



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

Planeación Distrital - Depto  
22/03/2006 03:12:06 PM

Al Responder Cita 2-2006-06758  
Referencia 1-2005-02534; Folio 1  
Medio Mensajería Externa Anexo 1  
Destino Juan Neuta  
Con Copia a Ricardo Lombana, Secretaría Educación

Bogotá D.C.,

Señor

**JUAN NEUTA NEUTA**

Carrera 80 N. 72A 52 Sur – Bosa. Teléfono 778 2259  
Ciudad.

Referencia

1-2005-02534 - 25/01/05 Solicitud de Delimitación señor Juan Neuta.  
1-2005-45811- 21/12/05 Solicitud de Delimitación señor Jairo Ivan Loaiza.  
1-2005-06499 - Concepto Técnico ETB  
1-2005-08100 - Concepto Técnico CODENSA.  
3-2005-02808 - 10/05/05 Concepto Técnico SIEP.  
EAAB0855-2005-0156. Concepto Técnico EAAB-ESP.  
Oficio Adicional 1-2005-07017. Concepto Técnico Gas Natural.  
1-2006-02689- 25/01/06 Concepto Técnico DPAE  
1-2006-02687- 25/01/06 Concepto Técnico CAR (predio Aguablanca)  
3-2006-00389- 23/01/06 Concepto Técnico área tráfico transporte y vías –SIEP  
(predio Aguablanca)  
3-2006-01003 22/02/06 Concepto Técnico SIEP-TEP (predio Aguablanca)  
1-2006-00415- 5/01/06 Concepto Técnico CODENSA (predio Aguablanca)  
1-2006-01310- 13/01/06 Concepto Técnico GAS NATURAL (predio  
Aguablanca)

Predio

EDEN EL DESCANSO AGUA BLANCA. H71.

Asunto:

Delimitación del plan parcial

Alcaldía local

Bosa

Apreciado Señor:

En atención a la radicación de “*Solicitud de delimitación de plan parcial*”, presentada mediante oficio No. 1-2004-02534 del 25 de enero de 2005 y con base en lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial (POT), ésta Subdirección se permite emitir la presente delimitación de plan parcial y definir los parámetros que orientarán la formulación del proyecto.

Los objetivos y propuesta urbana del Plan Parcial deben ajustarse a los objetivos y políticas de ordenamiento establecidos por el POT, de tal forma que contribuya a la construcción del modelo de ciudad adoptado. En el Anexo N° 1 se presentan las políticas generales definidas en el Decreto 190 de 2004.

Al presente plan parcial aplica la reglamentación contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto 327 de 2004 y demás normas que los modifiquen o complementen.

## 1. MARCO GENERAL PLANES PARCIALES

Bogotá *sin indiferencia*



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

La finalidad de los planes parciales es la planificación integral de grandes piezas de suelo urbano o de suelo de expansión con la finalidad de generar "los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial" (Artículo 31 POT).

Es precisamente en el contexto de lo reseñado que el plan parcial aparece como un instrumento idóneo para gestionar el desarrollo integral de esas grandes piezas de suelo haciendo efectiva la aplicación del "principio equitativo de distribución de las cargas y los beneficios" en el respectivo ámbito de aplicación del plan parcial, principio legal de enorme trascendencia en función del cual es posible distribuir y financiar la ejecución de los elementos de soporte de las actividades urbanas (vías, servicios públicos, espacios públicos, equipamientos).

Es fundamental señalar que tanto los Planes Parciales como las Unidades de Actuación Urbanística son instrumentos de gestión del suelo en áreas delimitadas, cuyo desarrollo está sujeto a un proceso de planeamiento que suponen una gestión integrada o asociada.

Sin embargo y a pesar de las similitudes señaladas anteriormente, las mismas no implican que nos encontremos ante instrumentos de gestión totalmente iguales, la diferencia más importante entre estos dos instrumentos radica en que las unidades de actuación urbanística (UAU) suponen necesariamente la gestión asociada de los propietarios (Art. 44 Ley 388/ 97) mediante un reajuste de tierras o integración inmobiliaria (Arts. 45 y 46 Ley 388/ 97) o una cooperación entre partícipes (Art. 47 Ley 388/ 97), mientras que en los planes parciales los propietarios de los predios incluidos dentro de la delimitación de un plan parcial no se consideran necesariamente asociados o que deban asociarse para efectos de gestionar el desarrollo del mismo.

Es decir que el plan parcial como instrumento de gestión no constituye en sí mismo un mecanismo de asociación forzosa entre propietarios, toda vez que esta hipótesis solo se presenta cuando el plan parcial sea el instrumento de gestión que ejecute el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística. (Arts. 39 y 40 POT).

## 2. DELIMITACIÓN.

Esta delimitación se realizó teniendo en cuenta lo señalado por el artículo 33 del Decreto Distrital 190 de 2004 y observando la zona de expansión urbana en las Unidades de Planeamiento Zonal Tintal Sur y Bosa Occidental.

Se delimita el plan parcial como una unidad morfológica de planeación, la cual cuenta con un Área Neta Urbanizable mayor de diez hectáreas. Se aplica tratamiento de desarrollo a la totalidad del área delimitada para plan parcial, por tratarse de suelo urbano y de expansión que no ha cumplido el proceso de urbanismo, y que se encuentra rodeado por desarrollos legalizados y la Zona de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelo.

### a) Límites



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

LOCALIZACIÓN	LÍMITE	CONDICIÓN	NÚMERO PLANO TOPOGRÁFICO	NÚMERO LICENCIA URB./CONS.
Norte	Plan Parcial Campo Verde	En etapa de formulación		
	San Bernardino Sector Potreritos	Legalizado	B347/4-01, 02	Res. 321/98
	Potreritos	Legalizado	B355/4-05	Res. 337/99
	La Esperanza II Sector	En trámite de legalización		
	Los Ocales	Legalizado	B355/4-03	Res. 444/97
Oriente	Desarrollo San Bernardino	Legalizado	B359/01 al 08	Res. 33/99
	San José de Maryland	Construido	B297/4-00, 01, 02	
Sur	Río Tunjuelito			
	Getsemani	Legalizado	B297/4-04	Res. 337/99
	San Eugenio	Legalizado	B357/4-00	Res. 1314/95
Occidente	Plan Parcial Campo Verde	En etapa avanzada de proyecto		
	Río Tunjuelito			

b) Áreas contenidas en el plan parcial

**TOTAL AREA PLAN PARCIAL: 67.24 has aprox.**

En el anexo N° 2 se ilustra la presente delimitación. Este plano con su archivo digital se anexa para que el promotor lo utilice en la formulación del proyecto urbanístico.

El área del plan parcial es preliminar y debe ser precisada por los promotores del Plan Parcial y confirmadas mediante planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los cuales serán requisito para las licencias de urbanismo.

Esta delimitación podrá ser variada por el DAPD, cuando encuentre mérito para ello durante el proceso.

**3. DETERMINANTES URBANAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

a) Información General

El siguiente cuadro constituye el marco normativo asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito Capital, para el área a desarrollar en el presente plan parcial.

CONDICIONES GENERALES		OBSERVACIONES				
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo urbano Suelo de expansión urbana	Mapas 1 y 2 del POT : Clasificación del Suelo Artículo 145 del Decreto 190 /04				
TRATAMIENTO URBANISTICO (Ver plano N° 2 del anexo 2)	Desarrollo Desarrollo de sectores urbanos especiales	Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos Artículos 361 y 382 del Decreto 190 /04				
USOS DE SUELO (Ver plano N° 2 del anexo 2)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>AREA DE ACTIVIDAD</th> <th>ZONA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Área Urbana Integral 2. Área de Actividad Residencial</td> <td>1. Zona Residencial 2. Zona Residencial con actividad económica</td> </tr> </tbody> </table>	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	1. Área Urbana Integral 2. Área de Actividad Residencial	1. Zona Residencial 2. Zona Residencial con actividad económica	Mapa 25 del POT, Usos del Suelo Urbano y de expansión Artículo 349 del Decreto 190 /04
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA					
1. Área Urbana Integral 2. Área de Actividad Residencial	1. Zona Residencial 2. Zona Residencial con actividad económica					
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ)	87. Tintal Sur y Bosa Occidental	UPZ de desarrollo				



**ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.**  
Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRICTAL**

CONDICIONES GENERALES		OBSERVACIONES
<b>SECTOR POR OMANOA OE ESTACIONAMIENTOS</b>	Zona D: Demanda Baja	Mapa 29 del POT Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto 190 /04 Decreto 1108 del 28 /12 /00
<b>ZONAS OE RIESGO</b>	Riesgo por remoción en masa: Ninguno Riesgo por inundación: Amenaza media y baja	Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación Mapa No 3 del POT: Amenaza por remoción en masa
<b>ZONIFICACION SISMICA</b>	Zona 1A Cerros sur occidentales Zona 5B: Terrazas y conos occidentales; potencialmente licuables	Mapa 7 del POT: Micro zonificación Sísmica Artículo 144 del Decreto 190 /04. Decreto 074 de 2001

**b) Sistemas generales en el área de influencia del plan parcial**

La estructura urbana del plan parcial está determinada por los elementos que conforman los sistemas generales y la estructura ecológica principal de la ciudad contenidos en el POT. Lo que se proponga a nivel del diseño formal de toda la pieza debe integrarse con los sistemas antes mencionados.

Los siguientes cuadros contienen la información correspondiente a los diferentes sistemas generales que componen la estructura urbana adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otras fuentes de la administración Distrital.

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS		OBSERVACIONES
<b>ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL</b>	Sistema de Áreas Protegidas	Humedal de Tibanica (Área protegida del orden distrital)	Planos 11 y 12 del POT
	Parques Urbanos de escala metropolitana:	Parque Urbano Río Tunjuelito	Planos 11 y 12 del POT
	Parques Urbanos de escala zonal:	Parque del borde del río Tunjuelo	Planos 11 y 12 del POT
	Corredores Ecológicos	Ninguno	Planos 11 y 12 del POT
	Área de Manejo Especial del Río Bogotá	Ronda Hidráulica y ZMPA Río Bogotá Valle aluvial del río Bogotá y sus afluentes	Planos 11 y 12 del POT
<b>SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Redes de Acueducto:		La EAAB emitió concepto en mayo de 2005 sobre redes aledañas. (Ver numeral b.)
	Redes de Saneamiento Básico:		
	Red de Alcantarillado Pluvial:		
<b>CENTRALIDAD MAS CERCANA</b>	Centro de Bosa		Mapa 13 del POT: Red de Centralidades Artículo 24 del Decreto 190/04

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS				OBSERVACIONES
<b>SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD</b>	<b>SUBSISTEMA VIAL (1)</b>	<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>SUBSISTEMA OE TRANSPORTE (2)</b>	<b>SECCION VIAL (3)</b>	(1) Mapa POT N 15 (2) Mapa POT N° 16 (3) Mapa POT N° 17
	Vías de integración ciudad región	ALO	• Corredor troncal transmilenio (TM) • Red principal de ciclo rutas	V-0 (100.00 mt)	Vía de la malla vial arterial principal. Se encuentra actualmente sin construir. Se encuentra en el proceso de compra de predios.
		Av. Longitudinal del Sur			V-1 (60.00 mt)



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

SISTEMAS GENERALES	PROYECTOS Y CATEGORIAS			OBSERVACIONES
Vías de la estructura urbana	Av Santa Fé		V-3 (30.00 mt)	Vía de la malla vial arterial complementaria que consolida la estructura urbana. Se encuentra actualmente sin construir. Está proyectada a largo plazo (2015)
	Av. Tintal		V-3 (30.00 mt)	Vía de la malla vial arterial complementaria que consolida la estructura urbana. Se encuentra actualmente sin construir. Está proyectada a largo plazo (2015)
	Av. San Bernardino		V-3 (30.00 mt)	Vía de la malla vial arterial complementaria que consolida la estructura urbana. Se encuentra actualmente sin construir.
	Alamedas	Alameda El Porvenir	• Cicloruta	En el área de influencia del plan parcial se encuentra parcialmente construida.
Vías rurales	Ninguna			

c) Aspectos normativos

	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USOS	FUENTE
USOS APLICABLES	1. Área Urbana Integral	1. Zona Residencial	Zonas caracterizadas por el uso de vivienda y actividades complementarias. Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico según reglamentación específica.	Artículo 349 del Decreto 190 de 2004 Artículo 33 Decreto 327 /04
	2. Área de Actividad Residencial	1. Zona residencial con actividad económica	Zonas residenciales, en las cuales las unidades vivienda pueden albergar - dentro de la propia estructura arquitectónica - usos de comercio y servicios, clasificados como actividad económica limitada, así como aquellas de producción, o industriales de bajo impacto que se permitan de conformidad con la clasificación de los usos industriales prevista en el parágrafo 1 del artículo 341 del Decreto 619 de 2000	Artículo 341 del Decreto 190 de 2004 Artículo 34 Decreto 327 /04
PROVISIÓN DE VIS			En suelo de expansión: Debe prever el 50% de su área útil para Vivienda de Interés Social o 30%, para Vivienda de Interés Prioritario En suelo urbano: Debe prever el 30% de su área útil para Vivienda de Interés Social o 15% para Vivienda de Interés Prioritario Nota: El área hace parte del programa de vivienda de interés social del POT	Artículo 350 del Decreto 190 de 2004. Artículo 41, 42 del Decreto 327 de 2004

De acuerdo con el artículo 349 del decreto 190/04 POT, los usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal se pueden desarrollar con una intensidad de hasta el 100% del área útil en el área de Actividad Urbana Integral.

Como requisito para la(s) licencia(s) de urbanismo, los usos comerciales y dotacionales de escala urbana y metropolitana deberán resolver las condiciones para su implantación dentro del presente plan parcial o posteriormente mediante "Plan de implantación".

	DESCRIPCIÓN CONTENIDOS Y EXIGENCIAS MAS RELEVANTES	FUENTE
RANGO DE EDIFICABILIDAD	Rango 3, áreas en proceso de consolidación. Índice Máximo de Construcción 1.75 sujeto a reparto de cargas y beneficios	Plano N° 28 del POT Cuadro del numeral 6, Artículo 362 del Decreto 190 de 2004 Artículo 26 del Decreto 327/04.



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

	DESCRIPCIÓN CONTENIDOS Y EXIGENCIAS MAS RELEVANTES	FUENTE
<b>NORMAS VIALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malla vial local.</li> <li>• Accesos vehiculares.</li> <li>• Intersecciones viales.</li> <li>• Estacionamientos.</li> <li>• Estudios de tránsito y estudios de demanda y atención de usuarios.</li> <li>• Manejo de las zonas de reserva vial.</li> </ul>	Artículo 362. Numeral 1 del Decreto 190/04 Artículos 174, 177, 180, 182, 187, 196, 197 Decreto 190/04 Artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, del Decreto 327 de 2004
<b>CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cesiones públicas para parques: 17%</li> <li>• Cesiones públicas para equipamientos: 8%</li> <li>• Normas para las cesiones públicas para parques y equipamientos.</li> <li>• Condiciones generales para la cesión de áreas para parques y equipamientos.</li> <li>• Usos en las cesiones públicas para equipamientos.</li> <li>• Condiciones de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión para equipamientos.</li> </ul>	Artículo 362. numeral 2, literal a, b, c del Decreto 190 de 2004 Artículos 12, 13, 14, 15, 16, del Decreto 327 de 2004
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas máximas y condiciones para la subdivisión espacial en supermanzanas y manzanas. Máximo 5 ha de área neta urbanizable en Supermanzanas y 2 ha de área útil en manzanas para agrupaciones.</li> <li>• Obligatorio en uso residencial y opcional en uso diferente a este.</li> </ul>	Artículo 362. Numeral 3 del Decreto 190 de 2004. Artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
<b>ESTANDARES DE HABITABILIDAD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Mínima de vivienda</li> <li>• Ventilación e iluminación de espacios habitables</li> <li>• 12 m<sup>2</sup> mínimo de espacio libre por vivienda.</li> </ul>	Artículo 388, 389, 390 Decreto 190/ 04. Artículo 28 - Decreto 327/ 04.
<b>NORMAS VOLUMETRICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manejo de alturas</li> <li>• Antejardines y aislamientos</li> <li>• Sótanos y semisótanos</li> <li>• Rampas y escaleras</li> <li>• Voladizos</li> <li>• Cerramientos</li> <li>• Construcciones provisionales</li> </ul>	Artículo 29 - 31 - Decreto 327/04

#### 4. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El sistema de reparto busca garantizar la obtención de todo el suelo necesario para fines colectivos como parte del proceso de asignación o autorización específica de los aprovechamientos urbanísticos. La escala Zonal permite hacer más eficiente la posibilidad del reparto y definir ámbitos de gestión- ejecución que garanticen y faciliten el reparto de cargas zonales.

*Función fundamental del plan es la definición de las condiciones para la distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo (urbano y de expansión) y los niveles de reparto correspondientes a las escalas de planeamiento: Zonal y Local. No sobra recalcar que se trata de un sistema de reparto en relación con el suelo, y con sus propietarios, es decir, que establece las condiciones para otorgar derechos e imponer obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones (artículo 15 Ley 388/ 97)*

La edificabilidad que se concrete para el plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del mismo y que corresponden al suelo y los costos de infraestructura de los sistemas definidos como cargas.

El monto de estas cargas estará incluido en el modelo financiero (análisis de la estructura de costos y ventas) del proyecto inmobiliario, la cual se elaborará conjuntamente con el DAPD, a partir del portafolio de ventas que se proponga.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

Para el caso específico del equipamiento colectivo localizado en el área norte del plan parcial (colegio de escala zonal- Secretaría de Educación) el tratamiento en términos de cálculo de cargas y beneficios para el mismo y su correspondiente reparto debe ser diferencial con respecto al de otros usos que impliquen venta de productos inmobiliarios; sin embargo, el proyecto debe asumir cargas locales y/o generales que se definirán posteriormente.

Los interesados deberán proponer la conformación de unidades de actuación urbanística (UAU) y los mecanismos para el reparto equitativo de cargas y beneficios hasta lograr el reajuste de terrenos de la conformación predial actual.

**a) Suelos a obtener, destinados para obras y/o proyectos en el área del plan parcial**

	RESERVAS, OBRAS Y PROYECTOS	AREA (HAS)	OBSERVACIONES
ZMPA y áreas protegidas	ZMPA Río Tunjuelo	8.45	
	Canal Tintal IV		Por verificar
Redes EAAB			Se solicito en Comité Técnico de planes parciales el concepto técnico oficial de la EAAB.
Línea de alta tensión	Por verificar		
	Av. Tintal	0.33	Áreas tomadas con base en el trazado propuesto para el plan parcial campo verde
	Corredor ecológico vial avenida El Tintal	0.42	
	Av. San Bernardino	1.58	
	Corredor ecológico vial avenida San Bernardino	1.14	
Otros	Alameda El Porvenir		Por definir
	<b>TOTAL</b>	<b>11.92</b>	

**5. LINEAMIENTOS PARA LA ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN PARCIAL.**

**1. Lineamientos Ambientales**

- La intervención urbana debe contribuir a un desarrollo ambientalmente armónico del sector que genere estándares óptimos de calidad de vida a través de la conformación de una red completa de espacio público que sirva a la población de la zona y que integre parques, espacios peatonales, corredores ecológicos y equipamientos colectivos al área residencial.
- Se debe dar continuidad al eje de parques en sentido norte-sur previsto en el plan parcial Campo Verde con el objeto de conformar un corredor ecológico que conecte la ZMPA del Río Bogotá con la ZMPA del río Tunjuelo.
- El DAMA cuenta con un *Protocolo de medición* para el estudio de ruido a requerir para los planes parciales que se localicen sobre vías V-0 a V-3, como es el caso del presente plan parcial.

*Política ambiental: Artículo 7 Decreto 190 de 2004.*

*Política de Hábitat y Seguridad Humana: Artículo 9 Decreto 190 de 2004*

**2. Lineamientos de espacio público**



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

- Se debe conformar una red peatonal y de espacios públicos continua dentro del plan parcial y articulada con el entorno.  
Esta red puede estar conformada por andenes, plazas y plazoletas, vías peatonales, alamedas y parques. La existencia de estos elementos y el manejo de diferentes escalas potencializa la riqueza y diversidad del espacio público. La estructura debe integrarse con la alameda El Porvenir (construida)
- El diseño de la estructura urbana debe acoger la ZMPA del río Tunjuelo como un elemento determinante del paisaje, en tal sentido se recomienda integrar a la ZMPA del río, espacios para la recreación pasiva que involucren a la comunidad del sector en la apropiación del río y la comprometan con su sostenibilidad.
- La propuesta urbanística se debe integrar al sistema de espacio público de los desarrollos existentes de manera que el plan parcial les aporte mejores condiciones ambientales que las actuales.
- Se debe respetar el área caracterizada por el POT con tratamiento de *desarrollo de sectores urbanos especiales*.

*Política sobre recuperación y manejo del espacio público. Artículo 11 Decreto 190 de 2004*

### 3. Lineamientos para el equipamiento colectivo

- La localización de las cesiones para equipamiento debe garantizar la accesibilidad para toda el área del plan parcial, y de los sectores aledaños.
- Se deben mitigar los impactos que por contaminación visual, auditiva y cualquier otro que genere el uso pueda darse sobre las áreas residenciales.

*Política de dotación de equipamientos. Artículo 11 Decreto 190 de 2004*

### 4. Lineamientos para la movilidad y accesibilidad

- Se debe incorporar al proyecto las zonas de reserva vial y de control ambiental previstas en las planchas del IGAC 1:2000, especialmente para la Avenida San Bernardino y la Alameda el Porvenir. Se debe adoptar el trazado de la avenida el Tintal propuesto por el plan parcial Campo Verde (en proceso de formulación en DAPD)
- Con el fin dar continuidad a la malla vial se debe articular el par vial en sentido norte-sur propuesto por el plan parcial Campo Verde y la vía V-4 planteada en la cartografía oficial DAPD a escala 1/2000.
- Dadas las condiciones especiales del área, con el Río Tunjuelito en el costado sur del plan parcial, se deben considerar alternativas para la conectividad peatonal con el corredor ecológico del río y los posibles pasos elevados vehiculares y peatonales sobre el mismo.
- El sistema de movilidad vehicular se debe integrar con los desarrollos existentes.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
PLANEACIÓN DISTRITAL

- Para la definición del sistema de movilidad y accesibilidad del plan parcial se deben tener en cuenta las indicaciones técnicas de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público (SIEP) y cumplir con la normativa consignada en los artículos 17 a 23 del Decreto 327/04 y las demás normas que las modifiquen o complementen.

*Política de Movilidad. Artículo 10 Decreto 190 de 2004*

#### 6. Lineamientos sobre usos

- Los usos propuestos por el plan parcial deben estar en concordancia con el PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL del POT, al cual pertenece el área del plan parcial.

#### **6. INFORMACIÓN TÉCNICA.**

El plan parcial fue presentado en Comité Técnico de Planes Parciales el 10 de febrero de 2005, para que las entidades que lo integran (DAMA, DPAE, IDU, ETB, Gas Natural, Codensa, EAAB y Subdirección de Infraestructura y Espacio Público) emitieran concepto en los temas de su competencia. Se anexan copias de los Conceptos Técnicos recibidos en el DAPD hasta el momento.

El Anexo N° 3 contiene un listado de funcionarios de las diferentes entidades que asisten al Comité Técnico de Planes Parciales

#### **7. PROCESO PARTICIPATIVO**

Después de recibida la presente comunicación el promotor deberá convocar a los propietarios y vecinos para informarles de la delimitación del plan parcial. Lo anterior con el fin de que se hagan partícipes del proceso de formulación del mismo, y manifiesten, si es el caso, su interés en la gestión.

Esta convocatoria se hará mediante comunicación directa a los demás propietarios y vecinos cuando sea posible, y mediante publicación en un diario de amplia circulación, durante los 15 días siguientes al recibo de la presente comunicación.

En el anexo No 4 se incluyen los formatos de comunicación y de publicación.

Como parte del documento técnico definitivo del proyecto, deberá incluirse la memoria del proceso de convocatoria y concertación con propietarios, poseedores y vecinos, la cual está compuesta por los siguientes documentos:

- a) Copia de publicaciones y correspondencias de comunicación.
- b) Actas de reuniones sostenidas.
- c) Memoria del resultado del proceso de participación.



## 8. CONTENIDOS GENERALES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN Y LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

### a. Contenido

En concordancia con el artículo 19° de la Ley 388 de 1997, los promotores del plan parcial deberán presentar al DAPD un Documento de Soporte Técnico y Cartográfico que desarrolle los siguientes contenidos:

1) **Justificación, objetivos y estrategias:** Justificación en el marco de los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial promoviendo objetivos y estrategias que contribuyan al logro de la sostenibilidad económica y ambiental de la UPZ respectiva, de la ciudad y la región cuando sea del caso.

2) **Deslinde de áreas iniciales:** Planos en escalas adecuadas y cuadros de áreas identificando, con base en la presente delimitación, la conformación predial, la identificación de áreas de manejo especial si las hay y los elementos generales de los sistemas públicos. (Cuadro incluido).

3) **Diagnóstico:** Diagnóstico físico, económico y social del área de intervención y de su área de influencia, definiendo la situación actual y las hipótesis generales de intervención y de gestión del plan parcial.

4) **Estructura urbana:** Estructura urbana del plan parcial en escalas adecuadas, cumpliendo con las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, su reglamentación y las directrices y condiciones que establezcan las entidades con competencia; esta tendrá al menos la siguiente información:

- Localización general del plan parcial.
- Manejo y articulación del plan parcial con los elementos funcionales y naturales del área de influencia de acuerdo con los lineamientos establecidos en la presente delimitación.
- Subdivisión predial de las áreas privadas en manzanas y supermanzanas
- Organización espacial especificando tipologías, tamaño de los lotes.
- Ubicación, forma, accesibilidad y área de las cesiones para parques y equipamientos.
- Trazado y características de la malla vial arterial y local del proyecto.
- Localización general de las redes de servicios públicos principales y locales.
- Zonificación de usos.
- Cuadro de áreas resultado del proyecto (Formato incluido)
- Deslinde y cuadro de áreas de los espacios públicos y privados propuestos.
- Edificabilidad en términos de ocupación y construcción máximas a alcanzar en el plan parcial, dentro de los topes normativos.
- Localización del área a destinar a VIS o VIP.
- Aspectos volumétricos generales y patrones de ocupación.

En los casos que se requiera se anexará:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

- Estudio de tránsito y propuesta de mitigación de impactos para las áreas que requieren de plan de implantación.
- Plan de recuperación morfológica y/o de mitigación de riesgo para las áreas que así lo requieran.
- Para las áreas con tratamiento especial en usos dotacionales proponer el plan de implantación si la escala lo requiere.
- Otros aspectos que se consideren necesarios

#### 5) Propuesta de reparto de Cargas y Beneficios:

Esta incluirá los insumos necesarios para desarrollar en conjunto con la subdirección de gestión urbanística el modelo financiero para el reparto equitativo de cargas y beneficios, para esto el promotor debe incluir en el documento técnico una propuesta de aprovechamientos que contenga la siguiente información:

- Definición de los usos y tipologías aplicables al plan parcial
- Área Neta Urbanizable discriminada por usos y tipologías
- Definición de los productos inmobiliarios
- Índice de Construcción
- Índice de Ocupación
- Densidad
  
- Área Construida Vendible
- Valor del M2 vendible por cada producto inmobiliario

#### 6) Identificación de áreas generadoras de plusvalía.

Áreas que con la adopción del POT han cambiado de clasificación del suelo, aumentado su potencial edificable o sean objeto de usos más rentables.

#### 7) Estrategias de gestión:

Es necesario que el documento de soporte técnico explique las estrategias de gestión para el plan parcial, que contendrá por lo menos los siguientes aspectos:

- Modelo de gestión del Plan parcial: De liderazgo público, privado o mixto.
- Mecanismos de transformación de la estructura predial: Reajuste de suelos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes o gestión individual.
- Modalidades de desarrollo urbanístico.
- Condiciones del anuncio del proyecto.
- Cronograma u horizonte temporal del plan parcial que define el orden y condiciones de las etapas de ejecución y las obras y compromisos asociados, para garantizar el adecuado desarrollo y funcionamiento de cada una; este se definirá con base en los programas de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN DISTRITAL**

inversión de la administración, las necesidades del proyecto y las condiciones técnicas y de mercado.

- Proyectos estratégicos y programas que deberán acompañar el desarrollo del plan parcial y/o sus Unidades de Gestión, identificando las responsabilidades públicas y/o privadas, los actores responsables y sus competencias. En los planes parciales de renovación urbana será necesaria la definición de programas específicos para la protección de la población vinculada a la intervención.
- Mecanismos para la evaluación y seguimiento a la implantación del plan parcial.
- Otros a que haya lugar.

**b. Procedimiento**

La Gerencia de Planes Parciales del DAPD orientará la elaboración de los anteriores contenidos y suministrará la asesoría que sea del caso.

Recibido el proyecto de plan parcial, el DAPD revisará integralmente sus contenidos e invitará al promotor a presentar el proyecto al Comité Técnico de planes parciales integrado por las entidades distritales. Con base en los conceptos técnicos emitidos por dichas entidades, se solicitará a los interesados los ajustes que sean del caso mediante un oficio técnico.

Una vez verificado el contenido del proyecto, el DAPD programará una reunión con los interesados para escuchar sus planteamientos; esta reunión permitirá avanzar efectivamente en el proceso de análisis, concertación y ajuste del plan parcial, tendiente a la expedición del Concepto de Viabilidad de que trata la Ley 388/97.

El proyecto se concertará con la autoridad ambiental para ser sometido a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una segunda fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones. El DAPD informará al interesado sobre los contenidos y procedimientos de esta convocatoria.

Incorporados los ajustes a que haya lugar el DAPD presentará el proyecto de decreto al Alcalde Mayor para su adopción.

**Recomendación importante:**

La radicación de la formulación del plan parcial debe ser firmada al menos por uno de los propietarios, el cual debe acreditar su interés mediante folio de Matrícula Inmobiliaria. De ser una persona jurídica debe anexar Certificado de Constitución y Gerencia.

Con la propuesta deberán anexarse además los siguientes documentos complementarios:

- Certificados de tradición y libertad (Folios de Matrícula Inmobiliaria) de los predios incluidos en el proyecto de Plan Parcial.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

## PLANEACIÓN DISTRITAL

- Certificado de existencia y representación legal si el propietario es una persona jurídica.
- Poder especial conferido por el o los propietario/s cuando el trámite se adelanta a través de representante.
- Lista de propietarios, teléfonos y direcciones de correspondencia que se conozcan

Una vez recibida la propuesta del Plan Parcial y verificados sus contenidos, el DAPD programará una reunión con los interesados para escuchar sus planteamientos; esta reunión permitirá avanzar efectivamente en el proceso de análisis, concertación y ajuste del plan parcial, tendiente a la expedición del Concepto de Viabilidad de que trata la Ley 388/97.

### c. Planos

Con el fin de establecer parámetros que faciliten la comprensión y el manejo adecuado de la información cartográfica (impresa y digital), se solicita tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Utilizar como base para el desarrollo del Plan Parcial la cartografía oficial del DAPD (Anexa en medio magnético).
- Insertar la propuesta del Plan Parcial en la cartografía base y georeferenciarla, es decir, ubicarla sobre coordenadas reales.
- Realizar las presentaciones impresas con la orientación del norte hacia arriba.
- Presentar en medio magnético (CD, DVD) la cartografía que incluya los aspectos solicitados para la radicación del Plan Parcial, organizando por temas los archivos y carpetas incluidos.
- Nombrar y clasificar por capas (layers) separadas los diferentes ítems del dibujo del Plan Parcial de acuerdo a la tabla de nomenclatura cartográfica anexa a este documento (anexo 5). Las capas (layers) deben bautizarse con nombre completo, que coincida con su denominación en cuadros de áreas y demás documentos técnicos del Plan Parcial.
- Utilizar polilíneas y polígonos cerrados para todos los elementos del dibujo (preferiblemente como bloques). En ningún caso dichos elementos se deben entregar explotados o como líneas independientes. Cada achurado debe mantener el polígono que lo contiene.
- Presentar el archivo digital en "espacio modelo y espacio papel".
- Presentar la información a escala apropiada (de acuerdo al tamaño del Plan Parcial), que permita visualizar la estructura de espacio público propuesto, acompañada de una memoria cartográfica del proyecto a escalas menores en donde se aclare la propuesta del sistema vial, de espacio público, de áreas verdes (ambiental) y zonificación entre otros relacionada con el entorno.
- De esta información se debe entregar dos (2) copias impresas a color y una (1) en medio magnético.

Se informa a los particulares interesados que el término con el que cuenta el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) para dar respuesta una vez radicado el proyecto no se considerará iniciado hasta que no se presente completa toda la documentación requerida, la cual esta relacionada de manera clara en este punto.

## 9. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

La expedición del presente oficio supone la existencia del procedimiento de adopción de plan parcial para el ámbito comprendido por el área delimitada. Por lo tanto se informa a las Curadurías Urbanas que ya inicio dicho proceso.

## 10. VIGENCIA

El presente oficio no constituye un acto administrativo sino un mero acto de trámite dentro del proceso de adopción del plan parcial y por lo tanto no es susceptible de recursos en la vía gubernativa.

La vigencia de los derechos y obligaciones consignados en el presente oficio de delimitación se consideran condicionados a la efectiva ejecución del plan parcial, por lo tanto, tales derechos y obligaciones son susceptibles de ser revisados, ajustados y/o modificados por parte de la administración distrital hasta que no se produzca la efectiva ejecución del plan parcial en los términos señalados por la misma.

El Decreto Distrital 190 de 2004 y los planos que hacen parte del último pueden ser consultados en la Biblioteca del DAPD, localizada en el primer piso del edificio de Centro Administrativo Distrital, en la página Web <http://WWW.dapd.gov.co/> del DAPD o en las Curadurías Urbanas.

Le invitamos a inscribirse en la página Web para el envío de información sobre avances y logros en los procesos de planeamiento en Bogotá.

La Subdirección de Gestión Urbanística estará atenta a complementar, orientar o aclarar cualquier aspecto de su interés para el desarrollo del proyecto que nos ocupa.

Cordialmente,

*Original firmado por*  
*Francesco Ambrosi*

**FRANCESCO AMBROSI FILARDI**  
Subdirector de Gestión Urbanística

### Relación de anexos

- Anexo 1 Objetivos y Políticas del POT
- Anexo 2 Planos
- Anexo 3 Directorio de entidades que componen el Comité Técnico de Planes Parciales y oficios emitidos por las mismas
- Anexo 4 Formatos de comunicación y de publicación
- Anexo 5 Tabla de nomenclatura cartográfica
- Anexo 6 Cartografía georeferenciada en medio magnético

Preparó: Equipo Universidad Nacional / Convenio 210 UNAL – DAPD / CRB  
Revisó: Juan Francisco Rodríguez Vitta  
Aprobó: María Cristina Rojas  
Versión Preliminar: Julio Medina Pinzón

c.c. Jairo Ivan Loalza Agudelo  
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO  
Av. 15 N. 119A 43 of. 204  
Teléfono. 620 80 67 – 214 23 00

c.c. Arquitecto Ricardo Lombana  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA  
Centro de extensión Académica  
Convenio SED-Unal No 162  
Calle 26ª No 37ª- 10 2do Piso



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

**ANEXO No 1**

**OBJETIVOS Y POLÍTICAS GENERALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –**

**Decreto 190/ 04**

**LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES**

El plan parcial deberá ajustar sus objetivos y propuesta urbana a los objetivos y políticas de ordenamiento, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial; el documento técnico del Plan Parcial debe especificar la manera como el Plan Parcial contribuye a la adecuada consolidación de la zona y al modelo de ciudad y región adoptados por el POT. Al respecto se destacan las más relevantes:

**I. ASPECTOS DERIVADOS DE LOS OBJETIVOS GENERALES POT:**

**(Artículo 1 – Decreto 190 2004)**

1. Contribuir al desarrollo de las políticas, la ejecución de los planes y las operaciones prioritarias que orientan el desarrollo económico social y el ordenamiento territorial en el largo plazo, para garantizar la sostenibilidad ambiental, económica y fiscal del Distrito Capital, alcanzando los objetivos generales y sectoriales.

2. Promover el cambio de un modelo cerrado a un modelo abierto de ordenamiento territorial: un modelo de ciudad región diversificado, con un centro especializado en servicios.

3. Apoyar las intervenciones que buscan aumentar la competitividad, la productividad general y sectorial con responsabilidad fiscal.

4. Contribuir al control de los procesos de expansión urbana en Bogotá y su periferia como soporte al proceso de desconcentración urbana y desarrollo sostenible del territorio rural.

Promover el uso eficiente del suelo disponible tanto en el área de expansión, como al interior del suelo urbano, en particular en el centro de la ciudad, con el fin de contribuir a mitigar las presiones por suburbanización en la Sabana y cerros colindantes en aras de proteger los suelos productivos de la región y los elementos de la estructura ecológica regional y del Distrito Capital.

Contribuir a detener los procesos de expansión sobre áreas de la estructura ecológica principal, especialmente sobre los componentes del sistema hídrico y el sistema orográfico, así como sobre las zonas rurales, promoviendo prioritariamente mecanismos y proyectos de prevención y control.

5. Avanzar a un modelo de ciudad región diversificado, con un centro especializado en servicios. Consolidar la oferta de bienes y servicios propios de una ciudad, nodo principal de la red regional de ciudades, dinamizando sus ventajas competitivas y comparativas.

Mejorar las condiciones para comercializar los bienes y servicios diversificados de la región con destino a los mercados de Bogotá, la región, el país y el comercio internacional.

6. Reconocer la interdependencia del sistema urbano y el territorio rural regional.

Apoyar la construcción de la hoción de hábitat en la región, integrando el sistema urbano y el territorio rural regional.

Construir un hábitat sostenible, a partir de una adecuada interrelación entre el territorio biofísico, las formas socioculturales de apropiación y el proceso de asentamiento y localización de la población. Promover actuaciones que integren el entorno natural con la vivienda, los equipamientos, la accesibilidad a los servicios públicos y la movilidad.

7. Desarrollar instrumentos de planeación, gestión urbanística y de regulación del mercado del suelo.

*Bogotá sin indiferencia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

PLANEACIÓN DISTRITAL

Desarrollar un marco integral de planeación y gestión urbana que permita redistribuir los recursos asociados al desarrollo urbano y en particular para la regulación del mercado del suelo con objetivos sociales, económicos y de construcción de infraestructura para la satisfacción de las necesidades de la población

Fortalecimiento institucional para la aplicación de los instrumentos de reforma urbana, la articulación de políticas de gestión de suelo y el desarrollo de un marco de financiamiento regional.

8. Promover el equilibrio y equidad territorial en la distribución y oferta de bienes y servicios a todos los ciudadanos, buscando alcanzar los siguientes objetivos específicos:

- a. Disminuir los factores que generan pobreza y vulnerabilidad urbana y/o rural, en especial los relacionados con la acumulación de los impactos y la degradación ambiental.
- b. Disminuir las causas que generan exclusión, segregación socio-espacial y desigualdad de la población.
- c. Fomentar una estructura socio-espacial de la ciudad que favorezca la cohesión social y espacial.
- d. Priorizar la inversión pública en la atención de necesidades de las zonas que alberguen los grupos más vulnerables.
- e. Generar suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, conducentes a disminuir el mercado informal
- f. Ejecutar los programas de dotación de equipamientos y mejoramiento integral en las áreas más deficitarias.
- g. Atender de forma prioritaria el reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo.
- h. Promover la inclusión de las variables sociales en los instrumentos y procesos de planificación de modo que se favorezca la identidad, apropiación, pertenencia, participación y solidaridad de la población en un territorio común.

## II. ASPECTOS DERIVADOS DE LAS POLITICAS GENERALES POT:

### 1. POLÍTICA SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Artículo 6 Decreto 190 /04

Se orienta a las acciones urbanísticas que permitan consolidar la actual estructura urbana y optimizar el uso y aprovechamiento de su territorio, mediante acciones de carácter económico, físico, normativo y de gestión. Orientar acciones al centro de la ciudad, a las centralidades urbanas y a las zonas y sectores económicos estratégicos de integración y desarrollo regional e internacional.

La consolidación urbana, debe evitar la conurbación de la ciudad con los municipios vecinos, mediante la protección, recuperación y mantenimiento de sus bordes; estrategias:

- a) Recuperar de las rondas y zonas de manejo y protección de los cuerpos de agua y concertación con la región para la recuperación del Río Bogotá
- b) Proteger y restauración ambiental de los cerros orientales, de los cerros de Suba y de las zonas de riesgo para evitar la urbanización ilegal.
- c) Asignar usos del suelo en las áreas de expansión atendiendo las demandas por equipamiento y vivienda; mejorar la integración de la movilidad regional y nacional de carga y pasajeros; disminuir los déficit de equipamiento en la periferia urbana.
- d) Consolidar la zona urbana, ajustando en los instrumentos de planeamiento pertinentes, los usos, tratamientos y la edificabilidad.

*Bogotá sin indiferencia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

**La incorporación de áreas mediante planes parciales debe responder a los principios de reparto equitativo de cargas y beneficios, a las necesidades prioritarias de la articulación de la red de ciudades mediante ejes de movilidad, evitando la conurbación, el deterioro del medio ambiente, y en respuesta al objetivo de desconcentración.**

Estrategias de la política sobre uso y ocupación del suelo:

- a) Promover la gestión de planes parciales a una escala que garantice la equidad en la distribución de las cargas de la urbanización.
- b) Ajustar la oferta de vivienda social a la disponibilidad de suelo apto para urbanización y consolidación; evaluación del riesgo geológico, valor ambiental y precios del suelo; priorizar inversiones en proyectos estructurantes.
- c) Delimitar y recuperar las áreas con valor ambiental; controlar los procesos de conurbación.
- d) Evitar la expansión de las infraestructuras de servicios públicos a zonas lejanas a las redes matrices para impedir conexiones clandestinas y deseconomías de escala.

## 2. POLÍTICAS AMBIENTALES

Artículo 7 Decreto 190 /04

Las políticas ambientales del distrito capital son las siguientes:

1. **Calidad Ambiental para el desarrollo humano Integral:** Apunta a mejorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, partiendo de crear un medio seguro, saludable, propicio, estimulante, diverso y participativo.
2. **Desarrollo sostenible como proyecto social y cultural:** apunta a la construcción de una cultura y un territorio viables y competitivos.
3. **Preeminencia de lo público y lo colectivo:** Procura la satisfacción colectiva de necesidades comunes, favoreciendo el encuentro e intercambio constructivo entre sus integrantes y extendiendo a todos ellos la inclusión en las decisiones, responsabilidades y beneficios del desarrollo.
4. **Ecoeficiencia de la función y la forma urbanas:** Apunta a optimizar el aprovechamiento de los recursos naturales, las potencialidades ambientales y socioculturales al tiempo que se minimizan la generación de desperdicios, el deterioro físico y funcional y la marginalidad ambiental, económica y social.
5. **Transformación positiva del territorio.** Las ventajas ambientales del territorio deben ser potenciadas a través de la planificación y el diseño, conservando los procesos ecológicos esenciales y mejorando la capacidad del medio para sustentar el funcionamiento económico y sociocultural.
6. **Gestión ambiental urbano-regional.** Apunta al mejoramiento de la calidad de vida de la región y a la armonización de sus distintos modos de vida, acercando la toma de decisiones a la escala real de los procesos ecológicos y a los actores involucrados....
7. **Liderazgo nacional y articulación global:** liderar, en el ámbito distrital, el desarrollo conceptual, metodológico y técnico de los temas propios de la gestión ambiental urbana y el intercambio de experiencias y técnicas.

## 3. POLÍTICA DE COMPETITIVIDAD

Artículo 8 Decreto 190 /04

Un territorio competitivo y productivo requiere de una estrategia desconcentrada de producción de bienes y servicios y una planeación integral. En tal sentido se definen las siguientes directrices:

*Bogotá sin indiferencia*



ALCALDÍA MAJOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN DISTRITAL**

- a) Consolidar las ventajas económicas, sociales y tecnológicas de Bogotá D.C. y mejorar su posición en el comercio internacional, fortaleciendo la capacidad de su infraestructura y su logística en conectividad física y virtual, y desarrollando acciones en el sistema aeroportuario del Distrito.
- b) Consolidar la ciudad como centro de la productividad y la innovación, para lograr su liderazgo en la Comunidad Andina, Centro América y el Caribe.
- c) Incrementar y promover las exportaciones de bienes y servicios, atraer inversión extranjera e incentivar el desarrollo de cadenas productivas promisorias.
- d) Fortalecer el centro para el intercambio y a las centralidades como espacios de atención en la escala zonal de bienes y servicios distintos a los del centro tradicional-regional.
- e) Orientar los proyectos de renovación urbana a atraer inversión privada para consolidar el centro de la ciudad de Bogotá como centro de la red regional de ciudades y para consolidar las centralidades a través de operaciones estratégicas.
- f) Priorizar proyectos de Inversión Distrital para el mantenimiento, recuperación y construcción de infraestructuras y servicios que soporten la capacidad exportadora, de innovación tecnológica y mercado de bienes y servicios de producción regional.
- g) Ampliar las oportunidades para personas con limitaciones físicas y población vulnerable.
- h) Promover la investigación e inversiones para aumentar la productividad y competitividad de los estratos más bajos de la población.

#### 4. POLÍTICA DE HABITAT Y SEGURIDAD HUMANA

Artículo 9 Decreto 190 /04

La política de hábitat y seguridad humana integra la oferta de viviendas a la oferta de los sistemas urbanos: movilidad general y local, espacio público, servicios públicos domiciliarios, equipamientos dotacionales de salud, educación, recreación, seguridad, justicia.

Esta política busca:

- a) Promover un ordenamiento de la vivienda basado en los principios de seguridad humana mediante una eficiente gestión del suelo y aplicación de los instrumentos financieros.
- b) Promover la urbanización legal; oferta de alternativas económicas viables que compilan con la oferta ilegal de vivienda; reducción de costos de la legalización y de mejoramiento integral de barrios.
- c) Seguridad jurídica a los propietarios, poseedores y tenedores de viviendas a fin de integrarlos a la cultura tributaria del Distrito y promover el mejoramiento de sus asentamientos mediante la autofinanciación.
- d) Controlar la localización de asentamientos humanos en zonas de riesgo; autorregulación.
- e) Equidad entre urbanizadores y constructores, compradores de vivienda y la ciudadanía mediante la distribución de las cargas y beneficios del ordenamiento para reducir el monto de inversión pública.
- f) Investigación y programas para mejorar las condiciones ambientales, sanitarias y de ecoeficiencia de las viviendas.

*Bogotá sin indiferencia*



**5. POLÍTICA DE MOVILIDAD**

**Artículo 10 Decreto 190 /04**

Se orienta a mejorar la productividad de la ciudad y la región mediante acciones coordinadas sobre los subsistemas vial, de transporte y de regulación y control del tráfico con el fin de garantizar proyecciones eficientes, seguros y económicos, que tiendan a la generación de un sistema de transporte de pasajeros urbano regional integrado y a la organización de la operación del transporte de carga para mejorar su competitividad en los mercados nacionales e internacionales.

Directrices de inversión en la materia:

- a) Completar la malla vial arterial e intermedia y el sistema de espacio público ya construidos, para mejorar la conectividad entre el centro, las centralidades y la región.
- b) Mejorar, adecuar y construir vías y equipamientos de integración en las áreas donde se realicen operaciones estratégicas de integración urbana y regional.
- c) Aplicar los instrumentos de financiación derivados de las actuaciones urbanísticas para mantener, adecuar y construir la malla vial de la ciudad y los equipamientos de integración, en particular: participación en las plusvalías, compensaciones por parqueaderos y cesiones al espacio público, aprovechamiento económico del espacio público.

**6. POLÍTICA DE DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 11 Decreto 190 /04**

Tiene como objetivo mejorar el nivel de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través de fortalecer la estructura urbana, la red de ciudades de la región, el centro y las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional, con base en la adecuación de la oferta de equipamientos en relación a la localización de la demanda, de los déficit existentes, y de la mejor distribución en función de la adecuada integración con la región.

Para alcanzar este objetivo, el Plan de Ordenamiento Territorial contempla las siguientes acciones:

- a) Conformar una red de equipamientos jerarquizada que responda a las exigencias sociales, funcionales y a la conformación de la estructura urbana en un modelo de ciudad región.
- b) Localizar nuevos equipamientos de alta jerarquía en el centro y las centralidades de mayor rango, de acuerdo con su función en la estrategia de ordenamiento (centralidades de integración internacional y nacional y centralidades de integración regional y urbana), con el fin de aprovechar sus condiciones de accesibilidad actual y potencial y sus ventajas comparativas como núcleos de integración territorial.
- c) Localizar nuevos equipamientos de escala urbana y zonal, con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro de los barrios residenciales, tanto en la red de centralidades urbanas, como en aquellas de nivel zonal que se identifiquen en el proceso normativo mediante UPZ.
- d) Apoyar las acciones de mejoramiento integral de barrios, mediante la localización de equipamientos de carácter zonal y vecinal en áreas periféricas, atendiendo no sólo al cubrimiento de servicio que se preste, sino a la condición del equipamiento como elemento de integración comunitarios.

Cada plan maestro de equipamientos, recogerá las directrices trazadas.

**7. POLÍTICA DE DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**Artículo 12 Decreto 190 /04**

Tiene como fin garantizar el acceso de todos los habitantes a los servicios públicos domiciliarios y adopta las siguientes estrategias:



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

- a) Ajustar las inversiones en renovación de redes y ampliación de las coberturas a los instrumentos de planeamiento, a las operaciones urbanas, al avance en la concertación regional y al sistema de movilidad, con el fin de mejorar los índices de competitividad y productividad general de las inversiones públicas y privadas, con énfasis en el centro y las centralidades.
- b) Establecer el perímetro de servicios de infraestructura subterránea sólo hasta el perímetro del área urbana y de expansión, con el fin de evitar las conexiones ilegales y la conurbación con los municipios limítrofes.
- c) Incorporar, en concertación con las comisiones de regulación nacional de estos servicios, los costos derivados del cumplimiento de las normas urbanísticas en los costos tarifarios para reducir las externalidades negativas por deterioro del medio ambiente y del paisaje natural y construido.
- d) Vincular la gestión de las empresas de servicios públicos domiciliarios a los objetivos de aumento de la competitividad mediante la eliminación de trámites innecesarios, la coordinación de las obras sobre espacio público y la búsqueda de economías de escala en la expansión de las redes y equipamientos de atención a los usuarios. Con igual objetivo la Administración Distrital les suministrará la información actualizada sobre el censo catastral, la estratificación socioeconómica, las licencias urbanísticas y sobre los planes trienales de ejecución de obras.
- e) Localizar infraestructuras y equipamientos en función de las economías de escala para reducir los costos tarifarios y recuperar el medio ambiente, de manera concertada con los municipios de la red de ciudades de la región y las autoridades de planeación regional. Estas decisiones quedan sujetas a la regulación ambiental y de los servicios públicos vigentes.
- f) El Plan Maestro de Alcantarillado hará especial énfasis en las soluciones que minimicen el vertimiento de aguas servidas a los cauces naturales y canales del sistema hídrico de la Estructura Ecológica Principal.

## **8. POLÍTICA SOBRE RECUPERACIÓN Y MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo 13 Decreto 190 /04

Se basa en la generación, construcción, recuperación y mantenimiento del espacio público para aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, su disfrute y su aprovechamiento económico. Esta política se basa en los siguientes principios:

- a) El respeto por lo público.
- b) El reconocimiento del beneficio que se deriva del mejoramiento del espacio público.
- c) La necesidad de ofrecer lugares de convivencia y ejercicio de la democracia ciudadana y de desarrollo cultural, recreativo y comunitario.
- d) El uso adecuado del espacio público en función de sus áreas y equipamientos a las diferentes escalas de cobertura regional, distrital, zonal y vecinal.
- e) Responder al déficit de zonas verdes de recreación pasiva y activa en las diferentes escalas local, zonal y regional.
- f) Garantizar el mantenimiento del espacio público construido, mediante formas de aprovechamiento que no atenten contra su integridad, uso común, y libre acceso.
- g) La equidad en la regulación del uso y aprovechamiento por diferentes sectores sociales.
- h) Orientar las inversiones de mantenimiento y producción de espacio público en las zonas que presenten un mayor déficit de zonas verdes por habitante, con especial énfasis en los sectores marginados de la sociedad.
- i) Recuperar como espacio público las rondas de los cuerpos de agua privatizadas.

## **10. POLÍTICAS PARA EL ÁREA RURAL**

Artículo 15 Decreto 190 /04

Se Buscará el fortalecimiento e integración de manera funcional, económica y social del territorio rural a la Región Bogotá-Cundinamarca y al área urbana del Distrito capital, preservando su riqueza natural y aprovechando sus oportunidades y potencialidades.

*Bogotá sin indiferencia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

### III. PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO DEL D.C.

Artículo 16 Decreto 190 /04

**EL PRIMERO, la protección y tutela del ambiente y los recursos naturales y su valoración como sustrato básico del ordenamiento territorial;**

**EL SEGUNDO, el perfeccionamiento y optimización de la infraestructura para la movilidad y la prestación de servicios públicos y sociales para todos los ciudadanos del Distrito Capital en perspectiva regional,**

**EL TERCERO, la integración socio económica y espacial de su territorio urbano - rural a nivel internacional, nacional y con la red de ciudades prevista para la región Bogotá – Cundinamarca y departamentos vecinos.**

Estos principios comprometen decisiones de ordenamiento en tres estructuras superpuestas e interdependientes y afectan de forma integral e interdependiente el territorio urbano, de expansión y rural:

- La estructura ecológica principal,
- La estructura funcional de servicios y
- La estructura socio - económica y espacial.

**1. La estructura ecológica principal está constituida por una red de corredores ambientales localizados en jurisdicción del DISTRITO CAPITAL e integrados a la estructura ecológica regional, y cuyos componentes básicos son el sistema de áreas protegidas; los parques urbanos; los corredores ecológicos y el área de manejo Especial del río Bogotá.**

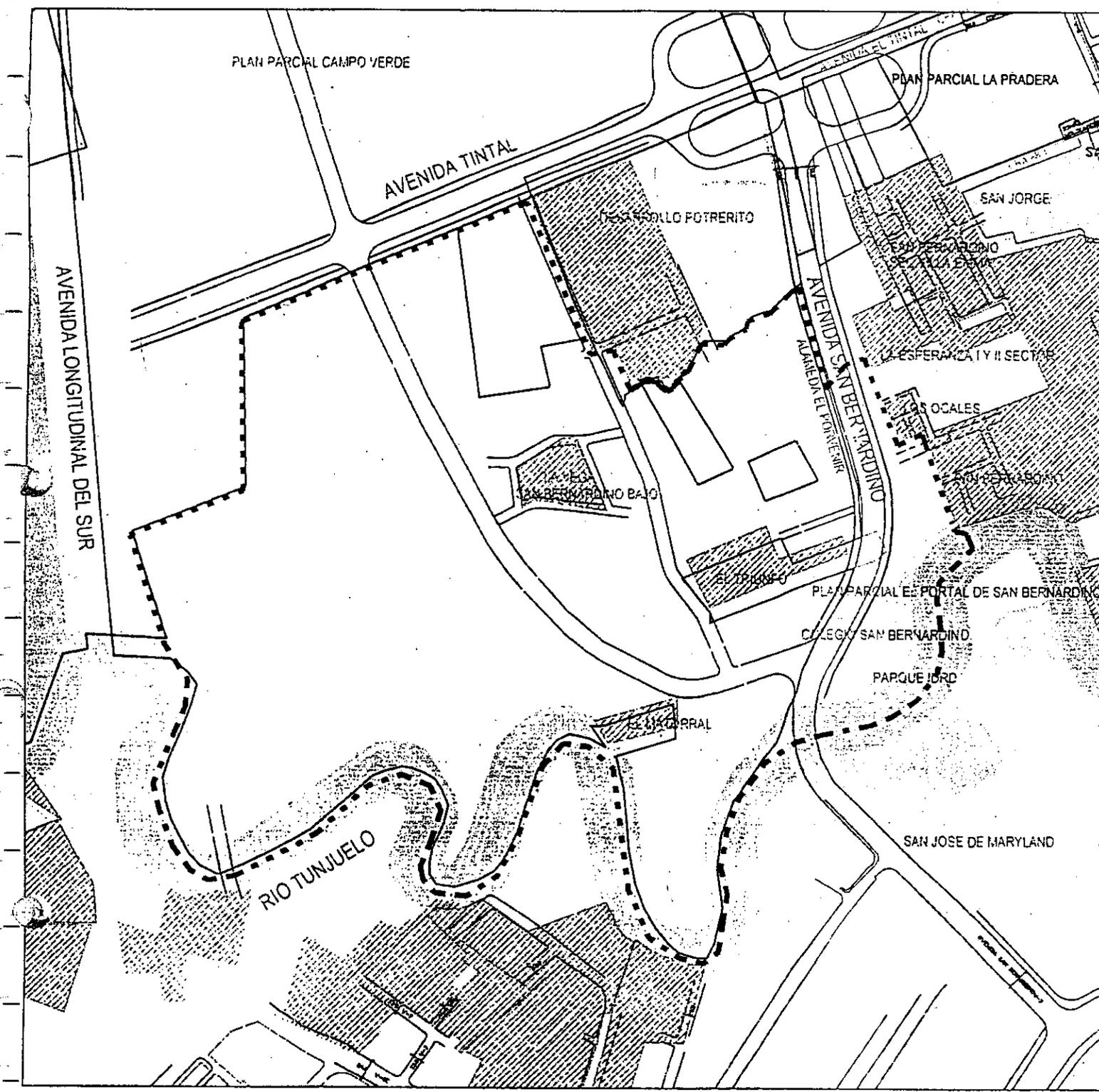
Por sus valores ambientales, paisajísticos y culturales, los elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal se constituyen en el sustrato de base para el ordenamiento de la ciudad. La recuperación, preservación, integración y tutela son las determinantes que gobiernan la regulación que se fija para cada uno de ellos.

Los cerros orientales y el río Bogotá, conjuntamente con los suelos rurales del D.C conforman un continuo ambiental y protegido alrededor de la ciudad, cuya finalidad principal es evitar los procesos de conurbación con los municipios vecinos.

**2. La estructura funcional de servicios, está conformada por los sistemas generales de servicios públicos, de movilidad y de equipamientos, cuya finalidad es garantizar que el centro y las centralidades que conforman la estructura socio económica y espacial y las áreas residenciales cumplan adecuadamente sus respectivas funciones y se garantice de esta forma la funcionalidad del Distrito Capital en el marco de la red de ciudades.**

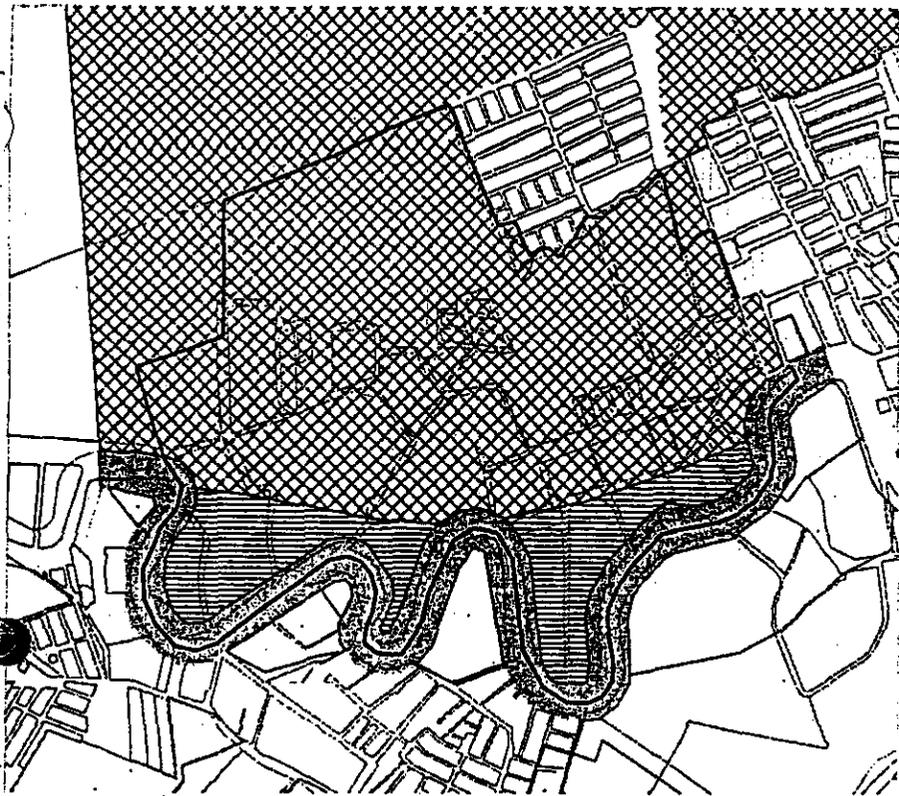
**3. La estructura socio - económica y espacial está constituida por el centro y la red de centralidades que concentran actividades económicas y de servicios, y que se disponen sobre todo el territorio del Distrito Capital para garantizar el equilibrio urbano y rural en prestación de servicios, la cohesión social, la integración de la ciudad a diferentes escalas, y el desarrollo económico para todos los habitantes del D.C. y de la región.**

*Bogotá sin indiferencia*



CONVENCIONES		
	PREDIOS EDEN, EL DESCANSO Y AGUABLANCA	<b>DELIMITACIÓN</b>  DESARROLLOS LEGALIZADOS O EN PROCESO DE LEGALIZACIÓN (SE EXCLUYEN DE LA DELIMITACIÓN)  LIMITE DEL AREA URBANA
	ÁREA DELIMITADA PARA PLAN PARCIAL EDEN EL DESCANSO 67.73 has. aprox. <small>No se incluyen los desarrollos La Vega San Bernardino Bajo, El Tirolito, El Maternal, el plan parcial San Bernardino ni el colegio San Bernardino</small>	
		<b>POT</b> SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD PLAN VIAL

ANEXO <b>2</b>	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA	GERENCIA DE PLANES PARCIALES
PLANO <b>1</b>	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL EDEN EL DESCANSO	
	ELABORÓ: C R B ESCALA: 1:7500	 NORTE

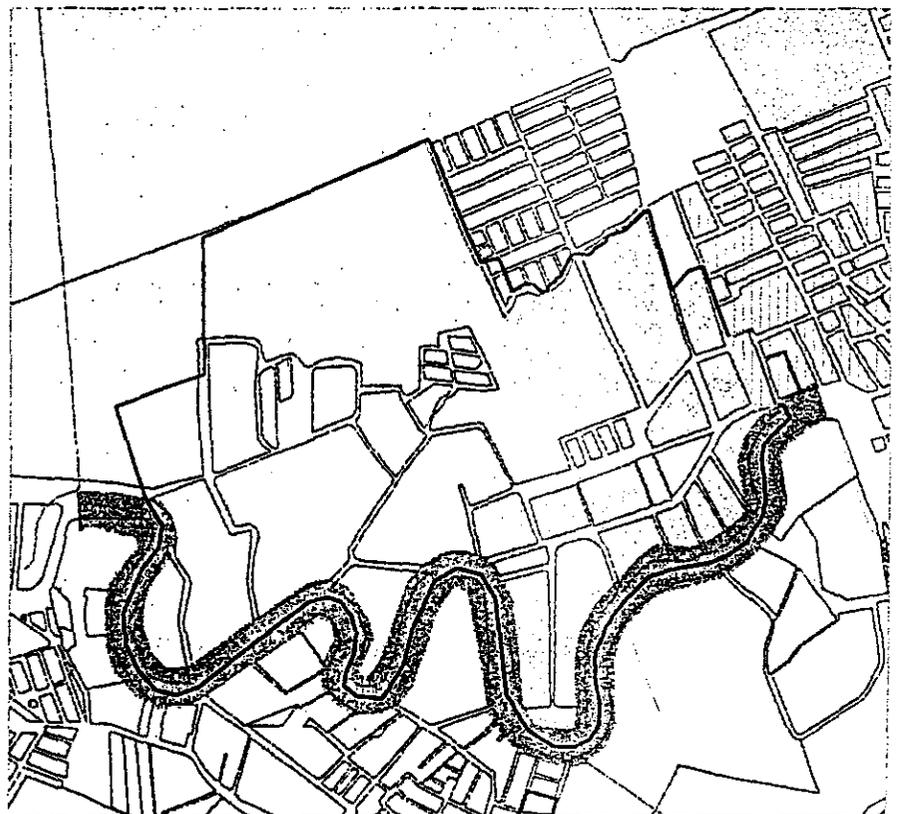


**TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

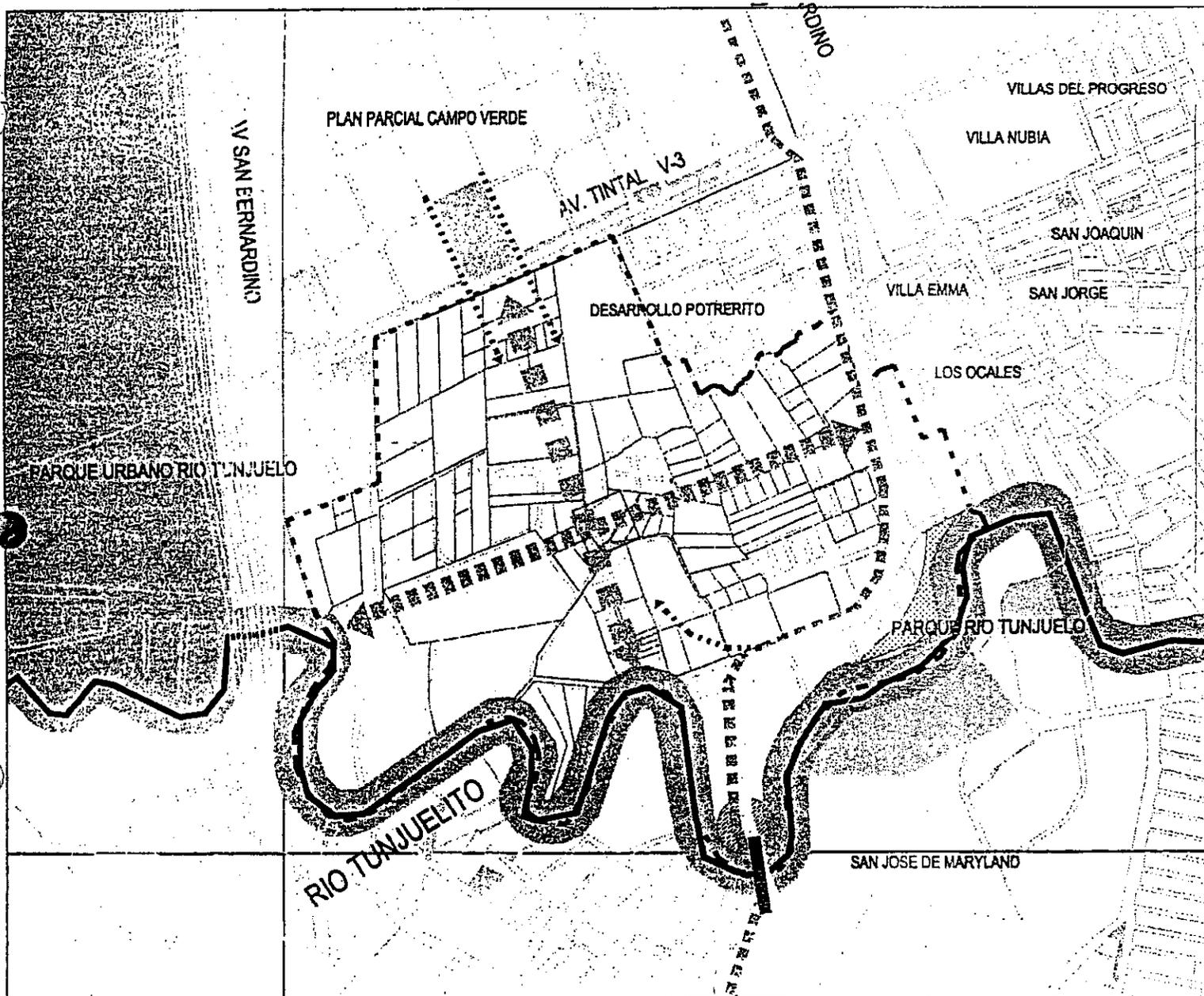
-  AREA DELIMITADA PLAN PARCIAL
-  DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
-  DESARROLLO

**USOS DEL SUELO**

-  AREA DELIMITADA PLAN PARCIAL
- AREA URBANA INTEGRAL ZONA RESIDENCIAL
- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL  
ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA



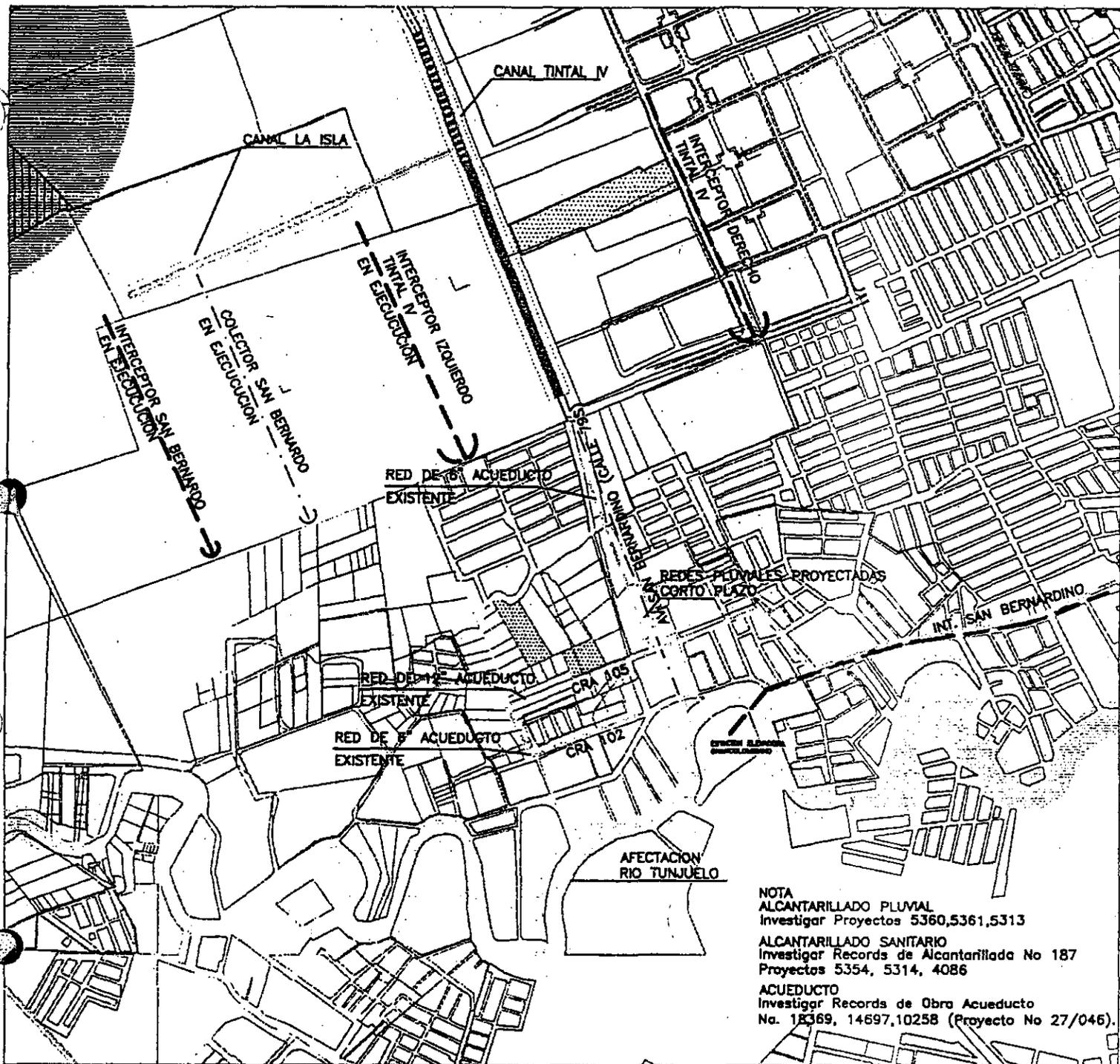
<p>ANEXO <b>2</b></p>	<p>DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA      GERENCIA DE PLANES PARCIALES</p>	 NORTE
<p>PLANO <b>2</b></p>	<p>USOS DEL SUELO Y TRATAMIENTOS PLAN PARCIAL EDEN EL DESCANSO</p>	



CONVENCIONES

<p><b>LINEAMIENTOS</b></p> <p> DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL</p> <p> RED DE PARQUES</p> <p> RED PEATONAL PRINCIPAL - EJE RECREATIVO</p> <p>ARTICULACION DEL PAR VIAL PROPUESTO POR PLAN PARCIAL CAMPO VERDE CON LA VÍA TRAZADA EN CARTOGRAFIA OFICIAL DAPO 1/2000</p> <p> AREA DE RECIBO DEL PUENTE PEATONAL ALAMEDA EL PORVENIR</p> <p> PASO PEATONAL EXISTENTE</p>		<p><b>SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD</b></p> <p> POT</p> <p> PLAN VIAL</p>	
<p> ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL</p>		<p> PARQUE URBANO DE ESCALA METROPOLITANA</p> <p> SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS</p> <p> PARQUE ZONAL</p>	
		<p>CESION PARA PARQUE PROYECTADA POR PLAN PARCIAL CAMPO VERDE</p>	
		<p><b>OTROS PROYECTOS</b></p> <p>ALAMEDA EL PORVENIR (PARCIALMENTE CONSTRUIDA)</p>	

ANEXO <b>2</b>	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA GERENCIA DE PLANES PARCIALES		 NORTE
PLANO <b>3</b>	LINEAMIENTOS PLAN PARCIAL EDEN EL DESCANSO	ELABORÓ: C R B ESCALA: 1:10.000	



**NOTA**  
**ALCANTARILLADO PLUVIAL**  
 Investigar Proyectos 5360, 5361, 5313  
**ALCANTARILLADO SANITARIO**  
 Investigar Records de Alcantarillado No 187  
 Proyectos 5354, 5314, 4086  
**ACUEDUCTO**  
 Investigar Records de Obra Acueducto  
 No. 18369, 14697, 10258 (Proyecto No 27/046).

**CONVENCIONES**

**ÁREA DELIMITADA PARA PLAN PARCIAL**

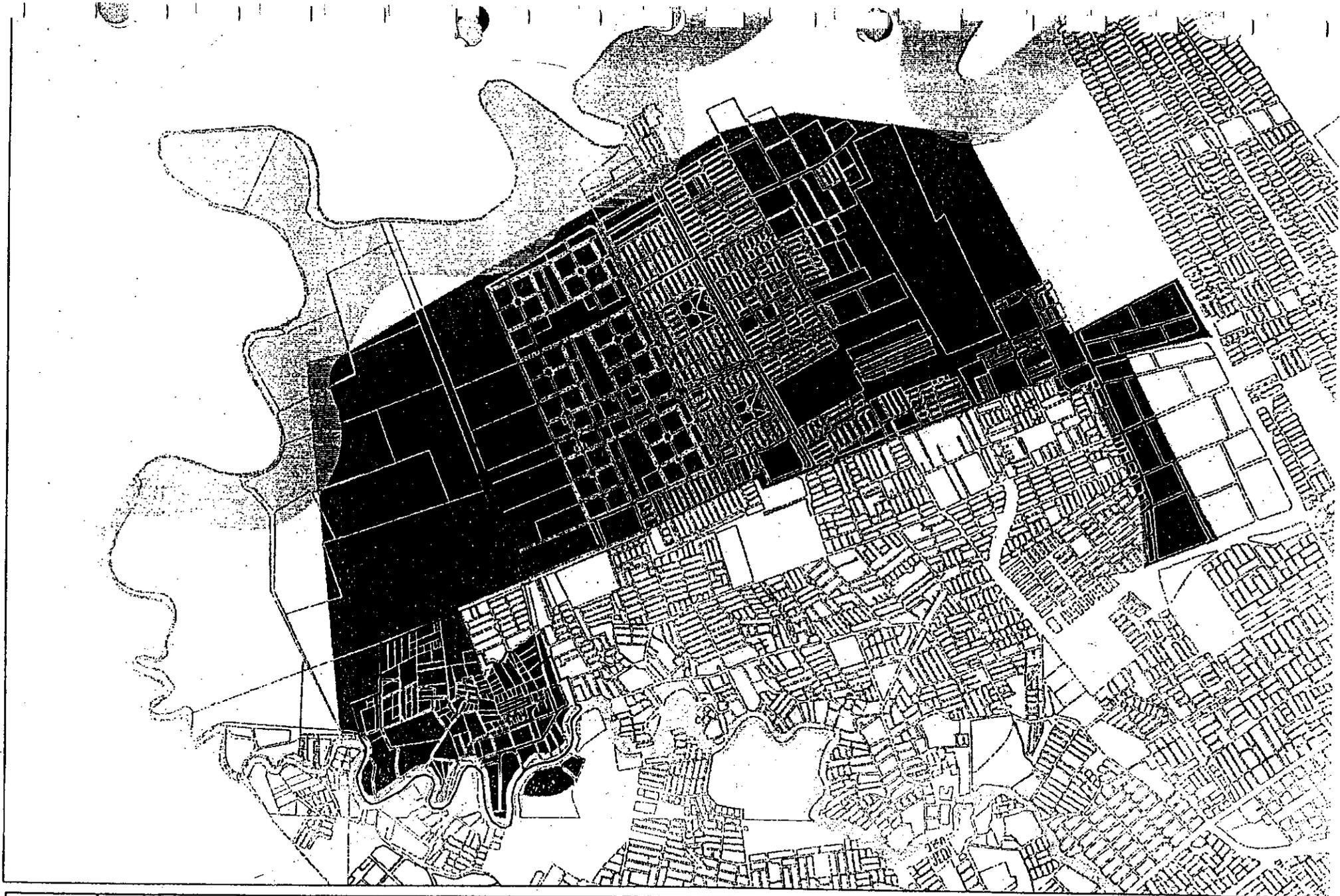
— — — LINEA DE ALCANTARILLADO RESIDUAL

— — — LINEA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL

..... LINEA DE ACUEDUCTO

La información contenida en este plano no es válida como concepto oficial y solamente sirve como una orientación previa para el promotor. El concepto válido y oficial únicamente lo emitirá la EAAB mediante el documento de Posibilidad de Servicios

ANEXO <b>2</b>	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA      GERENCIA DE PLANES PARCIALES	 NORTE
PLAND <b>4</b>	<b>REDES PLAN PARCIAL          EL EDEN EL DESCANSO</b>	



ANEXO

2

CONVENCIONES



PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POT

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD

SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

GERENCIA DE PLANES PARCIALES

PLANO

5



LIMITE PLAN PARCIAL EDEN EL DESCANSO  
AGUABLANCA

PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POT

ELABORÓ: C.R.B  
ESCALA: 1: 25.000





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

**ANEXO No 4**  
**FORMATO PUBLICACIÓN Y/O COMUNICACIÓN A VECINOS Y PROPIETARIOS.**

**Se informa a los propietarios, vecinos y poseedores de de los predios localizados dentro de los límites:**

Límites

<b>Nor-oriente</b>	Avenida / Predio
<b>Nor-occidente</b>	Avenida / Predio
<b>Sur-occidente</b>	Avenida / Predio
<b>Sur-oriente</b>	Avenida / Predio

Que sus predios han sido incluidos en la Delimitación del Plan Parcial XXXX, solicitada con la referencia XXXX, por el Señor XXXX, asesor técnico del señor XXXX, propietario del XXXX. La delimitación fue efectuada por la **GERENCIA DE PLANES PARCIALES** de la **SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA**, del **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL - DAPD**, carrera 30 N° 24-90 piso 13.

Los propietarios, poseedores y vecinos podrán hacerse partícipes del proceso de formulación, para lo cual deberán manifestar su interés al DAPD en el horario de atención a público.(1)

Igualmente deberán manifestar por escrito su interés de asumir la gestión del Plan Parcial dentro de los treinta (30) días, siguientes a la presente publicación y/o comunicación.

1. En caso de presentarse otro propietario interesado en asumir la gestión del Plan Parcial, el DAPD definirá en una instancia posterior, los mecanismos para seleccionar al gestor que presente la propuesta más conveniente para la ciudad.



