



Resolución No. 2197 14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba**

**LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

**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 de acuerdo con 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 ley"*.
- II. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- III. Que mediante la Resolución No. 1075 del 29 de mayo de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación modificó la categoría de intervención de la casa Hacienda Casablanca, incluyéndola como Bien de Interés Cultural del Distrito Capital.
- IV. Que mediante oficio 2-2008-27976 del 27 de agosto de 2008, la Directora de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó al Director de Planeación y Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, emitir concepto técnico al informe forestal radicado en esa entidad con el No. 2008ER32661 del 31 de julio de 2008 y advierte que éste se requiere para la evaluación de la formulación del plan parcial Hacienda Casablanca.
- V. Que mediante radicado 1-2009-19231 del 8 de mayo de 2009, el Subdirector de Ecorbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente, presentó ante la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, las Determinantes Ambientales para el Plan Parcial Hacienda Casablanca, en el cuál se incluyeron el Acta de Visita del 5 de mayo de 2009 y el memorando de informe de actividades adicionales de la Subdirección de Silvicultura, Flora y Fauna Silvestre de la Dirección de Control Ambiental, por medio del cuál se expidió concepto técnico al informe forestal radicado en esa entidad con el No. 2008ER32661 del 31 de julio de 2008.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

- VI. Que mediante memorando 3-2009-08044 del 29 de mayo de 2009, el Director de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, informó al Director de Planes Parciales sobre las decisiones tomadas por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio en la sesión 5 del 26 de marzo de 2008, referentes al tratamiento que se debe dar al área de protección del inmueble de interés cultural antes y después de la adopción del plan parcial.
- VII. Que el artículo 2° del Código Contencioso Administrativo – Decreto 01 de 1984 señala: "...**PRINCIPIOS ORIENTADORES.** Las actuaciones administrativas se desarrollarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad y contradicción y, en general, conforme a las normas de esta parte primera...
- ...En virtud del principio de celeridad, las autoridades tendrán el impulso oficioso de los procedimientos, suprimirán los trámites innecesarios, utilizarán formularios para actuaciones en serie cuando la naturaleza de ellas lo haga posible y sin que ello releve a las autoridades de la obligación de considerar todos los argumentos y pruebas de los interesados...*" (Negrilla fuera de texto)
- VIII. Que el artículo 4° del Código Contencioso Administrativo – Decreto 01 de 1984 señala: "...**CLASES.** Las actuaciones administrativas podrán iniciarse:
1. Por quienes ejerciten el derecho de petición, en interés general.
  2. Por quienes ejerciten el derecho de petición, en interés particular.
  3. Por quienes obren en cumplimiento de una obligación o deber legal.
  4. **Por las autoridades, oficiosamente...**" (Negrilla fuera de texto)
- IX. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Decreto Nacional 2181 de 2006, que a la letra dice: "...**Iniciativa de los planes parciales. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial...**"; la Secretaría Distrital de Planeación se encuentra facultada para dar inicio a la etapa de formulación y adopción del Plan Parcial Hacienda Casablanca. (Negrilla fuera de texto).
- X. Que en el marco de lo establecido en el Código Contencioso Administrativo – Decreto 01 de 1984 y en el Decreto Nacional 2181 de 2006, y dados los antecedentes señalados, la Secretaría Distrital de Planeación adelantará la fase de determinantes para la formulación del plan parcial Hacienda Casablanca.
- XI. Que en desarrollo de lo anterior, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, en el Comité Técnico de Planes Parciales realizado el 16 de abril de 2010, tal como consta en el acta respectiva, solicitó a las entidades que lo conforman expedir los conceptos técnicos correspondientes.
- XII. Que se recibieron los conceptos técnicos expedidos por el Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, Codensa, la Empresa de Teléfonos de Bogotá – ETB, la Secretaría de Movilidad, la Secretaría Distrital de Ambiente, Gas Natural, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB,



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

- XIII. Que de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial - POT, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decreto Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" y sus planos anexos Nos. 25 y 27 "USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN" y "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS" respectivamente, los predios localizados al interior del área objeto del presente plan parcial, se encuentran localizados en suelo urbano, Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial con tratamiento de Desarrollo.
- XIV. Que según el plano denominado "Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos Pertenecientes a Elementos de Cargas Generales", que hace parte integral del Decreto Distrital 436 de 2006, el área objeto del presente plan parcial hace parte de las áreas de la ciudad sujetas a la adopción de plan parcial.
- XV. Que de acuerdo a lo anterior, la predelimitación señalada en el Decreto Distrital 436 de 2006 para el área denominada Casablanca, se mantiene para el Plan Parcial Hacienda Casablanca, el cual está conformado por los siguientes predios:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	ÁREA	PROPIETARIO	NOMBRE DEL PREDIO
50N- 20602923	AAA0163NOMR AAA0163NOLF AAA0163NNPP AAA0163NNTO	209.497,50 m2	Fiduciaria Davivienda S.A. Fiduciaria Cafetera S.A.	Lote Globo Casablanca A, B, C y D
50N- 00115834	AAA0144LFBS	58.427,56 m2	Josefina Pizano Cárdenas Gertrudis Pizano Cárdenas Carolina Pizano Cárdenas	Lote El Cerro Casablanca

- XVI. 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.
- XVII. 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 los suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 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.

En mérito de lo expuesto,



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

**RESUELVE**

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

**Artículo 1. Adopción.** Mediante la presente resolución se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Hacienda Casablanca", ubicado en la localidad de Suba y del que hacen parte los predios identificados en el cuadro del artículo 3 de la presente resolución.

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 y 4300 de 2007.

**Artículo 2. Delimitación del área objeto de 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	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Plan Parcial El Cerrito	Decreto 617 de Diciembre 29 de 2006	Adoptado
	Plan Parcial La Sirena	Decreto 051 de Febrero 13 de 2007	Adoptado
	Dotacional – Colegio Jesucristo Señor de la Vida	UPZ 23 – Área de Actividad Dotacional – Decreto 259 del 19 de julio de 2006	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
Sur	Plan Parcial El Tomillar	Decreto 616 de Diciembre 29 de 2006	Adoptado
	Área de Plan Parcial Predelimitado por el Decreto Distrital 436 de 2006		
Oriente	Avenida Boyacá	Malla vial arterial – Decreto 190 de 2004-	Construida
	Pedio Hacienda Casablanca Lote 45	Colina Campestre – Torres de Castilla	Construido Plano S-100/1-12
	Urbanización Casablanca Lote 5	Resolución 04-4-0531 de junio 22 de 2004	Plano CU4-S.100/4-1
	Urbanización Casablanca Lote 6	Resolución 04-4-0532 de junio 22 de 2004	Plano CU4-S.100/4-02
	Urbanización Casablanca Lote 7	Resolución 04-4-0546 de junio 25 de 2004	Plano CU4-S.100/4-04
	Urbanización Casablanca Agrupación Lote 8	Resolución 04-4-0978 de octubre 7 de 2004	Plano CU4-S.100/4-01
	Urbanización Casablanca Lote 9	Resolución 04-4-0539 de junio 24 de 2004	Plano CU4-S.100/4-03
	Urbanización Casablanca Lote 10	Resolución 04-4-1173 de diciembre 16 de 2004	Plano CU4-S.100/4-16
Occidente	Plan Parcial Altamira	Decreto 333 de Agosto 4 de 2009	Adoptado
	Plan Parcial El Cerrito	Decreto 617 de Diciembre 29 de 2006	Adoptado



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

**Parágrafo.** La delimitación del área indicada aparece señalada en el Plano No. 1, denominado "Delimitación Plan Parcial Hacienda Casablanca".

**Artículo 3. Áreas del plan parcial y predios que lo conforman.** El área del Plan Parcial Hacienda Casablanca, está compuesta por los siguientes predios:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	ÁREA	PROPIETARIO	NOMBRE DEL PREDIO
50N- 20602923	AAA0163NOMR AAA0163NOLF AAA0163NNPP AAA0163NNTO	209.497,50 m2	Fiduciaria Davivienda S.A. Fiduciaria Cafetera S.A.	Lote Globo Casablanca A, B, C y D
50N- 00115834	AAA0144LFBS	58.427,56 m2	Josefina Pizano Cárdenas Gertrudis Pizano Cárdenas Carolina Pizano Cárdenas	Lote El Cerro Casablanca

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Área bruta del plan parcial                     | 26.79 Has |
| 2. | Área de Protección Inmueble de Interés Cultural | 2.14 Has  |
| 3. | Área neta urbanizable del plan parcial          | 24.65 Has |

**Parágrafo 1.** Las áreas citadas anteriormente provienen de la información contenida en los planos topográficos incorporados en la Secretaría Distrital de Planeación bajo los Nos. S-100/1-02 de marzo 31 de 1983 y S-100/1-33, S-100/1-34, S-100/1-35 y S-100/1-36 de junio de 2010.

**Parágrafo 2.** De conformidad con lo señalado en el Decreto Distrital 178 de 2010, los trámites de incorporación, actualización, corrección y modificación cartográfica de los levantamientos topográficos, se encuentran asignados actualmente a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD y su procedimiento se reglamentó mediante la Resolución No. 0813 de agosto 13 de 2010. Por lo tanto, las áreas contenidas en la presente resolución de determinantes son susceptibles de ser ajustadas durante la formulación del plan parcial, de acuerdo al procedimiento que se adelante ante la mencionada entidad.

**Parágrafo 3.** El área de protección del Inmueble de Interés Cultural avalada por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio, no hace parte del área neta urbanizable del plan parcial, toda vez que está regulada por el tratamiento de conservación, con el fin de que ésta pueda mantener los beneficios, incentivos y compensaciones a que tienen derecho los Bienes de Interés Cultural. Por lo tanto, el área de protección delimitada para este inmueble se excluye del área objeto del plan parcial y a la misma se le podrá aplicar el manejo diferenciado señalado en el artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2004.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **ASPECTOS NORMATIVOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

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



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano	24.65	<ul style="list-style-type: none"><li>Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. artículo 145 del Decreto Distrital 190 /04</li></ul>	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Desarrollo	24.65	<ul style="list-style-type: none"><li>Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. artículos 361 y 362 del Decreto Distrital 190 /04.</li></ul>
USOS DEL SUELO	ÁREA DE ACTIVIDAD	Área Urbana Integral	24.65	<ul style="list-style-type: none"><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 Distrital 190 /04.</li><li>El desarrollo de los usos diferentes a vivienda dentro del área de actividad urbana integral – zona residencial no podrá superar el 35% del área útil de la misma dentro del plan parcial, según el artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004.</li></ul>
	ZONA	Zona Residencial	24.65	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ		UPZ 23 Casablanca - Suba		<ul style="list-style-type: none"><li>Decreto Distrital 259 de Julio 19 de 2006</li></ul>
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS		ZONA A DEMANDA ALTA		<ul style="list-style-type: none"><li>Mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto Distrital 190 /04.</li><li>Decreto Distrital 1108 del 28 /12 /00.</li></ul>
ZONAS DE RIESGO	INUNDACIÓN	NO PRESENTA		Mapa No. 4 del POT: Amenaza por Inundación.
	REMOCIÓN EN MASA	AMENAZA MEDIA Y BAJA		Mapa No. 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa. Concepto DPAE CR-8682 – 2010EE6495 del 15-06-2010
ZONIFICACIÓN SÍSMICA		ZONA 1B – Cerros de Suba ZONA 2C – Piedemonte Cerros de Suba. ZONA 3A – Lacustre A		Mapa No. 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. artículo 144 del Decreto Distrital 190 /04
EDIFICABILIDAD				FUENTE
La edificabilidad del plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que el plan asuma, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del plan parcial de conformidad con los criterios establecidos por el Decreto Distrital 436 de 2006.				Plano No. 28 del POT – Índices de desarrollo. artículo 362 Decreto Distrital 190 de 2004.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

ÍNDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	artículo 26, literal d y artículo 27, literales a y b del Decreto Distrital 327 de 2004. Artículos 20 y 21 Decreto Distrital 436 de 2006.
<p><b>RANGO 4A</b> – Zona especial de ocupación, construcción y densidad restringida de los Cerros de Suba (Sujeto a reparto de cargas y beneficios). En los Cerros de Suba, entre las cotas 2650 y 2670 y en el extremo norte del cerro norte identificado en el plano "Índices de desarrollo" adoptado por el Decreto Distrital 469 de 2003, la edificabilidad será la resultante de aplicar las siguientes condiciones:</p> <p>Índice de ocupación básico = 0.05 Índice de construcción básico = Resultante Índice de ocupación máximo mediante sistema de reparto = 0.1 Índice de construcción máximo mediante sistema de reparto = Resultante Densidad básica en viviendas por hectárea neta urbanizable: 5 V/Ha. N. U Densidad máxima en viviendas por hectárea neta urbanizable mediante sistema de reparto: 10 V/Ha. N.U. Altura máxima permitida: 2 pisos</p> <p>Entre las cotas 2,670 y 2695 la edificabilidad será la correspondiente al rango 4 A.</p>	
<p><b>RANGO 4B</b> – Zona especial de ocupación, construcción y densidad restringida de los Cerros de Suba (Sujeto a reparto de cargas y beneficios). En los Cerros de Suba, entre las cotas 2570 y 2650, la edificabilidad corresponde al Rango 4-B, y será la resultante de aplicar las siguientes condiciones:</p> <p>Índice de ocupación básico = 0.1 Índice de construcción básico = Resultante Índice de ocupación máximo mediante sistema de reparto = 0.15 Índice de construcción máximo mediante sistema de reparto = Resultante Densidad básica en viviendas por hectárea neta urbanizable: 20 V/Ha. N. U Densidad máxima en viviendas por hectárea neta urbanizable mediante sistema de reparto: 30 V/Ha. N.U. Altura máxima permitida: 5 pisos</p>	
<p><b>RANGO 2</b> - En áreas de la ciudad consolidada</p> <p>Índice de construcción básico = 1.0 Índice de construcción máximo = 2.0 Índice de ocupación: Se aplicarán los señalados en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004 según sea el caso.</p>	

**Artículo 5. Lineamientos generales.** El área delimitada del plan parcial Hacienda Casablanca se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 23 Casablanca - Suba. De acuerdo con las políticas de esta UPZ, el plan parcial tendrá entre sus objetivos los siguientes:

- Consolidar el uso residencial mediante directrices de ordenamiento que articulen las áreas consolidadas con las que se desarrollen urbanísticamente, encaminadas hacia el mejoramiento de la calidad de vida de la población, con respeto por la estructura ambiental y facilitando el aprovechamiento por parte de la ciudadanía de la oferta de dotacionales de gran escala.



**Continuación de la Resolución No. 2197**

**14 DIC 2010**

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

- Aplicar los instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad en la zona, para de esta manera, contribuir a la consolidación de los sistemas generales urbanos.

**Artículo 6. Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.** Según lo establecido en el artículo 362, numeral 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, por tratarse de un área localizada en suelo de ladera de los Cerros de Suba de la ciudad, la dimensión mínima de lote no podrá ser inferior a 5000 M2.

**Artículo 7. Usos del suelo.** Según se identificó en el Plano No. 25 anexo del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial está localizado en un Área Urbana Integral – Zona Residencial, la cual se caracteriza por el predominio de usos de vivienda con algunas actividades complementarias. Los usos diferentes a vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico, según lo establecido en el artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En caso de proponerse, los usos dotacionales de escala urbana o metropolitana, deberán resolver las condiciones para su localización dentro del presente plan parcial de acuerdo con el Plan Maestro que corresponda, o posteriormente, mediante plan de implantación. De cualquier forma, requerirán de un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad.

**TÍTULO TERCERO  
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

**Artículo 8. Elementos de la estructura ecológica principal.** En el área de influencia del plan parcial los elementos de la estructura ecológica principal son los siguientes: (Ver Plano N° 2, denominado “Estructura Ecológica Principal Plan Parcial Hacienda Casablanca”)

1. Área Forestal Distrital “Cerros de Suba” (artículo 92 del Decreto Distrital 190 de 2004), componente del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital.
2. Parque Metropolitano Mirador de Los Nevados (artículo 244 del Decreto Distrital 190 de 2004), componente de la Estructura Ecológica Principal del Distrito Capital.
3. Control Ambiental de la Avenida Boyacá.

**Parágrafo.** Los espacios públicos verdes que se propongan en el plan parcial, deben promover la articulación ambiental y espacial con de los Cerros de Suba, el Corredor Ecológico, vías y los demás componentes de la estructura de espacio público generados por los planes parciales adoptados Tomillar, El Cerrito y Altamira.

**Artículo 9. Ronda hidráulica y zonas de manejo y preservación ambiental.** Dentro del área delimitada del plan parcial Hacienda Casablanca no se localizan cuerpos de agua, y por lo tanto, no se prevén rondas ni zonas de manejo y preservación ambiental.





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

**Artículo 10. Arborización en áreas de cesión y paisajismo.** El diseño para el tratamiento de la arborización de los andenes y aislamientos 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 propuesta de diseño paisajístico se debe evaluar la localización de la arborización existente y su estado, la cual 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).

De conformidad con lo señalado por la Secretaría Distrital de Ambiente en el concepto técnico emitido bajo el No. SDA-2010EE24180 de junio 2 de 2010, en el predio El Cerro “...se encontró una pequeña comunidad de Robles (*Quercus humblotii*), especie en vía de extinción, el cual debe ser manejado con criterios de arbolado urbano, es importante resaltar que esta especie que ha sido vedada de acuerdo a lo establecido en la Resolución 096 del 20 de enero de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por ser casi la única de este género capaz de penetrar en Suramérica, donde se encuentra limitada a los bosques de las cordilleras andinas de Colombia y a la Serranía del Darién...”

“...En el costado sur del área extraída del Plan Parcial correspondiente al inmueble de Interés Cultura, iniciando desde la transversal 66, se encuentra una cobertura vegetal compuesta principalmente por Chusque (*Chasquea scandens*), especie bioindicadora de zonas con alta humedad, así mismo, la pendiente del terreno hace que las aguas de escorrentía lleguen a dicha zona, por lo tanto se recomienda que estas zonas sean conservadas e integradas a la propuesta del PP. En esta zona se debe dejar como mínimo el 40% de las zonas de cesión. En esta zona de cesión se debe dejar el 100% de zona blanda conservando la vegetación existente...”

“...En el costado norte del área extraída del Plan Parcial, se encuentra una zona de escorrentía que debe ser protegida y que además constituye un cordón de protección ambiental al inmueble de interés cultural...”

“...En el predio Casa Blanca se encontró un individuo arbóreo de la especie ciprés (*Cupressus lusitanica*) identificado en campo con el número 1510 (número del inventario presentado por el promotor a la SDA), el cual es de interés cultural local...este individuo deberá incorporarse al diseño paisajístico de la obra garantizando no sólo su permanencia sino también el tratamiento integral que permita mejorar sus deficiencias físicas y sanitarias...en este costado occidental, del inmueble de interés cultural y donde se encuentra el Ciprés de interés cultural local, se debe dejar una franja ecológica de mínimo 20 metros, que proteja tanto el individuo arbóreo como el inmueble de interés cultural...”

El diseño del plan parcial debe cumplir principalmente, entre otros, con los objetivos del Sistema de Áreas Protegidas señalados en el artículo 80 del Decreto Distrital 190 de 2004 y con los objetivos de la Estructura Ecológica Principal relacionados con los parques, señalados en el artículo 74 del Decreto Distrital 190 de 2004. Estos objetivos igualmente se encuentran relacionados en el concepto técnico expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente bajo el No. 2010EE24180 de junio 2 de 2010.

Se debe garantizar la consolidación de la conectividad del sector con las áreas colindantes del plan parcial Altamira, generando un corredor verde entre la transversal 66 (predio El Cerro) y el área que en adelante



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

denominaremos área de interés ambiental (costado sur a la Hacienda Casablanca), tal como se señala en el plano No. 2 – Elementos de la Estructura Ecológica Principal.

*“...Se debe cumplir con los principios de Planeación Urbana, los Principios y Objetivos de la Gestión Ambiental del Distrito Capital establecidos en los artículos 4, 5 y 8 del Decreto Distrital 456 de 2008, por el cual se reforma el Plan de Gestión Ambiental del Distrito Capital como un instrumento de planeación de largo plazo, que permite orientar la gestión ambiental de todos los actores Distritales con el propósito que el proceso de desarrollo propenda por la sostenibilidad del territorio Distrital y la Región...”* Estos principios se encuentran señalados en el concepto técnico expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente bajo el No. 2010EE24180.

Las zonas de importancia ambiental que colindan con el área extraída del plan parcial correspondiente al inmueble de interés cultural, *“...deben ser conservadas e integradas a la propuesta urbanística del PP, dejando la totalidad de su área en zona blanda y la vegetación nativa existente... Cualquier intervención que se realice en éstas áreas...deberá ser consultada previamente con la Secretaría Distrital de Ambiente para su aprobación, además de que deberá ser coherente con criterios de recuperación y restauración, para lo cual debe consultar lo establecido en el “Protocolo Distrital de Restauración Ecológica” y la “Guía Técnica para la Restauración de Áreas de ronda y nacaderos del Distrito Capital...”*

Respecto a las zonas de cesión generadas por el plan parcial Hacienda Casablanca, *“...la Secretaría Distrital de Ambiente deberá ser consultada y emitirá concepto favorable sobre el plan director, los diseños de los parques vecinales, los diseños de las zonas verdes y los diseños de alamedas, según sea el caso...”* Sobre el área de interés ambiental (zona de escorrentía) *“... se solicita expresamente que el 100% de la superficie sea en zonas blandas y que se mantenga toda la vegetación existente, excepto los árboles que por su manejo silvicultural deban ser talados...”*

Se debe *“...elaborar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes, parques y alamedas, acorde a lo definido en el Manual de Silvicultura Urbana de Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007...”*

*“...El manejo sostenible de los recursos naturales se realizará con base en la normatividad vigente, el control a los factores de deterioro ambiental es función de la Secretaría Distrital de Ambiente, en este sentido los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental y la Dirección de Gestión Ambiental...”*

*“...La propuesta debe favorecer las ciclorutas y las circulaciones peatonales como opciones transporte, ofreciendo un espacio público apto para tales actividades...”*

*“...Se debe incrementar la cobertura vegetal nativa, en las zonas manejadas con criterios de restauración, con tratamientos que involucren varias especies en las zonas de cesión para parques, áreas protegidas y áreas libres privadas del plan parcial...”*

**Artículo 11. Zonificación de amenazas y/o riesgos.** El área del plan parcial Hacienda Casablanca corresponde con zonas de amenaza media y baja por fenómenos de remoción en masa, de conformidad



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

con lo señalado en el concepto técnico expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE bajo el No. 2010EE6495 - CR-8682 de junio 15 de 2010, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2010-25678 de junio 16 de 2010.

*"...Una vez se haya adoptado el plan parcial **Hacienda Casablanca**, para la solicitud de la licencia de urbanización en aquellos sectores que presentan una condición de amenaza media, es necesario que se cumpla por parte del solicitante con lo expuesto en el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT) y dar aplicación a lo términos de referencia de la Resolución No. 227 de 2006 de acuerdo con la normatividad vigente, para adelantar el respectivo estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa que contemple los diseños de las medidas de mitigación..."*

Se deben tener en cuenta para la formulación del plan parcial las conclusiones, recomendaciones y observaciones señaladas en el concepto técnico expedido por la DPAE bajo el No. 2010EE6495 - CR-8682 de junio 15 de 2010.

**TÍTULO CUARTO  
SISTEMA GENERALES URBANOS**

**CAPÍTULO PRIMERO  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

**Artículo 12. Malla vial arterial existente.** De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que el área del plan parcial Hacienda Casablanca "...conecta con la Avenida Boyacá en las prolongaciones de las calles 152B y la Intersección de la Avenida Boyacá con la Avenida Carrera 153. La Avenida Boyacá en el sector es una vía tipo V-1 de 60,00 metros de ancho y en sectores por desarrollar es preciso prever la franja de control ambiental, tal y como indica el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004..."

**Artículo 13. Vías de la malla vial intermedia y local dentro del ámbito del plan parcial.** De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que dentro del ámbito del plan parcial, las vías que prestan continuidad y conectividad del predio con el sector son:

PLANO TOPOGRÁFICO	PREDIO	VÍAS SEÑALADAS	OBSERVACIONES
S100/1-33	Hacienda Casablanca Lote A	<ul style="list-style-type: none"><li>- Calle 153 como vía tipo V-6 de 16.00 metros, que termina en un volcadero en la parte alta del lote A.</li><li>- En la parte alta está limitada por la posible continuidad de la carrera 75, vía tipo V-6 de 16.00 metros de ancho.</li><li>- En la parte inferior del área de la parte baja se señala una vía tipo V-5 de 18.00 metros.</li></ul>	Predio compuesto por dos áreas que limitan con el lote B y por el costado norte con la Urbanización La Sirena.
S100/1-34	Hacienda Casablanca Lote B	<ul style="list-style-type: none"><li>- Por el sur con la calle 152B; vía tipo V-5 de 18.00 metros, que deslinda el lote con predios del plan parcial El Tomillar.</li><li>- Al occidente se encuentra el Camino de Casablanca, hoy carrera 76, corredor tipo V-6 de 15.50 metros. (*)</li><li>- Continuidad de la carrera 75 en una vía tipo V-6 de 16.00 metros.</li></ul>	Lote que contiene el área definida como bien de interés cultural.



## Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

### Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.

		- Continuidad de la carrera 73B como una vía tipo V-5 de 18.00 metros. - Continuidad de la calle 153 como una vía tipo V-6 de 16.00 metros.	
S100/1-35	Hacienda Casablanca Lote C	- Carrera 73B vía V-5 de 18.00 metros. - Calle 153 vía tipo V-6 de 16.00 metros. - Vía tipo V-6 de 16.00 metros, que delimita el predio con área construida al oriente.	Predio del plan parcial
S100/1-36	Hacienda Casablanca Lote D	Carrera 73B vía tipo V-5 de 18.00 metros. Calle 152B vía tipo V-5 de 18.00 metros (**). Vía tipo V-6 de 16.00 metros, que delimita el predio con área construida al oriente.	Predio del plan parcial
S100/1-02	Hacienda Casablanca Lote El Cerro	Al Oriente se encuentra el Camino de Casablanca, hoy carrera 76, corredor tipo V-6 de 15.50 metros. (*) Al occidente se localiza la carrera 68 vía tipo V-5 de 18.00 metros de ancho.	Predio del plan parcial

(\*) Los ajustes al POT (actualmente en proceso), contemplan este corredor como una vía arteria denominada "Par Vial Camino de Casablanca" y por lo tanto, si la formulación del Plan Parcial Hacienda Casablanca se radica antes de la adopción de estos ajustes, se asumirá la vía como un corredor tipo V-6 de 15.50 mts. Contrario a esto, si la formulación se radica una vez estos ajustes hayan sido adoptados, el plan parcial debe incluir dicha modificación, considerando este corredor de la carrera 76 como un par vial.

(\*\*) Se deberá incluir el ancho respectivo al ámbito del plan parcial de acuerdo con lo señalado en el plano topográfico.

En la formulación del plan parcial se debe presentar la propuesta vial de accesibilidad que se ajuste a las normas de diseño y movilidad.

La malla vial intermedia y local señalada en los planos S100/1-33, S100/1-34, S-100/1-35, S100/1-36 de los lotes A, B, C y D, y S100/1-02 fue concebida con el objeto de lograr un circuito de movilidad que mejora la accesibilidad al plan parcial y que logra conectividad con la malla vial local vehicular y peatonal de las urbanizaciones vecinas. Por ende, algún ajuste que se desee proponer debe obedecer a los lineamientos establecidos en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y estar sustentado en análisis de proyección de la movilidad peatonal y vehicular de la zona.

En todo caso, el promotor en la propuesta del plan parcial deberá verificar el diseño geométrico en planta – perfil de las vías, especificaciones técnicas de diseño vial y determinar sobre planos de señalización vial la propuesta de pasos seguros para el peatón.

**Parágrafo 1.** Se debe adoptar el trazado y las características de las vías propuestas en la formulación del plan parcial, adoptando lo indicado en los planos topográficos respectivos, por lo cual "...se requiere la presentación del plano con la propuesta vial debidamente acotado y a una escala adecuada (1:1000 ó 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 de espacio público..."

**Parágrafo 2.** Las áreas que no hacen parte de los predios de acuerdo con los linderos señalados en los planos topográficos y que actualmente corresponden a vías incluidas dentro del área objeto del plan parcial, no hacen parte de suelo correspondiente a cargas locales; sin embargo deberán ser incluidas como zonas sujetas a ejecución de obras de urbanismo y valoradas en el reparto de cargas y beneficios.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

**Artículo 14. Lineamientos urbanísticos para asegurar la continuidad, accesibilidad y movilidad.** En el planteamiento urbanístico del plan parcial "Hacienda Casablanca", se deben tener en cuenta las indicaciones técnicas de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y el Taller del Espacio Público, y cumplir en particular con las normas fijadas en los artículos 17 a 23 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Se deben evaluar y plantear alternativas de conexión al plan parcial, dado que se localiza en una zona con pocas vías de acceso. Se debe garantizar la conexión vial directa hacia la Avenida Boyacá.

El plan parcial Hacienda Casablanca debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 asegurando que las personas con movilidad reducida puedan tener acceso a las áreas peatonales.

*"...Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes..."*

**Artículo 15. Lineamientos para el diseño vial.**

Malla vial arterial: Se deberán tener en cuenta las observaciones realizadas por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría de Movilidad contenidas en el Oficio SM-36948-10 del 20 de mayo de 2010, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2010-22739.

*"...Dentro del plan parcial se deben considerar los diferentes proyectos de movilidad que el Distrito ha desarrollado e involucren este sector de la ciudad, entre estos, el Sistema Integrado de Transporte "SITP", Centros de Intercambiadores Modales, Centros Logísticos de Abastecimiento y demás establecidos en el Plan Maestro de Movilidad PMM..."*

Para el manejo de las zonas de reserva vial se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Malla vial local: Las condiciones relativas a perfiles, continuidad, radios de giro, pendientes, diseño y trazado de vías locales y accesos vehiculares que deberán tenerse en cuenta para el diseño vial en la formulación del plan parcial, son las establecidas por los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 327 de 2004 y además las incluidas en el concepto técnico VTSP-2010-1368, memorando 3-2010-07102 de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo a lo señalado en el concepto técnico expedido por el IDU bajo el No. DTP 20102250270501 *"...las vías de la Malla Vial Intermedia y local deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito por el urbanizador según el artículo 172 del Decreto Distrital 190/04; la interventoría de este tipo de obra estará a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU..."*



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

Normas generales aplicables a los espacios peatonales: El diseño de las áreas de espacio público deberá cumplir con los criterios y demás disposiciones establecidas en los artículos 263 a 269 del Decreto Distrital 190 de 2004, Cartillas de Andenes Decreto Distrital 602 de 2007 y la Cartilla de Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007.

En todo caso, en el documento de formulación del plan parcial Hacienda Casablanca debe presentarse:

- *“...Las vías existentes y las proyectadas.*
- *Las vías de la malla vial intermedia y local soportadas en la propuesta de movilidad vehicular, peatonal y de bicicletas, para la cual se debe plantear la continuidad y/o conectividad de dicha malla con las zonas circundantes.*
- *En el caso que se proponga un desarrollo por etapas, el cronograma de ejecución de las nuevas vías en función de las etapas de desarrollo que se propongan.*
- *Con el fin de garantizar el acceso y salida del proyecto, debe tenerse en cuenta que la malla vial intermedia y local, planteada como parte del urbanismo, debe conectar con las vías arterias del sector, con un diseño que garantice niveles de servicio adecuados a un mediano plazo...”*

Para la entrega del documento que contenga la infraestructura vial del plan parcial Hacienda Casablanca, se deberán tener en cuenta las condiciones de señaladas en el concepto técnico expedido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos bajo el No. VTSP-2010-1368 - memorando 3-2010-07102.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 16. Sistema de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico.** De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficio No. S-2009-144419 del 26 de mayo de 2009, revalidado mediante oficio S-2010-383245 de julio 16 de 2010, el Plan Parcial Hacienda Casablanca *“...tiene Viabilidad Futura de Servicio de Acueducto para el sector localizado por debajo de la cota 2675 IGAC... Para el sector por encima de la cota 2675 IGAC no tiene viabilidad inmediata ni futura de servicios...”*

Teniendo en cuenta que la infraestructura existente de redes de acueducto en el sector Cerro Norte y Cerro Sur de Suba no garantiza la prestación del servicio para abastecer la totalidad de la densidad que se pretende desarrollar en este sector, la Gerencia de Zona 1 del Acueducto, emitió concepto (basado en la comunicación 0810-2009-31324 de marzo 11 de 2009 de AGUAS CAPITAL BOGOTÁ S.A. – E.S.P., operador de las redes), el cual indica que para garantizar el servicio al sector que se abastecerá de los Tanques Medio y Alto se deberán adelantar conjuntamente las siguientes obras de acueducto:

- *“...Se debe proyectar y construir una red de Ø 8” para completar un anillo por la carrera 87 y su proyección, entre la calle 147B y la calle 157. La longitud aproximada de esta red es de 1250 m. Es importante señalar que para el trayecto total de la línea no existe un corredor*



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

- definido, ya que de la entrada del Parque Los Nevados al norte, la vía no existe. Por lo anterior, con el diseño se deberá determinar el mejor corredor posible para la red.
- Se debe proyectar y construir el cierre del anillo en Ø 12" desde la transversal 88 y la calle 159 hasta aproximadamente la calle 166 por transversal 77. La longitud aproximada de esta red es de 200 m.
  - Se debe proyectar y construir red en Ø 12 por la proyección de la carrera 76 entre la proyección de la calle 167 y la calle 162; con longitud aproximada de 600 m.
  - Proyectar y construir una red en Ø 12" entre el costado sur occidental de la Avenida Suba por la diagonal 135 y la calle 137A; longitud aproximada 340 m.
  - Proyectar y construir refuerzo en Ø 12" por la carrera 83 entre la calle 129C y la calle 128C aprox.; longitud aproximada 300 m. La red existente en este sector se encuentra fuera de servicio.
  - Proyectar y construir red en Ø 12" por la calle 127A entre la Avenida Boyacá y la carrera 87D aproximadamente; longitud aproximada 1040 m..."

"...Los diseños y las obras correspondientes serán adelantados por el Acueducto de Bogotá, para lo cuál se iniciará la contratación de una consultoría que elaborará los diseños correspondientes y con el resultado de este estudio se establecerán las actividades a realizar para la ejecución de las obras, entre las cuales se incluye el trámite predial para obtener los corredores de las redes. El valor de las obras deberá ser asumido por los predios beneficiarios en proporción a su área. Una vez se cuente con un presupuesto aproximado de las obras, se definirá el porcentaje de participación de cada uno de los predios..."

"...El Acueducto de Bogotá ha iniciado el proceso licitatorio para el refuerzo de los anillos en 12" requeridos por la carrera 80 y la carrera 76 (no incluidos en las obras descritas antes), que contribuirán a garantizar el servicio al sector de los cerros de Suba, donde se localiza el Plan Parcial... En todo caso, si el predio requiere desarrollar toda su densidad de manera inmediata, este podrá diseñar y construir las redes antes mencionadas... con el fin de que pueda obtener la disponibilidad total del caudal requerido..."

De conformidad con los conceptos técnicos emitidos por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, mediante Oficios No. S-2009-074582 del 26 de marzo de 2009 y S-2010-383274 de julio 19 de 2010, para el sector del plan parcial Hacienda Casablanca, en el tema referente al alcantarillado sanitario y pluvial se deberán diseñar y construir los colectores respectivos teniendo en cuenta las consideraciones y observaciones señaladas en el mismo documento.

Para los lineamientos técnicos y legales para redes internas "...Se debe tener en cuenta el Decreto No. 302 de febrero 25 de 2000, por medio del cuál se reglamenta la Ley 142 de 1994 en materia de prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, la Resolución No. 0631 de junio 10 de 2003, por medio de la cual se adopta el nuevo contrato de condiciones uniformes para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado que presta el Acueducto de Bogotá, e igualmente, se deben tener en cuenta las demás normas técnicas de servicio vigentes del Acueducto..."



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

*...Las instalaciones hidráulicas internas de alcantarillado pluvial y sanitario deben manejarse por separado y sus conexiones a las redes externas, deben ser construidas al momento de la entrega..."*

**Parágrafo:** En los conceptos técnicos expedidos por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá se ha recopilado la información de las posibles redes existentes y proyectadas que se deberán tener en cuenta para la elaboración de los diseños generales y de conformidad con lo contenido en los mismos, esta información "...se ampliará en la etapa de especificaciones técnicas particulares y deberá ser tenida en cuenta por los interesados, verificando en su momento las condiciones de operación de las redes tanto existentes como proyectadas. Aún cuando se haya suministrado información de posibles conexiones, éstas deberán ser revisadas por los interesados y en caso de no cumplir con las condiciones técnicas de conexión, deberán proponer para concepto de la Gerencia de Zona 1 del Acueducto de Bogotá las soluciones que consideren necesarias..."

**Artículo 17. Sistema de energía eléctrica.** Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para el Plan Parcial "Hacienda Casablanca", según se desprende del concepto técnico emitido por Codensa mediante Oficio No. 01538978 del 24 de mayo de 2010, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2010-22801 del 27 de mayo de 2010. (Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio CODENSA –01538978 del 24 de mayo de 2010).

**Artículo 18. Sistema de telecomunicaciones.** La prestación del servicio de telecomunicaciones de este plan parcial puede hacerse desde la Central de Suba, según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB mediante Oficio No. 004801 del 18 de mayo de 2010, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2010-21537 del 20 de mayo de 2010.

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 –004801 del 18 de mayo de 2010).

**Artículo 19. Sistema de gas natural.** Existe disponibilidad del servicio de gas natural para el Plan Parcial "Hacienda Casablanca" según se desprende del concepto técnico emitido por Gas Natural mediante Oficios No.10150222 – 265 – 2010 del 11 de mayo de 2010, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2010-21004. (Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio No.10150222 – 265 – 2010 del 11 de mayo de 2010)

**CAPÍTULO TERCERO  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 20. Equipamiento comunal público.** El plan parcial debe destinar el 8% del área neta urbanizable como cesión pública para equipamiento comunal público, la cual deberá delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y cuadros de áreas respectivos.

Las normas aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal público, son las establecidas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 y artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

Distrital 327 de 2004. Para la construcción del equipamiento comunal público deberá cumplirse lo ordenado en el Plan Maestro del Equipamiento correspondiente.

Se deberán tener en cuenta los lineamientos generales para la implantación de Equipamientos de Escala Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal según el caso, los cuáles se encuentran debidamente señalados en el concepto técnico expedido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios bajo el No. 3-2010-09264 de julio 23 de 2010, en el que se definen condiciones referentes a normatividad, localización, accesibilidad, espacio público, ubicación, mitigación de impactos y demás exigencias propias para cada dotacional.

**Parágrafo.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, la cesión obligatoria para equipamientos podrá ser objeto de traslado a las áreas urbanas deficitarias en equipamientos, en una proporción de hasta el 100% de la cesión prevista para el efecto. Este traslado se hará de acuerdo con las condiciones que defina el correspondiente Plan Maestro y bajo las condiciones de equivalencia que establece el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**CAPÍTULO CUARTO  
PATRIMONIO CONSTRUIDO**

**Artículo 21. Bienes de Interés Cultural.** De conformidad con lo establecido en la Resolución No. 1075 de Mayo 29 de 2009 de la Secretaría Distrital de Planeación, el inmueble conocido como Casa de Hacienda Casablanca hace parte de los Inmuebles de Interés Cultural (IIC) en la categoría de Conservación Integral (CI). La declaratoria del predio incluye la portada del acceso original a la Hacienda.

De acuerdo con lo señalado en el Memorando 3-2009-08044 de mayo 29 de 2009, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana señaló que el Comité Técnico Asesor de Patrimonio en sesión No. 6 de abril 1 de 2009 conceptuó de forma integral que el sector delimitado como Área de Protección del Inmueble de Interés Cultural de la Hacienda Casablanca "...*mantiene el Tratamiento de Conservación, a diferencia del resto del predio contemplado dentro del Plan Parcial, que tiene asignado el Tratamiento de Desarrollo...*". Esta área fue incorporada al plano topográfico S100/1-34.

*"...Para efectos de las gestiones urbanísticas que surgen con la adopción del plan parcial, el área de protección debe ser desglobada del predio de mayor extensión, una vez adoptado el Plan. Esta área no debe formar parte del área neta urbanizable del Plan Parcial, con el fin de que el Inmueble de Interés Cultural pueda seguir manteniendo en debida forma los beneficios, incentivos y compensaciones a que tienen derecho los Bienes de Interés Cultural. El Plan parcial debe contener los instrumentos que garanticen la sostenibilidad y permanencia de este inmueble en el tiempo..."*

Se recomienda que los usos permitidos para el Inmueble de Interés Cultural "...*sean los contemplados en el Anexo No. 3 del Decreto 606 de julio 26 de 2001...*" Las normas de edificabilidad e intervención aplicables dentro del área de protección son las establecidas por el Decreto Distrital 606 de 2001. Para la aprobación de posibles ampliaciones o intervenciones se deberá contar siempre con el concepto previo favorable del Comité Técnico Asesor de Patrimonio.



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

*"...Una vez se dé viabilidad a la formulación del Plan Parcial, ésta se remitirá a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP para que el Comité Técnico Asesor de Patrimonio se pronuncie de manera definitiva respecto al área de protección delimitada..."*

Al costado occidental del inmueble de interés cultural se debe proyectar una franja ecológica de mínimo 20 metros, que proteja tanto el sistema arbóreo existente en este sector, como el inmueble de interés cultural.

De conformidad con el concepto técnico expedido por el Taller del Espacio Público, se recomienda *"...generar un área de cesión perimetral colindante con los límites del área de protección del Inmueble de Interés Cultural "Casa Hacienda Casablanca", de acuerdo a lo señalado en el concepto emitido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana; las zonas de cesión se deben relacionar entre sí, mediante conexiones locales integrando la estructura del espacio público generado por los planes parciales adoptados colindantes: "Tomillar, El Cerrito y Altamira"..."*y La Sirena.

**Parágrafo:** El área de protección del Inmueble de Interés Cultural avalada por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio, no hace parte del área neta urbanizable del plan parcial, no es objeto del reparto de cargas y beneficios del mismo y se le podrá aplicar el manejo diferenciado señalado en el artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2004.

**CAPÍTULO QUINTO  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 22. Parques públicos.** El plan parcial debe destinar el 17% del área neta urbanizable como cesión pública para parques (incluye espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas), la cual deberá delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y cuadros de áreas respectivos.

Es necesario tener en cuenta para la localización de las áreas de cesión y su conexión con los elementos del sistema de espacio público relacionados e identificados en el ámbito del plan parcial en el plano anexo al concepto expedido por el Taller del Espacio Público bajo el No. TEP-545-348-2010 de julio 9 de 2010, que se recomienda conformar *"...un globo central del 50% del área total de cesión sobre la vía Camino a Casablanca..."* (Ver Plano No. 3, denominado "Determinantes para la localización de parques y equipamientos plan parcial Hacienda Casablanca").

**Parágrafo:** Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25%, (distribuidas en un 17% para parques y un 8% para equipamiento comunal público), *"...podrán aumentarse para cumplir con los estándares de habitabilidad que se determinen para tal efecto..."*

**Artículo 23. Plan Director.** Los parques de escala zonal deberán contar con un Plan Director de acuerdo con los lineamientos y criterios establecidos en los artículos 252 a 255 del Decreto Distrital 190 de 2004. Su formulación, construcción y dotación, será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos y normas dictadas por la Administración Distrital. Dichos parques deberán ser entregados mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

**Parágrafo 1.** Para el diseño y adopción del plan director y diseño de las demás zonas públicas generadas en el plan parcial, se debe tener en cuenta la identificación de árboles patrimoniales: Interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad) individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización.

**Parágrafo 2.** Todos los parques generados por el plan parcial, deberán cumplir las normas aplicables según el caso, señaladas en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y deberán ser construidos y dotados por el urbanizador y entregados mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

**Artículo 24. Lineamientos para el espacio público.** En la formulación del plan parcial se deberán tener en cuenta las características y criterios de localización de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos señaladas en el concepto técnico expedido por el Taller del Espacio Público de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. TEP-545-348-2010, referentes a la distribución espacial, el acceso, la localización y la configuración geométrica.

El área del plan parcial se relaciona con una red de espacios públicos generada por los planes parciales adoptados El Cerrito, Tomillar y Altamira, con los cuales es importante lograr una articulación ambiental y espacial.

*"...Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno y el resto en globos de terreno con área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y cumplirán con las siguientes características:*

- *Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- *Proyectar las zonas de cesión de forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- *No localizar las cesiones en predios inundables o en zonas de alto riesgo..."*

Las cesiones para equipamientos comunales públicos se registrarán por las normas contempladas en el Sistema de Equipamientos y el plan maestro respectivo.

El plan parcial Hacienda Casablanca deberá cumplir con los objetivos planteados por el Plan Maestro de Espacio Público (Decreto Distrital 215 de 2005) y con la política de consolidación de metas del mismo, señaladas en el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006.

En el diseño de los componentes de espacio público del proyecto objeto del plan parcial, debe cumplirse con los requerimientos de andenes, antejardines y cerramientos, movilidad, accesibilidad, arborización y paisajismo, articulación con otros proyectos de espacio público, licencias de intervención y ocupación del espacio público, señalados en el concepto técnico expedido por Taller del Espacio Público bajo el No. TEP-545-348-2010, el cual además señala las siguientes consideraciones para el manejo del espacio público:



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

- *“...Para realizar la revisión de las zonas de uso público en la etapa de formulación, se debe presentar un plano en formato pliego, con el fin de verificar las zonas de uso público y privado donde se puedan observar y corroborar los porcentajes planteados.*
- *El plano se requiere en medio magnético y físico para realizar la verificación.*
- *Información gráfica de la topografía del terreno.*
- *En el cuadro general de áreas se debe especificar el área correspondiente en metros cuadrados de espacio público por habitante, según la proyección de la población en usos que albergará este plan.*

**Parágrafo:** De conformidad con lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, se exceptúan de las normas relativas a configuración geométrica “...Las cesiones para parques en suelos de ladera, localizadas en el área de expansión sur, en los Cerros Orientales y Cerros de Suba, las cuales deberán contar con un ancho mínimo de 15 metros...”

**TÍTULO QUINTO**  
**SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES**  
**URBANÍSTICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**Artículo 25. Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios.** 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.

De conformidad con lo señalado en el artículo 21 del Decreto Distrital 436 de 2006, “...la edificabilidad en las áreas de densidad restringida del plan parcial Hacienda Casablanca, se determinará de acuerdo con las densidades básicas y máximas establecidas para estas áreas por el numeral siete (7) del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los propietarios que quieran acceder a una densidad adicional a la básica en áreas de densidad restringida deberán realizar cesiones de suelo para componentes de cargas generales por cada vivienda adicional a la densidad básica, de acuerdo a la siguiente tabla: ...”

VIVIENDA DENSIDAD RESTRINGIDA				
RANGO	Densidad Básica	Densidad Máxima	Cesiones urbanísticas obligatorias	
			Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de cargas generales
RANGO 4-A	5 V/Ha ANU	10 V/Ha ANU	25% del ANU	42 m2 por vivienda adicional a la densidad básica
RANGO 4-B	20V/Ha ANU	30 V/Ha ANU	25% del ANU	52 m2 por vivienda adicional a la densidad básica



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

Para el área del plan parcial Hacienda Casablanca que se encuentra dentro del Rango 2 de edificabilidad, el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006 señala: “...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 de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual se definen las cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario tipo:...”

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			LC. Resultante / ANU	Cesiones urbanísticas obligatorias	
VIVIENDA	PRECIO VIVIENDA SMMLV			Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de cargas generales
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
SERVICIOS					
			1,0	25% del ANU	1600 m2/ha. ANU

Los propietarios que quieran acceder a una edificabilidad adicional a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios establecida, deberán realizar aportes de suelo en proporción al beneficio adicional de según lo señalado en el Artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006.

**Parágrafo:** La edificabilidad deberá ser determinada de acuerdo con la densidad básica y máxima establecida en el artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y los artículos 26 y 27 del Decreto



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

Distrital 327 de 2004 para cada uno de los rangos contenidos dentro del área del plan parcial Hacienda Casablanca.

**Artículo 26. Cargas urbanísticas.** De conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Distrital 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.

**Artículo 27. Cargas urbanísticas generales.** De conformidad con lo establecido por el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, constituyen cargas urbanísticas generales, las siguientes:

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.
3. Los elementos de la estructura ecológica principal, de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión de los planes zonales o de ordenamiento zonal.

**Artículo 28. Cargas urbanísticas locales.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Artículo 13, numeral b del Decreto Distrital 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.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

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 29. Cesiones urbanísticas mínimas.** De conformidad con lo establecido por el artículo 16 del Decreto Distrital 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 Distritales 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.

**Artículo 30. Cálculo de las cesiones para zonas verdes.** De conformidad con lo determinado por el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes, de acuerdo a la siguiente metodología:

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

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



Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.

Producto Inmobiliario Tipo	Tamaño promedio de la vivienda (m2)	Habitantes promedio*/vivienda
RANGO 4-A	200	3,44
RANGO 4-B	200	3,44

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el plan parcial, este resultado se multiplicará por el estándar establecido en el numeral primero del artículo 9 del Decreto Distrital 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 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 31. 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 32. 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





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

identificados en el artículo 14 del Decreto Distrital 436 de 2006, o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto.

**Artículo 33. Porcentajes mínimos de VIS o VIP.** El plan parcial deberá prever la destinación de suelo para vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés prioritario (VIP) de conformidad con los porcentajes establecidos en el Decreto Nacional 4259 de 2007, así:

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

**Parágrafo.** Por tratarse de un plan parcial localizado en una zona con diferentes densidades, entre las cuales se encuentran áreas especiales de ocupación, construcción y densidad restringida, la obligación puede cumplirse mediante traslado a otro proyecto o en proyectos de Metrovivienda, según lo dispuesto en el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**Artículo 34. Instrumentos de gestión.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, en el documento técnico de soporte de la formulación del plan parcial, se deberá contemplar los instrumentos de gestión y/o mecanismos de transformación de la estructura predial que asuma el promotor para la ejecución del plan parcial, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 35. Unidad de actuación urbanística.** Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del Título II del Decreto Nacional 2181 de 2006, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 36. Unidades de gestión.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo VI del Título II del Decreto Nacional 2181 de 2006.

**Artículo 37. Proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística.** El plan parcial deberá incluir el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie entre sus afectados.

**Artículo 38. Participación en plusvalías:** Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo serán objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito, siempre que se cumplan los supuestos y requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1788 de 2004, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 39. Criterios para la valoración de inmuebles:** Con el fin de determinar los valores del suelo para los efectos establecidos en el Decreto Distrital 436 de 2006, se tendrán en cuenta los parámetros establecidos en los artículos 42 y 53 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 40. Documentos anexos.** Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

Documento	Origen	Fecha	Número
Concepto Técnico	Dirección Taller del Espacio Público	09-07-2010	SDP-3-2010-08633 y TEP-545-348-2010
Concepto Técnico	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	01-06-2010	SDP-3-2010-07102 y VTSP-2010-1368
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	15-06-2011	IDU-DTP-20102250270501 y SDP-1-2010-25385
Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	27-03-2009 28-05-2009 16-07-2010 19-07-2010 23-07-2010	SDP-1-2009-13067 y S-2009-074582 SDP-1-2009-22966 y S-2009-144419 S-2010-383274 S-2010-383245 SDP-1-2010-30996
Determinantes Ambientales	Secretaría Distrital de Ambiente	04-06-2010	SDP-1-2010-24091 y SDA-2010EE24180



Continuación de la Resolución No.

2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “Hacienda Casablanca” ubicado en la localidad de Suba.**

Documento	Origen	Fecha	Número
Concepto Técnico	Gas Natural	14-05-2010	SDP-1-2010-21004 y 10150222-265-2010
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	20-05-2010	SDP-1-2010-21537 y ETB-004801
Concepto Técnico	CODENSA	27-05-2010	SDP-1-2010-22801 y CODENSA 01538978
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	16-06-2010	SDP-1-2010-25678 y DPAE-2010EE6495
Concepto Técnico	Secretaría de Movilidad	27-05-2010	SDP- 2010-22739 y SM-36948-10
Concepto Técnico	Dirección de Planes Maestros y Complementarios	23-07-2010	SDP-3-2010-09264
Concepto Técnico	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital	25-07-2008	SDP -1-2008-31900 y UAEC-2008EE2083
Concepto Técnico	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana	29-05-2009	SDP-3-2009-08044

Documento	Origen	Fecha	Número
Delimitación Plan Parcial	Dirección de Planes Parciales –SDP-	Julio de 2010	Plano No. 1 (*)
Elementos de la Estructura Ecológica Principal			Plano No. 2 (*)
Determinantes para la localización de zonas verdes y equipamientos			Plano No. 3 (*)
Determinantes viales			Plano No. 4 (*)

(\*) Los planos anexos a la presente Resolución señalan los principales lineamientos contenidos en los conceptos técnicos respectivos y son de carácter indicativo.

**Artículo 41. Procedimiento.** El procedimiento que guiará la continuación del 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 42. Vigencia.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las determinantes definidas en la presente resolución, tendrán un vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria.



Continuación de la Resolución No. 2197

14 DIC 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la localidad de Suba.**

**Artículo 43. 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 44. 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**

14 DIC 2010

CLAUDIA M. SANDOVAL C.

**SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

Proyectó: Astrid Zulema Garzón Rojas   
Dirección de Planes Parciales

Revisó: Camilo Castellanos Molina   
Dirección de Planes Parciales

Revisó: Cesar Andrés Consuegra Rincón   
Dirección de Planes Parciales

Revisó:   
Sandra Patricia Samacá Rojas  
Directora Planes Parciales

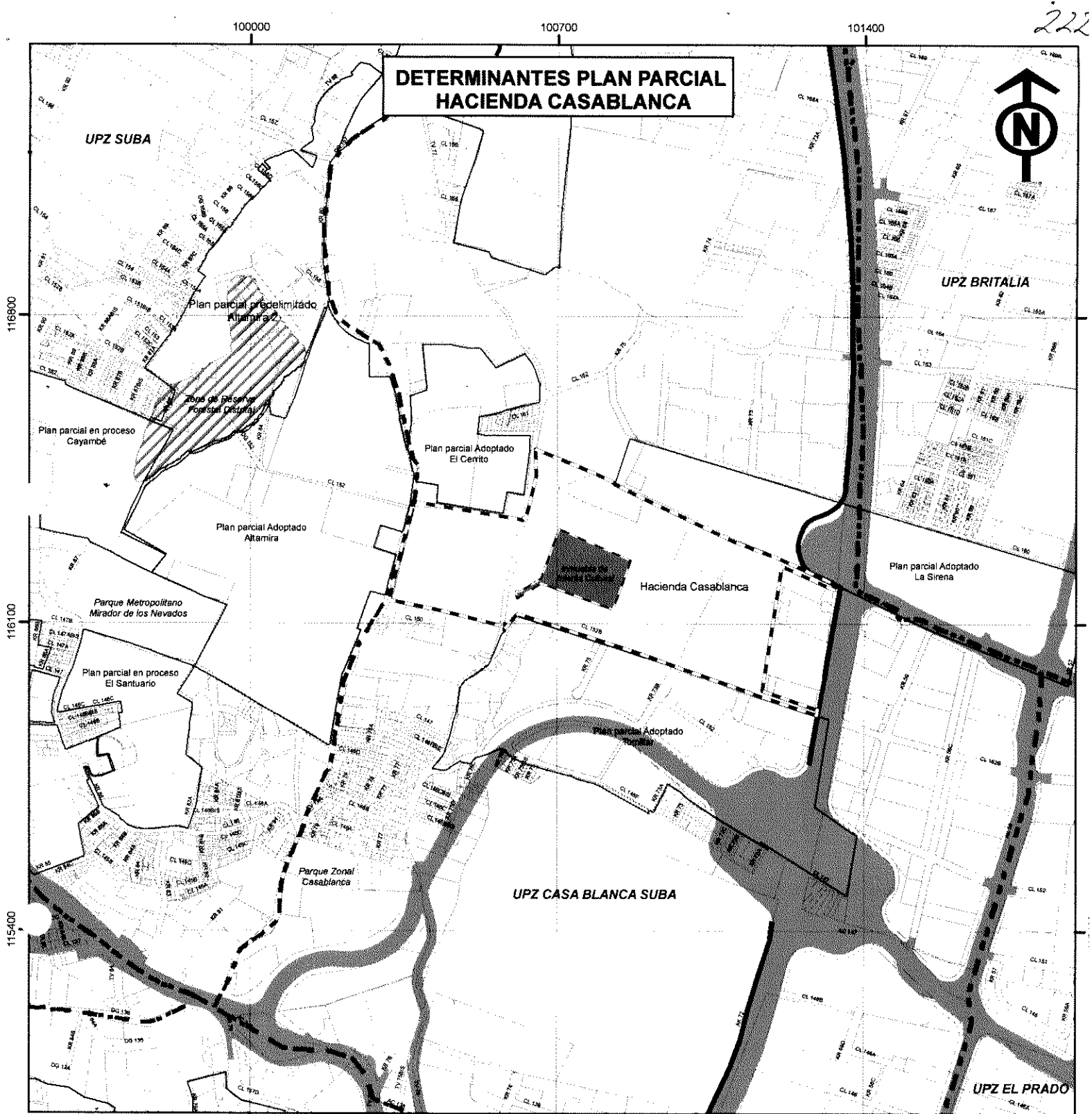
Revisó: Liliana Ricardo Betancourt   
Directora Taller del Espacio Público

Revisó: Nancy Esther Acosta Narváez   
Dirección Taller del Espacio Público

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









Revisó: Edilma Adriana Mariño Dueñas   
Directora de Planes Maestros y Complementarios

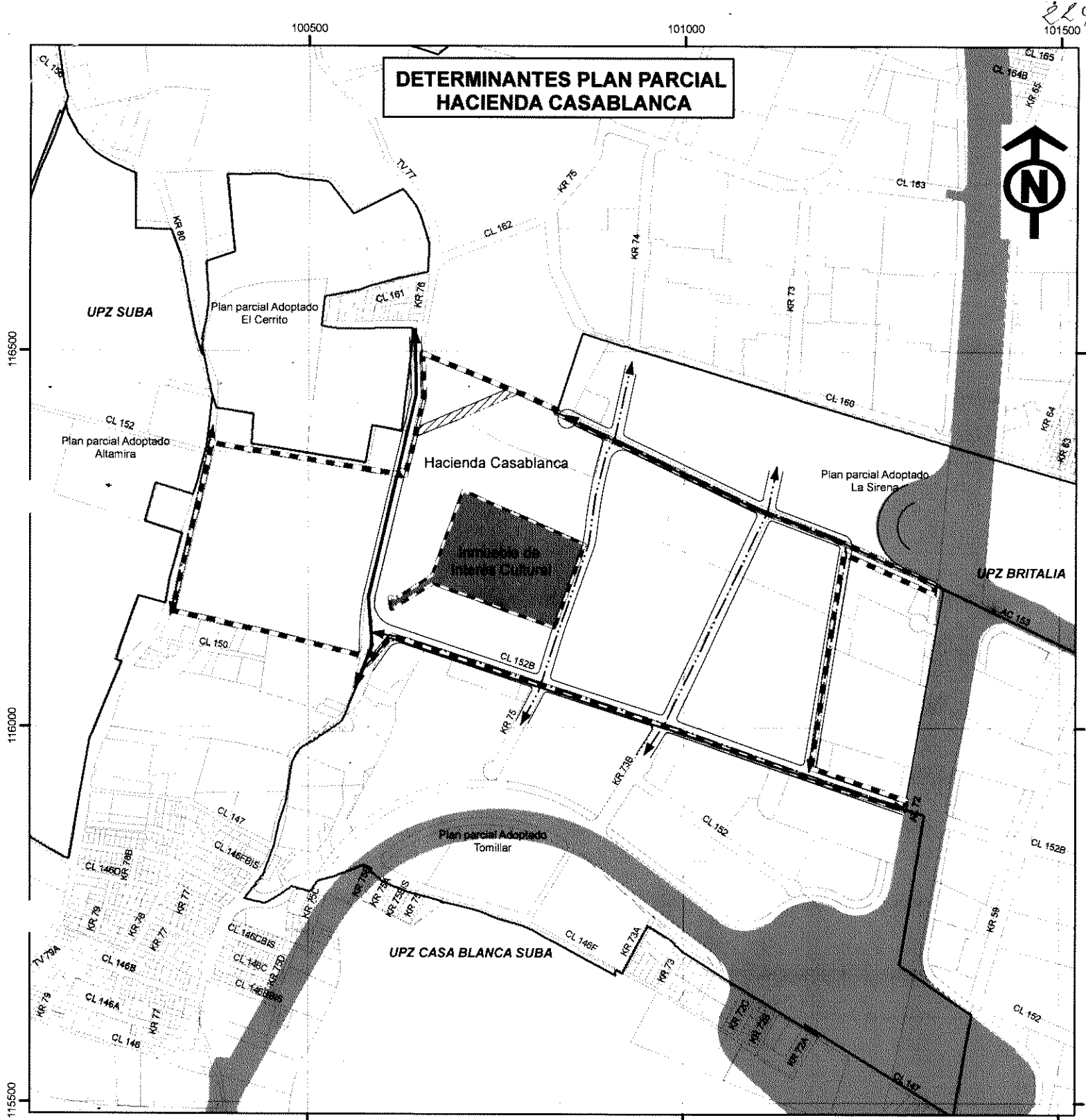




<b>PLANO ANEXO No. 2</b>	<b>CONVENCIONES</b>		<b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> Secretaría Distrital de Planeación	
	Plan parcial Hacienda Casablanca Planes parciales Adoptados Reserva Forestal Distrital	Lotes catastrales Límite UPZ Parque Metropolitano Mirador de los Nevados		Control Ambiental Reserva vial Parque Zonal Casablanca
	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES			
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL PLAN PARCIAL HACIENDA CASABLANCA LOCALIDAD DE SUBA		Resolución No. <b>2197 14 DIC 2010</b> Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la Localidad de Suba.  CLAUDIA M. SANDOVAL C. SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL		



PLANO ANEXO No. 3	<b>CONVENCIONES</b>			
	 Plan parcial Hacienda Casablanca	 Lotes catastrales	 Zona Verde	<b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> Secretaría Distrital de PLANEACIÓN
	 Planes parciales Adoptados	 Limite UPZ	 Zona de Equipamiento Comunal	
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES	Resolución No. <b>219714 DIC 2010</b>			Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la Localidad de Suba.
DETERMINANTES PARA LA LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PLAN PARCIAL HACIENDA CASABLANCA LOCALIDAD DE SUBA	 CLAUDIA M SANDOVAL C. SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL			



<b>PLANO ANEXO No. 4</b>	<b>CONVENCIONES</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <div style="border: 1px dashed black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Plan parcial Hacienda Casablanca  <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Planes parciales Adoptados  <div style="border-top: 1px dashed black; width: 20px; height: 1px; display: inline-block;"></div> Límite UPZ  <div style="border-left: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Servidumbre         </div> <div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Lotes catastrales  <div style="border-top: 1px dashed black; width: 20px; height: 1px; display: inline-block;"></div> Límite UPZ  <div style="border-left: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Servidumbre         </div> <div> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Reserva vial  <div style="border-top: 1px dashed black; width: 20px; height: 1px; display: inline-block;"></div> Malla Vial Local Vehicular Sugenda         </div> </div>		<div style="text-align: center;">   <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b>  <small>Secretaría Distrital de PLANEACIÓN</small> </div>
	<b>SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP</b> <b>SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL</b> <b>DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES</b>		
	<b>DETERMINANTES VIALES DEL PLAN PARCIAL HACIENDA CASABLANCA</b> <b>LOCALIDAD DE SUBA</b>		

Resolución No. **2197** 14 DIC 2010  
 Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Hacienda Casablanca" ubicado en la Localidad de Suba.  

**CLAUDIA M. SANDOVAL C.**  
 SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL