

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA FE DE BOGOTÁ D.C.

## ANEXO 5

### LINEAMIENTOS PLANES PARCIALES

#### LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES TRATAMIENTO DE DESARROLLO

**ÁREA URBANA INTEGRAL (AU)**  
Para área designa suelos urbanos y de expansión para proyectos urbanísticos de planeación urbana que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios dotacionales previos.

**Residencial**  
incorpora a la ciudad áreas de mayoría urbanas, planeadas integralmente para albergar áreas de vivienda con comercio y servicios dotacionales.

Los usos diferentes a la vivienda no podrán superar el 25 % del área neta urbanizable del plan parcial. Se prohíbe la industria en estas áreas.

**Uso complementario**

Comercio y servicios. Se permite la localización de usos comerciales de escala urbana sobre las vías de la malla vial terciaria principal. Estos usos deben resolver sus accesos desde la malla vial complementaria. Deben contar con mínimo 15 has en un solo globo de área neta urbanizable.

**Múltiple**  
Esta área mezcla usos de vivienda con comercio, servicios y equipamientos.

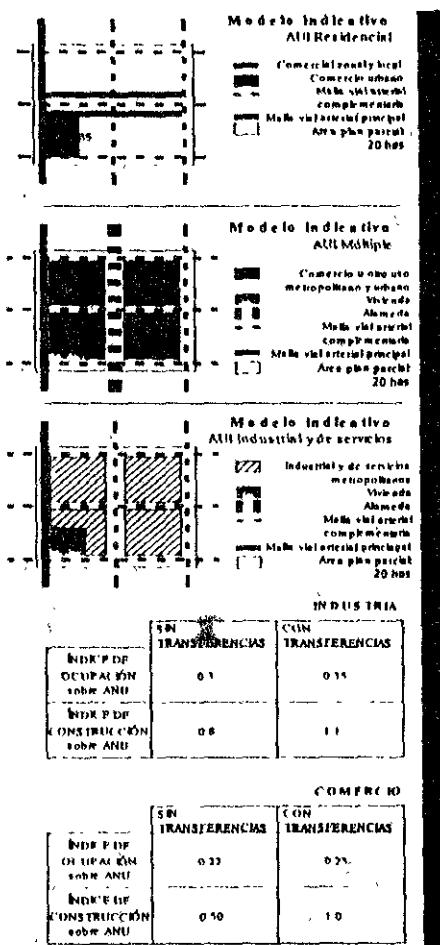
**Industria y servicios**  
Zonas para centro de negocios, oficinas de escala metropolitana e industrias de baja ocupación de suelo. La implantación de nuevas industrias sólo puede darse en zonas múltiples y en zonas industriales y de servicios con concepción previa de EDAMA-DIPAF con base en estudios que presenten los interesados. En estas zonas solo se permitirá hasta un 10 % de uso residencial.

Cuando el área del plan parcial incluye zonas industriales y de servicios, estas áreas deben tener mínimo 10 has ANU.

#### USOS COMPLEMENTARIOS

Este uso dotacional no presenta restricción en ninguna zona, puede localizarse en cualquiera de las áreas anteriormente nombradas. El volumen se debe estructurarse según su escala con respecto a la malla vial.

ANU, Área Neta Urbanizable



**LÍNEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**La cesión pública perteneciente a equipamientos colectivos se divide en dos escalas que se articulan y complementan con el sistema de parques y espacios peatonales.**

**EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

Es el conjunto de áreas, servicios o instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo de ámbito local, vecinal, que hacen parte del espacio público. Son objeto de cesión gratuita al Distrito y su área corresponde al 8% del área neta urbanizable. Esta cesión corresponde al exterior y el Distrito se encargará de las construcciones.

La cesión deberá distribuirse así:

Zonas: áreas de 2 has mínimo en un solo globo  
Vecindades: áreas de 2.000 m<sup>2</sup> mínimo en un solo globo  
Toda zona para equipamientos deberán ubicarse de tal forma que garanticen su acceso por vía pública y conservarán el sistema peatonal.

Las áreas para equipamientos zonales se deberán ubicar sobre la malla vial zonal y complementaria.  
Las áreas para equipamientos vecinales deberán estar ubicadas sobre la malla vial local.

ÁREA DISTRIBUIDORA DE CESTIÓN	TIPO DE EQUIPAMIENTO permitido en cesión pública	UNIDADES DE SERVICIO
<b>TIERRA.</b> <i>Cuando se generan áreas distribuidas en bloques de terreno mayores a 2 has, en un solo globo</i>	<b>EDUCATIVO</b>	Planteles de educación básica, media, hasta 1.500 alumnos
	<b>SALUD</b>	Nivel I CAMI, UMA, UPA, CICA, Bimixtas sociales de salud del estado correspondiente al nivel de atención
	<b>INTERVENCIÓN SOCIAL</b>	Centros de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la juventud y la juventud
	<b>DEPORTE ALIMENTARIO</b>	<b>DEPORTE ALIMENTARIO</b> Coliseos y Polideportivos cubiertos con capacidad hasta de 3000 espectadores
<b>VECINA.</b> <i>Cuando se generan áreas distribuidas en bloques de terreno con área mínima de 8000 m<sup>2</sup></i>	<b>EDUCATIVO</b>	Planteles de educación básica, media, hasta 800 alumnos
	<b>CLUBES</b>	Balnearios comunitarios Salones comunitarios Infantiles, guardería, hogares de Menor edad, casas vecinales

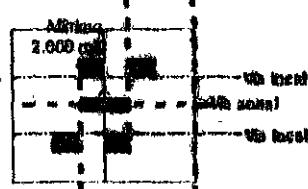
**CESIÓN PÚBLICA**

Parques 17% del ANU

Equipamientos 8% del ANU

**Modelo indicativo  
Distribución equipamientos**

■	Paseo peatonal
■	Parques
■	Parque local
□	Área plan pavimentada 20 has.



## LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES TRATAMIENTO DE DESARROLLO

### CESIÓN PÚBLICA

Parques y espacios públicos construidos 17% del ANU  
Equipamientos 8% del ANU

**La cesión pública** pretende conformar un sistema zonal para cada plan parcial que conecte parques zonales y vecinales por medio de espacios peatonales como avenidas peatonales y alamedas. Este sistema debe tener continuidad entre planes parciales dando prioridad a los espacios de los canales abiertos de lluvias. Esta cesión será construida por el urbanizador.

#### **PARQUES**

Una red integra los niveles metropolitano y urbano, zonales y locales.

**Parques Metropolitano y urbanos.** Estos parques están previamente localizados en los planos.

#### **Proyectos:**

Parque Guaymaral

Parque Las Mercedes

Parque de la Ma a Cota

**Parques zonales.** Son parques de mínimo 25.000 m<sup>2</sup> englobados y deben estar localizados a la periferia del plan parcial para conformar con los demás planes parques zonales de mayor área. Están rodeados de vías públicas vehiculares en el sentido de la malla vial zonal.

**Parques vecinales.** Son parques de mínimo 10.000 m<sup>2</sup> englobados, deben estar rodeados, por lo menos en un 70 %, por vías vehiculares pertenecientes a la malla vial local zonal.

#### **ESPACIOS PEATONALES**

**Alamedas:** generadas a partir de la afectación de la malla vial arteria. Estos ejes conectan los diferentes sistemas de transporte. La alameda la Coneja Guaymaral, tiene un ancho entre 15m y 30m y cuenta con arborización, mobiliario urbano, cicloruta. Tiene un carácter zonal y principalmente es una zona dura.

**Avenidas peatonales:** generadas a partir de la cesión tipo A. Tienen un carácter local. Articularán los parques de todas las escalas y deben tener continuidad entre planes parciales. Deben tener un ancho mínimo de 10m y estar compuesto por senderos, arborización y mobiliario urbano.

**Calle-parque:** generadas a partir de la cesión tipo A. Constituye el principal elemento ambiental y recreativo conectar de parques y suelo protegido de la zona. Estas avenidas deben estar dispuestas de oriente a occidente, creando una relación entre los cerros y la Ronda del río Bogotá y deben contar con un separador mínimo de 30 mts que contemple ciclorutas, canchas múltiples, arborización abundante y estanques.

**Canales descubiertos de aguas lluvias:** generadas a partir de Transferencias. Para la proyección de estas áreas se debe prever aproximadamente 15 mts a lado y lado deje deencial, como aislamiento ambiental, tratados como parques y espacios peatonales, según estudio realizado por la Impresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Construcción de nuevas plazas civiles que reflejen en el espacio cívico a nivel zonal y vecinal.

#### **Modelo indicativo**

Peatonales

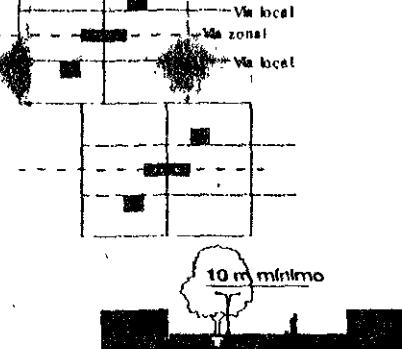
Franja ambiental

Vías parques

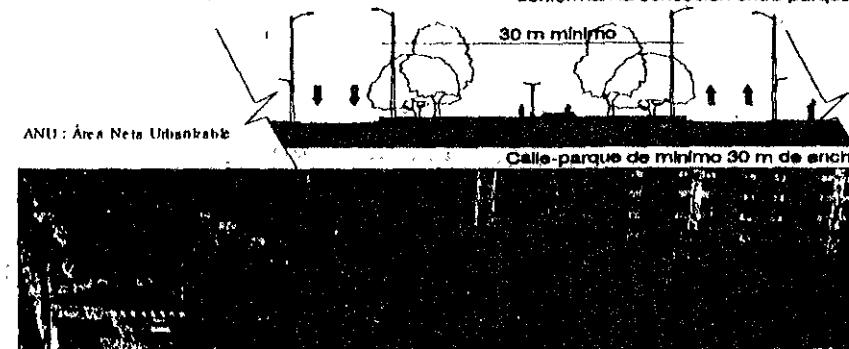
Parques locales

Área plan parcial

20 has.



Avenidas Peatonales de mínimo 10 m de ancho  
conforman la conexión entre parques



## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. ANEXO 5

## LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES TRATAMIENTO DE DESARROLLO

### TRATAMIENTO DE DESARROLLO

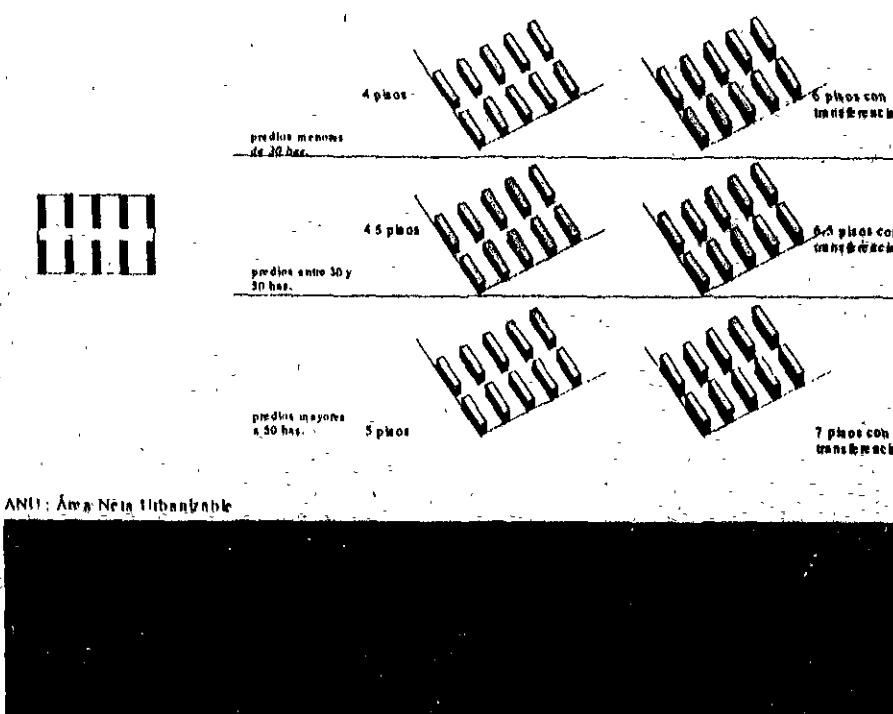
Es aquél que se aplica a predios urbanizables, localizados en suelo urbano o de expansión, mediante Plan Parcial con el cual se garantizan procesos de urbanización, con gestión asociada.

Se entiende predios urbanizables aquellas porciones del suelo urbano y de expansión, que forman parte del suelo de protección y pueden ser desarrolladas urbanísticamente, dentro del marco de la normal de extensión de redes según programación de las entidades responsables de su prestación, consistente en dotar un predio urbanizable, de las redes de servicio público y obras de urbanismo, debidamente conectadas a los sistemas generales de la ciudad, así como la cesión al Distrito Capital de espacio público generado dentro de dicho proceso, de conformidad con disposiciones del presente tratamiento.

**TIPO DE SUELOS DESARROLLADOS:**  
Desarrollo por espaldones o empalizada superficies con una dimensión máxima de 5'000' de fina diá.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN sobre AHN	CEN CONSUMIDORES	CEN TRANSUBERANCIAS
Indice de ocupación sobre AHN	0.2	0.2
ÍNDICE DE CONSUMIDORES sobre AHN	1	1.05
ÍNDICE DE TRANSUBERANCIAS sobre AHN	1.1	1.05
	1.2	1.75

**Modelo alternativo:**  
Desarrollo de multienfilarres inexistivos para planes de mayor tamaño



### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. ANEXO 5

Página 4 de 6

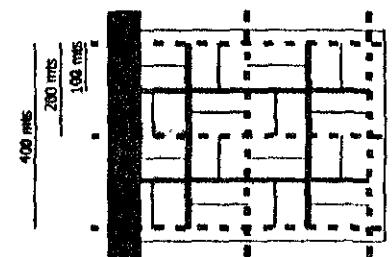
## LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES TRATAMIENTO DE DESARROLLO

### CÉSIÓN

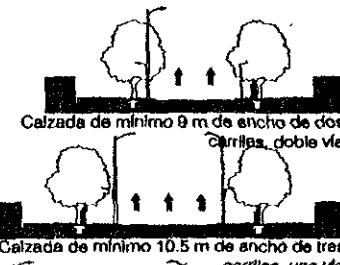
Un 7% del área bruta para vías de la malla vial arterial principal y complementaria, Malla vial zonal y locales resultante de la propuesta del plan parcial específico.

Modelo indicativo

Malla vial local  
Malla vial zonal  
Malla vial arterial complementaria  
Malla vial arterial principal  
Área plan parcial 20 has



### MALLA VIAL ZONAL Y LOCAL



ANFI Área Neta Urbinable



### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. ANEXO 5

**LIMITEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**TRATAMIENTO DE DESARROLLO VI**

**Bloqueo Normal:**

Se aplica a propiedades cuyas condiciones de edificabilidad y de dotación de sistemas de redes de servicios públicos domésticos, contempla que el proceso de gestión se desarrolle integralmente a cargo del urbanizador.

**Desarrollo Progresivo:**

Propiedad de vialidad de inicio plenaria o corta por sistema de loteo, cuyas condiciones de edificabilidad y de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitan que algunas obras domiciliarias y obras finales se completen, de manera progresiva.

**TIPO DE SISTEMAS:**

-Bloqueo por tipo que establecen superficies con una dimensión mínima de 2 has. de uso del suelo por espacio público, vías vehiculares o peatonales.

	EN TRANSFERENCIA	CON TRANSFERENCIA
TIPO DE SISTEMA	0.25	0.40
TIPO DE SISTEMA CON VIALIDAD	1	1.50
TIPO DE SISTEMA CON VIALIDAD Y REDES	1.1	1.60
TIPO DE SISTEMA SIN VIALIDAD	1.2	1.70

De acuerdo por tipo que establecen superficies con una dimensión mínima de 2 has. de uso del suelo por espacio público, vías vehiculares o peatonales.

	EN TRANSFERENCIA	CON TRANSFERENCIA
TIPO DE SISTEMA CON VIALIDAD	0.22	0.28
ALTA MÁSICA	3	3

**Desarrollo por loteo individual y bloquillo:**

Alto mínimo 3 pisos

Residencia y verificación por medio de patios interiores de mínimo 6 m<sup>2</sup> y lado menor de 2 mts.

**Desarrollo por loteo multifamiliar:**

Alto mínimo 6 pisos

Altitud mínima para ubicar a partir del nivel del terreno 3 mts. Bajos multifamiliares sólo pueden ubicarse sobre vías con pendiente mayor a 15%.

TIPOS DE SISTEMAS		
	Lote mínimo	Lado mínimo
Unifamiliar	60 m <sup>2</sup>	4.5 m
Bloquillo	120 m <sup>2</sup>	9 m
Multifamiliar	250 m <sup>2</sup>	9 m

ANU: Área Neto Urbizable

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. ANEXO 5**

Página 6 de 6