



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE PREDELIMITACIONES DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

Procedimiento Institucional M-PD-157

Febrero de 2015

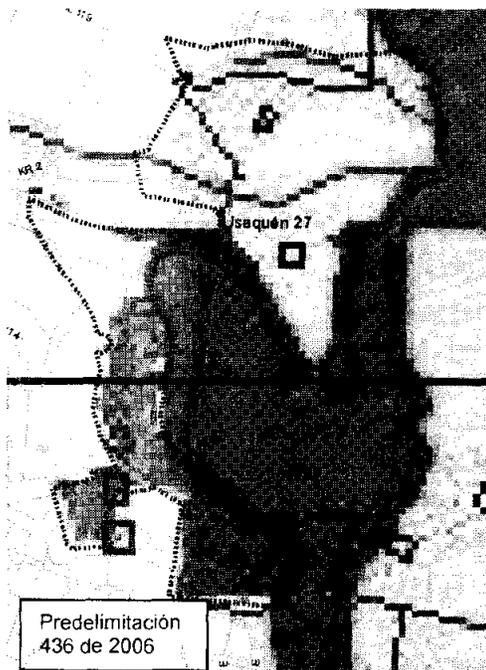
PLAN PARCIAL USAQUÉN 27

El presente análisis, cuyo objetivo es definir la viabilidad o no de la predelimitación del Plan Parcial Usaqué 27, se desarrolla teniendo en cuenta, las disposiciones técnicas y ambientales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.*

Para el análisis se realizó la revisión documental en el archivo de la Secretaría Distrital de Planeación.

ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

Delimitación preliminar Decreto Distrital 436 de 2006



Delimitación preliminar Decreto Distrital 436 / 2006

La delimitación preliminar del Plan Parcial Usaqué 27, se encuentra identificada en el Plano *"Delimitación preliminar de Planes Parciales y suelos pertenecientes a elementos de cargas generales"*, el cual hace parte integral del Decreto Distrital 436 de 2006.

El presente análisis se realiza a partir de la predelimitación oficial existente a la fecha en la Base de Datos Geográfica Corporativa- BDGC-, específicamente en el Feature Class: ADMBDG. planes _ parciales.

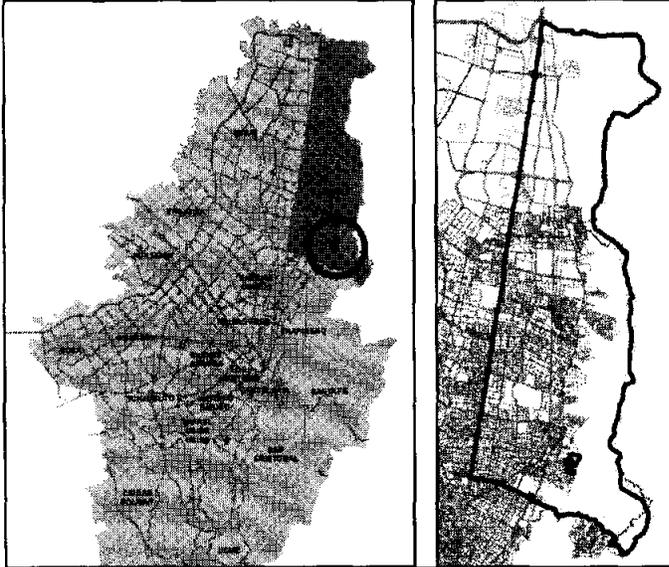


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

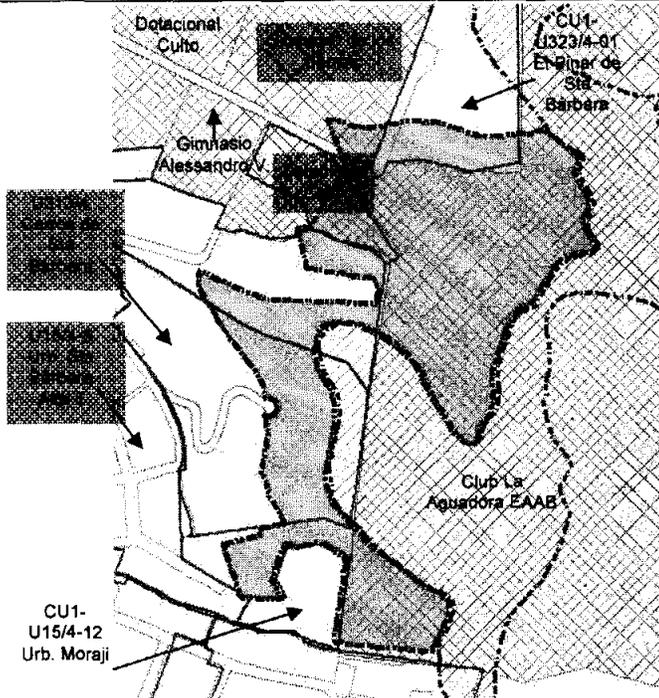
Localización General



Localización en Bogotá



UBICACIÓN Y LÍMITES DEL PLAN PARCIAL



Localidad	USAQUÉN
UPZ	Usaquén 14
Coordenadas	X: 105551
	Y: 110765
Límites (Calles carreras)	
Norte	C11 119
Sur	C11e 111 y 112
Oriente	Kra 3 Este
Occidente	Carrera 2

Norte: Desarrollo Urbanístico Residencial El Pinar de Santa Bárbara. Plano CU1-U323/4-01. Cuenta con Resolución 03-01-0060 del 02/04/2003.
Gimnasio Los Cerros. Identificado con chip AAA0206MDDE
Oriente: Dotacional existente de escala urbana. Club La Aguadora EAAB. Identificado con el chip AAA0156SKYX.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

EEP-Franja de Adecuación de los Cerros Orientales.
Sur: Urbanización Moraji, cuenta con plano U15/4-12 y Resolución 9710032 del 02/04/1997.
 Urbanización Cerros Santa Ana, MZ B, Lote 9. Cuenta con plano U59/4.
 Urbanización Santa Bárbara Alta II sector, cuenta con plano U15/4-5.
Occidente: Urbanización Cerros de Santa Bárbara, cuenta con plano U313/4 y Resolución 133 del 6 de abril de 1989.
 Cerros de Santa Bárbara Alta 2, cuenta con plano U313/4-1 y Resolución 357 del 01 de septiembre de 1989.
 Casa Cristo Rey, cuenta con plano U127/4-00 y Resolución 2125 del 28 de diciembre de 1995.

PREDIOS QUE CONFORMAN LA PREDELIMITACION

La predelimitación preliminar del Plan Parcial Usaquéen 27, está conformada por 16 polígonos de lotes catastrales urbanos en un área aproximada de 132.843,27 M2 equivalentes a 13.28 Ha.

	DIRECCIÓN	DIRECCIÓN 1	CHIP	CEDULA	MATRICULA
1	CL 114 5	CL 114 0 05	AAA0101ZCAW	113 T1 4	005020058933
2	CL 112 1 12 ESTE	CL 112 1 12 ESTE IN 1	AAA0175FFUH	008407470300000000	00000
3	CL 116 2 51	CL 116 2 51	AAA0101UPKC	008407201900000000	050-20116317
4	CL 112 1 16	CL 112 1 16 AP 802	AAA0101ZFTO	111 3E 20 12	050N20119062
5	CL 119 4 10	CL 119 4 10 TO 1 AP 401	AAA0175FFHK	008407220900104001	20402185
6	KR 2 116 20	KR 2 116 20 TO B GJ 19	AAA0101TZZM	008407200700291019	050-20253076
7	CL 112 1 40	CL 112 1 40	AAA0101SBYN	008407471000000000	000500927691
8	KR 2 116 20	KR 2 116 20 IN 1	AAA0101UPMR	008407202100000000	050-20251234
9	CL 119 4 21	CL 119 4 21	AAA0101UHRJ	008407201100000000	050-01130672
10	KR 2 116 42	KR 2 116 42	AAA0101UPHK	008407201500000000	050-20116318
11	CI 114 0 44	(destino E. Público)	AAA0213LASV	8407441000000000	050N20400814
12	CL 114 44	CL 114 0 44 Int 6	AAA0101YTDE	UQ 19249	050-01004449
13	CL 114 44	CL 114 0 05	AAA0101ZCAW	113 T1 4	050N20058933
14	CL 114 44	CI 114 0 44 Int 3	AAA0213LAYN	8407441500000000	050N20400817
15	CL 119 4 48	(una parte min. en la predelim.)	AAA0206MDDE	8407221000000000	050N20414973
16	CL 119 4 22	(destino vía)	AAA0175FFBS	8407220800000000	050N20400380

SITUACIÓN NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL USAQUÉN 27 EN EL MARCO DE LOS DECRETOS DISTRITALES 190 , 327 DE 2004, 436 DE 2006 Y DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006

Clasificación y tratamiento: Suelo urbano en Área Urbana Integral – Zona Residencial con tratamiento de desarrollo.

Justificación

Mapa N° 25 - USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN (detalle):

Mayoritariamente Área Residencial Neta, y una parte mínima en Área Dotacional.

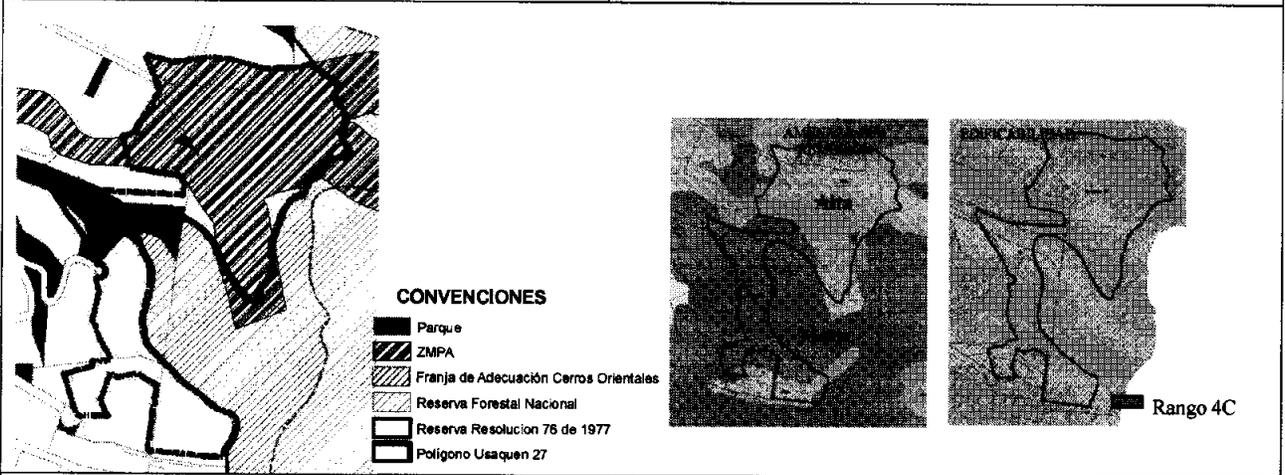
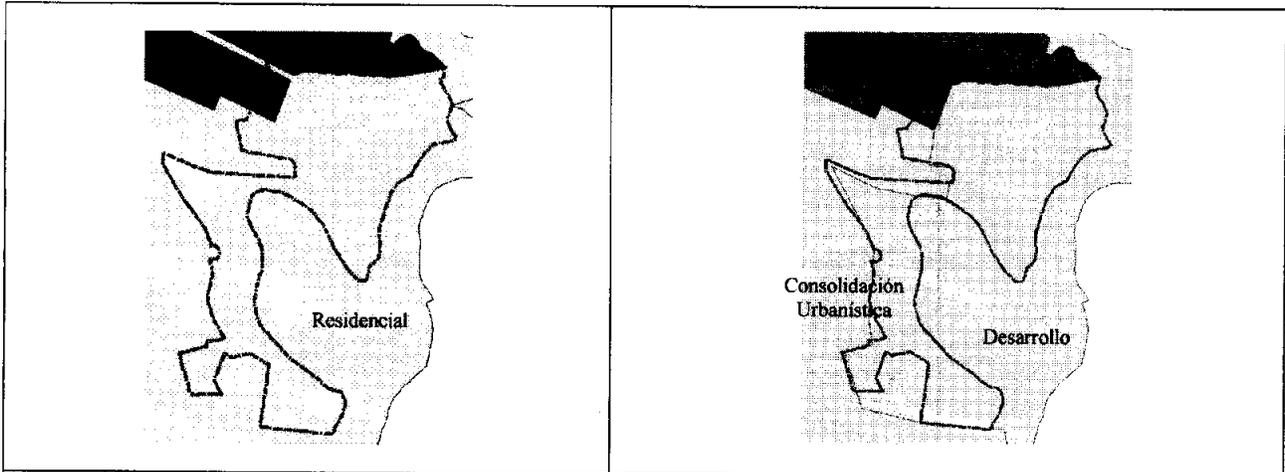
Mapa N° 27 - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS (detalle):

La mayor parte del predio es de Tratamiento de Desarrollo y la Consolidación de Sectores Urbanos Especiales corresponde a los Dotacionales, ubicados al norte del plan parcial.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Situación con respecto a la UPZ 14, Usaquén



La delimitación preliminar para el Plan Parcial Usaquén 27, cubre los sectores normativos 1, *área de actividad residencial, zona residencial neta y tratamiento de desarrollo*; sector normativo 11 –*área de actividad dotacional, tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales*, y el sector normativo 7 – *área de actividad residencial, zona residencial neta con tratamiento de desarrollo* de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 14 – USAQUÉN reglamentada por el Decreto Distrital 582 del 21 de diciembre de 2012.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

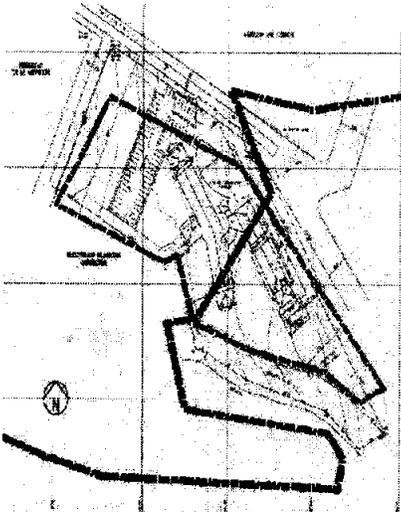
Actividad N° 3: Consulta de Antecedentes en Archivo SPD

Localización	Descripción
	<p>Agrupación Cerros de Santa Bárbara, Lote 2A. Cuenta con plano N° U313/4 y Resolución N° 133 del 6 de abril de 1989.</p>
	<p>Urbanización Cerros de Santa Bárbara Alta 2, Cuenta con plano N° U313/4-1 y Resolución N° 357 del 1 de septiembre de 1989.</p>

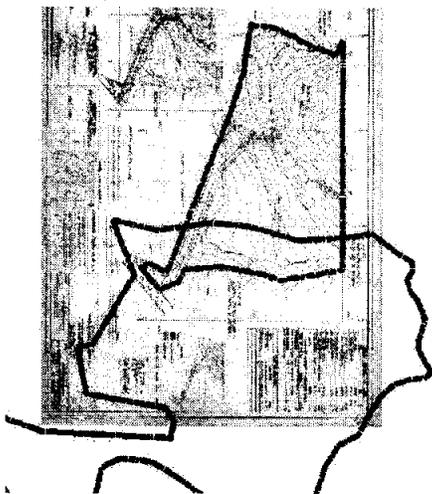


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

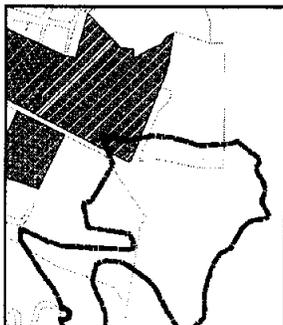
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Proyecto General denominado Casa Cristo Rey, cuenta con plano N° U127/4-00 y Resolución N° 2125 del 28 de diciembre de 1995 (Licencia de Dlo. Integral) Dotacional existente, de escala vecinal.



Desarrollo Urbanístico Residencial El Pinar de Santa Bárbara. Cuenta con plano N° CU1-U323/4-01 y Resolución 03-01-0060 del 02/04/2003.



El Decreto Distrital 606 de 2001, clasifica este predio como Inmueble de Interés Cultural - I.I.C, Conservación Integral, correspondiente al Gimnasio Los Cerros.

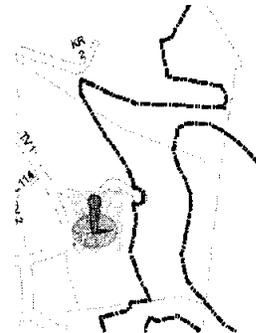
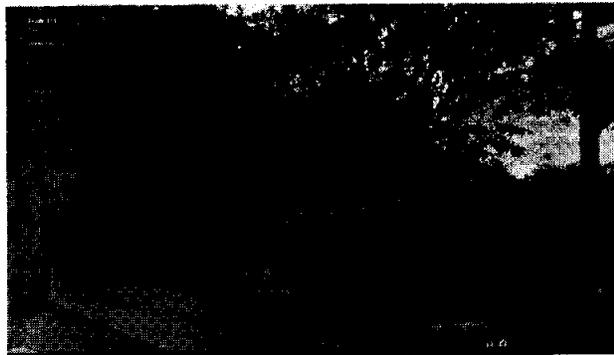
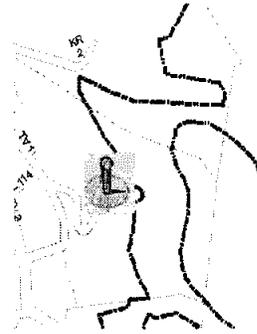
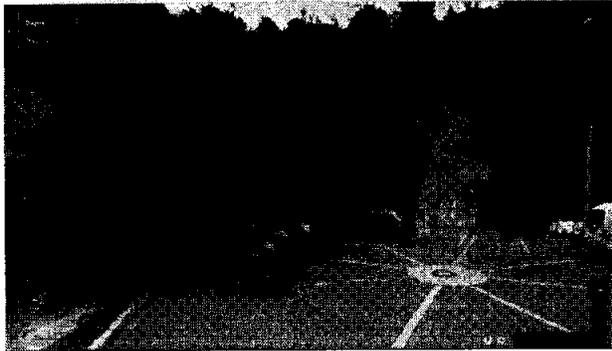


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Actividad 5: Realizar trabajo de campo.

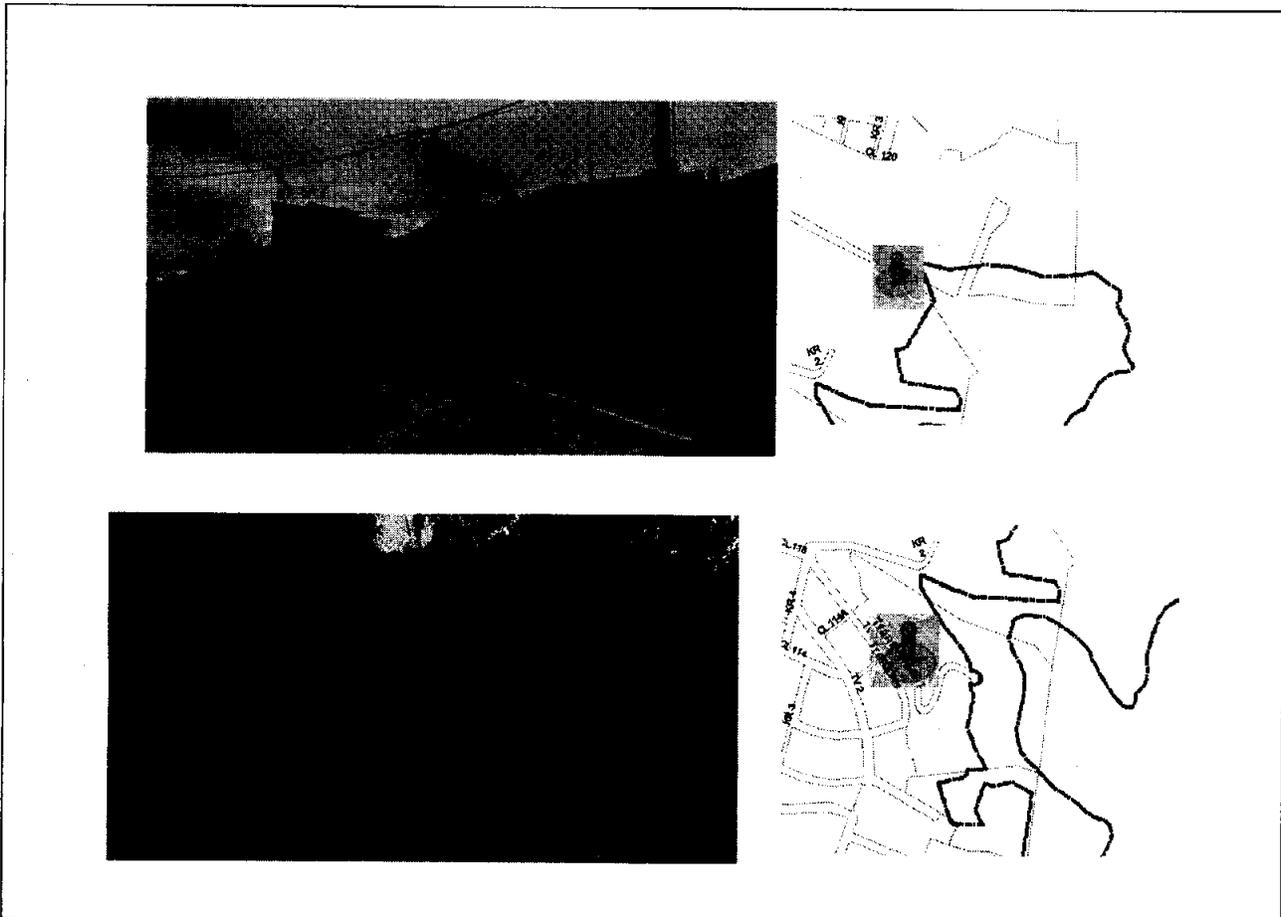
Actividad 13: Análisis antecedentes y resultados de trabajo de campo





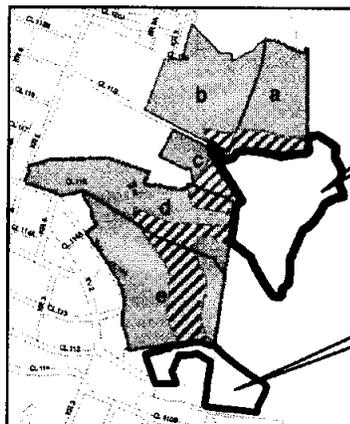
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fraccionamiento del área predelimitada del Plan Parcial / Licencias.

Justificación



Globo A

Globo B

De acuerdo con la información relacionada en el punto anterior, el plan parcial Usaquéen 27, se fracciona dando como resultado dos globos de terreno, de acuerdo con el siguiente análisis:

- El Desarrollo Urbanístico Residencial El Pinar de Santa Bárbara, se encuentra consolidado y el límite de esta urbanización esta dada en el plano N° CU1-U323/4-01; por lo que parece ser una imprecisión del polígono del plan parcial, que incorporo una parte dentro del plan como se ve en la imagen.
- El predio corresponde al L.I.C denominado Gimnasio Los Cerros, ya consolidado. El Polígono del plan parcial incorpora un área al costado sur-oriente del mismo, lo cual es una imprecisión del polígono del plan parcial.
- El área corresponde al Proyecto Casa Cristo Rey, cuenta con plano N° U127/4-00, dotacional ya construido. Corresponde a una imprecisión del polígono del plan parcial que incorpora la mitad del predio.



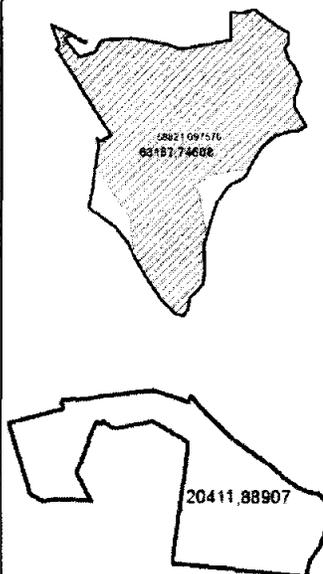
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

d. Urbanización Cerros de Santa Bárbara Alta 2. El polígono del plan parcial, incorpora parte de las zonas de uso público y de ronda de la urbanización.

e. Agrupación Cerros de Santa Bárbara, Lote 2A. El polígono del plan parcial incluye parte de la zona verde N° 1 y parte del área útil de la manzana 4, previstas en el plano N° U313/4.

Una vez descontadas las áreas descritas anteriormente, la predelimitación del plan parcial se fracciona, dando como resultado dos globos como se muestra en la grafica anterior. El Globo A, con un área de 63.167,74 m2, (6.3 hectáreas) y el Globo B, con un área de 20.411,89 m2, (2,04 hectáreas). Adicionalmente, en el Globo A se localiza parte de la Quebrada Santa Bárbara.



OTRAS ACTIVIDADES DEL PROCEDIMIENTO

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Actividad N°4: Revisar la individualización y características de inmueble, así como la titularidad de derechos reales principales, gravámenes y medidas cautelares sobre el inmueble. | <p>En esta etapa del proceso, debido a que corresponde a asuntos jurídicos, no fue necesario realizar la actividad.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Actividad N°6-12: Solicitud, recepción y análisis de conceptos técnicos. | <p>Se le envió solicitud a la SDA mediante radicado 1-2014-49265 del 10/10/2014, con el fin de determinar si los predios del plan parcial deben adelantar PMRRA. La respuesta de la SDA: en el área del plan parcial no existe ningún predio intervenido por actividad minera.</p> |

Actividad N° 14 y 15: Generación de polígono y cierre del estudio.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CONCLUSIONES Y DECISIONES

Una vez realizado el análisis predial para la delimitación del Plan Parcial Usaquéen 27, se concluye lo siguiente:

- **Globo A** – Área 63.167,74 m², (6.3 hectáreas)

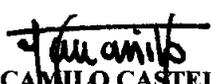
El área resultante del análisis predial no cuenta con las 10 Hectáreas netas urbanizables necesarias para que se requiera Plan Parcial, según las condiciones establecida en el artículo 5 del Decreto Distrital 327 de 2004.

- **Globo B** – Área 20.411,89 m², (2,04 hectáreas).

Debido al fraccionamiento de la delimitación del Plan Parcial Usaquéen 27, el Globo B no cuenta con el área mínima necesaria para urbanizarse mediante este instrumento, de acuerdo al artículo 5 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Por las razones anteriormente expuestas, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación considera que debe eliminarse la predelimitación del Plan Parcial Usaquéen 27, dado que no cumple con los requisitos establecidos para que un predio se desarrolle obligatoriamente a través de plan parcial. Por lo tanto, en el marco de sus competencias, determina eliminar dicha delimitación preliminar contenida en el Plano N° 1 “*Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales*”, adoptado por el artículo 5 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Copia del presente acto será enviada a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación para efecto de la correspondiente actualización del nivel de información “Planes Parciales” en la base de Datos Geográfica Corporativa –BDGC de la entidad; así como a los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales y a las Curadurías Urbanas del Distrito Capital.


JOSÉ CAMILO CASTELLANOS

Director de Planes Parciales

Proyectó: Arq. Jimena Barrero. Profesional Especializada Dirección de Planes Parciales. (febrero de 2015)

