



Resolución No. No 1 1 6 3 10 DIC. 2003

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

**En uso de sus facultades legales y en especial las conferida por la Resolución No.0088 del 1  
de febrero de 2007 y por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007**

**CONSIDERANDO**

- I. Que el 12 de agosto de 2008 la Empresa Procables S.A. C.I. LTDA. radicó en debida forma la solicitud de determinantes del Plan Parcial Procables
- II. Que la Empresa Procables S.A. C.I. LTDA. presentó la solicitud como propietaria de los siguientes predios:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AC 17 No 72 85	AAA0148LJRJ	50C- 680660
AC 17 No 72 95	AAA0148LJPA	50C-1004505
Kr 78 G No 16 D 40	AAA0148LJOM	50C-1004506
Kr 78 G No 16 44	AAA0148LJNX	50C-950827

- III. Que en Comité Técnico se solicitaron los conceptos técnicos a las entidades que lo conforman según acta de 8 de julio de 2008 del Comité Técnico de Planes Parciales.
- IV. Que de acuerdo con 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"*.
- V. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron 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.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

- VI. 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 y para todos aquellos predios localizados en suelo de Expansión Urbana.
- VII. 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.
- VIII. Que el Decreto Nacional 4259 de 2007 define que los porcentajes mínimos de suelo para VIS y VIP en los Planes Parciales.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**TÍTULO PRIMERO  
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 1.** *Adopción.* La presente resolución tiene por objeto adoptar las determinantes para la formulación del plan parcial "Procables", ubicado en la localidad de Fontibón y del que hacen parte los predios identificados en el cuadro del artículo 3. Lo anterior en el marco 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 Distrital 436 de 2006 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 4259 de 2007.

**ARTÍCULO 2.** *Delimitación del Plan Parcial.* En desarrollo de los criterios establecidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, el Plan Parcial se enmarca dentro de los siguientes límites:

LÍMITE	NOMBRE LIMITE	PLANO N°	Acto Administrativo	OBSERVACIONES
Norte	Plan Parcial La Felicidad	Plano No 1 del Decreto Distrital No 147 de 2008	Decreto No 147 de 2008	Sin Construir
	Avenida Centenario	_____	_____	Construida parcialmente
Oriente	Avenida Boyacá	_____	_____	Construida en su perfil definitivo





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

Sur	Río Fucha	_____	_____	En construcción Canalización del Río Fucha/Predios EAAB
Occidental	Barrio Paraíso Bavaria	F 235/4-01	Resolución 335 del 11 de octubre de 1999	Construido
	Barrio Visión Semioriental	F 267/4-01	Resolución 117 del 4 de marzo de 1991	Construido

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

**ARTÍCULO 3.** Áreas del plan parcial y predios que lo conforman. El área del Plan Parcial Procables esta compuesta por los siguientes predios:

CHIP	DIRECCION	AREA M2	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO
AAA0148LJMR	AC 17 72 23	4848,60	BIENES Y COMERCIO S.A.	8301136084
AAA0148LJNX	KKR 78G 16 44	28060,00	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES	8600349444
AAA0148LJOM	KR 78G 16D 40	6400,00	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES	8600349444
AAA0148LJPA	AC 17 72 95	12800,00	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES	8600349444
AAA00148LJRJ	AC 17 72 85	91762,50	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES	8600349444
AAA0148LJSY	AC 17 72 75	40507,20	ASENCIO Y CIA S EN C COMERCIALIZADORA ASES FELIX	60522471
AAA0148LJTD	AC 17 72 55	2171,40	JOSE DOMINGO CUENCA PRADILA RICARDO CUENCA PRADILLA	19325297 19379991
AAA0162BHWV	AC 17 72 75 INT 1	841,09	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA	SIN INFORMACIÓN
AAA0162BHXS	AC 17 72 75 INT 2	3217,41	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA	SIN INFORMACIÓN
AAA0168EUJZ	AC 17 72 35	8318,30	MUGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ	2864421

**Nota:**

1. Área Bruta Plan Parcial 19.5 has
2. Área Neta Plan Parcial 15.5 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 urbanización.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

**Parágrafo 2.** La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral del año 2008 suministrada por la Oficina de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital.

Los predios incluidos en la delimitación del plan parcial "Procables" son aquellos localizados al interior de la delimitación del ámbito geográfico sin consideración a la consistencia de la información catastral.

En todo caso, la información catastral podrá ser actualizada y precisada a solicitud del promotor durante la formulación del plan parcial "Procables".

**TÍTULO SEGUNDO**  
**CRITERIOS NORMATIVOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL  
PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 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
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano	19.5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto 190 /04</li></ul>
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo	19.5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04.</li><li>• Decreto Distrital 622 de 2006</li></ul>





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

USOS DEL SUELO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	ÁREA (has)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04.</li><li>• 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.</li><li>• Mapa 25 del POT: Usos del Suelo Urbano y de expansión. Artículo 349 del Decreto 190 /04.</li><li>• Decreto Distrital 622 de 2006</li></ul>
	Área Urbana Integral	Zona Múltiple	19.5	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ		UPZ 112-GRANJAS DE TECHO	Decreto Distrital 622 de 2006.	
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS		ZONA C DEMANDA MEDIA BAJA	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		AMENAZA BAJA	Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación.	
		REMOCIÓN DE MASA- NO PRESENTA	Mapa N° 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa.	
ZONIFICACIÓN SÍSMICA		ZONA 3 A LACUESTRE A ORIENTAL	Mapa N° 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. Artículo 144 del Decreto 190 /04	





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

EDIFICABILIDAD		FUENTE
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.		<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>En caso de que el proyecto de formulación incluya usos que requieren de plan de implantación, se recomienda presentar conjuntamente con la formulación del plan parcial, la solicitud de aprobación del plan de implantación, adjuntando la documentación técnica necesaria para tal fin y cumplir con las normas correspondientes.</li></ul>
INDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)		
• Ocupación	<b>RANGO 2:</b> Máximo 0.28 Multifamiliar Máximo 0.33 Unifamiliar y Bifamiliar Máximo 0.45 Dotacionales, comercio y servicios	
• Construcción	<b>RANGO 2:</b> Es resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. Máximo 2.00 a excepción de los usos localizados en las manzanas sobre vías de integración regional para los que se permite un máximo 2,75.	

**TÍTULO TERCERO  
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

**ARTÍCULO 5.** *Elementos de la estructura Ecológica Principal.* Dentro del plan parcial se localizan los siguientes elementos de la estructura ecológica principal:

1. Corredor Ecológico de Ronda del Río Fucha: Esta conformado por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental establecida mediante coordenadas en el oficio No S-2008-071812 de la Empresa de Acueducto, Aguas y Alcantarillado de Bogotá. Este corredor ecológico de ronda se conecta con los corredores ecológicos viales de la Avenida Ciudad de Cali y de la Avenida Longitudinal, articulándose con el Parque Metropolitano No 14, el Humedal del Burro y los canales del área del Tintal. Al igual se dan especificaciones de orden ambiental para el corredor ecológico en numeral 1.8.1. En lo referente al Corredor ecológico del Ronda del Río Fucha, en el concepto técnico No 2008EE38470 de la Secretaría Distrital de Ambiente.
2. Corredor ecológico Vial de la Avenida Centenario: Esta conformado por los controles ambientales de la Avenida Centenario, que a su vez se articula con los controles ambientales de la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Longitudinal.





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

Los espacios públicos verdes propuesto en el plan parcial deben tener una relación directa con el corredor ecológico de ronda del Río Fucha, de tal manera que éste se convierta en parte integral del planteamiento urbanístico; además debe procurarse la articulación con el parque zonal del plan parcial La Felicidad. (Ver plano Anexo No 5)

**ARTÍCULO 6.** *Arborización en áreas de cesión y paisajismo.* El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y asilamientos debe enmarcarse en lo definido en la cartilla de arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis. Se recomienda manejar una altura de siembra de mínimo de 5 metros. Se debe incluir en la propuesta de diseño paisajístico, en el cual debe evaluar la localización de la arborización existente y su estado. Esta evaluación debe ajustarse al Manual Verde y a las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. (IDU, SDA, Jardín Botánico).

**Parágrafo.** La Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) sugiere la sustitución progresiva de la vegetación existente de acuerdo con los lineamientos del "Manual de Arborización para Bogotá D.C.", para la arborización urbana y del "Protocolo de Restauración" expedidos por la SDA para las zonas que formen parte de la Estructura Ecológica Principal.

**TÍTULO CUARTO  
SISTEMA GENERALES URBANOS**

**CAPÍTULO PRIMERO  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

**ARTÍCULO 7.** *Malla vial existente.* De acuerdo con el inventario de la malla vial existente, el futuro plan parcial esta rodeado por la Avenida Boyacá, La Avenida centenario y la Carrera 78 G, esta última de carácter local.

**ARTICULO 8.** *Vías de la malla vial local e intermedia a construir dentro del ámbito del Plan Parcial por el urbanizador.* (Ver Plano Anexo No 3)

Vía	Desde	Hasta	Perfil
Calle 16 F	Kr 78 G	El área verde de mitigación entre el área industrial y el área de vivienda, propuestos para el Plan Parcial (Ver plano anexo No 4)	V6
Calle 16 D	Kr 78 G	El área verde que da continuidad al área	V6 – Este perfil podrá utilizarse para el área



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

		verde del Plan Plan Parcial La Felicidad	destinada a vivienda; en el área destinada al uso industrial el promotor podrá proponer un perfil vial de mayor amplitud según la necesidad. (Ver plano anexo No 4)
Calle 16 C	Kr 78 G	El área verde que da continuidad al área verde del Plan Plan Parcial La Felicidad	V6 – Este perfil podrá utilizarse para el área destinada a vivienda, en el área industrial el promotor podrá proponer un perfil vial de mayor amplitud según la necesidad.

**ARTÍCULO 9.** *Lineamientos urbanísticos para asegurar conectividad y movilidad.* En el planteamiento urbanístico del plan parcial "Procables" se debe tener en cuenta la estructura urbana del área adyacente y garantizar la continuidad de las calles 16 C, 16D, 16F. Se debe prever la accesibilidad por la Avenida Centenario. (Ver Concepto Técnico anexo de la Secretaría Distrital de Movilidad).

**ARTÍCULO 10.** *Determinantes para el diseño vial.* 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.

**ARTÍCULO 11.** *Control ambiental.* Son franjas de cesión obligatoria y no edificable, que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías. En en tramo de la Avenida Centenario debe ubicarse el respectivo control ambiental.

**ARTÍCULO 12.** *Estudio de ruido.* Se debe realizar, de acuerdo con los términos de referencia que para el efecto se deben solicitar a la Dirección de Planeación y Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, un estudio de ruido para el área del Plan Parcial, que establecerá los niveles de presión sonora que ejerce o ejercerá sobre el ámbito del Plan Parcial el tráfico de las Avenidas Centenario y Boyacá.





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

El control ambiental del que trata el artículo anterior puede estar conformado por un corredor verde arborizado generosamente, barreras absorbentes de ruido para la mitigación de impactos por ruido sin descartar la posibilidad de que el promotor proponga medidas diferentes o adicionales.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 13.** *Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico.* De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, con oficio S-2008-071812 del 29 de abril de 2008 y con radicado SDP 1-2008-20017, existe posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial. Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio EAAB S-2008071812-.

**ARTÍCULO 14.** *Sistema para la recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.* De conformidad con el concepto técnico general emitido por la Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos de Bogotá, radicado en la SDP con el número 1-2006-47007 de diciembre de 2006, en el cual se certifica que existe recolección, barrido y limpieza de vías, áreas públicas y cortar de césped en áreas públicas y transporte de los residuos al sitio de disposición, en la áreas de servicio exclusivo del Distrito Capital de Bogotá.

**ARTÍCULO 15.** *Sistema de energía eléctrica.* Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para el plan parcial "Procables" según se desprende del concepto técnico emitido por Condensa. Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio CODENSA 00764766 del 18 de marzo de 2008.

**ARTÍCULO 16.** *Sistema de telecomunicaciones.* La prestación del servicio de telecomunicaciones de este plan parcial puede hacerse desde la Central San José según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB S.A.

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. Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio ETB 0112454 del 16 de octubre de 2008.

**ARTÍCULO 17.** *Sistema de gas natural.* Existe disponibilidad del servicio de gas natural para el plan parcial "Procables" según se desprende del concepto técnico emitido por Gas Natural. Ver condiciones específicas Anexo 1: Oficio Gas Natural 10150222-517-2008 del 29 de setiembre de 2008.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

## **CAPÍTULO SEPTIMO SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**ARTÍCULO 18.** *Sujeción a los Planes Maestros de Equipamientos.* Según el tipo de uso dotacional propuesto en el Plan Parcial, este deberá ceñirse a lo dispuesto en el Plan Maestro de Equipamientos que lo reglamente, teniendo en cuenta los estándares urbanísticos y arquitectónicos allí dispuestos, entre otras disposiciones.

El suelo para equipamientos (equivalente al 8% de cesión) deben estar contiguos a los barrios del límite occidental y deben configurar el área de vivienda del Plan Parcial. El equipamiento deberá ubicarse sobre el remate de la Kr 78 G, contra el Río Fucha, en un solo globo.

Si el Plan parcial propone un uso dotacional adicional deberá esta ubicado en la misma franja pero sobre la Avenida Centenario.

**ARTÍCULO 19.** *Implantación del Equipamiento.* En el evento en el que el uso dotacional propuesto corresponda con la escala urbana o metropolitana, deberá adelantar un Plan de Implantación para definir su localización específica y condiciones particulares de control de impactos según el artículo 236 del Decreto Distrital 190 de 2004. Este se podrá tramitar a la vez que se adelanta el proceso de adopción del Plan Parcial; de lo contrario será obligatoria su adopción antes de la expedición de las licencias de construcción.

## **CAPÍTULO OCTAVO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 20.** *Lineamientos de espacio público para el diseño urbano.* El planteamiento urbanístico deberá darle continuidad espacial a la conexión verde que viene desde el parque zonal del Plan Parcial La Felicidad y articularlo con las áreas verdes que este proyecto deberá proveer contiguas a la ZMPA del Río Fucha. Esto permitirá articular el parque zonal y el corredor ecológico de ronda configurando el sistema de espacio público y la estructura ecológica principal. Dado que desde un inicio el Plan parcial se presentó para un uso industrial y el nuevo plan parcial configurará un área para este fin con los usos adoptados sobre la Avenida Centenario el Plan parcial La Felicidad, se debe prever una solución de espacio público verde entre el uso industrial y el de vivienda que reduzca el impacto entre que tiene la industria sobre este última (ver Plano anexo No 4). El diseño de estas áreas deberá cumplir con los criterios y demás disposiciones establecidas en los artículos 263 a 270 del Decreto 190 de 2004, la Cartilla de Andenes Decreto 1003 de 2000 y la Cartilla de Mobiliario Urbano Decreto 170 de 1999.





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

El Plan Parcial debe resolver a través de la implantación de pasos peatonales a desnivel sobre la Avenida Boyaca la solución segura para la demanda de usuarios que requieren su conexión a la red de movilidad de la ciudad. Estas deben estar articuladas con las intervenciones que realiza el Instituto de Desarrollo Urbano en la zona.

**ARTÍCULO 21. Plan Director.** 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. Los Planes Directores son regulados por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD) y la Dirección Taller de Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación y se podrán tramitar a la vez que se adelanta el proceso de adopción del Plan Parcial, de lo contrario será obligatoria su adopción antes de la expedición de las licencias de construcción.

El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para las personas con discapacidad. Se debe garantizar el libre tránsito como lo establece el artículo 263 del Decreto 190 de 2004, asegurando que personas con movilidad reducida puedan tener acceso a las áreas peatonales. Para la protección peatonal en la zona se debe generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.

**TÍTULO QUINTO  
LINEAMIENTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 22. Lineamientos generales.** El Plan Parcial tiene un área de influencia en la unidad de planeamiento zonal Granjas de Techo y se debe configurar como la pieza urbana que:

1. Integre el parque zonal del Plan Parcial La Felicidad con el corredor ecológico de ronda del Río Fucha.
2. Integre a través de vías vehiculares, espacio público y el uso del suelo los barrios localizados en el límite occidental del plan parcial. De esta manera se les da accesibilidad a través de la Avenida Boyacá y el futuro Plan Parcial la Felicidad.

**ARTÍCULO 23. Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.** Para este Plan Parcial se debe tener continuidad vial con los barrios vecinos en el porcentaje de vivienda que se debe ubicar en el límite occidental. Este debe configurar la morfología urbana de los barrios contiguos por lo tanto no se podrán crear supermanzanas. Para el área industrial se podrá proponer una nueva morfología que permita la movilidad y que los peatones puedan recorrer el proyecto de manera continua.

**ARTÍCULO 24. Usos del Suelo.** Según se identificó en el Plano No 25 anexo del decreto 190 de 2006, los usos de suelo del plan Parcial son: Área Urbana Integral – Zona Múltiple, por ello el planteamiento urbanístico debe proponer los siguientes usos:





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

1. Uso Industrial y servicios: Por las condiciones del área (Sector 1 y 5 de la UPZ), se configura una franja a lo largo de la Avenida Centenario que cobija los terrenos del plan parcial La Felicidad y el nuevo plan parcial cuya estructura de usos es industrial, por lo cual es uso principal de este plan parcial debe ser de este carácter..
2. Usos para VIS: Se debe plantear uso para VIS en un 25% o VIP en un 15% del área útil. Esta se debe proyectar en el área occidental, configurando un área de vivienda con el sector de los barrios legalizados. Se deben prever áreas verdes que mitiguen el impacto del uso residencial con el industrial.
3. Usos Comerciales: Se debe plantear una zona comercial de carácter privado de escala zonal para satisfacer las necesidades diarias o necesidades semanales, dependiendo de la demanda de la industria y vivienda. Dicha zona comercial debe estar ubicada sobre el área verde que deberá propner el plan entre el uso industrial y residencial. Se podrán plantear espacios comerciales en las áreas de los primeros pisos de los edificios propuestos, buscando la complementariedad de usos dentro de los mismos volúmenes arquitectónicos. (ver plano anexo No 4).

**TÍTULO SEXTO  
SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES  
URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 25.** *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 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 con 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

*Sal*





No 1 1 6 3 10 DIC. 2003

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

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

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
COMERCIO					
ZONAL	Hasta 2.000 m2		0,4	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU
URBANO	2.000 a 6.000 m2		0,6	25% del ANU	2000 m2/ha. ANU
METROPOLITANO	Mas de 6.000 m2		0,6	25% del ANU	2000 m2/ha. ANU
SERVICIOS					
			1,0	25% del ANU	1600 m2/ha. ANU
INDUSTRIA					
			0,5	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU

**ARTÍCULO 26. 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.





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

**ARTÍCULO 27.** *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 parcial o cesación en la percepción de rentas derivadas de actividades agrícolas, industriales o comerciales, por efecto de la ejecución de obras.

**ARTÍCULO 28.** *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% del ANU destinado para parques y el 8% del ANU 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% del ANU 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.

**ARTÍCULO 29.** *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:





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

Producto Inmobiliario Tipo	Tamaño Promedio de la Vivienda (En m2)	Habitantes Promedio x Vivienda
VIVIENDA		
VIS	65	3,44
TIPO 3	57	3,44
TIPO 4	72	3,44
TIPO 5	105	3,44
TIPO 6	172	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 2006, 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 Decreto Distrital 436 y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del Plan Parcial o compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDRD.

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 IDRD.

**ARTÍCULO 30.** *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



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

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.

**ARTÍCULO 31.** *Localización de 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 principalmente al interior de ámbito del presente Plan parcial en elementos pertenecientes a la Malla Vial Arterial.

**ARTÍCULO 32.** *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 Decreto Nacional 4259 de 2007.

Producto Inmobiliario	Porcentaje
Vivienda de Interés Prioritario	15%
Vivienda de Interés Social	25%

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 33.** *Documentos Anexos.* Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

Documento	Origen	Fecha	Número
Concepto Técnico	Taller del Espacio Público	08-05-2008	3-2008-03373
Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	29-04-2008	S-2008-071812
Determinantes Ambientales	Secretaría Distrital de ambiente	21-10-2008	2008EE38470
Concepto Técnico	Gas Natural	29-09-2008	10150222-517-2008
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	11-09-2008	IDU-145017 STPE-1100
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	16-20-2008	011245
Concepto Técnico	CODENSA	18-03-2008	00764766
Concepto Técnico	Unidad Administrativa Catastro distrital	15-07-2008	2008EE1963
Concepto Técnico	Secretaría Distrital de Movilidad	01-10-2008	SM-58364-08
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	30-07-2008	2008EE7378

Documento	Origen	Fecha	Número
Delimitación	Dirección de Planes Parciales –SDP-	Septiembre 2008	Plano 1





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial  
"Procables" ubicado en la localidad de Fontibón**

Usos del suelo	Dirección de Planes Parciales –SDP–	Septiembre 2008	Plano 2
Determinantes viales	Dirección de Planes Parciales –SDP–	Septiembre 2008	Plano 3
Determinantes urbanísticas generales	Dirección de Planes Parciales –SDP–	Septiembre 2008	Plano 4
Determinantes para la configuración del sistema de zonas verdes	Dirección de Planes Parciales –SDP–	Septiembre 2008	Plano 5

**ARTÍCULO 34. 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.

**ARTÍCULO 35. 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.

**ARTÍCULO 36. 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.

**ARTÍCULO 37. Publicidad.** De acuerdo con lo señalado en los artículos 46 de Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, se ordena publicar la presente resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

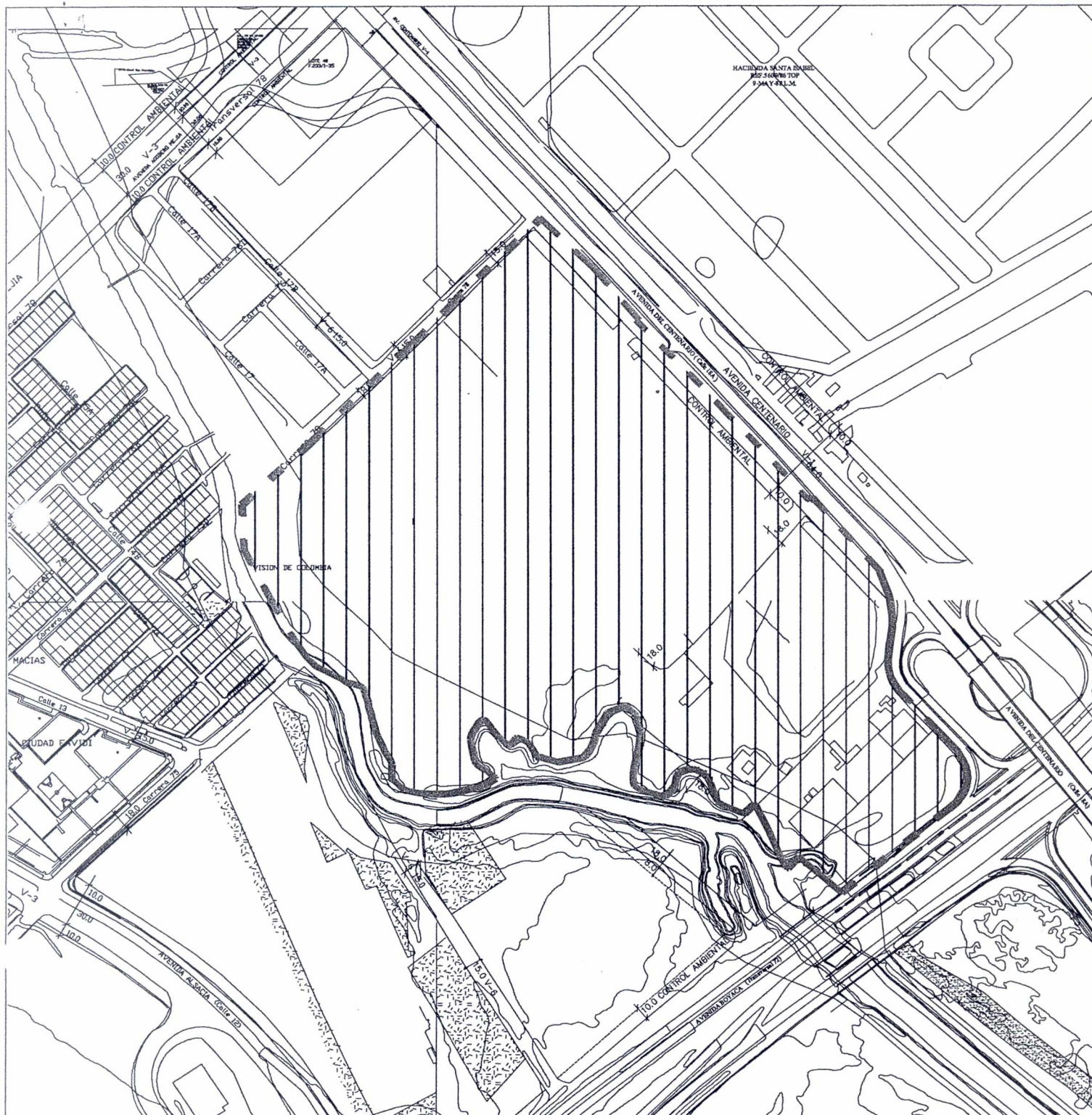
**NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

10 DIC. 2008

**ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA**  
**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

Proyectó: Fabían Díaz   
Revisó: María Cristina Rojas   
Directora Planes Parciales  
Revisó: Liliana Ricardo Betancourt   
Directora Taller del Espacio Público  
Revisó: William Fernando Camargo Triana   
Director vías, transporte y servicios públicos





# CONVENCIONES



Delimitación Plan Parcial

10 DIC. 2003

PLANO:

1

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

## Delimitación PLAN PARCIAL PROCABLES

Resolución No.

No 1163

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Procables" ubicado en la Localidad de Fontibón.

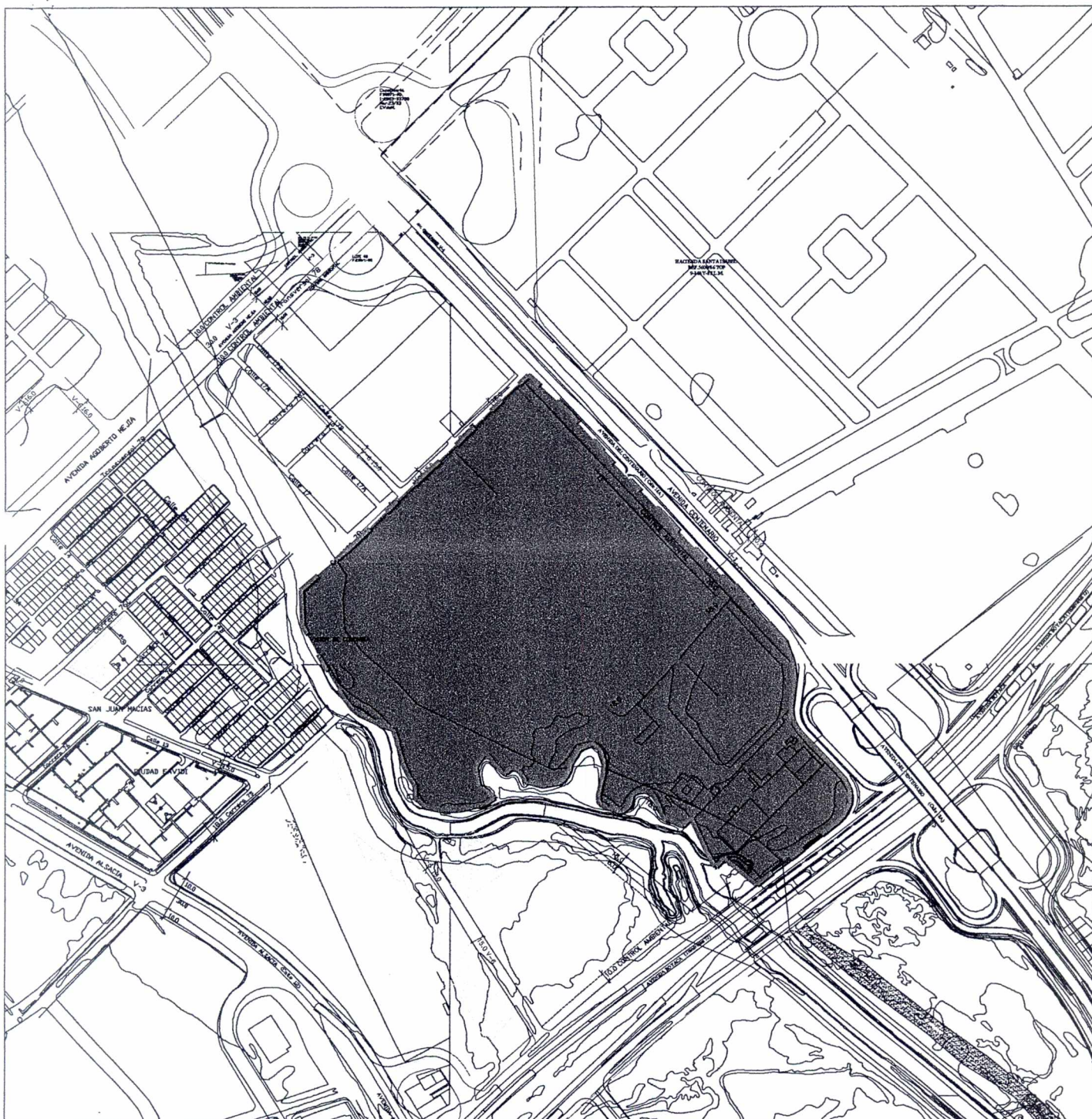
*Ernesto Jorge Clavijo Sierra*

ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN





#### CONVENCIONES



Área urbana Integral - Zona Múltiple

10 DIC. 2003

PLANO:

2

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES**

**Usos del suelo  
PLAN PARCIAL PROCABLES**

**Resolución No. No 1163**

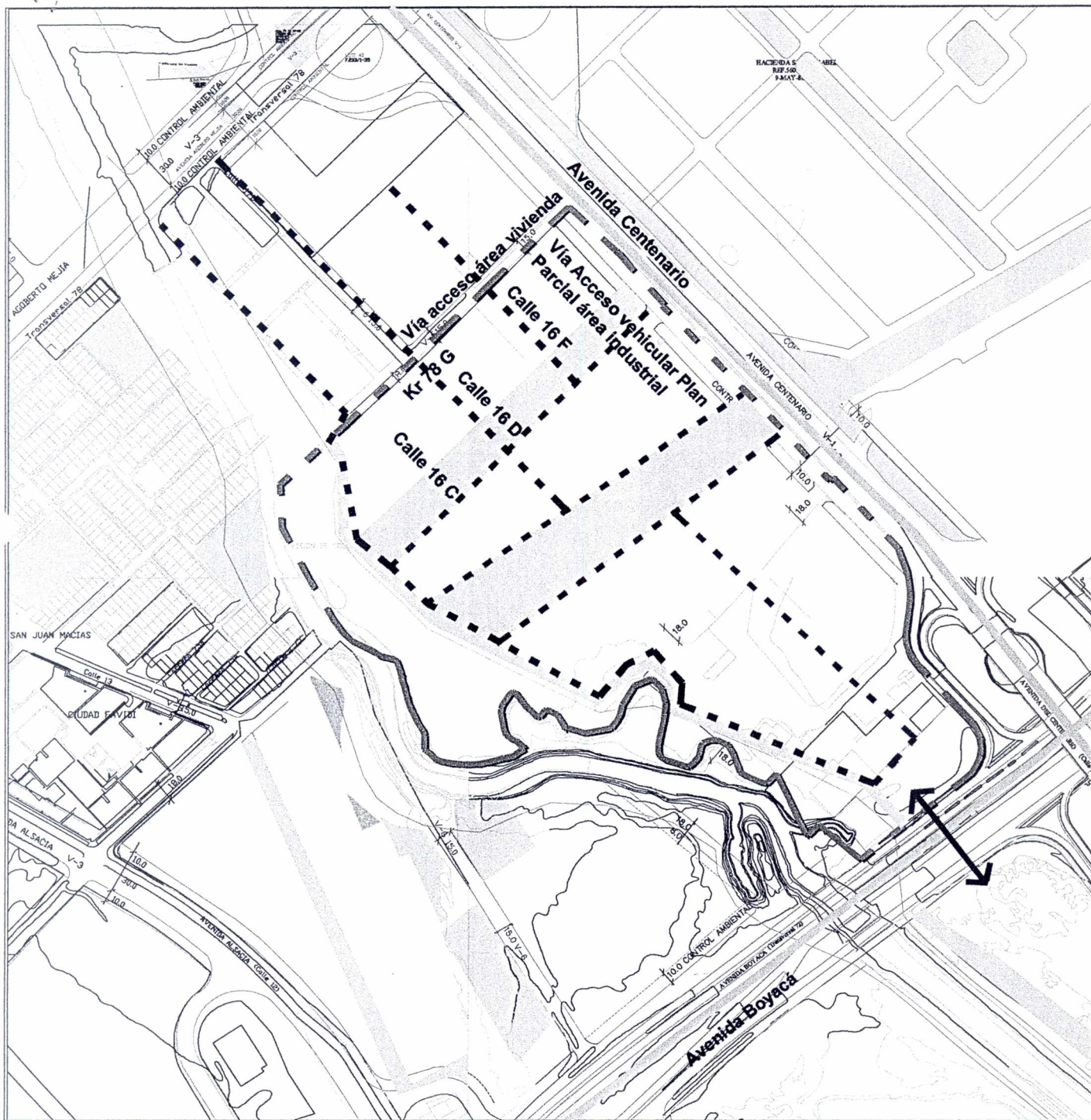
Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Procables" ubicado en la Localidad de Fontibón.

*[Signature]*  
**ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA**  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.**  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN





#### CONVENCIONES

----- Vías de la malla vial local e intermedia que deben ser continuas



Pasos peatonales a desnivel, articulación flujos peatonales seguros



Articulación con la malla vial arterial

PLANO:

3

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

### Determinantes Viales PLAN PARCIAL PROCABLES

Resolución No. No 1 1 6 3 1 0 DIC. 2001

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Procables" ubicado en la Localidad de Fontibón.

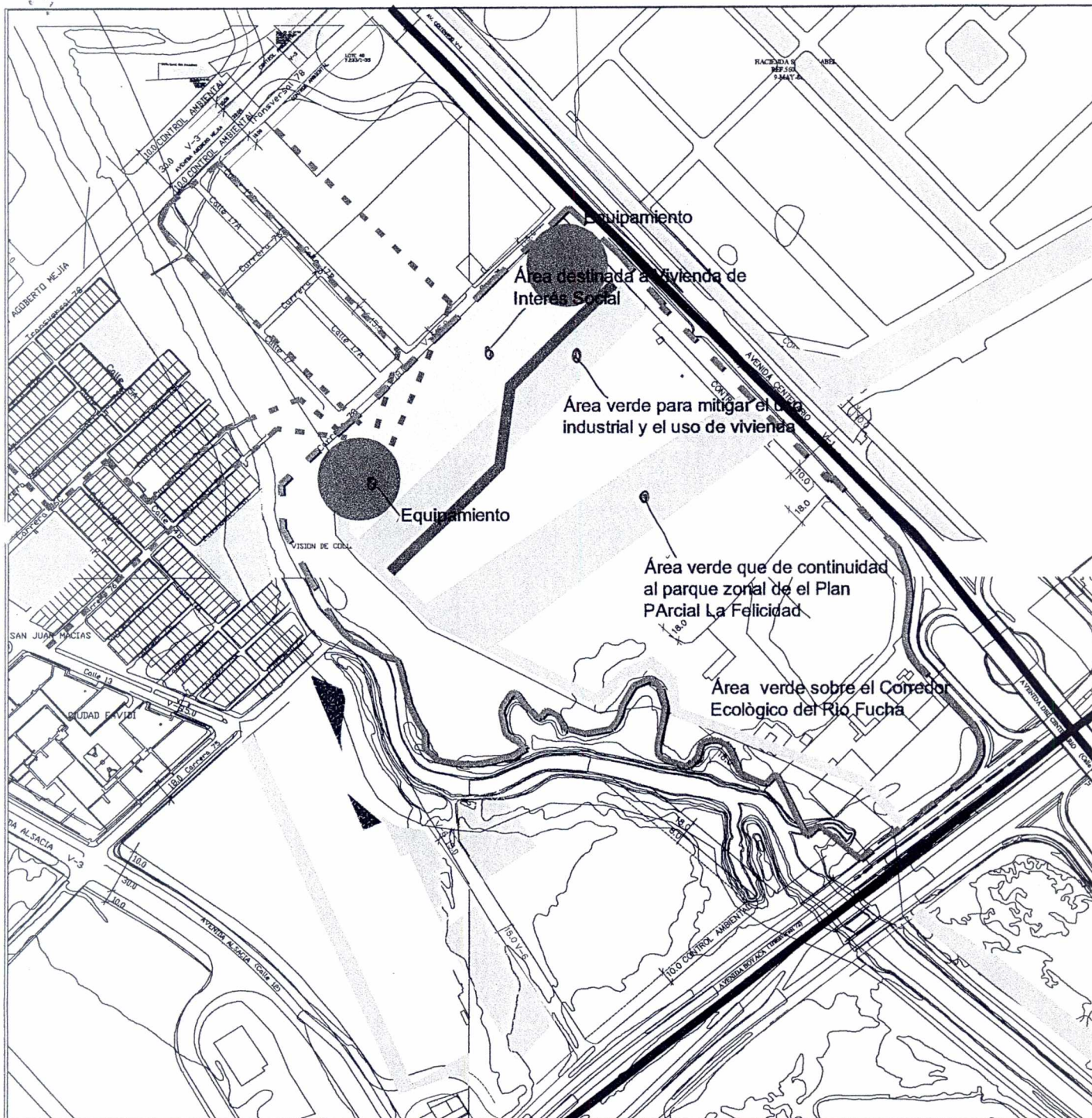
*[Signature]*

ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN





#### CONVENCIONES



Equipamiento

Vivienda

Áreas verdes



Articulación del equipamiento con los barrios vecinos al Plan Parcial



Localización Áreas comerciales

PLANO:

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

Resolución No. No 1163 10 DIC. 2008

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Procables" ubicado en la Localidad de Fontibón.



4

**Determinantes Urbanísticas Generales  
PLAN PARCIAL PROCABLES**

ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN





#### CONVENCIONES

	Área del plan Parcial		Sistema de espacio público actual y propuesto
	Áreas Verdes		

PLANO:

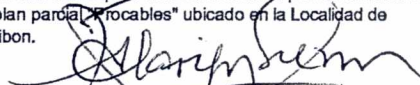
5

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES**

**Determinantes para la configuración del  
sistema de zona verdes  
PLAN PARCIAL PROCABLES**

**Resolución No. No 1163 10 DIC. 2003**

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Procables" ubicado en la Localidad de Fontibón.



**ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA**  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.**  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN