



Resolución No. 2348

30 DIC 2010

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

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

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

**CONSIDERANDO**

1. Que la Secretaría Distrital de Planeación emitió la Resolución de Determinantes No 1163 del 10 de Diciembre de 2008 para el plan parcial "Procables" la cual perdió vigencia.
2. Que el 18 de mayo de 2010 la Empresa Productora de Cables Ltda.-Procables S.A. C.I. radicó bajo número 1-2010-21201 en debida forma la solicitud de actualización de las determinantes del Plan Parcial "Procables" como propietaria de los siguientes predios:

DIRECCIÓN	CHIP	AREA (M2)	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Kr 78 G No 16 44	AAA0148LJNX	28060	50C-950827
AC 17 No 72 85	AAA0148LJRJ	91762,5	50C- 680660
AC 17 No 72 95	AAA0148LJPA	12800	50C-1004505
Kr 78 G No 16 D 40	AAA0148LJOM	6400	50C-1004506

3. Que la Secretaria Distrital de Planeación en Comité Técnico de Planes Parciales solicitó la actualización de los conceptos técnicos a las entidades que lo conforman según acta de 16 de abril de 2010.
4. 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, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley*".



Cra. 8ª No. 10 - 65

**BOGOTÁ**  
**GOBIERNO DE LA CIUDAD**

Tel. 3813000

[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)

Información: Línea 195

Contratado APEDOCOTEC-1  
Señala el desarrollo actual y futuro del sector y la  
ordenación urbana de la Secretaría Distrital de Planeación  
Contratado APEDOCOTEC-2  
Señala el desarrollo futuro, urbanización  
ordenación de los terrenos, planes de manejo  
ordenación de los terrenos para su uso urbano y  
ordenación de los terrenos para su uso urbano y



Continuación de la Resolución No. **2348**

30 DIC 2010

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

5. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
6. Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para las zonas clasificadas como suelo urbano a las que aplique el 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.
7. Que el Decreto Distrital 436 de 2006 *"Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios"* establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto 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,

**RESUELVE**

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

**Artículo 1. Adopción.** La presente resolución tiene por objeto adoptar las determinantes para la formulación del plan parcial *"Procables"*, ubicado en la localidad de Fontibón y del que hacen parte cuatro (4) predios identificados en el cuadro del artículo 2. Lo anterior, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 436 de 2006 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 4259 de 2007.





Continuación de la Resolución No. 2348 30 DIC 2010

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

**Artículo 2. Localización y delimitación del plan parcial.** En desarrollo de los criterios establecidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, el plan parcial "Procables" se encuentra ubicado en la localidad de Fontibón y se encuentra delimitado por los siguientes elementos:

LÍMITE	NOMBRE LÍMITE	PLANO N°	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Avenida Centenario	_____	_____	Construida parcialmente
	Plan Parcial La Felicidad (con la Avenida Centenario de por medio)	Plano No 1 del Decreto Distrital No 147 de 2008	Decreto Distrital No 147 de 2008	En Construcción
Oriente	Avenida Boyacá	_____	_____	Construida en su perfil definitivo
Sur	Río Fucha	_____	_____	En construcción Canalización del Río Fucha/Predios EAAB
Occidental	Carrera 78G	_____	_____	Construida
	Barrio Paraíso Bavaria (con cra. 78G de por medio)	F 235/4-01	Resolución 335 del 11 de octubre de 1999	Construido

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

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

MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
050C00598158	AC 17 72 23	AAA0148LJMR	4848,6	BIENES Y COMERCIO S.A.
05001004505	AV CLL 17 72-95	AAA0148LJPA	12800,00	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES
050C00950827	KKR 78G 16 44	AAA0148LJNX	28060	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES
050-01004506	KR 78G 16D 40	AAA0148LJOM	6400	PRODUCTORA DE CLABLES LTDA PROCABLES
050-00680660	AC 17 72 85	AAA00148LJRJ	91762,5	PRODUCTORA DE CABLES LTDA PROCABLES



Contratado MPOCCEM-1  
Bogotá Positiva es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Bogotá.  
Contratado MPOCCEM-2  
Bogotá Positiva es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Bogotá.





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

050C01111907	AC 17 72 75	AAA0148LJSY	40507,2	INVERSIONES ASENCIO Y CIA S.A.
050C00935738	AC 17 72 55	AAA0148LJTD	2171,4	JOSE DOMINGO CUENCA PRADILA RICARDO CUENCA PRADILLA
050C01525195	AC 17 72 75 INT 1	AAA0162BHWW	841,09	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA
050C01525196	AC 17 72 75 INT 2	AAA0162BHXS	3217,41	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA
050C01198264	AC 17 72 35	AAA0168EUJZ	8318,3	MUGUEL JOSE SANABRIA BERMUDEZ
050C01774601	AC 17 72 35 IN 1	AAA0216ODYX	2653,29	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

**Nota:**

Área Bruta Plan Parcial	19,60 Ha.
Área Neta Plan Parcial	16,80 Ha.

**Parágrafo.** Las áreas citadas anteriormente son de carácter indicativo y provienen de la información contenida en la cartografía distrital, del año 2010, suministrada por la Oficina de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital; Sin embargo, éstas deberán ser precisadas por los promotores del plan parcial y confirmadas mediante planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los cuales serán requisito para las licencias de urbanización.

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

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

## **TÍTULO SEGUNDO**

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

**Artículo 4. Información general.** Los siguientes cuadros señalan el marco normativo general asignado por el Decreto Distrital 190 de 2004 –Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá– y sus decretos reglamentarios para el ámbito del presente plan parcial:



Continuación de la Resolución No. **2348****30 DIC 2010**

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

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo Urbano	19,60	Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto Distrital 190 de 2004
<b>TRATAMIENTO URBANÍSTICO</b>	Desarrollo	19,60	Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Distrital 190 de 2004. Decreto Distrital 622 de 2006
<b>USOS DEL SUELO</b>	<b>ÁREA DE ACTIVIDAD</b>	<b>ZONA</b>	<b>ÁREA (has)</b>
	Área Urbana Integral	Zona Múltiple	19.60
			Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.  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.  Mapa 25 del POT: Usos del suelo urbano y de expansión. Artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004.  Decreto Distrital 622 de 2006
<b>UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ</b>	UPZ 112-GRANJAS DE TECHO		Decreto Distrital 622 de 2006.
<b>SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS</b>	ZONA C DEMANDA MEDIA BAJA		Mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de Estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto Distrital 190 de 2004. Decreto Distrital 1108 del 2000.
<b>ZONAS DE RIESGO</b>	AMENAZA BAJA POR INUNDACION		Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación.
	NO PRESENTA-REMOCIÓN EN MASA		Mapa N° 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa.
<b>ZONIFICACIÓN SÍSMICA</b>	ZONA 3 A LA CUSTRE A ORIENTAL		Mapa N° 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. Artículo 144 del Decreto Distrital 190 de 2004



Continuación de la Resolución No. 2348

30 DIC 2010

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

ITEM	DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS Y EXIGENCIAS MAS RELEVANTES	FUENTE
<b>NORMAS VIALES</b>	Malla vial local Accesos Vehiculares Intersecciones viales Estacionamientos Estudios de Tránsito y estudios de demanda y atención a usuarios Manejo de zonas de reserva vial (Circular DAPD N° 003 de 07-03-05)	Artículo 362 numeral 1 del Decreto Distrital 190 de 2004 artículos 147, 177,180,182, 187, 196 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004 artículos 7,18,19,21,22,23 del Decreto Distrital 327 de 2004
<b>CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PUBLICO</b>	Cesiones mínimas para parque: 17% ANU. Cesiones mínimas para equipamiento: 8% ANU Normas generales para cesiones publicas parques y equipamientos Usos en las cesiones publicas de equipamientos Condiciones de ocupación, edificabilidad, volumetría en las zonas de cesión para equipamiento. Se debe atender lo dispuesto en el Plan Maestro de Espacio Publico Decreto 215 de 2005, 6 m2 por habitante deberán estar representados en parques, plazas y plazoletas de todas las escalas, y los 4 m2 por habitante restante, deberán corresponder al producto de la recuperación y la adecuación de las áreas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal. (Ver anexos del Concepto Técnico TEP No 3-2010-08886)	Artículo 362 numeral 1 literal b, ordinales 2 y 4 y Numeral 2, literal a, b, c y d del Decreto Distrital 190 de 2004. Decreto Distrital 436 de 2006 artículos 243, 252 al 255 y 259 al 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 Artículo 5, numeral 10 del Decreto Distrital 215 de 2005 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Espacio Público para el Distrito Capital" (Ver anexos del Concepto Técnico TEP No 3-2010-08886)
<b>SUBDIVISION</b>	Áreas máximas y condiciones para la subdivisión en manzanas y Supermanzanas. Máximo 5 Has de ANU y 2 Has de área útil para agrupaciones. Obligatorio en usos residencial y opcional en uso diferente a este	Artículo 362 Numeral 3 del Decreto Distrital 190 de 2004
<b>ESTANDARES DE HABITABILIDAD</b>	Área mínima de vivienda =15 m2 x habitación 12 m2 mínimo de espacio libre por vivienda (Cesión parque, control ambiental y área libre de la cesión para equipamiento) Ventilación e iluminación de espacios habitables 3, 44 habitantes por vivienda para el cálculo de zonas verdes por habitante	Artículos 388,389,390 del Decreto Distrital 190 de 2004 Artículo 28 del Decreto Distrital 327 de 2004. Artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006. (Ver anexos del Concepto Técnico TEP No 3-2010-08886)
<b>NORMAS VOLUMETRICAS</b>	Manejo de alturas Antejardines y aislamientos Sótanos y semisótanos Rampas y escaleras Voladizos Cerramientos Construcciones Provisionales	Artículos 29, 31 del Decreto Distrital 327 de 2004



Continuación de la Resolución No. **2348**

30 DIC 2010

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

## TÍTULO TERCERO ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN PARCIAL

### CAPÍTULO PRIMERO LINEAMIENTOS GENERALES

**Artículo 5. Estructura urbana.** La estructura urbana del plan parcial esta determinada por los elementos que conforman los sistemas generales, la estructura ecológica principal y por la estructura socioeconómica y espacial de la ciudad contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004. El planteamiento urbanístico para el plan parcial "Procables", deberá integrarse con la estructura urbana de la ciudad de acuerdo con los lineamientos establecidos en la presente resolución.

**Artículo 6. Criterios generales.** En el proyecto urbanístico del plan parcial "Procables" será necesario tener en cuenta la estructura urbana del área adyacente indicada en los planos anexos denominado "Lineamientos Urbanísticos", interpretar los vínculos existentes que conectan el área con su entorno inmediato y la ciudad en su conjunto, la configuración espacial y la tendencia de crecimiento.

**Artículo 7. Lineamientos generales.** El área de influencia del plan parcial coincide parcialmente con la Unidad de Planeamiento Zonal Granjas de Techo, razón por la cual se debe configurar como pieza urbana que:

1. Favorezca la conectividad desde el parque zonal del Plan Parcial La Felicidad con el corredor ecológico vial de la Avenida Centenario y las áreas verdes contiguas a la ZMPA del río Fucha.
2. Integre a través de las vías vehiculares y el espacio público propuesto, así como con el uso del suelo. De tal forma que permita la accesibilidad a través de la Avenida Boyacá de los barrios localizados en el límite occidental del plan parcial.

**Artículo 8. Lineamientos de ocupación.** El proyecto urbanístico deberá desarrollar una propuesta armónica de formas de ocupación y alturas edificatorias, de acuerdo con los valores ambientales de la zona, los usos del suelo, nivel de relevancia pública de las actividades que conformen el proyecto, tipo de vías y espacio público.



Conforme a la Ley 160 de 1994, el presente documento es un instrumento de planeación de la ciudad y no tiene carácter de ley.

Conforme a la Ley 160 de 1994, el presente documento es un instrumento de planeación de la ciudad y no tiene carácter de ley.



**Artículo 9. Lineamientos de articulación.** El planteamiento urbanístico deberá garantizar que el espacio público mejore la calidad del ambiente urbano, y que se reviertan los procesos y factores que obran en detrimento ambiental, estético, y social del mismo en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Distrital 215 de 2005 Plan Maestro de Espacio Público del Distrito Capital.

**Artículo 10. Elementos de la Estructura Ecológica Principal.** Dentro del plan parcial se localizan los siguientes elementos de la estructura ecológica principal:

**Corredor ecológico vial de la Avenida Centenario:** Esta conformado por los controles ambientales de la Avenida Centenario, los que se articulan con los controles ambientales de la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Longitudinal de Occidente.





2348

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

30 DIC 2010

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

**Corredor ecológico vial de la Avenida Boyacá:** Esta conformado por los controles ambientales de la Avenida Boyacá, los que se articulan con los controles ambientales de la Avenida Centenario.

Los espacios públicos verdes propuestos en el plan parcial deben tener una relación directa con el corredor ecológico de ronda del río Fucha, de tal manera que este elemento se constituya en parte estructural del planteamiento urbanístico; además debe procurarse su articulación con el parque zonal del plan parcial La Felicidad. *(Ver plano Anexo No 4)*

**Artículo 11. Relación del plan parcial con los corredores verdes.** El diseño del plan parcial debe cumplir con los objetivos de la Estructura Ecológica Principal y del Plan de Gestión Ambiental Distrital; por lo tanto en materia de corredores ecológicos, debe darse cumplimiento al artículo 99 del Decreto Distrital 190 de 2004, que establece entre otros lo siguiente: La previsión de espacio público para la recreación pasiva de las comunidades, la incorporación de la riqueza florística regional a la arborización urbana y la mitigación de impactos ambientales propios de la red vial.

**Artículo 12. Arborización en áreas de cesión y paisajismo.** El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y asilamientos debe enmarcarse en lo definido en la cartilla de arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis. Se recomienda manejar una altura de siembra de mínimo de 5 metros. Se debe incluir la propuesta de diseño paisajístico, en la cual debe evaluarse la localización de la arborización existente y su estado. Esta evaluación debe ajustarse al Manual Verde y a las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. (IDU, SDA, Jardín Botánico).

**Parágrafo.** La Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) sugiere el incremento de la cobertura vegetal nativa con tratamientos que involucren varias especies en las zonas de cesión para parque, áreas protegidas y áreas libres privadas en el plan parcial. Así mismo la sustitución progresiva de la vegetación existente de acuerdo con los lineamientos para el arbolado urbano "Manual de Silvicultura para Bogotá" y del "Protocolo Distrital de Restauración Ecológica" para las zonas que formen parte de la Estructura Ecológica Principal.

**Artículo 13. Estudio de ruido.** Se debe realizar, de acuerdo con los términos de referencia que para el efecto se deben solicitar a la Dirección de Planeación y Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, un estudio de ruido para el área del Plan Parcial, que establecerá



Continuación de la Resolución No. **2348****30 DIC 2010**

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

los niveles de presión sonora que ejerce o ejercerá sobre el ámbito del Plan Parcial el tráfico de las Avenidas Centenario y Boyacá.

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

**Artículo 14. Amenaza y riesgo.** De acuerdo al concepto técnico de la DPAE la totalidad del polígono del Plan Parcial "Procables" se encuentra en condición de amenaza baja de inundación por desbordamiento del río Fucha, por lo tanto no es necesario considerar estudios específicos para riesgo por inundación, ya que esta categorización no genera restricción alguna sobre el uso del suelo.

**Parágrafo.** El plan parcial deberá presentar un diseño general de drenajes que garantice que no se generen anegamientos al interior del polígono.

**CAPÍTULO TERCERO  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

**Artículo 15. Malla vial arterial.** De acuerdo con la información de la malla vial existente, el ámbito para el plan parcial "Procables" esta relacionado con las vías de la malla vial arterial Avenida Boyacá y Avenida Centenario.

VÍA	SISTEMA	INVENTARIO MALLA VIAL EXISTENTE	PERFIL	OBSERVACIONES
Avenida Centenario	Malla vial arterial Consolidación de la Estructura Urbana	V-2 50Mts	V-1 64 Mts	A partir de la carrera 69B se encuentra construida en un perfil de 30Mts. Esta vía se encuentra incluida en el programa Distritos de Conservación del IDU
Avenida Boyacá	Malla vial arterial Ejes de Integración Regional	V-1 60 Mts	V-1 60 Mts	Construida como V-1 60 Mts entre la intersección con la Av. Mariscal de Sucre limite sur del Tunal y la Av. San José o Cll



Cra. 8° No. 10 - 65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Certificado APOGOCIN-1  
Este documento certifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 160 de 1994 y el Decreto 1073 de 2008.  
Certificado APOGOCIN-2  
Este documento certifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 160 de 1994 y el Decreto 1073 de 2008.





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

				170. Desde la Av. Mariscal de Sucre hasta la Av El Llano se encuentra construida en dos calzadas. Esta vía esta priorizada en el programa de Distritos de Conservación del IDU.
--	--	--	--	---

**Artículo 16. Vías de la malla vial local e intermedia.** Para la propuesta vial de la malla vial intermedia y local, el promotor deberá acoger lo señalado en los siguientes planos topográficos y urbanísticos.

Tipo de plano	Número de plano	Nombre del plano
Topográfico	F233/1-19	Finca El Vergel
Topográfico	F233/1-07	El Vergel 1 A y 1 B de Procables
Topográfico	F233/1-04	Finca El Vergel Chico lote C
Topográfico	F336/1-00	Predio San Rafael
Urbanístico	F233/4-01	Barrio Paraíso Bavaria
Urbanístico	F267/4-01	Desarrollo Visión Semindustrial
Urbanístico	CU2K83/4-01	Predio MU-12 Lafayette
Urbanístico	F247/4	Fábrica Lafayette
Urbanístico	F182/4-06	Urbanización Castilla Real
Urbanístico	F267/4-00	Urbanización Visión de Colombia

**Artículo 17. Determinantes generales relacionadas con la propuesta vial del plan parcial.**

El plan parcial, deberá acoger las consideraciones del Concepto Técnico 3-2010-08423 que hace parte integral de la presente resolución, emitido por la Dirección de Vías, transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, que señala entre otras cosas lo siguiente:

- Presentar plano impreso y digital con propuesta vial, debidamente acotado en una escala adecuada (1.1000, 1.1500) y referenciado al sistema de coordenadas IGAC, dicho plano debe verse la totalidad del ámbito del plan parcial e información precisa del entorno inmediato.
- Tener en cuenta para el diseño de la malla vial intermedia y local lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto Distrital 327 de 2004.



2348

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

30 DIC 2008

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

- La accesibilidad al plan parcial desde las vías de la malla vial arterial: Avenida Centenario y Avenida Boyacá, se deberá realizar por medio de vías de malla vial intermedia; para usos industriales se deberán proyectar vías tipo V-5 con perfil de 18 mts y para usos residenciales vías tipo V-6 de mínimo 16 mts.
- El diseño de la malla vial local e intermedia de la propuesta deberá tener en cuenta las normas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 POT y su decreto reglamentario., Decreto Distrital 327 de 2004.

El Documento Técnico de Soporte del plan parcial debe registrar la siguiente información:

- Vías existentes
- Rutas de acceso, vehicular, peatonal y de bicicletas, desde la malla vial arterial al ámbito del plan parcial.
- Vías de la malla vial intermedia y local soportadas en la propuesta de movilidad vehicular, peatonal y de bicicletas, para lo cual se debe plantear la continuidad y conectividad de las vías propuestas con la malla vial circundante.
- Cronograma de ejecución de las vías, en el caso que se proponga el desarrollo y gestión del plan parcial por etapas.
- Tener en cuenta la vialidad de las urbanizaciones del entorno.
- Tener en cuenta lo señalado en el artículo 22 del Decreto Distrital 327 de 2004, para el requerimiento de un Estudio de Tránsito.

**Artículo 18. Determinantes para el diseño vial.** En relación con las condiciones concernientes a los perfiles, continuidad, radios de giro, pendientes y accesos vehiculares, deberán tenerse en cuenta las establecidas por los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 327 de 2004.

De igual manera y en concordancia con el Concepto Técnico Dirección de Vías Transportes y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, dadas las condiciones del área objeto de plan parcial, no es pertinente generar accesos directos a los predios desde y hacia la malla vial arterial existente, por lo tanto es necesario precisar carriles de aceleración y desaceleración vehicular al interior del polígono del plan parcial basado en las normas consignadas en el Manual de Diseño Geométrico del INVIAS 2008. La Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos evaluará el cumplimiento de la propuesta del plan parcial en relación con las consideraciones mencionadas.

**Artículo 19. Lineamientos urbanísticos para asegurar conectividad y movilidad.** El planteamiento urbanístico del plan parcial "Procables" deberá tener en cuenta la estructura





2348

Página 13 de 27

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

30 DIC 2010

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

urbana del área adyacente garantizando la continuidad vial, así como la accesibilidad al proyecto y la movilidad de la zona, lo que puede requerir una red vial adicional.

Se deberán generar calzadas de servicio paralelas a la Avenida Boyacá y Avenida Centenario (Ver Concepto Técnico anexo de la Secretaría Distrital de Movilidad SM 37261-10).

Así mismo acoger las determinantes del concepto técnico No 3-2010-08423 de la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos que en términos de conectividad y movilidad solicita:

- Garantizar la continuidad de la Carrera 78 hacia el Canal del Río Fucha con una vía de tipología V-6 de 16 mts de ancho para permitir la conexión entre la Av. Centenario y Av. Alsacia.
- La propuesta deberá acoger una vía de la malla vial intermedia paralela al Canal del Río Fucha, la cual definirá su sección tipo V-5 para usos industriales y tipo V-6 para usos residenciales, que permitirá la conexión a la Carrera 78. Así mismo proponer una solución de intersección entre estas dos vías intermedias.
- La vía de la malla vial intermedia paralela al Canal Río Fucha debe estar acorde a la delimitación de la EAAB para este cuerpo hídrico.
- El sistema vial local debe ser planteado a nivel, conservando el ancho entre paramentos.

**Parágrafo 1:** Dada la importancia para la movilidad, permeabilidad y accesibilidad al Plan Parcial de la prolongación de la Carrera 78 sobre el Río Fucha, por medio de un puente vehicular que permita la conexión del Plan Parcial con los desarrollos del costado sur, la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos de esta entidad, mediante memorandos 3-2010-08423, 3-2010-13310, 3-2010-14256 y 3-2010-14714 solicita que el promotor adelanté las gestiones y trámites necesarios ante el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, para la obtención de los recursos cofinanciados u otro mecanismo de financiación que garantice el desarrollo de esta obra, en el corto o mediano plazo.

Así mismo, el promotor con el acompañamiento de esta Secretaría, deberá adelantar las gestiones y trámites ante la Secretaría de Ambiente SDA y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB para la viabilidad de la construcción del puente sobre el cuerpo de agua.



**BOGOTÁ**  
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Cra. 8ª No. 10 - 65

Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Certificado SPEDOCENP-1  
Este documento está sujeto al control de la Secretaría de Planeación de la Ciudad.  
Código SPEDOCENP-1

Certificado SPEDOCENP-2  
Este documento está sujeto al control de la Secretaría de Planeación de la Ciudad.  
Código SPEDOCENP-2





2348

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

30 DIC 2010

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

**Parágrafo 2:** De acuerdo a lo estipulado en el artículo 182 del Decreto Distrital 190 POT, la accesibilidad al proyecto, no debe darse desde vías de la malla vial arterial sino por las vías locales proyectadas.

**Artículo 20. Reserva vial y entrega de cesiones.** El proyecto urbanístico deberá respetar las reservas viales definidas por la Secretaria Distrital de Planeación para conformar los anchos de las vías.

Por lo tanto, deberá acoger para su propuesta los trazados de las vías de la malla vial arterial Avenida Centenario con perfil V-1 de 64 mts de ancho y 10 mts de control ambiental señalado en los planos topográficos F233/1-19, F233/1-07, F233/1-24, F336/1-00, y de la Avenida Boyacá tipo V-1 ya construida en su sección transversal; el plan parcial deberá prever los 10mts de control ambiental señalados en el plano topográfico F336/1-00.

Así mismo, respetar lo consignado en el plano F336/1-00 en cuanto al diseño geométrico para la conexión occidente-sur de la intersección de la Avenida Centenario con la Avenida Boyacá; y su control ambiental de 10 mts mínimo sobre la misma.

De otra parte las vías de la malla vial intermedia y local propuestas en el plan parcial deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito por el urbanizador según el artículo 172 del Decreto Distrital 190 de 2004, la interventoría de estas obras estará a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

**Artículo 21. Control ambiental.** Son franjas de cesión obligatoria no edificable, que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas, así como para mejorar paisajística y ambientalmente su condición, y la del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías. En los tramos de la Avenida Centenario y Avenida Boyacá deberán ubicarse los respectivos controles ambientales.

**Artículo 22. Movilidad Peatonal.** El plan parcial deberá resolver a través de la implantación de pasos peatonales a desnivel tipo puente peatonal sobre la Avenida Boyacá, una solución segura para atender la demanda de usuarios que requieren su conexión a la red de movilidad de la ciudad. Estas deben estar articuladas con las intervenciones que realiza el Instituto de Desarrollo Urbano en la zona.



Cra. 8ª No. 10 - 65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Código de Procedimiento 1  
Unidad de Planeación Urbana y Transporte del Distrito de Bogotá  
Código de Procedimiento 2  
Unidad de Planeación Urbana y Transporte del Distrito de Bogotá



Continuación de la Resolución No. 2348

30 DIC 2010

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

De acuerdo con el concepto técnico del Instituto de Desarrollo Urbano IDU No 1-2010-31960 de 30/07/10, se profirió resolución de expropiación por vía administrativa para la adquisición de una parte del predio identificado con Chip No AAA0148LJPA, para la futura localización de un puente peatonal. Esta determinante para la movilidad peatonal deberá ser contemplada por el planteamiento urbanístico.

**Parágrafo:** Podrá ser exigible dentro de las cargas del plan parcial la construcción del puente peatonal, si el plan parcial contempla el desarrollo de usos de escalas urbana o metropolitana.

#### CAPÍTULO CUARTO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 23. Sistema de espacio público.** El plan parcial deberá dar cumplimiento a las determinantes técnicas sobre espacio público del Concepto Técnico No 3-2010-08886 del 14/07/2010 del Taller Espacio Público de esta Secretaría, documento que hace parte integral de la presente resolución y que solicita:

1. Cumplir con los aspectos normativos referidos a la generación, áreas, porcentajes, pendientes, distribución espacial, acceso, localización, complementación y conexión de los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público, de conformidad con el artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 POT, y el artículo 57 del Decreto Nacional 1469 de 2010 relacionadas con el componente de espacio público.
2. Tener en cuenta para la localización de las áreas de cesión y su conexión con los elementos del sistema de espacio público, la importancia ambiental de las zonas que colindan con el plan parcial, por lo tanto deberá conformarse un globo central del 50% del área total de la cesión para parques, sobre la Avenida Centenario, y articularlo con la disposición de áreas verdes contiguas a la ZMPA del Río Fucha, dando continuidad espacial a la conexión verde que viene desde el Plan Parcial La Felicidad.

**Parágrafo.** Si la propuesta de usos para este plan parcial es combinada, se debe prever una solución de espacio público que permita amortiguar la combinación entre usos industriales y usos residenciales, de manera tal que se mitiguen los impactos propios de los usos industriales. El





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

diseño de estas áreas deberá cumplir con los criterios y demás disposiciones establecidas en los artículos 263 a 270 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes Decreto 602 de 2007 la Cartilla de Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007

**Artículo 24. Plan Director.** Los parques de escala regional, metropolitana y zonal deberán contar con un Plan Director. El contenido mínimo del plan director se señala en el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 25. Movilidad y transporte para las personas con discapacidad.** El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto Distrital 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para las personas con discapacidad. Se debe garantizar el libre tránsito como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004, asegurando que personas con movilidad reducida puedan tener acceso a las áreas peatonales. Para la protección peatonal en la zona se debe generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.

**Artículo 26. Política de consolidación de las metas del plan maestro.** En concordancia con el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006. Los planes parciales deberán participar en la consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.

Para cumplir con esta política el plan parcial *Procables* tendrá en cuenta los siguientes criterios:

1. Si el plan parcial proyecta productos inmobiliarios diferentes a VIP Vivienda de Interés Prioritario, aportara las cesiones mínimas locales para parques para cuyo cálculo se tendrá en cuenta un estándar de cuatro metros (4m<sup>2</sup>) de zonas verdes por habitante, de conformidad con el artículo 17 del Decreto 436 de 2006.
2. Los usos residenciales que correspondan a Vivienda Mínima o Vivienda de Interés Prioritario VIP, aportaran solamente las cesiones mínimas locales para parques y se beneficiaran de la generación de espacio público producto de las cesiones adicionales en áreas de Estructura Ecológica Principal relacionadas en el artículo 14 del Decreto 436 de 2006.

**CAPÍTULO QUINTO  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**







Continuación de la Resolución No. 2348

30 DIC 2010

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

**Artículo 27. Sujeción a los Planes Maestros de Equipamientos.** Según el tipo de uso dotacional propuesto en el Plan Parcial, este deberá ceñirse a lo dispuesto en el Plan Maestro de Equipamientos que lo reglamente, teniendo en cuenta entre otros los estándares urbanísticos y arquitectónicos allí dispuestos. El suelo para equipamientos debe contribuir a atender el déficit de estos en los barrios contiguos al límite occidental.

**Artículo 28. Implantación del Equipamiento.** En el evento en el que el uso dotacional propuesto corresponda con la escala urbana o metropolitana, deberán tenerse en cuenta las condiciones de un Plan de Implantación, para definir su localización específica y condiciones particulares de control de impactos según el artículo 236 del Decreto Distrital 190 de 2004. El Plan de implantación se podrá tramitar a la vez que se adelanta el proceso de adopción del Plan Parcial; de no ser así, será obligatoria su adopción antes de la expedición de las licencias de construcción.

## CAPÍTULO SEXTO SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 29. 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-2010-228771 del 12-05-2010, existe posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial. Ver condiciones específicas Anexo 1- Oficio EAAB S-2010-228771.

**Artículo 30. Sistema para la recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.** De conformidad con el concepto técnico general emitido por la Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos de Bogotá, radicado en la SDP con el número 1-2006-47007 de diciembre de 2006, en el cual se certifica que existe recolección, barrido y limpieza de vías, áreas públicas y cortar de césped en áreas públicas y transporte de los residuos al sitio de disposición, en las áreas de servicio exclusivo del Distrito Capital de Bogotá.

**Artículo 31. Sistema de energía eléctrica.** Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica para el plan parcial "Procables" según se desprende del concepto técnico emitido por Condensa. - Oficio CODENSA con radicación No 1-2010-17488 del 26/04/2010. Sin embargo, debido a que atender las obras proyectadas dentro del plan parcial, implica la expansión de la red y expansión del sistema AT, es necesario incluir dentro de la delimitación un área mínima de 1,2



**BOGOTÁ**  
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Cra. 8ª No. 10 - 65

Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Certificado MPOC-0011P-1  
Este documento está en conformidad con el artículo 100 del Decreto 190 de 2004.  
Credencial MPOC-0011P-2  
Firma: [Firma] Fecha: [Fecha]



*[Firma]*



2348

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

30 DIC 2010

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

Has, la cual se destinará para la construcción de una subestación AT/MT y las obras de recuperación requeridas que permitan garantizar la disponibilidad del servicio de energía.

**Artículo 32. Sistema de telecomunicaciones.** La prestación del servicio de telecomunicaciones de este plan parcial puede hacerse desde la Central San José según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB S.A. Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4m<sup>2</sup> por cada 1590 líneas telefónicas futuras. Estos espacios deben ser cedidos en comodato a la Empresa. Estas áreas son privadas, no deben ocupar espacio público, para parque y/o equipamientos.

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 002849 de 24 de marzo de 2010 con radicado 1-2010-21541

**Artículo 33. Sistema de gas natural.** Existe disponibilidad del servicio de gas natural para el plan parcial "Procables" según se desprende del concepto técnico emitido por Gas Natural. Ver condiciones específicas Anexo 1: Oficio Gas Natural 10150222-263-2010 del 11 de mayo de 2010 con número de radicación 1-2010-21001

## **TÍTULO CUARTO**

### **USOS DEL SUELO, EDIFICABILIDAD Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **USOS DEL SUELO**

**Artículo 34. Usos del Suelo.** Según se identificó en el Plano No 25 anexo del Decreto Distrital 190 de 2004, los usos de suelo del plan Parcial son: Área Urbana Integral – Zona Múltiple.

Para el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Múltiple el artículo 349 del Plan de Ordenamiento Territorial, permite la combinación libre de usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales. En ese sentido es importante revisar la vocación y condiciones del área teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:



Cra. 8ª No. 10 – 65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Corredor de PROGRESO 1  
Unidad de desarrollo urbano y urbano con recursos y la  
estructura urbana de la Secretaría General de la Ciudad  
de Bogotá

Corredor de PROGRESO 2  
Unidad de desarrollo urbano y urbano con recursos y la  
estructura urbana de la Secretaría General de la Ciudad  
de Bogotá





2 3 4 8

30 DEC 2010

1. **Uso Industrial y servicios:** La UPZ 112-Granjas de Techo (Sector 1 y 5), configura una franja a lo largo de la Avenida Centenario que cubre los terrenos de los planes parciales La Felicidad y Procables cuya estructura de usos es industrial y de servicios.
2. **Usos Residenciales:** La adopción del plan parcial La Felicidad generó un cambio de patrón en la tipología del sector y determinó una nueva vocación residencial complementaria a los usos predominantes en el sector.
3. **Usos Residenciales VIS:** Se debe proveer para VIS un 25% o VIP un 15% del área útil.
4. **Usos Comerciales:** Se debe plantear una zona comercial teniendo en cuenta la densidad poblacional propuesta. Se podrán plantear espacios comerciales en las áreas de los primeros pisos de los edificios propuestos, buscando la complementariedad de usos dentro de los mismos volúmenes arquitectónicos.

**Parágrafo.** Los usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal se permiten en todas las áreas de actividad urbana integral con una intensidad de hasta el 100 % del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico

## CAPÍTULO SEGUNDO

### EDIFICABILIDAD Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

**Artículo 35. Edificabilidad.** En el siguiente cuadro aparecen los criterios generales para el cálculo de edificabilidad del plan parcial:

**Artículo 36. Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios.** De conformidad con lo establecido por el artículo 20 del Decreto Distrital 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 adicionales de suelo aplicables al respectivo plan parcial.*



**Cra. 8º No. 10 - 65**



Tel. 3813000

[www.bogofa.gov.co](http://www.bogofa.gov.co)

**Información: Línea 195**





2348

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

30 DIC 2010

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

Atendiendo a las condiciones diferenciales de los procesos de desarrollo y a la política de uso eficiente del suelo la asignación de índices se hará en función de los diferentes productos inmobiliarios tipo, que podrán ser previstos en el plan parcial de acuerdo con la siguiente tabla, en la cual se definen las cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario tipo:

EDIFICABILIDAD		FUENTE
La edificabilidad del plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del plan parcial de conformidad con los criterios establecidos por el Decreto Distrital 436 de 2006.		Plano N° 28 del POT Cuadro del numeral 6, Artículo 362 - Decreto Distrital 190 de 2004 Artículo 26 - Decreto Distrital 327 de 2004.
INDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)		Artículo 20 - Decreto Distrital 436 de 2006
Ocupación	<b>RANGO 2: (Áreas en la ciudad consolidada)</b> Máximo 0.28 Multifamiliar Máximo 0.33 Unifamiliar y Bifamiliar Máximo 0.45 Dotacionales, comercio y servicios	En caso de que el proyecto de formulación incluya usos que requieren de plan de implantación, se recomienda presentar conjuntamente con la formulación del plan parcial, la solicitud de aprobación del plan de implantación, adjuntando la documentación técnica necesaria para tal fin y cumplir con las normas correspondientes.
Construcción	<b>RANGO 2: (Áreas en la ciudad consolidada)</b> Es resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. Máximo I. C. 2,00 ANU a excepción de los usos localizados en las manzanas sobre vías de integración regional para los que se permite un máximo 2,75. ANU	



Cra. 8ª No. 10 - 65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Coordinador: SPIC-001147-1  
Revisión: SPIC-001147-1  
Elaboración: SPIC-001147-1  
Validación: SPIC-001147-1





2348

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

30 DIC 2010

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

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			LC. Resultante / ANU	Cesiones Urbanísticas Obligatorias		
VIVIENDA	PRECIO SMMLV	VIVIENDA		Cesión mínima local	Cesión de componentes generales	suelo de para cargas
VIVIENDA MINIMA	0	50	1,0	25% ANU	del	0
VIP	50	65	1,0	25% ANU	del	0
VIS	65	135	0,8	25% ANU	del	0
TIPO 3	135	170	1,0	25% ANU	del	833 m2/ha. Anu
TIPO 4	170	300	1,2	25% ANU	del	1250 m2/ha. Anu
TIPO 5	300	540	1,4	25% ANU	del	1667 m2/ha. Anu
TIPO 6	>540		1,4	25% ANU	del	1667 m2/ha. Anu
COMERCIO						
ZONAL	Hasta 2.000 m2		0,4	25% ANU	del	1000 m2/ha. ANU
URBANO	2.000 a 6.000 m2		0,6	25% ANU	del	2000 m2/ha. ANU
METROPOLITANO	Mas de 6.000 m2		0,6	25% ANU	del	2000 m2/ha. ANU
SERVICIOS						
			1,0	25% ANU	del	1600 m2/ha. ANU
INDUSTRIA						
			0,5	25% ANU	del	1000 m2/ha. ANU

**Artículo 37. 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.



**BOGOTÁ**  
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Cra. 8ª No. 10 - 65

Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Contrato SPEDOCINP-1  
Este documento está a cargo del usuario y se debe mantener en la  
versión original de la Secretaría de la Ciudad.  
Contrato SPEDOCINP-2





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

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 38. Cargas urbanísticas locales.** De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Distrital 190 de 2004 y en el artículo 13 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.*

*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 39. 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 190 de 2004 y 327 de 2004.*





Continuación de la Resolución No. 2348

30 DIC 2010

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

*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 40. 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 (En m2)	Habitantes Promedio x Vivienda
VIVIENDA		
VIS	65	3,44
TIPO 3	57	3,44
TIPO 4	72	3,44
TIPO 5	105	3,44
TIPO 6	172	3,44

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el plan parcial, este resultado se multiplicará por el estándar establecido en el numeral primero del artículo 9 del Decreto 436 de 2006, para obtener la cantidad total de suelo destinado para zonas verdes.
3. En función del resultado de la operación anterior y de la propuesta urbanística del plan parcial, se debe optar por una de las siguientes opciones:





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

- a. *Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial no sean deficitarias, en cuyo caso se considera que se ajusta a la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.*
- b. *Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial sean deficitarias, en cuyo caso se deberá cumplir con la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público, teniendo en cuenta:*

- I. *Si el déficit se presenta durante el proceso de formulación del plan parcial, las áreas de cesión para zonas verdes deberán ajustarse con cargo a las cesiones adicionales de suelo establecidas en los artículos 20 a 23 del Decreto Distrital 436 y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del Plan Parcial o compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDRD.*
- II. *Si el déficit se presenta como consecuencia de una solicitud de edificabilidad adicional con posterioridad a la adopción del plan parcial, la cantidad de suelo requerido para consolidar la meta deberá compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDRD.*

**Artículo 41. 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 artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006.

**Artículo 42. 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 Distrital 436 de 2006, o mediante el pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto.

**Artículo 43. 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.







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

2348

Página 25 de 27

30 DIC 2010

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

PRODUCTO INMOBILIARIO	PORCENTAJE
Vivienda de Interés Prioritario	15%
Vivienda de Interés Social	25%

### DISPOSICIONES FINALES

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

DOCUMENTO	ORIGEN	FECHA	NÚMERO	RADICADO
Determinantes Ambientales	Secretaría Distrital de ambiente	12-05-2010	2010EE19769	1-2010-20628
Posibilidad de Servicios	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	05-05-2010	S-2010-228771	SIN
Concepto Técnico	Gas Natural	11-05-2010	10150222-263-2010	1-2010-21001
Concepto Técnico	CODENSA	26-04-2010		1-2010-17488
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	18-05-2010	004800	1-2010-21541
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	07-07-2010	2010EE7677	SIN
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	30-07-2010	IDU-20102250385441	1-2010-31960
Concepto Técnico	Unidad Administrativa Catastro distrital	SIN		SIN
Concepto Técnico	Secretaría Distrital de Movilidad	20-05-2010	SM-37261-10	1-2010-22740
Concepto Técnico	Dirección del Taller del Espacio Público- SDP-	14-07-2010		3-2010-08886
Concepto Técnico y Memorandos	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	07-07-2010 19-10-2010 10-11-2010 19-11-2010		3-2010-08423 3-2010-13310 3-2010-14256 3-2010-14714



Cra. 8ª No. 10 - 65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Contribución SPFG-CCS187-1  
Este documento está sujeto a los  
lineamientos de la Secretaría de la Alcaldía  
Municipal de Bogotá

Contribución SPFG-CCS187-2  
Este documento está sujeto a los  
lineamientos de la Secretaría de la Alcaldía  
Municipal de Bogotá





2348

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ 30 DIC 2010

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

DOCUMENTO	ORIGEN	FECHA	NÚMERO
Delimitación	Dirección de Planes Parciales -SDP-	Septiembre 2010	Plano 1
Estructura Ecológica Principal	Dirección de Planes Parciales -SDP-	Septiembre 2010	Plano 2
Determinantes para la localización de zonas verdes y equipamientos	Dirección de Planes Parciales -SDP-	Septiembre 2010	Plano 3
Determinantes Viales	Dirección de Planes Parciales -SDP-	Septiembre 2010	Plano 4

**Artículo 44. Procedimiento.** El procedimiento que guiará la continuación del trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 4300 de 2007 y el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 45. 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.

**Artículo 46. 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 47. 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.



Cra. 8ª No. 10 - 65



Tel. 3813000

www.bogota.gov.co

Información: Línea 195

Coordinador: APOYO TECNICO  
Elaboración: APOYO TECNICO  
Revisión: APOYO TECNICO  
Aprobación: APOYO TECNICO





2348

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

30 DIC 2010

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


**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá, D. C., a los

**30 DIC 2010**

  
**CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO**  
Subsecretaria de Planeación Territorial

Aprobó:

 Andra Patricia Samacá Rojas. Directora de Planes Parciales.  
William Camargo. Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos.  
William Camargo. Director del Taller del Espacio Público (E).

Revisaron:

Nancy E. Acosta Narváez. Arquitecta. Dirección Taller del espacio público  
Armando José Illera Ch Ingeniero Dirección Vías, Transporte y Servicios Públicos

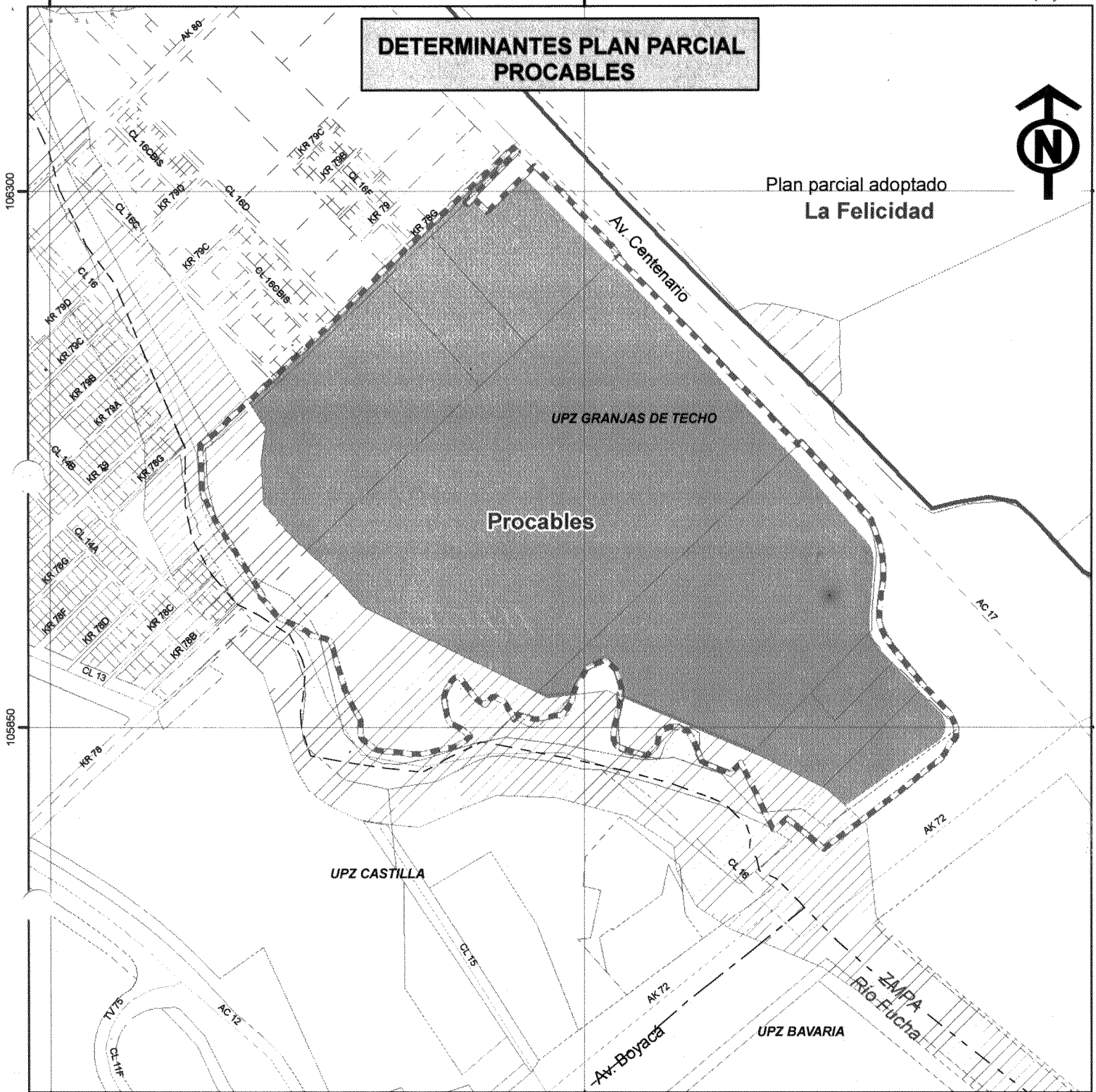
Elaboró:

Marcela Ramos Torres Arquitecta. Dirección de Planes Parciales



# DETERMINANTES PLAN PARCIAL PROCABLES

Plan parcial adoptado  
**La Felicidad**



## CONVENCIONES

- Plan parcial Procables
- Plan parcial adoptado La Felicidad

- ZMPA Río Fucha.
- Lotes catastrales

- Área Neta Urbanizable (ANU)  
14.90 Has Aprox.



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

PLANO  
ANEXO  
No. 1

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL PROCABLES  
LOCALIDAD DE FONTIBÓN

Resolución No.

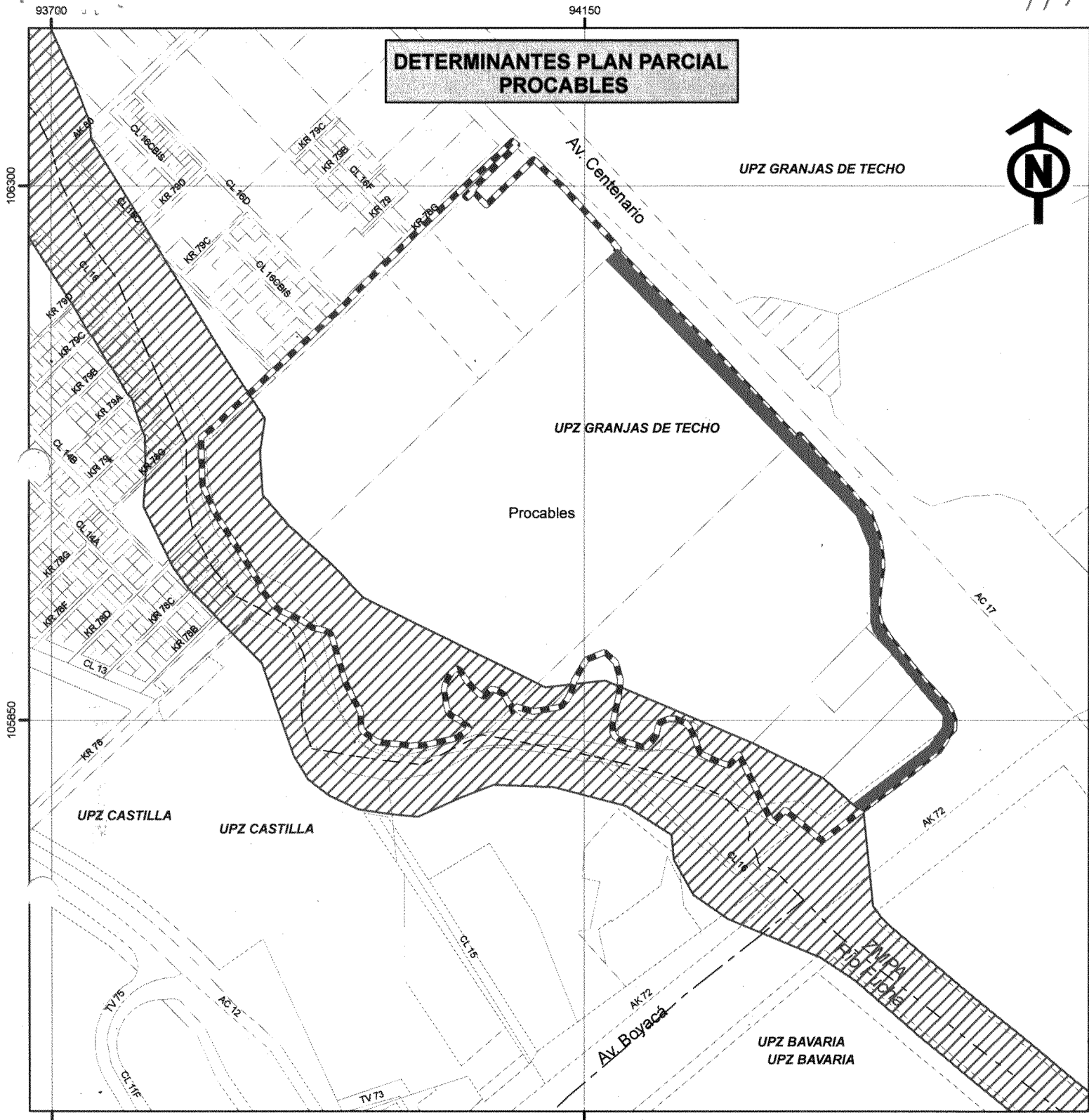
**2348**

**30 DIC 201**

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

CLAUDIA M. SANDOVAL C.  
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

197



CONVENCIONES

- |                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Plan parcial Procables                | Corredor ecológico vial |
| Corredor Ecológico de Ronda Río Fucha | Lotes catastrales       |



PLANO ANEXO No. 2

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL  
PLAN PARCIAL PROCABLES  
LOCALIDAD DE FONTIBÓN

Resolución No. **2348** 30 DIC 2010

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

CLAUDIA M. SANDOVAL C.  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

93700

94150

198

# DETERMINANTES PLAN PARCIAL PROCABLES

UPZ GRANJAS DE TECHO

Plan parcial adoptado  
La Felicidad



Procables

UPZ CASTILLA

UPZ BAVARIA

Av. Boyacá

## CONVENCIONES

Plan parcial Procables  
Corredor Ecológico de Ronda  
Río Fucha

Zona Verde  
Zona Equipamiento Comunal  
Zonales verdes del entorno

Articulación mediante red  
de espacios públicos  
Conectividad ambiental  
ZMPA Río Fucha



PLANO  
ANEXO  
No. 3

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

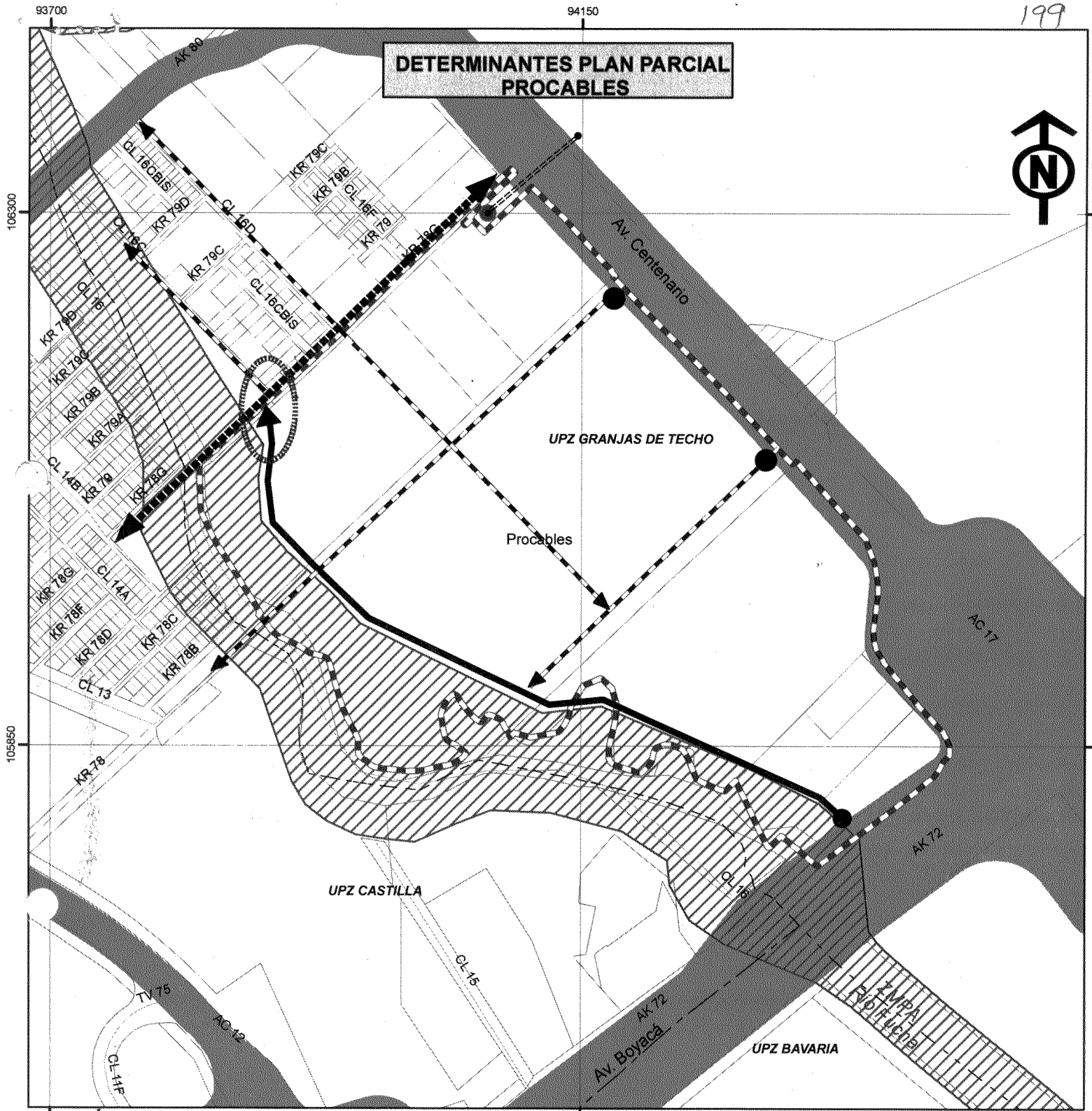
DETERMINANTES PARA LA LOCALIZACIÓN  
DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS  
PLAN PARCIAL PROCABLES  
LOCALIDAD DE FONTIBÓN.

Resolución No. **2348**

30 DIC 2010

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

CLAUDIA M. SANDOVAL C.  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL



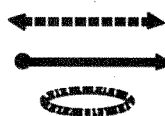
PLANO  
ANEXO  
No. 4

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DETERMINANTES VIALES PLAN PARCIAL PROCABLES  
LOCALIDAD DE FONTIBÓN.

**CONVENCIONES**

- Plan parcial Procables
- Corredor Ecológico de Ronda Río Fucha
- Reserva vial



- Conectividad KR 68 hacia Avenida Alsacia
- Malla Vial Intermedia paralela al canal del Río Fucha
- Intersección KR 68 con malla vial intermedia

- Proponer conectividad con vialidad de las urbanizaciones del entorno.
- Articular propuesta de Movilidad (Futuro peatonal IDU)



Resolución No.

**2348 30 DIC 2010**

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



**CLAUDIA M. SANDOVAL C.**

SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL