



ALCALDÍA
MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0277

DE 2011

24 MAR 2011

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

LA SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución No. 0088 del 1 de febrero de 2007 y por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Ley 9ª de 1989, en su artículo 39, establece que *“Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.”*
- II. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como: *“instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.”*
- III. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.
- IV. Que el Decreto Nacional 4300 de 2007 reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, y subroga los artículos 1º, 5º, 12 y 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006.
- V. Que los artículos 31 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establecen la definición y objetivos de los planes parciales y la obligatoriedad de formularlos, entre otras, *“para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”*.
- VI. Que el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004 propone como objetivo de la política de Renovación Urbana, *“propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo*



“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos”.

- VII. Que el Programa de Renovación Urbana se encuentra delimitado en el plano No. 23 el cual hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004.
- VIII. Que el artículo 307 del Decreto Distrital 190 de 2004 determina los sectores con tratamiento de renovación urbana y prevé proyectos prioritarios, dentro de los cuales se encuentra El Pedregal dentro de la pieza denominada Tejido Residencial Norte.
- IX. Que mediante Decreto Distrital 270 de 2005 fue adoptada la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 14- USAQUEN, la delimitación correspondiente al Plan parcial “El Pedregal” hace parte del sector normativo No. 28 el cual tiene asignado el tratamiento de Renovación Urbana enmarcado en el área comprendida entre las carreras 8B y AK 7ª, y las calles 100 y 102, en la modalidad de redesarrollo.
- X. Que el sector normativo 28 establece que para obtener un mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor escala o impacto se deberá adoptar el respectivo plan parcial, el cual quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que se determine en el proceso de formulación, y se rige por las disposiciones de las fichas reglamentarias según lo dispuesto en los artículos, 346, 347 y 373 al 377 del Decreto Distrital 190 de 2004 en este sector.
- XI. Que el Acuerdo Distrital 308 de 2008 por el cual se adopta el “Plan de Desarrollo Económico, Social Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D. C. 2008-2012 BOGOTA POSITIVA: PARA VIVIR MEJOR”, con su programa Transformación Urbana Positiva, busca: “(...) promover, gestionar y realizar operaciones, programas y proyectos urbanos sostenibles, integrales, prioritarios y estratégicos, dinamizadores de equidad y competitividad en los procesos de desarrollo y renovación urbana.”
- XII. Que mediante la Resolución No. 1674 del 10 de septiembre de 2010 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, se determinó y delimitó un área de reserva para la ejecución del proyecto de renovación urbana denominado “Estación Intermedia de la Calle 100”, de conformidad con lo establecido en los artículos 445 y 446 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- XIII. Que el Plan Maestro de Movilidad de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 319 de 2006, establece que el sistema de movilidad se estructurará teniendo como eje el Sistema Integrado de Transporte Público –SITP, el cual comprende las acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes nodos de servicio público, las instituciones creadas para la planeación, organización, el control del tráfico y el transporte público, así como la infraestructura requerida para la accesibilidad, circulación y recaudo del sistema.
- XIV. Que la Estación Intermedia Calle 100 que hace parte del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, es el proyecto detonante del desarrollo urbanístico inmobiliario del plan parcial “El Pedregal”.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

- XV. Que el Mayor General (r) RODOLFO TORRADO QUINTERO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.607.402 de Popayán, actuando como Director y Representante Legal de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, establecimiento público del orden nacional, creado por la Ley 75 de 1925, adscrito al Ministerio de Defensa Nacional y como propietario de los inmuebles con nomenclatura: Cl. 102 No. 7-19, Cl. 102 No. 7-45, Cl. 108 No. 7-69, Cl. 102 No. 7-95, Cl. 101 No. 8-02, Cl. 101 No. 8-63, Cra. 8 Bis A No. 100-35, Cl. 101 No. 8-37, Cl. 101 No. 8-21, Cra. 8 No. 100-39, Cl. 100 No. 8-26, Cra. 8 No. 100-46, Cra. 8 No. 100-22, Cl. 102 No. 7-57. presentó solicitud de definición de determinantes para el plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”, mediante radicado 1-2008-22285 del 22 de mayo de 2008, adjuntando parte de los documentos requeridos por el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado por el artículo 2 del Decreto Nacional 4300 de 2007.
- XVI. Que la solicitud fue radicada en legal y debida forma mediante comunicación No. 1-2010-45409, del 29 de octubre de 2010, fecha en la cual se allegaron los documentos requeridos por esta entidad mediante oficio No. 2-2009-05520 y luego en reunión celebrada el día 12 de Octubre de 2010, dando cumplimiento a lo establecido por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.
- XVII. Que por medio de la radicación No. 1-2010-41500, el citado Mayor General (r) RODOLFO TORRADO QUINTERO y representante legal de la CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES, otorgó poder especial, amplio y suficiente al abogado JAIME ELKIM MUÑOZ RIAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.905.768 de Bogotá y tarjeta profesional No. 99.382 del C.S.J., para que represente y adelante los trámites y diligencias administrativas necesarias para obtener la aprobación del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”.
- XVIII. Que mediante referencia 1-2010-43941 del 20 de octubre de 2010, el Gerente General de la Empresa de Renovación Urbana, doctor DIEGO MURIEL TOBON, manifiesta que COADYUVA la solicitud de determinantes y apoyará la gestión que se requiera en el marco del trámite del plan parcial de Renovación Urbana el Pedregal.
- XIX. Que la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., en el marco de lo dispuesto en el Acuerdo 33 de 1999, tiene a su cargo la labor de gestionar, liderar, promover y coordinar, entre otras actuaciones, el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de sus habitantes.
- XX. Que mediante comunicación radicada bajo el No. 1-2010-52054 del 24 de diciembre de 2010, la firma INVERSIONES ARBOLEDA CIA S en C, actuando en calidad de propietaria de algunos predios localizados dentro del área correspondiente al plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”, los cuales se identifican con folios de matrícula No 50N-901266, 50N-463046, 50N-482810, 50N-260752, 50N-948874, 50N-18361, 50N-948878, 50N-619613, 50N-20044016, 50N-677305, 50N-244275, 50N-794431, 50N-20101688, 50N-586380, 50N-602461, 50N-96990, 50N-200882227, 50N-948879, 50N-270912, 50N-20135279, 50N-677306, 50N-948872, 50N-948877, 50N-319918, 50N-476290, 50N-676639, 50N-567696 y 50N-629460, situación que acredita a través de los certificados de tradición y libertad correspondientes, manifiesta a la Secretaría Distrital de Planeación que COADYUVA la solicitud de definición de determinantes presentadas por la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

- XXI. Que por medio de los memorandos internos No. 3-2008-04670 y 3-2008-04671 del 20 de junio de 2008, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana solicita a las Direcciones del Taller del Espacio Público y Vías, Transporte y Servicios Públicos respectivamente, los conceptos técnicos para el plan parcial “El Pedregal” y la actualización de los mismos mediante memorando No. 3-2010-08061 del 25 de Junio de 2010.
- XXII. Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana por medio del oficio No. 2-2008-20781 del 20 de junio de 2008, solicita información catastral a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- XXIII. Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana por medio del oficio No. 2-2009-05522 del 19 de febrero de 2009, solicita al Instituto de Desarrollo Urbano información sobre la Estación Intermedia Calle 100.
- XXIV. Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana por medio de los oficios 2-2010-24006, 2-2010-24007, 2-2010-24022, 2-2010-24024 y 2-2010-24025 del 28 de junio de 2010, solicita los conceptos técnicos del FOPAE, CODENSA, ETB y GAS NATURAL respectivamente.
- XXV. Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana por medio del oficio 3-2011-02352 solicita a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios concepto técnico sobre los lineamientos para el manejo de las cesiones de equipamientos, que se enmarcan en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- XXVI. Que por la importancia que adquiere el desarrollo del Plan Parcial “El Pedregal” en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP, como proyecto prioritario para el Distrito Capital, requiriendo total coordinación interinstitucional, se crea una Mesa Interinstitucional conformada por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la Empresa de Renovación Urbana - ERU, Transmilenio S.A., el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU y los promotores del plan parcial.
- XXVII. Que en el marco de la Mesa Interinstitucional, los temas tratados en las reuniones celebradas, están consignados en actas que hacen parte integral de la presente resolución, y las cuales contienen entre otros aspectos, aclaraciones sobre los conceptos técnicos emitidos por las Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos, y Taller del Espacio Público.
- XXVIII. Que la Empresa Transmilenio S.A., por medio de la radicación No. 1-2011-07838 de marzo 02 de 2011, manifiesta que es de gran importancia que el suelo y/o la construcción de la Estación sea parte de la carga general generada a partir del desarrollo del plan parcial.
- XXIX. Que como soporte a la presente Resolución, hacen parte los conceptos técnicos, actos administrativos y actas que se enuncian a continuación.

ENTIDAD / DEPENDENCIA	RADICACIÓN	FECHA
Dirección de Vías, Infraestructura y Servicios Públicos	3-2008-05672	24 de Julio - 2008
	3-2010-03768	17 de Marzo - 2010
	3-2010-09321	26 de Julio - 2010
	3-2011-00617	19 de Enero - 2011

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

	3-2011-03091	15 de Marzo de 2011
Dirección del Taller del Espacio Publico	3-2008-07626	17 de Septiembre - 2008
	3-2010-12093	23 de Septiembre - 2010
Dirección de Planes Maestros y Complementarios	3-2009-09553	17 de Junio - 2009
	3-2011-02705	4 de Marzo de 2011
FOPAE	1-2008-00048	2 de Enero - 2008
	1-2010-35784	26 de Agosto - 2010
ETB	1-2010-29759	16 de Julio - 2010
	disponibilidad de servicio	
CODENSA	1-2010-31419	27 de Julio - 2010
	disponibilidad de servicio	
Gas Natural	1-2010-28728	7de Julio - 2010
	disponibilidad de servicio	
Unidad Administrativa de Catastro	1-2008-30113	16 de Julio -2008
Secretaría Distrital de Ambiente – SDA	1-2009-22383	26 de Mayo - 2009
	1-2009-35202	19 de Agostos - 2009
	1-2010-20465	12 de Mayo - 2010
EAAB	1-2007-49020	7 de Noviembre - 2007
	posibilidad de servicio	
	1-2010-31973	30 de Julio - 2010
Transmilenio S.A.	viabilidad de servicio	
	1-2010-34203	17 de Agosto - 2010
Secretaría Distrital de Planeación	1-2011-07838	02 de Marzo - 2011
	Resolución 0599	6 de Septiembre de 2005
Secretaría Distrital de Planeación	Resolución No. 1674	10 de Septiembre - 2010
Acta Reunión Mesa Interinstitucional	-----	12 de Enero - 2011

XXX. Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación ha recopilado la información anterior, cumpliendo con los requisitos establecidos, y por lo tanto se ha considerado procedente definir las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal” ubicado en la localidad de Usaquén.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TITULO PRIMERO DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1. Adopción. Mediante la presente Resolución se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial “El Pedregal”, ubicado en la Localidad de Usaquén, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, 31 y 307 del Decreto Distrital 190 de 2004 , y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.



“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Artículo 2. Objeto. La presente Resolución compila los lineamientos técnicos del área delimitada del Plan parcial “El Pedregal” los cuales serán el soporte para consolidar una propuesta con calidad urbanística y ambiental, que responda a la dinámica, vocación y potencial del sector, e igualmente contemple estrategias para vincular a la población residente.

Así mismo, el proyecto presentado en la formulación, será el resultado de la articulación de los instrumentos de planeación, financiación y gestión de suelo con el fin de proveer tanto los servicios públicos domiciliarios, redes viales, espacio público y equipamientos, y garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 3. Actores. Teniendo en cuenta que dentro de la delimitación del plan parcial “El Pedregal” está proyectada la Estación del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP Transmilenio Calle 100 y que la Empresa de Renovación Urbana ERU, manifiesta por medio del oficio No. 1-2010-43941 del 20 de octubre de 2010, su interés por COADYUVAR la solicitud de determinantes, en caso que se haga efectiva dicha participación, ésta deberá hacerse expresa mediante la celebración de las acciones legales pertinentes, entre las partes, la cual deberá ser presentada con la radicación de la formulación.

Artículo 4. Documentos del plan parcial. Los documentos que hacen parte integral de la presente resolución son:

1. Cartografía
 - a. Plano anexo No. 1: “Delimitación”.
 - b. Plano anexo No. 2: “Áreas existentes”.
 - c. Plano anexo No. 3: “Área de influencia”.

2. Conceptos Técnicos emitidos por las Direcciones de Vías, Infraestructura y Servicios Públicos, Taller del Espacio Público, Planes Maestros y Complementarios, la Secretaría Distrital de Ambiente, Transmilenio, FOPAE, Unidad Administrativa Especial Catastro Bogotá y de las empresas prestadoras de servicios públicos: EAAB, ETB, Codensa y Gas Natural y demás actos administrativos, y actas enunciados y detallados en la parte considerativa.

Artículo 5. Delimitación del área objeto del plan parcial. La presente reglamentación, se aplicará al área delimitada del Plan parcial “El Pedregal” la cual se encuentra contenida en la plancha J-3 a escala 1:2000 del IGAC, demarcada en el plano anexo No. 1 que hace parte del presente acto administrativo y se circunscribe en los siguientes límites:

LÍMITE	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	PLANO N°	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Noreste	Predio Cantón Norte	CU5-U366/4-11	Resolución 09-5-0783	Consolidación en modalidad de Sector Urbano Especial – Dotacional con zonas de Servicios Urbanos Básicos
	Calle 102	U366/1-02-03 U67/4		Vía tipo V-4 E de 22 m
Oriente	Avenida Alberto Lleras Camargo AK 7ª		Resolución 734 de 2010	Vía tipo V-2 de 40 m
Sur	Avenida Calle 100			Vía tipo V-1 de 100 m

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Occidente	Predio Cantón Militar del Norte etapa no 7	CU2-U366/4-01	Resolución CU2-99-163 del 30 Agosto de 1999	Consolidación en modalidad de Sector Urbano Especial – Dotacional con zonas de Servicios Urbanos Básicos
	Carrera 8 B	U366/1-02-03 U67/4		Vía tipo V-4 E de 22 m

Artículo 6. Área de influencia. El área de influencia del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”, estará delimitada de acuerdo a la siguiente configuración (ver Plano Anexo No. 3 Área de Influencia).

LINIE	VIA	OBSERVACIÓN
Norte	Calle 106	Entre la Cra. 11B y Los Cerros Orientales
Occidente	Carrera 11B	Entre la Avenida Carlos Lleras Restrepo y la Calle 106
	Carrera 14	Av. Carlos Lleras Restrepo y Calle 93
Sur	Calle 97 A	Entre Carrera 10 y Carrera 7A
	Calle 93	Entre Carrera 10 y Carrera 14
Oriente	Cerros Orientales	Entre Av. Carlos Lleras Restrepo y Calle 106

Parágrafo. Para efectos del estudio de tránsito, será la Secretaría Distrital de Movilidad la encargada de definir el área de influencia correspondiente a dicho estudio.

Artículo 7. Áreas existentes del plan parcial y predios que lo conforman. La información catastral y áreas que conforman la delimitación del plan parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, se establecen en el siguiente cuadro:

INFORMACIÓN CATASTRAL	
Localidad	1 Usaquén
UPZ	14 - Usaquén
Barrio	Escuela de Infantería
Número de manzanas	7
Número de predios	94
CUADRO DE AREAS EXISTENTES (Delimitación)	
Área Bruta	67.427,50 m2
Reserva Malla Vial Arterial	29.393,88m2
Avenida Carrera AK 7ª	15.506,42 m2
Manzana 1	9,77 m2
Manzana 6	6,75 m2
Avenida Calle 100	13.784,22 m2
Manzana 8	86,72 m2
Área Neta Urbanizable	38.033,62 m2
Áreas de uso público (Malla Vial Local existente)	11.163,36 mt2
Área Útil	26.870,26 m2

Parágrafo primero. La información citada proviene de la cartografía distrital y es de carácter indicativa; por lo tanto, podrá precisarse en la formulación del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

Pedregal” y en los casos que sea necesario se confirmará mediante planos topográficos que deberán ser incorporados a la cartografía oficial de la Secretaría Distrital de Planeación como requisito para la licencia de urbanismo.

Parágrafo segundo. Las áreas calculadas anteriormente son aproximadas y provienen de la información contenida en el plano urbanístico U67/4 que corresponde a la Urbanización, El Pedregal, el cual se encuentra incorporado en la cartografía oficial de esta entidad, y de la base cartográfica .

TITULO SEGUNDO ASPECTOS NORMATIVOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 8. Marco Normativo. El siguiente cuadro contiene el marco normativo asignado por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consideraciones de la UPZ 14 Usaquéen, para el área a desarrollar en el presente plan parcial:

CONDICIONES GENERALES		OBSERVACIONES
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	
Tratamiento Urbanístico	Renovación Urbana	Modalidad de redesarrollo
UPZ	14- Usaquéen	Sector Normativo - 28
Zonas normativas por Demanda de Estacionamientos	Mapa No. 29 del POT: Zonas normativas por demanda de estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.	
	Artículo 376, numeral 5 del POT: Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana.	
Bienes de Uso público	En los sectores sometidos a la modalidad de redesarrollo se podrá variar el destino de los bienes de uso público, siempre que sean sustituidos por otros de área igual o superior.	
Zonas de Riesgos	Concepto técnico expedido por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias según referencia de radicación 1-2010-35784 del 26 de agosto de 2010.	
Zonificación Sísmica	Decreto Distrital 523 de 2010	

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Artículo 9. Usos y Edificabilidad: El siguiente cuadro indica el marco normativo de usos y edificabilidad para el tratamiento de Renovación Urbana, según lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004:

USOS			
	Área de actividad	Zona	Observaciones
Usos del suelo	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios Empresariales Especiales	- Decreto Distrital 190 de 2004: artículo 347. Normas para los usos de comercio y servicios.
			- Se permitirá la vivienda como uso complementario
EDIFICABILIDAD			
	Aplicación		Fuente
Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo	Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con mayor aprovechamiento constructivo, que permita mejorar y optimizar la malla vial, los servicios públicos, el espacio público y los equipamientos públicos, según su localización.		- Artículo 374 del POT Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana
La edificabilidad del Plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales se determinaran durante la formulación del plan parcial. La Secretaría Distrital de Planeación regulará el aprovechamiento y usos de la propuesta urbanística, como entidad encargada de orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores.			

Parágrafo. En caso de incluir en la formulación del proyecto usos de comercio o dotacionales de escala urbana y metropolitana, en el Decreto que adopte el plan se determinará si requiere de la aprobación de un plan de implantación, o en su defecto se establecerán los lineamientos y/o condiciones para que sean adoptados conjuntamente con el plan parcial.

Artículo 10. Lineamientos generales. Con el fin de consolidar espacial y funcionalmente el ámbito de planificación del Plan parcial “El Pedregal” con su entorno, se deberá incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades, que refuercen o complementen las existentes dentro de la Centralidad Usaquén – Santa Bárbara considerada un área de integración nacional e internacional, la cual tiene como usos principales el institucional, comercial y servicios empresariales.

Las principales directrices de la centralidad, según el artículo 24 del Decreto Distrital 190 de 2004, y que deberán ser incorporadas en la formulación del plan parcial, son:

1. Consolidar servicios globales.
2. Integrar virtualmente la ciudad región con el mundo
3. Atraer inversión extranjera y turismo
4. Cualificar el espacio urbano



“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Artículo 11. Lineamientos de ordenamiento. Con el fin de promover el redesarrollo y, por consiguiente, el reordenamiento de la estructura urbana, la propuesta debe responder a la dinámica, vocación y potencial del área delimitada y su entorno, bajo los siguientes criterios:

1. Reordenar el sector de conformidad con el modelo de ordenamiento territorial, dada su localización estratégica, mediante acciones públicas y privadas sobre el espacio urbano, garantizando un mejor aprovechamiento de la estructura urbana existente.
2. Integrar la Estación Intermedia del Sistema Integrado de Transporte Público-SITP Transmilenio Calle 100 con Carrera 7, al desarrollo integral del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal” y a su área de influencia.
3. Generar un sistema de espacio público que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector.

Artículo 12. Condiciones para la formulación. La formulación del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal” deberá desarrollarse en el marco de las siguientes condiciones:

1. La Estación Intermedia de la Calle 100 deberá ser eje estructurador del desarrollo urbanístico dentro del área de reserva de renovación urbana de conformidad con lo establecido en los artículos 445 y 446 del Decreto Distrital 190 de 2004.
2. El proceso de formulación deberá considerar las determinantes emitidas por TRASMILENIO S.A., mediante oficio 1-2010-34203 del 17 de Agosto de 2010, las cuales podrán ser susceptibles de precisarse en dicho proceso, con el fin de facilitar la implantación de la Estación Intermedia Calle 100, definiendo estos lineamientos en el marco de la coordinación institucional.
3. La propuesta de la formulación, deberá articularse y contemplar los lineamientos establecidos en el Plan de Regularización y Manejo del Cantón Norte, adoptado mediante Resolución No. 0599 del 6 de septiembre de 2005.
4. Deberá destinar los suelos necesarios para la localización de los componentes de los sistemas de servicios públicos, equipamientos y espacios públicos que se requieran, de conformidad con las disposiciones de los correspondientes planes maestros y los conceptos técnicos que hacen parte integral de esta resolución.
5. El reparto de cargas y beneficios en el plan parcial debe tener en cuenta la generación de espacio público y del equipamiento que constituye la Estación Intermedia Calle 100, definiendo de igual forma su participación en el aprovechamiento urbanístico del plan parcial.
6. La edificabilidad deberá ser resultante del ejercicio del reparto de cargas y beneficios, para el cual tendrá en cuenta el potencial de la zona y la capacidad de la infraestructura que lo soporte. La edificabilidad y usos propuestos resultantes del modelo serán verificados y aprobados por la SDP.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

7. En el esquema de gestión del plan parcial se deberán definir los roles específicos de Transmilenio, el Instituto de Desarrollo Urbano y la Empresa de Renovación Urbana, los cuales deben verse reflejados en el modelo financiero y en el reparto equitativo de cargas y beneficios del proyecto.
8. La propuesta deberá establecer alternativas de participación para los propietarios y/o moradores del área del plan parcial y a su vez, programas de acompañamiento a la población vulnerable.
9. El proceso de formulación deberá socializarse de manera efectiva con la población residente en el ámbito del plan parcial, la cual podrá participar en encuentros pedagógicos en los que se informe la propuesta normativa y el cronograma de ejecución del plan.

TITULO TERCERO ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo 13. Determinantes ambientales. El proyecto del plan parcial deberá cumplir con las determinantes emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio No. 1-2009-22383 de Mayo 26 de 2009, el cual hace parte integral de la presente resolución, las cuales se enuncian a continuación:

“Las determinantes ambientales que se presentan a continuación están orientadas hacia el aseguramiento de condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP), enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Decreto 2181 de 2006 sus normas reglamentarias y la legislación ambiental vigente.

La Secretaría Distrital de Ambiente aplica las siguientes determinantes ambientales a los Planes Parciales de Renovación Urbana que presenten oportunidad de generar o consolidar la conectividad ecológica entre los elementos de la estructura ecológica principal (EEP) y las medidas específicas de protección de los elementos de la EEP para evitar su alteración o destrucción con la ejecución, operación y posible desmonte, a través de los siguientes lineamientos:

- *Ubicar las zonas de cesión pública para parques o áreas libres privadas de mínimo 20 metros de ancho para consolidar la conectividad ecológica entre los elementos de la estructura ecológica principal (EEP). Dichas zonas deben cumplir con las siguientes medidas:*
- *Mantener como mínimo un 80% de zona blanda.*
- *Elaborar y presentar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes, parques y alamedas, acorde a lo definido en el Manual de Arborización para Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la resolución 4090 de 2007.*
- *Ejecutar el diseño paisajístico aprobado e informar a la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de Secretaría Distrital de Ambiente una vez terminada la ejecución, para su verificación.*
- *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, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008.*
- *De acuerdo con la normatividad mencionada anteriormente debe ser cuantificada el área verde del plan parcial en espacio público y esta cantidad como mínimo debe conservarse dentro de la propuesta urbanística definitiva.*

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Transición ambiental e integración urbanística

Dentro de los objetivos planteados para la estructura ecológica principal (EEP) y el sistema de áreas protegidas (SAP) se encuentran los definidos en los artículos 74 y 80 del POT y están relacionados con:

- *Promover el disfrute público y la defensa colectiva de la oferta ambiental por parte de la ciudadanía.*
- *Acoger la educación para la convivencia entre los seres humanos y entre éstos y otras formas de vida.*
- *Incrementar la accesibilidad y equidad de las oportunidades de contacto con la Naturaleza para toda la ciudadanía, como factor esencial para el desarrollo humano integral.*
- *Garantizar el disfrute colectivo del patrimonio natural o paisajístico acorde con el régimen de usos de cada una de las áreas que lo componen.*
- *Promover la educación ambiental y la socialización de la responsabilidad por su conservación.”*

Artículo 14. Amenaza y riesgo. De acuerdo al concepto técnico del FOPAE No. 1-2008-00048 del 2 de enero de 2008, el cual fue actualizado mediante oficio No. 1-2010-35784 del 26 de agosto de 2010, la totalidad del polígono del Plan parcial “El Pedregal”, de acuerdo a las zonas por riesgo de remoción en masa e inundación se encuentra definido en amenaza baja.

TITULO CUARTO SISTEMAS GENERALES URBANOS

CAPITULO PRIMERO SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Artículo 15. Determinantes viales y de transporte. El proyecto del plan parcial “El Pedregal” deberá cumplir con las determinantes emitidas por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante oficio No. 3-2010-09321 de julio 26 de 2010, Acta de la mesa interinstitucional entre la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación Urbana y Trasmilenio S.A., del 12 de enero de 2011, y radicación No. 1-2011-00617 de enero 19 de 2011 los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

Artículo 16. Subsistema vial. En la formulación del plan parcial se debe cumplir con las normas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 para el subsistema vial, además de los siguientes aspectos:

“...En cuanto a la malla vial del plan y su área de influencia se debe tener en cuenta lo siguiente:

1.1 Malla vial arterial

En el área objeto del plan parcial se encuentran definidas las siguientes vías de la malla vial arterial.

<i>VIA</i>	<i>TIPO</i>	<i>ANCHO (m)</i>
<i>Avenida Calle 100</i>	<i>V-1</i>	<i>100.0</i>
<i>Avenida Alberto Lleras Camargo (carrera 7ª)</i>	<i>V-2</i>	<i>40.0</i>

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

En las vías arterias señaladas, se debe dar cumplimiento al artículo 181 del 190 de 2004 en el que se establece sobre las franjas de control ambiental que:

– *“Son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arteria con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías.”*

Parágrafo 1 del artículo 181 del Decreto 190 de 2004, el cual establece que “en los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo.”

1.2 Malla vial intermedia y local

Las vías de la malla local, que se deben considerar como mínimo en el sector son:

VÍA LOCAL	TIPOLOGÍA Y ANCHOS
Calle 102	V-4 E de 22.0 metros de ancho plano U366/1-02-03, U67/4
Carrera 8ª B	V-4 E de 22.0 metros de ancho plano U366/1-02-03, U67/4

No obstante lo anterior, si las determinantes de tráfico lo requieren, deben considerarse zonas viales adicionales para la formulación del plan parcial, de manera que se garantice la continuidad y/o conectividad de la malla vial.

Si se prevé, la instalación de pasos pompeyanos o resaltos en las vías vehiculares del área de influencia del plan, como parte del estudio de tránsito se deben incluir los análisis correspondientes para que la Secretaría Distrital de Movilidad defina la viabilidad conforme a lo establecido en el artículo 2º del Acuerdo Distrital 172 del 23 de septiembre de 2005 y el artículo 102 de la Ley 769 de 2002 (Código Nacional de Tránsito).

Así mismo, para la formulación deberán tenerse en cuenta los conceptos técnicos radicados bajo los Nos. 3-2008-05672 del 20 de junio de 2008, ratificado por el memorando 3-2010-09321 del 26 de julio de 2010 y 3-2011-00617 del 19 de enero de 2011, emitidos por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP.

1. Subsistema de transporte

En la formulación del plan se deben tener en cuenta los siguientes elementos del subsistema de transporte:

2.1 Corredores troncales

La carrera 7ª, hace parte del corredor troncal de la avenida Alberto Lleras según lo establecido en la Resolución 0734 de 2010 (Por el cual se definen las zonas de reserva para la infraestructura de transporte y para el corredor de la Troncal Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera Séptima) desde la avenida Teusaquillo (Calle 34) hasta la Avenida San Juan Bosco (Calle 170) y sus cruces con las más importantes vías, incluido el tramo de la Avenida Chile (Calle 72) desde la Carrera Séptima).

La formulación del plan, debe garantizar la articulación con el Sistema Integral de Transporte Público y los modos de transporte motorizado y no motorizado, definiendo los compromisos y las acciones que permitan la intermodalidad.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

2.2. Ciclorrutas

El corredor de la red principal correspondiente a la Avenida Congreso Eucarístico, conformado por avenida Carlos Lleras Restrepo, Calle 100, avenida España, avenida Congreso Eucarístico.

2.3 Provisión de estacionamientos

La provisión de estacionamientos se hará conforme a lo establecido en el artículo 8º del Decreto 270 de 2005, (Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN, ubicada en la Localidad de USAQUÉN.

No obstante lo anterior, en el ámbito de los análisis de tráfico pertinentes, se deberá definir la propuesta de estacionamientos acorde con el modelo de ciudad definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004, y el Plan Maestro de Movilidad, Decreto 190 de 2006.

2.4. Condiciones de accesibilidad

La provisión de accesos y salidas vehiculares y peatones al predio donde se desarrollará el equipamiento, debe darse según lo establecido en:

- El artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 sobre ubicación de los accesos vehiculares respecto a predios con frente a vías de la malla vial arterial.*
- El artículo 197 del Decreto Distrital 190 de 2004 sobre ubicación de los accesos vehiculares respecto a las esquinas.*
- El Decreto 602 de 2007- Cartilla de Andenes, en el que se establece que el ancho de las rampas no podrá ocupar más de las 3/10 del ancho total del andén con lo cual define el ancho transversal de la rampa, igualmente define el ancho máximo de las rampas en sentido longitudinal en 3.0 metros o 2/10 del total del frente del predio de acuerdo con la cartilla de andenes.*

En todo caso, los accesos y salidas peatonales deben cumplir las normas sobre medios de evacuación, establecidas en el Capítulo B.3 de Código de Construcciones de Bogotá (Acuerdo Distrital No. 20 de 1995) y el numeral K.3.3 del Título K de la NSR-98.

2.5. Zona de cargue y Descargue, transporte colectivo y otros

- Conforme a las notas No. 3 y 4, del Cuadro Anexo No. 4 al POT (Exigencia General de Estacionamientos por uso), en caso que el proyecto considere usos de escala metropolitana y/o urbana, debe prever una zona de cargue y descargue al interior del predio, la cual debe estar dimensionada de acuerdo a los tipos de vehículos que accedan a la misma, y cuyo análisis debe estar incluido en el estudio de demanda y atención de usuarios. Además, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 34 del Decreto 319 de 2004 (Plan Maestro de Movilidad).*

1. Otros:

3.1 La Dirección de Información Cartografía y Estadística debe determinar si se requiere la incorporación del plano topográfico que involucre los predios que hacen parte de la formulación.

Por otra parte, se recomienda tener en cuenta lo establecido en el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 que dice: “Si para formalizar el acto de integración, no se cuenta con títulos o con la información necesaria para incluir en el englobe de zonas de uso público, a solicitud de los interesados, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, podrá autorizar y aprobar el levantamiento topográfico del globo resultante de la proyectada integración y de los predios que lo conforman, a fin

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

de que con base en la información contenida en ese levantamiento, proceda el otorgamiento de la escritura y registro inmobiliario del acto jurídico de integración.”

3.2 En lo que tiene que ver con la prestación de los servicios públicos, se debe coordinar lo pertinente con la respectiva empresa de prestadora del servicio, a la cual le corresponde conceptuar sobre la viabilidad del suministro.

Se precisa que el plan deberá atender los conceptos sobre redes y disponibilidad de servicios públicos que emitan las empresas correspondientes, teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 5 del artículo 173 del Decreto Distrital 190 de 2004 sobre concordancia infraestructural (Las secciones viales definen la localización preferente para la instalación de los servicios públicos domiciliarios, con el objeto de facilitar procesos técnicos y disminuir las afectaciones por obras en la vía. Fijan igualmente la localización de arborización y de alumbrado público).

4. Documentación de soporte

1.1 Estudio de tránsito para plan parcial

Dar cumplimiento al artículo 187 del Decreto 190 de 2004, en el que se establece que: “Todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces.”.

En caso que se requiera suprimir o adicionar una vía y/o modificar el trazado de la malla vial prevista en planos aprobados y/o existentes, se debe sustentar la propuesta en el estudio de tránsito. Así mismo se modifique o se quiera suprimir el trazado de una vía, también se deberá contar con el aval de las empresas de servicios públicos.

4.2. Plano red vial y secciones transversales.

El plano de propuesta de red vial y perfiles viales, exigido en el artículo 7º del Decreto Nacional 2181 de 2006 deberá indicar claramente las secciones viales que se propongan y estar debidamente referenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, toda vez que conforme al artículo 7º del Decreto Nacional 4300 de 2007 (Por el cual se dictan algunas disposiciones sobre planes parciales y se subrogan unos artículos del Decreto 2181 de 2006) los planos topográficos y normativos deben incorporarse a la cartografía oficial y de acuerdo con los mismos se resuelven las solicitudes de licencias.

En los planos que hagan parte de la propuesta de formulación, se deben delimitar las áreas de cesión para espacio público entre las cuales se incluyen las zonas viales, siendo necesario diferenciar con exactitud, paramento, secciones transversales de la malla vial, zonas vehiculares, peatonales, y franjas de aislamiento, así como las zonas de uso público de cesión de las privadas”.

Por su parte, la Dirección de Vías, Infraestructura y Servicios Públicos, mediante oficio No. 3-2011-00617 de enero 19 de 2011, dio respuesta a las inquietudes planteadas en la reunión celebrada el 12 de enero del año en curso, de la cual reposa acta que hace parte de la presente resolución, en la que se precisó:



“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

“ - Ancho de la franja de control ambiental al Plan Parcial frente a las Avenidas Alberto Lleras Camargo (carrera 7ª) y Carlos Lleras Restrepo (calle 100)

El artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que las áreas de control ambiental o de aislamiento, “son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías.”

El párrafo 1 del mismo artículo señala que “los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo, buscando empatar con el paramento de construcción definido en licencias de urbanización y construcción expedidas y desarrolladas de conformidad con las normas originales de la urbanización.”

Con el propósito identificar aspectos normativos que permitan precisar el ancho de la franja de control ambiental que debe prever el PPRUEP sobre los frentes con las Avenidas Alberto Lleras Camargo y Carlos Lleras Restrepo, se consultó el párrafo 2 del artículo 17 del Decreto Distrital 327 de 2004 el cual establece:

“**Parágrafo 2:** Cuando sobre las vías de la malla vial arterial sea imposible, individualmente o en conjunto con predios vecinos, producir franjas de control ambiental de longitud igual o superior a 100 metros lineales, las mismas podrán reducirse hasta cinco (5) metros de ancho.”

Con base en la información cartográfica contenida en el plano U67/4 (Regulación El Pedregal), se midieron las longitudes de los frentes del PPRUEP a las avenidas mencionadas. En el siguiente grafico se muestran los resultados obtenidos de las mediciones:



215 metros (aprox.), frente a la Av. Carlos Lleras Restrepo
156 metros (aprox.), frente a la Av. Alberto Lleras Camargo

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaqué”

De lo anterior, se concluye que el ancho mínimo de la franja de control ambiental exigible para el PPRUEP, es de 10.0 metros.

- Exigencia de vías vehiculares de mínimo 13.0 metros de ancho al interior del globo de terreno.

En el memorando 3-2008-05672 emitido por esta dirección se informó que: “Dentro del globo de terreno resultante después de descontar las vías principales y a distancias de 100.00 metros con respecto a las mismas, se deberá definir, como mínimo, vías vehiculares de mínimo 13.00 de ancho que garanticen la accesibilidad a las edificaciones interiores que origine la urbanización.”

Considerando que el detonante del desarrollo urbanístico e inmobiliario del PPRUEP es un proyecto que hace parte del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP, como lo es la estación de integración, es necesario que la infraestructura vial y de transporte que genere el PPRUEP se oriente a fortalecer los componentes del transporte público.

En el Plan Maestro de Movilidad de Bogotá, adoptado mediante el Decreto Distrital 319 de 2006, se establece que el Sistema de Movilidad se estructurará teniendo como eje el SITP. El SITP comprende las acciones para la articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público, las instituciones o entidades creadas para la planeación, la organización, el control del tráfico y el transporte público, así como la infraestructura requerida para la accesibilidad, circulación y el recaudo del sistema.

Dentro de las políticas del Plan Maestro de Movilidad se tienen las siguientes:

- Transporte público eje estructurador: El transporte público y todos sus componentes constituyen el eje estructurador del sistema*
- Racionalización del vehículo particular: El uso del vehículo particular debe racionalizarse teniendo en cuenta la ocupación vehicular y la demanda de viajes.*
- Integración modal: Los modos de transporte deben articularse para facilitar el acceso, la cobertura y la complementariedad del sistema de movilidad urbano, rural y regional.*

Se concluye que los trazados y las secciones transversales de las vías internas que se definan para el PPRUEP deberán tener énfasis en el transporte no motorizado y el transporte público, aspectos que serán técnicamente validados y precisados con base en el estudio de tránsito que se adelante para el PPRUEP. Las especificaciones de las vías peatonales deberán cumplir con las disposiciones del Decreto Distrital 327 de 2004.

Por tanto, el requerimiento al interior del PPRUEP de vías vehiculares de mínimo 13.00 de ancho es aplicable siempre y cuando este sustentado en el estudio de tránsito”

CAPITULO SEGUNDO SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 17. Sistema de Acueducto y saneamiento básico. De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB No. 1-2007-49020 del 7 de noviembre 2007 existe la posibilidad de servicio para el plan parcial “El Pedregal” concepto que fue actualizado mediante oficio No. 1-2010-31973 del 30 de julio - 2010 en el cual se da la viabilidad de servicio y se dictan lineamientos técnicos.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

Artículo 18. Sistema de Energía Eléctrica. De conformidad con el concepto técnico emitido por Codensa S.A. E.S.P, No. 1-2010-31419 del 27 de julio de 2010, existe disponibilidad del servicio de energía para el plan parcial “El Pedregal”.

Artículo 19. Sistema de Telecomunicaciones. La prestación del servicio de telecomunicaciones del plan parcial “El Pedregal” puede hacerse desde la central Santa Bárbara, según concepto técnico emitido por la ETB mediante oficio No. 1-2010-29759 del 16 de julio de 2010.

Se hace necesario prever un espacio de 3 x 4 m² por cada 1.590 líneas telefónicas futuras, los cuales harán parte del suelo útil y serán entregados a la empresa en comodato.

Artículo 20. Sistema de Gas Natural. De conformidad con el concepto técnico emitido por Gas Natural S.A. E.S.P No. 1-2010-28728 del 7 de julio de 2010, existe la disponibilidad de servicio para el plan parcial “El Pedregal”; no obstante es necesario evaluar con las nuevas especificaciones urbanísticas, la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio.

CAPITULO TERCERO SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 21. Sujeción a los Planes Maestros de Equipamientos. Según el tipo de uso dotacional propuesto en el Plan parcial, este deberá ceñirse a lo dispuesto en el Plan Maestro de Equipamientos que lo reglamente, teniendo en cuenta los estándares urbanísticos y arquitectónicos allí dispuestos, entre otras disposiciones.

Artículo 22. Equipamiento Comunal Público. Lineamientos de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios. El plan parcial “El Pedregal” deberá cumplir con los lineamientos emitidos por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios mediante oficio No. 3-2011-02705 de Marzo 4 de 2011, donde se establece que:

1. De los 101 equipamientos identificados dentro de la UPZ No 14 Usaquéen, mediante el inventario de equipamientos existentes, ofrecen una pauta de los servicios que actualmente se prestan en la zona. Los nuevos equipamientos que se desarrollen dentro del área de delimitación del Plan Parcial “El Pedregal”, deben responder a criterios de complementariedad de los equipamientos existentes o de cubrimiento del déficit de equipamientos de seguridad, defensa y justicia, lo que deberá evaluarse en la formulación, según los diferentes tipos equipamientos establecidos en el Decreto 563 de 2007.
2. De acuerdo con los requerimientos establecidos por los Planes Maestros, y lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004, es necesario proyectar la población que se ubicará dentro del área delimitada, para determinar si se necesitan nuevos equipamientos.
3. Para calcular el área que se requiere para el desarrollo de posibles nuevos equipamientos se deberán tener en cuenta los estándares urbanos y arquitectónicos desarrollados en los

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

respectivos planes maestros para el adecuado funcionamiento y las recomendaciones futuras que para su efecto determine el Sistema Distrital de Equipamientos, siempre y cuando este último sea adoptado durante la vigencia de la presente resolución de determinantes.

4. Los requerimientos de equipamientos pretenden la cuantificación de los equipamientos necesarios para el cubrimiento de servicios sociales y servicios urbanos básicos de la totalidad de la población (la actual y la proyectada).
5. El Plan Parcial “El Pedregal” debe destinar como cesión obligatoria, el 8% del área neta urbanizable para la localización de equipamiento comunal público.
6. Es importante tener en cuenta que las áreas de cesión obligatoria para equipamientos surgen de las obligaciones fijadas a cargo del urbanizador responsable como resultado de los procesos de urbanización y construcción que se incorporan al Patrimonio Inmobiliario Distrital, mediante la entrega de suelo para que contribuyan tanto a la integración del espacio público como a la conformación del Sistema de Equipamientos del Distrito. No obstante estas áreas se pueden utilizar para construir los equipamientos exigidos bien sea con recursos públicos o privados, considerando que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP es quien establece las condiciones generales para el préstamo y uso de los bienes inmuebles, siendo la entidad pública que los administra.
7. De otra parte, se deberá tener en cuenta el manejo que se le esta dando a la Estación Intermedia Calle 100, la cual se plantea dentro del desarrollo del sector del Plan Parcial “El Pedregal”.

CAPITULO CUARTO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 23. Lineamientos. El proyecto del plan parcial deberá cumplir con las determinantes emitidas por la Dirección del Taller del Espacio Público mediante oficio No. 3-2008-07626 del 17 de Septiembre de 2008, concepto que fue actualizado mediante memorando interno No. 3-2010-12093 del 23 de Septiembre de 2010, y mediante acta correspondiente a la mesa interinstitucional llevada a cabo el día 12 de enero de 2011, en los cuales se establece:

“Consideraciones específicas del plan parcial para el manejo de espacio público.

- Las manzanas a las que se aplica el Tratamiento de Renovación Urbana, modalidad de Redesarrollo deben cumplir con las normas referidas a porcentajes, geometrías, localización, accesibilidad, complementación y conexión de los elementos de la Estructura de Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público relacionados e identificados en el ámbito del Plan Parcial, definidas en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (POT) y en el artículo 57 del Decreto Nacional 1469 de 2010.
- El manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público deberá coordinarse según lo ordenado por cada Plan Maestro de Equipamiento.
- Se deben preservar y mantener en su totalidad las conexiones peatonales con los sectores del entorno.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaqué”

- *El manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público deberá coordinarse según lo ordenado por cada Plan Maestro de Equipamiento.*
- *Se deben preservar y mantener en su totalidad las conexiones peatonales con los sectores del entorno.*
- *Se deben prever en su totalidad las conexiones peatonales con el Sistema de Transporte Masivo de Transmilenio de la Carrera 7ª.*
- *Debe garantizarse la continuidad en sección, tratamiento y superficie del mismo, así como la seguridad de los cruces del peatón sobre las vías colindantes.*
- *Deben identificarse los posibles impactos que los usos planteados ocasionen en el espacio público. Los principales impactos que generan este tipo de usos son:*
 - *Déficit de espacio público.*
 - *Congestión en el acceso y salida de usuarios*
 - *Cruces entre circulaciones peatonales y vehiculares.*
 - *Impactos ambientales como basuras, ruido, contaminación visual, etc.*
 - *Manejo de emergencias.*
- *Se debe solicitar Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público al momento de ejecución de las obras de espacio público.*

Por lo anterior, es necesario que el promotor tenga en cuenta la localización de las áreas de cesión y su conexión con el sistema de espacio público existente, relacionados e identificados en el ámbito del plan parcial en el plano anexo al presente concepto, conformando un globo central y dos globos de menor área, relacionados entre sí mediante conexiones locales integrando las áreas de control ambiental y la estructura de espacio público generado por el presente plan parcial.

6. Consideraciones Adicionales del Plan Parcial para el Manejo de Espacio Público

- *Para realizar la revisión de las zonas de uso público en la etapa de formulación debe presentar el promotor un plano en formato pliego donde se pueda observar y corroborar los porcentajes de cesión planteados.*
- *El plano se requiere en medio magnético y físico para realizar la verificación.*
- *En el cuadro general de áreas se debe especificar el área correspondiente en metros cuadrados por usuario según la proyección de población en usos que albergara este plan.*
- *En general, el promotor del Plan Parcial deberá verificar los componentes de espacio público en el entorno inmediato, teniendo en cuenta que se encuentran vías de la malla vial arterial y local enmarcando el Plan Parcial, se debe realizar el respectivo tratamiento urbanístico que integre y conecte los componentes de la estructura de espacio público.”*

Adicionalmente, dentro del acta elaborada en la mesa interinstitucional celebrada el día 12 de enero de 2011, que hace parte integral de la presente resolución, la Directora del Taller del Espacio Público aclara que:

“Frente al concepto inicial del Taller, correspondiente al radicado No. 3-2010-12093 del 23 de septiembre de 2010, que el plano que se anexa al mismo (que incluye tres globos de zona verde), es indicativo y puede ser modificado por el promotor, en todo caso respetando los porcentajes mínimos exigidos en la norma. La exigencia que sea zona verde, es de la Secretaría de Ambiente, pero puede

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

analizarse planteando posibilidades de drenajes urbanos, diseños y aspectos técnicos sobre el particular.

(...) Respecto al tema del 17% exigido para espacio público, se acuerda que efectivamente debe ser el mínimo y se contabiliza en dicho porcentaje la plazoleta planteada sobre la estación de Trasmilenio”

TITULO QUINTO

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

Artículo 24. Reparto de cargas y beneficios: En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos partícipes, tal como se establece en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 25. Aprovechamiento Urbanístico. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 2181 de 2006, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.
2. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el artículo 28 del presente decreto.
3. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el artículo 29 del presente decreto.

Artículo 26. Cálculo del aprovechamiento básico. El aprovechamiento básico para el plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”, será aquel cuyo valor residual del suelo útil urbanizado (en los términos de lo establecido en la resolución 620 de 2008), incluya la financiación del valor comercial de los predios antes del plan parcial y el valor de las cargas locales.

Para este efecto se elaborarán los avalúos comerciales de los predios involucrados antes de la adopción del plan parcial y el presupuesto de los costos de las cargas locales que en los términos del artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 deban asumirse. Por lo tanto para la aprobación del índice básico por parte de la Secretaría Distrital de Planeación-SDP, los avalúos y los presupuestos deben ser sustentados con los estudios y las fuentes del caso, dentro el documento técnico de soporte de la formulación del plan parcial.

Artículo 27. Cálculo para aprovechamiento urbanístico adicional. La metodología para la determinación del aprovechamiento adicional será definida por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP durante la formulación del plan.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

El plan parcial “*El Pedregal*” podrá definir el aprovechamiento adicional, siempre y cuando los sistemas públicos estén en capacidad de soportar la mayor edificabilidad, de acuerdo con las normas de habitabilidad y estándares urbanísticos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial-POT y los Planes Maestros.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación regulará el aprovechamiento y usos de la propuesta urbanística, como entidad encargada de orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores a través de la coordinación interinstitucional del Comité Distrital de Renovación Urbana.

Artículo 28. Cargas urbanísticas. Corresponden al conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de propiedad del suelo, y consisten en las cesiones o aportes de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos necesarios para el correcto funcionamiento del área delimitada para el plan parcial, y su zona de influencia teniendo en cuenta los usos urbanos propuestos dentro de dicha delimitación.

Artículo 29. Cargas urbanísticas generales. De conformidad con lo establecido por el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, constituyen cargas urbanísticas generales, las siguientes:

- a) La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Los costos asociados a la formulación y gestión de los planes zonales o de ordenamiento zonal.

Las cargas generales para el plan parcial de renovación urbana “*El Pedregal*” están asociadas, entre otras opciones, con la cesión de suelo y/o construcción como parte de la carga general establecida, que se determine en la formulación a través del reparto de cargas y beneficios, para la implantación de la Estación Intermedia Calle 100 de Transmilenio en la carrera 7, del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP.

Artículo 30. Cargas urbanísticas locales. De conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas, así:

- a) El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
- b) Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

- c) Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
- d) Los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial.
- e) 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 de ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan parcial.

Parágrafo: La propuesta de plan parcial debe ir acompañada del programa de ejecución de las cargas locales y generales, a la luz del reparto equitativo de cargas y beneficios con el correspondiente documento de soporte, y como sustento del proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 31. Instrumentos de Gestión. De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, en el Documento Técnico de Soporte – DTS del plan parcial, se deberán definir los instrumentos de gestión y financiación y los instrumentos legales aplicables, necesarios para la ejecución del plan parcial, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997.

Artículo 32. 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 – POT, 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, 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 tener una única licencia de urbanización ó contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 ó la norma que lo adicione, modifique ó sustituya.

Artículo 33. Proyecto de Delimitación de unidades de actuación urbanística. El plan parcial “El Pedregal” deberá incluir el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus propietarios, de forma tal se garantice la ejecución de las obras y compromisos señaladas en las cargas, producto del reordenamiento de la totalidad de su superficie

Artículo 34. Participación en plusvalías. Siempre que se cumplan los supuestos y requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, en los Decretos 084 y 1788 de 2004, en los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan, las áreas sujetas al tratamiento de Renovación Urbana serán objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Artículo 35. Criterios para la valoración de inmuebles. Con el fin de determinar los valores del suelo en las áreas sujetas a planes parciales de Renovación Urbana, se tendrán en cuenta los parámetros establecidos en los artículos 42 y 53 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y en la Resolución IGAC 620 de 2008.

Artículo 36. Gestión social. La formulación, deberá incluir un documento de gestión social en el cual se definan las acciones orientadas a integrar las actuaciones urbanísticas con los diferentes actores que habitan en el sector delimitado por el plan parcial “El Pedregal”, proceso que contará con el acompañamiento de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual establecerá los parámetros para la caracterización de la población y los programas de comunicación, divulgación, compensaciones y alternativas de vinculación al proyecto inmobiliario, entre otros.

Artículo 37. Gestión Legal. Se deberá analizar la titularidad de los predios localizados en el área delimitada por el plan parcial “El Pedregal”, con el fin de establecer las condiciones de participación dentro del reparto de cargas y beneficios.

Artículo 38. Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las demás normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 39. Procedimiento. El procedimiento para el trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007 y el Código Contencioso Administrativo, o las normas que los modifiquen, adicionen o complementen

Artículo 40. 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 una vigencia de doce (12) meses, término durante el cual deberá presentarse la formulación respectiva.

Parágrafo: Dentro del término de vigencia de la presente resolución de determinantes, el interesado o los interesados, podrán solicitar asistencia técnica de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana para la formulación y radicación del proyecto del plan parcial.

Artículo 41. Publicación. De acuerdo con lo señalado en los artículos 46 del 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 de Bogotá D.C.

Artículo 42. Información pública. El proyecto de plan parcial que se presente como formulación resultado de las determinantes establecidas en la presente resolución será objeto de una fase de información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 8º del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Artículo 43. Recursos. Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición y apelación de acuerdo con lo establecido en los artículos 50, 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 24 MAR 2011

Dado en Bogotá, D.C., a los _____ () días del mes de _____ de dos mil once (2011).

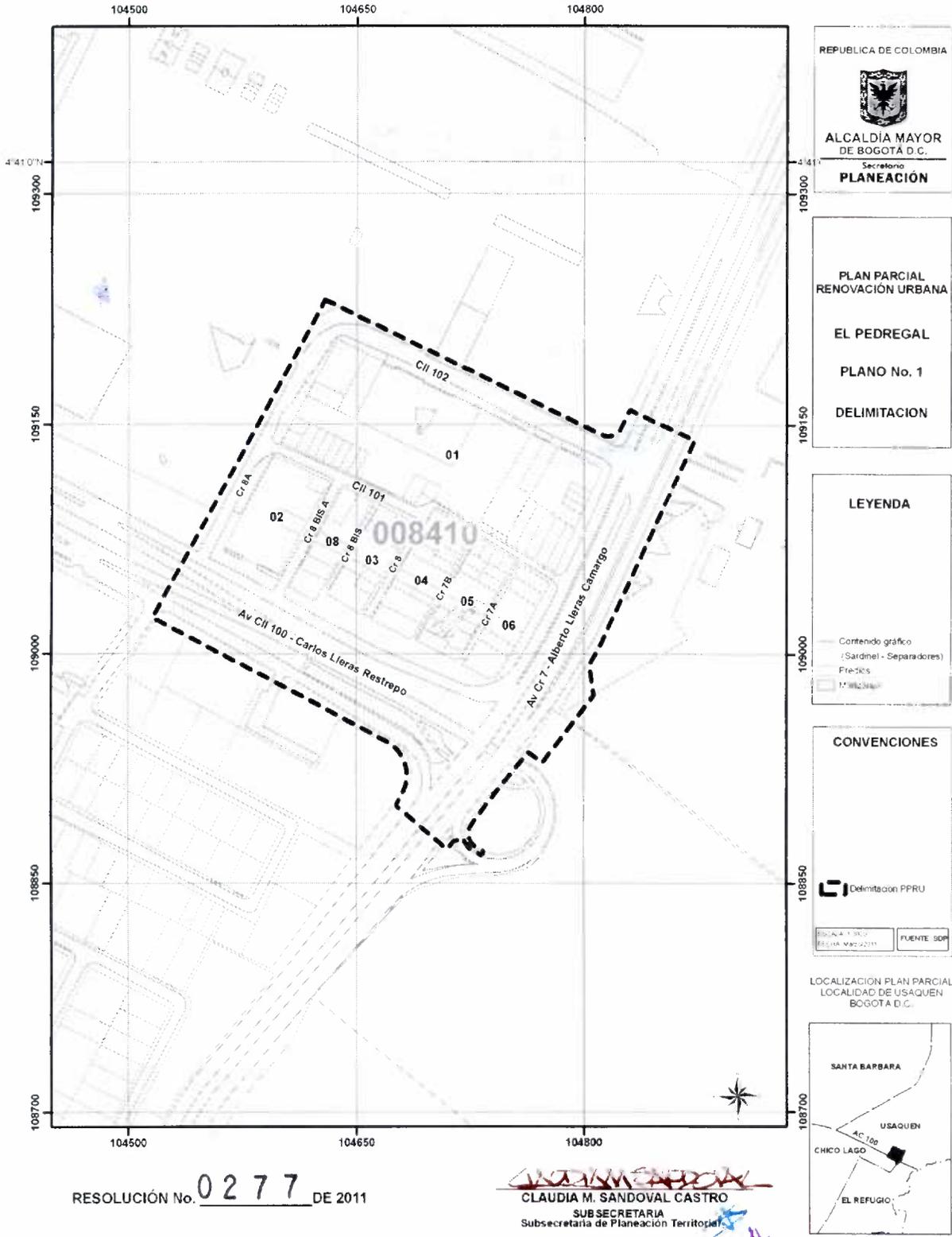

CLAUDIA M. SANDOVAL C.

Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó:	 Karime Hassan Arias Liliana Ricardo Betancourt William Fernando Camargo Triana  Sandra Patricia Samacá Rojas Edilma Adriana Mariño Dueñas	Directora de Patrimonio y Renovación Urbana Directora Taller del Espacio Público Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos Directora de Planes Parciales Directora Planes Maestros y Complementarios
Proyectó:	Antonio Velandia Clavijo Ángela Martínez López Sofía Soler Rosas Diana Covalada Salas	Arq. Contratista Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana Abogada Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana Economista Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana Arq. Dirección de Planes Parciales

24 MAR 2011

“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”



RESOLUCIÓN No. 0277 DE 2011

CLAUDIA M. SANDOVAL CASTRO
CLAUDIA M. SANDOVAL CASTRO
SUBSECRETARIA
Subsecretaría de Planeación Territorial



“Por la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

