

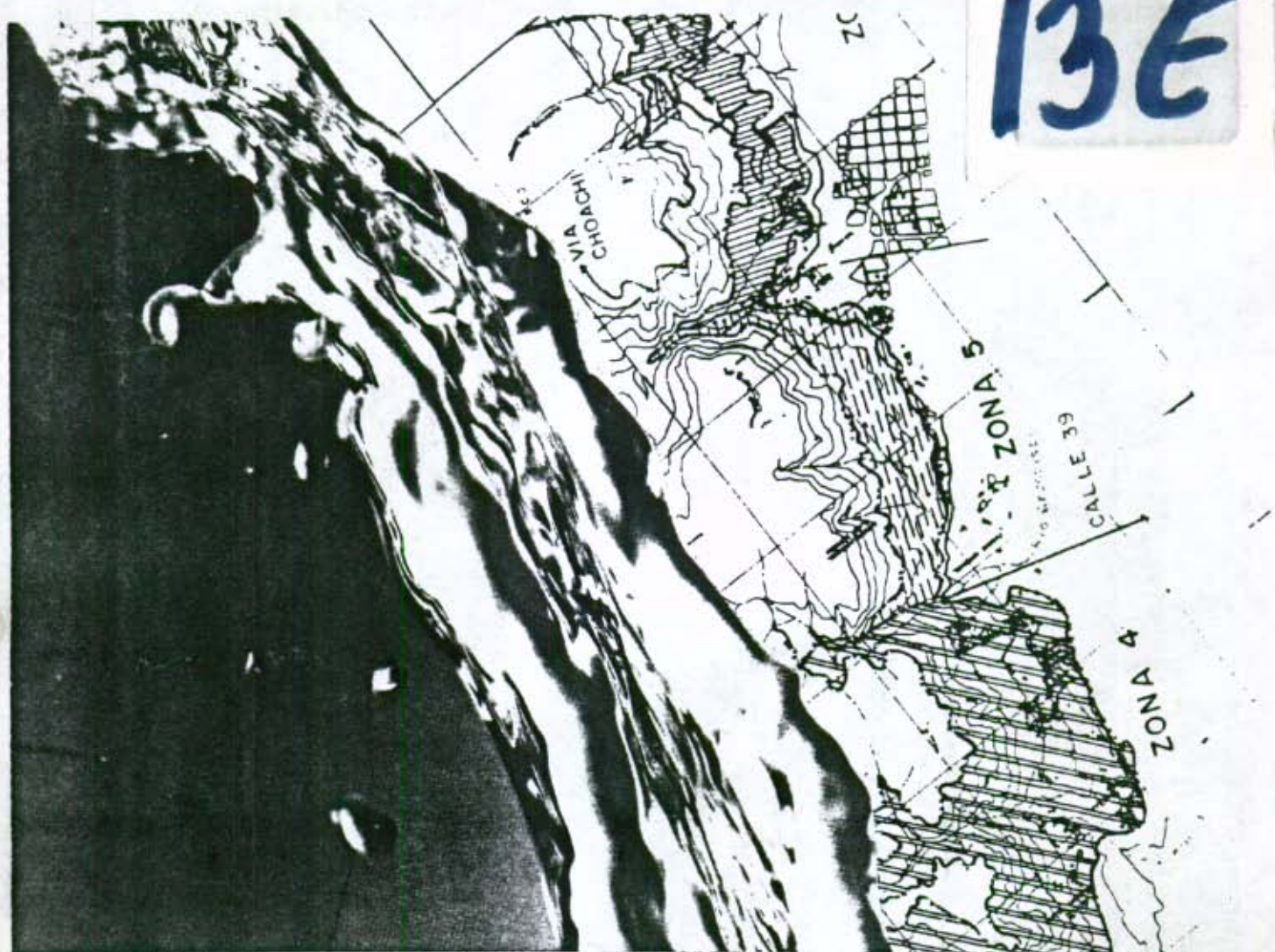
E.D

JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL

000001

alcaldia local de chapinero

13E



PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ZONA ORIENTAL
 Avenida Circunvalar entre las Quebradas El Arzobispo y La Vieja

LINEAMIENTOS, PARAMETROS Y COMPONENTES
 - Primera Fase -



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

E 49

Bogotá, Abril de 1993

4



000002

SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

El presente estudio se desarrolla por iniciativa de la Junta Administradora Local y de su Comisión del Plan, y cuenta con los valiosos comentarios y aportes de sus miembros, especialmente los de los Honorables Ediles: JOSE FELIX ESTRADA y JAIME CONCHA MARTINEZ.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTA

**PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ZONA
ORIENTAL AVENIDA CIRCUNVALAR ENTRE EL RIO
"ARZOBISPO" Y LA QUEBRADA "LA VIEJA"**

LINEAMIENTOS, PARAMETROS Y COMPONENTES
- Primera Fase -

ALCANCE

- Recomendación y análisis de los estudios existentes de las normas vigentes en relación a la zona.
- Recopilación y elaboración de un inventario planimétrico que contemple variables relacionadas con las características geológicas y ambientales y con la división predial, grados de ocupación y usos del terreno.
- Conclusiones y recomendaciones precisando los lineamientos, parámetros y componentes del plan de ordenamiento físico de la zona.

Elaboró: Taller Local de Chapinero
Bogotá, Abril de 1993.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

ALCALDE LOCAL DE CHAPINERO

Luis Fernando Castro Martínez

MIEMBROS JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL

Fernando Arévalo Carrascal

Jaime Concha Martínez

Roberto Corredor Gaitán

José Felix Estrada Duque

Joaquín Landazabal Ferreira

Mónica Llinás Matamoros

Enrique Rueda Noriega



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

Dirección : Elvira Cuervo de Jaramillo
Juan Luis Moreno Carreño

Elaboración : El Taller Local de Chapinero

Coordinación: Jaime Rodríguez Azuero

Diagramación: Arq. Miguel Forero Barbosa

Auxiliares: Arq. Jorge Durán Arias
Arq. Marta Lucía Martínez

Blanca Inés Uribe Vélez

Maritza Poetti

Teresa Valencia Morales

Margarita Fernández

William Sánchez

**SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865****CONTENIDO****PRESENTACION****1. EL ESTUDIO**

- 1.1. Marco de referencia
- 1.2. Origen y objeto
- 1.3. Alcances y fases

2. EL DESARROLLO DEL ESTUDIO

- 2.1. Metodología adoptada
- 2.2. Marco espacial, componentes, actores y opciones por considerar
- 2.3. Aproximación urbanística, comunitaria y legal
- 2.4. Análisis y diagnóstico
- 2.5. Recomendaciones de manejo
- 2.6. Hipótesis de sectorización, división predial y tenencia

3. LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 3.1. Precisiones sobre su sentido y alcance
- 3.2. Elementos conceptuales
- 3.3. Las alternativas por considerar dentro del escenario planteado

4. INVENTARIO PLANIMETRICO

- 4.1 Escenario de referencia
- 4.2 Cuadros Auxiliares
- 4.3 Planimetría C.P.U.

5. ANEXOS



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

INVENTARIO PLANIMETRICO

ESCENARIO DE REFERENCIA

- Elementos de estudio urbano
- La conexión con la ciudad

CUADROS AUXILIARES

- Marco conceptual
- Características área del estudio
- Sectorización división predial y tenencia
- Proyecto decreto programa de habilitación

PLANIMETRIA ESTUDIO C.P.U.

- Síntesis del estudio
- Síntesis ambiental política y manejo
- Zonificación y manejo
- Aspecto ambiental suelos
- Mapa geológico
- Pendientes
- Amenaza geotécnica
- Usos urbanos
- Distribución predial
- Espacio público



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

EL A-Z DEL ESTUDIO

ANTECEDENTES

- Propuesta integral del estudio
- Contratos 012 y 014 de 1992
- La programación

ESTUDIOS EXISTENTES

- Universidad de los Andes
- Plan de gestión ambiental
- Corporación de los cerros
- Plan de gestión ambiental para chapinero (términos de referencia)
- Información geológica de la secretaría de obras públicas
- Información socio-económica del D.A.P.D.
- Diagnóstico cámara de comercio de bogotá

REGLAMENTACIONES CONSULTADAS

- Acuerdo 1 de 1986
- Acuerdo 59/87 CAR
- Resolución 76/.7 INDERENA
- Decreto 486/88 (La Conejera)
- Decreto 700/91 (Legalización)
- Decreto 320/92
- Decretos 334 y 335/92
- Acuerdos 7/79 y 6/80, leyes 9/89 y 3/90 (artículos pertinentes)

CORRESPONDENCIA ENVIADA Y RECIBIDA



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

INDICE DE CORRESPONDENCIA

1. CORRESPONDENCIA ENVIADA :

FECHA	DESTINO
28-04-93	Dr. Bernardo Grau
12-04-93	Dr. Francisco Javier Ochoa Franco (Gerente E.A.A.B.) Dr. Edgar Alberto Urrea Pérez (Secretario de S.O.P.)
29-03-93	Dr. Alfonso Pérez Preciado (Director estudio perfil ambiental de Santafé de Bogotá EPAM Ltda.) Dr. Louis G.J. Kopec (Director D.A.P.D.) Dr. Edgar Alberto Urrea Pérez (Secretario de S.O.P.)
26-03-93	Dr. Luis Fernando de Guzmán Mora (Director I.D.U.) Dr. Louis G.J. Kopec (Director D.A.P.D.)
25-03-93	Dr. Carlos Martínez (Jefe División de Plan Vial D.A.P.D.)
24-03-93	Dr. Luis Fernando Castro Martínez (Alcalde Local de Chapinero)
18-03-93	Dr. Adolfo Alarcón (Director gral. Ingeominas)
17-03-93	Dra. Elizabeth de Rodado (Directora DAMA.) Dr. Evaristo González Rincón (Director Departamento de Desarrollo Social - C.C.B.) Sr. Miguel Ballesteros (Presidente juntas barrios orientales)
12-03-93	Dr. Walter Alvarez (Subdirector D.A.C.D.)



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

- 11-03-93 Dra. Marcia Wanderley de Vargas (Jefe de Unidad Estudios Planeamiento Físico D.A.P.D.)
Dr. Francisco O. Rubio Parada (Geólogo División de Estudios S.O.P.)
Dra. Maria Adriana Obando (Subgerente Técnico E.A.A.B.)
- 09-03-93 Dr. Louis G.J. Kopec (Director D.A.P.D.)
- 01-03-93 Dr. Luis Fernando Castro Martínez (Alcalde Local de Chapinero)
- 17-02-93 Dr. Eduardo Chaparro (Director Ministerio de Minas y Energía)
- 11-02-93 Dr. Humberto Triana (Jefe de División de Diseño E.A.A.B.)
- 02-02-93 Sr. Miguel Ballesteros (Presidente juntas de acción comunal barrios orientales)
- 16-12-92 Dr. Luis Fernando Castro Martínez (Alcalde Local de Chapinero)

2. CORRESPONDENCIA RECIBIDA :

- 28-04-93 Subgerencia de Planeamiento E.A.A.B.
- 27-04-93 Dr. Alvaro Enrique Velasco Cerón (Director División de Estudios S.O.P.)
- 02-04-93 Dr. Hugo Duque Zapata (Jefe División Seguridad Ministerio de Minas y Energía)
- 23-03-93 Dr. Walter Alvarez (Subdirector D.A.C.D.)



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

PLAN DE ORDENAMIENTO FÍSICO PARA LA ZONA ORIENTAL DE LA AVENIDA CIRCUNVALAR ENTRE LAS QUEBRADAS "EL ARZOBISPO" Y "LA VIEJA".

Bogotá, 29 de Abril de 1993

Doctor
LUIS FERNANDO CASTRO MARTINEZ
Alcalde Localidad de Chapinero
Ciudad

Apreciado doctor:

Nos permitimos hacer entrega del Documento correspondiente a los resultados del Contrato No.012 de 1992. Este se desarrolló dentro del objetivo y obligación establecida en las cláusulas primera y segunda del Contrato y con la finalidad de inducir, orientar y coordinar una serie de decisiones y actuaciones que deben ser asumidas por la administración distrital y local, con miras a la adopción de un Plan de Ordenamiento Físico y al desarrollo de un Programa de Habilitación para la zona oriental de la localidad.

El documento presenta las conclusiones y recomendaciones, - especificando los lineamientos, parámetros y referencias- para la definición y desarrollo del Programa de Habilitación que debe enmarcar las acciones relacionadas con la recuperación morfológica y la preservación del medio ambiente, la consolidación de los asentamientos existentes y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y la incorporación al proceso de urbanización de los terrenos por desarrollar dentro de criterios ambientales, paisajísticos y urbanísticos adecuados.

Si bien el estudio desarrollado constituye una primera fase de un proceso de mayor alcance, propuesto a consideración de la J.A.L., y está supeditado, en sus conclusiones y recomendaciones finales, a las definiciones geotécnicas, hídricas y de valorización que deben ser asumidas por la administración distrital con base en estudios que se deben desarrollar o contratar. Consideramos que este primer acercamiento a la problemática urbana del sector oriental de Chapinero es positivo, en la medida que constituye un aporte a aspectos como los siguientes:



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

- Colocar en primer plano el análisis sobre una zona fundamental y estratégica para el desarrollo de la Localidad cuya habilitación deberá considerarse como prioritaria por parte de la administración distrital y Local.
- Integrar a estas reflexiones a la totalidad de los actores del sector público y privado que tienen pronunciamientos que hacer sobre el tema.
- Identificar componentes de estructura urbana - malla vial, sistema de espacio público y equipamientos - base del escenario urbano y del escenario de la hipótesis de Plan de Ordenamiento Físico, en el cual se estudiarán las alternativas de manejo que se deben considerar y de la concertación con el D.A.P.D.
- Inducir a la realización de estudios geotécnicos, hídricos, urbanísticos y de legalización previos a cualquier otra acción sobre el destino del sector.

Finalmente nos permitimos recomendarles que participen activamente en el análisis y discusión del proyecto de acuerdo presentado por el Alcalde Mayor a consideración del Concejo, y que versa sobre la Legalización de Barrios en la ciudad. Sugerimos los siguientes aspectos que consideramos deben ser abanderados por ustedes, y sobre los cuales la Sociedad está en disponibilidad de apoyarlos en el momento que sea pertinente:

1. Buscar que el proyecto de acuerdo haga obligatoria la adopción del Programa de Habilitación dentro de un corto plazo para la zona - Zona 4 del Decreto 320 de 1992 - como prioritario a ejecutar, programa que debe adoptarse en concordancia con las recomendaciones del Estudio de la Universidad de Los Andes y con el Decreto 320 de 1992 que así lo reconoce. Tales programas de habilitación, ordenados por Acuerdo, deben obligar a que la administración distrital previamente a la definición de un planteamiento urbano definitivo, realice los siguientes actos:
 - a. Obligación del Departamento Administrativo de Catastro de actualizar y/o contratar la actualización de la planimetría del distrito y en especial la necesaria para desarrollar los Programas de Habilitación, en especial en el



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

sector definido como Zona 4 por el Decreto 320/92.

- b. Obligación de la Secretaría de Obras del Distrito de realizar y/o contratar estudios geotécnicos adecuados - Escala 1:2.000 - bajo términos de referencia que tengan en cuenta el plano de riesgos de Ingeominas, el Estudio de la Universidad de Los Andes, el Estudio Bogotá Misión Siglo XXI, el estudio sectorial geotécnico de la Secretaría de Obras Públicas, y el Estudio de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.
- c. Obligación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá de realizar, y/o contratar los Estudios Hídricos y de Manejo de Aguas para la Zona.
- d. Obligación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital de realizar, y/o contratar los Estudios Urbanísticos de Legalización de los desarrollos clandestinos localizados en la Localidad de Chapinero, e incluidos en el proyecto de Acuerdo.
- e. Obligación del Instituto de Desarrollo Urbano de incluir en el Plan Bienal de obras la realización, y/o contratación de estudios relacionados con el diseño geométrico, asignación de presupuesto y elaboración de pliegos de licitación, para la Avenida Circunvalar con miras a su adecuación, eliminación de intersecciones y mejoramiento de la accesibilidad vehicular y peatonal interna para la Zona.
- f. Obligación del Alcalde Mayor de Bogotá y de los Gerentes de las Empresas Públicas de utilizar los rubros vigentes para estos objetivos, y la de incluir las apropiaciones necesarias en el presupuesto para la vigencia de 1994, con asignación por programa, localidad y barrio, específicamente determinada.

Respecto al contrato No.014 de 1992 me permito informarle que éste se encuentra en proceso de desarrollo y que los resultados del mismo -Análisis comparativo de las alternativas consideradas- le serán entregados a mediados



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

del próximo mes de mayo. En dicho momento realizaremos una reunión con todos aquellos que han venido participando para efectos de conocer sus comentarios sobre el trabajo realizado y entrar a precisar los términos de referencia de la tercera fase del Estudio.

Cordialmente,


ELVIRA CUERVO DE JARAMILLO
Presidente
PRESIDENTE


JUAN LUIS MORENO CARREÑO
Director Ejecutivo





SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ZONA ORIENTAL DE LA AVENIDA CIRCUNVALAR ENTRE EL RIO "ARZOBISPO" Y LA QUEBRADA "LA VIEJA".

1. EL ESTUDIO

1.1 MARCO DE REFERENCIA

El Taller Local de Chapinero fue creado a comienzos de 1992 por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá y por la Cámara de Comercio de Bogotá, como un instrumento que complementara y sirviera de sustento técnico al Comité del Plan Zonal, el cual promovió y lideró la formulación del Plan para la Comuna 83 y la concertación con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre la reglamentación urbanística y arquitectónica del Acuerdo 6 de 1990 para la localidad. Otra función del Taller Local es la de suministrar elementos de juicio para los pronunciamientos que públicamente hacen las entidades promotoras del mismo respecto del desarrollo de la ciudad.

El origen del Taller Local es producto de un esfuerzo planificador y de participación comunitaria y se constituye en apoyo de la descentralización, materializada en la elección de los miembros de las Juntas Administradoras Locales. Dentro de este marco de acción el Taller Local debe entenderse como una experiencia piloto cuyo desarrollo deberá permitir complementar y ajustar el actual esquema de descentralización y de participación comunitaria.

Desde su inicio el Taller Local ha estado presente en todas aquellas manifestaciones relacionadas con el desarrollo de la Localidad. Realiza una labor de intermediación entre la comunidad y la Administración y promueve la organización y participación de los ciudadanos con los procesos urbanos de Chapinero, a través de la orientación que presta a éstos en su sede. Como resultado de todas estas actuaciones, el Taller ha estructurado posiciones en relación con la problemática urbana de la Localidad lo que ha permitido concertar y coordinar con la administración distrital, central y local, algunas de las decisiones que toman las autoridades.

El Taller Local, protagonista del desarrollo urbano, antes que testigo mudo de los acontecimientos, busca entonces



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

liderar el análisis de la problemática urbana, a través del aporte y la contribución permanente a su solución, y a través de la participación en la planeación, desarrollo y control de las normas de la Localidad.

1.2 ORIGEN Y OBJETO DEL ESTUDIO

El interés de la Junta Administradora Local en planificar, financiar y programar el desarrollo de la totalidad de la Localidad, y sus relaciones permanentes con el Taller Local, llevaron a la contratación, con la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, del Plan de Ordenamiento Físico de la Zona Oriental de la Avenida Circunvalar, entre el río "Arzobispo" y la quebrada "La Vieja", a partir del cual se pretende identificar y desarrollar todos los estudios que permitan poner en práctica el Programa de Habilitación que ordena el Decreto 320 de 1992, expedido en cumplimiento del Acuerdo 6 de 1990, y bajo régimen de facultades extraordinarias.

Este Plan permitirá a la Junta Administradora Local, por una parte, contribuir a la preservación de los valores ambientales de la zona, propender por la legalización de los desarrollos existentes y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, y proponer a las autoridades distritales reglamentaciones y acciones de control, de acuerdo con sus competencias, para la incorporación al desarrollo de la Localidad de unos terrenos de excelente ubicación y enorme potencial, y por otra, contar con criterios técnicos y urbanísticos para la formulación del Plan de Desarrollo de la Localidad e incorporar en su Programa de Inversiones las acciones de habilitación necesarias para la zona, en una forma planificada, racional y técnica.

1.3 ALCANCE Y FASES DEL ESTUDIO

El estudio en curso constituye la primera fase de la propuesta presentada por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá a la Junta Administradora Local, propuesta que contempla las siguientes fases:

- Una primera fase de IDENTIFICACION DEL MARCO DE REFERENCIA PARA EL ANALISIS DEL ESCENARIO HIPOTETICO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO, en desarrollo de la cual se realizó una aproximación urbanística y



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

comunitaria a la zona, se recopilaron y analizaron los documentos y normas existentes, y se adelantaron una serie de reuniones de trabajo con funcionarios, expertos en urbanismo y medio ambiente, académicos y ciudadanos en general, las que permitieron conocer sus apreciaciones y sugerencias, ingredientes todos fundamentales para la identificación del escenario y para la presentación de las conclusiones y las recomendaciones. -Esta primera fase es la que con el presente documento y sus anexos, se acaba de concluir.

- Una segunda fase de IDENTIFICACION DE ALTERNATIVAS DENTRO DEL ESCENARIO HIPOTETICO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO, en desarrollo de la cual se realizará un análisis comparativo de los diferentes planteamientos en relación con la forma y estructura de la zona, poniendo en evidencia los pros y contras de cada uno de ellos y señalando las razones para recomendar uno de ellos, en el caso de que así se considere conveniente. Para tal efecto se programarán reuniones, generales y por temas, que contribuirán a suministrar, precisar y complementar los elementos técnicos y los criterios de juicio necesarios para identificar las acciones por adelantar, previamente a la adopción del planteamiento o alternativa recomendada. - Esta fase está en proceso de desarrollo.

- Una tercera fase de DEFINICION DEL PROGRAMA DE HABILITACION PARA LA ZONA objeto del estudio en desarrollo, en la cual se identificarán las acciones de habilitación por adelantar, en relación con la recuperación morfológica y eliminación de riesgos; en relación con la preservación y recuperación de los recursos hídricos, ambientales y paisajísticos; en relación con la ejecución de obras del Plan Vial Arterial y Local; en relación con el suministro de servicios públicos; en fin, todas aquellas acciones que la Junta Administradora Local debe promover y que las autoridades deben emprender para la recuperación y preservación del sistema ecológico, la consolidación y la permanencia de las comunidades asentadas y para la incorporación, en los términos más adecuados, de nuevos terrenos al desarrollo urbano. Es fundamental aclarar que el desarrollo urbano no necesariamente conlleva al desarrollo de construcciones o conjuntos habitacionales sino que, antes que esas formas, es la



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

habilitación para la vida urbana, de terrenos que no tienen ninguna función ecológica, social o funcional para la ciudad y sus habitantes, o que teniéndolas, estas no son debidamente aprovechadas para bien de ella.

- Una cuarta fase de DEFINICION DE UN PLAN DE VALORIZACION en desarrollo del cual se delimite el área de influencia de la zona, se cuantifiquen los costos requeridos para adelantar las acciones de habilitación de la zona y se identifiquen los potenciales financiadores de los recursos -llámese administración central, administración local, propietarios o beneficiarios directos-, a partir de los cuales se defina el monto de la contribución de cada uno.

- Una quinta fase de ESTUDIOS URBANISTICOS Y DE LEGALIZACION, en desarrollo de la cual, por una parte, se definan las normas paisajísticas, ambientales y urbanísticas que regulen la incorporación de nuevos terrenos y, por otra, se actualicen los planos de los desarrollos existentes, se estudien y diseñen sus espacios públicos y se definan las acciones específicas de habilitación que deberán realizarse luego de la legalización del desarrollo y de su incorporación al perímetro urbano y al plan de desarrollo de la Localidad.

Es de anotar que los barrios existentes ya cuentan, en su mayoría, con levantamiento topográfico y plan de loteo y que en la actualidad se encuentran en proceso de elaboración los correspondientes a los barrios Calderón Tejada I Sector, Granada y Villas del Cerro. Vale la pena sin embargo, precisar que se requiere un esfuerzo de la Administración para completar y actualizar la planimetría existente, a escala 1:2.000 y 1:5.000.

El presente documento contiene las conclusiones y recomendaciones, resultado de la primera fase del estudio propuesto por la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, fase que constituye el objeto del contrato No.012 de 1992. La segunda fase del estudio, en proceso de discusión, está cobijada por el contrato No.014 de 1992 mientras las siguientes fases están por definir en cuanto a su contratación e inclusión en el presupuesto de la vigencia de 1993.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ZONA ORIENTAL DE LA AVENIDA CIRCUNVALAR ENTRE EL RIO "ARZOBISPO" Y LA QUEBRADA "LA VIEJA".

2. EL DESARROLLO DEL ESTUDIO

2.1 METODOLOGIA ADOPTADA

La metodología adoptada se enmarca dentro de un proceso tradicional de recopilación y análisis de la información, diagnóstico de la problemática, conclusiones y recomendaciones. Ahora bien, dada la desagregación del estudio por fases, lo reducido del tiempo disponible para su ejecución, la limitación de recursos existentes y la complejidad del tema, se optó por involucrar desde un principio a las entidades, instituciones, expertos y comunidades directamente interesadas.

Entre las dependencias administrativas que han participado en las reuniones se cuenta la Alcaldía Local, los Departamentos Administrativos de Planeación Distrital y Técnico de Medio Ambiente, la Secretaría de Obras Públicas, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, El Instituto de Desarrollo Urbano, Ingeominas, el Ministerio de Minas, y la Corporación Autónoma Regional de los Valles de los Ríos Bogotá, Ubaté y Suárez, C.A.R. Entre las organizaciones cívicas, académicas y profesionales se cuentan la misma Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá, la Cámara de Comercio de Bogotá, la Sociedad Colombiana de Arquitectos, las Universidades de Los Andes, Nacional, Javeriana y la Salle. Entre los expertos convocados se encuentran representantes de la comunidad, miembros de la Junta Administradora Local, integrantes de los Comités de Planeación, de Espacio Público y Medio Ambiente y de Transporte pertenecientes a la Sociedad de Mejoras y desde luego, con representantes del sector privado, expertos en desarrollo urbano e inmobiliario.

Se programaron reuniones mensuales, generales, a partir del final del primer mes y se desarrollaron reuniones temáticas permanentes con las entidades y funcionarios responsables. La primera reunión general permitió a los responsables del estudio presentar a los asistentes el marco de referencia del mismo - antecedentes, objeto, etapas y alcance de éste - y la información y documentos existentes sobre las características de la zona, al tiempo que les permitió



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

conocer las apreciaciones, enfoques y perspectivas de los asistentes respecto del tipo de desarrollo y escenario deseado.

Respecto de aspectos temáticos relacionados con el análisis geotécnico, las condiciones de riesgo y las acciones de recuperación morfológica, la estructura urbana, el plan vial y la reglamentación urbanística, las alternativas de usos y de apropiación de la zona, el valor paisajístico y recreativo, entre otros, se sostuvieron contactos permanentes con algunos de los asistentes a la reunión general, al igual que se contactaron nuevos funcionarios y expertos. De estas reuniones se extrajeron apreciaciones fundamentales respecto de las alternativas por formular y de las estrategias de manejo que serán claramente formuladas en la segunda fase (Contrato 014/92) y de las acciones por identificar y desarrollar en la tercera fase del estudio, relacionadas con el Programa de Habilitación de la zona.

Es importante señalar que el presente estudio se ha desarrollado, y así se continuará haciendo en la segunda fase, en coordinación permanente y en forma paralela al estudio contratado por el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente con el Instituto de Estudios Ambientales de la Universidad Nacional, entidad que está encargada de elaborar el Plan de Gestión Ambiental de la Localidad de Chapinero y que es desarrollo del Plan de Gestión Ambiental de Bogotá.

Las actividades identificadas como parte de las diversas fases del proceso metodológico se observan en la Programación del Estudio, anexa al documento.

La Metodología adoptada deberá conducirnos, en la segunda fase, a la identificación y evaluación comparativa de alternativas de ordenamiento físico que deberán considerarse como el resultado del esfuerzo colectivo. La habilidad de los responsables del estudio estará en saber asimilar y sintetizar las observaciones, sugerencias y recomendaciones presentadas por todos los participantes a lo largo del Estudio.

2.2 MARCO ESPACIAL, COMPONENTES , ACTORES Y OPCIONES A CONSIDERAR

El marco espacial del estudio lo constituye la zona



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

comprendida entre la Avenida Circunvalar y la cota 2.900 y entre el río "Arzobispo" y la quebrada "La Vieja", área que en total tiene una extensión de 362 hectáreas y que se puede desagregar de la siguiente manera:

- 200 Hectáreas para la zona del cerro propiamente dicha o zona que está en calidad de reserva forestal - correspondiente a la parte del cerro de mayor pendiente y más densa arborización- y que la administración distrital en el proyecto de la conformación de la Corporación de los Cerros, denomina Parque Alto de Chapinero, como una parte del Corredor Ecológico de los cerros orientales.

- 162 Hectáreas para la zona restante en la cual se desarrollará el Programa de Habilitación a que hace referencia el Decreto 320 de 1992. Esta zona tiene en la actualidad las siguientes características de destinación y cabida:

Para uso institucional 18 hectáreas, esto es el 11%.

Para uso residencial de desarrollo progresivo 48 hectáreas, esto es el 29%.

Para uso residencial de desarrollo normal 5 hectáreas, esto es el 3%, y,

Para terrenos libres por desarrollar 91 Ha., esto es el 56% del área disponible.

Estos sectores y actividades deben considerarse como integrados al sistema orográfico, hídrico y paisajístico -Nivel Uno de Zonificación según el Acuerdo 6 de 1990- al cual deben supeditarse, y cuyos elementos deben ser respetados y sus valores exaltados.

En la zona del estudio podemos, para efectos del análisis, distinguir los siguientes componentes o variables por considerar:

El sistema ambiental las políticas, y programas de manejo ambiental.

Los desarrollos existentes.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

El corredor de la Circunvalar.

Las actividades institucionales, los desarrollos residenciales existentes.

Los terrenos por desarrollar.

Como actores que se integraron al análisis y discusión propia del desarrollo del estudio en su primera fase, están: el sector público, las instituciones cívicas, académicas y profesionales que tienen que ver con el manejo de la zona y las comunidades asentadas, expertos planificadores, urbanistas, ambientalistas, y académicos. En las siguientes fases deben integrarse al proceso de discusión y evaluación, además de los ya mencionados, los siguientes estamentos: los propietarios de los terrenos por desarrollar, los posibles inversionistas o financiadores del desarrollo.

Finalmente existen diversas opciones por considerar en relación con la planeación y ordenamiento de la zona, las cuales están en función de cómo contemplan y se manejen los componentes, y las diferentes posiciones y expectativas de los actores que participan en el estudio. Estas opciones van desde un desarrollo intensivo -entre 150 y 220 viviendas por hectárea-, hasta una preservación a ultranza, pasando por variadas opciones intermedias de usos, tipologías y densidades.

2.3 APROXIMACION URBANISTICA, COMUNITARIA Y LEGAL

a. Aproximación urbanística.

En desarrollo del estudio se ha realizado una permanente aproximación urbanística a través del análisis de la planimetría existente, de los contactos con los funcionarios del Departamento de Planeación Distrital y de múltiples visitas y recorridos por la zona. Esta aproximación ha sido extremadamente valiosa para alcanzar la percepción de las características y de la problemática urbana, a nivel de división predial, usos del terreno, accesibilidad y movilidad, valores ambientales y paisajísticos, entre otras muchas otras variables.

Las características físicas del área del estudio y su articulación con el resto de la ciudad puede describirse así:



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

- Cumple una función estratégica respecto de la ciudad y de la localidad, dada su localización central-periférica, sus características ambientales y paisajísticas y la disponibilidad de terrenos libres con una alta tendencia a los desarrollos por construcción, legal o no.

- Tiene un alto grado de desorden y deterioro ambiental, paisajístico y de urbanismo, todos los cuales han sido producto de la carencia de una planeación específica y adecuada para la zona, planificación que debiese integrar todas las variables existentes en el sector y su relación de funcionalidad con el resto de la ciudad.

- Deficiencia de la malla vial arterial que limita o permite el acceso al sector. El diseño y la construcción de la Avenida Circunvalar deficientes han determinado que esta vía no cumpla adecuadamente su función vial para la ciudad, por la multiplicidad de intersecciones a nivel que ella tiene (calles 39, 45, 53, 63 y 72), así como tampoco cumple una función articuladora del sector y de las comunidades que están asentadas en sus linderos.

- Deficiencia de la malla vial local pues no ha habido, en forma alguna, diseño de vías de comunicación interbarrios por parte de las autoridades encargadas del tema. Las vías existentes se han diseñado por los moradores del sector con criterio inmediatista y han sido construidas en las peores condiciones. No hay posibilidad de una ordenada circulación interbarrios, o de acceso al resto de la ciudad. Tampoco hay una malla peatonal.

Estas características han determinado un mayor aislamiento de las comunidades asentadas en este sector y un mayor deterioro de las condiciones físicas de la zona.

- Presencia de actividades institucionales - Politécnico Grancolombiano, Colegio Nueva Granada, Seminarios Calazans y Los Santos Apóstoles, a los cuales deben adicionarse aquellos localizados al costado occidental de la Avenida Circunvalar- cuya consolidación ha contribuido, en buena medida, a la conservación de recursos ambientales y paisajísticos



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

de su entorno inmediato, y a limitar, al menos temporalmente, la expansión de los desarrollos de origen clandestino.

- Presencia, en alto grado, de desarrollos de origen clandestino con alta heterogeneidad en cuanto a su origen, tipo de tenencia, grado de consolidación, características socio-económicas, tipo y tamaño de loteo, prestación de servicios públicos, disponibilidad de espacios recreativos y equipamientos comunitarios.

- Porcentaje importante de terrenos libres, sin desarrollar, localizados principalmente sobre el margen de la Avenida Circunvalar y en la zona comprendida entre la quebrada "Las Delicias" y el barrio Pardo Rubio, con una alta presión para su urbanización, legal o ilegal.

Esta aproximación debe entenderse como complemento de aquella realizada por el estudio desarrollado por la Universidad de Los Andes, adoptado por la administración distrital por decreto 320/92, estudio que constituye el elemento de partida para el desarrollo de esta primera fase.

b. Aproximación Comunitaria.

La aproximación comunitaria se ha realizado en diversos niveles: Por una parte a través de contactos con las comunidades y con sus representantes; por otra parte, a través de la lectura y análisis de documentos y cifras de sectorización socioeconómica del Departamento de Planeación y de la Cámara de Comercio (ver A.Z. de documentos anexos), y adicionalmente, a través de representantes de las comunidades como los miembros de la Junta Administradora Local.

De esta aproximación se desprenden conclusiones como las siguientes:

- En la zona existen diez barrios que presentan como característica común su origen clandestino y un número elevado de necesidades insatisfechas. Estos barrios ocupan cerca de 50 hectáreas y cuentan con una población que está entre los 12.000 y 16.000 habitantes.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

- El cubrimiento de servicios públicos es de los más bajos de los cerros orientales. El acueducto oficial sólo cubre 7 de los 10 barrios, por lo que deben, los tres restantes, acudir a fuentes naturales, lo que incide en problemas de morbi-mortalidad; el alcantarillado de aguas negras sólo cubre un 55%, mientras el de aguas lluvias llega al 28%; la energía eléctrica sólo cubre un 70% de la demanda y se presenta un alto grado de contrabando del servicio.

- Los servicios comunitarios y la cobertura de los servicios sociales es insuficiente para la demanda existente. No existe un sentido de integración, por parte de las diversas comunidades para buscar una solución racional al déficit, ni existe un enfoque integral por parte de la administración para el suministro, localización y dotación de los equipamientos y para la prestación de los servicios sociales.

- Existe un alto grado de homogeneidad y conciencia en relación con la organización comunitaria, el sentido de pertenencia a la zona y los propósitos de habilitación y permanencia.

- Las deficiencias viales mencionadas, en conjunto con la inexistencia del servicio de transporte, que no llega a estos barrios, hace que sus habitantes deban desplazarse a pie hasta la Troncal de la Caracas para comunicarse con el resto de la ciudad.

- Los asentamientos subnormales tienen graves problemas legales y tendencia al desplazamiento de la población por presiones de constructores y propietarios.

c. Aproximación legal.

La aproximación legal tuvo como objetivo identificar el marco normativo que regula la planeación del desarrollo físico y ambiental y la legalización e incorporación de barrios de origen clandestino. En relación con la regulación del desarrollo nos permitimos resaltar los siguientes ordenamientos:

- Constitución Nacional, Ley de Reforma Urbana y Ley



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

sobre Vivienda de Interés Social. La Primera establece derechos fundamentales para los ciudadanos, aparejada de los deberes de las autoridades para proveerlos y garantizarlos, y determina las entidades territoriales y la organización administrativa de las mismas. La segunda estipula el marco legal para la incorporación y reconocimiento de los desarrollos de origen clandestino y para la prestación de los servicios públicos. La tercera estructura el sistema de vivienda de interés social.

- Acuerdo 6 de 1990 por medio del cual se adopta el "Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá" y entre cuyas disposiciones se encuentra la obligación de adoptar Planes de Ordenamiento Físico que incluyan aspectos como estudios geotécnicos y actualización planimétrica-topográfica, sistema vial, Planes Maestros de las Empresas y Normas Urbanísticas, generales y específicas, como condición previa para adoptar Programas de Habilitación que incluyan áreas de preservación del sistema orográfico.

- Decreto 320 de 1992 por medio del cual se adopta "El Plan de Ordenamiento Físico del Borde Oriental", y en el interior del cual se identifica la zona comprendida entre el río "El Arzobispo" y la quebrada "La Vieja", al oriente de la Avenida Circunvalar, como Zona No.4 para la cual recomienda como política y estrategia de manejo el desarrollo de un Programa de Habilitación que incluya la recuperación del Sistema Orográfico, la mejora de la calidad de vida de las comunidades - prestación de servicios públicos y dotación de zonas verdes y equipamientos comunitarios - y la incorporación respetuosa de los terrenos por desarrollar.

- Decretos 334 y 335 de 1992, por medio de los cuales reglamenta, el primero, el Tratamiento General de Desarrollo precisando normas reglamentarias comunes, y el segundo, establece normas urbanísticas y arquitectónicas para regular el Tratamiento de Desarrollo en la Localidad de Chapinero.

- Decreto 484 de 1988, por medio del cual se "Reglamentan las veredas Conejera, Casablanca y demás veredas con presencia de desarrollos ilegales,



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

ubicadas en el Area de Reserva Forestal Productora y en el área de densidad restringida con tratamiento de desarrollo en los Cerros de Suba" el cual define lineamientos normativos y de manejo para una zona de características similares a la zona objeto del estudio. Esta es la razón por la cual se incorpora esta norma de otra localidad, como marco de referencia normativa, útil para la discusión.

- Acuerdo 59 de 1987 y Resolución 77 de 1988, expedidos por la CAR y el INDERENA, respectivamente. En el primero de ellos la CAR reglamenta los Cerros Orientales de Bogotá, diferenciando y reglamentando Zonas de Conservación Forestal, y Zonas de Transición y Corredores Viales. En la segunda de las citadas normas el INDERENA identifica y delimita las áreas bajo su jurisdicción que deben substraerse al desarrollo.

- Resolución 048 de 1992 de la Junta de Planeación, por medio de la cual se da concepto favorable para la adopción del Plan de Gestión Ambiental del Distrito Capital. Este Plan busca la reorientación del desarrollo del Distrito Capital, en el marco de planificación económica, social y ecológica de que habla la Constitución de 1991. En desarrollo del Plan el DAMA contrató con la Universidad Nacional la materialización del Plan de Gestión Ambiental para la localidad de Chapinero, el cual se desarrolla simultáneamente al presente estudio y constituye complemento necesario del mismo.

Del análisis del marco legal vigente se concluye que se cuenta con todas las herramientas legales necesarias para desarrollar los programas y proyectos concretos de habilitación de la zona y que solo se requiere de una voluntad política clara que permita arbitrar los recursos necesarios para desarrollar los estudios geotécnicos y de manejo de aguas, constitutivos de la ruta crítica establecida para adoptar las definiciones sobre el manejo adecuado de los recursos existentes, de los desarrollos presentes y de los terrenos por preservar o desarrollar. Un análisis detallado de algunas de las normas citadas se hará en el momento de realizar el análisis comparativo de las alternativas que pueden presentarse en el escenario hipotético de Plan de Ordenamiento Físico que se plantea en el presente documento y sus anexos.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

En relación con las normas que reglamentan la legalización de los barrios de origen clandestino fueron consultadas las siguientes normas, entre otras:

- Acuerdo 1 de 1986 por medio del cual se "Ordena la legalización de unos desarrollos urbanísticos y se dictan normas y procedimientos para el desarrollo progresivo en el Distrito Especial de Bogotá", el cual incluye la totalidad de los desarrollos existentes de la zona en estudio, ordenándose su incorporación a los Planes y Programas oficiales y al Registro Catastral de la ciudad.

- Acuerdo 6 de 1990, ya citado, el cual contempla como uno de los componentes fundamentales del Ordenamiento Físico, el de la legalización de desarrollos urbanos como un sistema de incorporación al desarrollo urbano y como parte sustantiva de los Programas de Habilitación.

- Decreto 700 de 1990, por medio del cual se "Reglamenta el procedimiento para la legalización urbanística, la prestación provisional de los servicios públicos y el reconocimiento de existencia de inmuebles determinados", expedido con base en el Acuerdo 6/90 de 1990, en especial en sus artículos 241 y 365.

- Ley 9 de 1989 y Ley 3a. de 1990, por medio de las cuales el Congreso y el Presidente de la República adoptan la Reforma Urbana, la cual entre otros aspectos contempla el tema de la legalización y la obligación del Estado de prestar los servicios públicos, y establecer programas de vivienda de interés social, y reglamenta el acceso al subsidio para los estratos bajos de la población. Esta norma es aplicable en todo el país.

- Proyecto de acuerdo para la legalización de barrios, actualmente en discusión en el Concejo Distrital, el cual cubre los barrios clandestinos del área del estudio y al cual se le han sugerido modificaciones y precisiones por parte de la Sociedad.

Del análisis de estas normas se desprende la obligación del estado de reconocer, legalizar e incorporar los desarrollos existentes, dentro de las limitaciones que las condiciones



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

de Planeación Distrital y como comité operativo el conformado por el DAMA, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, la CAR y la Secretaria de Obras Públicas (cuadro # 5). Como actores y partícipes en el proceso, el estudio contempla al Estado, a la comunidad y al sector privado, los cuales deberán tener como referencia de actuación el desarrollo de políticas remediales y preventivas y la identificación de controles especiales que regulen el desarrollo del Programa de Habilitación.

La definición de una política de habilitación como estrategia de la zona partió, además del análisis físico, del de sus características relacionadas con las siguientes variables: geología y geotecnia, suelos, topografía, hidro/clima, flora y fauna, paisaje e impacto ambiental. Con respecto a estas variables (cuadro zona 6f) vale la pena resaltar las siguientes características:

- Geomorfología : Pérdida del recubrimiento vegetal por la ubicación de urbanizaciones y por el avance de la industria extractiva.
- Geotecnia : Zona inestable con procesos de deslizamientos lentos debidos a la deforestación, a la urbanización en arcillolitas de las formaciones Tb y Tg y a la explotación de canteras en Planers.
- Suelos : Areas de colina con fuertes pendientes y afloramientos rocosos, con desaparición del elemento orgánico. Procesos avanzados de erosión y sedimentación que afecta al río "Arzobispo". Suelos ácidos y efectividad media.
- Hidro/clima : Precipitación mayor de 1.200 mm., buena distribución de la precipitación durante el año, vientos relativamente fuertes, problemas de escorrentía superficial, humedad relativa media-alta.
- Flora y Fauna : Plantaciones de eucaliptos sobre suelos superficiales, vegetación nativa menor, de porte bajo, en las partes altas y de mayor pendiente, vegetación densa en las márgenes del Río "Arzobispo" y deteriorada en las márgenes de la quebrada de "Las Delicias".
- Paisaje e impacto ambiental : Grandes desarrollos subnormales a lo largo de la cuenca de "Las Delicias",



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

graves impactos a la calidad de vida, deslizamientos, pérdida del patrimonio paisajístico, tala indiscriminada del bosque nativo, deterioro total por conflictos en uso, carencia de zonas verdes y áreas de recreación.

El diagnóstico general del estudio resalta "el carácter Perimetral-Central de la zona, con un acentuado problema urbano, lo que la convierte en una de las zonas que requiere mayor atención. Se presenta una tendencia acelerada a la expansión y a la densificación, en un sector de suelos inestables. Este proceso genera un alto impacto ambiental por la deforestación, la contaminación de los cursos de agua, por aguas negras, basuras y desechos de construcción, a lo que se suma un problema social".

A este respecto vale la pena añadir que para Ingeominas, la recuperación y habilitación de la zona o la ocupación de terrenos en usos urbanos debe ser precedida de estudios geotécnicos detallados, en escala 1:2000, de tal manera que en ellos se señalen las áreas de amenaza geológica y sirvan de elementos de referencia para la planeación.

Debemos resaltar una vez más que los componentes ambientales y los condicionamientos que su preservación conlleva, para la asignación definitiva, de tratamientos están siendo analizados por el I.D.E.A.. De la misma manera y en conjunto con los anteriores los estudios sectoriales geotécnicos de la Secretaría de Obras Públicas (ver anexos) serán analizados en la siguiente fase del estudio, lo que permitirá precisar las alternativas en el marco del escenario hipotético del Plan de Ordenamiento Físico Planteado.

Igualmente se señalarán las deficiencias de los estudios geotécnicos en relación con la recomendación de Ingeominas, entidad que no conoce el trabajo adelantado por la Secretaría de Obras Públicas.

2.5 RECOMENDACIONES DE MANEJO SEGUN EL ESTUDIO DE LA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

Para la Universidad de los Andes, el manejo de los Programas Especiales de Habilitación requiere de políticas y estrategias nuevas, de un tratamiento integral y de una asignación de recursos económicos para la realización de



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

los programas.

Estos programas deben enmarcarse dentro de las siguientes políticas generales:

- Cualquier acción que se acometa en los cerros orientales tiene como fin único la preservación del sistema.
- La preservación, conservación y recuperación ambiental de los cerros no puede ser parcial; el sistema orográfico debe manejarse integralmente: área rural, área de preservación y área urbana.
- La calidad de vida de los habitantes de los asentamientos humanos en los cerros debe ser mejorada. No se puede hablar de recuperación y preservación cuando el principal elemento del medio ambiente vive en condiciones de alta pobreza, riesgo e insalubridad que a su vez se convierten en la principal fuente de deterioro del sistema.
- Las estrategias de urbanización que conducen a la utilización del mismo sistema como medio para su propia preservación deben ser limitadas, complementadas y reemplazadas por programas de inversión, administración y control.
- Los servicios públicos, principalmente el acueducto, no deben constituirse en los elementos directrices del desarrollo de la zona; deben llevarse a cabo las acciones que conduzcan a un cierre definitivo de la urbanización de los cerros.
- El manejo de incorporación de nuevos predios al proceso de urbanización dentro de criterios de áreas mínimas de incorporación, de respeto a la vegetación y a las pendientes, de accesibilidad, de cesión y de localización de zonas públicas y de transferencias de derechos.

Para el estudio de la Universidad de los Andes, la zona que nos ocupa debe constituirse en una zona de manejo prioritario en relación a otras zonas de habilitación, ya que sus condiciones hacen que la urbanización legal e ilegal, en predios no desarrollados, sea inminente, razón por la cual se requiere definir su manejo de forma integral



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

lo antes posible. En esta zona es importante el manejo de la quebrada de "Las Delicias".

2.6 HIPOTESIS DE SECTORIZACION, DIVISION PREDIAL Y TENENCIA

En desarrollo del estudio, basados en los objetivos definidos y como resultado de la aproximación urbanística, comunitaria y jurídica se procedió a formular una hipótesis de sectorización a partir de la cual se puedan identificar estrategias de planeación y manejo del desarrollo. Esta hipótesis desagrega los siguientes sectores:

a) La Zona del Cerro, localizada entre las cotas 2.800 y 3.000, caracterizada por su alta pendiente, por su grado de arborización y por constituir el límite natural (por la topografía misma de los cerros) del proceso de urbanización ilegal que se ha producido con el correr de los años. Constituye la Zona de Reserva Forestal y Ecológica definida por el estudio de la Universidad de Los Andes y adoptada como tal por el Decreto 320 de 1992 y como tal, la Administración Distrital la ha propuesto como el Parque de Chapinero Alto, el cual se integrará al "Corredor Ecológico de los Cerros Orientales", administrado por la "Corporación de los Cerros" de próxima creación.

b) El Corredor de la Circunvalar, comprendida entre el río "Arzobispo" y la quebrada "La Vieja", constituye la franja que articula la zona del estudio con el resto de la localidad y el sustento fundamental para los planteamientos urbanísticos y paisajísticos que se produzcan. Incluye todos los terrenos con frente sobre la avenida y su profundidad y conformación deberá ser precisada en desarrollo de las fases siguientes. El tipo de destinación de estos predios, que superan casi todos la hectárea, en términos de longitud de frentes sobre la avenida, es el siguiente:

- 26% en usos institucionales;
- 17% parte en usos residenciales,
- y 57% en áreas libres por desarrollar.

c) El Sector El Bosque, comprendido entre la quebrada de "Las Delicias", incluida ésta, y los terrenos propiedad de la familia Pardo Rubio y entre la Avenida Circunvalar y el "Parque de Chapinero Alto". Tiene una



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

cabida aproximada de 45 hectáreas de las cuales el 70% se encuentra sin desarrollar. La parte desarrollada comprende el Politécnico Grancolombiano, el Barrio El Castillo y algunas edificaciones inmediatas a la quebrada de "Las Delicias". Los predios sin desarrollar presentan características excelentes de cabida localización y potencial de desarrollo y, buena parte de ellos presenta, una arborización intensiva que debe protegerse.

d) El Sector Santo Domingo, comprendido entre las quebradas "La Vieja" y "Las Delicias", y entre el Corredor de la Circunvalar y el "Parque de Chapinero Alto". Tiene una cabida del orden de 25 hectáreas de las cuales el 85% se encuentra desarrollada y ocupada y, en su mayor parte, constituida por los desarrollos de origen clandestino: Santo Domingo, Granada, Luis Alberto Vega, y Calderón Tejada I y II. El restante 15% lo constituyen terrenos sin desarrollar en el interior de cada uno de estos barrios o entre ellos mismos. Este sector se caracteriza por su origen ilegal, por la deficiencia en la accesibilidad, servicios públicos y equipamientos comunales adecuados. Alberga una población cercana a los 6.000 habitantes.

e) Sector San Martín, comprendido entre el sector El Bosque y el sector El Paraíso, tiene una cabida aproximada de 30 hectáreas, de las cuales el 85% lo constituyen terrenos desarrollados, representados por el Seminario San José de Calazans y por los barrios Villa Del Cerro, San Martín, Mariscal Sucre y Pardo Rubio. Los terrenos sin desarrollar, al norte del Pardo Rubio, y los semidesarrollados, al occidente del mismo, constituyen el restante 15%. Las características físicas y socioeconómicas de estos barrios es similar a las de los localizados en el Sector Santo Domingo. Este sector alberga cerca de 6.000 habitantes.

f) Sector El Paraíso, comprendido entre el Sector San Martín y el río "Arzobispo". Tiene una cabida aproximada de 14 hectáreas, de las cuales el 63% están representadas por el Barrio El Paraíso. El restante 36% está constituido por terrenos sin desarrollar, al norte, occidente y sur de El Paraíso. Los localizados al occidente y sur se caracterizan por sus deficiencias morfológicas y por la arborización que



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

presentan. El barrio El Paraíso es el más desarrollado de todos los presentes en la Zona del estudio aunque, e igualmente, presenta deficiencias que ameritan su habilitación. Este sector alberga cerca de 3.000 habitantes.

La división predial de las áreas sin desarrollar está caracterizada por presentar globos mayores de terreno, sus áreas fluctúan entre una (1) y cinco (5) hectáreas, y su localización se concentra en los sectores El Bosque y El Corredor de la Circunvalar. En el primero de ellos se concentra el 34% de los terrenos libres, mientras en el segundo, éstos terrenos representan el 45% del total de los terrenos sin obras de urbanismo.

Respecto de la tenencia de terrenos ésta corresponde en su totalidad al sector privado, a excepción de terrenos de propiedad del Fondo Rotatorio de la Armada y del Hospital Militar. La titularidad es clara, en su mayoría, salvo en algunos casos en los cuales existe una pertenencia comprobada pero sin título jurídico cierto.

En cuadro anexo encontramos la desagregación de predios y propietarios por sectores, cuadro que se constituye en elemento de referencia fundamental para establecer las hipótesis y alternativas de manejo, y que serán objeto de la segunda fase del estudio.



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ZONA ORIENTAL DE LA AVENIDA CIRCUNVALAR ENTRE EL RIO "ARZOBISPO" Y LA QUEBRADA "LA VIEJA".

3. LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO

3.1 PRECISIONES SOBRE SU SENTIDO Y ALCANCE

- Las conclusiones y recomendaciones acá presentadas son las correspondientes al desarrollo de una primera fase, debemos repetirlo, de un estudio de mayor alcance que debe continuar a través del desarrollo de fases sucesivas y de definiciones y actuaciones por parte de la administración distrital.

- Los elementos conceptuales y los criterios básicos que se presentan constituyen el punto de partida para la identificación de un escenario hipotético de Plan de Ordenamiento Físico, para estudiar las alternativas y opciones en la segunda fase ya contratada, y de las actuaciones que debe adelantar la administración, previamente a la adopción de una u otra alternativa.

- El sentido y alcance de las conclusiones y recomendaciones de esta primera fase, deben conducir a que la administración central y local se formulen una serie de preguntas frente a las alternativas de actuación en relación con el futuro de una zona fundamental para la ciudad y para la Localidad, antes que un pronunciamiento taxativo, sobre la vocación, destino y manejo de la zona.

3.2 ELEMENTOS CONCEPTUALES

El marco en el cual se circunscribe el Estudio lo constituyen los elementos conceptuales, principios y lineamientos contemplados por la Ley de Reforma Urbana, Plan de Desarrollo Distrital, por el Estatuto de Ordenamiento Físico del Distrito y por el Plan de Ordenamiento Físico del Borde Oriental. Desde luego este marco se nutre por los objetivos y principios que siempre han inspirado las actuaciones de la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá como lo son el de "propender por el progreso físico, ambiental, social y cultural de la ciudad, así como por su embellecimiento, y en especial por la



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

defensa, cuidado y mantenimiento del espacio público y por la promoción y conformación de una conciencia cívica comprometida con la ciudad de Bogotá". Estos elementos conceptuales a que hacemos referencia los podemos desagregar en los siguientes principios:

a) El respeto al espacio público y al interés colectivo

Este principio rector que se relaciona con el Primer Nivel de Zonificación establecido por el Acuerdo 6 de 1990, o Estatuto de Ordenamiento Físico de Bogotá, y se refiere a la prevalencia que sobre los elementos que constituyen el segundo y tercer de zonificación deben tener los ordenamientos adoptados, para que garanticen la preservación de los terrenos con valores ecológicos (Sistemas Orográfico e Hídrico), aquellos que definan el sistema vial de la ciudad para que puedan desarrollarse adecuadamente y así permitan la circulación; así como aquellos destinados a la recreación pública, activa o pasiva; la seguridad y tranquilidad ciudadana; la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos; el ornato y paisaje público; la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano; la preservación de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, y la conservación y preservación del paisaje y de los elementos naturales del entorno de la ciudad, y, en general, aquellos que estén destinados o se destinen a garantizar todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente, y que se constituyen en zonas para el uso o el disfrute colectivo.

b) El equilibrio necesario para que el desarrollo propuesto esté en concordancia con la adecuada accesibilidad, con la capacidad de los servicios públicos y con el respeto del "Primer Nivel de Zonificación" y con el "Desarrollo Sostenible"

El logro de este equilibrio debe garantizar que no se llegue a desarrollos por construcción de alta densidad, en los cuales viene empeñada la ciudad en la última década, pues el área objeto del estudio no es apta para ello, y que en la ciudad está llevando al caos, desorden y congestión que amenazan con colapsar buena parte de sus sectores, en especial a aquellos a los que se ha asignado tratamientos de desarrollo y actualización, con desconocimiento de las limitaciones de la malla vial, de la capacidad del sistema



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

de transporte, de las deficiencias de las redes de servicios públicos y del derecho que tienen las comunidades asentadas a que les respeten el carácter residencial, la calidad del entorno y la baja intensidad de sus vecindarios originales.

- c) La equidad en la distribución de los costos del desarrollo en relación con el usufructo de sus beneficios

La formulación de un Plan de Ordenamiento Físico, como el que se encuentra en proceso de desarrollo, no puede concebirse como la "luz verde" para el proceso de construcción de urbanizaciones, o para el de desarrollos individuales, sino que por el contrario, se debe considerar como un insumo necesario para identificar las acciones que hagan viable este desarrollo -estudios geotécnicos, obras de plan vial, sistemas de drenaje-, y para cuantificar el costo de estas acciones y evaluar su distribución entre los diversos beneficiarios: la ciudad, la localidad y los propietarios.

Por consiguiente una condición adicional a los estudios geotécnicos e hídricos, sin la cual no puede adoptarse una decisión definitiva que dé vía libre al desarrollo de predios individuales, lo constituye la formulación de un Programa de Valorización técnica y económicamente concebido. Desde luego, que este proceso deberá identificar los costos de aquellas acciones que deberán necesariamente adelantarse, y la distribución de su pago, con o sin desarrollo de los terrenos disponibles.

3.2. CRITERIOS DE REFERENCIA PARA LA FORMULACION DEL ESCENARIO HIPOTETICO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO

La formulación del escenario hipotético, además de nutrirse de una serie de principios y conceptos y de resultar de un proceso de aproximación urbanística, comunitaria y jurídica, se estructura sobre la base de criterios propios de los responsables del estudio, y que se identifican con aquellos expuestos por algunas de las personas involucradas a los largo del desarrollo del estudio. Estos criterios son los siguientes:

- a) El Corredor de la Circunvalar como elemento estructurante



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

La Avenida Circunvalar no debe considerarse como un simple componente del Plan Vial Arterial sino que debe concebirse como un Eje de Tratamiento Paisajístico, cuyo manejo urbanístico, arquitectónico y ambiental debe ser integral, y a la vez permitir la definición de un escenario ideal en términos de composición del paisaje, gracias al adecuado manejo de la volumetría, de la arborización y de las visuales, desde y hacia la Avenida.

Independientemente de los usos que se contemplen, la disposición de éstos, en cuanto a índices de ocupación y de construcción, debe contribuir a la conformación de una avenida única en su género en la ciudad, a manera de alameda o de "park-way". Debe ser el resultado de un esfuerzo de escenógrafos, de escultores y de artistas.

La regulación arquitectónica de las edificaciones que se localicen a lo largo de ella debe responder a una estructura normativa no tradicional, a normas que garanticen la composición, la armonía y las visuales sobre la ciudad y hacia los cerros. Deberá ser la resultante de transcribir en normas los criterios de los escenógrafos, escultores y paisajistas a que ya hemos hecho referencia.

La integración del paisaje al diseño del "Corredor de la Circunvalar" deberá tener en cuenta los primeros planos y su conformación en alameda, así como los medianos y lejanos planos a través del análisis de la ciudad desarrollada, de los cerros y del piedemonte.

Ahora bien, respecto de la Circunvalar como componente del Plan Vial, debe buscarse su integración al resto de los componentes del sistema - las cales 45, 53, 63 y 72- mediante la construcción y/o adecuación de conectantes urbanísticamente concebidas y de intersecciones técnicamente resueltas, que eliminen, en lo posible, los cruces a nivel. Esta integración al sistema, que garantice la fluidez con la cual la vía fue concebida y la integración ágil de los sectores de la ciudad que ésta pretende conectar, es fundamental. Debe tenerse en cuenta que la adecuada integración al sistema vial deberá ser resuelta a costa de la ciudad así el área del estudio continúe su desarrollo irregular ante la falta de definiciones, o se convierta en un gran parque, continuación del Parque Nacional (los dos extremos de desarrollo a que el área está abocada).



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

La importancia vial y la fluidez de la Circunvalar deberá llevarnos a que la reglamentación urbanística que se adopte -en los términos atrás descritos-, restrinja cualquier tipo de desarrollo urbano que no pueda resolver su accesibilidad a través de vías locales propias -construidas en la parte posterior de los predios vecinos a la circunvalar y paralelas a la avenida- que se desprendan directamente de las intersecciones mencionadas y que se deben resolver adecuadamente.

Un elemento fundamental para preservar el carácter paisajístico del Corredor de la Avenida Circunvalar" es el de obligar a que parte de las cesiones que hagan los propietarios de los terrenos se efectúe sobre los terrenos inmediatos a la vía, lo que determinará la consolidación de su característica de "park-way" antes mencionada. Otra parte de las cesiones debería localizarse, a manera de zona de transición entre los nuevos desarrollos y los desarrollos existentes -para cubrir el actual déficit de zonas adecuadas de recreación-, y el resto en un porcentaje significativo, debiese contribuir, a través de sistemas de canje o compensación de derechos, a la conformación del Parque de "Las Delicias", al que posteriormente haremos referencia.

b) La permanencia de las comunidades asentadas

Las comunidades asentadas, en la mayoría de los casos, cuentan con una permanencia de más de treinta años que les generan unos derechos innegables. A lo largo de todos estos años han adelantado un proceso de consolidación, de regularización y de legalización que les ha rendido frutos, en la medida en que han logrado mantener una localización privilegiada y acceder a los servicios públicos y a los equipamientos comunitarios que la ciudad brinda a sus comunidades. Su mayor aspiración la constituye la legalización final de sus desarrollos y el que se adelante un Programa de Habilitación que les permita mejorar la calidad de vida para sus familias.

En este sentido, los únicos traslados que, en principio, contempla el estudio son aquellos que sean el resultado de la protección de las zonas de reserva forestal, las rondas de río y los terrenos para la aplicación de los Planes Maestros de las Empresas de Servicios Públicos; de la evacuación de áreas deleznable o que presenten dificultades técnicas para la prestación de los servicios



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

públicos; de aquellas que ofrezcan peligros para los residentes y, desde luego, los resultantes de las afectaciones del plan vial arterial y local. Estos traslados, de manera preferente, deben orientarse hacia otras zonas de la ciudad luego de una compensación económica adecuada. Lo anterior tal como lo estipula el Acuerdo 1 de 1986.

Esta afirmación no excluye el hecho de que, siguiendo el juego de la oferta y del mercado, los particulares promuevan y concreten modalidades del tipo de las "cuentas en participación", encargos fiduciarios, reajustes de tierra, etc. que lleven, a mediano plazo, a que los residentes actuales aporten sus propiedades a un proyecto común que les revierta mejores soluciones de vivienda o ingresos, o que les permita acceder a otras nuevas en mejores condiciones que las anteriores, y en localizaciones diferentes a la actual.

c) Los usos y actividades por considerar

La promoción y atracción de actividades institucionales como usuarias de la zona es ideal. Así lo recomienda el estudio de la Universidad de Los Andes para todos los cerros de la ciudad, pues es el uso que mejor preserva los valores ambientales. Desde luego no es fácil encontrar instituciones suficientes que se encuentren interesadas y disponibles para localizarse, a corto plazo, en la zona. Deberá entonces pensarse en actividades complementarias o compatibles con las cuales estructurar un desarrollo que se concrete en un período de tiempo corto, no mayor a cinco años, pues de otra manera se corre el riesgo de perder para siempre, con usos e intensidades inadecuadas, los terrenos disponibles. Consideramos que actividades como las turísticas -hoteles, centros de convención-, como las académicas -centros de formación, complejos habitacionales para estudiantes, centros religiosos-, o como construcciones para sedes diplomáticas, entre otros, por su baja intensidad y por los requerimientos de espacio público y medio ambiente que su desarrollo genera, es, entre los institucionales, la más adecuada.

Los usos residenciales le siguen a los institucionales como aquellos de mayor atractivo para el área del estudio, pues ellos, con las restricciones adecuadas, pueden materializar el desarrollo y la estructuración de la zona a un más corto plazo. Desde luego que el tipo de vivienda que debiese



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

aparecer y que la administración debe estimular es, en principio, aquel de estratos altos, pues es el que tiene la mejor capacidad de integrar al precio de la vivienda los sobrecostos que éste desarrollo genera y el que en mejor medida puede estimular las obras de habilitación que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades existentes. Para su aparición, si es que no se logra la aparición de usos institucionales de bajo impacto, se prevé que las estructuras físicas en que se ubique el uso residencial sea la de vivienda multifamiliar por agrupaciones en altura -de 5 a 10 pisos- con densidades restringidas - entre 30 y 60, viviendas por hectárea en los predios que están sobre el Corredor de la Circunvalar y por debajo de la cota 2.700-, con muy bajo índice de ocupación y, vivienda de agrupaciones unifamiliares bajo el régimen de copropiedad en baja altura -2 a 3 pisos, con una densidad del orden de 20 viviendas por hectárea- y baja ocupación, especialmente en la zona que llamamos El Bosque.

Este tipo de edificaciones es el que mayores contribuciones puede hacer al espacio público, a la preservación de los valores paisajísticos y el que jurídicamente, por crear cesiones Tipo B, en mejor medida consolidaría esos espacios que genera.

d) La conformación de "El Parque de 'Las Delicias'"

La "apropiación" de la zona como un gran parque para usufructo de la ciudadanía y como una forma de desarrollo urbano para la zona es atractiva, importante y debe ser considerada. Pero desde luego "hay que ponerle dientes" a ésta idea, para que sea ejecutable a corto plazo, a través de la identificación de un mecanismo -canjes, adquisición, por el Distrito o por una Corporación Mixta, expropiación, congelación simple,- que haga viable el proyecto.

La localización de un parque del orden de veinte hectáreas de extensión, desde el barrio Calderón Tejada hasta el Instituto Politécnico Grancolombiano -incluyendo la quebrada "Las Delicias", y, de propiedad y uso público sería, en nuestro concepto, ideal. La materialización de este parque impulsaría la recuperación ambiental de la quebrada y a la integración de la zona con el resto de la localidad por debajo del viaducto de la Circunvalar, en el puente de 'Las Delicias' y a través de vías conectantes con la Avenida José Celestino Mutis. (Esta avenida se constituiría en la única de la Localidad que uniría Los



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1865

Cerros con el Río Bogotá, pasando a través del parque de El Salitre y el Jardín Botánico). Adicionalmente sería el más importante punto de la ciudad por el cual acceder al "Corredor Ecológico" y al "Parque de Chapinero Alto" propuesto por la administración Distrital.

Este parque estaría amoblado y estructurado por una serie de alamedas, ciclovías, y vías peatonales que conectarían los diversos sectores y equipamientos de la zona, al igual que circuitos de recreación pasiva y miradores que recorrerían y amoblarían los cerros.

Ejecutar y concretar la idea del "Parque de `Las Delicias'" podría ser en un momento dado muy fácil y de costo mínimo. Hay que identificar el foro adecuado en el cual se le propongan a la administración distrital los mecanismos legales para su creación, tales como sistemas en los que sea obligatorio realizar al menos el 50% las cesiones tipo A -que son del orden del 25 al 30% del área neta urbanizable, en función de una menor o mayor densidad en los terrenos por desarrollar- en el sector definido para la conformación del Parque, permitirían que las veinte hectáreas previstas para su conformación se obtuviesen sin ningún costo para el Distrito.

Desde luego que esta hipótesis de conformación de un parque y recuperar una zona importante para la ciudad y el goce colectivo, depende en buena parte de lo adecuado y oportuno de la propuesta que se identifique. Como se ha expresado, es grande la responsabilidad que tenemos entre manos.

3.3 LAS ALTERNATIVAS POR CONSIDERAR DENTRO DEL ESCENARIO PLANTEADO

Las alternativas que se considerarán -en desarrollo de la segunda fase del estudio- dentro de los escenarios que se han esbozado, se enmarcan dentro de los principios, criterios y conceptos que se han expresado a lo largo del documento. Por consiguiente cualquiera de las alternativas dentro de esta hipótesis de Plan de Ordenamiento Físico -en lo relacionado con la incorporación de nuevos terrenos- corresponde a una opción de desarrollo residencial o institucional restringido.

Por otra parte, vale la pena resaltar cómo las alternativas por considerar podrían adoptarse en desarrollo de las normas vigentes y en especial de las siguientes:



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

- Acuerdo 7 de 1979. El párrafo 4o. del artículo 13 de este Acuerdo estipula que "La Junta de Planeación Distrital reglamentará el uso de las áreas localizadas entre los barrios nombrados (aquellos por legalizar localizados por fuera del perímetro de servicios) en los párrafos anteriores y el perímetro de servicios, a los cuales se le suministrarán los servicios públicos".

- Acuerdo 6 de 1990. El artículo 177 de este Acuerdo precisa que "Los límites geográficos de los sectores del territorio distrital incorporados como áreas urbanas por la Junta de Planeación en ejercicio de las facultades contenidas en el párrafo 4 del artículo 13 del Acuerdo 7 de 1979, son los que haya determinado la Junta de Planeación Distrital al reglamentar los respectivos sectores".

- Acuerdo 6 de 1990. El literal k del artículo 191 de este Acuerdo incluye entre las áreas a incorporar como nuevas áreas urbanas "Las áreas localizadas entre el perímetro del área urbana principal y los barrios y desarrollos legalizados con anterioridad al presente Acuerdo y las que se legalicen en el futuro".

- Decreto 320 de 1992. El numeral 4.2.1.3. de este decreto relacionado con el Programa de Habilitación para la zona "recomienda que en estas áreas, una vez realizados los trabajos requeridos para la adecuación de los terrenos y manejo de aguas, se incorporen los predios sin desarrollar, con una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea neta".

- Decreto 484 de 1988. Este decreto se basa sobre normas vigentes para definir una densidad de 60 viviendas por hectárea para la zona residencial de densidad restringida localizadas en los cerros de Suba, entre las cotas 2.650 y 2.700.

Las alternativas por considerar, en la segunda fase del estudio, tienen un común denominador relacionado con la estructura urbana que deberá construirse o adecuarse, cuyos componentes fundamentales son los siguientes:

- Un sistema vial arterial y local: La Avenida Circunvalar, y sus intersecciones (conexiones con la parte occidental de la ciudad) a diferente nivel del



SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ DESDE 1863

trazado actual de la avenida, como por ejemplo la vía propuesta por debajo del viaducto de la quebrada de "Las Delicias", y la consolidación de vías que intercomunicuen los barrios existentes al oriente de la avenida, entre el barrio El Paraíso y la quebrada "La Vieja", y vías locales de servicio a los sectores por desarrollar.

- Un sistema de espacios públicos, recreativos y comunitarios: "Parque de `Las Delicias'", del orden de 20 hectáreas; núcleos comunitarios a la altura de los barrios Pardo Rubio y Calderón Tejada. Sobre la avenida Circunvalar intersectores, alamedas, ciclovías, senderos peatonales, miradores, etc.

- Un conjunto de terrenos por desarrollar, los cuales pueden agruparse con relación a los sectores diferenciados y a los componentes acá enunciados.

La diferencia entre una alternativa y otra, dentro del escenario de esta hipótesis de Plan de Ordenamiento Físico, se centrará sobre aspectos de uso y de intensidad de usos, normas urbanísticas y todas aquellas que se infieran de los enfoques y modalidades de manejo.

JRA/JLM

Bogotá, Abril 29 de 1993

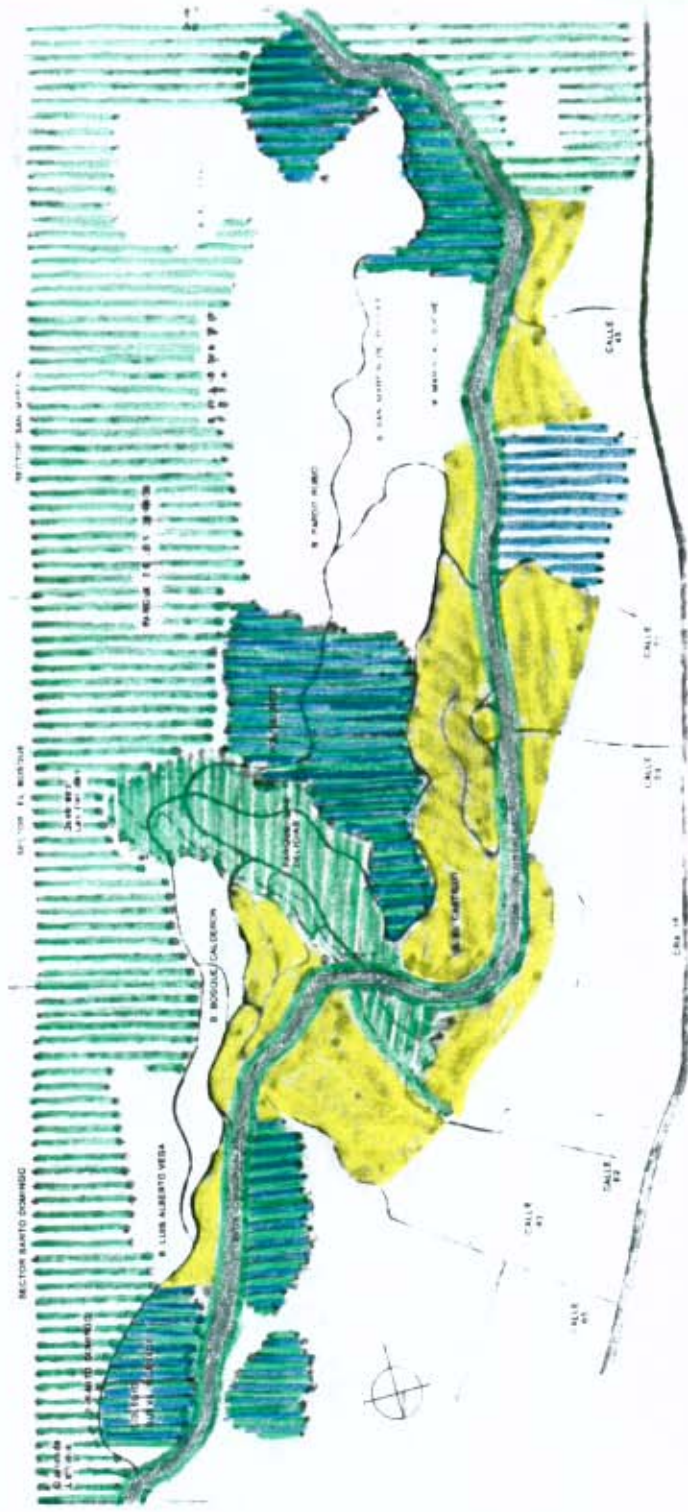
alcaldia de chapinero

SOCIEDAD DE MEJORAS Y
ORNATO DE BOGOTA

Cámara de Comercio de Bogotá

Plan de Ordenamiento Físico - Zona Oriental Av. Circunvala

ESCENARIO DE REFERENCIA



ELEMENTOS DE ESTRUCTURA URBANA

CORREDOR DE LA CIRCUNVALAR

SISTEMA VIAL ARTERIAL Y LOCAL

PARQUE DE LAS DELICIAS

DESARROLLOS EXISTENTES

USOS Y ACTIVIDADES A CONSIDERAR

Elaboro

EL TALLER LOCAL

Fuente

Bogotá, Abril de 1993

000028

alcaldía de chapinero

SOCIEDAD DE MEJORAS Y
ORNATO DE BOGOTÁ

Cámara de Comercio de Bogotá

Plan de Ordenamiento Físico - Zona Oriental Av. Circunvalar

ESCENARIO DE REFERENCIA



alcaldía de chapinero

SOCIEDAD DE MEJORAS Y
ORNATO DE BOGOTÁ

Cámara de Comercio de Bogotá

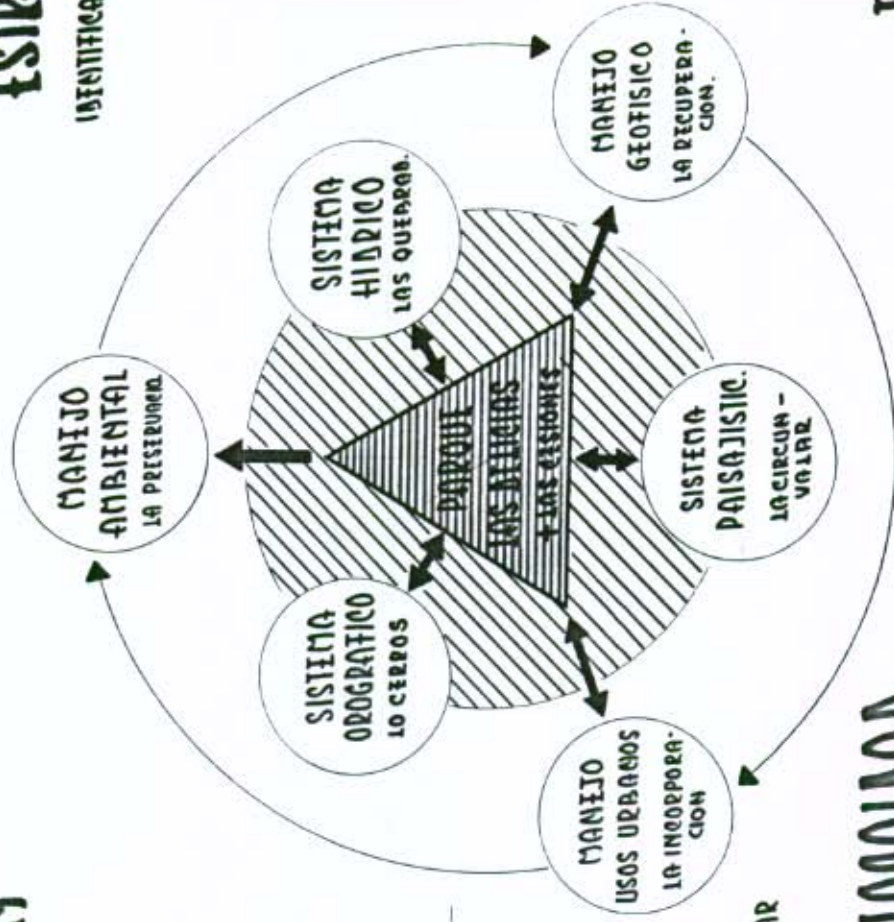
Plan de Ordenamiento Físico - Zona Oriental - Av. Circunvalar

ESTRATEGIA HABILITACION

- RECUPERACION SISTEMA OROGRAFICO
- MEJORA CALIDAD DE VIDA
- INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO

ESTRATEGIA ORDENAMIENTO FISICO

- IDENTIFICACION:
- PLAN VIAL ARTERIAL
 - PLAN MAESTRO SERVICIOS PUBLICOS
 - NORMAS URBANISTICAS



- DEFINICION FUNCIONAL URBANA
- AREAS CONSOLIDADAS / AREAS POR DESARROLLAR
- ESTRUCTURA URBANA INTERNA

ESTRATEGIA DESARROLLO LOCALIDAD.

- DELIMITACION AREA INFLUENCIA
- CUANTIFICACION COSTO HABILITACION
- IDENTIFICACION POTENCIAL FINANCIERO

ESTRATEGIA VALORIZACION

000030

alcaldía de chapinero

SOCIEDAD DE MEJORAS Y
ORNATO DE BOGOTÁ

Plan de Ordenamiento Físico - Zona Oriental Av. Circunvalar

Cámara de Comercio de Bogotá

AREA DEL ESTUDIO

AREA TOTAL	362 Ha.
AREA FORESTAL	200 Ha.
AREA HABITACION	162 Ha.
AREA SIN COMPROMETER	100 Ha.

POBLACION DEL ESTUDIO

NUMERO DE LOTES	1200
POBLACION	

DESARROLLOS RESIDENCIALES

- EL PARAISO
- VILLA DEL CERRO
- PARDON RUBIO
- SAN MARTIN DE PORRES
- MARISCAL SUAREZ
- CALDERON TEJANA
- LUIS ALBERTO UEGA
- SANTO DOMINGO ALTO
- EL CASTILLO

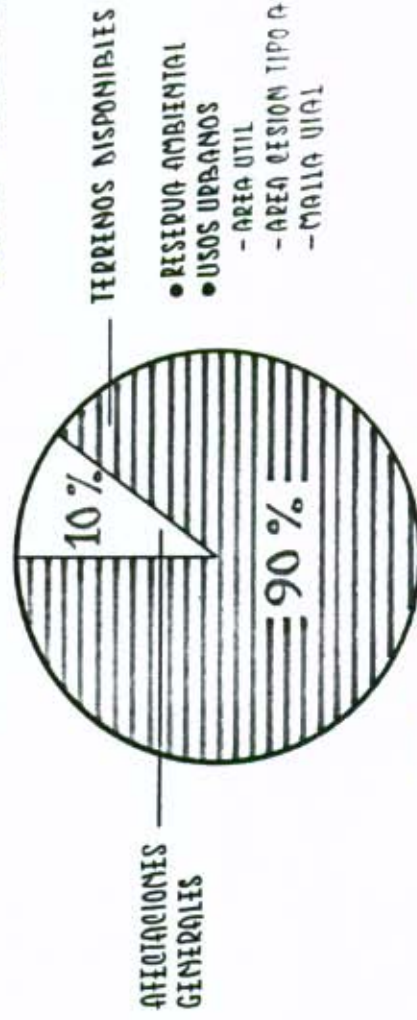
DESARROLLOS INSTITUCIONALES

- SEMINARIO SAN JOSE DE CALASANS
- INSTITUTO POLITECNICO GRANCOLOMBIANO
- COLEGIO NUEVA GRANADA
- ESTACION DE POLICIA



AREA TOTAL HABITACION

AREA PROGRAMA HABITACION USOS URBANOS



- RESERVA AMBIENTAL
- USOS URBANOS
 - AREA UTIL
 - AREA DISEÑO TIPO A
 - MALLA VIARIA

AREA NO COMPROMETIDA

Elabora

EL TALLER LOCAL

Fuente TALLER LOCAL

Bogotá, Febrero de 1993

000031

alcaldia de chapinero

SOCIEDAD DE MEJORAS Y
ORNATO DE BOGOTA

Camara de Comercio de Bogota

Plan de Ordenamiento Fisico - Zona Oriental Av. Circunvalar

SECTORIZACION, DIVISION PREDIAL Y TENENCIA

SECTOR	SANTO DOMINGO	SAN MARTIN	EL PARAISO	EL BOSQUE	CORREDOR DE LA ORCUNVAL
AREAS COMPROMETIDAS	BARRIO GRANADA 15 BARRIO SANTO DOMINGO 2 BARRIO LUIS ALBERTO VEGA 2 BARRIO BOULEVARD CALDERON I y II 10 SECTOR TOTAL 155	BARRIO PARDO RUBIO 12.5 BARRIO SAN MARTIN + BARRIO MARISCAL SUCRE 85 SEMINARIO SAN JOSE DE CALASANZ (1) 4 TOTAL 25	EL PARAISO 8.5 TOTAL 8.5	POLITECNICO GRAN COLOMBIANO 5.3 TOTAL 5.3	COLEGIO NUEVA GRANADA 6.5 ZONA RESIDENCIAL JUNTO A LA VIEJA 6.5 ESTACION DE POLICIA 1.8 SEMINARIO LOS SANTOS APOSTOLES 0.85 BARRIO EL CASTILLO 3.7 BARRIO SAN MARTIN BAJO 1 BARRIO MARISCAL SUCRE BAJO 1 LOS OLIVOS 15 TOTAL 73.6
AREAS SIN DESARROLLAR	PREDIO ENTRE NUEVA GRANADA Y 1 BARRIO SANTO DOMINGO 1 PREDIO SEÑOR NEMOCÓN 23 PREDIO INMEDIATO VIA-CANAL 23 TOTAL 43	AREA PARDO RUBIO 3.5 PARTE A. SECCION ANTES CORREDOR DEL BARRIO EL PARAISO (MILITARI) 4.5 AREA ENTRE ANTERIOR Y BELVEDERE 0.4 TOTAL 47	PREDIO E. ARANGO LOTE A 2.3 PREDIO E. ARANGO LOTE B 2.6 LOTE AREAS INSTITUCIONALES ENTRE VIA AL POLITECNICO Y PARANCO 2.3 AREA PASEO SIMON BOLIVAR 4.1 PREDIO LA PUNTA 0.8 PREDIO CASTILLO CALDERON T 5 PREDIO FINCA SANCHOLANDIA 12 PREDIO VAEL 0.4 PREDIO INGENIAR 1.7 URBANIZACION RAHEL 2 PREDIO MONJAS DE LA ENSEÑANZA 5 PREDIO SUPERIOR A MONJAS 3.3 TOTAL 30.7	PREDIO EL ALTO 0.8 PREDIO 1.3 PREDIO SEÑORA CAROLINA 14 PREDIO BELTRAN BALLESTEROS 18 PREDIO EL LEON VISTA HERMOSA 12 PREDIO LAS PLETAS 11 URBANIZACION NUEVO ASIS 12 (SECCION PARDO RUBIO PARTE ALTA) 4 URBANIZACION PANORAMA 17 ZONA FLA SAENZ BARRAGAN, CASABLANCA 32 PREDIO BELVEDERE 32 URBANIZACION JAVIERANA 36 URBANIZACION MONTANA 11 PREDIO GOMEZ Y PERILL AL PARAISO 32 PREDIO EL PARAISO 1.5 HOSPITAL MILITAR BAJO FLA SAENZ COSTADO OCCIDENTAL 0.5 P ENTRE COL JORDAN, CONVEN 5TO DOMINIO 10 LOTE VISTA HERMOSA 36 PREDIO MARIA CRISTINA 15 PREDIO ABAJO DE LOS OLIVOS 13 RONDA QUEBRADA LAS DELICIAS 1 MANZANA ACCESO EL PARAISO 1 HONTAMAR 1 PONTIGUO A HONTAMAR CLINICA STO TOMAS 1 ZONA VERDE SAN MARTIN, BAJO 1 PREDIO BARRIO SUCRE 10 TOTAL 416.6	TOTAL 76.2

000032

Elaboro

EL TALLER LOCAL

Fuente: TALLER LOCAL

Bogotá, Febrero de 1983

PROYECTO DECRETO RESULTADO DEL ESTUDIO RESPECTO AL PROCESO DE FIABILITACION Y ORDENAM. FISICO

EN RELACION AL MEDIO AMBIENTE

- ACCIONES ORIENTADAS A LA CONSERVACION Y PRESERVACION DE RECURSOS NATURALES.
- ACCIONES ORIENTADAS A LA RECUPERACION DEL SISTEMA TOPOGRAFICO.
- ACCIONES ORIENTADAS A LA ADICUACION FISICO-AMBIENTAL
- ACCIONES ORIENTADAS A LA ELIMINACION DE RIESGOS

EN RELACION A ASENTAMIENTOS EXISTENTES

- ACCIONES ORIENTADAS A LA LEGALIZACION
- ACCIONES ORIENTADAS AL MEJORAMIENTO Y CALIDAD DE VIDA MEDIANTE :
DOTACIONES DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y SERVICIOS
DOTACION DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS PUBLICOS
- ACCIONES ORIENTADAS A LA REUBICACION DE EDIFICACIONES Y/O COMUNIDADES

EN RELACION A TERRENOS SIN DESARROLLAR

- ACCIONES ORIENTADAS A LA INCORPORACION DE TERRENOS SIN URBANIZAR
- ACCIONES ORIENTADAS A LA REGLAMENTACION ARQUITECTONICA URBANISTICA Y PAISAJIS.
- ACCIONES ORIENTADAS A LA CONFORMACION DE LA AV. CIRCUNVALAR. COMO
EJE DE TRATAMIENTO.