informó a los interesados, que se cumplió con el lleno de los requisitos señalados en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y, en consecuencia, se iniciaba la revisión de la formulación para la modificación y/o ajuste del Plan Parcial “*La Pampa*” con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la misma.

Que, la justificación para la modificación o ajuste del Plan Parcial se sustenta principalmente en la posibilidad de cambio de uso y edificabilidad de la Unidad de Gestión 3 para el desarrollo de vivienda y comercio, con fundamento en el concepto de uso compatible emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente bajo Radicado No. 2016EE 190739 del 01 de noviembre de 2016, mediante el cual determinó: “*Teniendo en cuenta los cuatro (4) predios objeto de solicitud y en busca de orientar el uso, la ocupación y la densificación del espacio y del territorio hacia una composición que armonice las relaciones entre éstos, optimice el aprovechamiento de la oferta territorial en términos de la diversidad de modos de vida, paisajes y ecosistemas y el manejo prudente de las limitantes de cada área, generando asentamientos seguros y con alta calidad ambiental, la Secretaría Distrital de Ambiente conceptúa que el uso de vivienda para los predios objeto de su solicitud, es viable condicionado desde el punto de vista ambiental, siempre y cuando la envolvente de la edificación garantice en los espacios interiores el cumplimiento a la resolución 627 de 2006.*”

RESOLUCIÓN No. 04260

Que, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos únicamente a las entidades y dependencias con incidencia y responsabilidad en el desarrollo de la modificación del Plan Parcial, acorde con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo Radicado SDP No. 1-2017- 65250 del 23 de noviembre de 2017.

La Secretaría Distrital de Ambiente emitió un pronunciamiento respecto del Radicado SDP No. 1-2018- 38943 de 10 de julio de 2018, mediante el oficio SDA No. 2018EE156902 del 06 de Julio de 2018, en donde en principio manifestó: *"En atención a lo anterior no se considera necesaria una nueva concertación ambiental del Plan Parcial la Pampa, debido a que las condiciones de localización del parque colindante con el humedal se mantienen tal como se concertaron. Sin embargo, se solicita que los requerimientos expuestos en el radicado SDA 2016EE190739 queden consignados en el Decreto que adopte la modificación del plan parcial"*

Que, mediante Radicado SDP No. 2-2019-38730 de 14 de junio de 2019, la Dirección de Planes Parciales informó a la Secretaría Distrital de Ambiente que cambió el ámbito de la unidad de gestión objeto de la modificación por ajuste topográfico realizado que incluía una porción del parque ecológico del Humedal el Techo que no se encontraba dentro de la delimitación inicial del Plan Parcial adoptado mediante Decreto 452 de 2008, correspondiente a ronda hidráulica y Zona de Manejo Preservación Ambiental, razón por la cual resultaba pertinente consultar, si con el ajuste de la delimitación del polígono, el concepto emitido por parte de dicha entidad mediante el oficio SDA No. 2018EE1 56902 del 06 de julio de 2018, se mantenía o requería algún tipo de alcance.

Que, en consideración de lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto No. 2019EE176563 radicado ante la SDP bajo el oficio No. 1-2019-60412 del 05 de septiembre de 2019, señaló que en razón a que el Plan Parcial ya no solo colindaba con el Humedal, sino que incorporaba una porción de este, se consideraba que si se requería pronunciamiento de la autoridad ambiental y, además, que la modificación o ajuste debía adelantar proceso de concertación ambiental, manteniendo en todo caso, el concepto favorable para vivienda en el área coincidente con la UG-3, condicionado al cumplimiento de requerimientos ambientales que se expidieron bajo el Radicado No. 2016EE190739.

Que, concluida la revisión del documento de formulación ajustado, y con base en los pronunciamientos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del Plan Parcial, la propuesta para

RESOLUCIÓN No. 04260

el Plan Parcial "La Pampa" fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 10 de Diciembre de 2019, de conformidad con lo señalado por el Decreto Distrital 380 de 2010 *"Por el cual se subroga el artículo 70 del Decreto Distrital 436 de 2006, relativo al Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo"*. En atención a todas las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas en el trámite de la formulación del Plan Parcial, todos los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación como quedó consignado en el acta de la sesión.

Que, adicionalmente los profesionales de apoyo del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU informaron que se encontraban realizando una revisión de la formulación ajustada, específicamente en relación con la accesibilidad de los diseños de detalle de la Troncal Av. Ciudad de Cali.

Que, una vez realizados los ajustes solicitados por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU por parte del promotor, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, mediante concepto técnico 20202050288691 con radicado SDP N.º1-2020-18001 del 22 de abril de 2020, expreso lo siguiente:

"Con lo anterior el promotor da alcance a las observaciones emitidas por el Instituto mediante oficio SGDU 20192051443221 del 23 de diciembre de 2019 (Radicado SDP 1- 2019-83579), por lo tanto, se emite concepto de no objeción a la viabilidad de este plan parcial. (...)"

Que mediante la Resolución No. 1319 del 21 de octubre de 2021, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la viabilidad de la formulación.

DE LA CONCERTACIÓN AMBIENTAL

Que, para el proceso de concertación ambiental, a Secretaría Distrital de Planeación radicó documentación mediante oficio SDA No. 2020ER197506 del 11 de noviembre de 2020. A este radicado la Secretaría Distrital de Ambiente respondió con Radicado SDA No. 2020EE224225 del 11 de diciembre del 2020, con observaciones relacionadas principalmente con el concepto del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER y el drenaje de aguas lluvias. Una vez realizados los ajustes solicitados por la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación radicó nueva solicitud de concertación ambiental mediante Radicado SDA No. 2022ER143368 del 13 de junio de 2022.

RESOLUCIÓN No. 04260

Que, dentro del área delimitada de la modificación del Plan Parcial "*La Pampa*", se encuentran como parte de la Estructura Ecológica Principal el siguiente elemento señalado en el plano No. 25 "*Usos del Suelo Urbano y de Expansión*", plano No. 12 "*Estructura Ecológica Principal: suelo urbano*" y plano No. 16 "*Sistema de Espacio Público*" del Plan de Ordenamiento Territorial: - Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo un área total de 1.261,3 m² de los cuales 402,89 m² pertenecen a la Ronda Hidráulica y 858,41 m² de Zona de Manejo y Preservación Ambiental.

Que, en cuanto a las características geológicas, geotécnicas y topográficas del área delimitada para de la modificación del Plan Parcial "*La Pampa*", se deben acoger las observaciones y recomendaciones contempladas en el Concepto Técnico IDIGER No. 8877 de 2021.

Que, dentro del área del Plan Parcial "*La pampa*" se encuentra como parte de la estructura ecológica principal el Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo, con un área total de 1.261,3 m², de los cuales 402,89 m² pertenecen a la Ronda Hidráulica y 858,41 m² a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental; en consecuencia, se estableció que, con el fin de amortiguar los usos urbanos en el Área Protegida, el urbanizador deberá localizar una franja amortiguadora verde arborizada de mínimo 15 metros, colindante con el Humedal. En atención a este requerimiento, se localizó el Parque 3-2 de 4.839,04 m², cuyo diseño debe tener en cuenta los diseños de la franja, donde no se podrán localizar actividades de alto impacto. Se destaca que los diseños paisajísticos del parque y la franja amortiguadora deben obtener aprobación en cumplimiento del Decreto Distrital 531 de 2022.

Que, la construcción de otras obras adicionales será aporte para cargas generales. Dichas obras corresponderán a la adecuación de la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA) del humedal de Techo. Estas deberán tener diseños y aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Que, de acuerdo con lo concertado entre las entidades distritales (Secretaría Distrital de Ambiente, Secretaría Distrital de Planeación y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - ESP), se realizó reunión el 20 de mayo de 2021 con el promotor del Plan Parcial "*La Pampa*", respecto de la posibilidad de diseñar un sistema de entrega y rebose del humedal Techo aledaño al predio del plan parcial, y, se planteó conceptualmente una alternativa de solución consistente en la instalación de un sistema de red de zanjas de infiltración como un sistema urbano de drenaje sostenible.

RESOLUCIÓN No. 04260

Que, el sistema se plantearía sobre las áreas de parques cedidas por el plan parcial, y serían instalados por el urbanizador cuando los proyectos de urbanización se hayan construido en su etapa final, por el tema de manejo de sedimentos y material proveniente de la construcción. Este sistema, es necesario que cuente con una serie de cajas de inspección con el fin de realizar la correspondiente labor de operación y mantenimiento; y adicionalmente, en algunas de estas cajas se instalaría un sistema de rebose que entregaría a la red de alcantarillado pluvial proyectado en el plan parcial como sistema de evacuación de agua proveniente del incremento de nivel del humedal, generando posible remanso a las zanjas.

Que, con el fin de proteger de eventos de inundación las áreas de parques cedidas por el plan parcial "*La Pampa*", y la carrera 81B existente del barrio vergel oriental, el urbanizador deberá proyectar un Jarillón bordeando el lindero del plan parcial e instalar una tubería de rebose, cuya función es amortiguar el evento de inundación y entregar el drenaje a una tubería proyectada de alcantarillado pluvial sobre la carrera 81 B, junto con la ejecución de las obras relacionadas con el urbanismo y alcantarillado pluvial.

Que, en cumplimiento del artículo 15 del Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2011, deberá ser presentada la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de la ZMPA, para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. Lo anterior, deberá ser elaborado y ejecutado por el urbanizador responsable teniendo en cuenta los criterios definidos en el Manual de Arborización para Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007 y por el Plan de Manejo Ambiental en la etapa de licenciamiento y previo a las intervenciones y entregas de zonas verdes.

Que, la recolección, transporte y disposición final de los residuos ordinarios generados por usuarios residentes, pequeños y grandes productores, así como también los elementos del espacio público generados en el suelo urbano, se debe realizar de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 782 de 1994.

Que, el manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "*GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS*" y deberá garantizarse, por parte del urbanizador, que el 50% del espacio público efectivo urbano esté dotado con puntos de recolección para separación de residuos, que el 100% de multifamiliares y de los equipamientos cuenten con áreas comunes apropiadas para la separación en la fuente, con estándares de calidad ambiental y sanitaria, y, que en los hogares se realicen prácticas para reciclaje y reutilización de residuos.

RESOLUCIÓN No. 04260

Que, respecto de la gestión y tratamiento de vertimientos, residuos peligrosos y control sobre los factores de deterioro ambiental del recurso suelo, a Secretaría Distrital de Ambiente cuenta con la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo, ante la cual deberán hacerse las solicitudes relacionadas con el manejo de estos.

Que, se deberá dar manejo ambiental a los escombros y los residuos generados en las actividades de construcción y demolición, en cumplimiento de las Resoluciones Nos. 01115 de 2012 y 1257 de 2021.

Que, la evaluación, control y seguimiento a los factores de deterioro ambiental relacionados con publicidad exterior visual, ruido y calidad del aire están a cargo de la Subdirección de Calidad del Aire, Auditiva, y Visual de la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo tanto, es ante esta dependencia que deben solicitarse los trámites relacionados con dichos impactos.

Que, respecto al manejo y protección de los recursos de flora y fauna silvestre, el urbanizador deberá presentar los estudios para el aprovechamiento y manejo del arbolado urbano y de ser necesario el aprovechamiento de la fauna silvestre, según la *“Guía Metodológica para el Manejo de la Avifauna Asociada a Áreas de Intervención en Proyectos de Infraestructura Urbana”*, elaborada por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Asociación Bogotana de Ornitología.

Que, en lo relacionado con la disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, es preciso resaltar que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), estableció mediante concepto técnico EAB-ESP No 30500-2017-1363 / S-2017-230231 del 22 de noviembre de 2017 la factibilidad de servicio para el Plan Parcial *“La Pampa”*, objeto de la presente Concertación, además de las obligaciones del urbanizador en materia de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.

Que, en los diseños y en la construcción de las edificaciones, se incorporarán aspectos de ahorro y uso eficiente de agua de conformidad con lo establecido en la Ley 373 de 1997 y Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Que, el manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico *“CONSUMO RESPONSABLE DE AGUA POTABLE”* y deberá garantizarse que *“el 100% de las edificaciones nuevas utilicen equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua o para la utilización de aguas*

RESOLUCIÓN No. 04260

lluvias" y "el 90% de los hogares realicen por lo menos una práctica para reducir el consumo de agua".

Que, se incorporarán en los diseños y en la construcción de las edificaciones, aspectos de uso eficiente y racional de energía, de conformidad con los parámetros técnicos que para tal efecto establezcan los Ministerios de Minas y Energía, y Ambiente y Desarrollo Sostenible, de acuerdo con el artículo 30 del Decreto Nacional 2501 del 2007 y la Ley 697 de 2001.

Que, el manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍA RENOVABLE" y en atención a ello se deberá garantizar que el 50% del alumbrado público y de los parques urbanos cuenten con iluminación eficiente, que el 5% del suministro de la energía, en parques zonales y metropolitanos, se realice a través de energía fotovoltaica y/o alternativa, que en el 15% de hospitales, colegios, jardines se implementen mecanismos alternativos para el calentamiento del agua (colectores solares y otros) y que el 90% de los hogares realicen por lo menos una práctica para el uso eficiente de la energía.

Que, los constructores del proyecto deben garantizar a través de los diseños presentados en la licencia que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resolución 627 de 2006, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Resolución 8321 de 1983, del Ministerio de Salud y Protección Social y demás normas vigentes que regulen la materia.

Que, dentro de los diseños de alcantarillado pluvial de las actuaciones urbanísticas, los predios sujetos a Planes Parciales deberán garantizar que el sistema urbano de drenaje sostenible retenga, infiltre y/o aproveche como mínimo el 30% del volumen de escorrentía de diseño de un evento de lluvia de 6 horas con un periodo de retorno de 10 años, calculado antes de entregar a la red convencional, el tiempo de vaciado del mismo no deberá ser superior a 18 horas con el fin de aceptar flujos de agua lluvia provenientes de tormentas subsecuentes.

Que, la responsabilidad de mantenimiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible — SUDS- construidos en espacios privados será responsabilidad de las personas jurídicas privadas dónde estos se ubiquen. El mantenimiento de los SUDS construidos en parques o espacios públicos, estará a cargo de las entidades competentes de conformidad con la ley.

RESOLUCIÓN No. 04260

Que, de esta manera se contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "*PERMEABILIDAD Y DRENAJES SOSTENIBLES*" y deberá garantizarse que el 80% de los proyectos de infraestructura urbana, nuevos o rehabilitados, retengan y/o utilicen el 30% del volumen promedio de escorrentía superficial, a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, que el 30% de los parques urbanos, cuenten con sistemas de aprovechamiento de agua lluvia y que en el 40% de las edificaciones nuevas, se retenga y/o utilice el 50% del volumen promedio de la escorrentía superficial.

Que, por parte de los constructores involucrados en la ejecución del Plan Parcial se deberá implementar La Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción, adoptada mediante la Resolución 1138 de 2013, de la Secretaría Distrital de Ambiente, con el fin de garantizar acciones que controlen y mitiguen el impacto generado con la construcción del proyecto.

Que la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "*La pampa*" fue revisado integralmente y responde a los lineamientos ambientales, en consecuencia, y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997, 507 de 1999 y Decreto Nacional 1077 de 2015, se declaran concertados los aspectos ambientales.

Que, dando cumplimiento al procedimiento establecido, las Secretarías Distritales de Ambiente y Planeación suscribieron el 16 de septiembre de 2022, la respectiva **ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.**

Que el párrafo del artículo 2.2.4.1.2.2., del Decreto 1076 de 2015 establece: "*La concertación debe culminar con un acto administrativo, que hará parte integral de los documentos constitutivos del plan parcial, y contra el cual procederá el recurso de reposición en los términos de que trata el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en consecuencia esta autoridad ambiental no podrá desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración*".

Que, se procederá a declarar concertados los asuntos ambientales en la formulación de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "*La Pampa*".

RESOLUCIÓN No. 04260

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Declarar concertados los asuntos ambientales de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación suscrita por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación el 16 de septiembre de 2022.

Parágrafo. Es parte integral del presente acto administrativo el documento denominado “*ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.*” firmada el día 16 de septiembre de 2022, junto con todos sus anexos.

Artículo 2. La Secretaría Distrital de Planeación debe acoger todas las recomendaciones objeto de concertación y contenidas en el acta respectiva, para efectos de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Artículo 3. Notificar el contenido de la presente decisión a la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá D.C., o quien haga sus veces, conforme a lo establecido en el Decreto 491 de 2020 y demás normas complementarias.

Artículo 4. Publicar la presente Resolución en el Registro Distrital y en el Boletín Legal de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Artículo 5. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito ante la Secretaría Distrital de Ambiente, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, de conformidad con lo establecido en los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 6. La presente rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

RESOLUCIÓN No. 04260

Dado en Bogotá a los 06 días del mes de octubre del 2022



ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

ACTA DE CONCERTACIÓN DE LOS ASUNTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "LA PAMPA" SUSCRITA ENTRE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE Y LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.

1 PARTICIPANTES

Por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP:

Dra. MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaria Distrital de Planeación

WALDO YECID ORTIZ ROMERO
Director de Planes Parciales – SDP

Por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA:

Dra. CAROLINA URRUTIA VÁSQUEZ
Secretaria Distrital de Ambiente

ALEJANDRO GÓMEZ CUBILLOS
Subdirector de Ecorbanismo y Gestión Ambiental Empresarial – SDA

FECHA: 16 SEP. 2022

HORA :

ASUNTO:

Concertación de los asuntos ambientales de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo LA PAMPA, ubicado en la localidad de Kennedy, UPZ N° 46 Castilla, suelo urbano, adelantada entre la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA y la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

2 CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *"prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes"*.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Que el numeral 2 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece como parte de los fines del ordenamiento territorial *"atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible"*.

Que el ejercicio del ordenamiento del territorio constituye una función pública, la cual, según el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias.

Que el ordenamiento del territorio, en consecuencia, debe emprenderse con sujeción a los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, esto es *"la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios"*.

Que el artículo 6 de la Ley 388 de 1997 señala que el Ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital debe *"incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras"*.

Que el numeral 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece:

"3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, este se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición. (...)"

Que el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", señala en su artículo 2.2.4.1.2.3, que la autoridad de planeación municipal o distrital y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

Que el mismo artículo preceptúa, "Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal o distrital".

Que el mencionado Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1, define el Plan Parcial así:

"Plan Parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación"

Que, en cuanto a las determinantes ambientales para la formulación del plan parcial, el Decreto Nacional 1077 de 2015, citado anteriormente, establece que:

"ARTÍCULO 2.2.4.1.1.6 Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, la autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental:

- 1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.*
- 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.*
- 3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.*
- 4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos. (Numeral modificado por Decreto 1478 de 2013, art.2).*

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

PARÁGRAFO. El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo.

(Decreto 2181 de 2006, art. 58, modificado por Decreto 4300 de 2007, art.6)".

Que el artículo 2.2.4.1.2.1, del mismo Decreto 1077 de 2015, dispone:

"Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

- 1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*
- 2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.*
- 3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.*
- 4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana".*

Que, de igual manera, cabe mencionar que el Decreto Distrital 190 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003." Indicó lo siguiente respecto de los planes parciales en Bogotá.

"Artículo 31. Planes parciales. Definición y objetivos (artículo 31 del Decreto 469 de 2003). Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

Que, por lo anterior, se observa que los planes parciales buscan articular los objetivos del ordenamiento territorial con los de gestión del suelo materializando las condiciones técnicas, jurídicas y económicas, teniendo en cuenta la protección de la Estructura Ecológica principal.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Que dentro del área delimitada de la modificación del Plan Parcial "La Pampa", se encuentran como parte de la Estructura Ecológica Principal el siguiente elemento señalado en el plano No. 25 "Usos del Suelo Urbano y de Expansión", plano No. 12 "Estructura Ecológica Principal: suelo urbano" y plano No. 16 "Sistema de Espacio Público" del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo un área total de 1.261,3 m2 de los cuales 402,89 m2 pertenecen a la Ronda Hidráulica y 858,41 m2 de Zona de Manejo y Preservación Ambiental.

3 ANTECEDENTES DEL PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial La Pampa fue adoptado mediante el Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy", dicho decreto surtió las siguientes fases.

3.1 Formulación del Plan Parcial

El 22 de junio de 2007, con radicación No. 1-2007-25532, el representante de la Secretaría de Educación Distrital radicó la formulación del proyecto Plan Parcial "La Pampa". En una primera revisión, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, en ejercicio de lo consagrado en el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006, mediante oficio No. 2-2007-19341 del 27 de junio de 2007, hizo una serie de observaciones técnicas al proyecto. El 30 de julio de 2007, con el oficio radicado con el número 1-2007-31549, la Secretaría de Educación Distrital presentó solicitud de inclusión de observaciones y la documentación faltante. A partir de este momento, se inició la evaluación del proyecto.

3.2 Resolución de Viabilidad

Mediante la Resolución No. 0869 del 01 de noviembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación, dio viabilidad a la formulación del Plan Parcial "La Pampa".

3.3 Concertación Ambiental en el marco del Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008

Con el fin de dar cumplimiento al numeral 3 el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y al artículo 12 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el proyecto fue remitido a la autoridad ambiental competente, que para el caso es la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante radicado 2-2007-36963 del 21 de noviembre de 2007. Los términos de la concertación adelantada entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el proyecto

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

de Plan Parcial, están consignados en el acta del 11 de diciembre de 2007, que hace parte de los soportes de la presente reglamentación.

3.4 Adopción en el marco del Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008

El Plan Parcial La Pampa fue adoptado mediante el Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy".

3.5 Formulación del proyecto de modificación del Plan Parcial

Mediante radicado SDP N° 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017, los señores Ernesto Ángulo García y Leandro Alberto García Albarracín en calidad de apoderados especiales de la sociedad Global de Inversiones y Construcciones S.A.S., identificada con Nit. N.° 900392605-1, propietaria de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1241340, 50C-1248576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro, y de la señora Luz Elena Abril Romero propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.° 50S-40038202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur; predios localizados al interior del ámbito del Plan Parcial "La Pampa", radicarón ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la formulación para la modificación y/o ajuste del Plan Parcial denominado "La Pampa" y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma vigente al momento de la radicación.

Una vez revisada la totalidad de la documentación presentada por los apoderados dentro de la actuación administrativa, la Dirección de Planes Parciales a través del radicado SDP N.° 2-2017-68196 del 13 de diciembre de 2017, informó a los interesados, que se cumplió con el lleno de los requisitos señalados en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y, en consecuencia, se iniciaba la revisión de la formulación para la modificación y/o ajuste del Plan Parcial "La Pampa" con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la misma.

La justificación para la modificación o ajuste del Plan Parcial se sustenta principalmente en la posibilidad de cambio de uso y edificabilidad de la Unidad de Gestión 3 para el desarrollo de vivienda y comercio, con fundamento en el concepto de uso compatible emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente bajo el oficio 2016EE190739 del 01 de noviembre de 2016, mediante el cual determinó: *"Teniendo en cuenta los cuatro (4) predios objeto de solicitud y en busca de orientar el uso, la ocupación y la densificación del espacio y del territorio hacia una composición que armonice las relaciones entre éstos, optimice el aprovechamiento de la oferta territorial en términos de la diversidad de modos de vida,*

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

paisajes y ecosistemas y el manejo prudente de las limitantes de cada área, generando asentamientos seguros y con alta calidad ambiental, la Secretaría Distrital de Ambiente conceptúa que el uso de vivienda para los predios objeto de su solicitud, es viable condicionado desde el punto de vista ambiental, siempre y cuando la envolvente de la edificación garantice en los espacios interiores el cumplimiento a la resolución 627 de 2006."

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos únicamente a las entidades y dependencias con incidencia y responsabilidad en el desarrollo de la modificación del Plan Parcial, acorde con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo radicado SDP 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017.

La Secretaría Distrital de Ambiente emitió un concepto técnico al radicado SDP 1-2018-38943 de 10 de julio de 2018, mediante el oficio SDA 2018EE156902 del 06 de Julio de 2018, en donde en principio manifestó: *"En atención a lo anterior no se considera necesaria una nueva concertación ambiental del Plan Parcial la Pampa, debido a que las condiciones de localización del parque colindante con el humedal se mantienen tal como se concertaron. Sin embargo, se solicita que los requerimientos expuestos en el radicado SDA 2016EE190739 queden consignados en el Decreto que adopte la modificación del plan parcial"*

No obstante, mediante radicado SDP N.º 2-2019-38730 de 14 de junio de 2019, la Dirección de Planes Parciales informa a la Secretaría Distrital de Ambiente que cambio el ámbito de la unidad de gestión objeto de la modificación por ajuste topográfico realizado que incluye una porción del parque ecológico del Humedal el Techo que no se encontraba dentro de la delimitación inicial del Plan Parcial adoptado mediante Decreto 452 de 2008, correspondiente a ronda hidráulica y Zona de Manejo Preservación Ambiental, razón por la cual resultaba pertinente consultar, si con el ajuste de la delimitación del polígono, el concepto emitido por parte de dicha entidad mediante el oficio SDA 2018EE156902 del 06 de julio de 2018, se mantenía o requería algún tipo de alcance.

En consideración a lo anterior, la SDA mediante concepto 2019EE176563 radicado ante la SDP bajo el oficio N.º 1-2019-60412 del 5 de septiembre de 2019, señaló que en razón a que el Plan Parcial ya no solo colinda con el Humedal, sino que incorpora una porción de este, se considera que si se requiere pronunciamiento de la autoridad ambiental y además la modificación o ajuste debe adelantar proceso de concertación ambiental, manteniendo en todo caso, el concepto favorable para vivienda en el área coincidente con la UG-3, condicionado al cumplimiento de requerimientos ambientales que se expidieron bajo el radicado N.º 2016EE190739.



Secretaría Distrital de Ambiente
Av. Cansinos N° 54-38
PBX: 3778899 / Fax: 3778830
www.ambientebogota.gov.co
Bogotá, D.C. Colombia



ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Concluida la revisión del documento de formulación ajustado, y con base en los pronunciamientos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación-SDP y las entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del Plan Parcial, la propuesta para el Plan Parcial "La Pampa" fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 10 de Diciembre de 2019, de conformidad con lo señalado por el Decreto Distrital 380 de 2010 "Por el cual se subroga el artículo 7° del Decreto Distrital 436 de 2006, relativo al Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo". En atención a todas las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas en el trámite de la formulación del Plan Parcial, todos los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación como quedó consignado en el acta de la sesión.

Adicionalmente los profesionales de apoyo del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU informaron que se encontraban realizando una revisión de la formulación ajustada, específicamente en relación con la accesibilidad de los diseños de detalle de la Troncal Av. Ciudad de Cali.

Que una vez realizados los ajustes solicitados por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU por parte del promotor, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, mediante concepto técnico 20202050288691 con radicado SDP N.º 1-2020-18001 del 22 de abril de 2020, expreso lo siguiente:

"Con lo anterior el promotor da alcance a las observaciones emitidas por el Instituto mediante oficio SGDU 20192051443221 del 23 de diciembre de 2019 (Radicado SDP 1-2019-83579), por lo tanto, se emite concepto de no objeción a la viabilidad de este plan parcial. (...)"

3.6 Resolución de Viabilidad

La Modificación del Plan Parcial "La Pampa" fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con las recomendaciones emitidas por las entidades o dependencias con incidencia en su desarrollo y cumple con la normativa urbanística contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004, razón por la cual mediante la Resolución N° 1319 del 21 de octubre de 2021, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la viabilidad de la formulación.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, se sometió a consideración de la autoridad ambiental para concertar los asuntos ambientales de la modificación del proyecto de plan parcial "La Pampa" y se procede a suscribir la presente acta por las partes con base en las consideraciones descritas.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

3.7 Concertación ambiental de la modificación del Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy"

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el plan parcial "La Pampa" es objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de la situación prevista por el numeral 2 del artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto.

Para el proceso de concertación ambiental, la Secretaría Distrital de Planeación radicó documentación mediante oficio SDA y referencia 2020ER197506 del 11 de noviembre de 2020. A este radicado la Secretaría Distrital de Ambiente respondió con radicado SDA 2020EE224225 del 11 de diciembre del 2020, con observaciones relacionadas principalmente con el concepto de IDIGER y el drenaje de aguas lluvias. Una vez realizadas los ajustes solicitados por la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Planeación radica nueva solicitud de concertación ambiental mediante radicado SDA 2022ER143368 del 13 de junio de 2022.

3.7 Acción Popular N.º 250002315000 2001 – 00479 – 02.

Que mediante Auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó "(...)a la **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL** como también a los **ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES** de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que **DEN** estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, **SE ABSTENGAN** de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras **NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia, (...) "(Subrayado por fuera del texto original).

Que la mencionada decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de ese mismo año; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó la orden antes transcrita, así: "(...) **ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO**

9

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia".

Que en la parte considerativa de la mencionada providencia la Magistrada ponente señaló que "(...) la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. (...) y adicionalmente indicó lo siguiente:

"En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:

1. Los planes parciales que se encuentren en etapa de formulación y hayan culminado en trámite de concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente y estén pendientes de aprobación o adopción final por parte de las Secretarías Distritales o municipales.
2. Los planes parciales que se encuentran en curso de aprobación y radicados conforme a los términos prescritos en el Decreto 88 de 3 de marzo de 2017, en tanto que se encuentren ajustados a las disposiciones del POMCA.
3. Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente.
4. Los planes parciales que cuenten con estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, y que cumplan con los determinantes previstos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.
5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.
6. Los planes parciales que estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad".

Que acorde con lo anterior, el Plan Parcial "La Pampa" puede enmarcarse en la situación número 3 de la parte considerativa el Auto del 16 de diciembre de 2020, que expresamente

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

señala: "(...) 3. Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente", en tanto que:

1. La propuesta de modificación al Plan Parcial fue radicada con la totalidad de las condiciones exigidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás disposiciones aplicables, como le informó esta Secretaría al interesado mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2017-68196 del 13 de diciembre de 2017, esto es antes de la medida cautelar del 9 de diciembre de 2020, aclarada mediante Auto de 16 de diciembre de 2020.

2. Adicionalmente, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente la Secretaría Distrital de Ambiente emitió el concepto 2019EE176563 radicado ante la SDP bajo el oficio N.º 1-2019-60412 del 5 de septiembre de 2019, emitió pronunciamiento respecto de la viabilidad del Plan Parcial en el marco del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, instancia asesora de la Secretaría Distrital de Planeación, como consta en el acta del 10 de diciembre de 2019.

Que no obstante, y para mayor seguridad de la correcta aplicación del Auto de 16 de diciembre de 2020, el 29 de julio de 2021 el doctor Carlos Eduardo Medellín Becerra, en su calidad de apoderado judicial del Distrito Capital de Bogotá, elevó consulta a la Dra. Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B" sobre el alcance de la decisión adoptada en los proveídos de dos (2) y dieciséis (16) de diciembre de 2020, de la siguiente manera:

"Revisadas las anteriores situaciones, consideramos pertinente elevar consulta al Despacho respecto de la aplicación de los supuestos establecidos en los numerales 3 y 5, tratándose de la modificación de un plan parcial previamente adoptado, y que adicionalmente cuenta con concertación ambiental ante la autoridad competente.

Es importante señalar que la modificación propuesta al plan parcial previamente aprobado, si bien contempla "asuntos o elementos ambientales", no genera un impacto ambiental negativo, y por el contrario el ajuste al instrumento de planificación urbanística contempla aspectos que contribuyen a la conservación de los elementos ambientales que se encuentran al interior y que limitan con el plan parcial, y busca concretar un desarrollo urbano integral beneficiando a quienes se ubican dentro de la delimitación del plan, a los habitantes colindantes y a la ciudad en general; es más dicha modificación contribuyen a mitigar los impactos ambientales identificados y gestionados en el plan parcial previamente aprobado y concertado ambientalmente.

11

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Sobre el particular, se hace necesario consultar al Despacho pues queda el vacío de si conforme al numeral 5 de la decisión de su despacho, no es posible aprobar modificaciones a planes parciales previamente adoptados por el distrito, que como requisito previo para su adopción contaron con la respectiva concertación ante la autoridad ambiental competente, por cuanto la modificación contempla o tiene alguna relación con asuntos o elementos ambientales, sin que esto necesariamente implique que la respectiva modificación genera un impacto ambiental negativo, por el contrario, la modificación propuesta contribuye a mitigar los impactos ambientales identificados inicialmente por la autoridad ambiental.

En tanto que, con base en el numeral 3 de la referida decisión, es viable adoptar nuevos planes parciales que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente. Sin embargo, al tenor de lo establecido en el mencionado numeral 5, no sería posible modificar planes parciales previamente aprobados por el Distrito que contemplen asuntos o elementos ambientales, pese a cumplir con tales permisos, autorizaciones y concesiones ambientales, precisamente por contar con la respectiva concertación ante la autoridad ambiental competente.

Consideramos que lo relevante para la protección y conservación del medio ambiente, siempre que se pretenda adoptar o modificar un plan parcial previamente aprobado, es contar con el concepto favorable de la autoridad ambiental competente a través de la respectiva concertación ambiental.

OBJETO DE LA CONSULTA:

En consecuencia, de manera atenta elevamos consulta a su Despacho con el propósito de indagar si al amparo del supuesto contenido en el numeral 5 de la parte considerativa de la decisión en cuestión, es posible adoptar modificaciones de planes parciales, previamente aprobados, que se ajustan a la normatividad vigente, que no contravienen las determinantes ambientales, pero que en razón de la modificación deben surtir el trámite de concertación ambiental y que cuentan con los "(...) permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente"; o si por el contrario, es viable tramitar una modificación a un plan parcial previamente adoptado por el distrito que contempla asuntos o elementos ambientales y que cuenta con la respectiva autorización de la autoridad competente, con fundamento en la situación descrita en el numeral 3 de la parte considerativa de dicha decisión".

Que el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del cinco (5) de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los Autos de dos (2) y dieciséis (16) de diciembre de 2020, precisando la normatividad aplicable al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que "Mutatis mutandis, el ajuste al plan parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito".

Que el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", dispuso "PONER DE PRESENTE al señor apoderado del Distrito Capital la normativa que regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997".

Que, con base en las consideraciones expuestas por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, además de las consideraciones anotadas respecto del numeral 3 del Auto de 16 de diciembre de 2020, el Plan Parcial "La Pampa" se enmarca también en el numeral 5 de dicho Auto, que expresamente señala: "(...) 5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales".

Que de acuerdo con lo señalado en el Auto del cinco (5) de noviembre de 2021 expedido por la honorable magistrada Nelly Patricia Villamizar de Peñaranda, de la Subsección B de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro del expediente identificado con el radicado No. 250002315000-2001-00479-02, se considera viable la modificación de un plan parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Así las cosas, se considera que la modificación del Plan Parcial "La Pampa" se enmarca en el numeral 3 de la parte considerativa del Auto de 16 de diciembre de 2020, que expresamente señala: "(...) 3. Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente"; así como en el numeral 5 del citado auto, que expresamente señala: "(...) 5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales".

3.9. ACCIÓN POPULAR: 25000-23-41-000-2005-02358-03

Que, mediante Auto del 20 de enero de 2022, proferido en el proceso de Acción Popular n.º **25000-23-41-000-2005-02358-03**, los Magistrados, doctora CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO, Magistrado doctor FELIPE ALIRIO SOLARTE MAYA, Magistrado doctor LUIS MANUEL LASSO LOZANO, ordenó

13

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

"(...) a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL Y OTROS, donde se ordena:

QUINTO: ORDENASE a Bogotá - Distrito Capital (Secretarías Distritales de Gobierno, Seguridad, Convivencia y Justicia, Planeación, Ambiente), la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Alcaldía Local de Kennedy, los particulares vinculados y demandados (Comunidad Lagos de Castilla a través de la junta de acción comunal) Constructora Bolívar, y demás entidades Distritales competentes, que en el término de un (1) mes contado a partir de la notificación de esta providencia, conformen una mesa de trabajo interinstitucional, con el fin de:

i) Realizar la evaluación, actualización y/o modificación del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Humedal de Techo adoptado mediante Resolución 4573 de 2009, a fin de adoptar las medidas compensatorias y restaurativas o las que las autoridades distritales ambientales competentes estimen acordes o haya lugar para la recuperación del ecosistema del Humedal de Techo conforme a la normativa aplicable. Esta medida deberá realizarse en un término de tres (3) meses contados a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

ii) Procedan a través de la autoridad competente a alinderar, amojonar y/o redelimitar el Parque Ecológico Humedal de Techo, identificando la zona de ronda hidráulica, zona de manejo y zona de preservación y recuperación ambiental. Esta medida deberá realizarse en un término de tres (3) meses contados a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

iii) Previa revisión, establezcan medidas de prohibición absoluta de: a) expedición de licencias o permisos para construcciones de vivienda, malla vial o cualquier otro tipo que contrarie los usos permitidos en el área de Reserva Ambiental del Parque Ecológico Humedal de Techo, ii) la ampliación de las licencias existentes correspondientes a desarrollos urbanísticos u otra obra o actividad, que contrarie (SIC) los usos permitidos en la reserva ambiental iii) normalización de construcciones ilegales, frente a las cuales se deberá adelantar las actuaciones administrativas y policivas que correspondan. Estas medidas deberán realizarse en un término de tres (3) meses contados a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

iv) Previa revisión, se establezcan y reactiven las medidas de alertas urgentes e inmediatas adoptadas por el Distrito Capital y demás entidades competentes por la afectación ambiental identificada en el Parque Ecológico Humedal de Techo. Está

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

medida deberá realizarse en un término de un (1) mes contado a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

v) Se adopten medidas de remoción y traslado de escombros, basuras y semovientes encontradas dentro y en los límites del humedal. Esta medida deberá realizarse en un término de un (1) mes contado a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional. vi) Se adopten programas pedagógicos de educación ambiental entre los habitantes que se encuentran dentro de los límites o colinden con las franjas de preservación ambiental del Parque Ecológico Humedal de Techo. Esta medida deberá realizarse en un término de tres (3) meses contados a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

vii) Se proceda a: a) la revisión y recuperación del sistema de recurso hídrico, flora y fauna del Parque Ecológico Humedal de Techo b) desarrollo de estudios de amenaza por inundación de los barrios construidos dentro y fuera de las zonas de ronda del humedal, así como, la revisión del sistema de acueducto y alcantarillado y aguas negras con el manejo ambiental correspondiente. Estas medidas deberán realizarse en un término de tres (3) meses contados a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

viii) Adopten medidas de seguridad y vigilancia, con el ente policivo correspondiente que permitan tener el control y manejo del área perteneciente al Parque Ecológico Humedal de Techo. Esta medida deberá realizarse en el término de un (1) mes contado a partir de la conformación de la mesa de trabajo interinstitucional.

En atención a las órdenes impartidas por los magistrados y una vez analizada la información técnica existente se pudo determinar que: i) las áreas ocupadas objeto del fallo no afectan la delimitación del Plan Parcial La Pampa, como lo muestra el siguiente plano y que para mayor detalle está anexo a la presente acta; ii) la modificación del Plan Parcial La Pampa respeta los usos y lo dispuesto en el Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo; iii) La propuesta urbanística de la modificación del Plan Parcial La Pampa conserva los usos del área perteneciente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo en un área total de 1.261,3 m² de los cuales 402,89 m² pertenecen a la Ronda Hidráulica y 858,41 m² de Zona de Manejo y Preservación Ambiental. Esta es un **área NO urbanizable**, deberá respetar los límites legales y los usos reglamentados en el Decreto 190 de 2004. Como se ve en el plano de la propuesta urbanística y en el cuadro de áreas. Las determinantes ambientales para la entrega, manejo, amortiguación del humedal serán objeto de la presente concertación.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

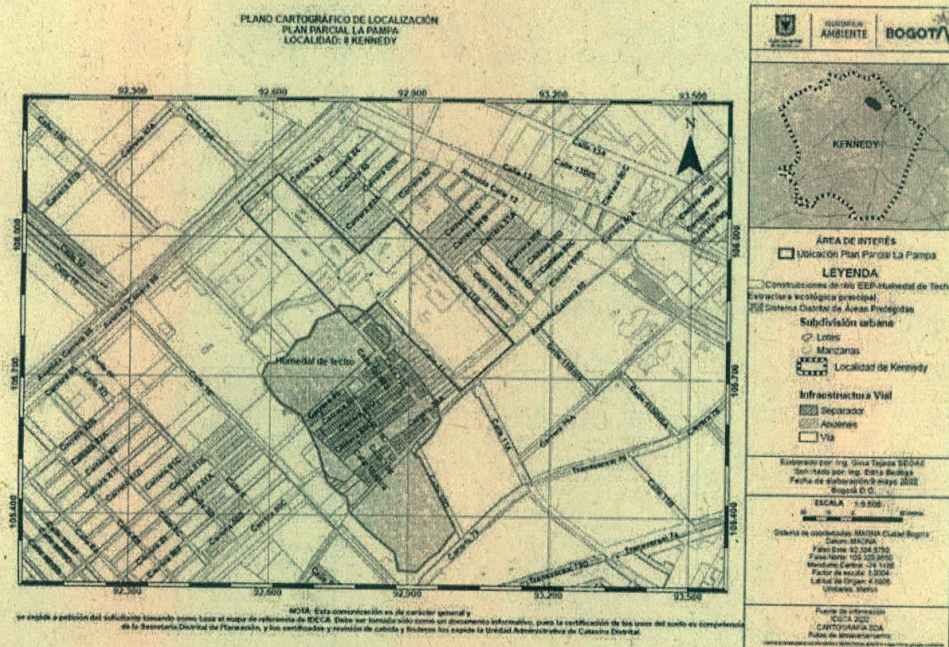


Ilustración 1. Cruce cartográfico del Plan Parcial La Pampa con el Sistema Distrital de Áreas Protegidas.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

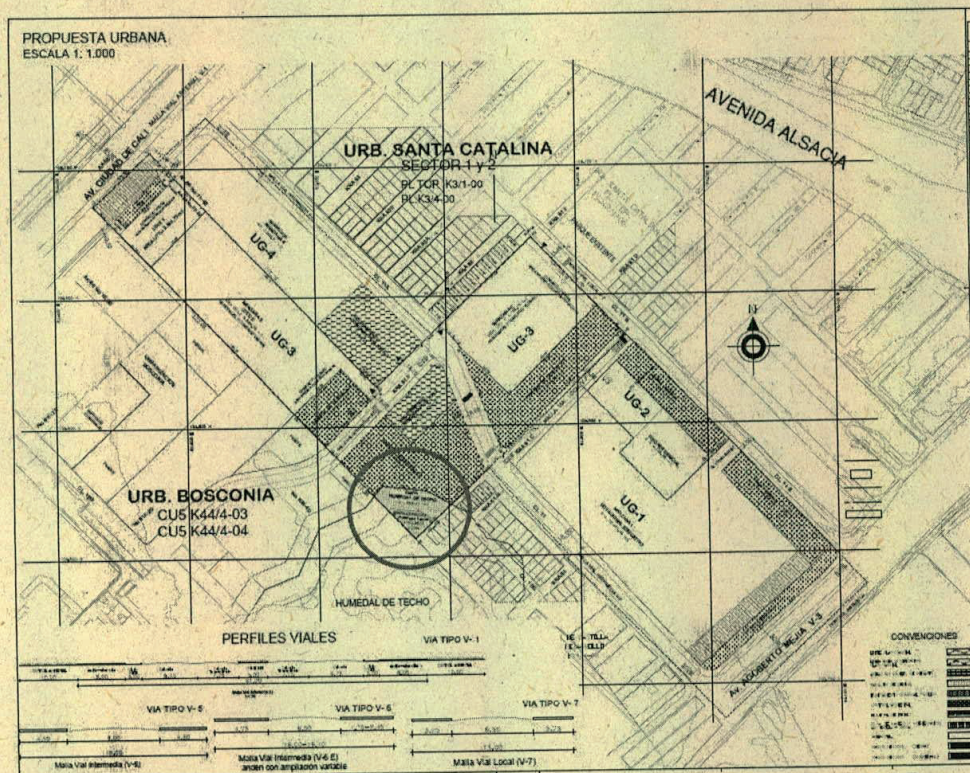


Ilustración 2. Propuesta Urbana del Plan Parcial La Pampa indicando las áreas del Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

5 MATRIZ RESUMEN OBLIGACIONES AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL

Obligación y/o requerimiento Ambiental	Impacto a controlar	Meta
Cuerpo de agua superficial	Alteración de la calidad del agua superficial y/o subterránea.	El Plan Parcial debe conservar los usos del área perteneciente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo un área total de 1.261,3 m2 de los cuales 402,89 m2 pertenecen a la Ronda Hidráulica y 858,41 m2 de Zona de Manejo y Preservación Ambiental. Esta es un área NO urbanizable, deberá respetar los límites legales y los usos reglamentados en el Decreto 190 de 2004. No se podrá endurecer, ocupar o alterar. La modificación del Plan Parcial propone la construcción de otras obras adicionales como aporte para cargas generales. Dichas obras corresponden a la adecuación de la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA) del humedal de Techo. Que deberán respetar los usos, zonificación y disposiciones del Plan de Manejo Ambiental del Humedal. Verificar durante el desarrollo de la construcción del proyecto Plan Parcial la Pampa, la ejecución óptima de los diseños hidrosanitarios aprobados por la EAAB para la disposición del agua sanitaria y pluvial. Las demás disposiciones del numeral 6.3 de la presente concertación.
Acuíferos	Alteración de la calidad del agua superficial y/o subterránea.	No se encuentran zonas de recarga de acuíferos.
Cesiones	Afectación de cuerpos o cursos de agua de valor ecológico/ambiental Cambio en la cobertura vegetal. Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje Cambio en la calidad visual de escenarios naturales Cambio en la oferta de servicios ambientales	Se deberá incluir los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del plan Parcial.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Obligación y/o requerimiento Ambiental	Impacto a controlar	Meta
Vías	Generación de ruido y zonas verdes colindantes a la ZMPA del humedal	-Vías: Dejar las zonas de cesión colindante con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Lo anterior, debido a que uno de los factores de deterioro ambiental de mayor impacto en este desarrollo son los altos niveles de presión sonora que produce el tráfico vehicular de las vías arterias. Los porcentajes de endurecimiento serán establecidos según los estudios y propuestas de los diseños paisajísticos, deben adicionalmente, cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado. -Andenes: En cumplimiento del Decreto Distrital 308 de 2018 - Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes, la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, - SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. -Separadores viales: Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados con diseños del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente,
Arbolado urbano	Cambio en la cobertura vegetal. Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje	Se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), 'individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008. Mediante la presentación de un inventario de las especies que cumplan estas condiciones. Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía. 100% de vegetación nativa que sirva de alimento y percha a las aves identificadas en la zona. De las cuales mínimo un 50% deben ser melfíferas y ornitólogos Árboles de mínimo 2.5 metros de altura de siembra.
Espacio público de uso privado	Cambio en la cobertura vegetal. Cambio en los niveles de captación de dióxido de carbono y de producción de oxígeno. Transformaciones en el paisaje Endurecimiento del suelo	Garantizar al finalizar el proyecto, que se mantengan los diseños aprobados en el DTS y de esta forma promover espacios libres y zonas verdes.

20

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Obligación y/o requerimiento Ambiental	Impacto a controlar	Meta
Estrategias hidrosférico componente	Afectación al recurso hídrico por su uso en grandes volúmenes. Riesgo de encharcamiento por deficiencia de las redes hidráulicas Cambio en los costos para la reposición de los servicios ambientales	Se realizará una estrategia en el consumo de agua del paisajismo dando así la eliminación o la minimización del uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las siguientes medidas para la reducción del consumo, usar aguas lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego. Emplear estrategias durante el desarrollo del proyecto para el uso adecuado del recurso hídrico. Verificar, durante el desarrollo de la obra la ejecución de diseños hidrosanitarios aprobados por la EAAB. Asegurar durante el desarrollo del proyecto el adecuado manejo al componente ambiental.
Estrategias atmosférico componente	Desplazamiento y/o extinción de especies, poblaciones o variedades, y/o disminución de su viabilidad en niveles que aumentan su riesgo de extinción. Generación de ruido.	La Avenida Ciudad de Cali es un eje vehicular que genera grandes impactos ambientales por la contaminación, por el ruido y material particulado por lo cual los conductores del proyecto deben garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Ahorro y uso eficiente del agua y energía	Afectación al recurso hídrico por su uso en grandes volúmenes. Modificaciones en la dinámica hídrica	La eficiencia en el manejo de los recursos hídrico y energético contribuyen a la política de ecourbanismo y construcción - sostenible en el componente estratégico 'EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍA RENOVABLE' y en atención a ello se deberá garantizar que el 50% del alumbrado público y de los parques urbanos cuenten con iluminación eficiente, que el 5% del suministro de energía en parques zonales y metropolitanos se realice a través de energía fotovoltaica y/o alternativa, que en el 15% de hospitales, colegios, jardines se implementen mecanismos alternativos para el calentamiento del agua (colectores solares y otros) y que el 90% de los hogares realicen por lo menos una práctica para el uso eficiente de la energía.
Materiales y residuos	Manejo inadecuado en la disposición de RCD (Residuos de construcción y demolición) Aumento de la temperatura por los efectos de la isla de calor	Dar el manejo de los residuos dentro de la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "Gestión de Residuos Sólidos" y se debe garantizar que el 50% del espacio público efectivo urbano está dotado con puntos de recolección para separación de los residuos, que al 100% de multifamiliares y de los equipamientos cuenten con áreas comunes apropiadas para la separación de la fuente, con estándares de calidad ambiental y sanitaria, y que en los hogares se realicen prácticas para reciclaje y reutilización de residuos.
Manejo de impactos ambientales	Todos los establecidos en la evaluación ambiental en las etapas de construcción y operación del proyecto.	Formulación de medidas de y su debida aplicación durante el desarrollo de la obra para controlar posibles impactos.

21

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

6 CONSIDERACIONES PARA LA CONCERTACIÓN Y ADOPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.

6.1 Elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

Dentro del área delimitada de la modificación del Plan Parcial "La Pampa", se encuentran como parte de la Estructura Ecológica Principal los siguientes elementos señalados en el plano No. 25 "Usos del Suelo Urbano y de Expansión", plano No. 12 "Estructura Ecológica Principal" y plano No. 16 "Sistema de Espacio Público" del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo (402.89 m² de Ronda Hidráulica y 858.41 m² de zona de manejo y preservación ambiental-ZMPA).

6.1.1 Diseño de las zonas verdes, parques y vías:

a. La Formulación de la modificación del Plan Parcial "La Pampa" considera los elementos ambientales existentes y los proyectados, estableciendo conectividad ecológica mediante alamedas, parques y otros componentes que se articulan con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público. En la construcción y diseño de estos elementos se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.

Para lo anterior y en cumplimiento del artículo 15 del Decreto Distrital 531 de 2010 "Por el cual se reglamenta la silvicultura urbana, zonas verdes y la jardinería en Bogotá y se definen las responsabilidades de las Entidades Distritales en relación con el tema y se dictan otras disposiciones" y la Resolución SDA No. 6563 de 2011 "Por la cual se dictan disposiciones para la racionalización y el mejoramiento de trámites de arbolado urbano", la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta ante el Jardín Botánico José Celestino Mutis y ante la Secretaría Distrital de Ambiente.

Lo anterior deberá ser elaborado y ejecutado por el urbanizador responsable de la Unidades de Gestión del Plan Parcial, teniendo en cuenta los criterios definidos en el Manual de Arborización para Bogotá adoptado por la Secretaría Distrital de Ambiente a través de la Resolución 4090 de 2007.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

b. Las vías vehiculares, peatonales y ciclovías, deberán prever el uso de materiales provenientes del aprovechamiento de llantas o neumáticos usados o llantas no conforme, deberá prever el uso de materiales provenientes del aprovechamiento de llantas usadas en las proporciones técnicas que para el efecto exige el Instituto de Desarrollo Urbano, en la totalidad de metros cuadrados de la mezcla asfáltica usada para la obra y en parques en cumplimiento del Decreto 442 de 2015.

c. Además, deberán incluir desde la etapa de estudios y diseños los requerimientos técnicos necesarios con el fin de lograr la utilización de elementos reciclados provenientes de los Centros de Tratamiento y/o Aprovechamiento de RCD legalmente constituidos y/o la reutilización de los residuos generados por las etapas constructivas y de desmantelamiento, en un porcentaje no inferior al 25% del total de volumen o peso de material usado en la obra a construir en cumplimiento de la Resolución SDA No.1115 de 2012.

d. Condiciones para el manejo del arbolado:

Para la etapa de licencias se debe presentar ante la Subdirección de Silvicultura Fauna y Flora de la SDA, un inventario forestal actualizado teniendo en cuenta los diseños de las zonas verdes e implantación de las edificaciones y se debe incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.

De los árboles identificados, de las especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, deben ser reubicados o incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008.

Se debe elaborar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes y parques, acorde a lo definido en el "Manual de Arborización para Bogotá" acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007 y el Manual de Coberturas Vegetales JBB 2021 que debe tener 100% de vegetación nativa que sirva de alimento y percha a las aves identificadas en la zona.

6.2 Características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.

En cuanto a las características geológicas, geotécnicas y topográficas del área delimitada para de la modificación del Plan Parcial "La Pampa" se deben acoger los requerimientos del concepto técnico 8877 de 2021, según Acuerdo 546 de 2013, "Por el cual se transforma el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias -SDPAE-, en el Sistema

23

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático-SDGR-CC, se actualizan sus instancias, se crea el Fondo Distrital para la Gestión de Riesgo y Cambio Climático "FONDIGER" y se dictan otras disposiciones", transformó el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias -FOPAE- en el "INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO", con sigla IDIGER.

6.3 Áreas de conservación y protección ambiental y las condiciones específicas para su manejo.

a. En cumplimiento de la Acción Popular n.º 25000-23-41-000-2005-02358-03, los corredores ecológicos de ronda en el área de influencia directa del plan parcial que corresponden a 1.261,30 m² del Parque Ecológico Distrital de Humedal Techo de los cuales se encuentran 402,89 m² en RONDA HIDRÁULICA y 858,41 m² en ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL deben ser adecuados y entregados por el urbanizador al Distrito en la totalidad del suelo de Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental incluyendo los suelos remanentes luego de la localización de cesiones obligatorias.

b. Con el fin de amortiguar los usos urbanos con el Área Protegida el urbanizador deberá localizar una franja amortiguadora verde arborizada de mínimo 15 metros, colindante con el Humedal. En atención a este requerimiento se localizó el Parque 3-2 de 4.839,04 m². El diseño del parque debe tener en cuenta los diseños de esta franja donde no se podrán localizar actividades de alto impacto. Y este parque junto con la franja amortiguadora debe obtener aprobación de los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto Distrital 531 de 2022.

c. La construcción de otras obras adicionales serán aporte para cargas generales. Dichas obras corresponden a la adecuación de la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA) del humedal de Techo. Estas deberán tener diseños y aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente.

d. De acuerdo con lo concertado entre las entidades distritales (Secretaría Distrital de Ambiente, Secretaría Distrital de Planeación y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB – ESP), se realizó reunión el 20 de mayo de 2021 con el promotor del Plan Parcial La Pampa, con respecto a la posibilidad de diseñar un sistema de entrega y rebose del humedal Techo aledaño al predio del plan parcial, en la etapa de diseño detallado en los proyectos de urbanización, se plantea conceptualmente una alternativa de solución a la siguiente consideración:

Alternativa de Solución:

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Con el fin de aportar un caudal proveniente de los parques cedidos en el plan parcial, y evitar la contingencia de inundación proveniente del humedal, se describe la siguiente solución:

- Instalación de un sistema de red de zanjas de infiltración como un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS)

Este sistema se plantearía sobre las áreas de parques cedidas por el plan parcial, y serían instalados por el urbanizador cuando los proyectos de urbanización se hayan construido en su etapa final, por el tema de manejo de sedimentos y material proveniente de la construcción. Este sistema, es necesario que cuente con una serie de cajas de inspección con el fin de realizar la correspondiente labor de operación y mantenimiento; y adicionalmente, en algunas de estas cajas se instalaría un sistema de rebose que entregaría a la red de alcantarillado pluvial proyectado en el plan parcial como sistema de evacuación de agua proveniente del incremento de nivel del humedal, generando posible remanso a las zanjas.

Cuando se presenten eventos de precipitación en la zona que no generen incremento en la lámina de agua del humedal, el sistema de zanjas aportaría caudal de los parques a este cuerpo de agua.

- Construcción de Jarillón colindando con lotes del plan parcial y la carrera 81B y una tubería de rebose que entregue al alcantarillado pluvial de la calle 11:

Con el fin de proteger de eventos de inundación las áreas de parques cedidas por el plan parcial la Pampa, y la carrera 81B existente del barrio vergel oriental, el urbanizador deberá proyectar un jarillón bordeando el lindero del plan parcial e instalar una tubería de rebose, cuya función es amortiguar el evento de inundación y entregar el drenaje a una tubería proyectada de alcantarillado pluvial sobre la carrera 81B, junto con la ejecución de las obras relacionadas con el urbanismo y alcantarillado pluvial.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

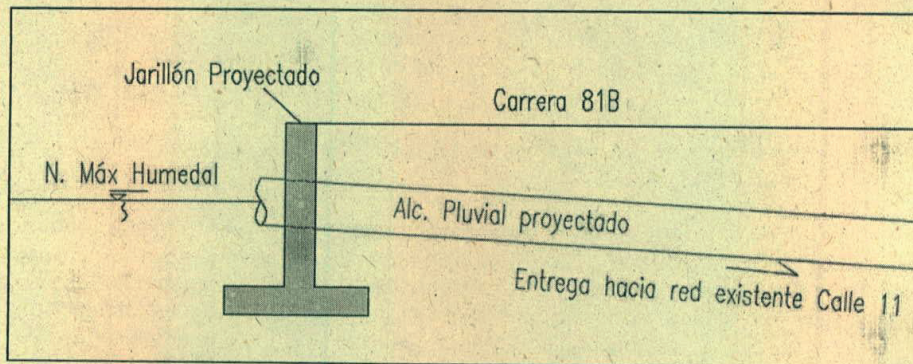


Ilustración 4 Esquema del jarillón y tubería de rebose que entregaría a las redes proyectadas de Alcantarillado Pluvial que posteriormente entregaría a redes existentes a la altura de la calle 11 con Cra. 81B.

En conclusión, para entregar aporte de escorrentía superficial al humedal proveniente de las áreas de los parques proyectados, es necesario realizar el sistema de zanjas de infiltración con cajas de inspección con sistema de rebose en caso de que el humedal cumpla con su máximo nivel. Estos sistemas de reboses de las zanjas de infiltración serán diseñados siempre y cuando se cuente con el nivel máximo del humedal, existiendo la posibilidad de no tener la necesidad de diseñar los reboses en las cajas de inspección de las zanjas. Por otra parte, para la protección del plan parcial y la carrera 81B, sería necesario evaluar la necesidad de diseñar un jarillón con una tubería de rebose que entregaría al alcantarillado existente para evitar inundaciones en el plan parcial y en los sectores aledaños a este.

En todo caso, en la etapa de diseños de detalle del alcantarillado pluvial, se tendrá en cuenta la ampliación del área de drenaje para el aporte al Humedal.

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

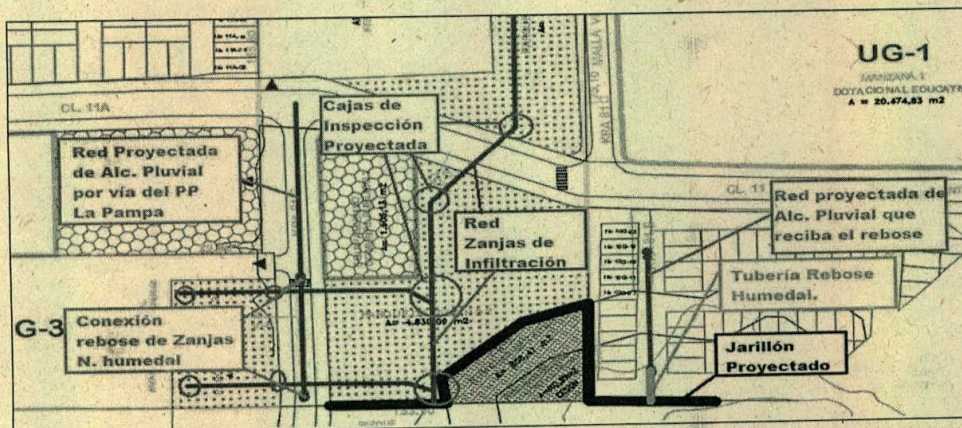


Ilustración 5 Esquema Final de la Alternativa de Solución planteada en la etapa de Factibilidad del Plan Parcial La Pampa

d. En cumplimiento del artículo 15 del Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2011, deberá ser presentada la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de la ZMPA, para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. Lo anterior, deberá ser elaborado y ejecutado por el urbanizador responsable teniendo en cuenta los criterios definidos en el Manual de Arborización para Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007 y por el Plan de Manejo Ambiental en la etapa de licenciamiento y previo a las intervenciones y entregas de zonas verdes.

6.4 Condiciones para el manejo de los recursos naturales: disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, uso del suelo, vertimientos líquidos, residuos sólidos, calidad del aire, ruido y material particulado, sistemas urbanos de drenaje sostenible y manejo de los recursos de flora y fauna silvestre.

Durante la ejecución del Plan Parcial, el manejo sostenible de los recursos naturales y otros componentes estratégicos se realizará con base en la normatividad vigente; el control a los factores de deterioro ambiental es función de la Secretaría Distrital de Ambiente; en este sentido todos los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental y la Dirección de Gestión Ambiental.

6.4.1 Residuos ordinarios

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

La recolección y transporte hasta el sitio de tratamiento y la disposición final de los residuos ordinarios generados por usuarios residentes, pequeños y grandes productores, así como también los elementos del espacio público generados en el suelo urbano se realiza conforme a lo dispuesto en el Decreto 782 de 1994.

El manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS" y deberá garantizarse, por parte del urbanizador, que el 50% del espacio público efectivo urbano esté dotado con puntos de recolección para separación de residuos, que el 100% de multifamiliares y de los equipamientos cuenten con áreas comunes apropiadas para la separación en la fuente, con estándares de calidad ambiental y sanitaria y que en los hogares se realicen prácticas para reciclaje y reutilización de residuos.

6.4.2 Residuos peligrosos y vertimientos

Para la gestión y tratamiento de vertimientos, residuos peligrosos, y control sobre los factores de deterioro ambiental del recurso suelo, la Secretaría Distrital de Ambiente cuenta con la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo, ante la cual deberán hacerse las solicitudes relacionadas con el manejo de estos.

6.4.3 Residuos de construcción y demolición

La Secretaría Distrital de Ambiente es la responsable de la evaluación, control, seguimiento en materia de control ambiental, y por lo tanto es ante la Subdirección de Control Ambiental al Sector Público que el urbanizador deberá solicitar todos los permisos relacionados con la gestión de residuos de construcción y demolición, en cumplimiento de la Resolución 01115 de 2012 y la Resolución 1257 de 2021 *"Por la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 sobre la gestión integral de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y se adoptan otras disposiciones."*

6.4.4 Publicidad exterior visual

La evaluación, control y seguimiento a los factores de deterioro ambiental relacionados con publicidad exterior visual, ruido y calidad del aire están a cargo de la Subdirección de Calidad del Aire, Auditiva, y Visual de la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo tanto, es ante esta dependencia que deben solicitarse los trámites relacionados con dichos impactos.

6.4.5 Fauna y Flora

El manejo y protección de los recursos de flora y fauna silvestre están a cargo de la Subdirección de Silvicultura, Flora y Fauna Silvestre de la Secretaría Distrital de Ambiente;

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

por ello, el urbanizador deberá presentar ante esta dependencia los estudios para el aprovechamiento y manejo del arbolado urbano y de ser necesario el aprovechamiento de la fauna silvestre, según la *"Guía Metodológica para el Manejo de la Avifauna Asociada a Áreas de Intervención en Proyectos de Infraestructura Urbana"*, elaborado por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Asociación Bogotana de Ornitología. Esto se desarrollará en la etapa de licencia como lo estipula esta norma.

6.4.6 Recurso hídrico

En lo relacionado con la disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, es preciso resaltar que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), estableció mediante concepto técnico EAB-ESP No 30500-2017-1363 / S-2017-230231 del 22 de noviembre de 2017 la factibilidad de servicio para el Plan Parcial *"La Pampa"*, objeto de la presente Concertación, además de las obligaciones del urbanizador en materia de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.

El manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico **"GESTIÓN Y CALIDAD DE INFRAESTRUCTURA AZULES"** y deberá garantizarse la adecuada separación de redes en el 100% de las obras de infraestructura con renovación de acueducto y alcantarillado, exigiendo la factibilidad técnica de la EAAB.

6.4.7 Ahorro y uso eficiente del agua:

Se incorporarán en los diseños y en la construcción de las edificaciones, aspectos de ahorro y uso eficiente de agua de conformidad con lo establecido en la Ley 373 de 1997 y Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. Estos aspectos se incorporarán en la etapa de licencia, como lo estipula esta norma.

El manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico **"CONSUMO RESPONSABLE DE AGUA POTABLE"** y deberá garantizarse lo siguiente: "Lograr que el 100% de las edificaciones nuevas utilicen equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua o para la utilización de aguas lluvias" y "Lograr que el 90% de los hogares realicen por lo menos una práctica para reducir el consumo de agua".

6.4.8 Uso racional y eficiente de energía eléctrica:

Se incorporarán en los diseños y en la construcción de las edificaciones, aspectos de uso eficiente y racional de energía, de conformidad con los parámetros técnicos que para tal efecto establezcan los Ministerios de Minas y Energía, y Ambiente Vivienda y Desarrollo

29

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

Territorial (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), de acuerdo con el artículo 3º del Decreto Nacional 2501 del 2007 y la Ley 697 de 2001. Esto se desarrollará en la etapa de licencia como lo estipula esta norma.

El manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍA RENOVABLE" y en atención a ello se deberá garantizar que el 50% del alumbrado público y de los parques urbanos cuenten con iluminación eficiente, que el 5% del suministro de la energía, en parques zonales y metropolitanos, se realice a través de energía fotovoltaica y/o alternativa, que en el 15% de hospitales, colegios, jardines se implementen mecanismos alternativos para el calentamiento del agua (colectores solares y otros) y que el 90% de los hogares realicen por lo menos una práctica para el uso eficiente de la energía.

6.4.9 Ruido y material particulado

Las Avenidas Ciudad de Cali (KR 86) y Avenida Agoberto Mejía son ejes vehiculares que generan grandes impactos ambientales por la contaminación por ruido y material particulado, por lo cual, los constructores del proyecto deben garantizar a través de los diseños presentados en la licencia que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resolución 627 de 2006, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Resolución 8321 de 1983, del Ministerio de Salud y Protección Social y demás normas vigentes que regulen la materia.

El responsable de cualquier etapa del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá realizar una modelación acústica que permita realizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, teniendo en cuenta los resultados y las recomendaciones del estudio, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos. En el caso en que la localidad cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la SDA y si a la fecha, éste se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar para el análisis dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos.

6.4.10 Sistema urbano de drenaje sostenible – SUDS

Dentro de los diseños de alcantarillado pluvial de las actuaciones urbanísticas, los predios sujetos a Planes Parciales deberán garantizar que el sistema urbano de drenaje sostenible retenga, infiltre y/o aproveche como mínimo el 30% del volumen de escorrentía de diseño de un evento de lluvia de 6 horas con un periodo de retorno de 10 años, calculado antes de entregar a la red convencional, el tiempo de vaciado del mismo no deberá ser superior a 18

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

horas con el fin de aceptar flujos de agua lluvia provenientes de tormentas subsecuentes. De lo anterior mínimo se deberá recoger en espacio privado, en tanques de tormenta, por cada evento de lluvia los primeros 6 milímetros por cada metro cuadrado de cubierta construido, los cuales podrán ser usados para mantenimiento de zonas verdes, aseo general y demás cosas que así lo requieran.

La responsabilidad de mantenimiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS- construidos en espacios privados será responsabilidad de las personas jurídicas privadas dónde estos se ubiquen. El mantenimiento de los SUDS construidos en parques o espacios públicos, estará a cargo de las entidades competentes de conformidad con la ley.

Las tipologías de SUDS sugeridas para los elementos del espacio público son las siguientes:

Separador central de vías V0 a V3	Cunetas verdes, zanjas de infiltración, jardines de bioretención
Andenes, plazas y plazoletas	Tren de alcorques sumideros (excepto si los niveles freáticos son altos), jardines de bioretención, superficies permeables
Franjas de Control Ambiental	Zanjas de infiltración. Superficies permeables
Parques Metropolitanos y zonales	Cunetas verdes, zanjas de infiltración, cuencas secas de drenaje extendido, superficies permeables, tanques de almacenamiento, pondajes, humedales artificiales
ZMPAS de ríos y quebradas	Cunetas verdes, pondajes

De esta manera se contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico "PERMEABILIDAD Y DRENAJES SOSTENIBLES" y deberá garantizarse lo siguiente: El 80% de los proyectos de infraestructura urbana, nuevos o rehabilitados, retengan y/o utilicen el 30% del volumen promedio de escorrentía superficial, a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, que el 30% de los parques urbanos, cuenten con sistemas de aprovechamiento de agua lluvia y que en el 40% de las edificaciones nuevas, se retenga y/o utilice el 50% del volumen promedio de la escorrentía superficial.

6.4.11 Implementación Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción

De igual forma, por parte de los constructores involucrados en la ejecución del Plan Parcial se deberá implementar "La Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción", adoptada mediante la Resolución 1138 de 2013, de la Secretaría Distrital de Ambiente, con el fin de garantizar acciones que controlen y mitiguen el impacto generado con la construcción del proyecto.

31

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

6.4.12 Lineamientos de ecourbanismo y construcción sostenible.

En concordancia con el Decreto Distrital 566 de 2014, "Por el cual se adopta la política pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024" y teniendo en cuenta que el desarrollo urbano que se implantará en el área del Plan Parcial "La Pampa" se reconoce como una oportunidad para generar un urbanismo sostenible, que se promoverá, en la medida de las condiciones económicas del proyecto, el uso de tecnologías sostenibles, la utilización racional de los recursos naturales y la pedagogía ciudadana; por lo tanto, se tendrán en cuenta para el diseño urbanístico y arquitectónico las acciones desarrolladas en el anexo ambiental del DTS.

Otros componentes estratégicos del plan de acción de la Política de Ecourbanismo y Construcción Sostenible aportan a las siguientes metas de resultado verificables en el momento de licenciamiento:

COMPONENTES ESTRATÉGICOS	METAS DE RESULTADO
MOVILIDAD SOSTENIBLE	Garantizar cicloparqueaderos seguros y cubiertos en el 100% de los equipamientos nuevos, 80% de la infraestructura del SITP nueva y 50% de la infraestructura del SITP existente.
CALIDAD DEL AIRE Y SALUD AMBIENTAL	Reducir en 30% el déficit de ventilación y humedades en las viviendas de estrato 1,2 y 3, para mejorar la calidad de aire intramural.
GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VERDES Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS.	Aumentar 20% las superficies verdes de la ciudad.
	Aumentar en 25% el área de techos y/o muros verdes en la infraestructura urbana y/o edificaciones
	Plantar 2.400.000 de árboles nuevos.
	Generar 90.000 m ² de jardines ecológicos nuevos
	Habilitar 4 millones de m ² de espacio público efectivo en áreas de la estructura ecológica principal
	Garantizar que el 100% de los parques, plazas, plazoletas y alamedas incorporen prácticas sostenibles para mejorar la percepción de seguridad, de calidad ambiental acústica, higrorémica, olfativa y visual.

Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997, 507 de 1999 y Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa".

7 APROBACIÓN DEL ACTA

ACTA DE CONCERTACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA", DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL PARÁGRAFO 7 DEL ARTÍCULO 1 DE LA LEY 507 DE 1999 Y EL ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

7.1 Por la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA:

Carolina Urrutia

Dr. CAROLINA URRUTIA VÁSQUEZ
Secretaría Distrital de Ambiente

Revisó:

Cristian Alonso Carabaly – Director Legal Ambiental
Diego Francisco Rubio – Director de Gestión Ambiental Empresarial
Alejandro Gómez Cubillos – Subdirector de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial.

Proyectó:

Edna Maritza Bedoya – Contratista Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial

7.2 Por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP:

Maria Mercedes Jaramillo Garcés

Dra. MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaría Distrital de Planeación

Aprobó:

Margarita Rosa Caicedo Velásquez – Subsecretaría de Planeación Territorial

Revisó:

Diana Victoria Carvajal Arroyave – Directora de Ambiente y Ruralidad
Waldo Yecid Ortiz Romero – Director de Planes Parciales
Ana María Forero – Arquitecta Dirección Planes Parciales
Edwin Emir Garzón – Abogado Contratista Dirección Planes Parciales
Marcela Bernal – Abogada Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Giovanni Perdomo – Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Eliana Bohórquez – Arquitecta Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial

Anexo: - Plano propuesta urbanística (1 folio)

- Concepto técnico IDIGER 8877 de 2021 (24 folios)

- Factibilidad EAAB No 30500-2017-1363 / S-2017-230231 del 22 de noviembre de 2017

[illegible]

DECRETO 555 (POT) de 2021





INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 10-09-2021 04:
Al Contestar Cite este Radicado: 10-09-2021-04 O 1 Fol: 1 Anex: 12
Origen: Sd: 4618 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCÍA GARCÍA PILAR DEL ROCÍO
Destino: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN/TATIANA VALENCIA SALAZAR
Asunto: RO-121415
Observ.: CT-8877 DANIEL BERMÚDEZ
Para consultar el estado de su trámite ingrese a: www.idiger.gov.co/consultas/respuesta

Al contestar, por favor citar este número
RO-121415

Arquitecta:
TATIANA VALENCIA SALAZAR
Dirección de Planes Parciales
Secretaría Distrital de Planeación - SDP
Carrera 30 No. 25-90. Pisos 5, 7 y 8
E-Mail: tvalencia@sdp.gov.co
E-Mail: servicioalciudadanoGEL@sdp.gov.co
Teléfono: 3558000
Bogotá

ASUNTO: Respuesta a radicado IDIGER 2021ER11620.
Remisión Concepto Técnico para el Plan Parcial de desarrollo "La Pampa".

Respetada Arquitecta Valencia:

En atención al radicado del asunto, y en cumplimiento de los compromisos establecidos en el marco del Decreto Distrital 1077 de 2015, se está remitiendo el Concepto Técnico que a continuación se relaciona:

LOCALIDAD	PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	CONCEPTO TÉCNICO No.
KENNEDY	La Pampa	CT-8877

Cordialmente,

PILAR DEL ROCÍO GARCÍA GARCÍA
Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Daniel Esteban Bermúdez Jiménez. Conceptos para la Planificación Territorial – SARECC.	DwB	23-08-2021
Revisó	Ing. Alejandra Baquero López, Prof. Especializada 222-23. Conceptos para la Planificación Territorial – SARECC.	ABL	24-08-2021
Revisó y avaló	Geól. Jesús Gabriel Delgado Sequeda. Prof. Especializado 222-29. Conceptos para la Planificación Territorial – SARECC.	JGD	
Cc:	N.A.		
Anexos	CT-8877 (doce (12) folios)		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

1 INFORMACIÓN DE REFERENCIA

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No:	CT-8877
1.2 DEPENDENCIA:	Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático
1.3 AREA FUNCIONAL:	Conceptos Técnicos para la Planificación Territorial
1.4 CARTA REMISORIA No.	RO-121415

2 INFORMACIÓN GENERAL

2.1 SOLICITANTE:	Dirección de Planes Parciales Secretaría Distrital de Planeación – SDP
2.2 LOCALIDAD:	8 - Kennedy
2.3 UPZ:	46 - Castilla
2.4 PLAN PARCIAL DE DESARROLLO:	La Pampa
2.5 ÁREA (ha):	9,16 ha*
2.6 FECHA DE VISITA:	19 de agosto de 2021
2.7 FECHA DE ELABORACIÓN:	19 de agosto de 2021
2.8 TIPO DE RIESGO:	Inundación y movimientos en masa
2.9 VIGENCIA:	La vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del plan parcial que sirvieron para las evaluaciones de amenaza; por lo tanto, si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones éste deberá ser ajustado.

* Datos proporcionados por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

3 INTRODUCCIÓN

Este documento está dirigido a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, con el objeto de resolver la solicitud de emitir Concepto Técnico para el plan parcial de desarrollo denominado “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy, mediante radicado IDIGER 2021ER11620. Para ello se utilizó el polígono del perímetro suministrado por la SDP mediante el radicado mencionado anteriormente.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	05
			Fecha de revisión:	21/04/2016

4 ALCANCES Y LIMITACIONES

- Este concepto evalúa las condiciones de amenaza por inundación y movimientos en masa con base en las definiciones adoptadas por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, las cuales son consistentes con las metodologías empleadas para evaluación de la amenaza por inundaciones y movimientos en masa. Adicionalmente, las evaluaciones de amenaza se realizan con base en los procedimientos establecidos por el IDIGER para la emisión de Conceptos Técnicos para el Programa de Planes Parciales.
- Las conclusiones y recomendaciones del presente concepto técnico están basadas en la revisión de antecedentes que reposan en las bases de datos del Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático - SIRE y del IDIGER y en las características físicas observadas durante las inspecciones visuales llevadas a cabo en el sector donde se localiza el plan parcial de desarrollo "La Pampa" las cuales son necesariamente limitadas. Por lo tanto, pueden presentarse situaciones, condiciones o fenómenos no detectables que se escapen al alcance del mismo.

5 LOCALIZACION

El área propuesta del polígono correspondiente al Plan Parcial de desarrollo "La Pampa" se ubica dentro de la Localidad de Kennedy al suroccidente de la ciudad de Bogotá (Figura 1), en la UPZ 46 Castilla, aproximadamente en las coordenadas planas con origen Bogotá señaladas en la Tabla 1.

Tabla 1. Coordenadas aproximadas para el Plan Parcial de desarrollo "La Pampa"

Norte:	106064.82	A	106042.93
Este:	92533.92	A	93007.90

Para llegar al área del plan parcial de desarrollo "La Pampa", se podría acceder de la siguiente manera:

En primera instancia dirigiéndose por la Avenida Carrera 86 (Avenida Ciudad de Cali) hasta la Calle 11 en sentido sur norte encontrando el acceso principal de éste.

Los límites del plan parcial de desarrollo "La Pampa" son los siguientes:

- **Norte:** Con las Calles 11 A y 11B
- **Sur:** Con el humedal de Techo y la Calle 11
- **Oriente:** Con la Avenida Carrera 80
- **Occidente:** Con la Avenida Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali)

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

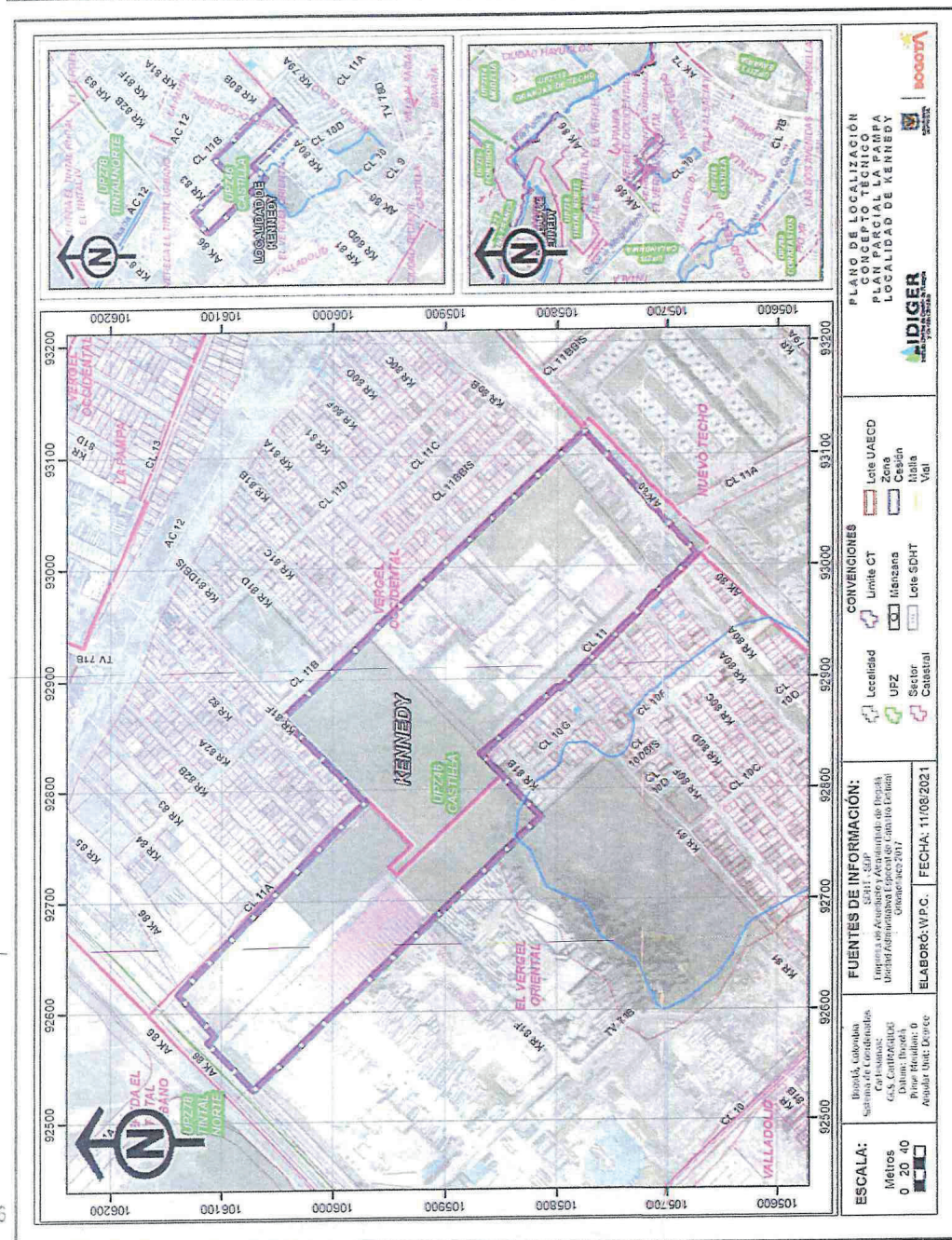


Figura 4. Localización general del Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa" de la localidad de Kennedy

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sife.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

Para elaborar el presente documento se utilizó como fuente primaria de consulta el Plano Normativo “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto 190 de 2004, actualizado mediante la Resolución 1483 de 2019 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP (Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004). En la Figura 2, se muestra el polígono de localización del plan parcial de desarrollo “La Pampa” de la localidad de Kennedy, el cual se encuentra en una zona que no presenta amenaza por movimientos en masa, según el citado plano normativo, cuya escala de salida es 1:5.000.

El Plan Parcial objeto de interés presenta amenaza media en el Plano Normativo de “Amenaza por Inundación”, Resolución 1641 de 2020 (iviapa No. 4 “Amenaza por Inundación” del Decreto Distrital 190 de 2004). También es importante destacar que una mínima área del costado occidental del polígono de dicho plan parcial se intersecta con el humedal de Techo (Ver Figura 3).

Es importante mencionar que en el desarrollo de estudios básicos que se han venido adelantando por el IDIGER en el marco del proyecto de actualización del componente de gestión del riesgo para la revisión ordinaria y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, se llevó a cabo la elaboración del mapa de amenaza por avenidas torrenciales, conforme al Decreto 1807 de 2014 (Por el cual se reglamenta el artículo 189 del Decreto-ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones), compilado en el Decreto 1077 de 2015 (Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio), en lo relativo a la incorporación de la gestión de riesgo en los planes de ordenamiento territorial, donde se identificó que el polígono del plan parcial no presenta cobertura de amenaza por avenidas torrenciales, por lo tanto la amenaza es inferior a la considerada como baja.

Por otra parte, se revisaron los antecedentes del polígono del plan parcial de desarrollo “La Pampa” y los sectores aledaños al mismo en el SIRE, encontrándose que el IDIGER ha emitido documentos técnicos, los cuales se presentan en la Tabla 2 y en la Figura 4.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

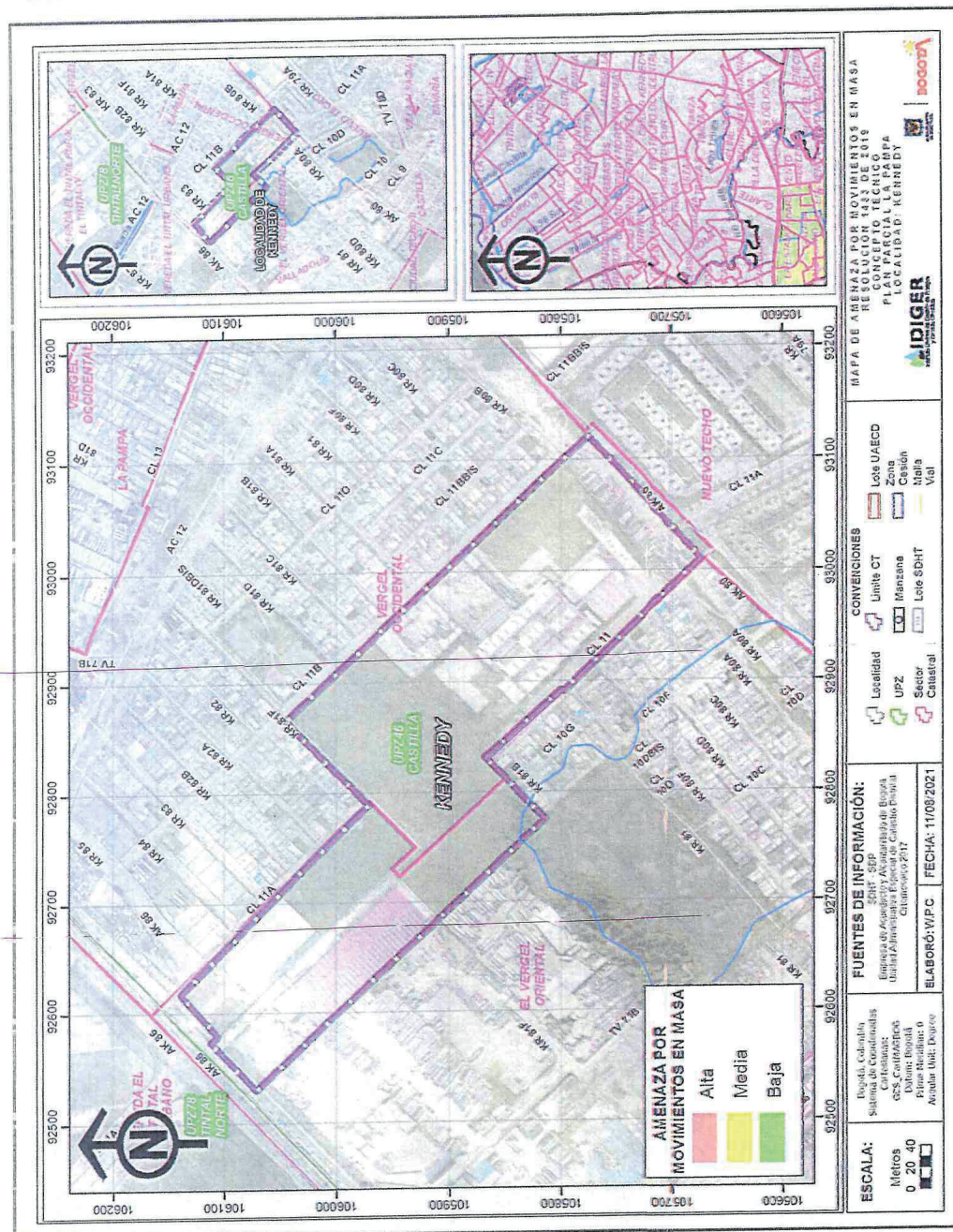


Figura 2. Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa para el suelo urbano según la Resolución 1483 de 2019- Secretaría Distrital de Planeación.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sife.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

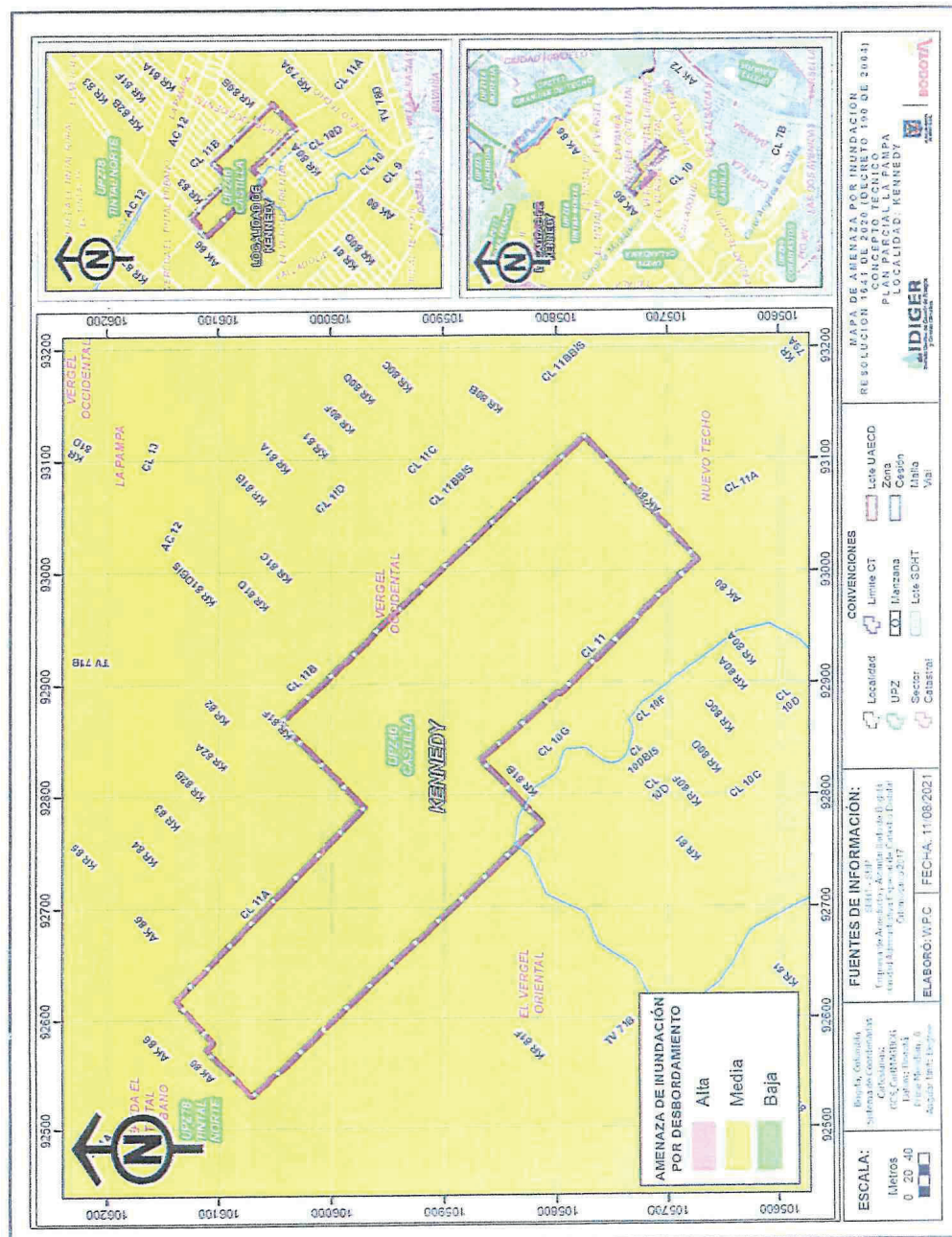


Figura 3. Amenaza por inundación. Resolución 1641 de 2020 (Plan Normativo No. 4 "Amenaza por inundación" Decreto 190 de 2004) - Secretaría Distrital de Planeación.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax: 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.srb.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

Tabla 2. Listado de conceptos técnicos emitidos por el IDIGER para el plan parcial de Desarrollo "La Pampa" y sectores aledaños

FECHA	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN / RECOMENDACIONES
Enero 26 de 2018	Concepto Técnico CT-8353 Plan parcial La Pampa	Este documento está dirigido a la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para resolver una consulta del Plan Parcial denominado "Plan parcial La Pampa" ubicado en la localidad de Kennedy. Estas son algunas de las conclusiones contenidas en dicho concepto técnico: De acuerdo con la información disponible al momento de la elaboración de este concepto, la visita realizada y la evaluación de amenaza del CT-8174 (el cual actualiza y reemplaza la zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento del río Bogotá bajo el marco del Decreto 1807 de 2014), el área del Plan Parcial La Pampa está en una zona con un nivel inferior al considerado como bajo. Dada la morfología del terreno que cubre el plan parcial, es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el polígono, sin embargo, dicho diseño debe considerar las características, implicaciones de la existencia de cuerpos de agua de importancia que no se presenten anegamientos en el polígono, sin embargo, dicho diseño debe considerar las características, implicaciones de la existencia de cuerpos de agua de importancia ecosistémica (humedal Techo), asimismo, se debe realizar el mantenimiento de los cuerpos de agua que se encuentren en el área del polígono del Plan Parcial La Pampa, con el fin de garantizar su adecuado funcionamiento como amortiguadores de crecientes y drenaje natural de aguas lluvias. Debido a que los humedales son considerados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, como elementos constitutivos de la estructura ecológica principal (Art. 74. Art 75, Art. 76 del Decreto 190 de 2004) de los cuales también hacen parte las rondas, incluyendo cuerpos de agua que puedan estar relacionados con el sistema hídrico, además de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, se recomienda consultar a la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, para que conceptúe en relación con los corredores ecológicos existentes en el área del Plan Parcial La Pampa. Se debe garantizar la estabilidad y seguridad de cualquier intervención a ser realizada, considerando la condición de saturación a la que pueden estar expuestos los suelos y rellenos, teniendo como referente las características morfológicas, hidrológicas e hidráulicas de las áreas adyacentes a los cuerpos de agua tanto lóticos como lénticos. Los diseños de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial sobre la malla vial arterial, serán aprobados por la Empresa de Agua, alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP; en las demás vías del urbanismo local que se planteen en los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos, los diseños estarán a cargo del urbanizador, sujetos a la aprobación de la Empresa de Agua, alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP
Enero 3 de 2012	Diagnóstico Técnico DI-6187	Estas son algunas de las conclusiones contenidas en el diagnóstico técnico son: DESCRIPCION Y CAUSAS Se presentó el colapso estructural de la placa de entepiso del segundo nivel (2) en construcción que se adelanta en el predio de la Carrera 80F # 8B-39 (Foto No. 1), en el barrio Valladolid de la localidad de Kennedy, que involucró un área en planta cercana a los doscientos (200) metros cuadrados; destacándose que la placa colapsada, se encontraba en etapa de fundición, por lo que el concreto aún se encontraba en estado fluido."...

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

		CONCLUSIONES: La estabilidad estructural y funcionalidad de la construcción que se adelanta en el predio de la Carrera 80F # 8B-39, en el Barrio Valladolid de la localidad de Kennedy, se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas constructivas del momento (peso propio de los elementos y cargas vivas del personal de obra), por causa del colapso estructural de la placa del entresuelo del segundo nivel, provenientes de la placa afectada. El Colapso de la placa de entresuelo se generó, posiblemente por la falla de un elemento estructural temporal (columna-puntal metálica) que hacía parte de la formaleta del sector afectado (condición que no es posible validar con base en la inspección visual). La funcionalidad de la Carrera 80F (andén y calzada occidental) frente a la construcción que se adelanta en el predio de la Carrera 80F # 8B-39 en el barrio Valladolid de la localidad de Kennedy, se encuentran comprometidas en la actualidad por causa de la eventual caída de escombros del predio evaluado.
Agosto 7 de 2010	Diagnóstico Técnico DI-4816	Estas son algunas de las conclusiones contenidas en el diagnóstico técnico son: DESCRIPCION Y CAUSAS Se presentó un incendio en el cuarto nivel de la edificación emplazada en el predio de la Carrera 81B # 8-27 en el barrio Valladolid de la localidad de Kennedy. - La estabilidad estructural y habitabilidad del cuarto nivel de la edificación emplazada en el predio de la Carrera 81B # 8-27 en el barrio Valladolid de la localidad de Kennedy, se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio por causa de severo grado de daño y afectación en cubiertas y muros perimetrales generados durante el incendio presentado el mismo día el 7 de agosto de 2010. - Dada la morfología del terreno que cubre el Plan Parcial No. 9 Alameda de la Concordia, es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el polígono, considerando las condiciones de drenaje natural del lote y las modificaciones que se han hecho al mismo. De igual forma 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 del sector. - El sistema de alcantarillado sanitario que recogerá las descargas de Ciudad Lagos de Torca, deberá ser conducido al interceptor Torca Salitre de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 088 de 2017, de igual forma, en los planes parciales y/o proyectos urbanísticos localizados en Ciudad Lagos de Torca – Guaymaral, por medio de un sistema integral que incluya redes de alcantarillado pluvial, sistemas urbanos de drenaje sostenible y vallados existentes. Las obras deberán ejecutarse con base en los estudios aprobados por la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP, la cual será encargada de recibirlas, operarlas y mantenerlas.
Diciembre 24 de 2007	Concepto Técnico CT-5096 Plan Parcial Tintalito Mazuera – San Luis Santa Helena	Este documento está dirigido a la Gerencia de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP. - Según el Plano Normativo de Amenaza de Inundación por Desbordamiento del Decreto 190 de 2004 (Compilación de POT - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá — POT), y de acuerdo con las verificaciones efectuadas en el terreno, el predio "TINTALITO MAZUERA - SAN LUIS SANTA HELENA" está localizado en zona de amenaza media por desbordamiento en Su mayoría y tiene un área en el extremo nor-occidental que se encuentra en zona de amenaza alta. - Es posible que la parte norte del predio en comento, se localice dentro de la zona de Ronda y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Fucha. Por lo cual se recomienda consultar con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB, que es la entidad competente de la definición y por consiguiente la afectación

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801. Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Oficina General de Planeación y Desarrollo Urbano	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	05
			Fecha de revisión:	21/04/2016

		de las Zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital. - Para el sector de amenaza alta por inundación por desbordamiento del río Bogotá, se recomienda no adelantar urbanismo hasta que no se lleven a cabo las obras por parte de la entidad responsable para disminuir la amenaza de inundación por desbordamiento en las zonas aledañas al río Bogotá. - No es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación para el área de los predios que están en amenaza media, por lo cual se considera viable continuar con el proceso de Plan Parcial para esta área.
Enero 24 de 2007	Concepto Técnico CT-4571 Plan Parcial de desarrollo "La Pampa"	Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación Estas son algunas de las conclusiones y recomendaciones contenidas en dicho concepto técnico: - Según el plano normativo 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT), Mapa de Amenaza por Inundación y de acuerdo con las verificaciones efectuadas en el terreno, la totalidad del Predio "La Pampa" está localizado en zona de amenaza media de inundación por desbordamiento. - Ya que el predio La Pampa se encuentra en una zona de amenaza media de inundación por desbordamiento de los ríos Bogotá y Fucha, no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación, ya que esta afectación NO tiene restricción alguna en el uso del suelo; en concordancia con el Decreto Distrital 367 del 4 de octubre de 2005, en su artículo 2 define como Concepto Técnico al documento donde se emite el criterio de la DPAE sobre áreas de amenaza y de riesgo bajo y medio y se identifica, a nivel de predio las zonas de alta amenaza y alto riesgo que deben ser objeto de restricción o condicionadas en el proceso de legalización. Por lo cual se considera viable continuar con el proceso del Plan parcial para esta área. - Ya que en este sector persiste la condición de amenaza media, son prioritarias las obras para disminuir la amenaza de inundación por desbordamiento en las zonas aledañas al río Bogotá y establecer una protección para una creciente con periodo de retorno de 100 años. La adecuación hidráulica del río y las obras para el desplazamiento de sus jarillones en una longitud de 30 metros en la margen izquierda con alturas semejantes a las existentes. Las obras para la adecuación del río Bogotá comprenden dragado y la ampliación del cauce, obras que están programadas para ser llevadas a cabo en el corto y mediano plazo. Las medidas para mitigar el riesgo por desbordamiento del río Bogotá para un periodo de retorno de 100 años se establecen en el artículo 131 del Decreto 190 de 2004 (Subtítulo 6 del POT) - Debido a la cercanía con el humedal Techo es posible que parte del predio este afectado por Ronda. Por lo que es importante consultar a la EAAB la delimitación de la zona de ronda de manejo ambiental, para así tener especial atención en NO urbanizar esta zona"...
Octubre 19 de 2006	Concepto Técnico CT-4489 Plan Parcial Techo	Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación Estas son algunas de las conclusiones y recomendaciones contenidas en dicho concepto técnico: Según el plano normativo 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Mapa de amenaza por inundación, y de acuerdo con las verificaciones efectuadas en el terreno, la totalidad del predio

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

		"TECHO" está localizado en una zona de amenaza media de inundación por desbordamiento. - En lo referente a las obras de control de crecientes río Bogotá, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá tiene previsto establecer una protección para una creciente con periodo de retorno de 100 años, la adecuación hidráulica del río y las obras para el desplazamiento de sus jarillones en una longitud de 30 metros en la margen izquierda con alturas semejantes a las existentes. Las obras para la adecuación del río Bogotá comprenden dragado y la ampliación del cauce, obras que están programadas para ser llevadas a cabo en el corto y mediano plazo y que realizadas en conjunto mitigarán el riesgo por inundación en la localidad. - Ya que el predio TECHO se encuentra en zona de amenaza media de inundación por desbordamiento de los ríos Bogotá y Fucha, no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación, por lo cual se considera viable continuar con el proceso del Plan Parcial para esta área. Es necesario que se examinen las condiciones del canal de aguas lluvias y negras adyacente al predio y darle el manejo adecuado al mismo." Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.
Febrero 11 de 2003	Concepto Técnico CT-3873 Plan Parcial Kennedy	Estas son algunas de las conclusiones contenidas en dicho concepto técnico: - Según el mapa 3 del Decreto 619/2000, Mapa de amenaza por inundación por desbordamiento, así como las verificaciones efectuadas en el terreno, el predio "LOTES 16, 17 y 93" se encuentra en zona de amenaza media de inundación por desbordamiento. - El predio está en zona de amenaza media, por lo tanto, no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación. - Se recomienda considerar la demarcación de la ronda técnica y zona de manejo y preservación ambiental y la recuperación del corredor ecológico.

Así mismo, con el fin de soportar técnicamente la emisión del concepto técnico para el plan parcial de Desarrollo "La Pampa" de la localidad de Kennedy, se realizó visita técnica el día 19 de agosto de 2021 al sector, para verificar y validar la información existente. A partir de esta visita, el IDIGER consideró procedente desde el punto de vista técnico, emitir el presente documento.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sdp.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	
	Código:	GPR-FT-14
	Versión:	05
Fecha de revisión:		21/04/2016

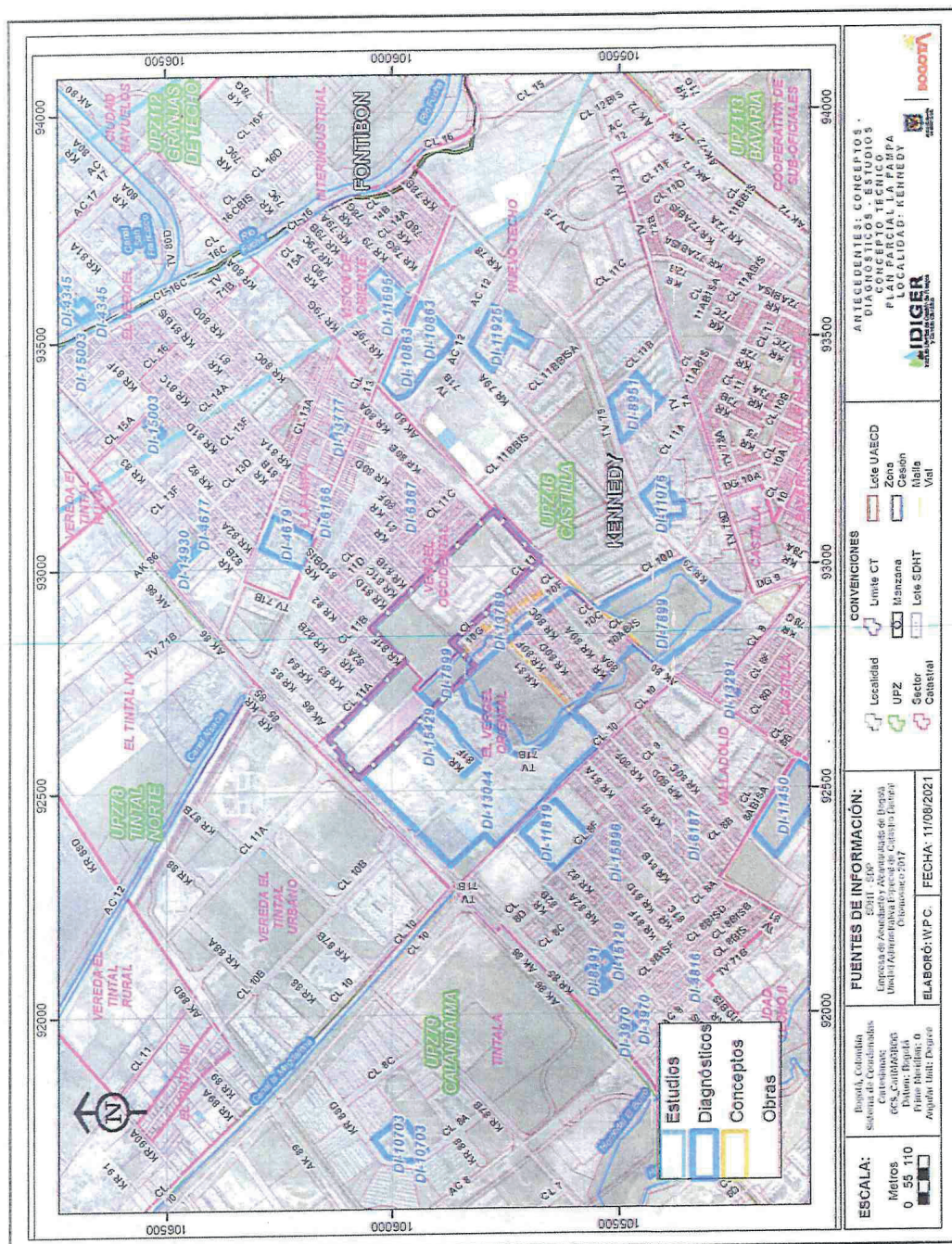


Figura 3. Mapa de antecedentes próximos al Plan Parcial de desarrollo "La Pampa" de la localidad de Kennedy.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	05
			Fecha de revisión:	21/04/2016

7. METODOLOGÍA.

Evaluación de Amenaza

Para realizar la evaluación de la amenaza se tomó como referencia la evaluación establecida en los Planos Normativos “Amenaza por Remoción en Masa” y “Amenaza por inundación” del Decreto 190 de 2004, actualizados mediante las Resoluciones 1483 de 2019 y 1641 de 2020 de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, respectivamente.

7.1. MARCO FÍSICO DEL SECTOR

El plan parcial de desarrollo “La Pampa” es un polígono irregular, ubicado en su totalidad en suelo urbano. Como acceso principal presenta la Avenida Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali) la cual es paralela al occidente del polígono. En general, para acceder a éste se encuentran vías de acceso con afirmado sin estructura de pavimento. El uso del suelo actualmente es mixto, presentándose industrias y equipamientos, principalmente. (Fotografías de la 1 a la 7).

El área de estudio se encuentra dentro de la subunidad geomorfológica definida como: Planos de inundación (Fpia) en un ambiente fluvial lagunar, en donde se encuentra un material antrópico heterogéneo, de propiedades mecánicas variables. (Ver Figura 5).

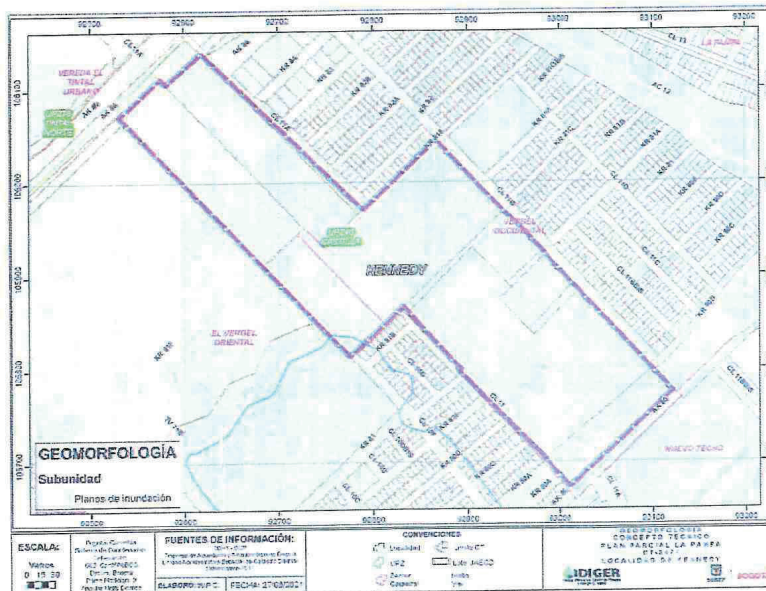


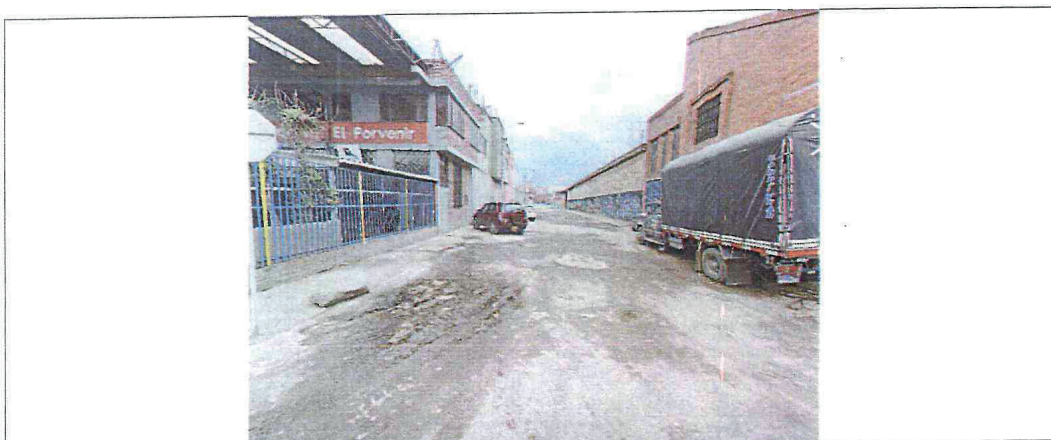
Figura 5. Geomorfología para el polígono del Plan Parcial de desarrollo “La Pampa” de la localidad de Kennedy.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	
	Código:	GPR-FT-14
	Versión:	05
	Fecha de revisión:	21/04/2016

Geológicamente, el plan parcial de desarrollo “La Pampa” está cubierto por la Formación Chía (Q2Ch), la cual se caracteriza por depósitos de grano fino representado por arcillas de colores gris y naranja, con limos y arcillas orgánicas diatomíticas.



Fotografía 1. Fotografía del plan parcial de desarrollo “La Pampa” tomada sobre la Calle 11A en sentido occidente-oriental. Esta es la vía de acceso principal a este Plan Parcial accediendo desde la Avenida Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali), donde se observa el estado de la vía, la cual no presenta capa de rodadura y en general se encuentra en mal estado. Se observa que el uso principal del sector es industrial.

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021



Fotografía 2. Fotografía tomada sobre la Avenida Carrera 86 en sentido norte-sur, donde se observa en la parte izquierda de la fotografía el acceso principal por la Calle 11A del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021



Fotografía 3. Fotografía tomada sobre la Avenida Carrera 86 en sentido sur-norte, donde se observa en la parte izquierda de la fotografía el acceso principal por la Calle 11A Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”.

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax: 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	05
			Fecha de revisión:	21/04/2016



Fotografía 4. Estado actual del predio sobre el cual se proyecta el Plan Parcial de Desarrollo La Pampa. Tomada sobre la Calle 11 A con Carrera 82.

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021



Fotografía 5. Estado actual del predio sobre el cual se proyecta el Plan Parcial de Desarrollo La Pampa. Tomada sobre la Calle 11 A con Carrera 82.

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021



Fotografía 6. Se observa el Humedal de Techo en el sector colindante con el Plan Parcial La Pampa. Tomada sobre la Calle 10F con Carrera 81B

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021



Fotografía 7. Fotografía tomada sobre la Calle 11 con carrera 80C, a la derecha se observa el Colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla. Se observa estructura de pavimento rígido y redes de acueducto y alcantarillado.

Fuente: Visita técnica realizada el 19/08/2021

7.2. ZONIFICACIÓN DE AMENAZA

ZONIFICACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

La evaluación de la amenaza por movimientos en masa considera la metodología establecida para la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial en los estudios básicos por remoción en masa, en el marco del proyecto de "Incorporación de Gestión de Riesgos en la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital 2016-2017"; la información técnica proporcionada por las entidades del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SDGRCC) y la

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sifp.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	Código: GPR-FT-14	
	Versión: 05	
	Fecha de revisión: 21/04/2016	

CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES

generada por el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, disponible a la fecha de emisión del concepto.

En ese sentido, la amenaza obtenida mediante el mapa de “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto 190 de 2004, actualizado mediante la Resolución 1483 de 2019 de la SDP, muestra el polígono de localización del plan parcial de Desarrollo “La Pampa” de la localidad de Kennedy, en el cual se indica que la zona de estudio no presenta amenaza por movimientos en masa, según el citado plano normativo.

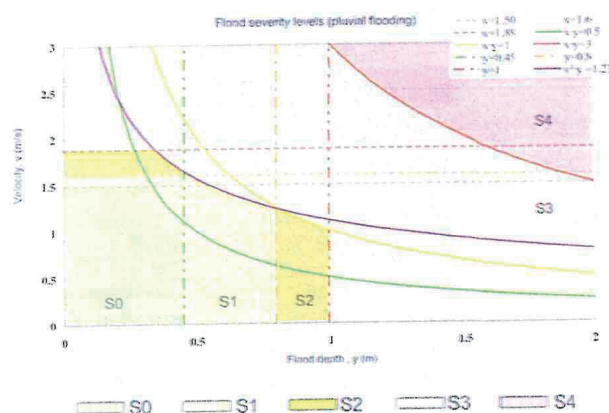
ZONIFICACIÓN DE AMENAZA POR INUNDACIÓN

La evaluación de la amenaza por inundación considera la metodología establecida para la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial en los estudios básicos de inundación, en el marco del proyecto de “Incorporación de Gestión de Riesgos en la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital 2016-2017”; la información técnica proporcionada por las entidades del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SDGRCC) y la generada por el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, disponible a la fecha de emisión del concepto.

La metodología utilizada para la actualización de la zonificación de amenaza, correspondió a la propuesta por Escudero y sus colaboradores [2012]. Inicialmente, es una metodología parcial y cuantitativa. Seguidamente, la construcción de los niveles de amenaza no corresponde a un proceso de calibración, pero está soportada con datos históricos y experimentales según estudios consultados [Témez, 1991; Reiter and RESCDAM, 2001; Nania, 2002; Gómez and Russo, 2009]. Además, los niveles de amenazas están analizados con las posibles consecuencias.

La Figura 6 muestra los niveles de amenaza presentados por la investigación realizada por Escudero. Tal como se mencionó en los antecedentes, el área que comprende el plan parcial de Desarrollo “La Pampa” está categorizada en el Plano Normativo de Amenaza de Inundación (Resolución 1641 de 2020 emitido por la SDP), no presenta amenaza por inundación.

Figura 6. Niveles de amenaza



	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

Fuente. Investigación de Escudero-Bueno et al. [2012].

En consideración a que el IDIGER presenta la amenaza en tres niveles y no en cinco como presenta la metodología, estos fueron ajustados (ver **Tabla 3**), mediante la comparación de las metodologías analizadas [Government, 2005; Cancado et al., 2008; Kalyanapu et al., 2012; Russo et al., 2014]. A continuación, se describen los criterios que se tuvieron en cuenta para realizar los ajustes.

En la **Figura 6**, el primer nivel, S0 corresponde a valores por debajo de 0.45 m, el cual en la **Tabla 3** se aproximó a 0.5 m, como lo muestra Cancado et al. [2008], ya que este valor fue calibrado para un sector urbano.

En el segundo nivel se fusionaron el nivel S1 y S2 de la **Figura 6**. Se consideró que esta acción era la apropiada en vista que las dimensiones presentadas en las metodologías revisadas [Government, 2005; Cancado et al., 2008; Kalyanapu et al., 2012; Russo et al., 2014] y sobrepasaban la estatura promedio de la población de Bogotá, la cual para hombres es de 1.72 m y para mujeres, 1.6 m [Meisel and Vega, 2004]. Por lo tanto, el hecho que sobrepasa la estatura promedio ya es causal de un riesgo alto. El tercer nivel se ajustó mediante la unión de los rangos restantes S3 y S4 de la **Figura 6**.

Es de aclarar que las velocidades se dejaron iguales, ya que están soportadas por estudios experimentales, tal como se mencionó anteriormente dentro del mismo artículo. Además, los datos presentados por Escudero y sus colaboradores [2012] fueron contrastados con los resultados presentados por Kreibich y sus colegas [2009]. Su comparación permitió concluir que los niveles estaban correctamente distribuidos de acuerdo con los posibles efectos en la población e infraestructuras.

Tabla 3. Niveles de amenaza - Asociadas las variables hidráulicas

PROFUNDIDAD (m)	NIVEL DE AMENAZA PARA LA PROFUNDIDAD	NIVELES DE AMENAZA		
$z < 0,5$	BAJA	BAJA	MEDIA	ALTA
$0,5 > z < 1,0$	MEDIA	MEDIA	MEDIA	ALTA
$z > 1,0$	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
NIVEL DE AMENAZA PARA LA VELOCIDAD		BAJA	MEDIA	ALTA
VELOCIDAD (m/s)		$v < 1,5$	$1,5 > v < 2$	$v > 2$

Fuente: Adecuado de Escudero-Bueno et al., 2012; Government, 2005; Cancado et al., 2008; Kalyanapu et al., 2012; Russo et al., 2014, por Proyecto POT

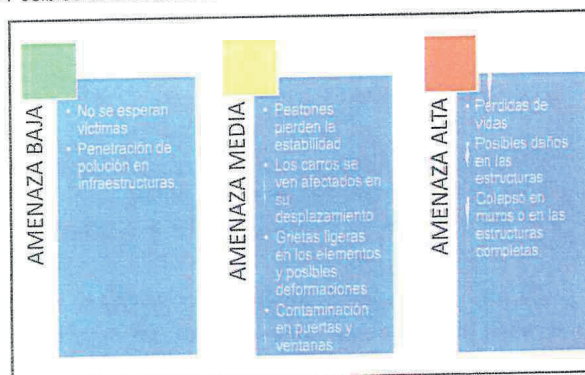
Para interpretar los niveles de amenaza se establecieron posibles consecuencias. Estas fueron basadas en investigaciones reportadas en la información metodológica consultada, teniendo en cuenta daños a las infraestructuras e inestabilidad de cuerpos [Uller, M. and B., n.d.; Engel, 2004; Gómez Valentín and Russo, 2009; Kreibich et al., 2009]. La **Figura 7** muestra las posibles consecuencias de acuerdo con el nivel de amenaza (sea por nombre o por colores).

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax: 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sife.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Distrital de Gestión de Riesgos y Gestión Comunal	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

Figura 7. Posibles consecuencias basadas en la información metodológica consultada



Fuente: [uller, M. and B., n.d.; Engel, 2004; Gómez Valentín and Russo, 2009; Kreibich et al., 2009].

A partir de la metodología presentada anteriormente se adoptaron las definiciones de zonas de amenaza presentadas en la

Tabla 4.

Tabla 4. Definiciones de amenaza alta, media y baja adoptadas

CATEGORIZACIÓN DE LA AMENAZA	DESCRIPCIÓN	PARÁMETROS DE EVALUACIÓN
AMENAZA ALTA	Zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno de hasta 100 años, con una profundidad de lámina de agua igual o superior a 1,00 m, y/o una velocidad de flujo agua igual o superior a 2 m/s.	Lámina de agua > 1,0 m y/o Velocidad de Flujo > 2 m/s
AMENAZA MEDIA	Zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno de hasta 100 años, con una profundidad de lámina de agua entre 0,5 m y 1,0 m y/o una velocidad de flujo entre 1,5 m/s y 1,0 m/s.	0,5 m > Lámina de agua < 1,0 m y/o 1,5 m/s > Velocidad de Flujo < 2 m/s
AMENAZA BAJA	Zona delimitada por la línea de inundación producida por el desborde del cauce calculado para el caudal de creciente de un periodo de retorno de hasta 100 años, con una profundidad de lámina de agua igual o inferior a 0,5 m, y/o una velocidad de flujo agua igual o inferior a 1,5 m/s.	Lámina de agua < 0,5 m y/o Velocidad de Flujo < 1,5 m/s

Fuente. [uller, M. and B., n.d.; Engel, 2004; Gómez Valentín and Russo, 2009; Kreibich et al., 2009].

De acuerdo con los estudios realizados en el marco de la "Incorporación de Gestión de Riesgos en la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital 2016-2017" los cuales están fundamentados en la metodología descrita anteriormente, se obtuvo la zonificación de amenaza por inundación para el sector donde se encuentra el Plan Parcial de desarrollo "La Pampa".

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax: 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES		Código:	GPR-FT-14
			Versión:	05
			Fecha de revisión:	21/04/2016

Conforme a estos resultados, se evidencia que para el área donde se encuentra el Plan Parcial en mención, no presenta amenaza por inundación.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza por movimientos en masa e inundación para el área correspondiente al Plan Parcial de desarrollo "La Pampa", encontrando que el polígono no presenta amenaza por movimientos en masa, tal como se presenta en el mapa anexo a este concepto (Anexo 1).

Por otra parte, se encontró que no presenta amenaza por inundación para la zona en estudio, tal como se presenta en el mapa anexo a este concepto (Anexo 2), y no se presenta amenaza por avenidas torrenciales.

Teniendo en cuenta que las medidas de reducción implementadas en la ciudad deben garantizar el mantenimiento periódico, estabilidad y funcionalidad de la infraestructura existente por parte de los responsables, se deberán identificar las medidas correctivas, para que éstas, sean implementadas en el corto plazo, lo anterior con fundamento en lo establecido mediante los artículos 38 y 42 de la Ley 1523 de 2012, y en el Decreto 2157 de 2017, tal y como se describe a continuación:

Con base en lo dispuesto en el Decreto 2157 de 2017:

- Artículo 2.3.1.5.1.1.2- Alcance.- El Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP) incluirá, entre otros aspectos, el análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia de posible afectación por la entidad, así como de su operación que puedan generar una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento de la sociedad. Con base en ello realizará el diseño e implementación de medidas para reducir las condiciones de riesgo actual y futuro, además de la formulación del plan de emergencia y contingencia, con el fin de proteger la población, mejorar la seguridad, el bienestar y sostenibilidad de las entidades", se recomienda:

Considerando que las medidas estructurales para la mitigación del riesgo implementadas en la ciudad referentes al río Bogotá en el marco de lo establecido en el Decreto 190 de 2004, las cuales reducen la susceptibilidad de amenaza por inundación más no lo eliminan, situación coadyuvada por la morfología del terreno, como elementos fundamentales en las condiciones actuales del área objeto de concepto, es necesario que éstas medidas cuenquen con análisis de riesgos detallados que den cuenta de programas de mantenimiento periódico y medidas complementarias que redunden en la estabilidad y funcionalidad de dichas medidas, los cuales deben ser realizados por los responsables y en el caso que se identifiquen acciones correctivas sobre las medidas, estas deberán ser implementada en el corto plazo, lo anterior con fundamento en lo establecido mediante el Decreto 2157 de 2017, tal como se mencionó anteriormente.

A la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR:

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
 Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	
	Código:	GPR-FT-14
	Versión:	05
	Fecha de revisión:	21/04/2016

- Se realicen los análisis de riesgos a escala de detalle sobre las medidas de reducción de riesgo que deberán ser implementadas sobre el río Bogotá donde se garanticen las condiciones óptimas de funcionalidad, estabilidad y utilidad de las obras de adecuación hidráulica del río Bogotá teniendo en cuenta los posibles efectos de eventos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia de posible afectación, así como de su operación que puedan generar una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento o del entorno. Con base en estos análisis, se deben diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencias.

En relación con el plan parcial objeto de análisis, se recomienda:

- Debido a que en el sector se presenta el Corredor Ecológico del Humedal de Techo, se recomienda consultar a la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, a la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB-ESP, entidades competentes en las definiciones de estas franjas, sobre las afectaciones al uso del suelo en el polígono del plan parcial de desarrollo “La Pampa”
- A la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, incluir dentro de las determinantes ambientales para la adopción del plan parcial, medidas para prevenir los futuros efectos del cambio climático y para contribuir a la adaptación del territorio a los mismos; teniendo en cuenta las características topográficas del sitio, promover el uso eficiente del agua, alternativas de captación, filtración, retención, transporte, almacenamiento y/o infiltración del agua lluvia al terreno, según lo dispuesto por la Resolución 330 de 2017¹ expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como las disposiciones definidas por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAB-ESP.
- Dada la morfología del terreno que cubre el Plan Parcial de desarrollo “La Pampa”, es indispensable realizar un diseño de drenajes que garantice que no se presenten anegamientos en el polígono, considerando las condiciones del drenaje natural del lote y las modificaciones que se han hecho al mismo. De igual forma 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 del sector.
- Se debe garantizar la estabilidad y seguridad de cualquier intervención a ser realizada, considerando la condición de saturación a la que pueden estar expuestos los suelos y rellenos, teniendo como referente su comportamiento histórico.
- Los diseños de los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial sobre la malla vial arterial, serán aprobados por la Empresa de Agua Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB-ESP. en las demás vías del urbanismo local que se planteen en los Planes Parciales y/o proyectos urbanísticos, los diseños estarán a cargo del urbanizador, sujetos a la aprobación de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

¹ Resolución 0330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio “Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) y se derogan las Resoluciones números 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009”.

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax: 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

- Se debe acoger la normatividad vigente para adelantar actividades de construcción dentro del predio, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, actualmente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.
- Para el desarrollo de actividades que involucren excavaciones, el IDIGER recomienda que sigan los lineamientos para la reducción de riesgos de excavaciones en Bogotá D.C., adoptadas por esta entidad mediante la Resolución 600 de 2015 (Por la cual se adoptan los Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá D.C.).
- Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local o la autoridad competente el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios del sector.

9. OBSERVACIONES

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para el polígono del plan parcial de desarrollo “La Pampa” y están basados en los resultados de los estudios mencionados, de los antecedentes revisados y en las observaciones realizadas durante las visitas al sector. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

El concepto técnico es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio.

De acuerdo con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014 (Por el cual se reglamenta el Acuerdo 546 de 2013, se organizan las instancias de coordinación y orientación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático SDGR-CC y se definen lineamientos para su funcionamiento) y de conformidad con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 (Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones) y reglamentado por el Decreto 2157 de 2017 (Por medio del cual se adoptan directrices generales para la elaboración del plan de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas en el marco del artículo 42 de la Ley 1523 de 2012), todas las entidades públicas o privadas, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo, que desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER, deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis el responsable

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
Página Web: www.idiger.gov.co y www.sre.gov.co mail: idiiger@idiger.gov.co

	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	Código:	GPR-FT-14
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	21/04/2016

del proyecto debe diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo, planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.

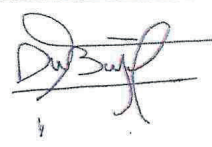
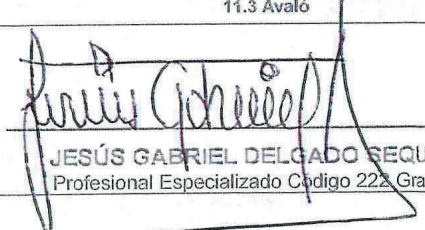
Así mismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Kennedy, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

Por lo anterior, es responsabilidad del ejecutor de las actividades y subsidiariamente del propietario del predio donde se realizan, garantizar en todo momento (diseño, ejecución, mantenimiento de obras y operación de los usos urbanos) no solo la seguridad de la zonas intervenidas y su área de influencia, sino también de garantizar la protección de la vida e integridad de las personas, vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones localizadas en el área de influencia que pueda verse afectada por el desarrollo de las mismas.

10. ANEXOS

Anexo 1: Mapa de Zonificación de Amenaza por movimientos en masa para el Plan Parcial de desarrollo "La Pampa", de la localidad de Kennedy.

Anexo 2: Mapa de Zonificación de Amenaza por inundación para el Plan Parcial de desarrollo "La Pampa", de la localidad de Kennedy.

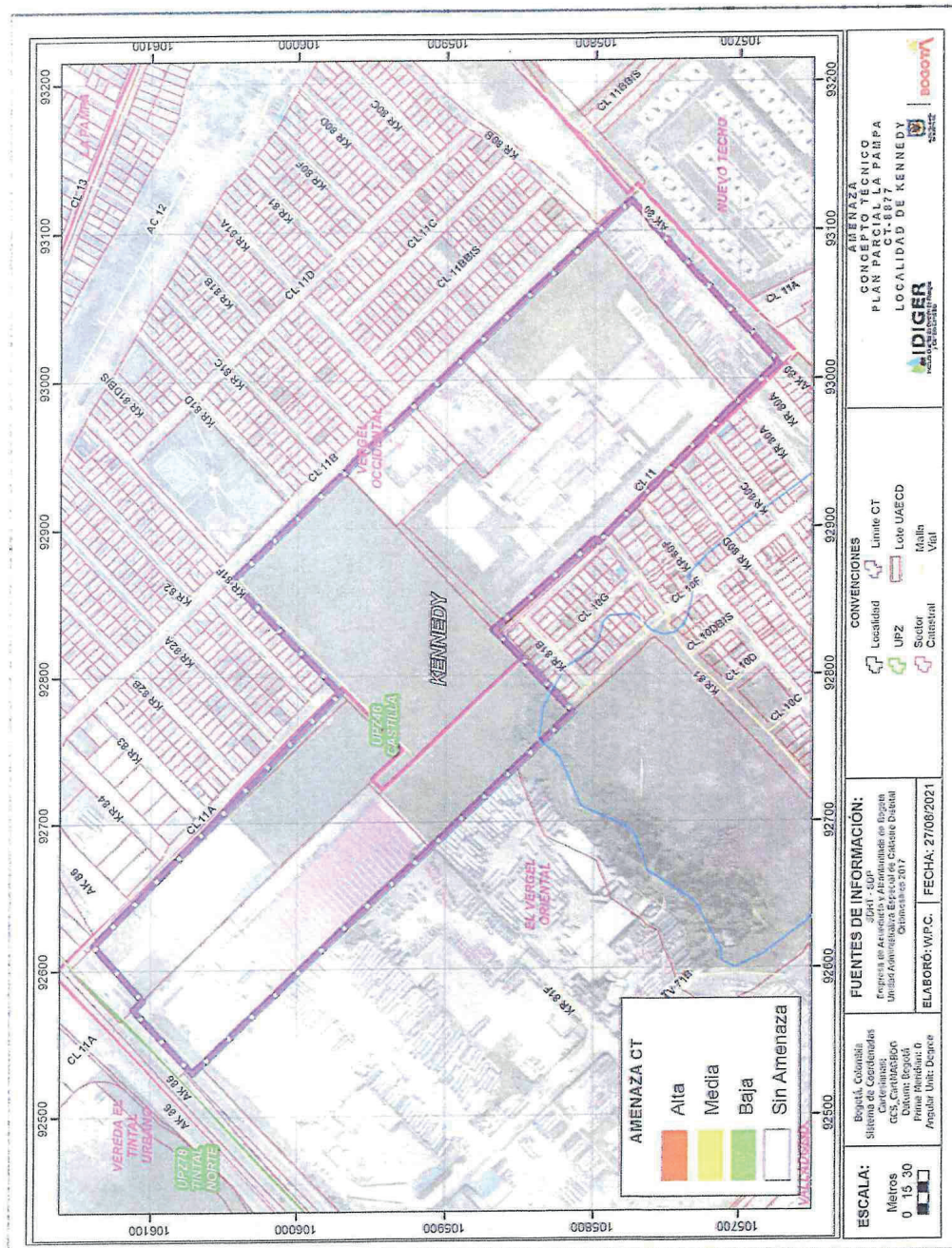
11.1 Elaboró	11.2 Revisó
	
DANIEL ESTEBAN BERMÚDEZ JIMÉNEZ Profesión: Ingeniero Civil – Especialista en Recursos Hídricos <i>Profesional de Conceptos Técnicos para la Planificación Territorial</i>	ALEJANDRA BAQUERO LÓPEZ Profesional Especializada Código 222 Grado 23 <i>Profesional de Conceptos Técnicos para la Planificación Territorial</i>
11.3 Avaló	
	
JESÚS GABRIEL DELGADO SEQUEDA Profesional Especializado Código 222 Grado 29	

CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa"

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
 Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co



 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE PLANES PARCIALES	
	Código:	GPR-FT-14
	Versión:	05
	Fecha de revisión:	21/04/2016



CT-8877 – Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”

Diagonal 47 No. 77B - 09 Interior 11 - Conmutador: 4292801 Fax. 4292833 - Bogotá D.C. - Colombia
 Página Web: www.idiger.gov.co y www.sire.gov.co mail: idiger@idiger.gov.co

Anexo 2. Amenaza por Inundación Plan Parcial de desarrollo “La Pampa” de la localidad de Kennedy.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 1 de 24

30500-2017-1363 / **S-2017-230231**

Bogotá D.C., 22 de noviembre de 2017

Arquitecto
ERNESTO ANGULO GARCIA
Calle 98 # 15-17 Oficina 702
Teléfono: 6910253
Bogotá D.C.

ASUNTO: ALCANCE S-2017-165823 / RADICACIÓN E-2017-089389 / SOLICITUD FACTIBILIDAD DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS / PLAN PARCIAL LA PAMPA / LOCALIDAD DE KENNEDY / ZONA 5.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

PLAN PARCIAL	Norte: Calle 11B (CL 11B) Sur: Calle 10F (CL 10F) Oriente: Avenida Carrera 80 (AK 80) Occidente: Avenida Carrera 86 (AK 86)
---------------------	--

De acuerdo con su solicitud de revalidación de los requerimientos técnicos establecidos en la Factibilidad de Servicios S-2007-057638 del 23 de abril de 2007, que hace parte del Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial La Pampa y teniendo en cuenta la modificación de uso a solo residencial para la unidad de Gestión 3, le informamos que una vez consultadas las diferentes áreas de la Empresa de Acueducto, se procede a dar el siguiente alcance a la Factibilidad de Servicios emitida para el Plan Parcial La Pampa.

La presente Factibilidad de Servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de Solicitud Inicial y Formulación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto **no constituye autorización para tramitar Solicitud Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos, licencias de urbanismo y/o construcción, construcción de redes de acueducto y alcantarillado o desarrollo urbanístico, ni para presentación de proyectos. Es importante recalcar que de modificar la población aquí mencionada, se deberá desistir y solicitar nuevo documento de Factibilidad de Servicios.**

Existe la posibilidad que para garantizar el suministro a este plan parcial, sea necesario desarrollar obras de ampliación de la infraestructura o de las redes menores de acueducto, igualmente se puede requerir ampliación de la infraestructura correspondiente a redes de alcantarillado locales.

Vigencia: Cinco (5) años a partir de su expedición.

Condiciones: La Factibilidad de Servicios queda supeditada a que el Plan Parcial no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del IDIGER, en cumplimiento del Decreto 173 de 30 de Abril de 2014 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.

En caso que la clase de uso para la cual se destine el proyecto no se encuentre dentro de la normatividad estipulada por el Acueducto de Bogotá en su norma NS-085 "Criterios de Diseño de Sistemas de Alcantarillado" y/o si el uso de éste sea para eventos multitudinarios, el diseñador está obligado a presentar

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

un estudio previo que defina los requerimientos de acueducto y alcantarillado sanitario para el proyecto, para lo cual deberán presentar nuevamente solicitud de viabilidad de servicios, caso en el cual no serán válidas las condiciones de esta comunicación.

Es importante señalar que la localización de las redes de Acueducto y Alcantarillado que se mencionan en esta comunicación, se deben corroborar en el terreno mediante levantamiento topográfico por parte de los interesados.

DATOS TÉCNICOS PARTICULARES

Por medio de la presente le informo que el predio referido, según la localización enviada, tiene como coordenada el punto medio siguiente:

Plancha 227-IV-D-8 de Acueducto	Norte = 105.910 Este = 92.837
Plancha 227-IV-D-13 de Acueducto	
Plancha H-36 de Alcantarillado	
Plancha H-46 de Alcantarillado	

El Plan Parcial La Pampa cuenta con 4 unidades de Gestión las cuales se van a desarrollar de la siguiente manera:

La Unidad de Gestión No. 1 tiene un área neta de 27.038 m² en la cual se construyó el Colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla.

La Unidad de Gestión No. 2 tiene un área neta de 6.746,278 m² y un área útil de 4.249,43 m² de uso residencial.

La Unidad de Gestión No. 3 tiene un área neta de 35.651,16 m² estaba prevista para uso residencial y de servicios, con la presente solicitud se modifica el uso a solo residencial para construir un total de 870 viviendas.

La Unidad de Gestión No. 4 tiene un área neta de 12.799,40 m² de uso para servicios.

El plan parcial tiene **Factibilidad de Servicios** en las condiciones que se indican en esta comunicación.

Para la etapa de Solicitud Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos, se deberá informar por escrito al Acueducto de Bogotá, los requerimientos de caudal, de acuerdo con las densidades de población, viviendas por hectárea y usos del suelo definidos por la SDP, igualmente tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato M4MU0801F05 "DATOS TÉCNICOS GENERALES", los cuales dan lineamientos en las normas y actividades de diseño.

1. ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUÍDAS Y PROYECTADAS

Las zonas libres para las redes construidas y proyectadas están definidas en la norma del Acueducto de Bogotá NS-139 "Requisitos para la determinación del ancho mínimo del derecho de uso en redes de acueducto y alcantarillado".

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



BOGOTÁ
MEJOR

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 3 de 24

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (Corredor libre) (m)
6<16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
16<24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6
24<30	Hasta 2.5	4.8	9.6
	Más de 2.5	5.8	11.5
30<48	Hasta 3.0	5.8	11.5
	Más de 3.0	7.8	15.6
48<60	Hasta 3.5	7.8	15.6
	Más de 3.5	9.5	19.0

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

A continuación se presenta el listado de la infraestructura de acueducto y alcantarillado existente y proyectado en la zona del Plan Parcial. La nomenclatura utilizada corresponde a la de cada uno de los planos o proyectos mencionados.

ESPACIO EN BLANCO

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



BOGOTÁ
MEJOR

Handwritten signature and initials.

Página 4 de 24

Ilustración 1. Redes Matrices de acueducto existentes.



f

EAB - ESP



Feb 1

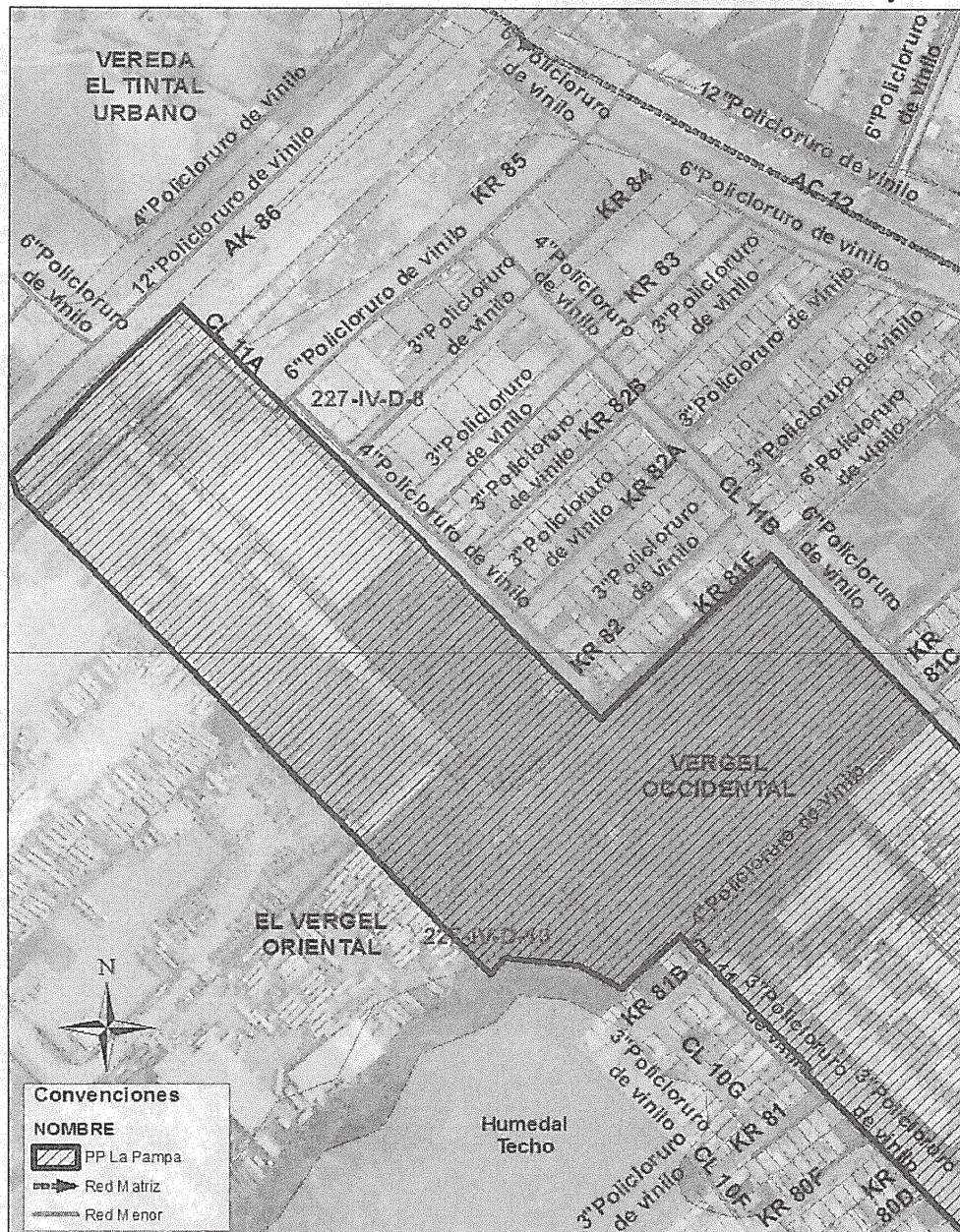


acueducto
AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÀ

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 5 de 24

Ilustración 2. Redes locales de acueducto existentes AK86 hasta la AK80 entre la CL11 y la CL 11B.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÀ
MEJOR**

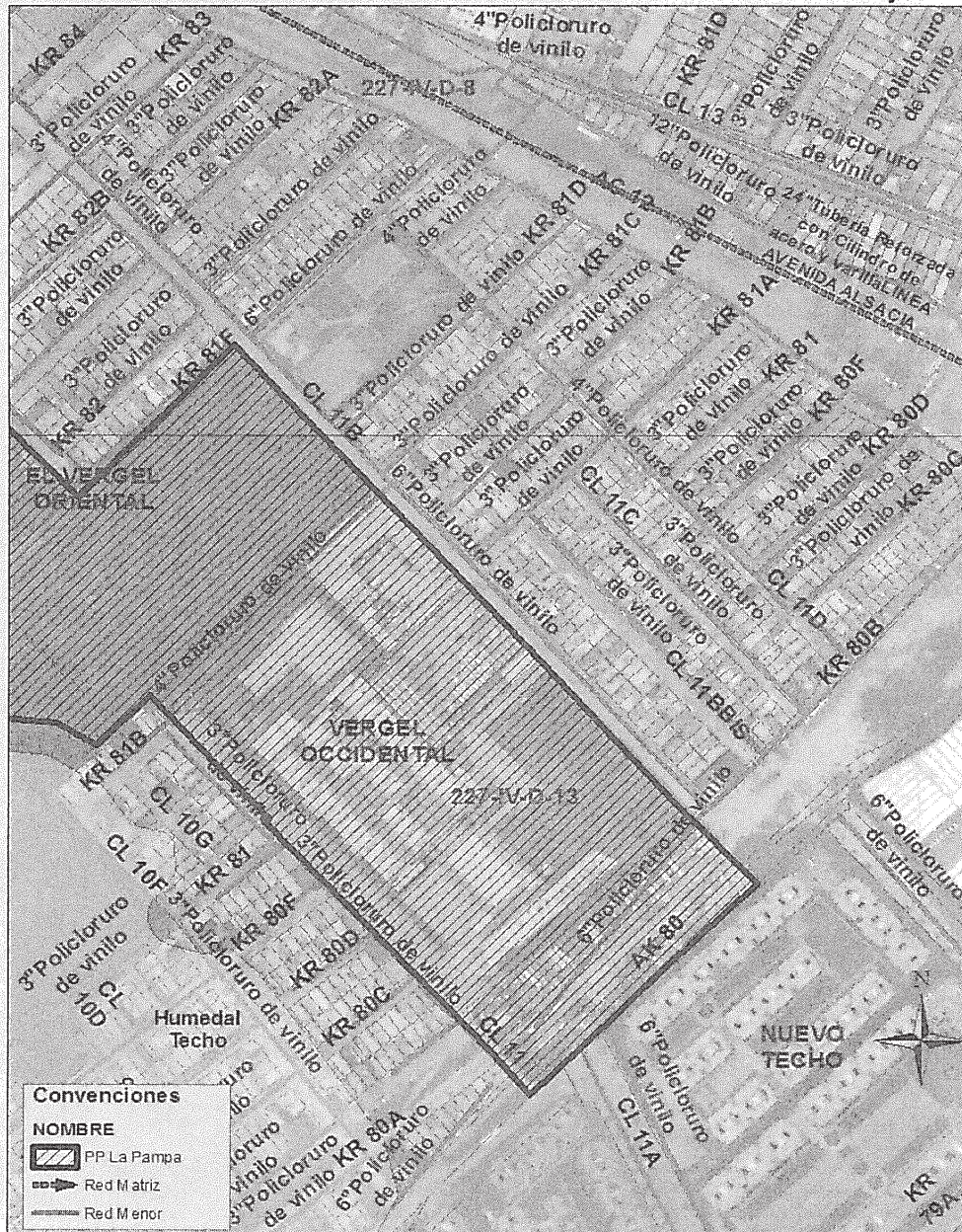


acueducto
AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 6 de 24

Ilustración 3. Redes locales de acueducto existentes AK86 hasta la AK80 entre la CL11 y la CL 11B.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 7 de 24

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	24" Tubería Reforzada con Acero y Varilla Avenida Alsacia	Red localizada sobre la AC 12 desde la AK 80 hasta la AK 86. Plancha 227-IV-D-8, 227-IV-D-13
Acueducto	1	3"-4"-6" Policloruro de Vinilo	Redes localizadas desde la CL 11A hasta la CL 11B entre la KR 81F y la KR 85. Plancha 227-IV-D-8, 227-IV-D-13
Acueducto	1	3"-4"-6" Policloruro de Vinilo	Redes localizadas desde la CL 11B hasta la CL 11D entre la KR 80B y la KR 81F. Plancha 227-IV-D-8, 227-IV-D-13
Acueducto	1	3 Policloruro de Vinilo	Redes localizadas desde la CL 10F hasta la CL 11 entre la KR 80B y la KR 81B. Plancha 227-IV-D-8, 227-IV-D-13

1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe, ni está proyectada)

* Consultar la información actualizada en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB en el siguiente link:

<http://eab-sigue.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6ad170bd1cdc450b823bd22d0786431d>

Formato: M4MU0801F02-01

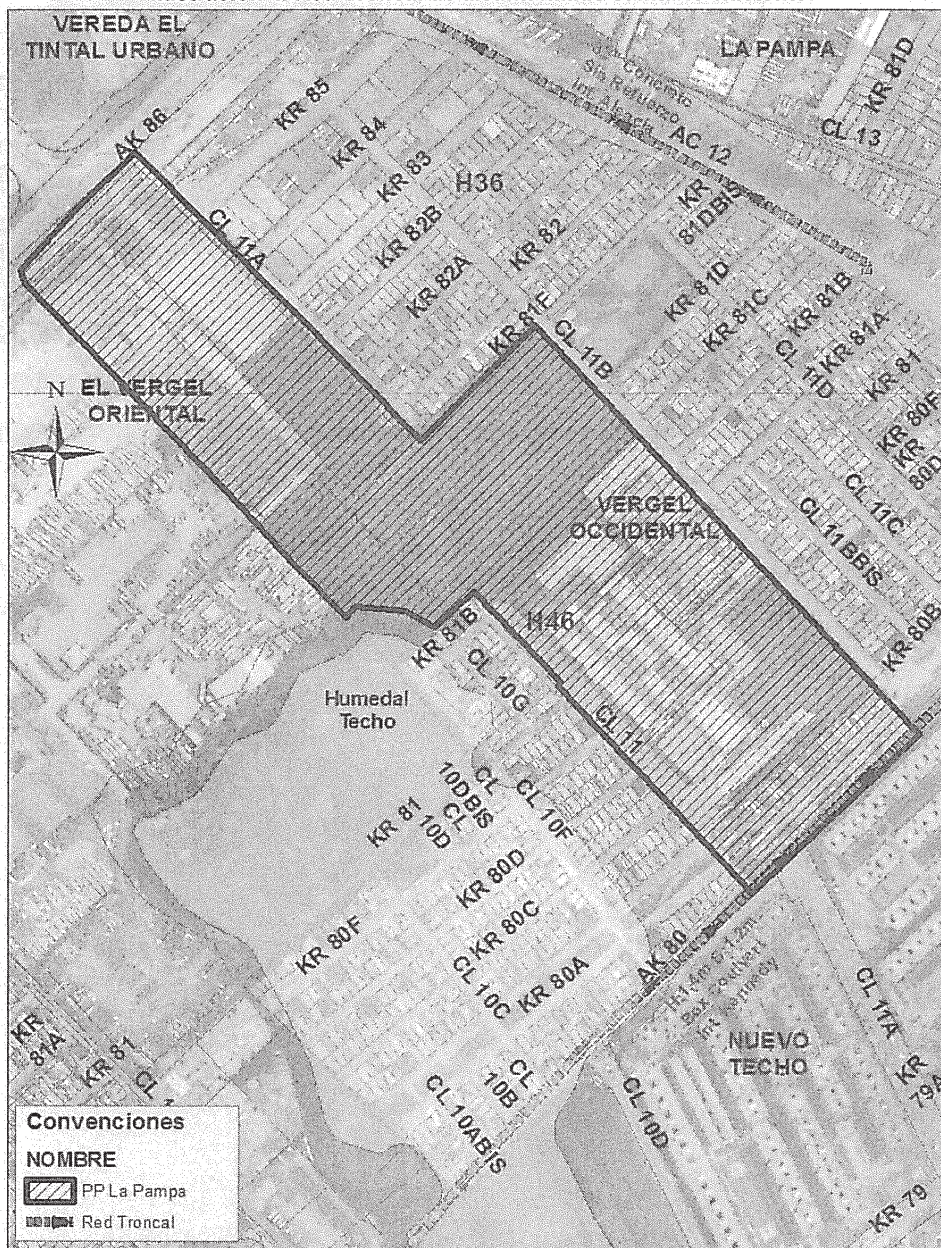
EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÀ
MEJOR**

Ilustración 4. Red Troncal de alcantarillado sanitario existente.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321, Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



BOGOTÁ
MEJOR



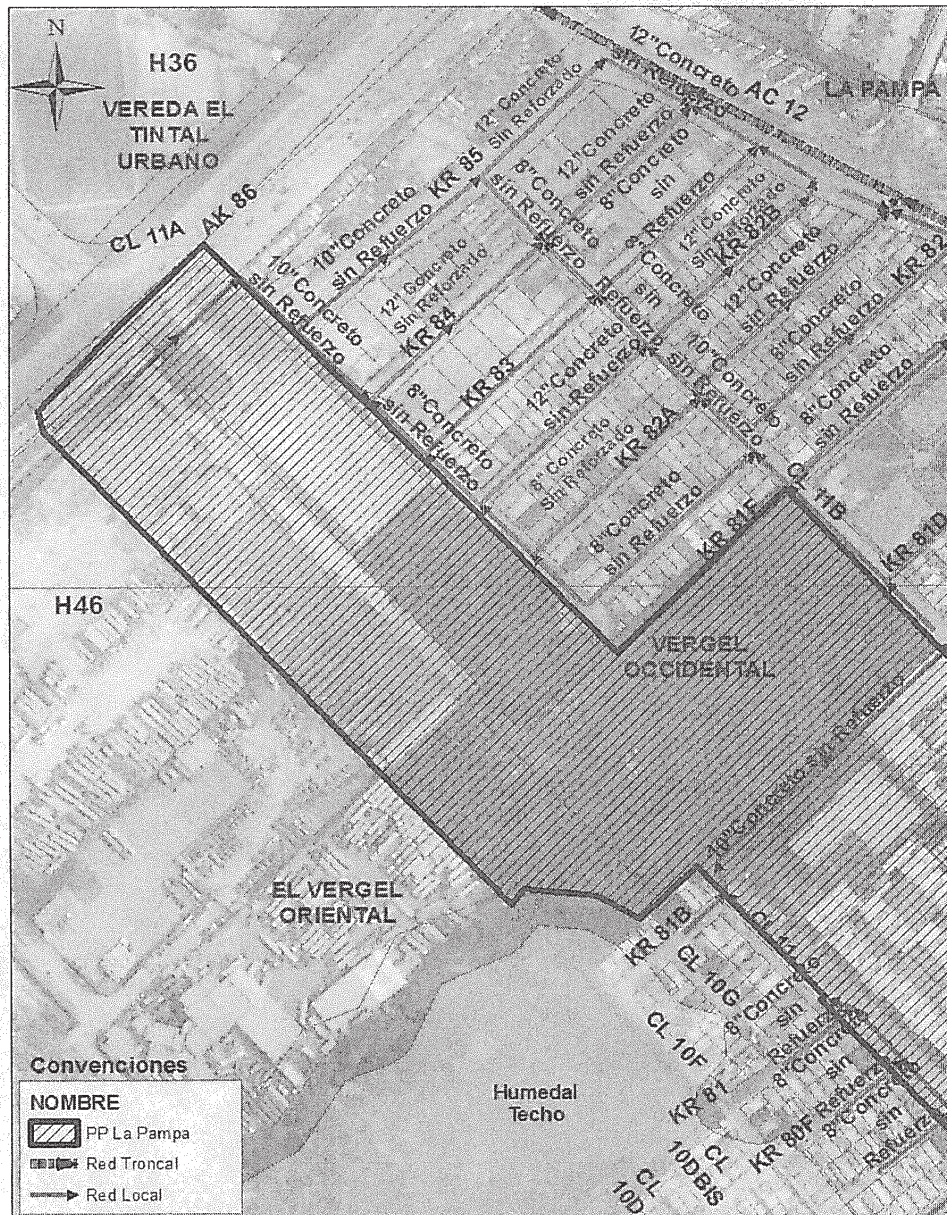
acueducto

AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 9 de 24

Ilustración 5. Redes locales de alcantarillado sanitario AK86 hasta la AK80 entre la CL11 y la CL 11B.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



BOGOTÁ
MEJOR

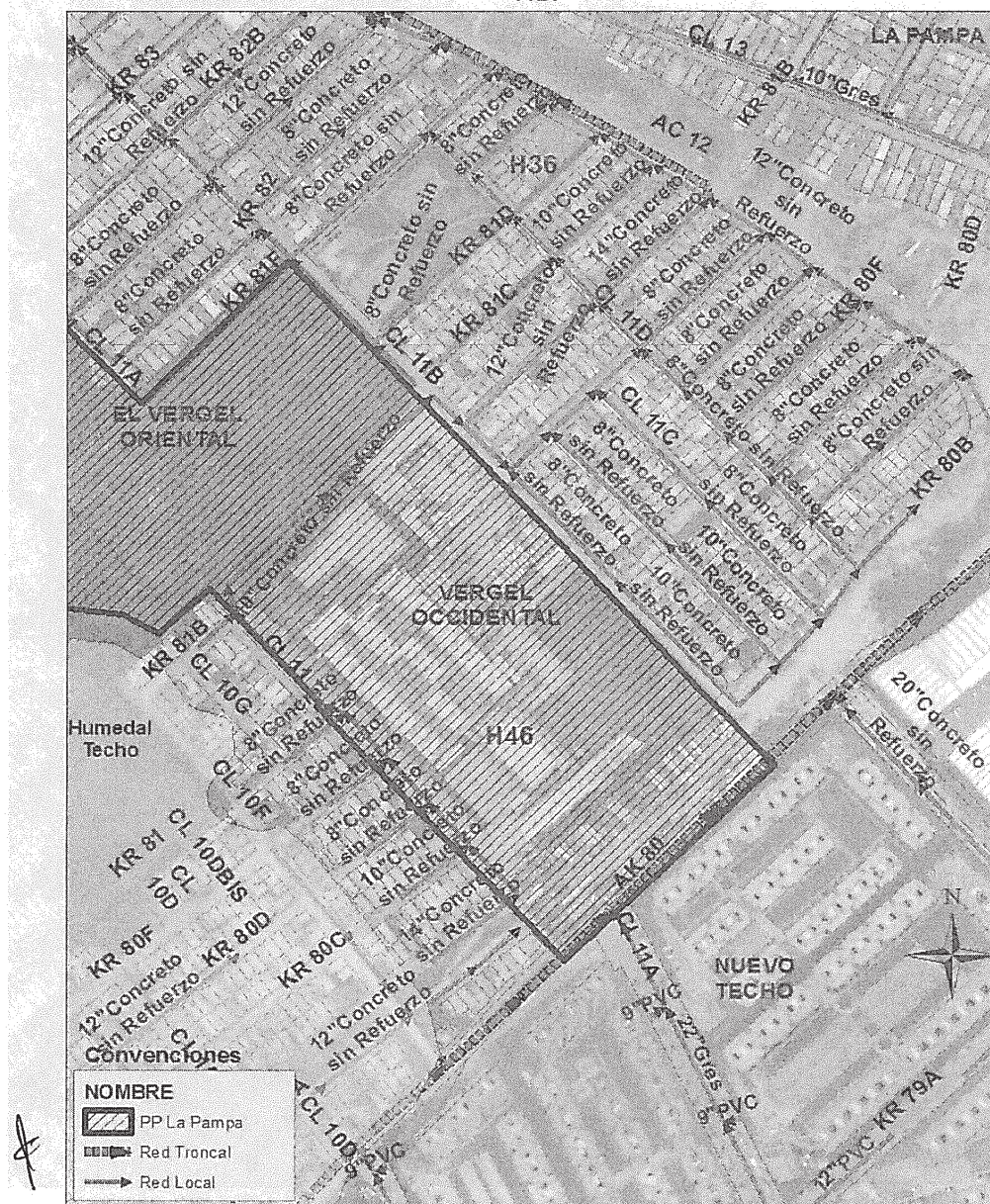


acueducto
AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 10 de 24

Ilustración 6. Redes locales de alcantarillado sanitario AK86 hasta la AK80 entre la CL11 y la CL 11B.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



BOGOTÁ
MEJOR

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 11 de 24

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Alcantarillado Sanitario	1	32" Concreto Sin Refuerzo Int. Alsacia	Red localizada sobre la AC 12 desde la KR 81B hasta la AK 86. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Sanitario	1	H:1.4m B:1.2m Box Culvert Int. Kennedy	Red localizada sobre la AK 80 desde la CL 10D hasta la AC 12. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Sanitario	1	8" - 10"-12" Concreto Sin Refuerzo	Redes localizadas desde la CL 11A hasta la CL 11B entre la KR 81F y la KR 85. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Sanitario	1	8" - 10"-12" Concreto Sin Refuerzo	Redes localizadas desde la CL 11B hasta la CL 11D entre la KR 80B y la KR 81F. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Sanitario	1	8" - 10"-14" Concreto Sin Refuerzo	Redes localizadas desde la CL 10F hasta la CL 11 entre la KR 80B y la KR 81B. Plancha H36 – H46.

*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe, ni está proyectada)

* Consultar la información actualizada en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB en el siguiente link:

<http://eab-sigue.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6ad170bd1cdc450b823bd22d0786431d>

Formato: M4MU0801F02-01

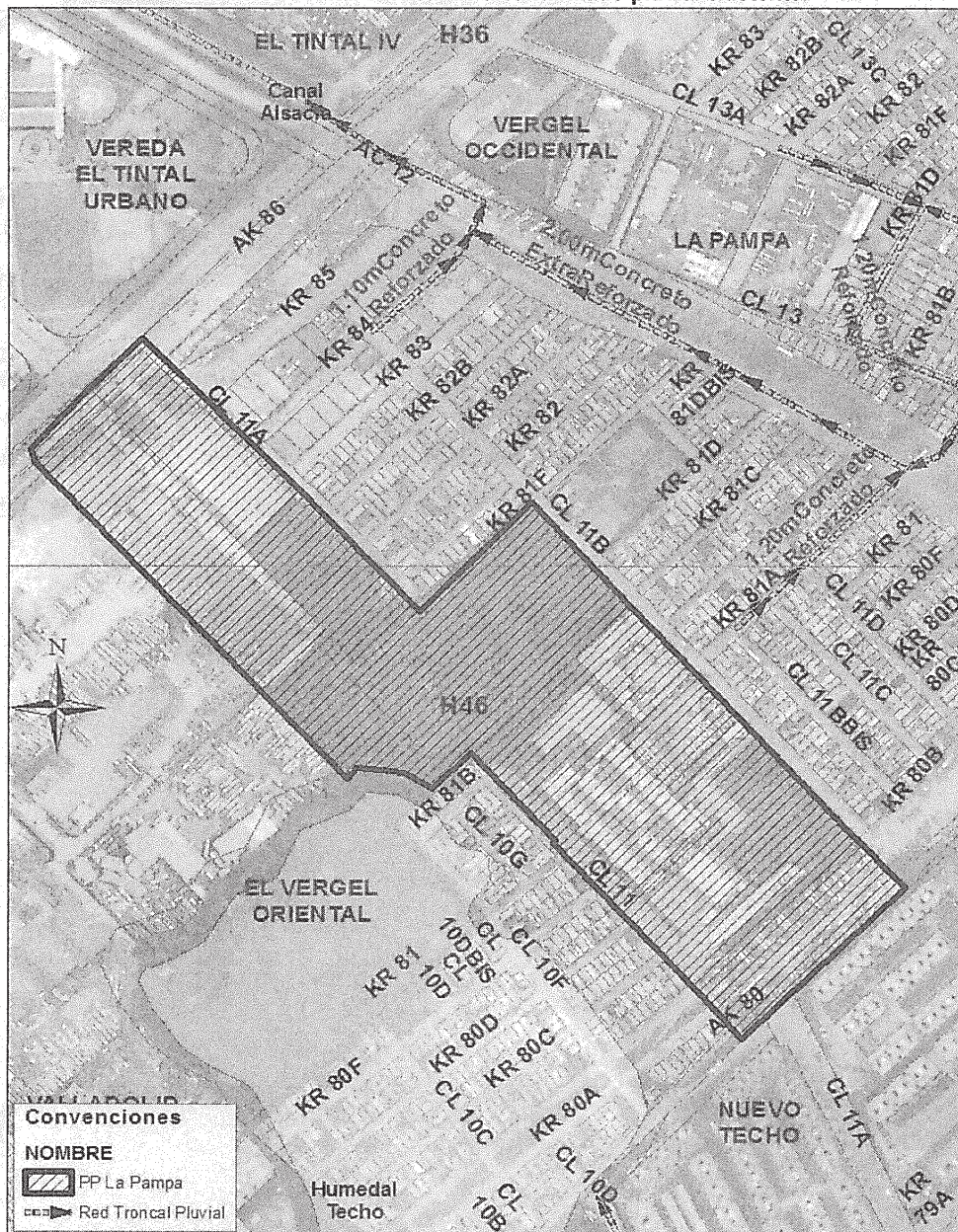
EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

Ilustración 7. Red Troncal de alcantarillado pluvial existente.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**



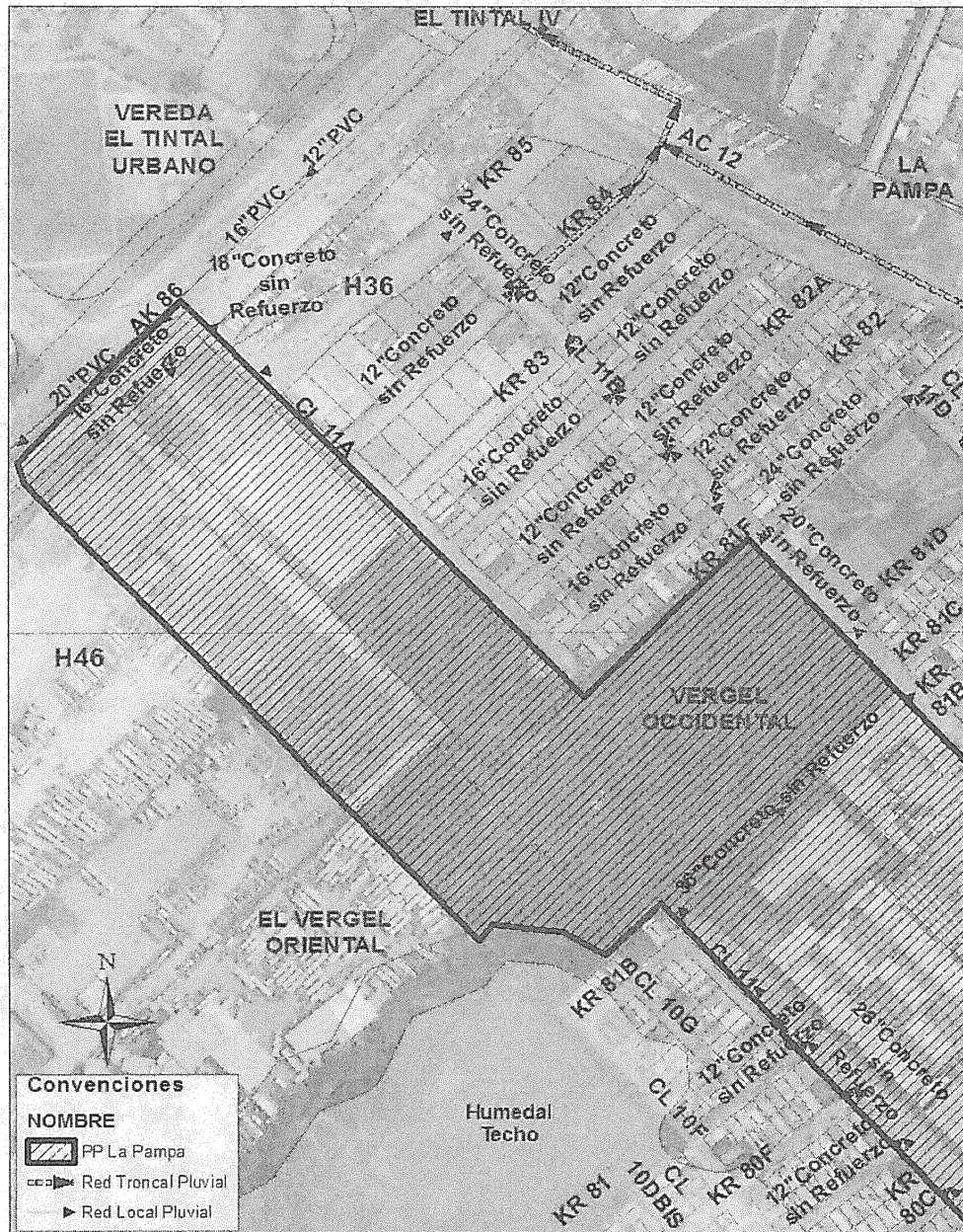
acueducto

AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 13 de 24

Ilustración 8. Redes locales de alcantarillado pluvial AK86 hasta la AK80 entre la CL11 y la CL 11B.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

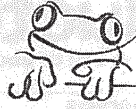
Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

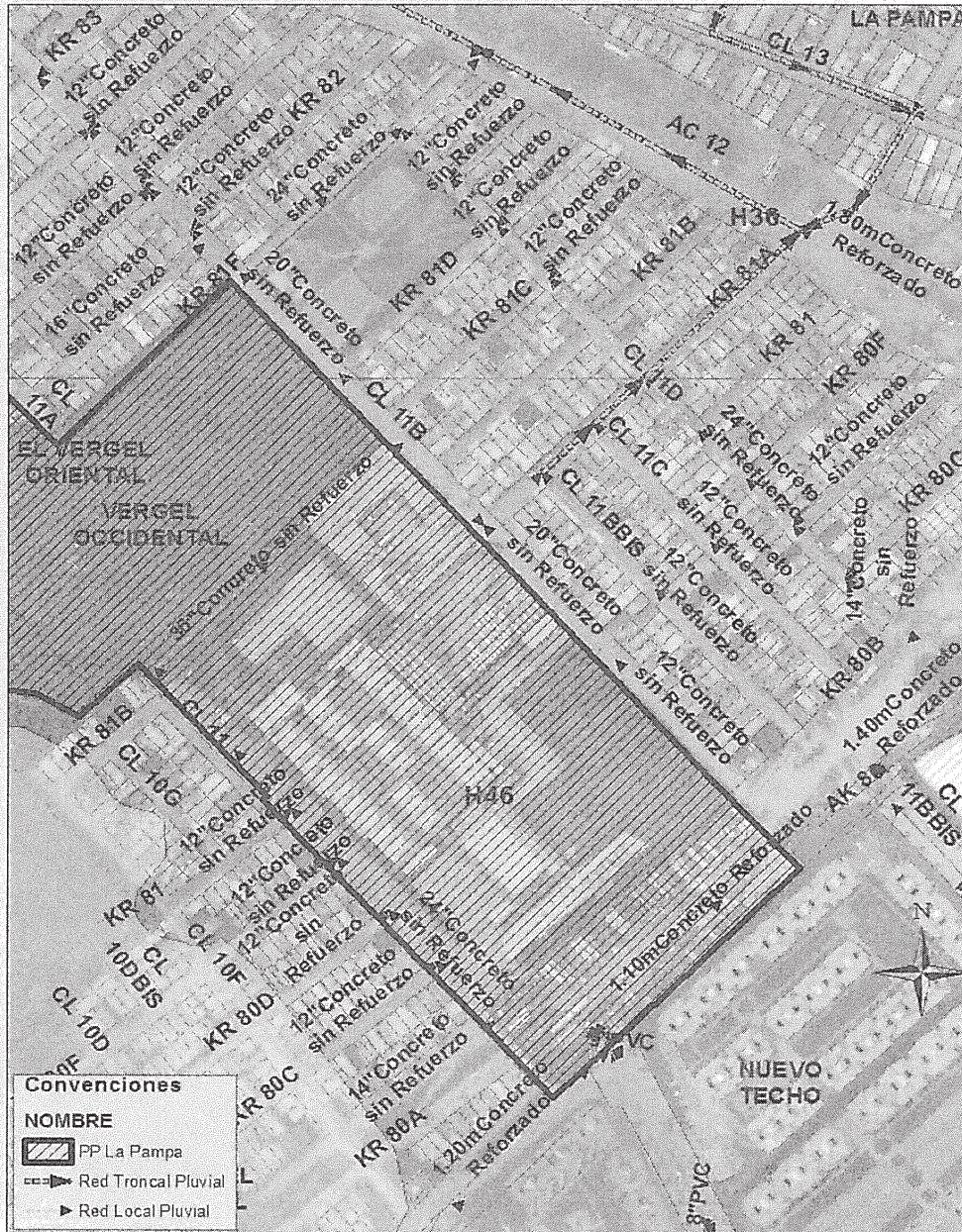


acueducto
AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 14 de 24

Ilustración 9. Redes locales de alcantarillado pluvial AK86 hasta la AK80 entre la CL11 y la CL 11B.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 15 de 24

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Alcantarillado Pluvial	1	2.00m Concreto Extra Reforzado	Red localizada sobre la AC 12 desde la KR 81B hasta la AK 86. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Pluvial	1	1.10m Concreto Extra Reforzado	Red localizada sobre KR 84 desde la CL 11B hasta la AC 12. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Pluvial	1	1.20m Concreto Extra Reforzado	Red localizada sobre KR 81A desde la CL 11B Bis hasta la AC 12. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Pluvial	1	12" - 16" - 18" - 24" Concreto Sin Refuerzo	Redes localizadas desde la CL 11A hasta la CL 11B entre la KR 81F y la KR 85. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Pluvial	1	12" - 14" - 20" - 24" Concreto Sin Refuerzo	Redes localizadas desde la CL 11B hasta la CL 11D entre la KR 80B y la KR 81F. Plancha H36 – H46.
Alcantarillado Pluvial	1	12" - 14"-24" Concreto Sin Refuerzo	Redes localizadas desde la CL 10F hasta la CL 11 entre la KR 80B y la KR 81B. Plancha H36 – H46.

*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe, ni está proyectada)

* Consultar la información actualizada en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la EAB en el siguiente link:

<http://eab-sigue.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6ad170bd1cdc450b823bd22d0786431d>

2. ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA GERENCIA CORPORATIVA AMBIENTAL, OFICIO 24300-2017-4383 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2017:

De acuerdo a la base de datos cartográfica de la EAB – ESP se brinda la información referente al inventario de cuerpos de agua que deben ser tenidos en cuenta dentro del Plan Parcial La Pampa. De acuerdo a la (ilustración 1), el Plan Parcial La Pampa no presenta en su interior cuerpos de agua.

Sin embargo este Plan Parcial limita con la Zona de Manejo de Preservación Ambiental del Humedal de Techo (ilustración 2) la cual se rige bajo el Decreto 190 de 2004, Artículo 95, en donde se clasifica al humedal de Techo como un Parque Ecológico Distrital de Humedal. De igual forma, el artículo 103 define el régimen de usos para la ZMPA, los cuales son: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**



Ilustración 1. Ubicación Plan Parcial La Pampa.



Ilustración 2. Detalle Limitación del Plan Parcial La Pampa con la ZMPA del Humedal de Techo.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 17 de 24

En adición a lo anterior se recomienda integrar los conceptos de Ecourbanismo y sostenibilidad ambiental dentro de la planeación del Plan Parcial La Pampa, con el fin de evitar conexiones erradas y posibles afectaciones al ecosistema del Humedal de Techo.

Finalmente se relacionan las coordenadas del amojonamiento de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal de Techo que limitan con el Plan Parcial La Pampa.

OBJECTID	NOMBRE	COD_MOJON	ESTE	NORTE
187011	Humedal de Techo	HTECH20028	92782,80	105850,60
194166	Humedal de Techo	HTECH20027	92749,30	105854,30

Tabla 1. Coordenadas del amojonamiento del Humedal de Techo intervenidas por el Plan Parcial La Pampa.

3. INFORMACIÓN PREDIAL

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN BIENES RAÍCES, OFICIO 25200-2017-01408 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017:

Una vez revisada la base de datos y cartografía predial con que cuenta la Dirección de Bienes Raíces, la Empresa de Acueducto no tiene predios de propiedad en este sector.

Así mismo, se informa que la EAB-ESP en el sector del Plan Parcial La Pampa, constituyó las siguientes Servidumbres:

1. Servidumbre para el Proyecto denominado "Sistema Troncal de Alcantarillado Sanitario y Pluvial de la cuenca del Tintal Canal Interceptor Alsacia". Esta servidumbre se constituye sobre una franja de terreno de 5111.802 m², sobre el predio identificado con nomenclatura Calle 11B No.80B-65, mediante Escritura Publica No. 2688 de 23 de diciembre de 2005 en la Notaría cuarenta y seis del Circulo de Bogotá, inscrita con el folio de matrícula No. 50C-1522342, (Ver Ilustración 1 Plano de localización).
2. Servidumbre para el Proyecto denominado "Sistema Troncal de Alcantarillado Sanitario y Pluvial de la cuenca del Tintal Canal Interceptor Alsacia". Esta servidumbre se constituye sobre una franja de terreno de 355.17 m², sobre el predio identificado con nomenclatura Calle 11 B No. 81A-09, mediante Escritura Publica No. 1567 de 06 de diciembre de 2006 en la Notaría sesenta y nueve del Circulo de Bogotá, inscrita con el folio de matrícula No. 50C-1439146, (Ver Plano de localización).

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÀ
MEJOR**



Ilustración 1. Plano de Localización.

4. POSIBILIDADES DE CONEXIÓN

4.1 ALCANTARILLADO

El urbanizador y/o constructor deberá solicitar Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos conforme a lo indicado en la resolución 755 del 10 de septiembre de 2014 "Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá". Los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial deberán proyectarse separados, bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), al interior del Plan Parcial.

De acuerdo a las densidades de población y usos del suelo definidos por la Secretaria Distrital de Planeación, deberán realizar la respectiva evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de los colectores a los que se realizarán entregas, determinando si presentan déficit, planteando las soluciones de refuerzo y /o renovación que sean necesarias, las cuales deberán contar con aceptación de la Zona 5 del Acueducto de Bogotá. Es importante señalar que los refuerzos podrán requerirse hasta sitios localizados por fuera de los límites del plan parcial. En el proyecto deberán figurar las notas correspondientes a los resultados de la inspección y condiciones de funcionamiento de los sistemas existentes.

4.1.1 ALCANTARILLADO SANITARIO

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN RED TRONCAL DE ALCANTARILLADO, OFICIO 25510-2016-01649 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017:

El sistema de alcantarillado del sector donde se localiza el Plan Parcial La Pampa, es separado y las

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

troncales existentes tienen capacidad suficiente, por lo cual no se requiere ampliación o refuerzo de redes; se deberán construir sistemas de alcantarillado separados, para entregar las aguas residuales a la red sanitaria que conduce al interceptor Alsacia.

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN SERVICIO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO ZONA 5, OFICIO 35100-2017-U&C-1946 DE 8 DE NOVIEMBRE DE 2017:

Para el desarrollo del Plan Parcial La Pampa se deberá tener en cuenta para la conexión del sistema sanitario lo siguiente:

- Red de $\varnothing 10''$ concreto sin refuerzo existente por la Av. Ciudad de Cali y Calle 11B.
- Red de $\varnothing 8''$ concreto sin refuerzo existente por la CL 11B.

4.1.2 ALCANTARILLADO PLUVIAL

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN RED TRONCAL DE ALCANTARILLADO, OFICIO 25510-2016-01649 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017:

El sistema de alcantarillado del sector donde se localiza el Plan Parcial La Pampa, es separado y las troncales existentes tienen capacidad suficiente, por lo cual no se requiere ampliación o refuerzo de redes; se deberán construir sistemas de alcantarillado separados, para entregar las aguas lluvias a la red Pluvial que conduce al Humedal de Techo o al Canal Alsacia; no obstante se debe verificar la capacidad de las redes menores.

Se debe considerar sistemas de amortiguación y retención, de manera que se asegure que el pico de escorrentía no se incremente, es decir, que los diseños se desarrollen bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) al interior del proyecto, de acuerdo a lo definido en el decreto 566 de 2014 sobre Política Pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá.

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN SERVICIO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO ZONA 5, OFICIO 35100-2017-U&C-1946 DE 8 DE NOVIEMBRE DE 2017:

Para el desarrollo del Plan Parcial La Pampa se deberá tener en cuenta para la conexión del sistema pluvial lo siguiente:

- Red de $\varnothing 16''$ concreto sin refuerzo existente por la Av. Ciudad de Cali y Calle 11B
- Red de $\varnothing 28''$ concreto sin refuerzo existente por la CL 11B.

El alcance de los análisis y estudios que deben realizar será definido por el Acueducto en la etapa de solicitud de Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos. La localización, distribución, longitud, diámetros de las nuevas redes de alcantarillado, se definirá en función de las características de la microcuenca de drenaje, tales como el coeficiente de escorrentía, porcentaje de zonas duras y verdes y los caudales máximos de diseño, que se obtengan con las metodologías de diseño vigentes al momento de elaborar los estudios y diseños de redes correspondientes al proyecto urbanístico.

Para el cálculo de los colectores y elementos del sistema pluvial y/o combinado, se tendrá en cuenta la intensidad calculada mediante la siguiente ecuación, para la cual se utilizan las coordenadas del nodo más próximo que son:

$$N = 105.910 \text{ y } E = 92.837$$

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 20 de 24

Ecuación a emplear:

$$I = C1 (d+X0)^{C2}$$

$$I = 2370.267 (d+19.6)^{-1.0253}, \text{ para 3 años}$$

$$I = 2801.091 (d+19.5)^{-1.03047}, \text{ para 5 años}$$

$$I = 3532.142 (d+20.3)^{-1.04402}, \text{ para 10 años}$$

$$I = 4256.54 (d+20.4)^{-1.04736}, \text{ para 25 años}$$

Dónde:

I = Intensidad en mm/hora

d = Duración en minutos

Es importante tener en cuenta que los resultados de la ecuación están dados en mm/hora; para obtener la intensidad en l/ha/s, se debe multiplicar por un factor de conversión de 2.77.

(Fuente: Resultados del contrato 2-02-26100-607-2003, Estudio y Revisión de las curvas IDF para la Sabana de Bogotá – INGETEC S. A.).

Los coeficientes de escorrentía que definan, deberán estar de acuerdo con los usos del suelo y con las especificaciones de la Norma NS-085.

4.2 ACUEDUCTO

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN RED MATRIZ DE ACUEDUCTO, OFICIO 25400-2017-2397 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2017:

De acuerdo con la información suministrada por el promotor, actualmente en el predio se encuentran disponibles 3 Unidades de Gestión, con un total de 52,700 m² disponibles para construcción. Así mismo, dentro de la información se menciona que en la Unidad de Gestión 3, que tiene un área de 35.651 m², se espera construir 870 viviendas. Con base en lo anterior, se calcula que cada vivienda en esta unidad tendrá un área de 40.9 m²; parámetro que si se aplica para las áreas restantes por construir, implica que en las demás unidades se podrían construir otras 415 viviendas. En total, el Plan Parcial tendría alrededor de 1285 viviendas, y si se supone una ocupación de 4 habitantes por vivienda y una dotación de 110 LHD, se estima que el predio tendría una población permanente de 5140 habitantes, los cuales demandarían un caudal medio de 6.5 L/s.

El Plan Parcial La Pampa se encuentra ubicado entre las Calles 10F y 11B, y entre las Carreras 80 y 86. Este predio hace parte del sector hidráulico S-02 de la Zona 5, y en particular, del área de servicio de la línea matriz "Avenida Alsacia" de Ø24", y que cuenta con dos salidas en Ø8", ubicadas a la altura de la Carrera 80 y de la Carrera 86, desde donde se le suministra agua a la zona sur de la unidad operativa a la cual pertenecen los predios de interés.

Al revisar la capacidad máxima de la infraestructura matriz mencionada anteriormente, así como el consumo actual estimado para su área de servicio, se concluye que la infraestructura matriz existente puede suministrar el caudal requerido por este predio. Sin embargo, es importante recalcar que este concepto se emite con base en un caudal calculado a partir de supuestos realizados por la Dirección de Red Matriz, por lo que previo a la emisión del concepto, se debe verificar que las proyecciones de caudal realizadas por el promotor del proyecto no superen el valor supuesto en esta factibilidad. Así mismo, se

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co

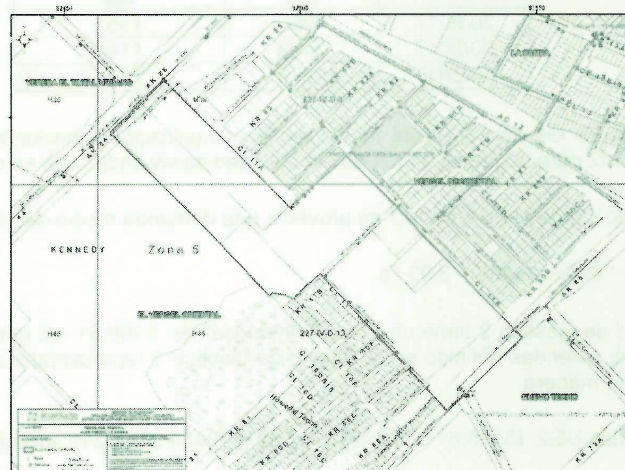


**BOGOTÁ
MEJOR**

deberá revisar la capacidad de las redes menores de acueducto del sector de interés, con el fin de determinar si son suficientes para asegurar el suministro de agua al predio.

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN SERVICIO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO ZONA 5, OFICIO 35100-2017-U&C-1946 DE 8 DE NOVIEMBRE DE 2017:

Se consultó el Decreto 452 de 2008, por el cual se adopta el Plan La Pampa, ubicado en la Localidad de Kennedy.



Con los siguientes resultados de acuerdo con el cuadro sacado del decreto mencionado, capítulo 5 en el artículo 19:

ARTÍCULO 19. BENEFICIOS. Los beneficios urbanísticos que corresponden a los aprovechamientos del suelo autorizados en este Plan Parcial, en metros cuadrados, son estimados así:

MANZANA	USO	Área Útil	Área Neta Urbanizable	Índice de Construcción	Área Construida
M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional Público	20.474,83	31.118,91	1,75	54.458,09
M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS	4.249,43	6.458,55	0,80	5.166,81
M2 (UG-3)	Vivienda VIS	8.325,47	12.653,56	0,80	10.122,82
M3 (UG-3)	Servicios	13.756,93	20.908,63	0,50	10.454,28
M3 (UG-4)	Servicios	7.300,09	11.095,13	0,53	5.923,15
TOTAL		54.106,75	82.234,78		86.125,16

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 22 de 24

- La Unidad de Gestión 1 que corresponde al Colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla, de acuerdo con información de facturación para la cuenta contrato 12079558 tiene una demanda de:

Vigencias	Último Consumo m3	Consumo Promedio m3
20/2017	242	1352
30/2017	3480	1142
40/2017	2876	1714

- La Unidad de Gestión 3 según indica en la comunicación mencionada tiene un área neta de 35651,16 m2 para la que se afirma que la totalidad de viviendas que se construirán es de 870.

De acuerdo con la norma NS-031 se proyecta una demanda media diaria para estrato 3

$$(3.4 * 115 * 870) / 86400 = 3.93 \text{ l/s}$$

- La Unidad de Gestión 2 tiene un "Área Construida" de 5166.81 m2 que comparativamente con el número de viviendas definido en la Unidad de Gestión 3 representaría una demanda calculada de la siguiente manera:

$$\text{No Viviendas UG2: } (5166.81 * 870) / (10122.82 + 10454.28) = 219 \text{ viviendas UG 2}$$

De acuerdo con la norma NS-031 se proyecta una demanda media diaria para estrato 3

$$(3.4 * 115 * 219) / 86400 = 1 \text{ l/s}$$

- La Unidad de Gestión 4 cuenta con área construida de 5923.15 m2, para los cuales se realiza la estimación de la demanda de la siguiente manera:

A partir del Capítulo 3, artículo 12 del Decreto 452 de 2008 se define el uso principal de la manzana 3 - Unidad de Gestión 4, para Servicios Empresariales de Logística (Bodegas) y aplicando la norma NTC-1500 para uso comercial con 20 l/m2/día se obtiene:

$$(20 * 5923.15) / 86400 = 1.37 \text{ l/s de caudal medio diario}$$

De acuerdo con los datos presentados arriba la demanda media diaria del Plan Parcial la Pampa se estima en aproximadamente 7 l/s.

El Plan Parcial La Pampa se ubica al interior de la Unidad Operativa 50206 - Alsacia en su extremo sur - occidental.

Para el desarrollo del Plan Parcial La Pampa, se deberá tener en cuenta para la conexión del sistema de acueducto lo siguiente:

Existe antecedentes operativos que indican que la línea de Ø8" identificada con el IDSIG 5LP41239 con

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321, Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

numero de obra 19463 no está continua (por obras de alcantarillado) en el cruce de la AC 12 X AK 80, al costado sur oriental, en vista de lo cual debe diseñarse y construirse.

- Red de Ø8" desde la línea de Ø12" aguas abajo de la VRP ubicada en el mismo cruce vial al norte y que debe empatar a las redes de Ø6" al costado sur occidental del mismo cruce.
- Debe cerrarse el enmallado en Ø6" desde la calle 11 B por carrera 81 F hasta la carrera 85 por calle 11 A, siguiendo el perímetro norte del Plan parcial sobre la calle 11 A.
- Debe tenerse en cuenta que dentro del diseño del Plan Parcial para Acueducto (NS-036) se contemple integrar y mantener el suministro de los usuarios aledaños y normalizados al norte del humedal de Techo y hasta la calle 11, entre la carrera 80 A hasta la carrera 81 B.

Se deberá garantizar que la cota mínima urbanizable de los predios sea mayor a la cota rasante de las vías aledañas existentes.

De otra parte, mediante Estudio de Suelos y análisis geotécnico, se deberá garantizar que con los trabajos de excavación y las cargas propias del plan parcial no se afectarán las redes de acueducto y alcantarillado existentes en el sector.

5. LINEAMIENTOS TÉCNICOS REDES INTERNAS

1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto como alcantarillado.
2. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).
3. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad por estar el drenaje por debajo de la cota de la red se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto y buen funcionamiento.
4. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes dependiendo de la concepción del diseño del proyecto.
5. Lo correspondiente a la instalación de los medidores tanto totalizadoras como de las redes internas de acueducto deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del ACUEDUCTO.

6. COBROS Y COMPROMISOS ESPECIALES

El urbanizador y/o constructor responsable pagará lo correspondiente a los compromisos especiales de acuerdo con lo estipulado en la Carta de Compromiso.

7. OTRAS CONSIDERACIONES

1. Si el predio presenta cambios morfológicos, disposición de escombros, rellenos que deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo al uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios en cuanto las actuales disposiciones ambientales debe tramitar ante La Secretaría Distrital de Ambiente los permisos respectivos.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



BOGOTÁ
MEJOR

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Página 24 de 24

2. El constructor y/o urbanizador deberá realizar apiques para localizar e inspeccionar en terreno las redes antes mencionadas. Así mismo, deberá revisar la capacidad hidráulica de aquellas a las que se va a conectar teniendo en cuenta los usos del suelo y la redensificación.
3. En caso de requerir servidumbre, el urbanizador y/o constructor deberá tramitarla ante la entidad competente.

Adicional a la presente Factibilidad de Servicio, hace parte integral de ésta, el formato M4MU0801F05 **"DATOS TÉCNICOS GENERALES"**, los cuales puede adquirir en la Planoteca de la EAB.

Una vez se adopte el Plan Parcial, el urbanizador y/o constructor deberá continuar ante la EAB con el trámite de Disponibilidad de Servicio, mediante solicitud según Formato M4MU0801F03-01 **"SOLICITUD CERTIFICACIÓN DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA DE SERVICIOS PÚBLICOS"**

Cordialmente,



FABIO ALBERTO LOPEZ GIRALDO
Gerente Corporativo de Servicio al Cliente

Elaboró:	Cristian Fabián Moreno Lozano
Revisó:	Sandra Parra Beltrán
Aprobó:	Isela Sarmiento F, Profesional Especializado
	Francisco Castiblanco González, Director de Apoyo Técnico
Contrato:	1-02-30500-URB-00757-2016
Consecutivo:	30500-2017-URB-757-1077
Anexos:	1 Salidas Graficas de acueducto 1 Salidas Graficas de alcantarillado sanitario 1 Salidas Graficas de alcantarillado pluvial
Copias:	Consecutivo, Fólder de la urbanización.

Formato: M4MU0801F02-01

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ
MEJOR**

**ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA
CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA PAMPA
LOCALIDAD DE KENNEDY
(Diciembre 16 de 2022)**

CONSIDERACIONES PREVIAS:

En el marco de la adopción del Decreto Distrital 452 de 2008, el estudio técnico y análisis comparativo de norma elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, determinó la configuración de hechos generadores de plusvalía, comparando la situación normativa establecida en el Acuerdo Distrital 26 de 1996 (Reglamentario del Acuerdo 6 de 1990) frente al Decreto Distrital 190 de 2004 - POT. En el mismo, se concluyó que, para la acción urbanística aprobada en el año 2008, se configuraron hechos generadores de plusvalía por la modificación en el régimen o zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma complementa y reemplaza algunos contenidos del estudio normativo realizado con la adopción del Decreto Distrital 452 de 2008 y se elabora con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en la modificación del Plan Parcial “La Pampa” ubicado en la localidad de Kennedy, con formulación presentada mediante el radicado SDP n.º 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017, por los señores Ernesto Ángulo García y Leandro Alberto García Albarracín, quienes actúan en calidad de apoderados de la sociedad Global de Inversiones y Construcciones S.A.S.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y la expedición del Acuerdo 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea por el cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Es importante precisar que la determinación de hechos generadores de plusvalía ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación. En este orden, las competencias asignadas en el artículo 18º del Decreto Distrital 020 de 2011, “*Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía*”, establecen que la determinación del hecho generador de plusvalía, en aplicación específica de las disposiciones normativas para cada acción urbanística en Bogotá, se constituye en el soporte urbanístico mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, efectúa el cálculo y liquidación del efecto plusvalía.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

Para efecto de considerar, si por la adopción de la modificación del plan parcial del asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma parte de la base normativa descrita a continuación:

1. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto Distrital 452 del 23 de diciembre de 2008 se adoptó el Plan Parcial “La Pampa”, ubicado en la Localidad de Kennedy, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”. Este acto administrativo determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de habitabilidad, sin superar los índices de construcción máximos establecidos.

Al respecto, el Decreto Distrital 436 de 2006 “*Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios*”, establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, como un mecanismo de financiación de los costos del desarrollo urbano.

En este contexto, y acogiéndose al párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los señores Ernesto Ángulo García y Leandro Alberto García Albarracín mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2017-65250 del 23 de noviembre de 2017, presentaron ante ésta Secretaría la solicitud de formulación para la modificación del Plan Parcial “La Pampa” de Kennedy, argumentando la necesidad de establecer usos de comercio y vivienda en la unidad de gestión UG-3, ya que inicialmente en el Decreto Distrital 452 de 2008, en esa unidad de gestión se aprobaron los usos de Servicios empresariales de logística (Bodega), servicio de llenado de combustible como uso complementario; vivienda VIS y comercio y servicios personales de escala vecinal como uso complementario.

En este orden, una vez surtido el proceso que fundamenta esta decisión, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución N.º 1319 de 2020 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Pampa” ubicado en la Localidad de Kennedy*”.

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 452 de 2008 que adoptó el Plan Parcial “La Pampa”, frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N.º 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

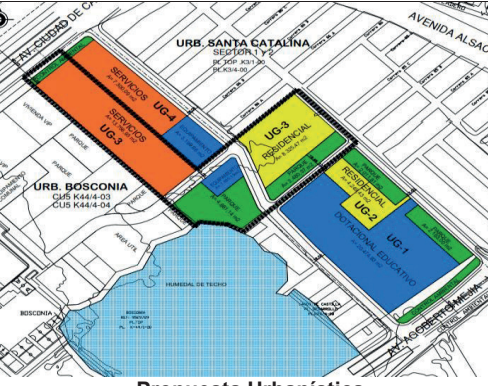
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999

2. BASE NORMATIVA

Situación normativa anterior Decreto Distrital 452 de 2008, Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 436 de 2006.	Situación normativa actual Propuesta de modificación - Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 436 de 2006.
Tratamiento de Desarrollo Área Urbana Integral – Zona Residencial y Área de Actividad Industrial – Zona Industrial UPZ 46 Castilla	Tratamiento de Desarrollo Área Urbana Integral – Zona Residencial y Área de Actividad Industrial – Zona Industrial UPZ 46 Castilla
 Propuesta Urbanística Decreto Distrital 452 de 2008	 Propuesta Urbanística Modificación Plan Parcial
Clasificación del Suelo: Urbano	Clasificación del Suelo: Urbano
Normas de Desarrollo por Urbanización	
POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006 Cesión Parques y Equipamiento: Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es el 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: - 17% del área neta urbanizable, para parques. - 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público. Para productos diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario VIP, el Plan Parcial debe cumplir con un estándar mínimo de 4m2 por habitante.	POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006 Cesión Parques y Equipamiento: Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es el 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: -17% del área neta urbanizable, para parques. -8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público. Para productos diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario VIP, el Plan Parcial debe cumplir con un estándar mínimo de 4m2 por habitante.
Control ambiental: No se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.	Control ambiental: No se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.
Normas de desarrollo por Construcción	

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

USOS

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.

En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial "La Pampa", se aprobaron mediante el Decreto Distrital 452 de 2008, los siguientes usos específicos:

Área Urbana Integral – Zona Residencial y Área de Actividad Industrial – Zona Industrial.

MANZANA	TIPO	USO
M 1 -L1 (UG-1)	Principal	Dotacional educativo Escala Zonal
M 1 -L2 (UG-2)	Principal	Vivienda VIS
M2 (UG-3)	Principal	Vivienda VIS
M3 (UG-3)	Principal	Servicios empresariales de logística (Bodegas) Escala Metropolitana
M3 (UG-4)	Principal	Servicios empresariales de logística (Bodegas) Escala Metropolitana

USOS

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Para el desarrollo de la modificación del Plan Parcial "La Pampa", se proponen los siguientes usos específicos:

Área Urbana Integral – Zona Residencial y Área de Actividad Industrial – Zona Industrial.

UNIDAD DE GESTIÓN	MANZANA	USO PRINCIPAL
1	M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional educativo
2	M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS
3	M2 (UG-3)	Vivienda Tipo 4
	M3 (UG-3)	Vivienda Tipo 4
4	M4 (UG-4)	Servicios

Nota: Para la Unidad de Gestión 3, se contempla el Comercio Vecinal como uso complementario (Servicios personales de escala vecinal, en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana).

Normas de desarrollo por Construcción

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Índices de Construcción Resultantes por Producto Inmobiliario (Decreto Distrital 436 de 2006).

MANZANA	USO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional Público	1,75
M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS	0,80
M2 (UG-3)	Vivienda VIS	0,80
M3 (UG-3)	Servicios	0,50
M3 (UG-4)	Servicios	0,53

Los índices de construcción finales autorizados en el Plan Parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Índices de Construcción Resultantes y Adicionales por Producto Inmobiliario (Decreto Distrital 436 de 2006).

Unidad de Gestión (Manzana)	Producto Inmobiliario	I.C. Resultante	I.C. Final
UG1 (Mz1)	Dotacional	1,75	1,75
UG2 (Mz1)	Vivienda VIS	0,80	0,80
UG3 (Mz2)	Vivienda Tipo 4	1,20	1,75
UG3 (Mz3 L1)	Comercio Vecinal	N/A	0,13
UG3 (Mz3 L2)	Vivienda Tipo 4	1,20	1,75
UG4 (Mz4)	Servicios	1,00	0,53

Los índices de construcción finales autorizados en el Plan Parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

En las Manzanas de la Vivienda Tipo 4, se incluye el área construida correspondiente al comercio vecinal, en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana; es decir, que dentro del índice de construcción final asignado a la vivienda tipo 4 se incluye el índice de construcción del comercio vecinal.

En la propuesta de modificación, se configura una Carga General por producto inmobiliario en la edificabilidad resultante y adicional.

Si con posterioridad a la adopción del presente Plan Parcial se pretende acceder a una edificabilidad adicional a la autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios, será necesario solicitar un nuevo estudio técnico y análisis comparativo de norma, sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, a la Secretaría Distrital de Planeación.

3. CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del plan parcial “La Pampa”, estaba clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008 (acto administrativo que reglamentó el plan parcial en estudio). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

190 de 2004, el Plan Parcial se encuentra en Área Urbana Integral - Zona de Actividad Residencial y Área de Actividad Industrial - Zona Industrial de manera que, al adoptarse la modificación del presente Plan Parcial, **NO** se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en los dos escenarios normativos.

- Configuración del Área Útil:

CUADRO GENERAL DE AREAS							
Descripción	UG-1 ÁREA M2	UG-2 ÁREA M2	UG-3 ÁREA M2	UG-4 ÁREA M2	PROPIETARIO 2A ÁREA M2	TOTALES ÁREA M2	%
1. AREA BRUTA	27.038,97	6.746,40	38.646,66	13.106,44	6.112,21	91.650,68	
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO			402,89			402,89	0,44
2.1 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL			402,89			402,89	0,44
2.1.1 Ronda Hidráulica Humedal de Techo (Cesión adicional)			402,89			402,89	0,44
2.2 MALLA VIAL ARTERIAL					6.112,21	6.112,21	
2.2.1. Reserva Avenida Agoberto Mejía					6.112,21	6.112,21	
3. SUELO OBJETO DE REPARTO (1-2)	27.038,97	6.746,40	38.243,77	13.106,44		85.135,58	100,00
4. SUELO DE CARGAS GENERALES			1.930,78	307,28		2.238,06	2,63
4.1 RESERVA VIAL			1.072,37	307,28		1.379,65	1,62
4.1.1 Av. Ciudad de Cali			1.072,37	307,28		1.379,65	1,62
4.2 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL			858,41			858,41	1,01
4.2.1 Z.M.P.A. Humedal de Techo			858,41			858,41	1,01
5. AREA NETA URBANIZABLE (3-4)	27.038,97	6.746,40	36.312,99	12.799,16		82.897,52	97,37
5.1 AREA NETA USO DOTACIONAL	27.038,97					27.038,97	
5.2 AREA NETA OTROS USOS		6.746,40	36.312,99	12.799,16		55.858,55	
6. AREA BASE CALCULO DE CESIONES (ANU-C.A)	27.038,97	6.746,40	35.841,64	12.379,98		82.006,99	
6.1 AREA BASE CALCULO DE CESIONES USO DOTACIONAL	27.038,97					27.038,97	
6.2 AREA BASE CALCULO DE CESIONES OTROS USOS		6.746,40	35.841,64	12.379,98		54.968,02	
7. CESIONES PÚBLICAS (7.1+7.2+7.3)	2.163,01	2.001,85	12.168,15	3.199,60		31.705,66	
7.1 CONTROL AMBIENTAL			471,35	419,18		890,53	1,09
7.1.1 Control Ambiental 1			453,55				

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

CUADRO GENERAL DE AREAS							
Descripción	UG-1 ÁREA M2	UG-2 ÁREA M2	UG-3 ÁREA M2	UG-4 ÁREA M2	PROPIETARIO 2A ÁREA M2	TOTALES ÁREA M2	%
7.1.2 Control Ambiental 2			17,80				
7.2 MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	4.401,49	485,07	4.506,38	1.879,57		11.272,51	13.75
7.2.1 Acceso			67,84				
7.2.2 Salida			59,80				
7.2.3 Calle 11A V-5			2038,66				
7.2.4 Kra 81 F V-6			1919,24				
7.2.5 Kra 81 C V-7			420,84				
7.3 CESIÓN TOTAL PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL	2.163,01	2.011,85	12.168,15	3.199,60		19.542,61	23.93
7.4 CESIÓN TOTAL PARA PARQUES PUBLICOS	2.163,01	2.011,85	10.563,10			14.737,96	17.97
7.4.1 Parque de Cesión 3-1			1.707,23			1.707,23	
7.4.2 Parque de Cesión 3-2			4.839,09			4.839,09	
7.4.3 Parque de Cesión 3-3 (Parcial)			835,83			835,83	
7.4.4 Zona verde C		2.011,85				2.011,85	
7.4.5 Zona verde D	2.163,01					2.163,01	
7.5 CESION ADICIONAL PARQUE			3.180,95			3.180,95	
7.5.1 Parque incremento de edificabilidad Parque 3-3 (Parcial)			3.180,95				
Total Parque 3-3			4.016,78			4.016,78	
7.6 CESION EQUIPAMIENTO COMUNAL			1.605,05	3.199,60		4.804,65	5.86
7.6.1 Equipamiento Comunal 1				3.199,60		3.199,60	
7.6.2 Equipamiento Comunal público 2			1.605,05			1.605,05	
8. AREA UTIL	20.474,46	4.249,48	19.167,10	7.300,81		51.191,85	62.42
8.1 AREA UTIL USO DOTACIONAL	20.474,46					20.474,46	
8.1.1 Manzana 1 (MZ-1)	20.474,46						
8.2 AREA UTIL COMERCIO Y SERVICIOS			2.085,70	7.300,81		9.386,51	
8.2.1 MZ-3/ Lote 1 (Com. Vec.)			2.085,70				
8.3 AREA UTIL USO RESIDENCIAL		4.249,48	17.081,40			21.330,88	
8.3.1 MANZANA 3 Lote 2			9.895,20				
8.3.2 MANZANA 2			7.186,20				

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Nota: El presente cuadro general de áreas contiene ajustes y precisiones en áreas, derivados de las precisiones cartográficas, incorporaciones y actualizaciones adelantadas ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD desde la adopción del instrumento en el año 2008 y hasta la fecha de adopción de la presente modificación. Lo anterior en todo caso, no afecta situaciones jurídicas consolidadas bajo las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 por el cual se adoptó el Plan Parcial. En consecuencia, el presente cuadro de áreas aplica para todos los licenciamientos futuros una vez entre en vigencia la presente modificación.

4. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

El cálculo del potencial de edificabilidad de la modificación del plan parcial, se realiza para cada Unidad de Gestión o Actuación Urbanística, de acuerdo con la norma específica que aplica en el correspondiente escenario normativo. Para tal efecto, se tiene en cuenta el máximo potencial permitido entre el escenario del Decreto Distrital 452 de 2008 y el máximo autorizado con la norma de la presente modificación. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, según el producto inmobiliario tipo, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

4.1. Configuración del Área Construida: - Unidad de Gestión o Actuación N° 2, 3 y 4:

ESCENARIO ANTERIOR - EDIFICABILIDAD DECRETO 452 DE 2008						
Descripción	UG 1	UG2	UG3		UG4	Total (m2)
Producto Inmobiliario	Dotacional (Mz 1 L1)	Vivienda VIS (Mz 1 L2)	Vivienda VIS (Mz 2)	Servicios (Mz 3)	Servicios (Mz 3)	31
Área Neta Urbanizable (m2)	31.118,91	6.458,55	12.653,56	20.908,63	11.095,13	82.834,78
I.C. Propuesto	1,75	0,8	0,8	0,5	0,53	
Área Total Construida (m2) (I.C. Final) (*) (**)	54.458,09	5.166,81	10.122,85	10.454,32	5.923,15	86.125,25

4.2. Configuración del Área Construida: - Unidad de Gestión o Actuación N° 2, 3 y 4:

ESCENARIO ACTUAL - EDIFICABILIDAD PROPUESTA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL							
Descripción	UG 1	UG2	UG3			UG4	Total (m2)
Producto Inmobiliario	Dotacional (Mz 1 L1) (*)	Vivienda VIS (Mz 1) (*)	Vivienda Tipo 4 (Mz 2)	Comercio Vecinal (MZ 3 L1) (***)	Vivienda Tipo 4 (Mz 3 L2)	Servicios (Mz 4) (*)	
Área Neta Urbanizable (m2)	31.118,91	6.458,55	13.614,60	3.951,46	18.746,93	11.095,13	

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

I.C. Resultante	0	0,8	1,2	0	1,2	1,0	
Área Construida (m2) (I.C. Resultante)	N/A	5.166,84	15.994,66	N/A	22.153,46	11.095,13	54.410,09
I.C. Final	1,75		1,75	0,13	1,75	0,53	
Área Total Construida (m2) (I.C. Final) (**)	54.458,09	5.166,84	23.825,55	500	32.807,13	5.923,15	122.680,76

Nota 1(*): En la medida en que la Unidad de Gestión 1 (Uso Dotacional), desarrolló su proyecto en el marco del Decreto Distrital 452 de 2.008, gestionando licencia de urbanismo y de construcción, los aprovechamientos en edificabilidad básica y adicional producto del sistema de reparto de cargas y beneficios equivalentes a 54.458,09 m2, se concretaron con el citado Decreto. En este orden, para la presente modificación, el ajuste en el Área Neta Urbanizable del Plan Parcial no modifica para las Unidades de Gestión 1, 2 y 4, los aprovechamientos establecidos con el Decreto Distrital 452 de 2008.

Nota 2(**): Conforme a lo descrito, el objeto de la presente modificación mantiene las condiciones en la determinación de la edificabilidad máxima para las Unidades de Gestión 1, 2 y 4, aprobadas en los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 452 de 2008.

Nota 3(***) : El área construida por I.C. Final en el comercio vecinal, está integrada al Producto Inmobiliario de la Vivienda Tipo 4.

En virtud de lo anterior, el análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que, para la modificación del Plan Parcial, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida planteada en la modificación es **MAYOR** (122.680,76 m²), en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas establecidas en el Decreto Distrital 452 de 2008 (86.125,25 m²) *"Por el cual se adopta el Plan Parcial La Pampa, ubicado en la localidad de Kennedy"*.

5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Para la modificación del Plan Parcial "La Pampa", en el escenario del Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 190 de 2004 , el cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el potencial edificatorio autorizado producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

El Plan Parcial define una edificabilidad resultante del reparto de cargas y beneficios, que asegura la financiación de las cargas locales, según producto inmobiliario tipo y un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se autoriza.

La asignación de cargas generales y locales de la modificación del Plan Parcial "La Pampa", se establece de manera definitiva mediante el decreto de adopción del Plan Parcial. Los beneficios

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

para las Unidades de Gestión, corresponden a los metros cuadrados construibles, de acuerdo con los productos inmobiliarios propuestos:

U.G	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U por uso	I.C Resultante	Factor Cesión de Carga General por I.C Resultante / m ²	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/ m ²
1	MZ 1 L 1	Dotacional	31.118,91	0	0	0
2	MZ 1	Residencial VIS	6.458,55	0,8	0	0
3	MZ 2	Residencial Tipo 4	13.614,60	1,2	1.250	1.666,11
	MZ 3 - L1	Comercio Vecinal	3.951,46	0	N/A	0
	MZ 3 - L2	Residencial Tipo 4	18.746,93	1,2	1.250	2.307,65
4	MZ 4	Servicios	11.095,13	1,0	1.600	1.775,22
Total						5.748,98

La cesión de suelo para componentes de carga general por el índice de construcción resultante en el Plan Parcial es de 5.748,98 m².

CONFIGURACION DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL Y CARGAS GENERALES									
U.G	MZ	Producto Inmobiliario	A.N.U. por uso	I.C Final	Área Construida Total (m ²)	I.C Adicional	Área Construida Adicional (m ²)	Factor de Edificabilidad Adicional	Cesión Adicional de Suelo por I.C Adicional (m ²)
1	MZ 1 L1	Dotacional	31.118,91	1,75	54.458,09	0	0	0	0
2	MZ 1	Residencial VIS	6.458,55	0,8	5.166,84	0	0	0	0
3	MZ 2	Residencial Tipo 4	13.614,60	1,75	23.825,55	0,55	7.830,89	4,8	1.527,27
	MZ 3 - L1	Comercio Vecinal	3.951,46	0,13	500	0,13	500		
	MZ 3 - L2	Residencial Tipo 4	18.746,93	1,75	32.307,13	0,55	10.653,67	4,8	2.115,35
4	MZ 4	Servicios	11.095,13	0,53	5.923,15	0	0	0	0
Total					122.680,76		18.984,56		3.642,62

El aprovechamiento urbanístico adicional en el Plan Parcial "La Pampa", establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 3.642,62 m².

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Como resultado de lo anterior y producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para la modificación del Plan Parcial “La Pampa”, son las siguientes:

Producto Inmobiliario	U.G	Cesión suelo por edificabilidad Resultante	Cesión suelo por Edificabilidad Adicional	TOTAL m2
Vivienda VIS - MZ 1	UG -2	0		
Vivienda Tipo 4 - MZ 2	UG -3	1.666,11	1.527,27	
Comercio Vecinal	UG -3	0		
Vivienda Tipo 4 - MZ 3 Lotes 1 y 2	UG -3	2.307,65	2.115,35	
Servicios - MZ 4	UG -4	1.775,22		
Área de Suelo requerida para Cargas Generales		5.748,98	3.642,62	9.391,60
Área de Carga General en el ámbito geográfico del Plan Parcial				2.238,06
Malla Vial Arterial				1.379,65
Estructura Ecológica Principal (ZMPA – Humedal Techo)				858,41
Área de Suelo Faltante para Cargas Generales				7.153,54

En el Plan Parcial “La Pampa”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 9.391,60 m² de área de suelo requerida para cargas generales. El cumplimiento de la carga general en el ámbito geográfico del Plan Parcial es de 2.238,06 m². Esta cesión de suelo corresponde a los elementos de la malla vial arterial (1.379,65 m²) y la estructura ecológica principal (ZMPA) del Humedal de Techo (858,41 m²).

6. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES.

El reparto de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial “La Pampa”, arroja un total de 9.391,60 m² de área de suelo requerido para cargas generales de los cuales 2.238,06 m², se ubican dentro del ámbito del plan parcial y los 7.153,54 m² faltantes, podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general por fuera del Plan Parcial.

Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 14 y el parágrafo 2 del artículo 24 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por consiguiente, en caso que el propietario y/o

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

urbanizador identifique otro suelo de carga general por fuera del plan parcial, se podrá aplicar el traslado de la obligación de carga general, de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 26 del Decreto ibídem.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 845 de 2019 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado al fondo cuenta del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para pago compensatorio.

En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el Plan Parcial, para el pago compensatorio de cargas generales se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este orden, se deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la liquidación del valor del pago compensatorio en relación con los metros cuadrados objeto de la obligación de suelo de carga general.

Para tal efecto, el propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago compensatorio al fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en los términos de los Decretos Distritales 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas a carga general de que trata el presente numeral, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$ 485.811 pesos colombianos de diciembre de 2021, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior del momento del cumplimiento de la obligación.

7. CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA VIP y VIS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Parcial debe destinar, como mínimo, el 20% del área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable. Esta obligación será cumplida de la siguiente manera:

ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL	ÁREA DESTINADA PARA VIS (M2)
51.191,85 M2	11.435,68 M2 (corresponde al 22,34 % del Área Útil)

Nota: La obligación definida en el presente artículo se entenderá cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.5.3.1, y en el área y porcentaje estimado, según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo decreto. El curador urbano en el trámite de las licencias de urbanización deberá verificar el cumplimiento de la obligación.

8. CONCLUSIONES:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del Plan Parcial “La Pampa” de la Localidad de Kennedy, en las **Unidades de Gestión n° 2, 3 y 4, NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**
- En relación con el **Potencial de Edificabilidad**, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del Plan Parcial “La Pampa” de la Localidad de Kennedy, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida en la modificación del Plan Parcial, calculada en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 es **MAYOR** (68.222,67 m²), en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 452 de 2008 (31.667,06 m²) “*Por el cual se adopta el Plan Parcial ‘La Pampa’, ubicado en la localidad de Kennedy*”. En este sentido, para las **Unidades de Gestión n° 2, 3 y 4, SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

9. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las conclusiones del presente estudio, corresponderá a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el ámbito de sus competencias, adelantar el proceso de cálculo y liquidación del efecto plusvalía de la modificación del Plan Parcial “La Pampa”, de conformidad con la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para este fin.

En este orden de ideas, en el proceso de cálculo y liquidación del efecto plusvalía del Plan Parcial “La Pampa”, le corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el ámbito de sus competencias, establecer el efecto plusvalía considerando los hechos generadores previstos en el Decreto Distrital 452 de 2008, y el hecho generador de plusvalía objeto de la presente modificación.

Por consiguiente, es preciso que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) dentro del procedimiento de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, tenga en cuenta la Resolución 0884 de 2011, “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial ‘La Pampa’ y se determina el monto de la participación en plusvalía*”, en el marco de la acción urbanística generada con la adopción del Decreto Distrital 452 de 2008.

Cordialmente,

DIEGO CALA

DIEGO MAURICIO CALA RODRIGUEZ

Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo - SDP.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co. Trámite: Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Elaboró: Ana María Forero Macías. - Profesional Especializado Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.
Revisó: Henry González Gómez - Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.