



Resolución No. No 0 1 0 5 8

27 NOV. 2006

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

**EL SUBDIRECTOR DE GESTION URBANISITICA**

**En uso de sus facultades legales y en especial las conferida por la Resolución No.1044 del 20  
de noviembre de 2006 y por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y**

**CONSIDERANDO**

- I. Que la señora HELGA CECILIA RIVAS ARDILA, actuando como apoderada de la Sociedad Salesiana Entidad Sin Ánimo de Lucro, radicó el pasado 29 de agosto de 2006 en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital una solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-362242.
- II. Que posteriormente, y por medio del oficio 2-2006-22795 del 12 de septiembre de 2006, la Gerencia de Planes Parciales del Departamento Administrativo de Planeación Distrital solicitó a la interesada cuatro documentos faltantes según las consideraciones contenidas en el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006 así como la radicación de un nuevo formato F17.
- III. Que el 14 de septiembre fue radicado en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital los documentos solicitados a la señora HELGA CECILIA RIVAS ARDILA en la comunicación del 12 de septiembre del año en curso.
- IV. Que el 11 de octubre de 2006 mediante oficio 2-2006-25966 la Subdirección de Gestión Urbanística envió comunicación al promotor del plan parcial dando una respuesta inicial a la solicitud de delimitación de plan parcial. En esta comunicación se señalaron la delimitación del ámbito del plan parcial, las determinantes urbanas, el marco general del reparto equitativo de cargas y beneficios y lineamientos generales para la estructura urbana del plan parcial.
- V. Que con el fin de formalizar el contenido incluido en la comunicación indicada en el numeral anterior, y expedir el acto administrativo de determinantes para la formulación del plan parcial, la Subdirección de Gestión Urbanística informó al promotor mediante comunicación de fecha 20 de octubre de 2006 con radicación 2-2006-26970 que solo una vez recibido el concepto de factibilidad para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado de la EAAB, se procedería a la expedición del acto administrativo y así podrá darse curso a la etapa de formulación del proyecto urbanístico.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

- VI. Que el día 25 de septiembre de 2006 fue recibido por la Gerencia de Planes Parciales concepto técnico expedido por la Gerencia del Taller del Espacio Público del DAPD en el cual se identifican los componentes del Sistema de Movilidad y de la Estructura Ecológica Principal así como otras consideraciones técnicas que deberán ser tenidas en cuenta por el promotor del plan parcial en la formulación del proyecto urbanístico.
- VII. Que el 27 de septiembre de 2006 fue radicado en este Departamento concepto técnico del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en el cual se plantean consideraciones de carácter técnico con relación a la malla vial arterial, intermedia y local existente y proyectada en el ámbito del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco". Del mismo modo se informa que como resultado de los estudios de prefactibilidad que ha venido adelantando dicho Instituto en relación con la construcción de la Troncal Carrera 7 de Transmilenio , se ha determinado localizar el portal y estación de transferencia intermodal de dicha troncal en el predio de este Plan Parcial.
- VIII. Que el estudio que determina la localización del Portal de Transmilenio en el área del proyecto de Plan Parcial, fue elaborado por el Consorcio DIN SEDIC y cuyo objeto fue realizar los " aforos, estudio de tránsito y estudios de factibilidad técnica para la troncal Carrera 7 (Calle 26- Calle 170) y carrera 10 (Avenida Villavicencio- Calle 26) en Bogotá D.C."
- IX. Que el estudio mencionado en el punto anterior elaboro una matriz de análisis de tres posibles localizaciones para el Portal y estación de transferencia intermodal de la Troncal Carrera 7ª donde se analizaron y evaluaron aspectos relativos a: impactos durante la construcción (Afectación de predios e impactos socioambientales), impactos durante la operación (impactos en el transporte y la movilidad), accesibilidad al sistema transmilenio, potencial de generación de nuevas áreas de espacio público y aspectos presupuestales.
- X. Que en las propuestas de alternativas para el Portal también se tuvieron en cuenta los requerimientos emitidos por Transmilenio en cuanto a las áreas que constituyen el Portal, el número de plataformas necesarias, las áreas de parqueo, ciclo parqueaderos y edificios.
- XI. Que con base en todos requerimientos antes señalados la alternativa que resultó seleccionada está situada en el predio de este Plan Parcial. En ésta, si bien el área afectada es ligeramente mayor que en las otras alternativas, la afectación de predios es menor y el impacto social es mínimo. De igual manera esta alternativa conlleva a ventajas de funcionalidad del sistema Transmilenio con un presupuesto razonable.
- XII. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 190 de 2004 uno de los objetivos y funciones de los planes parciales es concretar en un diseño urbanístico, entre otros el sistema de movilidad y de dotación de equipamientos, motivo por el cual el



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

Plan Parcial en este caso es el instrumento idóneo para definir la localización de un equipamiento de servicios públicos y de transporte de escala metropolitana. (Portal Transmilenio).

- XIII. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 334 del Decreto 190 de 2004 la norma urbanística asignada a una zona de la ciudad, se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco, para este caso, de los planes parciales. En este caso el Plan Parcial es el instrumento que permitirá concretar, en general los objetivos de la estrategia de ordenamiento, y en particular los usos y equipamientos requeridos.
- XIV. Que de conformidad con lo establecido por el parágrafo del artículo 338 del Decreto 190 de 2004, los planes parciales precisan la intensidad de los usos específicos permitidos, los limitan o prohíben, atendiendo a las condiciones de cada sector normativo, razón por la cual éste Plan Parcial podrá precisar los usos específicos y definir la localización de un área de actividad dotacional para la localización de un equipamiento de servicios públicos y de transporte de escala metropolitana (Portal Transmilenio).
- XV. Que el 28 de septiembre de 2006 fue radicado en este Departamento el concepto técnico del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente DAMA en el cual están contenidos los lineamientos ambientales que deberán ser tenidos en cuenta dentro del proceso de formulación del plan parcial mencionado.
- XVI. Que el 2 de octubre de 2006 fue radicado en este Departamento concepto técnico de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DEPAE en el cual están contenidas algunas consideraciones importantes que deberán ser tenidas en cuenta en la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco".
- XVII. Que el 3 de octubre de 2006 fue radicado en este Departamento el concepto técnico expedido por la Gerencia de Tráfico, Transporte y Vías del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el cual se plantean las consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el promotor del plan parcial en la formulación del proyecto urbanístico del mismo.
- XVIII. Que el 23 de octubre de 2006 la Gerencia de Planes parciales, mediante comunicación con radicación 1-2006-38706, recibió de la EAAB el concepto de disponibilidad de servicios y datos técnicos para el ámbito de este plan parcial
- XIX. Que el día 30 de octubre de 2006, la Gerencia de Planes Parciales recibió de la Gerencia de Patrimonio y Renovación de la Subdirección de Planeamiento Urbano del DAPD concepto sobre la existencia de un bien inmueble de interés cultural –La Parroquia



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

San Juan Bosco- establecido como tal en el Decreto 606 de 2001 e incluido dentro de la delimitación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco".

- XX. Que el 1 de noviembre de 2006 fue recibido en este Departamento una ampliación al concepto emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano, en relación con la alternativa seleccionada en el estudio "Aforos, Estudio de Tránsito y Estudio de Factibilidad Técnica para la troncal Carrera 7ª (Calle 26)" que prevé el desarrollo del Portal Calle 170 en el predio delimitado para el desarrollo de este Plan Parcial. En esta comunicación el mencionado Instituto solicita *"estudiar la posibilidad de establecer una reserva sobre el mencionado predio hasta el momento en el cual el IDU cuente con los estudios y diseños específicos y definitivos de la Troncal Carrera 7ma entre Calle 34 y 170, según los cuales se pueda establecer con precisión el área del predio de interés que será requerida para el desarrollo del Portal Calle 170, proyecto de interés general para la ciudad"*
- XXI. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".
- XXII. Que el artículo 37 de la ley 388 de 1997 señala con claridad las condiciones que deben reunirse para habilitar la posibilidad legal de llevar a cabo actuaciones urbanísticas en suelos que requieran la extensión y/o ampliación de redes de servicios públicos, infraestructura vial y dotación de espacio público, al señalar que "Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación."
- XXIII. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- XXIV. Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

- XXV. Que de acuerdo con el Decreto 190 de 2004 el predio que integra el futuro plan parcial denominado "Ciudadela San Juan Bosco" se encuentra ubicado en Suelo Urbano, bajo Tratamiento de Desarrollo. El área bruta aproximada del ámbito delimitado como plan parcial es de 235,000 metros cuadrados o 23.50 hectáreas, razón por la que deba adoptarse plan parcial como requisito previo al trámite de la licencia de urbanismo.
- XXVI. Que el Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios" establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.
- XXVII. Que el artículo 3 del Decreto Distrital 436 de 2006 define que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y por el Código Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan
- XXVIII. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto 190 de 2004 y la Ley 388 de 1997, se procede a adoptar las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**TITULO PRIMERO  
MARCO NORMATIVO GENERAL**

**CAPITULO PRIMERO  
DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 1.** *Adopción.* La presente resolución tiene por objeto adoptar las determinantes para la formulación de un plan parcial en el predio denominado "Ciudadela San Juan Bosco", ubicado en la localidad de Usaquén e identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-362242, en el marco



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Distrital 436 de 2006.

**ARTÍCULO 2.** *Delimitación del Plan Parcial.* En desarrollo de los criterios establecidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, los límites del área en suelo urbano sujeta a tratamiento de desarrollo, y que en este caso corresponden a los límites del plan parcial son los siguientes:

LOCALIZACIÓN	LÍMITE	CONDICIÓN	PLANO TOPOGRÁFICO	LICENCIA URBAN/ CONST.
NORTE	Urbanización El Redil	Construida		PL. CU2-U248/4-01
ORIENTE	Avenida Alberto Lleras Camargo	Construida		
	Cantera La Laja		PL. U. 298/1-17	
	Desarrollo Legalizado San Juan Bosco	Construido	PL. U. 285/4	
OCCIDENTE	La Granja Oriental	Construida	PL. U. 141/4-02	
	Colegio Anglo Americano	Construido	PL. U. 147/1	
SUR	Avenida San Juan Bosco	Construida		

**Parágrafo.** La delimitación del área indicada aparece en el plano anexo número 1 denominado "Delimitación del Plan Parcial".

**ARTÍCULO 3.** *Áreas.* Para la formulación del proyecto urbanístico del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" se establece el siguiente cuadro de áreas:

Nº	PREDIO	AREA/ Has		PROPIETARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES
		Predio	Dentro del plan parcial			
1	Calle 170 N° 8 - 60	23.50	23.50	Sociedad Salesiana	50N - 362242	Predio que solicita la delimitación.



27 NOV. 2006

No 01058

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén

N°	PREDIO	AREA/ Has		PROPIETARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES
		Predio	Dentro del plan parcial			
TOTAL ÁREA SUJETA A TRATAMIENTO DE DESARROLLO		23.50 Has				
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL		23.50 Has		ÁREA URBANIZABLE PLAN PARCIAL	NETA PLAN	21.98 Has

**Parágrafo 1:** Las áreas citadas anteriormente provienen de la información contenida en la cartografía distrital, sin embargo, éstas deberán ser precisadas por los promotores del Plan Parcial y confirmadas mediante planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los cuales serán requisito para las licencias de urbanismo.

## CAPITULO SEGUNDO

### CRITERIOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

**ARTICULO 4. Información general.** En los siguientes cuadros aparece el marco normativo asignado por el Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá– para el área a desarrollar en el presente plan parcial:

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano	23.51	Mapas 1 y 2 del POT : Clasificación del Suelo Artículo 145 del Decreto 190 /04
TRATAMIENTO URBANISTICO	Desarrollo	23.51	Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04

7



Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén

USOS DEL SUELO	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	ÁREA	Mapa 25 del POT: Usos del Suelo Urbano y de expansión. Artículo 349 del Decreto 190 /04
	Área Urbana Integral	Zona Residencial	23.51	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ	No.10 La Uribe		No Reglamentada	
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	Zona B Demanda Media		Mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de Estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto 190 /04 Decreto 1108 del 28 /12 /00	
ZONAS DE RIESGO	Inundación - No Presenta		Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación.	
	Remoción en Masa - Amenaza Media y Amenaza Baja		Mapa N° 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa.	
ZONIFICACION SISMICA	Zona 3 - Piedemonte Oriental		Mapa N° 7 del POT: Micro zonificación Sísmica Artículo 144 del Decreto 190 /04	

	DESCRIPCIÓN CONTENIDOS Y EXIGENCIAS MAS RELEVANTES	FUENTE
NORMAS VIALES	<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/ 07-03-05)</li> </ul>	<p>Artículo 362. Numeral 1 del Decreto 190 de 2004.</p> <p>Artículos 174, 177, 180, 182, 187, 196, 197 Decreto 190 de 2004</p> <p>Artículos</p>





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

		7,18,19,20,21,22,23, Decreto 327 de 2004
<b>CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cesiones mínimas públicas para parques: 17% se debe atender lo dispuesto en el Plan Maestro de Espacio Público.</li><li>• Cesiones mínimas públicas para equipamientos: 8%</li><li>• Normas para las cesiones públicas para parques y equipamientos.</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>	Artículo 362. numeral 2, literal a, b, c del Decreto 190 de 2004 Artículos 12, 13, 14, 15, 16, - Decreto 327 de 2004 Decreto 436 de 2006
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas máximas y condiciones para la subdivisión espacial en Supermanzanas y manzanas. Máximo 5 Ha. de área neta urbanizable en Supermanzanas y 2 Ha. de área útil en manzanas para agrupaciones. Obligatorio en uso residencial y opcional en uso diferente a este.</li></ul>	Artículo 362. Numeral 3 - Decreto 190 de 2004.
<b>ESTANDARES DE HABITABILIDAD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área Mínima de vivienda = 15m<sup>2</sup> x habitación</li><li>• Ventilación e iluminación de espacios habitables</li><li>• 12 m<sup>2</sup> mínimo de espacio libre por vivienda. (Cesión parque, control ambiental y área libre de la cesión de equipamiento).</li></ul>	Artículos 388, 389, 390 Decreto 190 de 2004. Artículo 28 - Decreto 327 de 2004.
<b>NORMAS VOLUMETRICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"><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></ul>	Artículo 29 - 31 - Decreto 327 de 2004.



27 NOV. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0 1058

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén

ARTICULO 5. *Lineamientos urbanísticos generales de escala zonal.* Los siguientes cuadros contienen la información correspondiente a los diferentes sistemas generales, la estructura socioeconómica y espacial y la estructura ecológica principal que componen la estructura urbana de escala zonal, contenida en el Decreto 190 de 2004:

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS	OBSERVACIONES	
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	Sistema de Áreas Protegidas de Orden Nacional y Regional	Reserva Forestal Nacional Cerros Orientales	Mapa 12 del POT: Estructura Ecológica Principal
	Sistema de Áreas Protegidas de Orden Distrital	Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca	
	Parques Urbanos de Escala Metropolitana	No Presenta	
	Parques Urbanos de Escala Zonal	Parque Servita - Calle 165 N° 14 - 62	
	Corredores Ecológicos:	De Ronda: Canal Torca Canal Serrezuela Canal San Cristóbal Quebrada Soratama	
Área de manejo especial del Río Bogotá	No Presenta		
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Sistema de Acueducto: Sistema Chingaza - Planta de Tratamiento Wiesner, Red Matriz - Zona Nororiental (Carrera 7ª, Calle 114 - Calle 193) Tanques de almacenamiento Codito, Cerro Norte. Red Trocal Existente sobre Av. Alberto Lleras Camargo.		Plano N. 18 del POT Esta información es indicativa
	Sistema de Saneamiento Básico: Interceptor del Cedro, Interceptor Izquierdo y Derecho del Cedro, Interceptor Derecho de Torca (Proyectado).		Plano N. 19 del POT Esta información es indicativa
	Sistema de Alcantarillado Pluvial: Cuenca de Torca: Canal Cedro - Canal Serrezuela, Canal Torca (Proyectado).		Plano N. 20 del POT Esta información es indicativa



27 NOV. 2006

Continuación de la Resolución No. No 01058

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS	OBSERVACIONES
<b>CENTRALIDAD y OPERACION ESTRATEGICA MÁS CERCANA</b>	- Centralidad de Integración Regional: N° 9 Toberín - La Paz. Centralidad existente, uso principal actual institucional e industrial. Directrices principales para su desarrollo: Promover la localización de servicios necesarios para integrar a la ciudad con el norte de la región. - Operación Estratégica: N° 7 Eje de Integración Norte - Centralidad Toberín - La Paz	Mapa 13 del POT: Estructura socio-económica y espacial: Red de Centralidades Mapa 32 del POT: Operaciones estratégicas

SISTEMAS GENERALES	SUBSISTEMA VIAL Mapa POT N° 13	NOMBRE DE LA VIA	SECCION VIAL Mapa POT N° 15	OBSERVACIONES
<b>SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD</b>	Vías de Integración Ciudad - Región	No Presenta		
	Vías de la Estructura Urbana	Av. Alberto Lleras Camargo	V - 2 (40.00 mt)	Construida - No es su perfil definitivo
		Av. San Juan Bosco	V - 1 (60.00 mt)	Construida - No es su perfil definido
		Av. Laureano Gómez	V - 2 (40.00 mt)	Sin Construir
		Av. San Antonio	V - 3 (30.00 mt)	Construida - No es su perfil definitivo
		Av. Jorge Uribe Botero	V - 2 (40.00 mt)	Sin Construir
	Vías Rurales	No Presenta		

El contenido de los anteriores cuadros aparece definido en el plano anexo número 2 denominado "Lineamientos urbanísticos".

11/11  
*[Firma]*



27 NOV. 2006

Continuación de la Resolución No. No 0 1 0 5 8

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

**TITULO SEGUNDO  
ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN PARCIAL**

**CAPITULO PRIMERO  
LINEAMIENTOS GENERALES**

**ARTICULO 6. Estructura urbana.** La estructura urbana del plan parcial está determinada por los elementos que conforman los sistemas generales, la estructura socio económica y espacial y por la estructura ecológica principal de la ciudad contenida en el Decreto 190 de 2004. El proyecto urbanístico del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" deberá integrarse con la estructura urbana antes mencionada de acuerdo con los lineamientos establecidos en la presente Resolución.

**ARTICULO 7. Criterios generales.** En el proyecto urbanístico del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" será necesario tener en cuenta la estructura urbana del área adyacente indicada en el plano anexo número 2 denominado "Lineamientos Urbanísticos", interpretar los vínculos existentes que conectan el emplazamiento con la ciudad en su conjunto, la distribución a nivel de usos y actividades, el patrón de movilidad, la configuración espacial y la tendencia de crecimiento.

**ARTICULO 8. Lineamientos de bordes.** De acuerdo a la interpretación de la estructura del lugar, se deberán establecer bordes de actividad activos y pasivos para el plan parcial, determinados por la trama de relaciones e intensidad de usos, conexiones propuestas entre espacios dentro y hacia el exterior del proyecto, flujos peatonales y vehiculares, características de las calles y la forma cómo las edificaciones delimitarán los espacios públicos, de conformidad con los lineamientos establecidos en la presente Resolución.

**ARTICULO 9. Lineamientos de ocupación.** El proyecto urbanístico deberá desarrollar una propuesta armónica de alturas edificatorias de acuerdo a los usos del suelo, carácter definido para los bordes del plan parcial, nivel de relevancia pública de las actividades que conformen el proyecto, tipo de vías, el espacio público a paramentar y los valores ambientales de la zona.

El proyecto urbanístico deberá generar las mayores alturas sobre los bordes de actividad activos, es decir, aquellos en los que exista una intensidad de uso con mayores aprovechamientos, incorporando otras alturas al interior de las manzanas con la finalidad de establecer una clara transición de escalas, tipologías y usos del exterior al interior del proyecto y viceversa.

**ARTICULO 10. Lineamientos de articulación.** El diseño urbanístico del proyecto deberá propender por garantizar que el espacio público mejore la calidad sensorial del ambiente urbano, y que se reviertan los procesos y factores que obran en detrimento ambiental, estético y social del mismo en cumplimiento del Decreto 215 de 2005 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Espacio Público para Bogotá Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones".



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

**ARTICULO 11.** *Lineamientos de localización de actividades.* El proyecto urbanístico del plan parcial deberá localizar los polos de atracción o motores de actividad, de forma tal que los flujos peatonales creados fomenten aquellos usos que lo necesiten, y deberán estar lejos de los flujos concentrados con el fin de garantizar la continuidad de las circulaciones.

**CAPITULO SEGUNDO  
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL**

**ARTICULO 12.** *Relación del plan parcial con los Cerros Orientales.* Debido a la cercanía del área delimitada a los Cerros Orientales, el proyecto urbanístico del plan parcial deberá plantear una conectividad adecuada con tal elemento de la estructura ecológica principal, en temas de espacio público, zonas verdes y equipamientos colectivos.

**ARTICULO 13.** *Relación del plan parcial con el Canal Serrezuela.* El proyecto urbanístico deberá considerar la integración de la ronda hidráulica del Canal Serrezuela mediante espacio público, posiblemente como parque o zona de cesión sin ubicar sobre su límite, culatas o zonas de servicio de acuerdo a los lineamientos ambientales emitidos por el DAMA para el plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco".

**ARTICULO 14.** *Relación del plan parcial con los corredores verdes.* Los elementos verdes o bosques de galería pueden asociarse a circulaciones peatonales y ciclo rutas para jerarquizarlos dentro del proyecto y aprovecharlos como elementos estructurantes de la distribución espacial del Plan Parcial según el Concepto Técnico del DAMA para el plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco".

**ARTICULO 15.** *Arborización en áreas de cesión.* En el diseño urbanístico las áreas verdes y cesiones, pueden localizarse sobre las áreas actualmente arborizadas como estrategia para su conservación.

**Parágrafo 1.** El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente sugiere la sustitución progresiva de la vegetación existente de acuerdo a los lineamientos del "Manual de Arborización para Bogotá D.C.", para la arborización urbana y del "Protocolo de Restauración" expedidos por el DAMA para las zonas que formen parte de la Estructura Ecológica Principal.

**ARTICULO 16.** *Aprovechamiento forestal.* En caso de que sea necesario intervenir sobre árboles existentes, previamente a la licencia de urbanismo se debe tramitar ante la Subdirección Ambiental Sectorial del DAMA, el aprovechamiento forestal de los mismos según el Concepto Técnico del el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente para el plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco".



27 NOV. 2006

No 0 1 0 5 8

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

**ARTICULO 17.** *Estudio de ruido.* Se debe realizar, de acuerdo a los términos de referencia que para el efecto se deben solicitar a la Subdirección Ambiental Sectorial del DAMA, un estudio de ruido para el predio, que establecerá los niveles de presión sonora que ejercen sobre el ámbito del Plan Parcial el tráfico de las Avenidas Alberto Lleras Camargo y San Juan Bosco. Con base en dicho estudio propondrá el ancho del área de control ambiental y las medidas de mitigación de impactos por ruido que realizará en las áreas del control ambiental.

El control ambiental del que trata el inciso anterior puede estar conformado por un corredor verde arborizado generosamente, barreras absorbentes de ruido o jarillones o preferiblemente la combinación de ambas para la mitigación de impactos por ruido sin desechar la posibilidad de que el promotor proponga medidas diferentes o adicionales. El diseño del área de control ambiental cumplirá con los objetivos planteados por el artículo 99 del Decreto 190/04, compatibles con los corredores ecológicos viales.

**CAPITULO TERCERO  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 18.** *Articulación del espacio público.* El proyecto urbanístico del plan parcial deberá articularse con los espacios públicos existentes y con aquellos proyectados en su ámbito como el parque zonal Servita en la Calle 165 N° 14 – 62, parques de menor escala en el área, red de ciclorutas (proyectada sobre Av. Laureano Gómez), alamedas (proyectada sobre Av. Laureano Gómez), elementos de la Estructura Ecológica Principal como los Cerros Orientales y el Canal Serrezuela, y los componentes del sistema de movilidad como la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida San Juan Bosco.

**ARTICULO 19.** *Características generales del espacio público.* Los espacios públicos proyectados en la formulación del plan parcial deberán estar rodeados de variedad de actividades complementarias, diurnas y/o nocturnas, comerciales, empresariales o residenciales, garantizando su consolidación como sitios de encuentro, su vitalidad y seguridad permanente.

**ARTICULO 20.** *Espacios peatonales.* El proyecto urbanístico podrá vincular las edificaciones cuyas actividades y usos lo permitan a los espacios públicos peatonales, ya sea a través de relaciones directas o indirectas, por medio de otros espacios edificados, primeras plantas libres, retrocesos en primeros niveles, arcadas, pasos peatonales, paso niveles, entre otras formas de relación.

Los espacios peatonales previstos por el proyecto de plan parcial, deberán cumplir con los criterios establecidos por los artículos 263 a 270 del Decreto 190 de 2004.

**ARTICULO 21.** *Características de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.* El proyecto urbanístico deberá establecer las cesiones de espacio público como elementos estructurantes de la conformación espacial del plan parcial, permitiendo que las áreas



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

residenciales y el equipamiento urbano se relacionen directamente con las zonas de esparcimiento.

Los criterios de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos se regirán por lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004.

**Parágrafo.** El proyecto urbanístico debe promover que la localización de áreas verdes destinadas a parque se ubique a menos de 400 metros de toda vivienda según los Lineamientos Ambientales expedidos por el DAMA para el plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco".

**ARTICULO 22.** *Parque de Escala Zonal.* En el evento en que la cesión obligatoria del 17% para parques en el proyecto urbanístico sea mayor a 1 hectárea, éste se clasificará como un Parque de Escala Zonal según el numeral 3 del artículo 243 del Decreto 190 de 2004.

Los parques de escala zonal deberán contar con un Plan Director y deberán seguir los lineamientos y criterios establecidos en los artículos 252 a 255 del Decreto 190 de 2004.

**CAPITULO CUARTO  
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTICULO 23.** *Lineamientos generales de localización de equipamientos colectivos.* El área de influencia del plan parcial se caracteriza por ser una zona con un alto grado de consolidación, tanto de desarrollos legales, ilegales y en proceso de legalización, la cual presenta un déficit de equipamientos colectivos por la misma naturaleza de los desarrollos. Por lo tanto, es necesario que el proyecto urbanístico incluya equipamientos que satisfagan las necesidades de los habitantes de la zona, ayudando a disminuir el déficit existente en todo el ámbito de influencia del futuro plan parcial.

**ARTICULO 24.** *Localización de Portal de Transmilenio.* De acuerdo con los conceptos técnicos del Instituto de Desarrollo Urbano radicado bajo los números 1-2006-35061 y 1-2006-40221, en el ámbito del presente proyecto de Plan Parcial se ha determinado la localización del portal y estación de transferencia intermodal de la Troncal Carrera 7ª del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio en un área de aproximadamente 8.4 hectáreas, de conformidad con el avance en los estudios y diseños que viene adelantando el IDU para la mencionada Troncal.

Teniendo en cuenta que los avances en los diseños definitivos de la mencionada Troncal se irán dando en paralelo con la etapa de formulación del Plan Parcial, el DAPD mantendrá informado de tales avances y determinaciones al promotor con el fin de que cuente con información suficiente y actualizada.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

En el proceso de formulación del plan parcial deberán tenerse en cuenta como determinante urbanística los avances en la definición del área específica de localización de este equipamiento con el fin de articular la propuesta urbanística a la presencia de un equipamiento de estas características.

**CAPITULO QUINTO  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

**ARTICULO 25.** *Malla vial existente.* De acuerdo al inventario de la Malla Vial Existente, el futuro plan parcial estará rodeado por la Avenida Alberto Lleras Camargo – Carrera 7ª sentido norte sur y la Avenida. San Juan Bosco – Calle 170 sentido oriente occidente, las cuales son de carácter metropolitano y sirven al sector como corredores de accesibilidad.

El proyecto urbanístico del plan parcial debe garantizar que el trazado planteado al interior de éste, permita movilidad de tipo local y se relacione con la malla vial arterial según el artículo 171 Decreto 190 de 2004.

**ARTICULO 26.** *La Avenida Alberto Lleras Camargo o Carrera 7ª.* Se encuentra construida en 2 calzadas, cada una con tres carriles y andenes laterales; sin embargo desde la intersección entre la carrera 7 y la calle 170 en dirección norte hay un tramo que tiene 36 metros de ancho. El Decreto 190 de 2004 define para ésta vía un perfil V-2 de 40 mts. de ancho, por consiguiente deberá preverse el suelo correspondiente a la ampliación de esta vía, además del respectivo control ambiental cuyo ancho mínimo es de 10 mts.

El área correspondiente a la futura ampliación de esta vía podrá ser obtenida como cesión adicional de suelo para elementos de cargas generales de conformidad con el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

**ARTICULO 27.** *Reserva vial.* El proyecto urbanístico deberá garantizar la continuidad de la reserva vial establecida para la intersección entre la Av. Alberto Lleras Camargo - Carrera 7ª y la Av. San Juan Bosco - Calle 170.

**ARTICULO 28.** *La Avenida San Juan Bosco, o Calle 170.* Se encuentra construida en 2 calzadas, cada una con tres carriles y andenes laterales, con un ancho aproximado de 42.5 metros V – 2. El Decreto 190 de 2004 define para ésta vía un perfil V-1 de 60 mts. de ancho, por consiguiente deberá preverse el suelo correspondiente a la ampliación de esta vía, además del respectivo control ambiental cuyo ancho mínimo es de 10 mts.





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

El área correspondiente a la futura ampliación de esta vía podrá ser obtenida como cesión adicional de suelo para elementos de cargas generales de conformidad con el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

**ARTICULO 29.** *Determinantes para el diseño de la malla vial del plan parcial.* Las condiciones relativas a perfiles, continuidad, radios de giro, pendientes y accesos vehiculares que deberán tenerse en cuenta para el diseño vial en la formulación del plan parcial son las establecidas por el artículo 18 y 19 del Decreto 327 de 2004.

**ARTICULO 30.** *Articulación de la malla vial con el espacio público.* La articulación de la malla vial arterial secundaria y local con las zonas verdes deberá establecer conexiones claras entre las vías y la red de espacios públicos, garantizando la accesibilidad y continuidad de los flujos, por medio de un trazado permeable, creando diferentes recorridos alternativos hacia los centros y bordes de manzana, jerarquizándolos con base en sus dimensiones y sus cualidades espaciales.

**ARTICULO 31.** *Mitigación de impactos.* El proyecto urbanístico deberá minimizar los impactos en el tráfico del entorno mediante el establecimiento de mecanismos de amortiguación para los impactos ambientales derivados del incremento del volumen de tráfico, ruido, flujos de tráfico intensos o incompatibilidad de usos, entre otros.

**CAPITULO SEXTO  
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**

**ARTICULO 32.** *Posibilidad del servicio de gas natural.* Según el concepto técnico emitido por Gas Natural S.A. ESP, existe la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio en el área urbana. Sin embargo, la disponibilidad de expansión de redes para el plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" se evaluará de acuerdo a estudios y diseños con base en la ubicación geográfica.

De esta manera, la disponibilidad y prestación del servicio es posible de acuerdo a estudios y de estudios y diseños que se adelanten posteriormente, es decir, cuando al proyecto urbanístico se le defina urbanismo e infraestructura vial que permita predecir el consumo potencial a distribuir, para así poder evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.

El constructor deberá firmar un Convenio de Colaboración Comercial y Técnica con Gas Natural en el cual se comprometa a ejecutar las obras civiles para la instalación de Redes Exteriores de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. Si el proyecto prevé la



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

construcción de las Instalaciones Internas estas deben cumplir con lo establecido por la Resolución 14471 del 14 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**ARTICULO 33. Posibilidad del servicio de energía eléctrica.** Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para el plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" según se desprende del concepto técnico emitido por Codensa S.A. ESP. Según este, dentro del procedimiento para la aprobación de una solicitud de conexión del proyecto, se considerará si las cargas del proyecto implican expansión de la red y/o expansión del sistema.

Dependiendo del tipo de proyecto se requerirá de un estudio de factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y el punto de conexión.

Cuando el proyecto requiera de la construcción de obras de expansión, el interesado deberá adjuntar la documentación respectiva, según el tipo de proyecto eléctrico, tal como; identificación del predio, potencia máxima requerida, tipo de servicio solicitado y las etapas de desarrollo entre otros.

**ARTICULO 34. Posibilidad del servicio de telecomunicaciones.** La prestación del servicio de telecomunicaciones de este plan parcial puede hacerse desde la Central Toberín según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB S.A. Es necesario que el urbanizador prevea un espacio para la instalación de equipos de telefonía, los cuales servirán para interconectar la urbanización con la central matriz. Estos espacios deberán ser legalizados mediante un contrato de comodato.

La prestación del servicio está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura.

**ARTICULO 35. Posibilidad del servicio de acueducto, agua y alcantarillado.** De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, existe posibilidad de servicio de acueducto, agua y alcantarillado para el Plan Parcial.

**ARTICULO 36. Estado de las redes de acueducto y alcantarillado.** En el siguiente cuadro se presenta el estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado:

Tipo de Servicio	Estado	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	6" costado norte	Calle 170
	1	12" costado occidental	Carrera 7



27 NOV. 2005

Continuación de la Resolución No. No 01058

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

	3 1	No existe red 4" costado sur parcialmente construida	Carrera 23 Carrera 173
<b>Alcantarillado sanitario</b>	3	No existe red	Calle 170
	3	No existe red	Carrera 7
	3	No existe red	Carrera 23
	3	No existe red	Carrera 173
<b>Alcantarillado pluvial</b>	2	Ø 2.00m	Calle 170
	2	No existe red	Carrera 7
	2	No existe red	Carrera 23
	2	No existe red	Carrera 173

(1: Construida; 2: Proyectada; 3: No existe ni está proyectada)

**ARTICULO 37. Criterios generales para el diseño del alcantarillado.** El constructor y/o urbanizador deberá realizar la inspección de las redes existentes y revisar la capacidad hidráulica de aquellas redes a las cuales se va a conectar el Plan Parcial.

En caso de que los usos propuestos por el Plan Parcial demanden una mayor capacidad hidráulica de los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial, el urbanizador deberá presentar a consideración de la Empresa de Acueducto las alternativas de diseño que garanticen el correcto funcionamiento hidráulico de las redes y posteriormente llevar a cabo su construcción.

**ARTICULO 38. Alcantarillado sanitario.** Para el drenaje del plan parcial se debe considerar lo siguiente:

1. Se deberá diseñar y construir red por la calle 170 hasta empatar al interceptor derecho del Torca (ver proyecto Record No. 104 Plano INTDER01 al INTDER05), para lo cual deberán incluir las áreas del plan parcial, las que por topografía puedan entregar a esta red y todas aquellas que en el recorrido puedan aportar los predios que tengan frente por la calle 170, desde el costado oriental de la Carrera 7 hasta la altura del Canal Torca.
2. Se deberá diseñar y construir red por la calle 173 (Vía del Costado Norte del Plan Parcial), hasta empatar a la red de Ø30" construida a la altura de la Calle 174 con Carrera 25, para lo cual deberán incluir las áreas del plan parcial que por topografía puedan entregar a esta red y todas las que fueron incluidas en el proyecto No. 2767 Urbanización El Redil.
3. Si el proyecto urbanístico contempla vías internas públicas éstas deberán ser cubiertas por redes.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

**ARTICULO 39. Alcantarillado pluvial.** Para el drenaje del predio se debe considerar lo siguiente:

1. Se deberá diseñar y construir red por la Calle 173 (Vía costado norte del predio) hasta entregar a la red de Ø2.00m localizada a la altura de la Calle 174 con Av. Jorge Uribe Botero, para lo cual deberán tener en cuenta las áreas que por topografía lleguen del Costado oriental de la Carrera 7, las áreas del Plan Parcial que drenen a esta vía y todas aquellas que en el recorrido puedan aportar los predios que tengan frente por la Calle 173 hasta la Av. Jorge Uribe Botero.

En la Carrera 7 con Calle 173 se debe contemplar una estructura hidráulica que retenga todos los sedimentos provenientes del costado oriental de la Carrera 7 y pueda afectar el normal funcionamiento de las redes.

2. Deberán tener en cuenta la red de Ø2.00m construida por la Calle 170 para lo cual deberán drenar las áreas del predio que por topografía puedan desaguar a esta red.
3. Si el proyecto urbanístico contempla vías internas públicas éstas deberán ser cubiertas por redes.
4. Para la revisión de los colectaros de aguas lluvias se tendrá en cuenta la intensidad calculada mediante la siguiente ecuación, para la cual se utilizan las coordenadas del nodo mas próximo que son: N:1017000, E:1005550

Ecuación a emplear es:

$$I = 4716.2 (d + 33.30)^{-1.08}; \text{ para tres años}$$
$$I = 5331.4 (d + 33.20)^{-1.08}; \text{ para cinco años}$$
$$I = 6199.99 (d + 33.5)^{-1.08}; \text{ para diez años}$$

Donde:

I = Intensidad en mm/hora  
d = duración en minutos

Es importante tener en cuenta que los resultados de la ecuación están dados en mm/hora; para obtener la intensidad en l/ha/s, se debe multiplicar por un factor de conversión de 2.77.

**Parágrafo.** El proyecto urbanístico deberá adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas lluvias o negras por el sistema de alcantarillado proyectado en la zona topográfica plana del predio, e igualmente, deberá manejar de forma adecuada las aguas de escorrentía y evitar afectaciones del terreno dentro del predio según lo



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

conceptuado por el Departamento de Prevención y Atención de Emergencias en el Concepto Técnico 4484 de 2006.

**ARTICULO 40. Acueducto.** Para el servicio de acueducto del plan parcial se deberán diseñar y construir red por la Calle 173 empatando con la red Ø12" construida por la Carrera 7 cubriendo el frente del predio hasta la Carrera 23 y por esta vía hasta empatar con la red de 6" de la Calle 170.

**ARTICULO 41. Datos técnicos generales.** Los datos técnicos generales podrán ser consultados por el promotor en el Manual de urbanizadores anexo UC-03 que puede ser adquirido en la Biblioteca de la EAAB S.A. ESP.

**TITULO TERCERO  
USOS DEL SUELO, EDIFICABILIDAD Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y  
BENEFICIOS**

**CAPITULO PRIMERO  
USOS DEL SUELO Y BIEN DE INTERES CULTURAL**

**ARTICULO 42. Área de Actividad.** El área objeto de la formulación de Plan Parcial está localizado en un Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial según el mapa No. 25 "Usos del suelo urbano y de expansión" del Decreto 190 de 2006.

En caso de que la propuesta urbanística de plan parcial formule una propuesta de usos basada en la mencionada área de actividad, el proyecto no podrá superar el 35% del área útil del plan en usos diferentes de vivienda según el artículo 349 del Decreto 190 de 2004.

**Parágrafo.** Teniendo en cuenta lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 349 del Decreto 190 de 2004 que establece que los usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal se permiten en todas las áreas de actividad urbana Integral con una intensidad de hasta el 100 % del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico, el presente plan parcial podrá hacer uso de tal alternativa, asignando uso dotacional a una proporción superior del 35% del área útil del plan.

**ARTICULO 43. Bien de interés cultural.** En el área del Plan Parcial se localiza la Parroquia San Juan Bosco, un Bien de Interés Cultural cuya categoría es de Conservación Integral de conformidad con lo establecido en el Decreto 606 de 2001.

**ARTICULO 44. Conservación del bien de interés cultural.** Con el fin de garantizar la conservación, es necesario determinar un área de protección alrededor a la Parroquia San Juan Bosco. Esta zona debe tener un aislamiento de por lo menos la altura mayor de la Parroquia. En



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaqué**

caso de que se localice alguna edificación en el proyecto cerca al Bien de Interés Cultural, el aislamiento debe ser la mayor altura entre la edificación proyectada y la Parroquia.

Efectivamente, de acuerdo con el artículo 10 del Decreto 606 de 2001, se deberá definir un área de protección en torno a la edificación a conservar, para lo cual se deben tener en cuenta los elementos ambientales y urbanísticos existentes y en dicha área, no se permiten nuevas edificaciones. El área de protección será aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en forma integral, bien sea con el anteproyecto arquitectónico que se presente para intervención del Inmueble de Interés Cultural o dentro de la formulación del plan parcial.

**CAPITULO SEGUNDO  
EDIFICABILIDAD, SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y  
OBLIGACIONES URBANISTICAS**

**ARTICULO 44. Edificabilidad.** En el siguiente cuadro aparecen los criterios generales para la determinación de la edificabilidad resultante del plan parcial:

	DESCRIPCIÓN CONTENIDOS Y EXIGENCIAS MAS RELEVANTES	FUENTE
<b>RANGO DE EDIFICABILIDAD</b> 3	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 de conformidad con los criterios establecidos por el decreto 436 de 2006.	Plano N° 28 del POT Cuadro del numeral 6, Artículo 362 -Decreto 190 de 2004 Artículo 26 -Decreto 327 de 2004. Artículo 20 Decreto 436 de 2006
	<b>INDICE</b>	
	• Ocupación	
	• Construcción	Es resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. Máximo 2,75 por estar localizado sobre vías de la malla vial arterial.

**ARTICULO 45. Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios.** De conformidad con lo establecido por el artículo 20 del Decreto 436 de 2006 corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales, así como el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad. De la aplicación de este índice dependerá el reparto equitativo de cargas



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

y beneficios del ámbito correspondiente, y con base en él se definirán las cesiones de suelo aplicables al respectivo plan parcial.

Atendiendo a las condiciones diferenciales de los procesos de desarrollo y a la política de uso eficiente del suelo, la asignación de índices se hará en función de los diferentes productos inmobiliarios tipo, que podrán ser previstos en el plan parcial de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual se definen las cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario tipo:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			I.C. Resultante / ANU	Cesiones Urbanísticas Obligatorias	
				Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de cargas generales
VIVIENDA	PRECIO VIVIENDA SMMLV				
VIVIENDA MINIMA	0	50	1,0	25% del ANU	0
VIP	50	65	1,0	25% del ANU	0
VIS	65	135	0,8	25% del ANU	0
TIPO 3	135	170	1,0	25% del ANU	833 m2/ha. Anu
TIPO 4	170	300	1,2	25% del ANU	1250 m2/ha. Anu
TIPO 5	300	540	1,4	25% del ANU	1667 m2/ha. Anu
TIPO 6	>540		1,4	25% del ANU	1667 m2/ha. Anu
<b>COMERCIO</b>					
ZONAL	Hasta 2.000 m2		0,4	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU
<b>COMERCIO</b>					
URBANO	2.000 a 6.000 m2		0,6	25% del ANU	2000 m2/ha. ANU



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

METROPOLITANO	Mas de 6.000 m2	0,6	25% del ANU	2000 m2/ha. ANU
<b>SERVICIOS</b>				
		1,0	25% del ANU	1600 m2/ha. ANU
<b>INDUSTRIA</b>				
		0,5	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU

**ARTICULO 46. Cargas Urbanísticas.** De conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 436 de 2006 las cargas urbanísticas son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

Para efectos de la aplicación de la metodología prevista en el mencionado Decreto, las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004.

**ARTICULO 47. Cargas urbanísticas locales.** De conformidad con lo establecido en el Decreto 190 de 2004 y en el Decreto 436 de 2006, son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas, así:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.
3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
5. La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Se entiende por costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial, entre otros, los costos de elaboración de avalúos, estudios técnicos, citación a vecinos o propietarios, así como los costos asociados a programas y proyectos de gestión social cuando impliquen reasentamiento de propietarios y/o ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan





Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

parcial o cesación en la percepción de rentas derivadas de actividades agrícolas, industriales o comerciales, por efecto de la ejecución de obras.

**ARTÍCULO 48. Cesiones Urbanísticas mínimas.** De conformidad con lo establecido por el artículo 16 del Decreto 436 de 2006 las cesiones urbanísticas obligatorias de los planes parciales no podrán ser inferiores al 17% destinado para parques y el 8% destinado a equipamiento comunal público cuando se trate de usos diferentes al dotacional. Para los usos dotacionales las cesiones no podrán ser inferiores en ningún caso al 8% destinado a espacio público, de acuerdo a lo establecido en los decretos 190 de 2004 y 327 de 2004.

A las cesiones señaladas se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial intermedio y local, vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.

**PARAGRAFO:** Los porcentajes señalados en el presente artículo se calcularán sobre el área neta urbanizable de cada plan parcial.

**PARAGRAFO 2:** Las cesiones de suelo para equipamiento que deberán producirse como resultado del proceso de urbanización podrán ubicarse en la zona en la que se determine la localización definitiva del Portal de Transmilenio.

**ARTÍCULO 49. Cálculo de las cesiones para zonas verdes.** De conformidad con lo determinado por el artículo 17 del Decreto 436 de 2006, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes, de acuerdo a la siguiente metodología:

1. La densidad poblacional de cada plan parcial se establecerá en función del índice de construcción asignado, del área promedio de la vivienda según producto inmobiliario tipo y del número de habitantes promedio por vivienda, de conformidad con la siguiente tabla:

Producto Inmobiliario Tipo	Tamaño promedio de la vivienda (En m2)	Habitantes promedio*/vivienda
VIVIENDA		



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

VIS	65	3,44
TIPO 3	57	3,44
TIPO 4	72	3,44
TIPO 5	105	3,44
TIPO 6	172	3,44
VIVIENDA DENSIDAD RESTRINGIDA		
RANGO 4-A	200	3,44
RANGO 4-B	200	3,44
RANGO 4-C	200	3,44

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el plan parcial, este resultado se multiplicará por el estándar establecido en el numeral primero del artículo 9 del Decreto 436 de 2003, para obtener la cantidad total de suelo destinado para zonas verdes.

3. En función del resultado de la operación anterior y de la propuesta urbanística del plan parcial, se debe optar por una de las siguientes opciones:

a. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial no sean deficitarias, en cuyo caso se considera que se ajusta a la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.

b. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial sean deficitarias, en cuyo caso se deberá cumplir con la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público, teniendo en cuenta:

I. Si el déficit se presenta durante el proceso de formulación del plan parcial, las áreas de cesión para zonas verdes deberán ajustarse con cargo a las cesiones adicionales de suelo establecidas en los artículos 20 a 23 del presente decreto y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del Plan Parcial o compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDR.



Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén**

II. Si el déficit se presenta como consecuencia de una solicitud de edificabilidad adicional con posterioridad a la adopción del plan parcial, la cantidad de suelo requerido para consolidar la meta deberá compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDR.

**ARTÍCULO 50.** *Porcentajes mínimos de VIS o VIP.* El plan parcial deberá prever la destinación de suelo para VIS o VIP de conformidad con los porcentajes establecidos en el artículo 350 del Decreto 190 de 2006.

La formulación del plan parcial deberá señalar la forma de cumplimiento de esta obligación de conformidad con las modalidades de cumplimiento establecidas por el Decreto 190 de 2004 y el artículo 41 del Decreto 327 de 2004, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTICULO 51.** *Cesiones de Suelo para elementos de cargas generales.* Las cesiones urbanísticas por concepto de cargas generales en el Plan Parcial serán el resultado de la propuesta urbanística y específicamente de los productos inmobiliarios tipo que se plantee desarrollar, de conformidad con la determinación de cesiones por este concepto que establece el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el Decreto Distrital 436 de 2006.

**ARTICULO 52.** *Suelos para ubicar las cesiones adicionales de suelo resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.* Las cesiones de suelo para elementos de cargas generales que resulten de la propuesta urbanística del Plan Parcial se deberán localizar preferentemente en los elementos que se especifican en el siguiente cuadro:

	<b>RESERVAS OBRAS Y PROYECTOS</b>	<b>DELIMITACIÓN y OBSERVACIONES</b>	<b>ÁREA</b>
Vías de la Malla Vial Arterial Principal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Alberto Lleras Camargo</li> <li>• Av. San Juan Bosco</li> </ul>	Se contabiliza como carga general el área incluida en la delimitación del Plan parcial.	1,52 Has Aprox

**Parágrafo.** Las cesiones adicionales de suelo para elementos de cargas generales que resulten del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el Decreto Distrital 436 de 2006 también podrán ser destinadas a la obtención del suelo requerido para el Portal y Estación de Transferencia Intermodal de la troncal de Transmilenio en caso de que se defina la localización definitiva de tal equipamiento en el ámbito del Plan Parcial.



Continuación de la Resolución No. Nº 01058

27 NOV. 2006

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Usaquén

**CAPITULO SEPTIMO  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 53. Información Pública.** El proyecto de plan parcial que se presente como formulación resultado de las determinantes establecidas en la presente Resolución se hará objeto de una fase de información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 8º del Decreto 2181 de 2006.

**ARTICULO 54. Procedimiento.** El procedimiento que guiará la continuación del trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 55. Vigencia.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 2181 de 2006, las determinantes definidas en la presente resolución tendrán un vigencia de doce (12) meses.

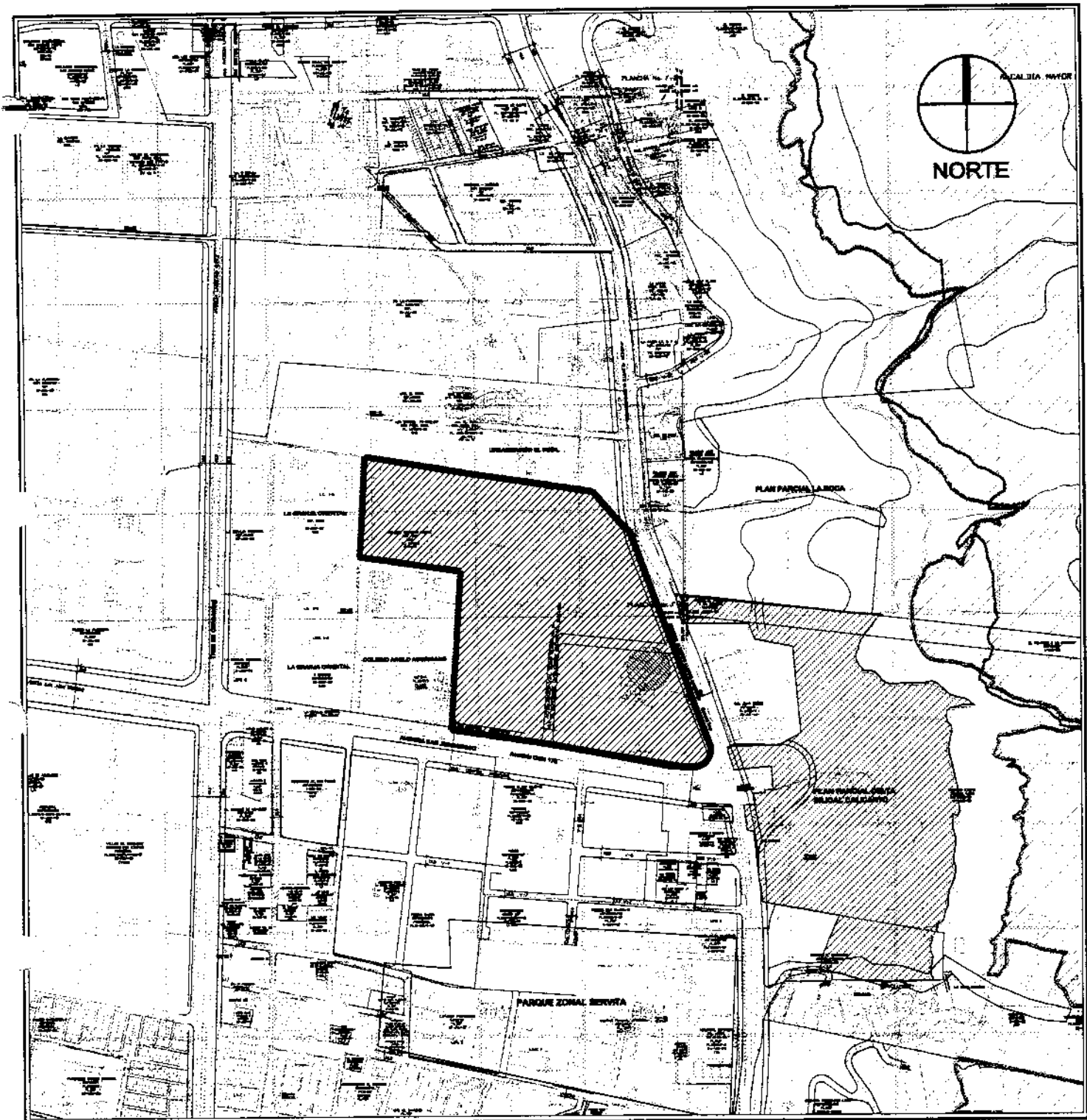
**ARTICULO 56. Recursos.** Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición y apelación de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 del C.C.A.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

27 NOV. 2006

**FRANCESCO AMBROSI FILARDI  
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

Proyectó: JFP/Convenio UNAL   
Revisó: María Cristina Rojas



**CONVENCIONES**

<b>DELIMITACIÓN</b> ÁREA DELIMITADA PARA PLAN PARCIAL CIUDADELA SAN JUAN BOSCO 23.50 Hect LINDERO PREDIO SOLICITUD PLAN PARCIAL PARROQUIA SAN JUAN BOSCO CONSERVACIÓN INTEGRAL		<b>INFORMACIÓN POT</b> PLAN VIAL SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS "CERROS ORIENTALES"		PARQUE U.Z. SERVITA PLAN PARCIAL LA ROCA PLAN PARCIAL DELTA SILICAL CALICANTO	
---	--	--	--	---	--

PLANO Nº  <b>1</b>	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA GERENCIA DE PLANES PARCIALES
	DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

RESOLUCIÓN Nº _____ Por la cual se adoptan los determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela San Juan Bosco" ubicado en la localidad de Uesquín.
FRANCESCO AMBRÓSFI FILARDI SUBDIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA



ESCALA:  
1:5000