



Resolución No. Nº 0011 02 JAN 2009

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Santuario" ubicado en la localidad de Suba

**EL SUBSECRETARIO (E) DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

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

**CONSIDERANDO**

- I. Que el 18 de abril de 2008 el señor Hernando Londoño, identificado con Cédula de Ciudadanía 2.898.813 de Bogotá, en calidad de propietario del predio localizado en la Carrera 89 No. 147 – 14, identificado con CHIP AAA0131TKAF y matrícula inmobiliaria 50N-805673, radicó en debida forma la solicitud de determinantes del Plan Parcial El Santuario de la localidad de Suba.
- II. Que de acuerdo con el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial - POT, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decreto Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" y sus planos anexos Nos. 25 y 27 "USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN" y "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS" respectivamente, el predio objeto de la solicitud se encuentra localizado en suelo urbano, Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial con tratamiento de Desarrollo.
- III. Que según el plano denominado "Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos Pertenecientes a Elementos de Cargas Generales", que hace parte integral del Decreto 436 de 2006, el predio está localizado dentro de la delimitación preliminar de áreas de la ciudad sujetas a la adopción de plan parcial.
- IV. Que una vez realizado el estudio técnico por parte de la Dirección de Planes Parciales, se estableció que los siguientes predios reúnen las condiciones urbanísticas para ser objeto de la delimitación del plan parcial:

NOMBRE	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA
EL CHIRCAL	CRA. 89 No. 147-14	AAA0131TKAF	50N-805673
EL SANTUARIO LOTE A	CRA. 86 No. 146C-50	AAA0157HWRU	50N-20023592
EL SANTUARIO LOTE B	CRA. 140 No. 81B-60	AAA0157HWSK	50N-20023595
EL SANTUARIO LOTES GH	CRA. 86 No. 146-28	AAA0144KYSY	50N-294824
EL SANTUARIO LOTE B"	CRA. 86 No. 146-04	AAA0157HWTO	50N-20023598
LA CUMBRE LOTE 1	CRA 86 No. 146 – 38 IN 3	AAA0142FYUZ	50N-455074
LA CUMBRE LOTE 2	CRA. 86 No. 146 – 38 IN 6	AAA0181UTEP	NO REGISTRA
LA CUMBRE LOTE 5	CRA 86 No. 141 – 18 INT 1	AAA0131THTD	50N-455289
EL SANTUARIO LOTES C Y D	CL. 147 No. 86 - 45	AAA0131UNJH	50N-00168250
LA TOMA LOTE 11	CRA. 86 A No. 147-21	AAA0144KTWF	50N-00446075

1/2



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

LA TOMA LOTE 10	CRA. 86 A No. 147-31	AAA0163BKCN	50N-00446072
LA TOMA LOTE 9	CRA. 86 No. 147-41	AAA0144KUAW	50N-00446089
LA CUMBRE	CRA. 86 No. 146-34	AAA0132FYWF	50N-455075

- V. Que en Comité Técnico se solicitaron los conceptos técnicos a las entidades que lo conforman, según acta de 13 de marzo de 2008 del Comité Técnico de Planes Parciales.
- VI. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*.
- VII. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- VIII. Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece la obligatoriedad de formular planes parciales para zonas clasificadas como suelo Urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable y para todos aquellos predios localizados en suelo de Expansión Urbana.
- IX. Que el Decreto Distrital 436 de 2006 *"Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios"* establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.
- X. Que el Decreto Nacional 4259 de 2007 define los porcentajes mínimos de suelo para VIS y VIP en los Planes Parciales.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

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

**ARTÍCULO 1.** *Adopción.* La presente resolución tiene por objeto adoptar las determinantes para la formulación del Plan Parcial "El Santuario", ubicado en la localidad de Suba y del que hacen parte los predios identificados en el cuadro del artículo 3. Lo anterior en el marco de lo previsto



Continuación de la Resolución No. No. 0011 02 JUN 2009

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

por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 436 de 2006 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 4259 de 2007.

**ARTÍCULO 2.** *Delimitación del Plan Parcial.* En desarrollo de los criterios establecidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, el plan parcial se enmarca dentro de los siguientes límites:

LÍMITE	NOMBRE LÍMITE	PLANO N°	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Desarrollo Alto de La Toma	S 272/4	Resolución 25 de 1979	Regularizado
	Desarrollo Alto de La Toma II	Susceptible de ser legalizado según artículo 122 del Decreto 564 de 2006.		
	Parque Metropolitano PM-26 - Mirador de Los Nevados	S 178/1-5	Decreto 69 de 2002	Construido
Oriente	Urbanización Torreladera	S 100/4-03	Resolución 255 de 1990	Desarrollo Normal - Construido
	Desarrollo Casablanca - Sector Bellavista	S 570/4-2	Resolución No. 548 de 2001	Legalizado
Sur	Urbanización El Totumo	CU2 S 155/4-4-01 y 02	Resolución CU2 99 057 del 26 marzo de 1999	Desarrollo Normal - construido
	Desarrollo San Francisco Norte	S 579/1-05	Resolución No. 19 de 1999	Legalizado
Occidente	Desarrollo Tuna Alta	S 204/3. S 204/4-01 y 4-04	Resolución 1126 de 1996	Legalizado
	Proyecto PP Agustinos Recoletos	S 90/1	Para Plan de Regularización y Manejo	Equipamiento de Culto existente
	Desarrollo Miraflores	S 269/4	Resolución 260 de 1985	Legalizado
	Urbanización Nazaret	CU4 S 579/4-030	Resolución CLU No. 03-4-0393 del 23 de julio de 2003	Desarrollo Normal - construido

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

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

CHIP	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA M2	PROPIETARIO	IDENTIFICACION PROPIETARIO
AAA0131TKAF	CRA. 89 No. 147 - 14	50N-805673	6.685,85	HERNANDO LONDOÑO JARAMILLO	2898813



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

AAA0157HWRU	CRA. 86 No. 146 C - 50	50N-20023592	41.918,20	ALFONSO ANGEL DIAZ Y OTROS	118397
AAA0157HWSK	CL. 146 No. 81 B - 60	50N-20023595	37.738,68	FLÓRES DE SUESCA S.A.	8600664419
AAA0142KYSY	CRA. 86 No. 146 - 28	50N-294824	3.664,74	ALFONSO ANGEL DIAZ Y OTROS	118397
AAA0157HWTO	CRA. 86 No. 146 - 04	50N-20023598	1.602,99	ALFONSO ANGEL DÍAZ	118397
AAA0142FYUZ	CRA. 86 No. 146 - 38 IN 3	50N-455074	2.684,08	MARIO GARCIA JIMÉNEZ	19216705
AAA0181UTEP	CRA. 86 146 - 38 IN 6	NO REGISTRA	2.082,00	MARIO GARCIA JIMÉNEZ	19216705
AAA0131THTD	CRA. 86 No. 141-18 IN 1	50N-455289	768,00	MARGARET RUTH GARCÍA	28182657
AAA0131UNJH	CL 147 86 - 45	50N-00168250	7.128,35	ERNESTO DIAZ PLAZAS	-----
AAA0148KTWF	CRA. 86 A No. 147 - 21	50N-00446075	300,30	MARCO TRIANA MUÑOZ	91072411
AAA0163BKCN	CRA. 86 A No. 147 - 31	50N-00446072	461,50	DORADOS S. EN C.	8300807903
AAA0144KUAW	KR 86 A 147 - 41	50N-00446089	538,69	DORADOS S. EN C.	8300807903
AAA0142FYWF	KR 86 146 - 34	50N-455075	190,00	FRANCISCO BRUCKNER SANDOVAL	17062582

1. Área bruta plan parcial 10,58 has
2. Área neta plan parcial 10,58 has

**Parágrafo 1.** Las áreas citadas anteriormente provienen de la información contenida en la cartografía distrital; sin embargo, éstas deberán ser precisadas por los promotores del plan parcial y confirmadas mediante planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los cuales serán requisito para las licencias de urbanización.

**Parágrafo 2.** La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral del año 2008, suministrada por la Oficina de la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital.

Los predios incluidos en la delimitación del Plan Parcial "El Santuario" son aquellos localizados al interior de la delimitación del ámbito geográfico sin consideración a la consistencia de la información catastral.

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

**TÍTULO SEGUNDO**  
**CRITERIOS NORMATIVOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

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



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

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (ha)	REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano	10,58	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto 190 /04</li> </ul>
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo	10,58	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04.</li> <li>Decreto Distrital 615 de 2006</li> </ul>
USOS DEL SUELO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mapa 27 del POT: Tratamientos Urbanísticos. Artículos 361 y 362 del Decreto 190 /04.</li> <li>Se aplica Tratamiento de Desarrollo a la totalidad del área delimitada para plan parcial, por tratarse de suelo que no ha cumplido el proceso de urbanismo.</li> <li>Mapa 25 del POT: Usos del Suelo Urbano y de expansión. Artículo 349 del Decreto 190 /04.</li> <li>El desarrollo de los usos diferentes a vivienda dentro del Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial no podrá superar el 35% del área útil de la misma dentro del plan parcial, según el artículo 349 del Decreto 190 de 2004.</li> <li>Decreto Distrital 615 de 2006.</li> </ul>
	Área Urbana Integral	Zona Residencial	
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ	UPZ 27 Suba		Decreto Distrital 615 de 2006.
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS	ZONA C DEMANDA MEDIA BAJA		Mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de Estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto 190 /04. Decreto 1108 del 28 /12 /00.
ZONAS DE RIESGO	NO PRESENTA		Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación.
	AMENAZA MEDIA Y ALTA		Mapa N° 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa. Concepto DPAAE 5206 – 2008EE3272 del 15-04-08
ZONIFICACIÓN SISMICA	ZONA 1B CERROS DE SUBA		Mapa N° 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. Artículo 144 del Decreto 190 /04



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

**Nota:** La densidad máxima se alcanza en proyectos con gestión asociada mediante plan parcial y pago de cargas generales según Decreto 436 de 2006.

EDIFICABILIDAD		REQUISITOS
La edificabilidad del plan parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del plan parcial de conformidad con los criterios establecidos por el decreto 436 de 2006.		Plano N° 28 del POT. Cuadro del numeral 6, Artículo 362 - Decreto 190 de 2004. Artículo 27 - Decreto 327 de 2004. Artículo 20 - Decreto 436 de 2006.
<b>ÍNDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>		
<b>• RANGO 4A</b>	Índice de ocupación: Máximo 0.1 Índice de construcción resultante. Densidad básica en viviendas por hectárea neta urbanizable 5 V/Ha. N. U Densidad máxima en viviendas por hectárea neta urbanizable 10 V/Ha. N. U Altura máxima dos (2) pisos	<ul style="list-style-type: none"> <li>El desarrollo de los usos diferentes a vivienda dentro del Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial no podrá superar el 35% del área útil de la misma dentro del plan parcial según el artículo 349 del Decreto 190 de 2004.</li> <li>En caso de que el proyecto de formulación incluya usos que requieren de plan de implantación, se recomienda presentar conjuntamente con la formulación del plan parcial, la solicitud de aprobación del plan de implantación, adjuntando la documentación técnica necesaria para tal fin y cumplir con las normas correspondientes.</li> </ul>
<b>• RANGO 4B</b>	Índice de ocupación: Máximo 0.15 Índice de construcción resultante. Densidad básica en viviendas por hectárea neta urbanizable 20 V/Ha. N. U Densidad máxima en viviendas por hectárea neta urbanizable 30 V/Ha. N. U Altura máxima cinco (5) pisos	

**TÍTULO TERCERO  
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

**ARTÍCULO 5.** *Elementos de la Estructura Ecológica Principal.* Dentro del área delimitada del plan parcial no hay elementos de la estructura ecológica principal, no obstante los elementos colindantes y próximos al área delimitada, son los siguientes:

1. Área Forestal Distrital de los Cerros de Suba.
2. Parque Mirador de los Nevados – PM mirador de los Nevados.
3. Corredor Ecológico Vial de la Avenida Boyacá.
4. Corredor Ecológico Vial de la Avenida transversal del Suba.

Los espacios públicos verdes propuestos en el plan parcial deben lograr una conectividad ambiental y espacial con el Parque Mirador de los Nevados y el Área Forestal Distrital de los Cerros de Suba, de tal manera que estos se conviertan en un elemento articulador del planteamiento urbanístico.

**Parágrafo 1.** A lo largo del límite entre el Parque Metropolitano Mirador de los Nevados y el área objeto de plan parcial, se debe disponer de una zona libre de 20,00 metros de ancho, la cual debe ser manejada como zona blanda arborizada. (Ver plano No. 3)



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

**Parágrafo 2.** De acuerdo con los lineamientos de ordenamiento de escala intermedia de los Cerros de Suba – Contratos 011 y 012 de 2003, dentro del área objeto del plan parcial se encuentra una escorrentía, la cual debe ser tenida en cuenta en la propuesta urbanística.

**ARTÍCULO 6.** *Arborización en áreas de cesión y paisajismo.* El tratamiento de arborización de los andenes y aislamientos debe enmarcarse en lo definido en la cartilla de arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis. Se recomienda manejar una altura de siembre de mínimo de 5 metros. En la licencia de urbanismo se debe incluir la propuesta de diseño paisajístico, en la cual debe evaluar la localización de la arborización existente y su estado. Esta evaluación debe ajustarse al Manual Verde y a las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. (IDU, SDA, Jardín Botánico).

**Parágrafo.** Se deberá tener en cuenta los lineamientos ambientales y de manejo paisajístico que defina la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA)

**TÍTULO CUARTO  
SISTEMA GENERALES URBANOS**

**CAPÍTULO PRIMERO  
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

**ARTÍCULO 7.** *Malla vial arterial existente.* De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que dentro o en el límite del futuro plan parcial no existe malla vial arterial.

**ARTICULO 8.** *Vías de la malla vial intermedia y local dentro del ámbito del plan parcial.* De acuerdo con el inventario de la malla vial, se encontró que dentro del ámbito del futuro plan parcial, existe la siguiente malla vial intermedia y local: (Ver plano No. 2)

VÍA DE LA MALLA VIAL INTERMEDIA	OBSERVACIONES
	<b>Tiene varios anchos definidos en los siguientes planos:</b>
Carrera 86	<b>S 270/1.</b> Vía de 15,5 metros de ancho entre paramentos, con la siguiente sección transversal: calzada de 7,5 metros y andenes de 4.0 metros.
	<b>S 579/1-05.</b> Denominada Transversal 68 de 15,50 metros de ancho, con la siguiente sección transversal: calzada de 8,5 metros de ancho y andenes de 3,5 metros. Entre Diagonal 84 A y Diagonal 140 A.
	<b>S 269/4.</b> Denominada Carrera 86 de 15,5 metros de ancho, con la siguiente sección transversal: calzada de 7,5 metros y andenes de 4,0 metros. Entre Calle 142 y Calle 143
	<b>S 90/1-04.</b> Vía de 15,5 metros de ancho entre paramentos, con la siguiente sección transversal: calzada de 7,5 metros y andenes de 4,0 metros. Entre Calle 142 y Calle 144

Teniendo en cuenta que la Carrera 86 soporta la accesibilidad del sector, su sección se debe ampliar a una vía tipo V-6 de 16,00 metros de ancho con la siguiente sección transversal:



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

calzada de 8,00 metros y andenes de 4,00 metros, de acuerdo con la topografía y las pendientes del terreno.

A partir de la línea de demarcación que define el ancho de la Carrera 86, y a lo largo de ésta, se debe prever un área privada libre de 15,00 metros de ancho, manejada como zona blanda arborizada. No obstante lo anterior, el ancho de dicha zona queda condicionado a los lineamientos ambientales que defina la Secretaría Distrital de Ambiente.

VIA DE LA MALLA VIAL LOCAL	OBSERVACIONES
Calle 144	<p><b>S 90/1-04.</b> Entre Carrera 86 y Carrera 89. Vía tipo V-7 de 15,0 metros de ancho con la siguiente sección transversal: calzada de 7,5 metros y andenes de 3,75 metros</p> <p><b>S 204/3.</b> Entre Carrera 89 y Carrera 90. Vía tipo V-9 de 10 metros de ancho entre paramentos.</p>

**Parágrafo 1.** Por el límite oriental del plan parcial, al no existir espacio público colindante destinado a infraestructura vial, no es posible prever acceso al área objeto del plan parcial.

El acceso vehicular al área objeto del plan parcial se debe dar desde las vías vehiculares colindantes con el área objeto del plan parcial.

El sistema vial local peatonal debe ser planteado a nivel conservando el ancho entre paramentos.

**Parágrafo 2.** Por el límite oriental del plan parcial, al no existir espacio público colindante destinado a infraestructura vial, no es posible prever acceso al área objeto del plan parcial.

**ARTÍCULO 9.** *Lineamientos urbanísticos para asegurar conectividad y movilidad.* En el planteamiento urbanístico del Plan Parcial "El Santuario" se debe tener en cuenta la estructura urbana del área adyacente y garantizar la continuidad de la Carrera 86 y la Calle 144. Se debe prever la accesibilidad por la Calle 144 que conecta con el casco antiguo de Suba y por la Transversal de Suba por el camino a Casablanca (Carrera 68)

**ARTÍCULO 10.** *Determinantes para el diseño vial.* Las condiciones relativas a perfiles, continuidad, radios de giro, pendientes y accesos vehiculares que deberán tenerse en cuenta para el diseño vial en la formulación del plan parcial, son las establecidas por el artículo 18 y 19 del Decreto 327 de 2004.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 11.** *Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico.* De conformidad con el concepto técnico emitido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, con oficio S-



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

2008-07168437 del 22 de septiembre de 2008, existe posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el plan parcial. Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio EAAB S-2008 - 168437.

**ARTÍCULO 12. Sistema de energía eléctrica.** Existe disponibilidad del servicio de energía eléctrica desde la subestación de Suba para el Plan Parcial "El Santuario", según se desprende del concepto técnico emitido por Codensa 00763859 del 14 de marzo de 2008. Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio CODENSA –00763859.

**ARTÍCULO 13. Sistema de telecomunicaciones.** La prestación del servicio de telecomunicaciones de este plan parcial puede hacerse desde la Central Suba según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB No. 003183 del 28 de marzo de 2008.

La prestación del servicio está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura. Ver condiciones específicas Anexo 1 – Oficio ETB – 003183-.

**ARTÍCULO 14. Sistema de gas natural.** Existe disponibilidad del servicio de gas natural para el Plan Parcial "El Santuario" según se desprende del concepto técnico emitido por Gas Natural. Ver condiciones específicas Anexo 1: Oficio Gas Natural 10150222-494-2008 del 16 de setiembre de 2008.

**CAPÍTULO SÉPTIMO  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**ARTÍCULO 15. 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.

Las cesiones destinadas a equipamientos públicos deben localizarse próximas a los desarrollos "Alto de la Toma", "Miraflores" o Casablanca – Sector Bellavista Casa, con acceso directo desde la Carrera 86. Si se propone un uso dotacional privado, éste deberá estar ubicado con frente sobre la Carrera 86 o Transversal 68. (Ver plano No. 3)

**CAPÍTULO OCTAVO  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 16. Lineamientos de espacio público.** El planteamiento de las zonas de cesión exigidas se hará de la siguiente forma: 1. Un globo de terreno destinado a parque zonal el cual se localizará frente al desarrollo Alto de La Toma y próxima al acceso del Parque Metropolitano Mirador de los Nevados, con el fin de mantener la arborización existente y garantizar el acceso a los residentes de los desarrollos vecinos; -2. Una cesión a manera de parque lineal en



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

dirección oriente occidente, con el fin de articular el Parque Metropolitano Mirador de Los Nevados y las zonas verdes generadas al interior del plan parcial, dándole continuidad espacial a la conexión verde desde el parque metropolitano a la parte oriental del área objeto del plan parcial. (Ver plano No. 3)

El diseño de las áreas de espacio público deberá cumplir con los criterios y demás disposiciones establecidas en los artículos 263 a 270 del Decreto 190 de 2004, Cartillas de Andenes Decreto 602 de 2007 y la Cartilla de Mobiliario Urbano Decreto 603 de 2007.

**ARTÍCULO 17. Plan Director.** Los parques de escala zonal deberán contar con un Plan Director de acuerdo a los lineamientos y criterios establecidos en los artículos 252 a 255 del Decreto 190 de 2004, el cual debe ser formulado por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD) y la Dirección del Taller de Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación realizará el acompañamiento y adopción del mismo; su formulación se puede presentar junto con la formulación del plan parcial.

Todos los parques generados por el plan parcial, deberán ser construidos y dotados por el urbanizador y entregados mediante escritura al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para las personas con discapacidad, garantizando el libre tránsito y acceso a las áreas peatonales de acuerdo a lo establecido en el artículo 263 del Decreto 190 de 2004.

Para la protección peatonal se deben generar pompeyanos en los accesos a parqueaderos. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.

**TÍTULO QUINTO  
LINEAMIENTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 18. Lineamientos generales.** El plan parcial tiene un área de influencia en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 27 Suba y se debe configurar como la pieza urbana que:

1. Contribuya a la consolidación de la centralidad existente No. 10 Suba, cuya función en la estrategia de ordenamiento es la integración urbana, mediante: la localización de equipamientos y el mejoramiento del espacio público, mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y movilidad del sector e incentivar la localización de servicios y de actividades de escala vecinal y zonal complementarias a la vivienda.
2. Integre las zonas de cesión destinadas a parque con el Parque Metropolitano Mirador de Los Nevados y contribuya al mejoramiento de las condiciones ambientales mediante la preservación de la arborización y escorrentías existentes.



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

- Integre a través de vías vehiculares, espacio público y el uso del suelo, los barrios existentes localizados en el límite sur occidental del plan parcial.

**ARTÍCULO 19.** *Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.* El plan parcial debe garantizar la continuidad vial con los barrios vecinos.

Por estar localizado el plan parcial en un sector con densidad restringida, la subdivisión predial deberá darse mediante manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas.

**ARTÍCULO 20.** *Usos del Suelo.* Según se identificó en el Plano No. 25 anexo del Decreto 190 de 2004, el plan parcial está localizado en un Área Urbana Integral – Zona Residencial, por ello en el planteamiento urbanístico se pueden proponer los siguientes usos:

**Principal:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en desarrollos urbanísticos residenciales por sistema de loteo o agrupación.

**Complementarios:** Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal y Servicios urbanos básicos de escala zonal:

Intensidad: Hasta el 100% del área útil de desarrollo urbanístico o proyecto.

Localización: Sobre vía de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento: en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los servicios urbanos básicos que requieran plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

Comercio y servicios de escala vecinal y zonal, Servicios Empresariales de escala zonal y urbana, Servicios personales de escala urbana:

Intensidad: Hasta el 35% del área útil de desarrollo urbanístico o proyecto.

Localización: Sobre vía de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento: Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin sobrepasar 500 m<sup>2</sup>, ó en establecimientos de comercio zonal. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m<sup>2</sup> de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m<sup>2</sup> de construcción.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal.

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal.

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

**ARTÍCULO 21.** *Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios.* De conformidad con lo establecido por el artículo 21 del Decreto 436 de 2006



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

corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales, así como el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad. De la aplicación de este índice dependerá el reparto equitativo de cargas y beneficios del ámbito correspondiente, y con base en él se definirán las cesiones de suelo aplicables al respectivo plan parcial.

La edificabilidad para el plan parcial deberá ser determinada de acuerdo con unas densidades básicas y máximas establecidas por el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 para zonas de densidades restringidas. Para acceder a una densidad adicional se deberán realizar cesiones de suelo para componentes de las cargas generales por cada vivienda adicional, de acuerdo con la siguiente tabla:

ZONA DE VIVIENDAS DE DENSIDAD RESTRINGIDA				
RANGO	Densidad Básica	Densidad Máxima	Cesiones y Beneficios Derivados	
			Cesión para componentes locales	Cesión para componentes generales
<b>RANGO 4-A</b>	5 V/Ha ANU	10 V/Ha ANU	25% del ANU	42 m2 por vivienda adicional a la densidad básica
<b>RANGO 4-B</b>	20V/Ha ANU	30 V/Ha ANU	25% del ANU	52 m2 por vivienda adicional a la densidad básica

**ARTÍCULO 22. Cargas Urbanísticas.** De conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 436 de 2006, las cargas urbanísticas son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

Para efectos de la aplicación de la metodología prevista en el mencionado Decreto, las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004.



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

**ARTÍCULO 23.** *Cargas urbanísticas locales.* De conformidad con lo establecido en el Decreto 190 de 2004 y en el Decreto 436 de 2006, son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas, así:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.
3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
4. Los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial.
5. La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Se entiende por costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial, entre otros, los costos de elaboración de avalúos, estudios técnicos, citación a vecinos o propietarios, así como los costos asociados a programas y proyectos de gestión social cuando impliquen reasentamiento de propietarios y/o ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan parcial o cesación en la percepción de rentas derivadas de actividades agrícolas, industriales o comerciales, por efecto de la ejecución de obras.

**ARTÍCULO 24.** *Cesiones urbanísticas mínimas.* De conformidad con lo establecido por el artículo 16 del Decreto 436 de 2006 las cesiones urbanísticas obligatorias de los planes parciales no podrán ser inferiores al 17% del ANU destinado para parques y el 8% del ANU destinado a equipamiento comunal público, cuando se trate de usos diferentes al dotacional. Para los usos dotacionales las cesiones no podrán ser inferiores en ningún caso al 8% del ANU destinado a espacio público, de acuerdo a lo establecido en los decretos 190 de 2004 y 327 de 2004.

A las cesiones señaladas se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial intermedio y local, vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.

**ARTÍCULO 25.** *Cálculo de las cesiones para zonas verdes.* De conformidad con lo determinado por el artículo 17 del Decreto 436 de 2006, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes, de acuerdo a la siguiente metodología:

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



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

Producto Inmobiliario	Tamaño Promedio de la Vivienda (E. m <sup>2</sup> )	Habitantes Promedio Vivienda
<b>VIVIENDA DENSIDAD RESTRINGIDA</b>		
RANGO 4A	200	3,44
RANGO 4B	200	3,44

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el plan parcial, este resultado se multiplicará por el estándar establecido en el numeral primero del artículo 9 del Decreto 436 de 2006, para obtener la cantidad total de suelo destinado para zonas verdes.
3. En función del resultado de la operación anterior y de la propuesta urbanística del plan parcial, se debe optar por una de las siguientes opciones:
  - a. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial no sean deficitarias, en cuyo caso se considera que se ajusta a la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.
  - b. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial sean deficitarias, en cuyo caso se deberá cumplir con la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público, teniendo en cuenta:
    - I. Si el déficit se presenta durante el proceso de formulación del plan parcial, las áreas de cesión para zonas verdes deberán ajustarse con cargo a las cesiones adicionales de suelo establecidas en los artículos 20 a 23 del decreto 436 de 2006 y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del plan parcial o compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDR.
    - II. Si el déficit se presenta como consecuencia de una solicitud de edificabilidad adicional con posterioridad a la adopción del plan parcial, la cantidad de suelo requerido para consolidar la meta deberá compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDR.

**ARTÍCULO 26.** *Cesiones de Suelo para elementos de cargas generales.* Las cesiones urbanísticas por concepto de cargas generales en el plan parcial serán el resultado de la propuesta urbanística y específicamente de los productos inmobiliarios tipo que se plantee desarrollar, de conformidad con la determinación de cesiones por este concepto que establece el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el Decreto Distrital 436 de 2006.



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

**ARTÍCULO 27.** *Localización de las cesiones adicionales de suelo resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.* Las cesiones de suelo para elementos de cargas generales que resulten de la propuesta urbanística del plan parcial, podrá cumplirse en suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el artículo 14 del Decreto 436 de 2006, o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto.

**ARTÍCULO 28.** *Porcentajes mínimos de VIS o VIP.* El plan parcial deberá prever la destinación de suelo para VIS o VIP de conformidad con los porcentajes establecidos en el Decreto Nacional 4259 de 2007. La obligación puede cumplirse mediante traslado a otro proyecto o en proyectos de Metrovivienda. (Artículo 42 del Decreto 327 de 2004).

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

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 29.** *Documentos Anexos.* Harán parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

Documento	Origen	Fecha	Número
Concepto Técnico	Dirección Taller del Espacio Público	03-05-2008	3-2008-03491
Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	22-09-2008	S-2008-168437
Determinantes Ambientales	Secretaria Distrital de ambiente		PENDIENTE
Concepto Técnico	Gas Natural	17-09-2008	10150222-494-2008
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	26-08-2008	IDU-140127 STPE-1100
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	28-03-2008	003183
Concepto Técnico	CODENSA	14-03-2008	00763859
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	15-04-2008	5206 - 2008EE3272

Documento	Origen	Fecha	Número
Delimitación Plan Parcial	Dirección de Planes Parciales -SDP-	Diciembre 2008	Plano No. 1
Determinantes viales			Plano No. 2
Determinantes para la configuración de zonas verdes y equipamientos			Plano No. 3



Continuación de la Resolución No. No 0011 A 2 2008

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

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

**ARTÍCULO 31. Vigencia.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 2181 de 2006, las determinantes definidas en la presente resolución, tendrán un vigencia de doce (12) meses.

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

**ARTÍCULO 33. Publicidad.** De acuerdo con lo señalado en los artículos 46 de Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, se ordena publicar la presente resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

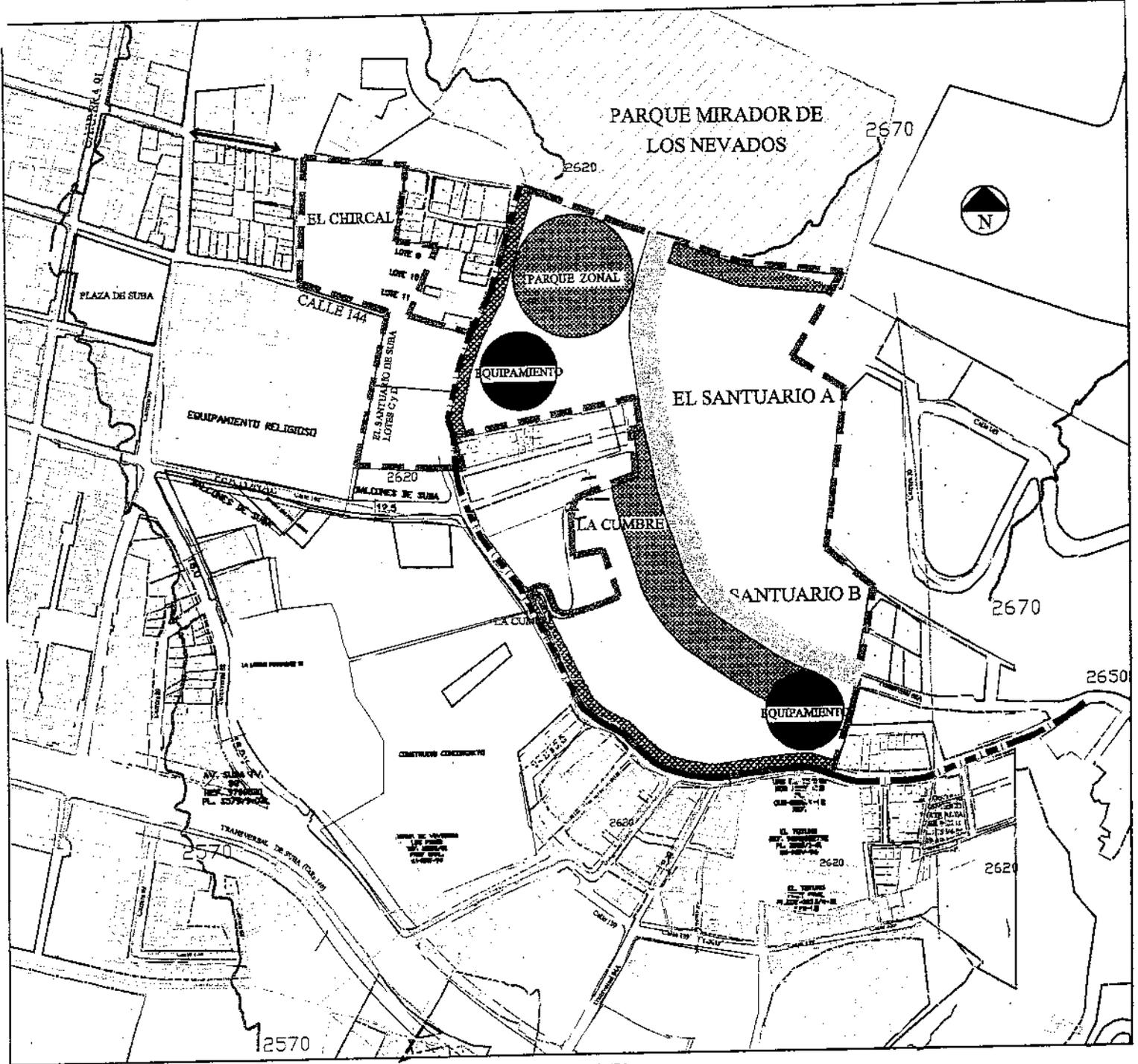
**NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

**GUSTAVO RAMÍREZ PÁEZ**

**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)**

Proyectó: Camilo Castellanos Molina   
Revisó: María Cristina Rojas Eberhard   
Directora Planes Parciales  
Revisó: Enrique Pupo González  
Director Taller del Espacio Público (E)  
Revisó: William Fernando Camargo Triana  
Director vías, Transporte y Servicios Públicos

# DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



CONVENCIONES

- Limite Plan Parcial
- Zona Verde para Parques
- Zona para Equipamientos
- Vía Malla Vial Local

02 JAN 2009

PLANO Nº  
3

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

Resolución No. NaDOTI

Por la cual se adoptan los determinantes para la formulación del Plan Parcial "El Santuario" ubicado en la Localidad de Suba

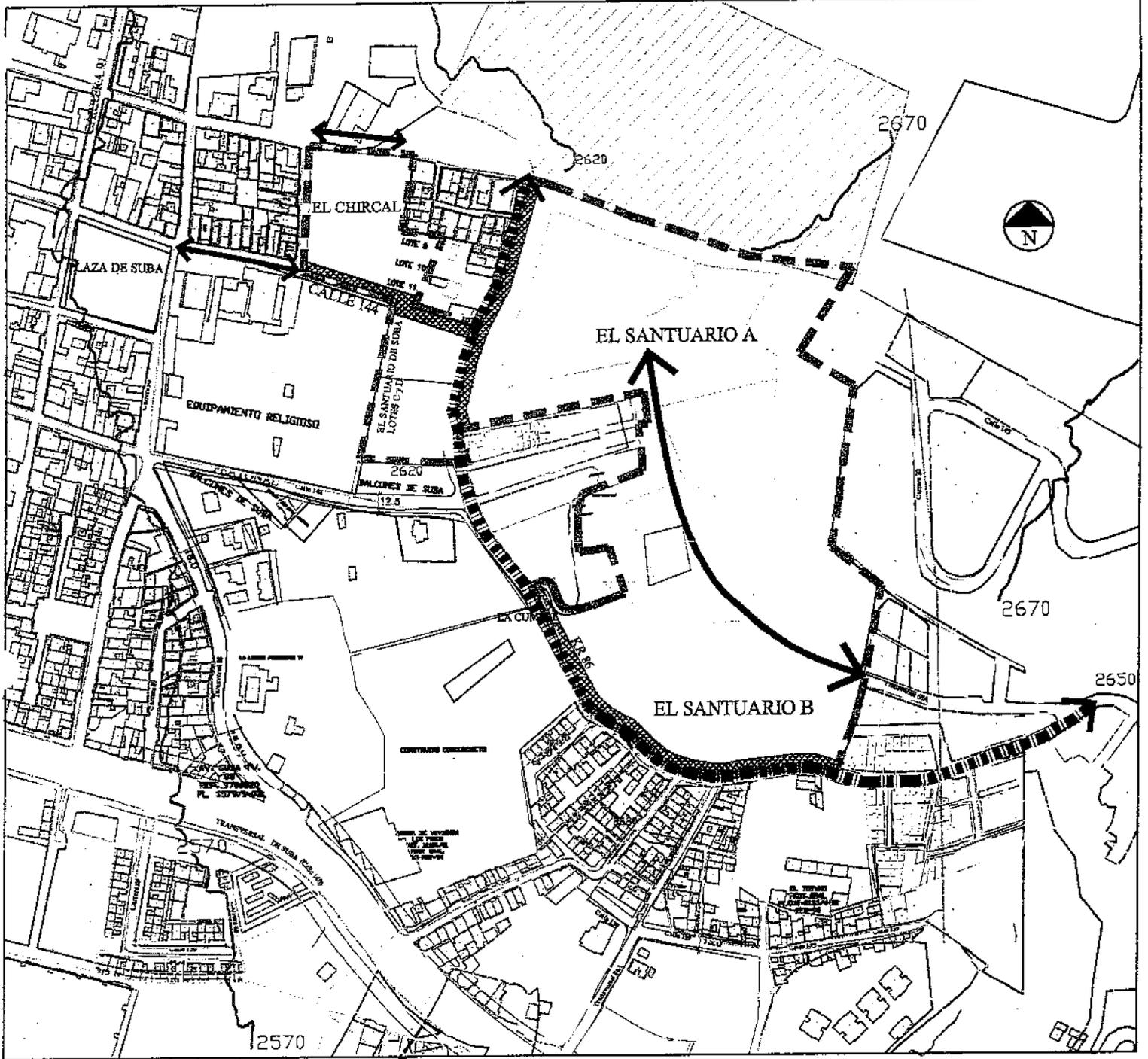


*Gustavo Ramírez Paez*

**GUSTAVO RAMÍREZ PAEZ**  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)

DETERMINANTES PARA CONFIGURACION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PLAN PARCIAL SANTUARIO LOCALIDAD DE SUBA

# DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



CONVENCIONES

--- Limite Plan Parcial

▣▣▣ Vía Malla Vial Intermedia

— Vía Malla Vial Local

2 JAN 2009

PLANO Nº

2

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP  
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DETERMINANTES VIALES PLAN PARCIAL EL SANTUARIO  
LOCALIDAD DE SUBA

Resolución No.

No 0011

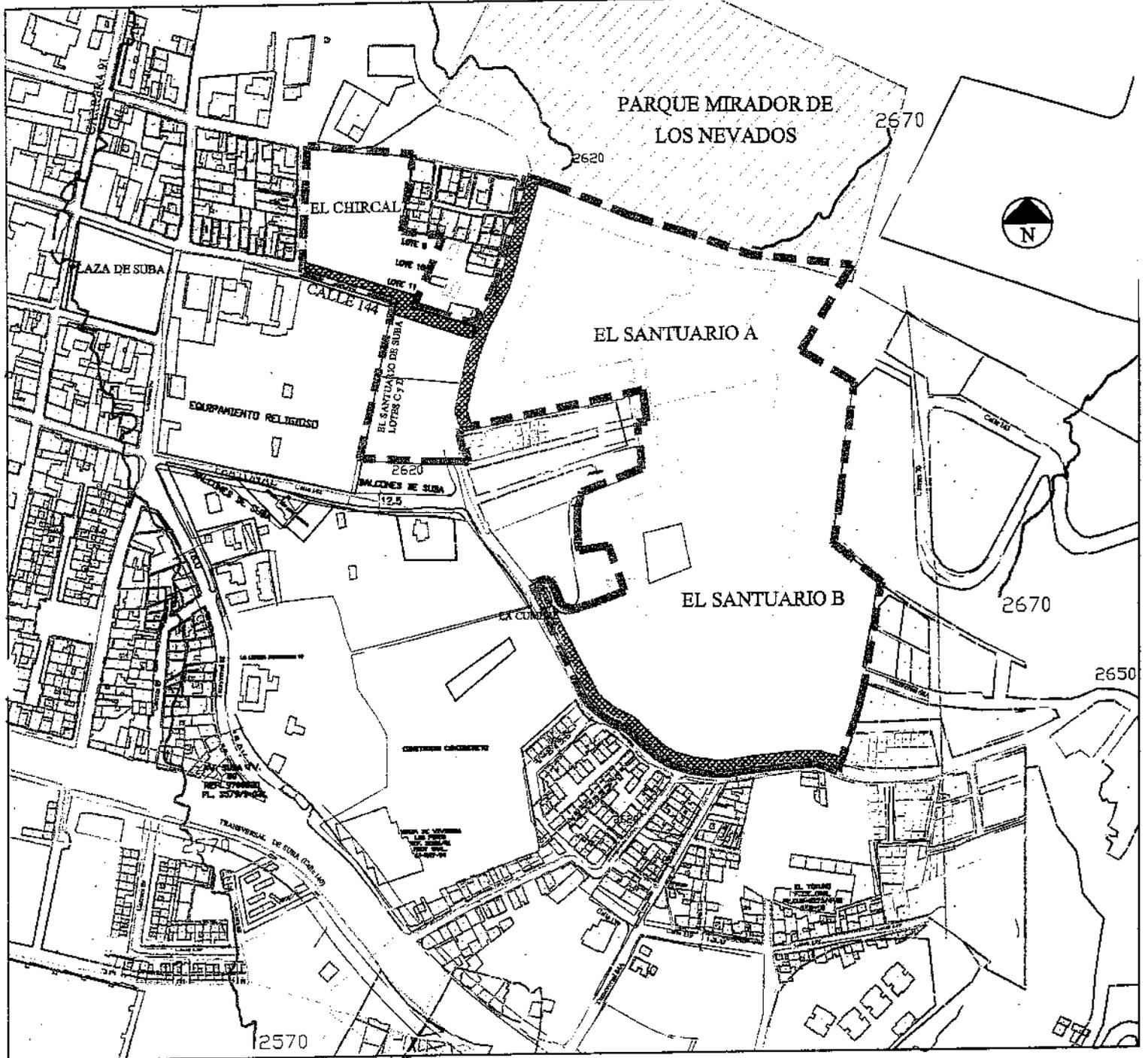
Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "El Santuario" ubicado en la Localidad de Suba



*Gustavo Ramírez Paéz*

GUSTAVO RAMÍREZ PAEZ  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (B)

# DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL EL SANTUARIO



CONVENCIONES

--- Limite Plan Parcial

02 JAN 2003

PLANO N°  
1

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP  
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

Resolución No. No 0011

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "El Santuario" ubicado en la Localidad de Suba



*Gustavo Ramirez Paez*

**GUSTAVO RAMIREZ PAEZ**  
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (2)

DELIMITACION PLAN PARCIAL EL SANTUARIO  
LOCALIDAD DE SUBA