



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRICTAL**

Bogotá D.C.

Planeación Distrital - Dapd  
26/12/2005 10:16:15 AM

Al Responder Ofi 2-2005-32605  
Referencia 1-2005-27615; Folios 15  
Medio Mensajería Externa Anexo 6  
Destino Daniel Gustavo Olivera  
Con Copia 3

Señor  
**DANIEL GUSTAVO OLIVERA CADENA**  
Responsable Plan Parcial  
Calle 147 No 13-37, Interior 5 (202)  
Teléfono: 6262725, Celular: 3102982480  
Ciudad.

- Referencias:**
- 1-2005-27615
  - 3-2005-07150 (rad. DAPD) Concepto SIEP Taller del Espacio Público Sin referencia Concepto SIEP Área de Tráfico, Transporte y Vías
  - 1-2005-37066 (rad. DAPD) Concepto del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente-DAMA (Ref. 2005EE23293 DAMA) 013021- 03/03/2003 Concepto ETB
  - 1-2005-36028 (rad. DAPD) Concepto Viabilidad Técnica Gas Natural (Ref. 1171-488-2005 Gas Natural)
  - 1-2005-33866 (rad. DAPD) Concepto Técnico Codensa (rad. 00240062 del 2005/09/14 Codensa)
  - 1-2005-32614 (rad. DAPD) Concepto Técnico Empresa de Teléfonos de Bogotá - ETB (ref. 117804 del 06/09/2005 ETB)

<b>Asunto</b>	<b>Delimitación Plan Parcial Ciudadela Bolonia</b>
Predios de la solicitud	Hacienda Bolonia lotes 2A y 3 y Rosales de Bolonia 1B
Predios delimitados	Hacienda Bolonia lotes 2A, 2B y 3, Rosales de Bolonia lotes 1A, 1B, y Hacienda Villa Alcira
Planos topográficos	US 291/1-01 Hacienda Bolonia, US 238/1-02 Hacienda Villa Alcira
Planchas IGAC	L-99 (Esc: 1:2.000)
Alcaldía Local	Usme

Apreciado Señor Olivera,

En atención a la radicación de "Solicitud de Delimitación de Plan Parcial", presentado mediante oficio No. 1-2005-27615 del 03/08/2005 y con base en lo dispuesto en el Decreto No. 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial (POT), esta Subdirección se permite emitir la presente delimitación de Plan Parcial y definir los parámetros que orientarán la formulación del proyecto.

Dic 26/05  
10:30 AM  
*[Handwritten Signature]*

Guardado por el 1





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

## 1. LINEAMIENTOS DE POLÍTICA.

Los objetivos y propuesta urbana del Plan Parcial deben ajustarse a los objetivos y políticas de ordenamiento establecidos por el POT, de tal forma que contribuya a la construcción del modelo de ciudad adoptado. En el Anexo N° 1 se presentan las políticas generales definidas en el Decreto 190 de 2004.

Al presente plan parcial aplica la reglamentación contenida en el Decreto Distrital 190/ 04, el Decreto 327 de 2004 y demás normas que los modifiquen o complementen.

## 2. DELIMITACIÓN.

### a) Límites

Según el estudio realizado y la información obtenida en archivo, se delimita el Plan Parcial según los límites correspondientes al área sin desarrollar del suelo urbano del sector, los cuales se describen a continuación:

LOCALIZACIÓN	LÍMITE	CONDICIÓN	NÚMERO PLANO TOPOGRÁFICO	NÚMERO LICENCIA URB./CONS.	OBSERVACIONES
Norte	Quebrada Santa Librada				La ronda hidráulica de la quebrada y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental deben ser definidas por la EAAB.
Oriente	Desarrollo La Esperanza y La Cabaña	Desarrollados legalizados	US 216/4 a 4- 3	Resolución 213 14/05/1990	Tratamiento de Mejoramiento Integral
	Desarrollo Costa Rica	Desarrollado legalizado	US 257/4-00	Resolución 14 22/10/1999	Tratamiento de Mejoramiento Integral
	Desarrollo Doña Liliana	Desarrollado legalizado	US 292/4-00	Resolución 420 22/10/1998	Tratamiento de Mejoramiento Integral
Sur	Quebrada Bolonia o Carrizal				La ronda hidráulica de la quebrada y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental deben ser definidas por la EAAB.
	Parque Entre Nubes				Estructura Ecológica Principal. Suelo protegido Mapas N.º. 11 y 25 Del POT
	Desarrollo Villas del Edén	Desarrollado legalizado	US 291/4-02	Resolución 420 02/10/1998	Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria
Occidente	Desarrollo El Curubo	Desarrollado legalizado	US 306/4-00	Resolución 420 02/10/1998	Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Restructurante
	Urb. Altos de Betania III	Desarrollado	US 253/1-00 CU2-US 253/4-01	Resolución CU-2-2000-208 del 24/10/2000	Tratamiento de Consolidación Urbanística



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

**b) Áreas contenidas en el Plan parcial**

PREDIO	AREA/ Ha. Aprox.	PLANO TOPOGRÁFICO O DE SUBDIVISION	PROPIETARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES
1 Rosales de Bolonia lote 1 A (Lote 1 de Hda. Bolonia)	5.6212	US 291/1-01	Fiduciaria de Occidente S.A.	50S-40351153	Ver plano 1 anexo 2
2 Rosales de Bolonia lote 1 B (Lote 1 de Hda. Bolonia)	4.8007	US 291/1-01	Carmen Cecilia Mesa Betancourth	50S-40351154	Ver plano 1 anexo 2
3 Hacienda Bolonia lote 2 A	7.1478	US 291/1-01	Gacoc y Cía Ltda.	50S-40361238	Ver plano 1 anexo 2 Lic. Subdivisión RES 0110066 del 11/04/01 C.U. N.º 1
4 Hacienda Bolonia lote 2 B	8.2993	US 291/1-01	Gacoc y Cía Ltda.	50S-40361239	Ver plano 1 anexo 2 Lic. Subdivisión RES 0110066 del 11/04/01 C.U. N.º 1
5 Hacienda Bolonia lote 3 (lote El Senador)	1.1616	US 291/1-01	Daniel Gustavo Olivera	50S-40272057	Ver plano 1 anexo 2
6 Hacienda Villa Alcira	11.4228	US 238/1-02	Constructora Alseeg Ltda. y Constructora Askaban Ltda.	50S-40371705	Ver plano 1 anexo 2
<b>TOTAL AREA SUJETA A TRATAMIENTO DE DESARROLLO</b>	<b>38.43</b>				
<b>ÁREA DEL PLAN PARCIAL</b>	<b>38.43</b>				Sujeta a ajustes según precisiones cartográficas.

Las áreas citadas anteriormente son preliminares y deben ser precisadas por los promotores del Plan Parcial de acuerdo con el plano catastral 1:5.000 la cartografía oficial 1:2000 del DAPD y posteriormente confirmadas mediante planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los cuales serán requisito para las licencias de urbanismo.

En el plano N° 1 del Anexo N° 2 se ilustra la presente delimitación. Este plano con su archivo digital es para que el proyecto urbanístico se inserte en él. Las imprecisiones cartográficas que puedan existir en la presente delimitación y en la base cartográfica del POT podrán ser revisadas y corregidas en la etapa de formulación del plan parcial.

Esta delimitación podrá ser variada por el DAPD, cuando encuentre mérito para ello durante el proceso.

**c) Justificación**

La anterior delimitación se acoge al Artículo 33 del Decreto 190/04 en consideración a que la misma constituye una unidad morfológica de planeación claramente definida y aislada físicamente por áreas desarrolladas y por las condiciones de la Estructura Ecológica Principal.

**3. INFORMACION GENERAL (POT)**

El siguiente cuadro constituye el marco normativo general asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito Capital, para el área a desarrollar en el presente plan parcial.



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

CONDICIONES GENERALES		OBSERVACIONES
CLASIFICACION DEL SUELO	1. Suelo Urbano	Mapas 1 y 2 del POT : Clasificación del Suelo Artículo 145 del Decreto 190 /04.
TRATAMIENTO URBANISTICO	1. Desarrollo	Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos Artículos 361 y 362 del Decreto 190 / 04 Se aplica Tratamiento de Desarrollo a la totalidad del área delimitada para plan parcial, por tratarse de suelo que no ha cumplido el proceso de urbanismo. Decreto 327 de 2004.
USOS DE SUELO	AREA DE ACTIVIDAD	1. Urbana Integral
	ZONA	1. Residencial
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ)	Nº. 57. Gran Yomasa	UPZ Gran Yomasa reglamentada mediante el Decreto 411 del 23/12//2004, publicado en Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No. 345 del 29/12/2004.
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	Zona D Demanda baja	Mapa 29 del POT. Artículo 391 y Cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 /04 POT. Decreto 1108 del 28 /12 /00.
ZONAS DE RIESGO	Por inundación: Ninguna Por remoción en masa: Ame_naza Media y Baja.	Mapa No 4 del POT Mapa No 3 del POT Artículos 134 y 136 del Decreto 190 / 04
ZONIFICACION SISMICA	Zona 1 A (Cerros Orientales y Sur Occidentales)	Mapa 7 del POT Artículo 144 del Decreto 190 / 04

#### 4. ESTRUCTURA URBANA

Para el planteamiento de la estructura urbana del plan parcial se deben tener en cuenta como determinantes los elementos que conforman los sistemas generales del sector y la integración de estos con los sistemas públicos que se propongan en el área específica del plan parcial.

La estructuración del plan parcial se debe realizar incorporando criterios ambientales, paisajísticos y urbanísticos unificados para el tratamiento, manejo y preservación ambiental del lugar, dada la proximidad del área del plan parcial a la Reserva Forestal Nacional de los Cerros Orientales y teniendo en cuenta que el Parque Ecológico Distrital de Entrenubes (Cuchilla del Gavilán, Cerro de Juan Rey y Cuchilla de Guacamayas), como parte del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, es uno de los principales componentes de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad y la región.

Los siguientes cuadros contienen la información correspondiente a los diferentes sistemas generales que componen la estructura urbana adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otras fuentes de la Administración Distrital. Se presentan dos niveles de información, una respecto al área de influencia y otra respecto al área inmediata del plan parcial.

##### a) Sistemas generales en el área de influencia del plan parcial

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS		OBSERVACIONES
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	1. Sistema de Áreas Protegidas:	1. Reserva Forestal Nacional de los Cerros Orientales 2. Parque Ecológico Distrital de Entrenubes	Mapa 12 y 14 del POT Área protegida sujeta a Plan de Manejo de la CAR según Res. 0463 de 2005 del Minambiente. Artículos 6, 17, 72 a 80 y 94 del Decreto 190/04.

Guardado por lo

4





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS		OBSERVACIONES
	2. Parques:	Parque Ecológico Distrital de Montaña Entrenubes	Mapa 12 y 14 del POT Artículos 17, 94 del Decreto 190/04.
	3. Corredores Ecológicos:	1. Quebrada Santa Librada 2. Quebrada Santa Librada	Mapa 12, 14 del POT: Artículos 98 a 103 del Decreto 190/04.
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Redes de Acueducto:		Mapas 18, 19 y 20 del POT, esta información es indicativa.
	Redes de Saneamiento Básico:		
	Red de Alcantarillado Pluvial:		Pendientes del concepto técnico de disponibilidad de los servicios de la EAAB. (Ver literal b. de este punto.)
CENTRALIDAD MAS CERCANA Y / U OPERACIONES ESTRATÉGICAS	Nueva Centralidad Eje de Integración Llanos / Nuevo Usme (Centralidad de integración internacional y nacional) La directriz de esta centralidad es: Desarrollar una nueva área equilibrada de vivienda servicios urbanos y actividades productivas ligadas a los productos del oriente del país, a lo largo de la Autopista al Llano.		Mapa 13 del POT: Red de Centralidades Artículos 23 y 24 del Decreto 190/04.

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS				OBSERVACIONES	
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	SUBSISTEMA VIAL (1)	NOMBRE DE LA VIA	SUBSISTEMA DE TRANSPORTE (2)	SECCION VIAL (3)	(1).Mapa POT N° 15 (2).Mapa POT N° 16 (3).Mapa POT N° 17	
	Vías de integración ciudad región	Autopista al Llano	Red principal de ciclo ruta	V-2 ( 40.00 mt)	Vía de la malla vial arterial principal. Eje de integración regional y nacional. Artículo 168 y 173 a 181 del Decreto 190/04.	
	Vías de la estructura urbana	Avenida Boyacá	Corredor troncal Transmilenio. Red principal de ciclo ruta		V-2 (40.00 mt)	Vía de la malla vial arterial principal. Artículo 173 a 181 Decreto 190/04.
		Avenida Páramo			V-3 (30.00 mt)	Vía del Subsistema de Estructura Urbana. Artículo 166 y 173 a 181 Decreto 190/04.
	Vías rurales	Ninguna				
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO: PARQUES Y ESPACIOS PEATONALES	Alamedas	Usme-Río Tunjuelo-Parque Alemán-Tanque el Dorado-Parque Entrenubes			Proyecto de la Estructura Ecológica Principal de ejecución a corto plazo-periodo 2004-2007, según el artículo 70 del Decreto 190 de 2004.	

b) Reservas, obras, y/o proyectos en el área del Plan Parcial

	RESERVAS OBRAS Y/O PROYECTOS	DELIMITACIÓN y OBSERVACIONES
Ronda hidráulica Zonas de manejo y preservación ambiental	1. Cauces y rondas de nacimientos y quebradas. 2. Las áreas de recarga de acuíferos.	Define y delimita la EAAB Artículo 73, 74, 76, 78 numeral 4 del Decreto 190/04.

Guardado por ip

5





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

		RESERVAS OBRAS Y/O PROYECTOS	DELIMITACIÓN y OBSERVACIONES
Área línea de alta tensión		NO	
Vías malla vial arterial		Avenida Páramo entre la Autopista al Llano y la Avenida de Los Cerros, Malla Arterial Principal, vías que consolidan la estructura urbana. Artículo 166 del Decreto 190 de 2004-POT.	Confirmación geometría y previsión pendiente por definir por parte de IDU y/o SIEP. Plancha IGAC L-99.7
Redes EAAB	Redes de Acueducto: (Ver Mapa N° 18, Sistema de Acueducto del POT)	Redes Troncales de Acueducto existentes en la zona y tanques de Los Soches y Planta El Dorado.	La información que se muestra no es concepto oficial y solamente sirve como orientación previa para el promotor. El concepto válido y oficial únicamente lo emitirá La EAAB mediante el oficio de Posibilidad de Servicios.
	Redes de Saneamiento Básico: (Ver Mapa N° 19, Sistema de Saneamiento Básico del POT)	Intersectores existen o proyectados en la zona se podrían utilizar para conectar los futuros desagües provenientes de las nuevas urbanizaciones.	
	Red de Alcantarillado Pluvial: (Ver Mapa N° 19, Sistema de Alcantarillado Pluvial del POT)	Los Canales y Colectores existentes (Adecuación de la Quebrada Santa Librada) y proyectados en la zona se podrían utilizar para conectar los futuros desagües provenientes de las nuevas urbanizaciones.	

c) **Lineamientos para la estructura urbana del plan parcial**

El desarrollo del plan parcial debe tener en cuenta los siguientes lineamientos, los cuales precisan y complementan las disposiciones del POT para la construcción del modelo de ciudad deseado, en congruencia con las políticas del mismo.

1. **Lineamientos Ambientales**

El Plan Parcial debe ajustarse a las observaciones ambientales formuladas por el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente-DAMA en su concepto técnico, radicación 2005EE23293 del 10/10/2005 (ref. DAPD N.º. 1-2005-37066) del cual se remite copia a los interesados en el Anexo N.º. 4.

El proyecto debe fortalecer la Estructura Ecológica Principal de la ciudad, preservar, restaurar, recuperar y mejorar al máximo las calidades ambientales y valores ecológicos dentro de sus límites y su área de influencia.

Para concretar estos fines se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- El área del Plan Parcial debe ser concebida como una transición entre la ciudad consolidada y el suelo protegido del Parque Ecológico Distrital de Entrenubes (Cuchilla del Gavilán y Cerro de Juan Rey), el cual hace parte del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital y es uno de los principales componentes de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad y la región.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN DISTRITAL**

- Se deben delimitar las áreas con valor ambiental, conservarlas, recuperarlas y manejarlas de acuerdo con los criterios que definan las entidades competentes.
- El diseño urbano del Plan Parcial debe garantizar que el desarrollo del sector no destruya la calidad y conectividad de los ecosistemas presentes en el área y que el impacto de las futuras edificaciones no sea negativo para el paisaje del área donde está ubicado. Es decir que la estructura verde del plan urbanístico es fundamental; armar, usar, ubicar y disponer adecuadamente sus espacios verdes públicos y/o privados sean parques, vías, áreas libres, cesiones, corredores ecológicos, aislamientos, áreas de preservación, etc. contribuirá con estos propósitos.
- El perfil de los corredores para la movilidad vehicular o peatonal al interior del Plan Parcial debe ser arborizado para que cumplan la función de corredores ecológicos y que sean un refuerzo de la estructura verde del Plan Parcial.
- Las cualidades de la vegetación nativa o cultivada son valiosas para el conjunto de la estructura ecológica y el paisaje urbano; por lo tanto la tala de la vegetación existente al interior del plan parcial debe ser la mínima para el desarrollo del proyecto y es esencial preservar, recuperar y mejorar la vegetación en general dentro del Plan Parcial, en especial la de las rondas de las quebradas, escorrentías, las zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA) presentes en el área.
- No se deben modificar las condiciones naturales de la topografía al interior del Plan Parcial; para evitar la aparición de barreras, taludes y muros ajenos al paisaje, que impidan el libre tránsito o fácil accesibilidad a las áreas públicas, además que puedan modificar drásticamente el funcionamiento de drenajes naturales del sistema orográfico del lugar.
- Se recomienda dejar libre de construcción zonas con pendientes mayores al 30% y usarlas como áreas de manejo paisajístico, es decir áreas para ser reforestadas o reforzadas con vegetación nativa.
- Los suelos de conservación o mejoramiento ambiental del Plan Parcial deberán ser protegidos durante el proceso de construcción en el área, para que no sean intervenidas sus características naturales.
- Como medidas complementarias el plan parcial debe prever medidas de manejo paisajístico y la aplicación de criterios de eco-urbanismo impulsados por el DAMA los cuales se pueden consultar en la pagina [www.dama.gov.co](http://www.dama.gov.co) "eco-urbanismo", también se pueden aplicar los lineamientos del POT con los artículos 31, 77, 105 y sus complementarios.

*Política ambiental (Artículo 7 del Decreto 190/04 - POT).*

## **2. Lineamientos para Espacio Público**

El Plan Parcial debe ajustarse al concepto técnico del Taller del Espacio Público de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público-SIEP del DAPD, emitido mediante el oficio ref. N.º. 3-2005-07150 del 02/11/2005, del cual se remite copia a los interesados en el Anexo N.º. 4.

El Plan Parcial debe tener en cuenta los componentes del Sistema de Movilidad y de la Estructura Ecológica Principal, en particular el Corredor Ecológico Avenida Páramo, incluyendo la zona de control ambiental de 5.00 metros de la vía, los corredores ecológicos de la quebradas Bolonia, Santa Librada y Carrizal y las condiciones generales para el manejo de estas áreas conforme a lo establecido en el concepto técnico del Taller del Espacio Público antes mencionado.

Quilgado por Ip

7





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

El Plan Parcial debe contribuir a articular la ciudad con los elementos de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad, en particular mediante la integración y conectividad de la Cuchilla del Gavilán y el Cerro de Juan Rey, como componentes del Parque Ecológico Distrital de Entrenubes, a través de elementos de espacio público como parques, áreas verdes, alamedas y corredores ecológicos, facilitando el acceso público al parque y promoviendo su redescubrimiento, conocimiento y valoración; poniéndolo al alcance de todos los ciudadanos.

La utilización de rondas y zonas de manejo de quebradas, como sistema de parques lineales de acceso y penetración a la reserva forestal nacional hace parte de la integración del sistema urbano consolidado y el sistema ecológico principal regional planteado por el estudio técnico del Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Oriental POZOBO, como también de los principios básicos de ordenamiento para el D.C. y sus estrategias de sostenibilidad ambiental en conjunto con la región.

*(Artículo 16 del Decreto 190/04 – POT).*

- Se debe permitir la conectividad de las cesiones obligatorias para parques con las rondas hidráulicas de las quebradas Santa Librada y Bolonia y el Parque Ecológico Distrital de Entrenubes en los costados sur y norte del Plan Parcial (Cuchilla del Gavilán y el Cerro de Juan Rey).
- Disponer una alameda que conecte transversalmente y de modo público las cesiones tipo A de la urbanización Altos de Betania III, ubicada al occidente del plan parcial y los desarrollos legalizados, ubicados al oriente del plan parcial. El conectar estas cesiones obligatorias busca mejorar el sistema de movilidad pública, creando una conexión continua de todas las cesiones públicas del sector incluidas las del área delimitada para el plan parcial.

*Política de generación, recuperación y manejo del espacio público (Artículo 13 Decreto 190/04 – POT)*

### 3. Lineamientos para el Equipamiento Colectivo

Se deben tener en cuenta las observaciones planteadas respecto a los equipamientos públicos en el plan parcial mencionadas en el concepto técnico del Taller del Espacio Público de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público-SIEP del DAPD, emitido mediante el oficio ref. N.º. 3-2005-07150 del 02/11/2005, del cual se remite copia a los interesados en el Anexo N.º. 4.

De acuerdo con la norma vigente, el plan parcial debe ceder preferiblemente en un solo globo un área para la localización de equipamientos colectivos públicos. La destinación de esta cesión será definida por la UPZ y/o los planes maestros de equipamiento.

Especialmente se tendrá en cuenta que la ubicación del equipamiento sea en un área con riesgo bajo por remoción en masa y que cumpla con una pendiente máxima del 25%. *(artículo 362 numeral 2 del POT)*

*Política de Dotación de equipamientos (Política de dotación de equipamientos, Artículo 11 - Decreto 190/04 POT).*

Guarido por lo

8







#### 4. Lineamientos para Movilidad y Accesibilidad

Se deben tener en cuenta las observaciones planteadas respecto a la formulación del plan parcial mencionadas en los conceptos técnicos del Área de Tráfico y Vías y del Taller del Espacio Público de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público-SIEP del DAPD, este último, emitido mediante el oficio ref. N.º. 3-2005-07150 del 02/11/2005, de los cual se remite copia a los interesados en el Anexo N.º. 4.

- El sistema de movilidad y accesibilidad del plan parcial debe formularse dentro de la clara comprensión de las condiciones topográficas del área y teniendo en cuenta las observaciones específicas y las disposiciones urbanísticas mencionadas en los conceptos técnicos del Área de Tráfico y Vías y del Taller del Espacio Público.
- Se debe contemplar la adecuada accesibilidad a la parte alta del Plan Parcial y al Parque Ecológico Distrital de Entrenubes (Cuchilla del Gavilán y Cerro de Juan Rey), el cual hace parte del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, previendo la atención de emergencias forestales o de cualquier otra índole.
- Deben plantearse alternativas de circulación para peatones y bicicletas, adicionales a la propuesta de la malla vial local, que permitan garantizar la movilidad eficiente de los usuarios tanto al interior como hacia el exterior del Plan Parcial.
- Para la definición del sistema de movilidad y accesibilidad al plan parcial, se deben tener en cuenta las indicaciones técnicas de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público (SIEP) y cumplir con la normativa consignada en los artículos 17 a 23 del Decreto 327/04.

*Política de movilidad, (Artículo 10 - Decreto 190/04 – POT).*

#### 5. Lineamientos para el sistema de Servicios Públicos

El Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial debe definir las condiciones técnicas y el cronograma para la construcción de sus redes de servicios públicos, en coordinación con las empresas competentes y con base en los proyectos de redes definidos en el área.

*Política de dotación de servicios públicos domiciliarios. (Artículo 12 del Decreto 190 de 2004).*

#### 6. Lineamientos sobre Usos

- Mediante la consolidación de este Plan Parcial se le debe contribuir a la ciudad con un modelo que evite la urbanización ilegal de los cerros, concebido para proteger, recuperar y mantener el borde suroriental de la ciudad, y una propuesta que contenga elementos urbanos de integración con la región.
- Debe formularse una propuesta urbana con elementos públicos y/o privados que definan el límite del suelo urbanizable y lo articulen con el suelo protegido. A estos elementos se les debe poder proteger y mantener para su conservación como borde y con el fin de evitar la urbanización ilegal y el uso indebido del suelo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

- Se deben proponer los usos comerciales permitidos para suplir necesidades de la nueva comunidad, generando autonomía en el funcionamiento del área del Plan Parcial y contribuyendo a suplir las deficiencias de los desarrollos en el entorno.
- El Plan Parcial debe ajustar la edificabilidad y volumetría de sus construcciones de acuerdo a la normativa vigente y patrones de ocupación que generen tipologías arquitectónicas cuya implantación se acople a un urbanismo de ladera que no afecte la silueta y el perfil urbano existente, propendiendo a consolidar en terrenos de ladera un marco paisajístico y urbano integrado.
- El Plan Parcial debe servir para conectar espacial y funcionalmente el área urbana consolidada de la ciudad con los ecosistemas y áreas protegidas mediante un proyecto de espacio público a su interior.

*Política de Usos (Artículo 6 - Decreto 190/04 POT)*

#### d) Información técnica

La solicitud de delimitación del Plan Parcial fue presentada al Comité Técnico de Planes Parciales el 1 de septiembre de 2005 para que las entidades que lo integran (DAMA, DPAE, IDU, ETB, Gas Natural, Codensa, EAAB y La Subdirección de Infraestructura y Espacio Público del DAPD emitieran los conceptos en los temas de su competencia. Sin perjuicio de lo dicho en los citados conceptos, a continuación se presenta una síntesis de sus principales contenidos:

ENTIDAD	OFICIO N° (anexo)	SINTESIS	EXIGIBLE EN:
DAPD – SIEP Gerencia de vías	Oficio sin referencia	Se presentan las condiciones técnicas y aspectos de la infraestructura vial que deben ser precisados en el planteamiento vial del plan parcial.	Plan Parcial
DAPD – SIEP Taller de Espacio público	3-2005-07150 del 02/11/2005	Se citan componentes y condiciones generales del sistema de movilidad y de la estructura ecológica principal para ser atendidas por el plan parcial. Igualmente, se presentan observaciones sobre los equipamientos públicos en el área del plan parcial.	Plan Parcial
CAR		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	Plan Parcial
DAMA	Concepto técnico. rad. 2005EE23293 del 10/10/2005 (ref. DAPD N.º. 1-2005- 37066)	Concepto técnico que presenta las observaciones ambientales formuladas por el DAMA y las acciones ecoeficientes para la formulación del plan parcial.	Plan Parcial
IDRD		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	Plan Parcial
DPAE		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	Plan Parcial y Licencia de Urbanismo
IDU		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	Plan Parcial y Licencia de Urbanismo
EAAB		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	Plan Parcial y Licencia de Urbanismo

Guardado por tp 10



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

ENTIDAD	OFICIO N° (anexo)	SINTESIS	EXIGIBLE EN:
ETB	117804 del 06/09/2005 (ref. DAPD 1-2005-32614 del 07/09/2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>El servicio de telecomunicaciones puede hacerse desde la central Yomasa.</li> <li>La prestación del servicio está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto.</li> </ul>	Plan Parcial y Licencia de Urbanismo
GAS NATURAL	1171-410-2005 del 30/09/2005 (ref. DAPD 1-2005-36028 del 03/10/2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilidad para la prestación del servicio y la expansión de redes una vez definida la fase de construcción del proyecto.</li> </ul>	Plan Parcial y Licencia de Urbanismo
CODENSA	Radicado 00240062 del 14/19/2005 (ref. DAPD 1-2005-33866 del 16/09/2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilidad del servicio de energía para el plan parcial.</li> <li>Dependiendo del tipo de proyecto se requerirá de un estudio de factibilidad para determinar condiciones del servicio.</li> <li>Una vez el cliente efectúe la solicitud de servicio de energía para atender la demanda, CODENSA definirá las condiciones técnicas y financieras del proyecto.</li> </ul>	Plan Parcial y Licencia de Urbanismo

El Anexo N° 4 contiene un listado de funcionarios de las diferentes entidades que asisten al Comité Técnico de Planes Parciales y copia de los Conceptos Técnicos recibidos en el DAPD hasta el momento.

Finalmente, el Plan Parcial se debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 2 del Decreto 411 de 2004, respecto a la Estructura Básica de la UPZ No. 57 Gran Yomasa, el cual establece que:

*"La estructura básica de la zona, consignada en la plancha No.1 que hace parte del presente Decreto, contempla la articulación de los elementos de la estructura ecológica principal, estructura funcional y de servicios y estructura socio-económica y espacial; y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento y generar pautas para la aplicación de los instrumentos de gestión para la Unidad de Planeamiento Zonal No. 57, GRAN YOMASA."*

## 5. ASPECTOS NORMATIVOS ESPECÍFICOS

### a) Régimen normativo aplicable

Al presente plan parcial aplica la reglamentación contenida en el Decreto 190/04, el Decreto 327 de 2004 y demás normas que los modifiquen o complementen.

### b) Aspectos normativos

	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USOS	FUENTE
USOS APLICABLES	1. Área Urbana Integral.	1. Zona Residencial.	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico según reglamentación específica.	Plano N° 25 del POT Artículo 349 Decreto 190/04 Artículos 32 y 33 Decreto 327/04.
PROVISIÓN DE VIS	Debe prever el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Prioritario como mínimo. Porcentajes mínimos de VIS y VIP, procedimientos y condiciones para el cumplimiento de la destinación de suelo VIS o VIP en el tratamiento de desarrollo.			Artículo 350 del Decreto 190 de 2004. Artículo 41, 42 del Decreto 327 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

Los usos comerciales y dotacionales de escala urbana y metropolitana en caso de proponerse deberán resolver las condiciones para su implantación dentro del presente plan parcial o posteriormente mediante "Plan de implantación", y requerirán de estudio de tránsito aprobado por la Subdirección de Tránsito y Transporte.

	DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS Y EXIGENCIAS MAS RELEVANTES	FUENTE
<b>RANGO DE EDIFICABILIDAD</b>	<p><b>Rango 3. Áreas en proceso de consolidación.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Índice de Construcción Básico mediante sistema de reparto = 1.00</li> <li>• Índice de Construcción máximo mediante sistema de reparto = 1.75.</li> <li>• "La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo." (Literal d, Artículo 29 del Decreto 327/04).</li> </ul>	Plano N° 28 del POT Artículo 362, cuadro del numeral 6 y su literal a, del Decreto 190 de 2004. Artículo 29 del Decreto 327 de 2004.
<b>NORMAS VIALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malla vial local</li> <li>• Accesos vehiculares.</li> <li>• Intersecciones viales.</li> <li>• Estacionamientos.</li> <li>• Estudios de tránsito y estudios de demanda y atención de usuarios.</li> <li>• Manejo de las zonas de reserva vial. (Circular DAPD N° 003/2005)</li> </ul>	Numeral 1, Artículo 362 del Decreto 190 de 2004. Artículos 17 al 23 del Decreto 327 de 2004.
<b>CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cesiones públicas para parques 17%</li> <li>• Cesiones públicas para equipamientos 8%</li> <li>• Condiciones generales para la cesión de áreas para parques y equipamientos.</li> <li>• Usos en las cesiones públicas para equipamientos.</li> <li>• Condiciones de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión para equipamientos.</li> </ul>	Numerales 1 y 2, literales a, b, c, Artículo 362 del Decreto 190/04. Artículos 12 al 16 del Decreto 327 de 2004.
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.</li> <li>• Subdivisión previa al proceso de urbanización.</li> </ul> <p>Los suelos de ladera localizados en el área de expansión sur, borde oriental y Cerros de Suba quedan exceptuados de las disposiciones establecidas en el numeral 3 del artículo 362 y sólo deberán cumplir con la dimensión mínima de lote, que será de 5.000 mts<sup>2</sup>.</p>	Numeral 3, Artículo 362, Decreto 190 de 2004. Artículo 8, Decreto 327 de 2004.
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO Y ESTANDARES DE HABITABILIDAD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformación, destinación y localización del equipamiento comunal privado.</li> <li>• Área Mínima de vivienda = 15m<sup>2</sup> x # de alcobas de la vivienda.</li> <li>• Ventilación e iluminación de espacios habitables.</li> <li>• La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) por vivienda. (Cesiones para parque, control ambiental y áreas libres)</li> </ul>	Artículos 388, numeral 1, y 389, Decreto 190 de 2004. Artículos 28, 39 y 40, Decreto 327 de 2004.
<b>NORMAS VOLUMÉTRICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrones de altura y tipologías arquitectónicas para sectores en ladera de la ciudad</li> <li>• Manejo de alturas</li> <li>• Antejardines y aislamientos</li> <li>• Sótanos y semisótanos</li> <li>• Rampas y escaleras</li> <li>• Voladizos</li> <li>• Cerramientos</li> <li>• Construcciones Provisionales</li> <li>• Altura mínima entre placas de 2.20 mts.</li> <li>• No se permiten semisótanos en zonas del área de Actividad de Comercio y Servicios ni en las Áreas delimitadas de Comercio y Servicio de las Zonas Residenciales.</li> </ul>	Artículo 19, Ley 388 de 1997. Artículo 390, Decreto 190 de 2004. Artículos 29 a 31, Decreto 327 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

## 6. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

### a) Niveles de reparto de cargas y beneficios

La edificabilidad del plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del plan parcial. El monto de estas cargas será definido en la modelación urbanística financiera (análisis de la estructura de costos y ventas) del proyecto inmobiliario, la cual se elaborará conjuntamente con el DAPD, a partir del portafolio de ventas que se propongan en el plan parcial.

Una vez definido este primer nivel de reparto, los interesados deberán proponer la conformación de unidades de gestión y los mecanismos para el reparto equitativo de cargas y beneficios en los demás niveles de reparto, es decir, entre unidades de gestión y entre predios al interior de la unidad.

Para desarrollar este reparto, los interesados deberán suministrar con el Documento Técnico del Proyecto de Plan Parcial que se radique, la información consignada en el anexo No 3 del presente documento.

### b) Participación en Plusvalías

El Documento Técnico debe analizar si, en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Acuerdo 118 de 2003, el Plan Parcial consolida alguno de los hechos generadores de plusvalía.

Una guía para el desarrollo de los contenidos de los literales a) y b) se incluye en el anexo N° 3.

## 7. PROCESO PARTICIPATIVO

Una vez recibida la presente comunicación el promotor deberá convocar a los propietarios y vecinos, para informarles de la presente delimitación del plan parcial. Lo anterior con el fin de que se hagan partícipes del proceso de formulación del plan parcial, y manifiesten, si es el caso, su interés en la gestión.

Esta convocatoria se hará mediante comunicación directa a los demás propietarios y vecinos cuando sea posible, y mediante publicación en un diario de amplia circulación, durante los 15 días calendario, siguientes al recibo de la presente comunicación.

En el anexo No 5 se incluyen los formatos de comunicación y de publicación.

Como parte del documento técnico definitivo del proyecto, deberá incluirse la memoria del proceso de convocatoria y concertación con propietarios, poseedores y vecinos, la cual está compuesta por los siguientes documentos:

- a) Copia de publicaciones y correspondencias de invitación según sea el caso.
- b) Actas de reuniones sostenidas.
- c) Memoria del resultado del proceso de participación.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

## **8. CONTENIDOS GENERALES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

En concordancia con el artículo 19º de La Ley 388 de 1997, los promotores del Plan Parcial deberán presentar al DAPD un documento de soporte técnico y cartográfico que desarrolle lo contenido en el anexo N° 4 de este oficio o las normas que la modifiquen o complementen.

Con la propuesta deberán anexarse además los siguientes documentos complementarios:

- Certificados de tradición y libertad (Folios de Matrícula Inmobiliaria) de los predios incluidos en el proyecto de Plan Parcial.
- Certificado de existencia y representación legal, cuando sea del caso.
- Delegación del propietario al gestor del plan parcial, cuando sea del caso.
- Lista de propietarios, teléfonos y direcciones de correspondencia que se conozcan.
- Plano Catastral 1:5000 del área delimitada.

Una vez recibida la propuesta del Plan Parcial y verificados sus contenidos, el DAPD programará una reunión con los interesados para escuchar sus planteamientos; esta reunión permitirá avanzar efectivamente en el proceso de análisis, concertación y ajuste del plan parcial, tendiente a la expedición del Concepto de Viabilidad de que trata la Ley 388/97.

## **9. PLANOS:**

Se solicita unificar criterios de uso y presentación de la información cartográfica así:

- Tomar como base para el desarrollo del Plan Parcial la cartografía oficial del DAPD (Anexa en medio magnético).
- Insertar la propuesta del Plan Parcial en la cartografía oficial del DAPD.
- Geo-referenciar la propuesta del Plan Parcial en dicha cartografía para su posterior incorporación.
- Realizar las presentaciones impresas con la orientación del norte hacia arriba.
- Presentar en archivos magnéticos independientes, los planos que incluyan los aspectos solicitados para la radicación del Plan Parcial.
- Catalogar por capas (layers) separadas, los diferentes ítems del dibujo del Plan Parcial, especialmente aquellos que requieren verificación o cuantificación; por ejemplo: área de Plan Parcial, los predios que lo componen, área neta, área útil, súper manzanas, cesiones, vías, controles ambientales, cotas de nivel determinantes, en general todos los ítems que se desglosan en los cuadros de áreas y datos que se solicitan durante el desarrollo del Plan Parcial.
- Nombrar en la cartografía impresa los anteriores elementos constitutivos del espacio público y privado con su nombre correspondiente. (vías, globos de espacio público, manzanas, súper manzanas, etc.)
- Utilizar polilíneas y polígonos cerrados que permitan realizar dichos cálculos.
- Las capas (layers) deben bautizarse con nombre completo, que coincida con su denominación en cuadros de áreas y demás documentos técnicos del Plan Parcial.
- Evitar explotar, recortar o modificar polígonos, curvas de nivel, achurados y otras entidades de dibujo. Cada achurado debe mantener el polígono que lo contiene.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

- Presentar el archivo digital en "espacio modelo y espacio papel".
- Presentar la información a escala apropiada que permita visualizar la estructura de espacio público propuesto, acompañada de una memoria cartográfica del proyecto a escalas menores en donde se aclare la propuesta del sistema vial, de espacio público, de áreas verdes (ambiental) y zonificación entre otros relacionada con el entorno.
- De esta información se debe entregar dos (2) copias, en medio impreso a color y en medio magnético.

## 10. VIGENCIA

La delimitación y lineamientos consignados en el presente oficio se mantendrán vigentes mientras rija la norma que lo soporta.

Los Decretos 327 y 190 de 2004 y los planos que hacen parte del último pueden ser consultados en la Biblioteca del DAPD, localizada en el primer piso del edificio de Centro Administrativo Distrital, en la página Web <http://www.dapd.gov.co/> del DAPD o en las Curadurías Urbanas.

Le invitamos a inscribirse en la página Web para el envío de información sobre avances y logros en los procesos de planeamiento en Bogotá.

La Subdirección de Gestión Urbanística estará atenta a complementar, orientar o aclarar cualquier aspecto de su interés para el desarrollo del proyecto que nos ocupa.

Cordialmente,

*Hilda María Henao Londoño*

**HILDA MARIA HENAO LONDOÑO**

Subdirector de Gestión Urbanística

Aprobó: Hilda María Henao L.

Revisó: María Cristina Rojas Eberhard

Preparó: Luis Antonio Palacios M.

Número de folios del documento de delimitación del plan parcial: 15.

### Relación de anexos

Anexo 1 Políticas Generales

Anexo 2 Planos

Anexo 3 Contenidos del documento de soporte técnico y cartográfico

Anexo 4 Directorio de entidades que componen el Comité Técnico de Planes Parciales y oficios de las entidades que hacen parte del Comité Técnico de Planes Parciales –CTPP

Anexo 5 Formato publicación y/o comunicación a vecinos y propietarios.

Anexo 6 Planos en medio magnético georeferenciados.

Querido por lo 15