



Resolución No. 1596 13 AGO 2009

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACION TERRITORIAL**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas 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 la señora CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO, en calidad de apoderada de la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., mediante oficio radicado el 13 de febrero de 2006 con número 1-2006-05427 presentó ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital la solicitud de delimitación para la formulación del plan parcial "Colcurtidos".
- II. Que mediante oficio No. 2-2006-11355 de mayo 15 de 2006, la entonces Gerencia de Planes Parciales delimitó el ámbito geográfico de aproximadamente 42 hectáreas, fijó las determinantes para su formulación, estableció el porcentaje a destinar para vivienda de interés social, y especificó los lineamientos ambientales y el posible aprovechamiento del suelo.
- III. Que posteriormente, mediante oficio No. 2-2006-28089 del 31 de octubre de 2006, la entonces Subdirección de Gestión Urbanística, aprobó la solicitud de redelimitación del Plan Parcial "Colcurtidos", teniendo en cuenta como sustento principal la necesidad planteada por la Secretaría de Educación, en el sentido de recibir de forma anticipada la zona de cesión para equipamiento público definida en el predio El Ensueño, con el fin de destinar dicha cesión para un colegio distrital.
- IV. Que la redelimitación del Plan Parcial "Colcurtidos" generó dos ámbitos de gestión suficientemente autónomos (Colcurtidos y El Ensueño), para cumplir con los objetivos trazados en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004.
- V. Que dentro del ámbito del Plan Parcial "El Ensueño", se encuentran los siguientes predios identificados con matrículas inmobiliarias: 50S-251165, 50S-40205186, 50S-40205190, 50S-40205198, 50S-40205199, 50S-40493778, 50S-40010150, 50S-40010149, 50S-40330289, 50S-1006062, 50S-40319063 y 50S-40348944.
- VI. Que de conformidad con el artículo 22 del Decreto Distrital 327 de 2004, los interesados en el desarrollo urbanístico del ámbito geográfico denominado "El Ensueño", mediante radicado SDM 67994 del 21 de septiembre de 2007, presentaron estudio de tránsito ante la Secretaría Distrital de Movilidad.
- VII. Que el 22 de octubre de 2007, mediante oficio SM-26530-07, la Secretaría Distrital de Movilidad formuló observaciones al estudio de tránsito del Plan Parcial "El Ensueño".



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

- VIII. Que en atención al oficio SM- 26530-07, los interesados presentaron la comunicación SDM 20122 del 4 de abril, atendiendo algunas de las observaciones formuladas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- IX. Que mediante oficio 2-2008-13111 del 24 de abril de 2008, la Dirección de Planes Parciales informó al interesado que de conformidad con la reunión interinstitucional celebrada el 22 de abril de ese mismo año, ciertos aspectos técnicos del estudio de tránsito del Plan Parcial "El Ensueño" debían ser ajustados. Así mismo, que la continuación del trámite de adopción del Plan Parcial, dependía del concepto favorable que emitiera la Secretaría Distrital de Movilidad sobre el estudio de tránsito.
- X. Que mediante oficio SM29690-08 del 9 de junio de 2008, la Secretaría Distrital de Movilidad formuló nuevas observaciones al estudio de tránsito. Los interesados atendieron las observaciones mediante las comunicaciones: SDM 45302 del 22 de julio de 2008 y SDM 62437 de septiembre 10 de 2008.
- XI. Que en respuesta a los oficios 1-2008-50986 del 4 de diciembre de 2008 y 1-2009-05443 del 12 de diciembre de la Secretaría Distrital de Movilidad, la Dirección de Planes Parciales mediante oficio 2-2009-06679 del 2 de marzo de 2009, precisó que: **a)** "Es solamente el desarrollo del uso de Centro Comercial (comercio metropolitano y urbano) definido en la etapa A el que está condicionado a la solución de la intersección de las Avenidas Ciudad de Villavicencio y Jorge Gaitán Cortés en razón a su impacto en el número de usuarios que genera". **b)** "Cerca del 50% del área útil del plan parcial está destinada para VIS, lo cual no genera un impacto por demanda de viajes con transporte privado que requiera la solución de la citada intersección (...)". **c)** "El diseño y construcción de la intersección vial no es responsabilidad del urbanizador, ya que de conformidad con las normas vigentes las obligaciones del urbanizador se inscriben y limitan dentro de aquellas exigibles en el sistema de reparto de cargas y beneficios reglamentadas en el caso de los planes parciales de desarrollo mediante el Decreto 436 de 2006 (...)".
- XII. Que mediante la Resolución 1220 del 22 de Diciembre de 2008 se fijaron las zonas de reserva vial para la intersección de la Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida Jorge Gaitán Cortés.
- XIII. Que el día 25 de marzo de 2009, en el Comité Técnico de Planes Parciales se solicitó a las entidades que lo conforman, la actualización de los conceptos para el área delimitada del Plan Parcial El Ensueño.
- XIV. Que mediante comunicación SDM 19514 del 1 de abril de 2009, los interesados atendieron las exigencias planteadas por la Secretaría Distrital de Movilidad en reunión celebrada el día 5 de marzo de 2009 en la sede de Normandía.
- XV. Que la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio SM-20632-09 del 18 de mayo de 2009, expidió la viabilidad al estudio de tránsito y fijo los condicionamientos para la movilidad en la implementación del Plan Parcial "El Ensueño".



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

- XVI. Que en virtud del tiempo transcurrido para la elaboración, estudio, ajustes y aprobación del estudio de tránsito del Plan Parcial "El Ensueño", la Dirección de Análisis y Conceptos de la Subsecretaría Jurídica, mediante memorando interno 3-2009-11025 del 14 de julio de 2009, consideró necesario elaborar una nueva Resolución de Determinantes para el Plan Parcial "El Ensueño", con la respectiva actualización de las certificaciones de las Empresas de Servicios Públicos.
- XVII. Que los conceptos técnicos que cobijan al polígono del Plan Parcial son los siguientes:
- a) Oficio 10150222-322-2009 GAS NATURAL del 27 de mayo de 2009.
  - b) Oficio 004878 ETB del 20 de mayo de 2009.
  - c) Oficio 00987841 CODENSA del 15 de mayo de 2009.
  - d) Oficio S-2009-158455 EAAB del 4 de junio de 2009.
  - e) Oficio 1-200925279-Determinantes Ambientales- SDA del 10 de junio de 2009.
  - f) Oficio 1-2009-33564 - Concepto No. CR6533 DPAE del 4 de agosto de 2009.
  - g) Memorando interno 3-2006-02136 del 7 de abril de 2006-Taller del Espacio Público-
  - h) Memorando interno 3-2006-01866 del 29 de abril de 2006- Área de Tráfico, Transporte y Vías -Subdirección de Infraestructura y Espacio Público.
- XVIII. Que de acuerdo con los planos 25 y 27 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las precisiones de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ 65 "Arborizadora" (Decreto Distrital 241 de 2005) y UPZ 70 "Jerusalén" (Decreto Distrital 151 de 2006), el área objeto del Plan Parcial "El Ensueño" se encuentra en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Urbana Integral Múltiple, con una zona al sur de la Avenida Jorge Gaitán Cortés en tratamiento de Consolidación Urbanística y zona residencial con áreas delimitadas de comercio y servicios, la cual debe ser objeto de precisión cartográfica por no hacer parte de las urbanizaciones vecinas.
- XIX. Que según lo dispone el artículo 359 del Decreto Distrital 190 de 2004, los tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona.
- XX. Que en virtud del considerando anterior y en atención al artículo 3, literal b del Decreto Distrital 327 de 2004, el tratamiento de desarrollo es aplicable a los predios sin desarrollar, no urbanizados que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- XXI. 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"*.



13 AGO 2009

Continuación de la Resolución No. 1596

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

- XXII. Que el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para todas aquellas áreas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas netas urbanizables.
- XXIII. Que de acuerdo con los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, el ámbito geográfico denominado "El Ensueño", se ubica en Suelo Urbano con Tratamiento de Desarrollo y cuenta con un área de 20,29 Hectáreas netas urbanizables, razón por la cual debe adoptarse plan parcial como requisito previo al trámite de licencia de urbanismo.
- XXIV. Que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo se regirá por lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.
- XXV. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 436 de 2006 y en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, se procede a adoptar las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño".

**RESUELVE**

**TÍTULO PRIMERO  
MARCO NORMATIVO GENERAL**

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

**ARTÍCULO 1.** *Objeto.* La presente resolución tiene por objeto adoptar las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño", ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, para los predios cuyos folios de matrícula inmobiliaria se registran en el artículo 3 de la presente resolución, en el marco de lo previsto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Nacional 2181 de 2006.

**ARTÍCULO 2.** *Delimitación del Plan Parcial.* El Plan Parcial se enmarca dentro de los siguientes límites:

LÍMITE	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	PLANO N°.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Urbanización Madelena sectores III y IV	B 10/4-14	Resolución 134 de Septiembre 27 de 1983	Urbanizado
	El Esquinero	CB63/4-00	Resolución 148 de Abril 24 de 2000	Legalizado



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

Sur	Bosques de la Candelaria	CU4-CB54/4-03	Resolución 40192 de Oct. 9 de 1998	Urbanizado
	Universidad Distrital	B169/4-08	228 agosto 12 / 1985	Dotacional existente
	Candelaria La Nueva Sector II Etapas 1 y 2	B169/4-04 B169/4-06	Res.133 Ago. 10 de 1982 Res.176 Nov.28 de 1983	Urbanizado
	Las Vegas	CU4-CB55/4-01	Resol. 04-4-0597 de julio 1 / 2004	Urbanizado
Oriente	Plan Parcial Colcultidos	En adopción	En adopción	En adopción
	Productos Stahl de Colombia S.A.	CB35/4-00	Resolución 512 de Agosto 4 de 1992	Construido
	Compañía Colombo- Española de Curtidos	B12/4	Plano de Localización	Urbanizado
	Urb. Hacienda Casablanca	B100/4	Marzo 24 / 1971	Construido
	Urb. Atlanta	B247/4-2	Resol. 551 Dic. 14/89	Urbanizado
Occidente	El Portal del Ensueño Etapa I parte del Plan parcial Ensueño II	CU2-CB54/4-04	Resol.04-2-0007 de Enero 16 de 2004	Decreto 299 de Sep/05
	Urbanización El Ensueño	CU4-CB 54/4-02	Resolución 420444 de Dic. 4 de 2002	Urbanizado

**Parágrafo 1.** La delimitación del área indicada aparece en el Plano Anexo No. 1 denominado "Delimitación del Plan Parcial El Ensueño".

**ARTÍCULO 3. Información predial.** Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial "El Ensueño" se establece el siguiente cuadro de áreas con la información de los predios incluidos en el ámbito del mismo:

	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
A	Sin dirección lote 1A	AAA0017TFUZ	50S-40205186	Marsha Gutt de Berg
B	Lote 1B AC 68 Sur No. 69-20	AAA0017TFWF	50S-40205190	Salomón Andrés Mishaan Gutt, Ricardo Mishaan Gutt, Alberto Mishaan Gutt, Lilian Victoria Gutt de Mishaan y Susan Mishaan Gutt
C	Sin dirección lote 1C	AAA0017TFXR	50S-40205198	Sociedad de Inversiones Industriales y Comerciales Carsonia Ltda.
D	Sin dirección lote 1D	AAA0017TFYX	50S-40205199	Sociedad de Inversiones Industriales y Comerciales Carsonia Ltda.
E	Ensueño Lotes 1-3-4	AAA0137HXYN	50S-251165 *	Fabrica de Jabones y Detergentes Ltda.
F	Sin dirección	AAA0198NPHY	50S-40493778	Compañía Terminadora de Pieles Ltda. "Coterpiel" (en Liquidación)
G	AK 51 no.59c-75 Sur	AAA0170YJBS	50S-40010150	Coterpiel Limitada
H	Sin dirección	AAA0170YJCN	50S-40010149	Coterpiel Limitada
I	Tv 70C 67A-91 Sur	AAA0017RWCN	50S-40330289	Oscar Sánchez Vega y María Victoria Díaz
J	Tv 70C 67A - 45 Sur	AAA0017RWDE	50S-1006062	Adelaida Bautista
K	Tv 70C 67A - 45 Sur			Consuelo Becerra y Samuel David Pacheco
L	Tv 70C 67A -37 sur	AAA0017RWEP	50S-40319063	Adelaida Bautista
M	Tv. 70C 67A -11 sur	AAA 0167KWTF	50S-40348944	Gloria Castro Pardo Gómez y Liz Magdaly Pacheco Gómez

\* Globos de terreno excedentes del folio matriz de mayor extensión.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

**Parágrafo 2.** Las áreas citadas anteriormente provienen de la información contenida en los folios de Matrícula Inmobiliaria, la cartografía digital Distrital y la información de los Boletines Catastrales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; sin embargo éstas deberán ser precisadas por los promotores del Plan Parcial y confirmadas mediante levantamientos topográficos. La incorporación de los predios a la cartografía oficial del Distrito Capital no es indispensable para la formulación del plan parcial; no obstante, será requisito previo para la solicitud de licencia de urbanización.

En todo caso, la información catastral podrá ser actualizada y precisada a solicitud del promotor durante la formulación del Plan Parcial "El Ensueño".

**ARTÍCULO 4.** *Documentos que contienen las determinantes para la formulación del plan parcial.* Las determinantes para la formulación del plan parcial, además de la presente resolución, la integran los siguientes documentos: cartografía: planos 1. Delimitación y predios incluidos en el plan parcial, usos y tratamientos y lineamientos para cesiones públicas 2. Conceptos Técnicos. Oficio 10150222-322-2009 GAS NATURAL del 27 de mayo de 2009, Oficio 004878 ETB del 20 de mayo de 2009, Oficio 00987841 CODENSA del 15 de mayo de 2009. Oficio S-2009-158455 EAAB del 4 de junio de 2009, Oficio 1-200925279-Determinantes Ambientales- SDA del 10 de junio de 2009. Oficio 1-2006-12839- Concepto No. 4365- DPAE del 11 de abril de 2006, Memorando interno 3-2006-02136 del 7 de abril de 2006-Taller del Espacio Público-, Memorando interno 3-2006-01866 del 29 de abril de 2006- Área de Tráfico, Transporte y Vías - Subdirección de Infraestructura y Espacio Público.

**CAPÍTULO SEGUNDO**

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

**ARTÍCULO 5.** *Información general.* En los siguientes cuadros aparece el marco normativo asignado por el Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital - para el área a desarrollar en el presente Plan Parcial:

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Urbano	<b>22,89</b>	• Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto 190 /04
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>	Desarrollo	<b>18,82</b>	• Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04.
	Consolidación Urbanística	<b>4,07</b>	Aplica el Tratamiento de Desarrollo, por tratarse de suelo que no ha cumplido con proceso de de Desarrollo por Urbanización, literal b del artículo 3 del Decreto 327 de 2004.
<b>USOS DELSUELO</b>	<b>ÁREA DE ACTIVIDAD</b>	<b>ZONA</b>	<b>ÁREA (has)</b>
	Urbana Integral	Múltiple	<b>18,82</b>
			• Mapa 25 del POT: Usos del Suelo Urbano y de expansión. Artículo 349 del Decreto 190 /04.



**Por la cual se adoptan los determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

	Residencial	con zonas delimitadas de Comercio y servicios	4,07	Artículo 341 del Decreto 190 de 2004, sin perjuicio de las precisiones cartográficas a que haya lugar, por tratarse de un sector que no hace parte de las urbanizaciones vecinas objeto de la consolidación urbanística.
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ	UPZ 65 ARBORIZADORA		Decreto 241 de julio 19 / 2005	
	UPZ 70 JERUSALEN		Decreto Distrital 151 de mayo 12 / 2006	
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	ZONA D DEMANDA BAJA		Mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de Estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo 4 del Decreto 190 /04. Decreto 1108 del 28 /12 /00.	
ZONAS DE RIESGO	NO PRESENTA		Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación.	
	AMENAZA BAJA		Mapa N° 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa.	
ZONIFICACIÓN SÍSMICA	ZONA 1A CERROS ORIENTALES Y SUROCCIDENTALES		Mapa N° 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. Artículo 144 del Decreto 190 /04	

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.

ÍNDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)		
RANGO 1	Índice de ocupación: Agrupaciones de Vivienda máximo 0,28 sobre el área neta urbanizable. Los usos dotacionales, comerciales, industriales y de comercio de escala metropolitana, urbana y zonal máximo 0,45 del área neta urbanizable. Índice máximo de construcción 2,75 Altura resultante	Plano N° 28 del POT.  Artículo 26- Decreto 327 de 2004.
RANGO 3	Índice de ocupación: Agrupaciones de Vivienda máximo 0,28 sobre el área neta urbanizable. Los usos dotacionales, comerciales, industriales y de comercio de escala metropolitana, urbana y zonal máximo 0,45 del área neta urbanizable. Índice máximo de construcción 1,75 Altura resultante	Artículo 20- Decreto 436 de 2006.

**TÍTULO SEGUNDO  
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

**ARTÍCULO 6.** *Elementos de la Estructura Ecológica Principal.* Dentro del área objeto del Plan Parcial El Ensueño no se encuentran elementos señalados en el plano no. 12 del POT Decreto 190 de 2004.

Los espacios públicos verdes propuestos en el Plan Parcial deben contribuir a la conectividad ambiental y espacial con el Plan Parcial Colcultidos y el Parque de Ronda del Río Tunjuelito.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “El Ensueño” ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

**ARTÍCULO 7.** *Arborización en áreas de cesión y paisajismo.* El tratamiento de arborización de los andenes y asilamientos debe enmarcarse en lo definido en la cartilla de arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis. Se recomienda manejar una altura de siembre de mínimo 5 metros. En la licencia de urbanismo, se debe incluir la propuesta de diseño paisajístico, en la 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).

**TÍTULO TERCERO  
SISTEMAS GENERALES URBANOS**

**CAPÍTULO PRIMERO  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

**ARTÍCULO 8.** *Malla vial existente.* De conformidad con el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del Plan de Ordenamiento Territorial) en el Mapa 15 – “Sistema de Movilidad” y en el Artículo 166 – “Vías que consolidan la estructura urbana”, hacen parte del ámbito del plan parcial la Avenida Jorge Gaitán Cortés y la Avenida Ciudad de Villavicencio y parte de la zona de reserva para al intersección vial.

Se debe contemplar el trazado de la reserva vial para la intersección entre la Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida Jorge Gaitán Cortés, adoptado mediante la resolución 1220 del 22 de Diciembre de 2008.

**ARTÍCULO 9.** *Vías de la Malla vial intermedia y local dentro del ámbito del Plan Parcial.* Se deben considerar los estudios viales previos para malla vial intermedia y local dentro del perímetro del plan parcial y urbanizaciones vecinas, así como la integración con el planteamiento del plan parcial Colcultidos.

**Parágrafo 1.** La malla vial local e intermedia debe ser definida de acuerdo con las normas establecidas en el Decreto 190 de 2004, (Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469-2003 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.) y el Decreto 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.

**Parágrafo 2.** Teniendo en cuenta que el inciso 4° del artículo 19 de la Ley 388 (Ley de Ordenamiento Territorial), establece que en las propuestas de planes parciales, se debe definir el trazado y características de las vías, para la formulación se requiere la presentación del plano con la propuesta vial debidamente acotado y a una escala adecuada (1:1000 o 1:500), el cual debe estar referenciado al sistema de coordenadas del IGAC. Dicho plano debe integrar la totalidad del área objeto del plan parcial con el entorno, ubicación de construcciones existentes en el predio, propuestas de accesibilidad a los mismos, líneas de demarcación, diseño geométrico de las vías con sus secciones transversales claras y tratamiento del espacio público.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “El Ensueño” ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

**ARTÍCULO 10.** *Lineamientos urbanísticos para asegurar movilidad, conectividad y accesibilidad.* En el planteamiento urbanístico del Plan Parcial “El Ensueño” se debe tener en cuenta la estructura urbana del área adyacente y garantizar la continuidad de las vías vehiculares, de acuerdo con los lineamientos definidos en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 11.** *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.

## **CAPÍTULO SEGUNDO SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 12.** *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-2009-158455 del 4 de junio del 2009, existe posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial.

**ARTÍCULO 13.** *Sistema de energía eléctrica.* Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica según concepto 00987841 CODENSA del 15 de mayo de 2009.

**ARTÍCULO 14.** *Sistema de telecomunicaciones.* La prestación del servicio de telecomunicaciones de este Plan Parcial puede hacerse de acuerdo con el concepto técnico No. 004878 emitido por la Empresa de Teléfonos de Bogotá el 20 de mayo de 2009.

**ARTÍCULO 15.** *Sistema de gas natural.* Existe disponibilidad del servicio de gas natural para el Plan Parcial “El Ensueño” según se desprende del concepto técnico No. 10150222-322-2009 emitido por Gas Natural el 27 de mayo de 2009.

## **CAPÍTULO TERCERO SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**ARTÍCULO 16.** *Sujeción a los Planes Maestros de Equipamientos.* Según el tipo de uso dotacional propuesto en el Plan Parcial, este deberá ceñirse a todo lo dispuesto en el Plan Maestro de Equipamientos que lo reglamente, teniendo en cuenta los estándares urbanísticos y arquitectónicos allí dispuestos, entre otras disposiciones.

Las cesiones destinadas a equipamientos públicos, deben localizarse próxima a los Desarrollos El Esquinero y Nueva Candelaria, Ver **Plano Anexo No. 3** – denominado “Lineamientos para cesiones públicas”.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

**CAPÍTULO CUARTO  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 17.** *Lineamientos para el diseño urbano.* El planteamiento urbanístico deberá proponer zona de cesión destinadas a parque, procurando la conectividad oriente occidente de las demás cesiones propuestas en el Plan Parcial Colcultidos. Ver **Plano Anexo No. 3** – denominado "Lineamientos para cesiones públicas".

**ARTÍCULO 18.** *Plan Director.* Los parques de escala zonal deberán contar con un Plan Director de acuerdo a los lineamientos y criterios establecidos en los artículos 252 a 255 del Decreto 190 de 2004, el cual debe ser formulado por el promotor con el apoyo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD) y la Dirección Taller de Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación, realizará la revisión y adopción del mismo; su formulación se podrá tramitar a la vez que se adelanta el proceso de formulación del Plan Parcial, de lo contrario será obligatoria su adopción antes de la expedición de las licencias de construcción.

El Plan Parcial 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, garantizando el libre tránsito y acceso a las áreas peatonales de acuerdo a lo establecido en el artículo 263 del Decreto 190 de 2004.

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.

**Parágrafo 1.** Para el diseño y adopción del plan director, La Secretaria Distrital de Ambiente debe emitir concepto favorable.

**Parágrafo 3.** El área de parque generada por el Plan Parcial, deberá ser construida y dotada por el urbanizador y entregada mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, junto con las demás cesiones.

**TÍTULO QUINTO  
LINEAMIENTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 19.** *Lineamientos generales.* El Plan Parcial tiene un área de influencia en la localidad de Ciudad Bolívar, razón por la que se debe configurar como una pieza urbana que:

1. Contribuya a la consolidación de la centralidad Delicias Ensueño, con la presencia de servicios para este sector de la Ciudad, equipamiento público, el mejoramiento del espacio público, de las condiciones de accesibilidad y movilidad del sector.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “El Ensueño” ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

2. Integre las zonas de cesión destinadas a parque entre las urbanizaciones existentes y su conectividad espacial para contribuir con las condiciones ambientales.
3. Integre las vías vehiculares, el espacio público y el uso del suelo propuesto, con los barrios existentes localizados en los costados norte y oriental del Plan Parcial, especialmente con el plan parcial Colcultidos.

**ARTÍCULO 20.** *Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.* El Plan Parcial debe garantizar la continuidad vial con los barrios vecinos y cumplir con las disposiciones del POT Decreto 190 de 2004 y del Decreto 327 de 2004.

**ARTÍCULO 21.** *Usos del Suelo.* Según se identificó en el Plano No. 25 anexo del Decreto 190 de 2004, el Plan Parcial está localizado en un Área de Urbana Integral – Zona múltiple, por ello en el planteamiento urbanístico pueden proponer la combinación de usos.

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

**ARTÍCULO 22.** *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. Para acceder a una densidad adicional se deberán realizar cesiones de suelo para componentes de las cargas generales.

**ARTÍCULO 23.** *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



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004.

**ARTÍCULO 24. 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 25. 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 26. 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:



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “El Ensueño” ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

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 acuerdo a la siguiente metodología:
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 Decreto 436 de 2006 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 27.** *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.

**ARTÍCULO 28.** *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, podrá cumplirse en suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el artículo 14 del Decreto 436 de 2006, al interior del plan parcial o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto.



13 AGO 2009

Continuación de la Resolución No. 1596

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

**ARTÍCULO 29.** *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. La obligación puede cumplirse mediante traslado a otro proyecto o en proyectos de Metrovivienda. (Artículo 42 del Decreto 327 de 2004).

Producto Inmobiliario	Porcentaje
Vivienda de Interés Prioritario	15% del área útil
Vivienda de Interés Social	25% del área útil

### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 30.** *Procedimiento.* El procedimiento que guiará el trámite administrativo de formulación y adopción del Plan Parcial será el establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 31.** *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 32.** *Recursos.* Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición y apelación de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 33.** *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

13 AGO 2009

ERNESTO JÓRGE CLAVIJO SIERRA  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Proyectó: Daniel Cerón Sáenz   
Profesionales de la Dirección de Planes Parciales

Revisó: Luís Alberto Muñoz Castrillón   
Director Planes Parciales

Revisó: Lilliana Ricardo Betancourt   
Directora Taller del Espacio Público

Revisó: William Fernando Camargo Triana   
Director Vías, Transporte y Servicios Públicos.

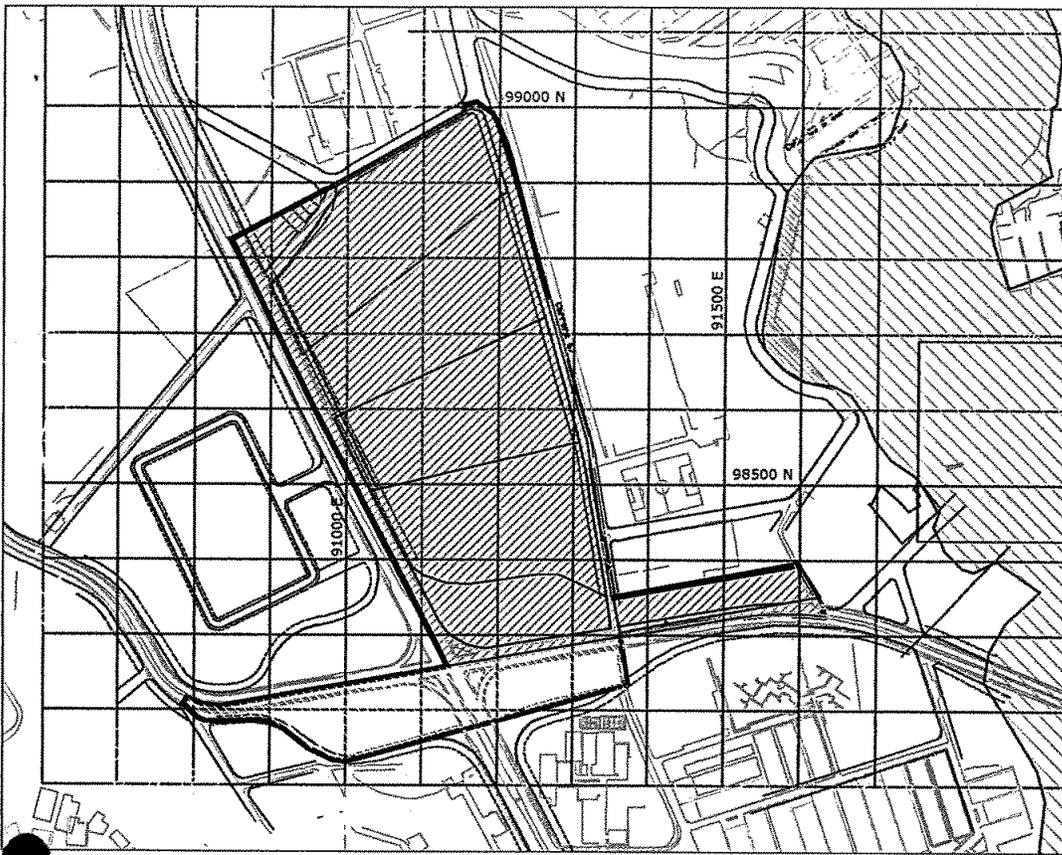
# IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

<b>A</b>	50S-40205186	<b>H</b>	50S-40010149
<b>B</b>	50S-402051	<b>I</b>	50S-40330289
<b>C</b>	50S-40205198	<b>J</b>	50S-1006062 (60%)
<b>D</b>	50S-40205199	<b>K</b>	50S-1006062 (40%)
<b>E</b>	50S-251165 *	<b>L</b>	50S-40319063
<b>F</b>	50S-40493778	<b>M</b>	50S-40348944
<b>G</b>	50S-40010150	* Globos excedentes del folio matriz.	

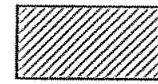
Urbanización  
ISLA DEL SOL  
T5/4-00, 01 y 02



<b>PLANO ANEXO 1</b>	Delimitación del Plan Parcial El Ensueño y predios incluidos	CONVENCIONES	SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
	ÁREA SOLICITANTE 22.89 Has		
 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretario PLANEACIÓN	1596 13 AGO 2009 <b>Resolución</b> _____ Por la cual se adoptan unas determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar	 ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA Subsecretario de Planeación Territorial	FECHA: 16-07-2009 ESCALA: 1: 5.000 



**TRATAMIENTOS**



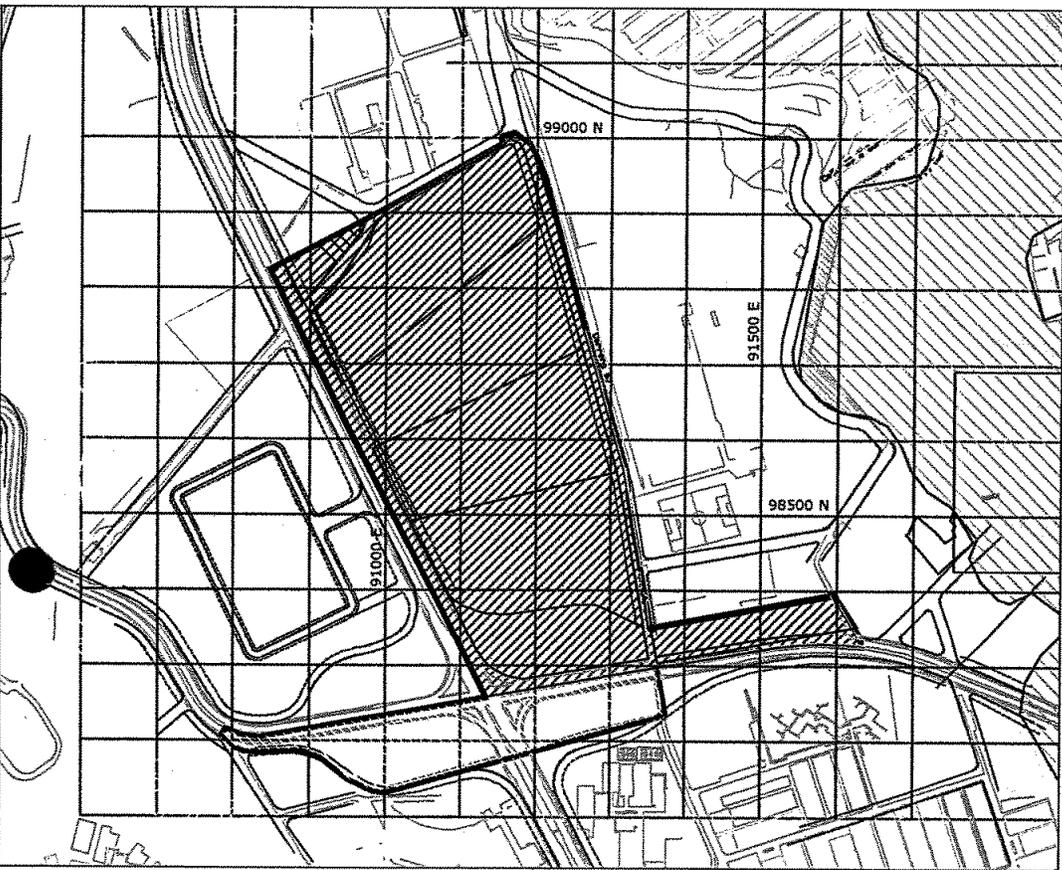
Desarrollo



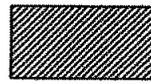
Consolidación Urbana



Suelo Protegido Corredor Ecológico del Río Tunjuelo



**USOS**



Área Urbana Integral



Residencial con Comercio y Servicios



Suelo Protegido Corredor Ecológico del Río Tunjuelo

PLANO ANEXO 2

PLAN PARCIAL EL ENSUEÑO USOS Y TRATAMIENTOS

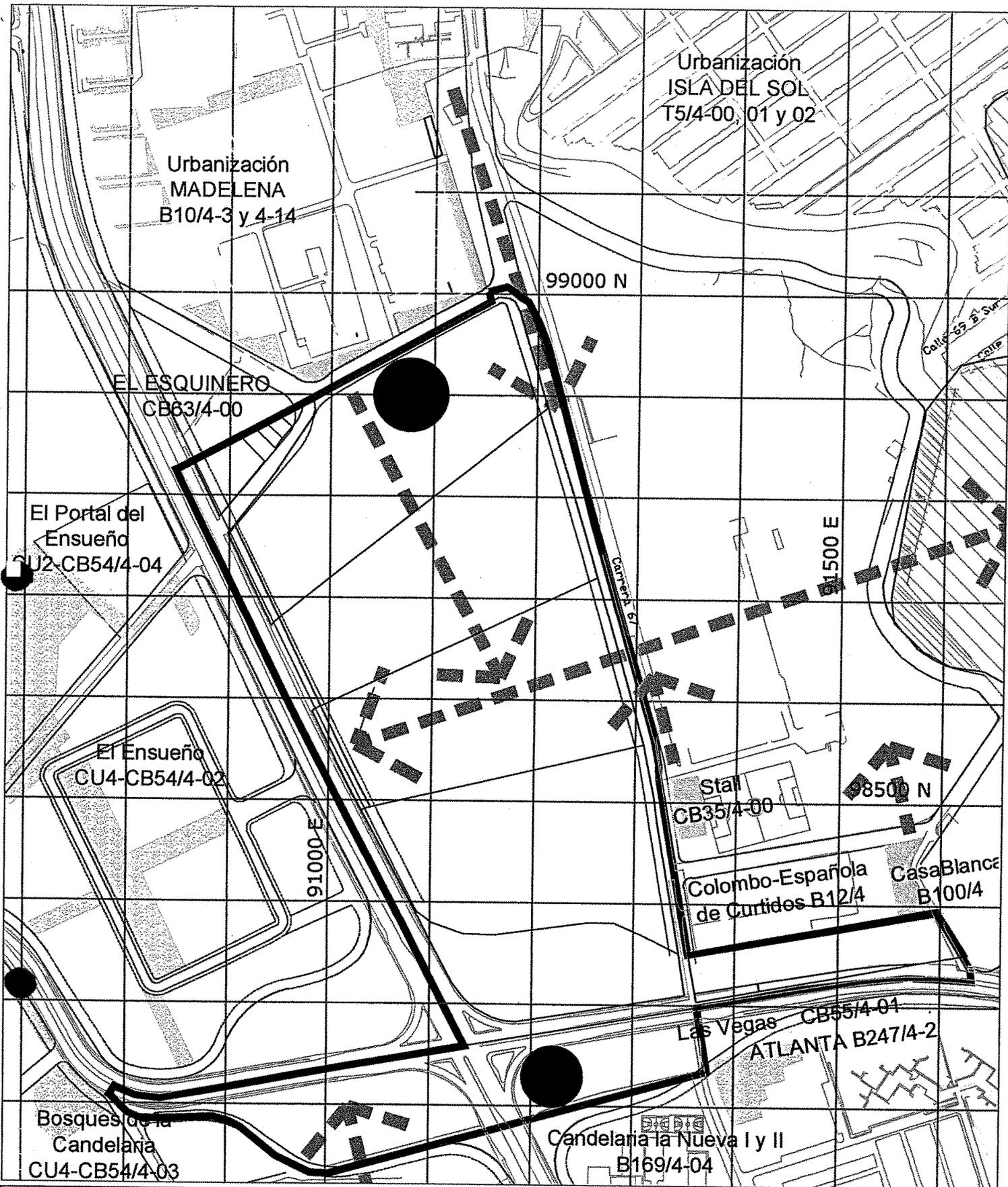


Resolución 1596 13 AGO 2009  
 Por la cual se adoptan unas determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar

*Ernesto Jorge Clavijo Sierra*  
 ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA  
 Subsecretario de Planeación Territorial

FECHA: 16-07-2009  
 ESCALA: 1: 10.000





**PLANO ANEXO 3** DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL ENSUEÑO LINEAMIENTOS PARA CESIONES PÚBLICAS

CONVENCIONES

Equipamiento Público
 
➔ INTEGRACIÓN



**Resolución 1596** 13 AGO 2009  
 Por la cual se adoptan unas determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar

**ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA**  
 Subsecretario de Planeación Territorial

FECHA: 16-07-2009  
 ESCALA: 1: 5.000

