



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

2-2005-27601  
31 OCT / 05

7000

Bogotá D.C. 8 de agosto de 2005

Señores

**INVERSIONES MG** Sociedad Anónima  
Calle 98 No 15- 17 Of. 702  
Teléfono 2567195 / 6910253  
Ciudad.

Referencia	*1-2004-19097 del 01-07-04 3-2005-04064 Concepto Técnico SIEP
Predio	Campos de Modelia- Esperanza Etapa D
Planos topográficos	F 127 /4-1 F 380 /1 F 380 /1-1 F 380 /1-02 F 191 /1 F 191 /1-1
Asunto	Delimitación del Plan Parcial
Alcaldía local	Fontibón

Apreciados Señores

En atención a la radicación de "*Solicitud de Delimitación de Plan Parcial*", presentada mediante oficio No. 1-2004-19097 del 01-07-04 y con base en lo dispuesto en el Decreto No. 190 de 2004 –Plan de Ordenamiento Territorial (POT)-, ésta Subdirección se permite emitir la presente Delimitación de Plan Parcial y definir los parámetros que orientarán la formulación del proyecto.

## 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 No. 1 se presentan las políticas generales definidas en el Decreto 190 de 2004.

77



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

## 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 sector, los cuales se describen a continuación:

LOCALIZACIÓN	LÍMITE	CONDICIÓN	NÚMERO PLANO TOPOGRÁFICO	NÚMERO LICENCIA URB/CONS.	OBSERVACIONES
Nor Occidente	Modelia Sector E	Construido	F 105/ 4-22	Res. 13 del 12/02/80	
	Los Hayuelos	Construido	CU2- F 396/ 4-05, 07, 08		
	Copetrán	Lote sin construir	F 373/ 1-1		
	Lote	Lote sin construir	F 373/ 1		
	Industrias El Dorado	Construido	F 373/ 1-1		Sin Norma
	Lote 3	Lote sin construir	F 373/ 1-03		
	Sede Ciudad Limpia	Construido	F 373/ 1-02		Sin Norma
	Carrera 79	sin construir			
Nor Oriente	Calle 35	Vía local construida			
	Urbanización La Esperanza, Etapa A	Construido	F 127/ 4-14		
Sur Oriente	Avenida Boyacá	Vía construida según perfil definitivo POT			Ver Oficio IDU
	Urbanización Carlos Lleras Restrepo	Construido	PL F 391/ 4-00 PL F 391 /4-01		
	Parque Industrial	Construido	PL F 406/ 4-00 PL F 406/ 4-01		
	Urbanización Industrial Franco	Construido	PL F 602/ 4-04		
Sur Occidente	Avenida Centenario al medio - Calzadas construidas. Perfil Vial adquirido, pendiente construcción definitiva				
	Lote San Rafael	Sin Construir			
	Finca Vergel Chico	Construido	F 233/ 1-24		Sin Norma
	El Vergel / Procables	Construido	F 233/ 1-07		Sin Norma
	Finca El Vergel	Construido	F 233/ 1-19		Sin Norma
	El Porvenir	Construido	F 233/ 1-15		Sin Norma



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

LOCALIZACIÓN	LÍMITE	CONDICIÓN	NÚMERO PLANO TOPOGRÁFICO	NÚMERO LICENCIA URB/CONS.	OBSERVACIONES
	Barrio Paraíso Bavaria	Construido	F 233/ 4-01		Legalizado mediante Resolución
	Barrio Visión de Colombia	Construido	F 267/ 4-01		Legalizado mediante Resolución
	Santa Cecilia	Construido	F 233/ 1-17		Sin Norma
	El Vergel	Construido	F 233/ 1-35		Sin Norma
	Unigas	Construido	F 329/ 1-00		Sin Norma
	El Lucero	Construido	F 233/ 1-36		Sin Norma

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

PREDIO	AREA/ M2	PROPIETARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES
Campos de Modelia /Esperanza D	243623.29	Inversiones M.G. S.A.		PL 127 /4-12
Hacienda Santa Isabel	548179.77			PL 380 /1 PL 380 /1-1
Predio La Felicidad	235644.43			PL 191 /1 PL 191 /1-1
Lote EAAB	<del>60767.44</del>	EAAB		PL 380/ 1-02
Estación de Servicio	7800.32	José Libos	50C- 1084071	PL 191/ 1-2 Área de Manejo especial
Avenida Ferrocarril Occidental (NO)	-61000.00			
venida Agoberto Mejía	-32000.00			
Canal San Francisco	-93800.50			
Intersección Av. Boyacá X Av. Ferrocarril	-30000.00			
<b>AREA PLAN PARCIAL</b>	<b>1096015.25</b>			

Las áreas citadas anteriormente son preliminares y deben ser precisadas por los promotores del plan parcial de acuerdo con 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. El promotor debe presentar los certificados de matrícula inmobiliaria de los predios incluidos en el plan parcial. En el plano N° 1 del Anexo N° 2 se ilustra la presente delimitación. Este plano con su archivo digital se entrega para que el promotor lo utilice para la formulación del proyecto urbanístico.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

**c) Justificación**

De acuerdo con el análisis del área en tratamiento de desarrollo y en concordancia con el Artículo 33 del Decreto 190/ 04 y el Artículo 5 del Decreto No. 327/ 04, se delimita el plan parcial como una unidad morfológica de planeación claramente definida y aislada físicamente por vías trazadas de la malla vial arterial, la cual cuenta con un Área Neta Urbanizable mayor de diez hectáreas. 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. Las áreas de manejo especial serán consideradas en la definición de la estructura funcional del plan parcial y en el reparto de cargas y beneficios si hubiere lugar para ello.

**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...

CONDICIONES GENERALES		OBSERVACIONES
CLASIFICACION DEL SUELO	Urbano	Mapas 1 y 2 del POT : Clasificación del Suelo Artículo 145 del Decreto 190 /04
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	Tratamiento de Consolidación Urbanística (nororienté)	Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04
	Tratamiento de Desarrollo (suroccidente)	<b>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.</b>
USOS DE SUELO	AREA DE ACTIVIDAD	Mapa 25 del POT, Usos del Suelo Urbano y de expansión Artículo 361, 362 y 349 a 351 del Decreto 190 /04
	Área de actividad residencial	
	Área Urbana Integral	
ZONA	Zona residencial con comercio y servicios	
	Zona Múltiple	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ)	114 MODELIA (nororienté)	Reglamentada mediante Decreto 903/ 01, publicada en Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra No 209 del 10/ 12/ 01
	112 GRANJAS DE TECHO (suroccidente)	En reglamentación
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	Media	Mapa 29 del POT Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto 190 /04 Decreto 1108 del 28 /12 /00
ZONAS DE RIESGO	Riesgo bajo por inundación	Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación Mapa No 3 del POT: Amenaza por remoción en masa
ZONIFICACION SISMICA	3A Lacustre A Oriental	Mapa 7 del POT: Micro zonificación Sísmica 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

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, uno respecto al área de influencia y otro respecto al área inmediata del plan parcial.

a) Sistemas generales en el área de influencia del plan parcial (Ver plano 3 del anexo 2)

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS		OBSERVACIONES
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	Sistema de Áreas Protegidas:	Ninguno	Artículos 98,99,100,101,102 y 103 del Decreto 190 /04
	Parques Urbanos de escala metropolitana:	Ninguno	
	Corredores Ecológicos:	Corredor ecológico de la ronda del Canal San Francisco	
	Área de manejo especial del río Bogotá:	Valle aluvial del Río Bogotá y sus afluentes	
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Redes de Acueducto:		El Plan Parcial presenta redes aledañas al sector. (Ver numeral b. de este punto.)
	Redes de Saneamiento Básico:		
	Red de Alcantarillado Pluvial:		
CENTRALIDAD MAS CERCANA	No.4 Salitre Zona Industrial (Corredor Regional de Integración)		Mapa 13 del POT: Red de Centralidades Artículo 24 del Decreto 190/04

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS				OBSERVACIONES
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	SUBSISTEMA VIAL 1	NOMBRE DE LA VIA	SUBSISTEMA TRANSPORTE 2	SECCION VIAL 3	
	Vías de integración ciudad región	Avenida Boyacá (Carrera 77)	Red Principal De Ciclo rutas Trocal TM	V-0 (100.00 mt)	1 Mapa POT N 15 2 Mapa POT N° 16 3 Mapa POT N° 17  Construida en su perfil definitivo. Esta vía será troncal de Transmilenio, el IDU dispone de los estudios y diseños para la troncal de Transmilenio; ver áreas de reserva.
		Avenida Centenario (Calle 13)	Red principal de ciclo rutas Troncal Transmilenio	V-1 (64.00 mt)	Vía construida en un perfil no definitivo. Los diseños definitivos los suministrará la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público y el IDU.
	Vías de la Estructura Urbana	Avenida Ferrocarril de Occidente (Calle 31)		V-1 (60.00 mt)	No se encuentra construida. Se encuentra en anteproyecto de obras de valorización.
		Avenida Agoberto Mejía (Transversal 75)		V-3 (30.00 mt)	No se encuentra construida. Ver áreas de reserva plano topográfico F380/1-02. No se encuentra en el listado de proyectos a corto plazo del POT. Ver oficio SIEP en relación con la superposición de la avenida con el canal
	Vía de la malla vial intermedia	Calle 35		V=6 (16.00 mt)	Vía construida en un perfil no definitivo (faltan andenes)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS			OBSERVACIONES
	Intersecciones	Avenida Boyacá x Avenida Ferrocarril de Occidente		Sin construir, ver reservas en plancha 1:2000 DAPD H-27 Proyecto aprobado mediante resolución 0052 del 28-07-02-IDU
		Avenida Boyacá x Avenida Centenario		Construida, ver planchas 1:2000 DAPD
		Avenida Boyacá x Avenida Centenario		La Av. Agoberto no se encuentra construida. Ver áreas de reserva plano topográfico F380/1-02. No se encuentra en el listado de proyectos a corto plazo del POT.
	Vías Rurales	NO		

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

TIPO DE RESERVA	RESERVAS OBRAS Y PROYECTOS	DELIMITACIÓN y OBSERVACIONES
Zona de manejo y preservación ambiental	Zona de manejo y preservación ambiental del Canal San Francisco	Pendiente concepto EAAB
Área línea de alta tensión	Línea de 115 kV. Mantener reserva de 10 mt a cada lado	Ver Concepto Técnico Codensa. Pendiente Trazado definitivo de la reserva
Vías malla vial arterial	Áreas demarcadas para Transmilenio Avenida Boyacá	Ver informe IDU Contrato de consultoría IDU 032 de 1998
Redes EAAB	Redes de Acueducto:	<p>La información que se muestra no es válida como concepto oficial y solamente sirve como una orientación previa para el promotor. El concepto válido y oficial únicamente lo emitirá la EAAB mediante el documento de Posibilidad de Servicios. (Ver Anexo 2 Plano 5)</p>
	Redes de Saneamiento Básico:	



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

TIPO DE RESERVA		RESERVAS OBRAS Y PROYECTOS	DELIMITACIÓN y OBSERVACIONES
	Red de Alcantarillado Pluvial:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por el costado Oriental del predio sobre la Avenida Boyacá se muestran colectores de aguas lluvias que varían desde 12" a un metro de diámetro.</li> <li>Por el costado Norte del predio se encuentra el Canal San Francisco, principal medio de conducción de aguas lluvias, y este a su vez entrega al Canal Boyacá que se encuentra por el costado occidental del predio y finalmente conducen sus aguas hacia el Río Fucha.</li> </ul>	

c) Lineamientos para la estructura urbana del plan parcial

Para el desarrollo del plan parcial se deben 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. Estos lineamientos se ilustran en los planos y esquemas N° 2 y 3 del presente documento.

1. Sistema ambiental

Conformar la red ambiental y paisajística con los siguientes criterios:

- Conformar una franja de control ambiental densamente arborizada en las avenidas que conforman el perímetro y dan acceso al plan parcial, particularmente la Av. Boyacá y la Av. Centenario. Dicha franja, además de regular aspectos relacionados con la contaminación auditiva y atmosférica, mejorará las condiciones del paisaje urbano y la integración del resto de la ciudad con la malla verde del sector (ronda, parques lineales, de bolsillo, etc.) Del mismo modo el promotor deberá respetar las zonas de manejo y preservación ambiental de la ronda del corredor ecológico del Canal San Francisco, que para el efecto debe constituirse en el principal componente de la Estructura Ecológica del Plan Parcial.
- Se debe evitar el vertimiento inadecuado de aguas negras sobre el canal destinado a aguas lluvias, con el fin de garantizar el saneamiento del Río Fucha.
- El promotor dentro de su proyecto paisajístico deberá completar un circuito de movilidad peatonal y de cicloruta, además de ofrecer lugares de recreación pasiva. Lo anterior deberá garantizar la conexión de la estructura ambiental propuesta con los parques vecinos de Modelia y Ciudad Salitre y con el Corredor Ecológico de la Ronda del Canal San Francisco.  
**Artículo 7 Decreto 190 /04.**
- El promotor deberá tener en cuenta en su proyecto urbanístico el diseño paisajístico de la Avenida Ferrocarril de Occidente con las determinantes ambientales del Canal del Río San



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

Francisco que solicite el DAMA. Este perfil incluye una vía V-1 de 60,00mt con control ambiental mínimo de 10,00mt; el paso de línea férrea, el canal y sus ZMPA.

- Dado el caso, se debe presentar una separación entre los usos de vivienda e industria por medio de usos comerciales y/o franjas de amortiguación para que no se relacionen directamente y ambientalmente no se presenten afectaciones en la calidad de vida de los habitantes. Se deberá tener en cuenta el plan de manejo de residuos sólidos y líquidos que demandará cada ocupación.

## 2. Sistema de espacio público

Conformar la red de espacios públicos con los siguientes criterios:

- Destinar el total de cesión exigida para parques en un 50% en un solo globo y el resto se puede disponer en parques equidistantes a la vivienda, en caso que se proponga, con un área mínima de 1000 m<sup>2</sup>, conectados entre sí por una red de espacio público y a su vez, con la estructura ecológica principal.
- Generar plazas y plazoletas que estructuren una red de espacio público y que sirvan de guía para encontrar fácilmente el acceso al futuro sistema Transmilenio.

## 3. Equipamiento colectivo

Promocionar centros de actividades que atraigan la inversión para consolidar la zona como un espacio de encuentro de actividades empresariales, de acuerdo con la estrategia de conformar la Operación Anillo de Innovación (ver anexo 2). El área de cesión para equipamientos de escala zonal y metropolitana; debe ser cedida en globos con área mínima de 2 Ha. Garantizando la conexión a la red de parques que se proponga y contar con acceso desde la malla vial intermedia. **Artículo 11 Decreto 190 /04**

## 4. Sistema de movilidad y accesibilidad

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 (ver oficio adjunto) y cumplir con la normativa consignada en los artículos 17 a 23 del Decreto 327/04 y demás normas que lo modifican o complementan - **Artículo 10 Decreto 190 /04.**

### • Movilidad.

Contribuir a la integración de la malla vial arterial complementaria y secundaria con la malla vial local con el fin de mantener la continuidad del sistema de movilidad vehicular en el área de influencia, sin desconocer las condiciones dadas por las vías que conforman el sistema de Integración Ciudad Región.

Procurar la generación de estructuras peatonales de accesibilidad y circulación, articulada a una red de movilidad alternativa de transporte de bicicletas, que se conecte a la red principal de ciclo rutas de la Avenida Boyacá.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN DISTRITAL**

Se debe considerar en la propuesta vial, la sobreposición existente en los planos topográficos F380/1 y F380/1-02, de la Avenida Agoberto Mejía, con el Canal San Francisco, con el fin de plantear la solución que permita respetar las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, las áreas de reserva dadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para el Canal y las áreas de reserva vial.

Se debe considerar en la propuesta vial, la sobreposición existente en los planos topográficos F380/1 y F380/1-02, de la Avenida Ferrocarril de Occidente, con el Canal San Francisco, con el fin de plantear la solución que permita respetar las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, las áreas de reserva dadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para el canal y las áreas de reserva vial.

- **Accesibilidad, permeabilidad vial y conexiones requeridas:**

En la propuesta vial se debe considerar la restricción existente en la normatividad, relacionada con el acceso a predios con frente a vías de la malla vial arterial, teniendo en cuenta que el plan parcial está delimitado por las Avenidas Boyacá, Ferrocarril de Occidente, Agoberto Mejía y Centenario.

#### 5. Usos y patrones de ocupación

La Operación ANILLO DE INNOVACIÓN consolidará la zona comprendida entre el centro internacional y el Aeropuerto, como nuevo centro empresarial de la ciudad. Esta zona se adecuará para la localización de actividades terciarias especializadas (oficinas, comunicaciones e industrias de alta tecnología) que ofrecen las mejores posibilidades para el desarrollo económico de la ciudad. En este sentido se estrechará la relación entre las actividades económicas y los centros de investigación ligados con los centros educativos. La Operación formalizará el eje Centro- Occidente para reorientar y equilibrar el desarrollo en sentido oriente- occidente y sur- norte para crear una estructura más estable que permita mejorar las relaciones con el entorno y con la ciudad y especialmente con la región. **Artículo 6 Decreto 190 /04**

El Plan parcial ofrece las siguientes características dentro del Anillo de Innovación:

- Es una zona sin desarrollar localizada estratégicamente lo que convierte el Plan Parcial en un nodo.
- Es una oportunidad para la inversión en actividades terciarias (comercio y servicios)
- Importante infraestructura vial rodea el plan parcial: Las avenidas Centenario y Ferrocarril de Occidente actúan como ejes conectores en sentido oriente occidente y la Avenida Boyacá en sentido sur-norte.
- Sobre los ejes se identifican áreas adecuadas para el desarrollo de proyectos empresariales, industriales, y comerciales que se aprovecharían como piezas claves para renovar el área y crear oportunidades para la inversión.

#### 6. Sistema de Servicios Públicos

El Documento Técnico de soporte del Plan Parcial debe definir las condiciones técnicas y la temporalidad para la construcción de las redes de servicios públicos, en coordinación con las empresas competentes y con base en los proyectos de redes definidos en el área; para esto se deberán atender las recomendaciones dadas en el documento de Posibilidad de Servicios emitido por cada una de las empresas correspondientes. **Artículo 12 Decreto 190 de 2004**

28



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

**d) Información técnica**

El plan parcial fue presentado en Comité Técnico de Planes Parciales No 35 del 20.08.04 y No 43 del 16.06.05 para que las entidades que lo integran (DAMA, DPAE, IDU, ETB, Gas Natural, Codensa, EAAB y la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público) emitan concepto en los temas de su competencia.

Sin perjuicio de lo dicho en los conceptos citados a continuación se presenta una síntesis de sus principales contenidos.

ENTIDAD	OFICIO No.	SINTESIS	APLICABLE EN
DAPD-SIEP Gerencia de Vías	3-2005-04064 del 27/06/05	<p>Se requiere la presentación de planos debidamente acotados y a una escala adecuada (no menor de 1:2000) georeferenciados. Los aspectos que deben ser precisados en los planos que determinen el planteamiento vial son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de vía</li> <li>• Zonas de estacionamiento</li> <li>• Usos previstos</li> <li>• Secciones transversales</li> <li>• Perfiles Longitudinales, incluyendo pendientes</li> <li>• Dimensiones de las zonas de volteo</li> <li>• Tratamiento del espacio público</li> <li>• Determinar las áreas requeridas por las empresas de servicios públicos.</li> </ul> <p>Se deben mantener los trazados y las reservas de la malla arterial y de las intersecciones vigentes que se señalan en los proyectos aprobados.</p> <p>La Avenida Agoberto Mejía, para respetar la ZMPA del canal San Francisco debe ajustar el trazado señalado. Dicha modificación se debe justificar técnica, legal y urbanísticamente.</p> <p>La malla vial local debe dar continuidad a la malla vial construida en el sector de influencia en el plan parcial. Esta debe ser definida según el uso predominante y considerando el tamaño máximo de las supermanzanas.</p> <p>En caso de prever el desarrollo de áreas comerciales y/o otros usos de alto impacto, deben presentarse para aprobación de la secretaría de Tránsito y Transporte, el correspondiente estudio de tránsito y la propuesta de atención de la demanda vehicular.</p>	Plan parcial y Lic. de urbanismo
DAPD-TEP Taller del Espacio Público		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	
IDU	IDU-066136 STPE-1100 del 18/05/05	Es indispensable que el promotor del plan parcial respete la reserva vial definida en los estudios y diseños existentes en el IDU y aprobados por el DAPD, para la troncal de transmilenio sobre la Av. Boyacá, costado oriental, en la totalidad de la longitud del predio La Esperanza lote D; se requiere un área de 3914.35 mt <sup>2</sup> , se adjunta el registro topográfico que muestra el área requerida.	Plan Parcial y Lic. de urbanismo
EAAB		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

ENTIDAD	OFICIO No.	SINTESIS	APLICABLE EN
CAR		No aplica	
DAMA	1-2005-06666 del 24/02/05 y memorando Subdirección Ambiental Sectorial No 0083	El promotor realizará un estudio de ruido, de acuerdo con los términos de referencia que para el efecto solicitará a la Subdirección Ambiental Sectorial del DAMA, que establecerá los niveles de presión sonora que ejercen sobre el predio el tráfico de las avenidas Boyacá, El Dorado, Luis Carlos Galán y Constitución que rodean el plan parcial. Con base en dicho estudio propondrá el control ambiental adecuado (art. 99 Dec. 190/04)	Plan parcial Licencia de urbanismo
		Garantizar en las construcciones dentro del área de este plan, una estructura arquitectónica y civil con capacidad para mitigar el impacto futuro por ruido, de la operación aérea	Lic. de urbanismo y construcción
		Hacer una transición entre el uso industrial y de vivienda por medio de usos compatibles como el comercial y corredores verdes arborizados.	Plan parcial y Decreto
DPAE		Concepto Técnico en estudio por parte de la entidad	
ETB	1-2004-29890 del 30/09/04	El servicio se prestará desde la Central Normandía. El Promotor debe prever un espacio de 9 m2 por cada 500 líneas, en la urbanización para ubicar los equipos de conexión.	Lic. de urbanismo
GAS NATURAL	1-2005-02490 del 25/01/05	Se cuenta con la infraestructura para prestar el servicio el cual depende de los estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y en el número de unidades de vivienda a construir.	Lic. de urbanismo
CODENSA	1-2004-36806 del 02/12/04	Existe disponibilidad del servicio de energía. Se debe tener en cuenta la reserva de 10mt a cada lado para la línea de 115 kV que pasa por el predio Santa Isabel. Para una solicitud de conexión del proyecto, se considerará si las cargas implican expansión de la red y/o expansión del sistema.	Plan Parcial y Lic. de urbanismo

El Anexo No 4 contiene un listado de funcionarios de las diferentes entidades que asisten al Comité Técnico de Planes Parciales y copia de los oficios de que se dispone hasta la fecha.

## 5. ASPECTOS NORMATIVOS

### 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

b) Aspectos normativos

	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USOS	FUENTE
USOS APLICABLES	Área de Actividad Residencial	Zona residencial con comercio y servicios	Zonas de uso residencial, en las cuales se delimitan las zonas de uso residencial exclusivo y zonas limitadas de comercio y servicios, localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales, las cuales no pueden ocupar más del 30 % del área bruta del sector normativo.	Artículo 341 Decreto 190/ 04 Artículo 34 Decreto 327 /04
	Área Urbana Integral	Zona Múltiple	Zonas en las que se permiten la combinación libre de usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales	Artículo 349 Decreto 190/ 04 Artículo 33 Decreto 327 /04
	PROVISIÓN DE VIS			Debe prever mínimo el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Social o 15 % para Vivienda de Interés Prioritario.

De acuerdo con el artículo 349 del decreto 190/04 POT, los usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal se pueden desarrollar con una intensidad de hasta el 100% del área útil en el área de Actividad Urbana Integral.

Como requisito para la(s) licencia(s) de urbanismo, los usos comerciales y dotacionales de escala urbana y metropolitana deberán resolver las condiciones para su implantación dentro del presente plan parcial o posteriormente mediante "Plan de implantación", para lo cual se requerirá la presentación del estudio de tránsito ante la STT.

		FUENTE
RANGO DE EDIFICABILIDAD	<b>Rango 2</b> I.O: 2.00 Áreas de la ciudad consolidada Índice Máximo de Construcción 2.00, está sujeto a Reparto de Cargas y Beneficios	Plano N° 28 del POT Cuadro del numeral 6, Artículo 362 del Decreto 190 de 2004 Artículo 26 del Decreto 327/04.
NORMAS VIALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malla vial local vehicular.</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 No 003 del 07-03-05</li> </ul>	Artículo 362. Numeral 1 del Decreto 190/04 Artículos 174, 177, 180, 182, 187, 196, 197 Decreto 190 de 2004 Artículos 17,18,19,20,21,22,23, del Decreto 327/ 04
CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cesiones públicas para parques (17%) y 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/ 04 Artículos 12, 13, 14, 15, 16, del Decreto 327/04
SUBDIVISIÓN	<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 del Decreto 190/ 04. Artículo 24 del Decreto 327/04.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

<b>ESTANDARES DE HABITABILIDAD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Mínima de vivienda (número de alcobas X 15 m2)</li> <li>• Ventilación e iluminación de espacios habitables</li> <li>• 12 m2 mínimo de espacio libre por vivienda. (cesión parque, control ambiental y área libre de la cesión de equipamiento).</li> </ul>	<p>Artículo 388, 389, 390 Decreto 190/ 04. Artículo 28 - Decreto 327/ 04.</p>
<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>	<p>Artículo 29 a 31 Decreto 327/04</p>

## 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 4 del presente documento.

### b). 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.

## 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

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 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 comunicación.
- b) Actas de reuniones sostenidas.
- c) Memoria del resultado del proceso de participación.

## **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 No 3 de este oficio.

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.

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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

## 10. VIGENCIA

La delimitación y lineamientos consignados en el presente oficio se mantendrán vigentes mientras rija la norma que los 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*

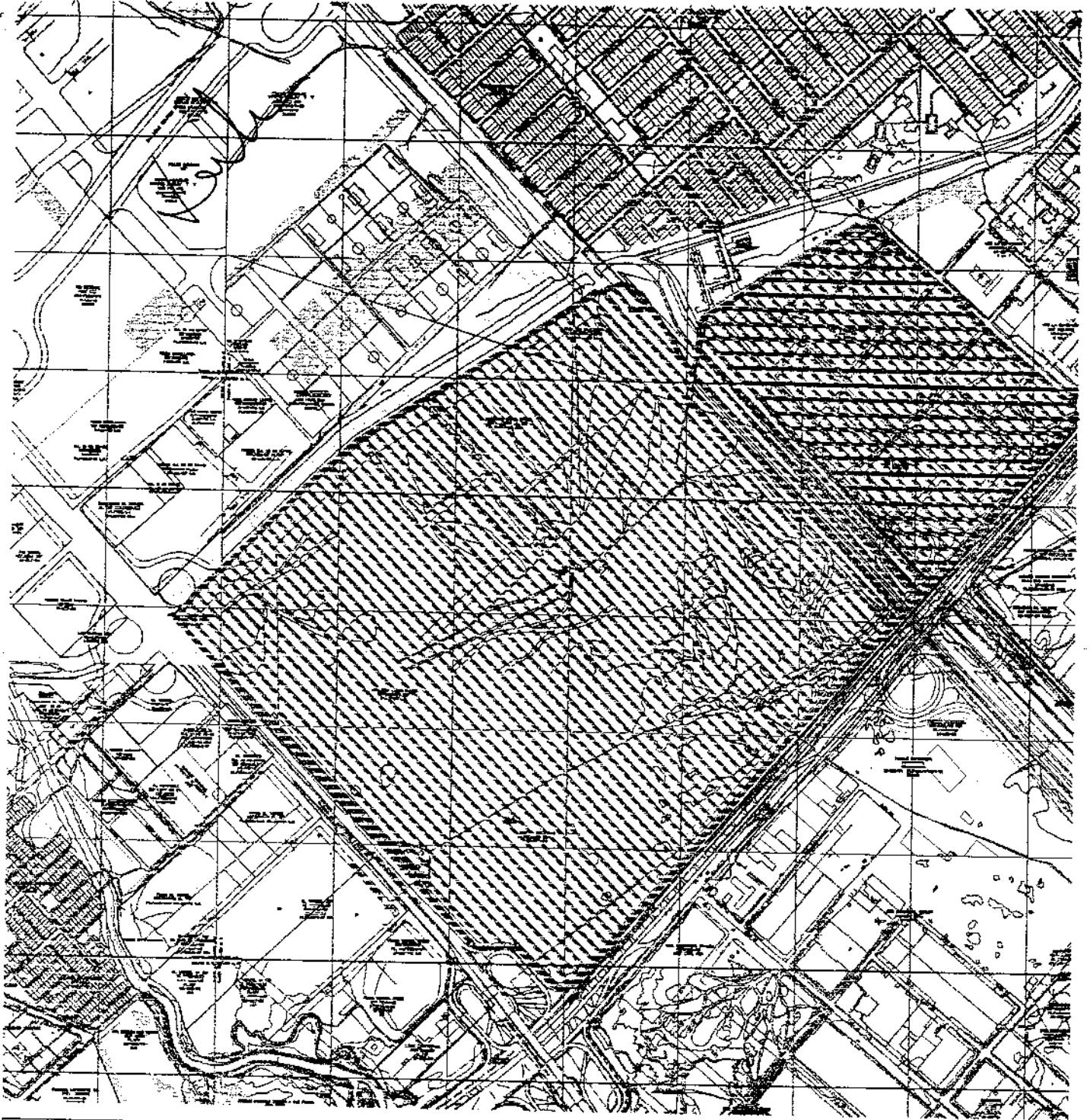
**HILDA MARÍA HENAO L**  
Subdirectora de Gestión Urbanística

Preparó: Equipo Universidad Nacional IGO / Convenio 188 UNAL – DAPD  
Arquitecta ECC. *Ge*  
Revisó: Ma. Cristina Rojas *CR*

Número de folios: Noventa y cuatro (94)

### 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



CONVENCIONES

DELIMITACIÓN



ÁREA SOLICITADA PARA PLAN PARCIAL



ÁREA DELIMITADA PARA PLAN PARCIAL

*Dr. Roberto*

POT  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD  
PARCIAL  
*Blanca*

PARQUES Y SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ANEXO  
2

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD  
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA GERENCIA DE PLANES PARCIALES

PLANO  
1

DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL CAMPOS DE MODELIA /  
ESPERANZA D

ELABORÓ: igo  
FECHA: 12-05-05  
ESCALA: 1: 5.000



*7-07-2005*

*95 31*