

DECRETOS DE 2018

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto Número 589 (Octubre 12 de 2018)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado “El Chanco”, ubicado en la localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.
En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, y que tienen que ver con: “(...) 2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.* 3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.* (...)”.

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.”.

Que el artículo 38 ibídem prescribe que “(...) *En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.* (...)”.

Que el artículo 39 de la Ley ibídem, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los planes parciales son “(...) *instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico -financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de 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.*”.

Que el numeral 2 del artículo 32 del POT establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, *“(...) 2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.”*

Que el artículo 361 del POT define el tratamiento de desarrollo como *“(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)”*.

Que mediante el Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y se señalaron las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo además la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos, y en su artículo 3 define el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital.

Que el plano anexo n.º 1 del Decreto Distrital 436 de 2006 realizó la delimitación preliminar del plan parcial “El Chanco” señalando de manera general en el artículo 4 los criterios para la delimitación del área de los planes parciales, indicando además que: *“La delimitación de los Planes Parciales deberá propiciar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación”*. Por su parte el artículo 5 señala que: *“(...) La delimitación preliminar de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación del DAPD para cada caso específico”*.

Que el plan parcial se encuentra localizado en la UPZ n.º 77 Zona Franca, la cual no ha sido reglamentada. No obstante, el POT le asigna Área Urbana Integral, Zona Industrial y de Servicios y Tratamiento de Desarrollo reglamentado en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 436 de 2006.

Que el Decreto Nacional 4259 de 2007 por el cual se reglamentó el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, vigente al momento de la adopción de determinantes para la formulación del plan parcial “El Chanco” establece en su artículo 2 los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Vivienda Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo, indicando que para VIS el porcentaje corresponde al 25% y para VIP al 15% de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Que mediante el Acuerdo 30 del 3 de noviembre de 2009, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR declaró de utilidad pública y de interés social los terrenos necesarios para la adecuación hidráulica del río Bogotá dentro del megaproyecto del río Bogotá. En el cuadro anexo a dicho Acuerdo se incluye el área ubicada en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental -ZMPA- del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say, de los cuales una extensión aproximada de 11.881,94 m² se encuentran al interior del predio que conforma el plan parcial “El Chanco” según lo señalado en el concepto CAR 20112109262 del 9 de mayo de 2011.

Que teniendo en cuenta que mediante Auto del 27 de marzo de 2014, la sección primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado decretó la medida cautelar de suspensión provisional de los efectos del Decreto Distrital 364 del 26 de agosto de 2013 dentro del proceso 2013-00624, mediante la Circular Conjunta n.º 071 de 2014 proferida por la Secretaría General y la Secretaría Distrital de Planeación, se sienta la posición del Distrito en los siguientes términos: *“En relación con los trámites radicados en debida forma con anterioridad a la suspensión del Decreto 364 de 2013, se considera que deberán concluir bajo dicha regulación teniendo en cuenta que las actuaciones se tramitaron con la norma vigente al momento de su inicio, y que estas actuaciones se encuentran protegidas por los principios de buena fe, confianza legítima y seguridad jurídica”*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”* compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, entre los que se encuentran los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.

Que de acuerdo a las disposiciones vigentes, dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Expedición de las determinantes del plan parcial.

Bajo la vigencia de los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4259 de 2007 y 4065 de 2008, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación adoptó las determinantes y fijó los lineamientos generales a tener en cuenta para la formulación del plan parcial “El Chanco” ubicado en la localidad de Fontibón, mediante la Resolución n.º 1284 del 28 de junio de 2010.

2. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

Bajo los términos de vigencia de la Resolución n.º 1284 del 28 de junio de 2010 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, mediante la radicación n.º 1-2011-27109 del 30 de junio de 2011 y n.º 1-2011-32907 del 1 de agosto de 2011, el señor Jorge Alberto Ortiz Gutiérrez en calidad de representante legal de la Constructora J. Ortiz G. y Cía. S.C.A., identificada con Nit. 830036270-9, sociedad propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 50C-599511, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del plan parcial “El Chanco” y los documentos que la soportan de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 2181 de 2006, norma vigente al momento de la radicación.

Posterior a las raditaciones n.º 1-2011-27109 del 30 de junio de 2011 y n.º 1-2011-32907 del 1 de agosto de 2011, el señor Jorge Alberto Ortiz Gutiérrez representante legal de la Constructora J. Ortiz G. y Cía. S.C.A., otorgó poder especial a la arquitecta Elsa Bahamón de Gómez para actuar dentro del trámite de la formulación del plan parcial “El Chanco”.

Mediante radicado n.º 2-2011-28928 del 5 de agosto de 2011, la Dirección de Planes Parciales de la SDP le informó a la apoderada dentro de la actuación administrativa, la información faltante de las raditaciones n.º 1-2011-27109 y n.º 1-2011-32907 para el lleno de los requisitos señalados por el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, y que en consecuencia se debía aportar la documentación faltante para dar inicio a la revisión de que trata el artículo 9 del Decreto ibídem.

Mediante radicado n.º 1-2011-43472 del 3 de octubre de 2011, la arquitecta Elsa Bahamón de Gómez completó la radicación en los términos del requerimiento de la SDP, y conforme a lo allegado la Dirección de Planes Parciales mediante radicado n.º 2-2011-41770 del 2 de noviembre de 2011 informó que la radicación de la formulación del plan parcial “El Chanco” se encontraba completa y en consecuencia se iniciaba el proceso de revisión de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006.

3. Revisión del proyecto de plan parcial.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos a las entidades y dependencias con incidencia en el desarrollo del plan parcial, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios de la formulación del plan parcial “El Chanco”. No obstante, dado que durante el trámite se expidió la modificación excepcional del POT mediante Decreto Distrital 364 del 26 de agosto del 2013, y se expidió el Plan de Manejo Ambiental Resolución Conjunta SDA -CAR n.º 03 del 23 de febrero de 2015, se hizo necesario realizar la validación técnica y jurídica de los conceptos emitidos en aplicación del principio de precaución, tal como consta en los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2011-39884 2-2012-17085 2-2013-46985	20/10/2011 18/04/2012 22/07/2013	Superintendencia de Notariado y Registro
2-2011-40641 2-2011-49401 2-2012-09211 2-2013-46999 2-2015-22388	26/10/2011 30/12/2011 01/03/2012 22/07/2013 11/05/2015	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
3-2011-13848	27/10/2011	Dirección de Operaciones Estratégicas – SDP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2011-13849	27/10/2011	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2011-13850 3-2011-14156	27/10/2011 03/11/2011	Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP
3-2011-13851 3-2015-16088	27/10/2011 09/11/2015	Dirección de Taller del Espacio Público – SDP
3-2011-13852 3-2015-16213 3-2016-03569	27/10/2011 10/11/2015 25/02/2016	Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos – SDP
2-2011-41757 2-2011-48924 2-2015-24530	02/11/2011 29/12/2011 22/05/2015	Fondo de Prevención y Atención de emergencias FOPAE (Hoy IDIGER)
2-2011-41765 2-2011-48975 2-2013-46997 2-2013-70178	02/11/2011 29/12/2011 22/07/2013 25/11/2013	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
2-2011-42730	11/11/2011	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil
2-2011-44305 2-2013-45314 2-2015-14688	23/11/2011 15/07/2013 06/04/2015	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2011-46895 2-2011-48965	14/12/2011 29/11/2011	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
3-2013-04698	11/06/2013	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – SDP
2-2015-23812	19/05/2015	Instituto Colombiano de Antropología e Historia

Que las entidades y dependencias requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2011-49300 1-2013-54352	09/11/2011 26/08/2013	Superintendencia de Notariado y Registro
1-2011-05133 1-2011-50049 1-2012-14721 1-2013-54371 1-2014-58674 1-2015-29531	06/02/2012 16/11/2011 28/03/2012 20/08/2013 22/12/2014 29/05/2015	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
3-2011-14713	21/11/2011	Dirección de Operaciones Estratégicas – SDP
3-2011-16126 3-2012-00394	27/12/2011 16/01/2012	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2011-15914	21/12/2011	Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP
3-2015-19294	31/12/2015	Dirección de Taller del Espacio Público – SDP
3-2011-14631 3-2011-14521 3-2015-18212 3-2016-04260	18/11/2011 16/11/2011 10/12/2015 03/03/2016	Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos – SDP
1-2013-07772 1-2014-16772 1-2016-00779	13/02/2013 07/04/2014 12/01/2016	Fondo de Prevención y Atención de emergencias FOPAE (Hoy IDIGER)
1-2013-65251 1-2014-00211	16/10/2013 03/01/2014	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
1-2011-54457	14/12/2011	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil
2-2012-01403	16/01/2012	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
1-2011-56336 1-2013-68815 1-2013-73991 1-2015-24988	29/12/2011 07/11/2013 06/12/2013 07/05/2015	Secretaría Distrital de Ambiente
3-2013-05932 3-2014-02222	28/06/2013 17/02/2014	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – SDP

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2013-76618 1-2015-29300	27/12/2013 27/05/2015	Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH
1-2013-62869	02/10/2013	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Que mediante Resolución Conjunta n.º 03 del 23 de febrero de 2015, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA aprobaron el Plan de Manejo Ambiental -PMA- del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say.

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del plan parcial “*El Chanco*” mediante el radicado n.º 2-2016-10286 del 10 de marzo de 2016, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 12 del Decreto Nacional 01 de 1984 - Código Contencioso Administrativo y el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, normas vigentes al momento de iniciar la actuación administrativa.

Que conforme a lo anterior, la apoderada especial dentro de la actuación encontrándose dentro del término legal previsto, a través de los radicados n.º 1-2016-22497 del 6 de mayo de 2016 y n.º 1-2016-22760 del 10 de mayo de 2016, dio respuesta al requerimiento de observaciones de la SDP, y radicó ante ésta entidad la formulación ajustada del plan parcial “*El Chanco*”.

Que con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación ajustada del plan parcial “*El Chanco*” y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Planes Parciales solicitó conceptos técnicos a las entidades y dependencias que se habían pronunciado con antelación y que presentaron observaciones tal como consta en los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2016-22326	17/05/2016	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2016-22326	17/05/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2016-25265	03/06/2016	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2016-25266	03/06/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2016-34951	04/08/2016	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
2-2016-25827	08/06/2016	
2-2016-40493	07/09/2016	
2-2016-26456	14/06/2016	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB S.A. E.S.P.
2-2016-27078	16/06/2016	Unidad Administrativa Espacial de Catastro Distrital
2-2016-27087	16/06/2016	Codensa S.A. E.S.P.
3-2016-14169	29/07/2016	Dirección de Información Cartografía y Estadística – SDP

Que las dependencias y entidades requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2016-25891	25/05/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2016-27052 1-2016-45605 1-2016-45903 S-2016-267159	02/06/2016 15/09/2016 15/09/2016 13/12/2016	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2016-31610	28/06/2016	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
1-2016-31787	29/06/2016	Unidad Administrativa Espacial de Catastro Distrital
1-2016-35288	19/07/2016	Codensa S.A. E.S.P.
1-2016-32284 1-2016-50207	01/07/2016 11/10/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
1-2016-39657	11/08/2016	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB S.A. E.S.P.
3-2016-14989	11/08/2016	Dirección de Información Cartografía y Estadística – SDP
1-2016-41325	23/08/2016	Secretaría Distrital de Ambiente
1-2016-47667	27/09/2016	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU

4. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

De conformidad con los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984), el artículo 27, numeral 4° de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, normas vigentes al momento de iniciar la presente actuación administrativa, la Dirección de Planes Parciales de la SDP durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de plan parcial “*El Chanco*” adelantó la fase de “*Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial*”, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se surtió a través de los siguientes medios:

4.1 Publicación: Mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 15 de noviembre de 2016.

4.2 Diario de amplia circulación: Mediante anuncio en el diario Q’hubo con fecha 12 de noviembre de 2016.

4.3 Convocatoria: Mediante comunicaciones con radicado n.os 2-2016-50189 – 2-2016 – 50192 – 2-2016-50193 – 2-2016-50194 – 2-2016-50195 – 2-2016-50196 – 2-2016-50197 – 2-2016-50198 – 2-2016-50199 – 2-2016-50201 y 2-2016-50202 del 4 de noviembre de 2016, se realizó la convocatoria a los propietarios y vecinos colindantes del proyecto de plan parcial. Tales comunicaciones fueron enviadas por correo especializado a través de la empresa Inter-Rapidísimo S.A.

4.4 Jornada de socialización: Se llevó a cabo el día viernes 18 de noviembre de 2016 en la Finca El Chanco ubicada en la Diagonal 16 n.º 119-35 de la ciudad de Bogotá.

Todas las opiniones, observaciones e inquietudes recibidas a través de los diversos canales en la fase de información a propietarios y vecinos colindantes, fueron compiladas y se les dio respuesta en la Resolución n.º 1840 del 15 de diciembre de 2016.

5. Resolución de viabilidad.

En razón a que el proyecto del plan parcial de desarrollo “*El Chanco*” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con los conceptos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumple con la normatividad contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, la propuesta de formulación del plan parcial fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 14 de diciembre de 2016, donde todos los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación, como quedó consignado en el acta de la sesión.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 1840 del 15 de diciembre de 2016 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “El Chanco”, ubicado en la localidad de Fontibón*”.

6. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006 (Compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015) el plan parcial “*El Chanco*” es objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de las situaciones previstas por los numerales 2, 3 y 4 del artículo 10 del citado decreto:

“(…) 2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden

con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.”

Para tal efecto la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA mediante los radicados n.os 2-2016-56756 y 2-2016-56749 del 20 de diciembre de 2016 respectivamente, la documentación señalada por el artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015) relacionada con el plan parcial “El Chanco”.

Mediante Acta del 30 de mayo de 2017 la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial de desarrollo “El Chanco”. Y mediante la Resolución n.º 01182 del 2 de junio de 2017 la Secretaría Distrital de Ambiente declaró concertados los asuntos ambientales del plan parcial en lo de su competencia.

A su turno, mediante el Acta del 19 de abril de 2018 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial de desarrollo “El Chanco”. Y mediante la Resolución n.º 1676 del 20 de junio de 2018 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR declaró concertados los asuntos ambientales del plan parcial en lo de su competencia.

7. Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

De acuerdo con las actuaciones surtidas y con el fin de determinar si la adopción del plan parcial “El Chanco” constituye algún hecho generador de participación en plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio técnico y análisis comparativo de norma del 21 de agosto de 2017, en virtud del cual se concluyó que para la adopción de este plan parcial no se configura ningún hecho generador de participación en plusvalía.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 vigentes al momento de la radicación de la formulación del plan parcial (hoy compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) y los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, en ese sentido se procede a la adopción del plan parcial “El Chanco”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- ADOPCIÓN. Adoptar el plan parcial de desarrollo “El Chanco” ubicado en la Localidad de Fontibón, según los términos establecidos en el presente decreto.

ARTÍCULO 2º.- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El plan parcial “El Chanco” está delimitado de conformidad con el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas”.

El plan parcial está conformado por el siguiente predio:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA M2	CHIP
Diag. 16 N° 119-35	50C-599511	169.130,58*	AAA0140HNMR

***Nota:** Para efectos del presente instrumento, el área bruta del plan parcial corresponde a 169.134,02 m2, área resultante de la actualización del plano topográfico realizada ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital según radicación UAECD 2017670417 del 10 de julio de 2017.

ARTÍCULO 3º.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1 de 2	Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas.
Plano 2 de 2	Propuesta Urbana – Obras por fuera del plan parcial – Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – Etapas – Detalle y Perfiles Viales.

DOCUMENTO	CONTENIDO
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.
Anexo n.º 1	Acta de Concertación de los asuntos ambientales entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación del 30 de mayo de 2017.
Anexo n.º 2	Acta de Concertación de los asuntos ambientales entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá del 19 de abril de 2018.

ARTÍCULO 4º.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

Son objetivos del plan parcial los siguientes:

4.1 Objetivos Generales.

4.1.1 Proyectar el área de planificación del plan parcial, teniendo en cuenta los objetivos de ordenamiento territorial que conduzcan a brindar mejores condiciones ambientales, físicas y de habitabilidad a los ciudadanos, e integrándola a los desarrollos existentes en su entorno.

4.1.2 Contribuir a la preservación de la Estructura Ecológica Principal, proyectando espacios públicos de articulación entre el desarrollo urbano y los elementos con valores ambientales a través de la implementación de espacios públicos que garanticen un uso adecuado permitiendo el disfrute y la defensa colectiva por parte de los habitantes.

4.1.3 Contribuir al proceso de recuperación y restauración ecológica para articular la ZMPA del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say, con la propuesta urbanística y mejorar las condiciones ambientales y su vinculación con la ciudad.

4.2 Objetivos específicos.

4.2.1 Articular la Estructura Ecológica Principal al proyecto urbanístico planteado, generando una

zona de cesión para parque contigua al Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say, que procure a la protección y transición entre el ecosistema existente y la vivienda proyectada.

4.2.2 Generar una malla vial intermedia y local que sirva de conectante con el sector de la Urbanización La Estancia y la Avenida Centenario, proporcionando vías alternativas de circulación para los actuales y futuros residentes del área circundante del plan parcial y contribuyendo a mejorar las condiciones de movilidad del sector.

4.2.3 Mejorar la calidad ambiental del territorio, mediante la propuesta de ejes verdes pertenecientes al espacio público que conecten corredor ecológico vial de la Avenida Centenario y la zona de manejo y preservación ambiental del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say.

ARTÍCULO 5º.- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.

El proyecto urbanístico del presente plan parcial se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 2 "Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas" el cual establece y determina las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concreten los beneficios, usos y aprovechamientos.

Las áreas generales son las descritas a continuación:

Nº	ÍTEM	PREDIO	Porcentaje de participación por área
		TOTAL	
		ÁREA M2	
ÁREA BRUTA	1 ÁREA BRUTA	169.134,02	100,00%
	2 SUELO NO OBJETO DE REPARTO	11.974,12	7,08%
	2.1 Ronda Hidráulica del Meandro del Say	10.071,19	
	2.2 Redes de servicios públicos (Línea de alta tensión)	1.902,93	
	3 SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	157.159,90	92,92%

N°	ÍTEM	PREDIO	Porcentaje de participación por área
		TOTAL	
		ÁREA M2	
S.O.R	3 SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	157.159,90	100,00%
	4 SUELO CARGAS GENERALES	6.334,19	4,03%
	4.1 Zona de Manejo y Preservación Ambiental - PED-HMS (Nota 1)	4.718,95	
	4.1.1 Área para aumento de edificabilidad	3.966,39	
	4.1.2 Área en ZMPA para cesión pública parque.	752,56	
	4.2 Malla Vial Arterial - Av. Centenario	1.615,24	
	5 ÁREA NETA URBANIZABLE	150.825,71	95,97%

ÁREA NETA URBANIZABLE	5 ÁREA NETA URBANIZABLE	150.825,71	100,00%
	6 ÁREA BASE CALCULO DE EDIFICABILIDAD -ABE	151.201,99	
	7 ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES. (Sin control ambiental)	147.916,48	
	8 ÁREA CONTROL AMBIENTAL -CA (Av. Centenario)	2.909,23	1,93%
	9 CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (Nota 2)	36.979,12	25,00%
	9.1 Cesión para parques públicos	25.145,80	
	9.1.1 Parque 1	1.841,57	
	9.1.2 Parque 2	1.301,25	
	9.1.3 Parque 3	21.626,70	
	9.1.4 Parque en ZMPA Meandro del Say	376,28	
	9.2 Cesión para equipamientos públicos -CE1	11.833,32	
	10 CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	21.438,49	14,21%
	10,1 Vía 1 (V-4E) Carrera 119	1.588,00	
	10,2 Vía 2 (V-7)	2.189,00	
	10,3 Vía 3 (V-7)	1.847,44	
	10,4 Vía 4 (V-4E)	12.279,00	
	10,5 Vía 5 (Peatonal -VP)	2.094,05	
	10,6 Camino de Salazar KR 123 (V-4) ampliación anden	1.441,00	
	11 TOTAL CESIONES PÚBLICAS (Nota 3)	60.950,56	
	12 ÁREA ÚTIL TOTAL	89.875,15	59,59%

ÁREA ÚTIL TOTAL	12 ÁREA ÚTIL TOTAL	89.875,15	100,00%
	12.1 ÁREA ÚTIL VIS	22.926,76	25,51%
	12.1.1 Manzana 3 - Lote 2	5.639,49	
	12.1.2 Manzana 4	17.287,27	
	12.2 ÁREA UTIL -TIPO 4	66.948,39	74,49%
	12.2.1 Supermanzana 1 -Lote 1	9.388,50	
	12.2.2 Supermanzana 1 -Lote 2	10.058,67	
	12.2.3 Supermanzana 1 -Lote 3	8.968,29	
	12.2.4 Supermanzana 1 -Lote 4	9.600,77	
	12.2.5 Manzana 2	18.813,50	
	12.2.6 Manzana 3 -Lote 1	10.118,66	

Nota 1. Del total del área de la ZMPA del parque ecológico distrital - Humedal Meandro del Say (4.718,95 m2); 3.966,39 m2 se contabilizan como carga general a cambio de mayor edificabilidad, y los restantes 752,56 m2 hacen parte de las cargas locales.

Nota 2. El cumplimiento de la cesión del 17% para parques y el 8% para equipamiento público del plan parcial, se da de la siguiente manera:

	Total área plan parcial (m2)	Participación área
Área base cálculo de cesiones plan parcial	147.916,48	100,00%
Cesión parques públicos*	25.145,80	17,00%
Cesión para equipamientos públicos	11.833,32	8,00%

*La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nota 3. En el total de las cesiones públicas (11), no se contabilizarán las cesiones públicas para parques localizadas en la ZMPA (9.1.4).

PARÁGRAFO. - El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser precisado por incorporaciones topográficas y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma vigente.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 6°.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del plan parcial “El Chanco” se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

COMPONENTE	ÁREA m2
CONTROL AMBIENTAL – CORREDOR ECOLÓGICO VIAL	2.909,23
PARQUE ZONAL – CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO	21.626,70
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS (Parque Ecológico Distrital Humedal Meandro del Say)	4.718,95 (ZMPA) 10.071,19 (Ronda)

ARTÍCULO 7°.- ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO. Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, mediante el radicado SDP n.º 1-2016-00779 del 12 de enero de 2016, se ratifica el concepto CT-56711 de octubre de 2009, en el cual señala que “(...) el polígono del Plan Parcial “El Chanco”, presenta amenaza MEDIA, BAJA E INFERIOR a la baja de inundación por desbordamiento del río Bogotá”.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 8°.- SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local con sus correspondientes perfiles que se encuentran en el ámbito del plan parcial “El Chanco” son los identificados en los Planos n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana–Cuadro General de Áreas” y n.º 2 de 2 “Obras por fuera del plan parcial –Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – Etapas – Detalle y Perfiles Viales”, los cuales hacen parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO. - Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el Decreto Nacional 1077 de 2015. Igualmente deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 9°.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. El trazado de la vía de la malla vial arterial contenida en el área del plan parcial “El Chanco” se identifica en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana–Cuadro General de Áreas” y corresponde a:

VÍA	TIPO	DESDE	HASTA
Avenida Centenario (Dg. 16)	V-1	Carrera 123	Carrera 119

PARÁGRAFO 1º- El ancho mínimo establecido para la vía de la malla vial arterial corresponde al definido en el POT. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que se incorpore al perfil antes indicado áreas adicionales destinadas al transporte de pasajeros y/o carga, en

virtud del presente Decreto Distrital quedan aprobados los ajustes a sus dimensiones según lo consignado en el planteamiento urbanístico del Documento Técnico de Soporte y en la cartografía anexa.

PARÁGRAFO 2º- Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 181 del POT, la vía perteneciente a la malla vial arterial que se identifica en este artículo deberá prever el área de control ambiental, como franja de cesión gratuita y no edificable en un ancho mínimo de diez (10) metros a cada lado de la vía.

PARÁGRAFO 3º- El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

ARTÍCULO 10º.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el ámbito de aplicación del plan parcial *“El Chanco” se encuentran identificadas en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas”*.

PARÁGRAFO 1º- Los perfiles señalados en el presente plan parcial corresponden a los definidos en el Plano n.º 2 de 2 *“Propuesta Urbana – Obras por fuera del plan parcial –Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – Etapas – Detalle – Perfiles Viales”*.

PARÁGRAFO 2º- La Vía peatonal deberá asegurar la articulación adecuada entre los controles ambientales y los andenes de la malla vial arterial, garantizando la continuidad peatonal conforme a los lineamientos de la Guía de Franjas Ambientales de la SDA.

PARÁGRAFO 3º- Durante la ejecución de la licencia de urbanización y como parte de la propuesta de señalización que presente el promotor a la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, se debe incluir la solución semaforizada para la intersección de la Carrera 123 con la Vía 4 (V-4E). Esta Entidad determinará en el análisis que realicé, las características definitivas de la intersección.

PARÁGRAFO 4º- El urbanizador responsable deberá gestionar y garantizar la ejecución de la Carrera 119 entre la Vía 4 (V-4E) y la Avenida Centenario, la cual se localiza por fuera del ámbito del plan parcial. Esta vía garantiza la accesibilidad y mejora la seguridad peatonal y vehicular del futuro desarrollo y su entorno, por lo cual su ejecución hace parte de las cargas locales del proyecto.

PARÁGRAFO 5º- La ejecución de las obras de la malla vial local será concordante con las etapas de

ejecución del plan parcial *“El Chanco”* definidas en el Documento Técnico de Soporte y en el Plano n.º 2 de 2 *“Propuesta Urbana – Obras por fuera del plan parcial –Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – Etapas – Detalle y Perfiles Viales”*, para efectos de cumplir con los términos de movilidad. Lo anterior deberá estar armonizado con las normas y vigencias relacionadas con las etapas urbanísticas aprobadas en las respectivas Licencias de Urbanización.

ARTÍCULO 11º.- ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLO-RUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el plan parcial *“El Chanco”* están definidas en el Plano n.º 1 de 2 *“Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”*, y deberán ejecutarse conforme a las condiciones técnicas de la entidad competente.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 12º.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos en el momento de licenciamiento, bajo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

ARTÍCULO 13º.- REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanización que se otorguen con base en el presente plan parcial, se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

13.1 Sistema de acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial: En el desarrollo del plan parcial deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P. y los respectivos conceptos técnicos emitidos para el plan parcial *“El Chanco”* acordes al Plan de Manejo Ambiental PMA del Humedal Meandro del Say (Resolución Conjunta No. 03 de 2015).

Conforme al Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la SDP y la CAR, el urbanizador responsable deberá instalar dos (2) biofiltros antes de la descarga de aguas lluvias al Humedal Meandro del Say.

13.2 Sistema de energía eléctrica - servicio de alumbrado público - distribución del alumbrado público: En el desarrollo del plan parcial “El Chanco” deberán observarse los lineamientos y condiciones establecidas en el concepto técnico n.º 05547812 emitido por la empresa Codensa S.A. E.S.P. En relación a la línea de alta tensión dicha entidad señala lo siguiente: “(...) se encuentra afectado por una (1) servidumbre de línea de transmisión de energía de 115 KV en circuito doble, por consiguiente, se debe respetar una franja de aislamiento de 10 metros al lado y lado del eje de la línea, área sobre la cual no se permite desarrollar ninguna construcción, ni sembrar árboles de gran altura (...)”.

13.3 Sistema de gas natural - Gas Natural S.A. E.S.P: En el desarrollo del plan parcial “El Chanco” deberán observarse los lineamientos y condiciones del concepto técnico n.º 10150224-222-2016 del 24 de mayo de 2016, emitido por Gas Natural Fenosa S.A. ESP.

13.4 Sistema de telecomunicaciones: En el desarrollo del plan parcial “El Chanco” deberán observar-

se los lineamientos y condiciones previstos en el concepto técnico Oficio AIRP-OIEP 14180-2016 del 10 de agosto de 2016, emitido por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB S.A. E.S.P.

13.5 Sistema para la recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos: Para la instalación de las infraestructuras y equipamientos del servicio público de aseo, se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Maestro Para el Manejo Integral de Residuos Sólidos. El programa de manejo de residuos y escombros antes, durante y después de las obras, deberá asegurar que ninguno de estos materiales llegue al humedal.

PARÁGRAFO.- Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 14º.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas” se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del plan parcial “El Chanco” donde se identifican las cesiones obligatorias para espacio público:

CLASIFICACIÓN	ESCALA	IDENTIFICACIÓN PLANOS	ÁREA m2
Parque	Vecinal	Parque 1	1.841,57
Parque	Vecinal	Parque 2	1.301,25
Parque	Zonal	Parque 3	21.626,70
ZMPA Parque Ecológico Distrital – Humedal Meandro del Say *	N/A	N/A	376,28*
TOTAL			25.145,80

*Corresponde al Curador Urbano garantizar que en las respectivas licencias se concrete el área total de parque en ZMPA equivalente a 752,56 m2, según lo establecido en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, dando así cumplimiento a la proporción 1 a 2 de traslado establecida en el literal d, del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

PARÁGRAFO 1º- El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

PARÁGRAFO 2º- El parque zonal generado por el plan parcial “El Chanco” identificado como Parque 3 en el plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, deberá contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y siguientes del POT y en el Decreto Distrital 134 de 2017 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Los parques vecinales generados por el presente plan parcial, deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del POT.

PARÁGRAFO 3º- El proyecto debe garantizar que el Parque n.º 3 que colinda con la ZMPA se integre totalmente con los diseños y obras que lleven a cabo las entidades pertinentes, como medida para garantizar la conectividad natural con el Humedal Meandro del Say y así contribuir a los procesos de restauración ecológica del área.

ARTÍCULO 15º.- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial “*El Chanco*” debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

- 15.1** El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes, la Cartilla del Mobiliario Urbano, la Guía Técnica Para El Manejo de Franjas de Control Ambiental y las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.
- 15.2** El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.
- 15.3** Los desarrolladores del plan parcial deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del

numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.

15.4 El plan parcial debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

15.5 Los desarrolladores del plan parcial deberán garantizar que se mantenga como mínimo el 70% de las zonas de cesión verdes arborizadas y de las zonas endurecidas no menos de un 10% en materiales permeables.

15.6 En el diseño e intervenciones autorizadas sobre la Estructura Ecológica Principal, que no están relacionadas con el Humedal Meandro del Say (el cual se rige por el Plan de Manejo Ambiental), y el Sistema de Espacio Público del presente plan parcial, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables que serán arborizadas por el urbanizador responsable. En el caso del Parque Zonal dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Director.

ARTÍCULO 16º.- CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisado por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial “*El Chanco*” generará la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO (Metodología del art. 17 del Decreto Distrital 436 de 2006)	
ITEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas	4.065
Habitantes promedio por Vivienda. Factor 3.44 h/Viv. (Según censo DANE 2005)	3.44 hab./ vivienda
Número de Habitantes Plan Parcial	13.983 habitantes
Estándar Zonas Verdes exigidas por Habitante	4 M2/hab.
Total de Zonas Verdes Exigidas	55.932,00 m2
Total de Zonas Verdes Propuestas (Control Ambiental y Parques)	28.055,03 m2
Déficit de zonas verdes a compensar mediante pago en dinero al Fondo Compensatorio del Instituto Distrital de Recreación y Deporte-IDRD (Art. 17 Decreto Distrital 436 de 2006)	27.876,97 m2

PARÁGRAFO 1º- La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda Tipo 4 y VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006.

PARÁGRAFO 2º- La compensación para el cumplimiento del estándar de espacio público se realizará en el marco de lo establecido en el numeral 3 literal b numeral I del artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006 y su pago en dinero se efectuará al Fondo “*Cuenta para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos*”, adscrito al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD según lo establecido por los Decretos Distritales 323 de 2004 modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 y las demás normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3º- El número de viviendas que se concrete en las licencias respectivas, no podrá superar el índice de construcción máximo autorizado para los distintos tipos de vivienda, garantizando en todo caso los metros cuadrados de espacio público adicional generado. Si en la etapa de construcción se supera el número de viviendas señalado en el cuadro anterior, se deberá realizar la compensación correspondiente, según lo establecido en el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006.

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 17º.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. El área de cesión de suelo destinada a equipamiento comunal público del plan parcial “*El Chanco*” está señalada en el cuadro de áreas y en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas*”. El área establecida como cesión para

equipamiento comunal público está compuesta por un (1) globo de terreno que suma un área total de 11.833,32 m2.

PARÁGRAFO 1º- Los sectores de Bienestar Social, Defensa y Justicia y Recreación y Deporte, están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal y zonal en la zona de cesión para equipamiento comunal público del plan parcial “*El Chanco*”, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en su concepto técnico n.º 3-2011-16126 del 27 de diciembre de 2011.

PARÁGRAFO 2º- En el evento en que en el área correspondiente a la cesión para equipamiento público se desarrollen usos dotacionales de escala urbana o metropolitana, deberá adelantarse el respectivo Plan de Implantación conforme a lo señalado en el Decreto Distrital 1119 de 2000, dando cumplimiento a los índices establecidos en el Decreto Distrital 120 de 2018 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

PARÁGRAFO 3º- El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 18º.- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el plan parcial “*El Chanco*” y las manzanas descritas en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas*” son los siguientes:

Etapas	MANZANAS Y SUPERMANZANAS	ÁREA DE ACTIVIDAD Y ZONA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
1	Manzana 2 Manzana 3 Manzana 4	Área Urbana Integral – Zona de servicios e industria	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de Interés Social – VIS: En la Manzana 4 y Lote 2 de la Manzana 3. Vivienda Tipo 4: En la Manzana 2 y Lote 1 de la Manzana 3.	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana) En las manzanas 2 y 3 los usos complementarios solo se permitirán frente a la Vía 5 peatonal.
2	Supermanzana 1 Lotes 1,2,3 y 4	Área Urbana Integral – Zona de servicios e industria	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda Tipo 4	Comercio zonal (En locales en primer piso sin superar 2000 m2 por lote), localizado frente a los Parques 1 y 2

PARÁGRAFO 1º- Los espacios de las viviendas deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del POT en materia de habitabilidad; asimismo el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15.00 m2. Todas las manzanas que cuentan con uso residencial se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar.

PARÁGRAFO 2º- En la manzana 4 colindante con la ZMPA del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say, se deberá prever un aislamiento de 15 metros, como se señala en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, para garantizar la continuidad de la zona de amortiguamiento con este elemento de la Estructura Ecológica principal, de acuerdo con el lineamiento establecido por la SDA en el concepto técnico n.º 1-2016-41325 del 23 de agosto de 2016.

ARTÍCULO 19º.- SUBDIVISIÓN ESPACIAL. De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del POT, y tal como consta en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana -Cuadro General Áreas”, el área útil del plan parcial delimitada, se encuentra subdividida así:

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES		
IDENTIFICACIÓN		Área (m2)
SUPERMANZANA 1	Lote 1 – Tipo 4	9.388,50
	Lote 2 – Tipo 4	10.058,67
	Lote 3 – Tipo 4	8.968,29
	Lote 4 – Tipo 4	9.600,77
MANZANA 2 – Tipo 4		18.813,50
MANZANA 3	Lote 1– Tipo 4	10.118,66
	Lote 2 – VIS	5.639,49
MANZANA 4 - VIS		17.287,27

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES	
IDENTIFICACIÓN	Área (m2)
AREA SUELO ÚTIL TOTAL	89.875,15
AREA SUELO ÚTIL VIS	22.926,76
AREA SUELO ÚTIL TIPO 4	66.948.39

PARÁGRAFO. - El área de las manzanas aquí señaladas es aproximada y podrá ser objeto de precisiones en la correspondiente licencia de urbanización.

ARTÍCULO 20º.- NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS. Además de las normas establecidas en el presente decreto, la construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004, las definiciones contenidas en el Decreto Distrital 080 de 2016 y demás normas complementarias.

CAPÍTULO II
NORMAS DE EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 21º.- ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La edificabilidad será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos, según rango de edificabilidad y cumpliendo con los estándares de habitabilidad, de conformidad con el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del POT.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda y usos complementarios en la única Unidad de Gestión del plan parcial “El Chanco”, resultará de la aplicación de las normas volumétricas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, y en ningún caso podrá ser superior a 0.28 sobre el área neta urbanizable (área base cálculo de edificabilidad) proporcional de cada manzana útil.

Los índices de construcción para cada manzana del plan parcial “El Chanco” son los siguientes:

SUPERMANZANA MANZANAS	PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. Resultante + I.C. Adicional)
Supermanzana 1 Lotes 1,2,3 y 4	Vivienda Tipo 4	1,2	2.2
	Comercio zonal	0.4	2.2
Manzana 2	Vivienda Tipo 4	1,2	1.75
Manzana 3 Lote 1	Vivienda Tipo 4	1,2	1.75
Manzana 3 Lote 2	Vivienda VIS	0,8	1.75
Manzana 4	Vivienda VIS	0.8	1.75

Nota. El área destinada a los usos complementarios (comercio vecinal manzanas 2, 3 y 4) se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados en este artículo para la Unidad de Gestión se entienden como finales.

ARTÍCULO 22°.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el plan parcial “El Chanco” corresponde a un área total construida de 293.384,06 m2 distribuida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, indicadas en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas” así:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			Área Útil (m2)	Área Base Calculo de edificabilidad (m2)	Área Total Construida (m2)
G	MZ 2	Vivienda Tipo 4	18.813,50	31.651,00	55.389,25
	MZ 3 -Lote 1	Vivienda Tipo 4	10.118,66	17.023,19	29.790,58
	MZ 3 -Lote 2	VIS	5.639,49	9.487,63	16.603,35
	MZ 4	Vivienda VIS	17.287,27	29.083,34	50.895,85
	SMZ - Lotes 1,2,3 y 4	Vivienda Tipo 4	38.016,23	63.956,83	140.705,03
TOTAL			89.875,15	151.201,99	293.384,06

PARÁGRAFO. - Para efectos de la aplicación del índice de construcción, se entiende área total construida la definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

ARTÍCULO 23°.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima de área para equipamiento comunal privado para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales con más de 800 m2 de área construida, salvo los proyectos con uso dotacional educativo y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, es la prevista por los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 327 de 2004.

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 24°.- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del plan parcial “El Chanco” son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

ARTÍCULO 25°.- CERRAMIENTOS. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1,20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.

Con la expedición de la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales, los cuales se permiten para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.

No se permiten cerramientos de ningún tipo en las zonas de cesión pública, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial.

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 26°.- ESTACIONAMIENTOS. El plan parcial “El Chanco” está localizado en la zona de demanda de estacionamientos Zona D –Demanda Baja, de conformidad con el Plano n.º 29 “Zonas normativas por demanda de estacionamientos” del Decreto Distrital 190 de 2004. Por lo tanto, en las licencias de construcción se deberán prever los cupos de estacionamiento correspondientes a los usos propuestos, de acuerdo con las exigencias del Cuadro Anexo n.º 4 del POT y demás normas aplicables sobre la materia.

PARÁGRAFO 1º- Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 1108 de 2000 o la norma que lo modifique derogue o sustituya, para todos los usos del presente decreto.

PARÁGRAFO 2º- De acuerdo con lo establecido en la nota general uno (1) del Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 080 de 2016, para todos los usos se deberá prever un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, atendiendo lo dispuesto en el literal a) del numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016.

PARÁGRAFO 3º- Para todos los usos se deberá prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida por cada treinta (30) estacionamientos privados y de visitantes. Cuando los estacionamientos exigidos sean menores a treinta (30), se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO V VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 27°.- PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIS. Según lo establecido en el Decreto Nacional 4259 de 2007, norma aplicable al plan parcial “*El Chanco*” conforme a la Resolución 1284 de 2010 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, el presente plan parcial destina un área mínima equivalente al 25% del suelo útil para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) de la siguiente manera:

Área útil total del Plan Parcial (m2)	Área útil mínima destinada para VIS dentro del plan parcial (m2)	Área útil destinada por el plan parcial para el cumplimiento de la destinación del desarrollo de programas de VIS
89.875,15	22.468,78	22.926,76 m2 (Localizado en la MZ 3-Lote 2 y MZ 4)

ARTÍCULO 28°.- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MISMO PROYECTO. El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumple en el mismo proyecto del plan parcial “*El Chanco*” en el Lote 2 de la Manzana 3 y en la Manzana 4, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Nacional 4259 de 2007. La localización de este suelo se señala en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas*”.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

ARTÍCULO 29°.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL DISTRITAL. Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el plan parcial concertados con la autoridad ambiental distrital, son los contenidos en el Acta de Concertación del 30 de mayo de 2017 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación, así como la Resolución n.º 01182 del 02 de junio de 2017 de la SDA, que hacen parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 1.

ARTÍCULO 30°.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL REGIONAL. Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el plan parcial concertados con la autoridad ambiental regional, son los contenidos en el Acta de Concertación del 19 de abril de 2018 suscrita entre la Secretaría Distrital

de Planeación y la Corporación Autónoma Regional – CAR, así como la Resolución n.º 1676 del 20 de junio de 2018 expedida por la Corporación, que hacen parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 2.

PARÁGRAFO 1°- Teniendo en cuenta que el plan parcial contiene áreas correspondientes a ZMPA y ronda del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say, en el desarrollo del plan parcial deben observarse los lineamientos y usos permitidos establecidos en la Resolución Conjunta CAR – SDA n.º 03 de 2015, por la cual se adoptó el Plan de Manejo Ambiental.

PARÁGRAFO 2°- El seguimiento y control del cumplimiento de los asuntos ambientales en el suelo de su jurisdicción se realizará por parte de la CAR a través de la Dirección Regional Bogotá La Calera – DBRC o la dependencia que haga sus veces. No obstante, es obligación del desarrollador del proyecto presentar ante la Comisión Conjunta (CAR y SDA) un programa de ejecución con las medidas para garantizar la minimización de contaminantes en el ecosistema del Humedal Meandro del Say, por el desarrollo y construcción del plan parcial, así como informes que demuestren el cumplimiento de los asuntos concertados contenidos en el Anexo n.º 2 del presente Decreto.

TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 31°.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el presente plan parcial establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Por lo tanto, en el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del propietario del predio incluido en el ámbito de aplicación del plan parcial “*El Chanco*”.

PARÁGRAFO. - Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del inmueble que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 32°.- CARGAS LOCALES. En el plan parcial “*El Chanco*” las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales

intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Asimismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

De conformidad con lo establecido por el artículo 35 del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen las siguientes cesiones de suelos para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, las cuales deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexa.

Cesión Suelo Cargas Locales	Área (m2)
Malla Vial Intermedia y Local	21.438,49
Cesión de Suelo para Parques*	25.145,80
Cesión de Suelo para Equipamientos Públicos	11.833,32
Control Ambiental	2.909,23
Total	61.326,84

*La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

En el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del plan parcial se incluyen como cargas locales adicionales, las obras localizadas por fuera del ámbito que corresponden a parte de la Carrera 119 y el andén y ciclorruta sobre la Carrera 123, las cuales se encuentran señaladas en el Plano n° 2 de 2 “*Propuesta Urbana – Obras por fuera del plan parcial – Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – Etapas – Detalle y Perfiles Viales*”.

PARÁGRAFO. - Las cargas locales dentro y fuera del ámbito del plan parcial se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y hecho la entrega material del suelo a satisfacción al DADEP o la entidad competente. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

ARTÍCULO 33°.- CARGAS GENERALES. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización,

participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

El artículo 14 del Decreto Distrital 436 de 2006, establece el listado de las cargas urbanísticas generales que serán distribuidas entre los propietarios del suelo urbano y de expansión sujeto al tratamiento de desarrollo, dentro de las cuales no se encuentran la Avenida Centenario - Calle 13 y parte del Sistema de Áreas Protegidas - Zona de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say. No obstante, el artículo 24 del Decreto ibídem prevé que los elementos de carga general no contemplados en su artículo 14, puedan ser objeto de cesión adicional a cambio de edificabilidad.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito geográfico del plan parcial corresponden a los elementos de la malla vial arterial y la estructura ecológica principal, que se indican en la siguiente tabla:

SUELO CARGAS GENERALES	ÁREA (M²)
Malla vial arterial (Avenida Centenario – Calle 13)	1.615,24
Estructura Ecológica Principal - ZMPA Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say*	3.966,39
Total	5.581,63 m2

*Del total del área de la ZMPA del Parque Ecológico Distrital - Humedal Meandro del Say (4.718,95 m2); 3.966,39 m2 se contabilizan como carga general a cambio de mayor edificabilidad, y los restantes 752,56 m2, hacen parte de las cargas locales.

ARTÍCULO 34°.- CUMPLIMIENTO DEL PAGO COMPENSATORIO POR ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO. De acuerdo con lo indicado en el artículo 16 del presente decreto, el estándar de espacio público exigido para el plan parcial es de 55.932,00 m2 destinados a zonas verdes, de los cuales 28.055,03 m2 se encuentran en el ámbito del proyecto, por ende el remanente de 27.876,97 m2 serán pagados al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Publica para Parques y Equipamientos a cargo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, en los términos de que trata el artículo 10 del Decreto Distrital 323 de 2004.

PARÁGRAFO 1°- El valor a compensar por cada metro cuadrado de espacio público será de \$760.277 pesos colombianos de diciembre de 2016, el cual deberá actualizarse con base al IPC del mes anterior al momento del cumplimiento de su obligación.

PARÁGRAFO 2º- El cumplimiento del pago compensatorio por estándar de espacio público deberá hacerse efectivo con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción, conforme a lo señalado por el artículo 28 del Decreto Distrital 436 de 2006.

ARTÍCULO 35º.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. La edificabilidad resultante asociada a los produc-

tos inmobiliarios que se desarrollarán en la única unidad de gestión, garantiza el aporte de la cesión de suelo para componentes de carga general según lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el plan parcial “*El Chanco*” es de 13.987,97 m2 conforme se muestra en la siguiente tabla:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			Área Base cálculo Edificabilidad	I.C Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (m2/ha. ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por I.C. Resultante (m2)
UG	MZ 2	Vivienda Tipo 4	31.651,00	1,2	1.250	3.956,38
	MZ 3	Vivienda V.I.S	9.487,63	0,8	-	0,00
		Vivienda Tipo 4	17.023,19	1,2	1.250	2.127,90
	MZ 4	Vivienda V.I.S	29.083,34	0,8	-	0,00
	SMZ 1	Vivienda Tipo 4	60.320,47	1,2	1.250	7.540,06
		Comercio zonal	3.636,36	0,4	1.000	363,64
TOTAL			151.201,99			13.987,97

ARTÍCULO 36º.- EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el plan parcial “*El Chanco*” establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 27.959,67 m2, conforme se muestra en la siguiente tabla:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			Área Base cálculo Edificabilidad	Índice de Construcción Final	Índice de Construcción Resultante	Índice de Construcción Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional (m2)
UG 1	MZ 2	Vivienda Tipo 4	31.651,00	1,75	1,2	0,55	4,8	3.626,68
	MZ 3	Vivienda V.I.S	9.487,63	1,75	0,8	0,95	4,8	1.877,76
		Vivienda Tipo 4	17.023,19	1,75	1,2	0,55	4,8	1.950,57
	MZ 4	Vivienda V.I.S	29.083,34	1,75	0,8	0,95	4,8	5.756,08
	SMZ 1	Vivienda Tipo 4	60.320,47	2,20	1,2	1,00	4,8	12.566,76
		Comercio zonal	3.636,36	2,20	0,4	1,80	3,0	2.181,82
TOTAL			151.201,99					27.959,67

PARÁGRAFO 1º- Para concretar y acceder a la edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de la cesión adicional de suelo que permita acceder a esta mayor edificabilidad, autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, ya sea mediante la cesión de suelo o pago compensatorio.

PARÁGRAFO 2º- Si con posterioridad a la adopción del presente plan parcial se pretende acceder a una edificabilidad adicional a la autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios del presente decreto, se requerirá adelantar la modificación del plan parcial.

ARTÍCULO 37°.- CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de

cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el plan parcial “El Chanco” son las siguientes:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	Total obligación suelo carga general (m2)
UG 1	MZ 2	Vivienda Tipo 4	3.956,38	3.626,68	7.583,05
	MZ 3	Vivienda V.I.S	0	1.877,76	1.877,76
		Vivienda Tipo 4	2.127,90	1.950,57	4.078,47
	MZ 4	Vivienda V.I.S	0	5.756,08	5.756,08
	SMZ 1	Vivienda Tipo 4	7.540,06	12.566,76	20.106,82
		Comercio zonal	363,64	2.181,82	2.545,45
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)			13.987,97	27.959,67	41.947,64
Total Área de Carga Geográfica en Plan Parcial (m2)					5.581,63
Malla Vial Arterial					1.615,24
Estructura Ecológica Principal (ZMPA)					3.966,39
Área de suelo faltante para cargas generales					36.366,01

ARTÍCULO 38°.- MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES. El reparto de cargas y beneficios del plan parcial “El Chanco” arroja un total de 41.947,64 m2 de área de suelo requerida para cargas generales, de los cuales 5.581,63 m2 se ubican dentro del plan parcial y los 36.366,01 m2 faltantes, podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

38.1 Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general por fuera del Plan Parcial: Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 14 y el parágrafo 2 del artículo 24 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por consiguiente, en caso que el propietario y/o urbanizador identifique otro suelo de carga general por fuera del plan parcial, se podrá aplicar el traslado de la obligación de carga general, de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 26 del Decreto ibídem.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 545 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

PARÁGRAFO. - En los términos del artículo 28 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cumplimiento de la obligación, en cualquiera de sus modalidades, deberá hacerse efectiva con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción.

38.2 Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado al fondo cuenta del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para pago compensatorio: En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el plan parcial, para el pago compensatorio de cargas generales se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este orden, se deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la liquidación del valor del pago compensatorio en relación con los metros cuadrados objeto de la obligación de suelo de carga general.

Para tal efecto, el propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago compensatorio al fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en los términos de los Decretos Distritales 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

PARÁGRAFO.- Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas a carga general de que trata el presente numeral, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$432.448 pesos colombianos de diciembre de 2016, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior del momento del cumplimiento de la obligación.

ARTÍCULO 39°.- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios en el plan parcial “El Chanco” se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que

son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo con los usos autorizados en este plan parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Producto Inmobiliario Tipo	Área Base Cálculo de Edificabilidad	I.C Resultante	Área Construida Resultante	I.C. Final	Área Construida Total
Vivienda Tipo 4 (1.75)	48.674,19	1.2	58.409,03	1,75	85.179,83
Vivienda Tipo 4 (2.20)	60.320,47	1,2	72.384,56	2,20	132.705,03
Vivienda V.I.S	38.570,97	0.8	30.856,78	1,75	67.499,20
Comercio Zonal	3.636,36	0.4	1.454,55	2,20	8.000,00
TOTAL	151.201,99		163.104,91		293.384,06

Nota. El área construida y las cesiones de suelo para cargas generales, se obtienen a partir del área base cálculo de edificabilidad (ver cuadro de áreas).

PARÁGRAFO. - En el evento que no se desarrolle la edificabilidad máxima señalada en el artículo anterior, la obligación de carga general por edificabilidad adicional podrá calcularse en función de los metros cuadrados de edificabilidad adicional a licenciar. Para tal efecto, el Curador Urbano validará el cumplimiento efectivo de la cesión de suelo de carga general en el trámite de la licencia correspondiente, aplicando un factor de 0,21 m2 de cesión de suelo de carga general por cada metro cuadrado construido adicional en el uso de vivienda y para otros usos de 0,33 m2 de cesión de suelo de carga general por cada metro cuadrado construido adicional. Estos factores se sustentan en el Documento Técnico de Soporte.

CAPÍTULO II GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 40°.- UNIDAD DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial “El Chanco” se desarrollará en una (1) unidad de gestión urbanística. La unidad de gestión es la indicada en el Plano n.º 2 de 2 “Propuesta Urbana – Obras por fuera del plan parcial –Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – etapas – Detalle – Perfiles Viales”, para lo cual deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 190 de 2004, las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente plan parcial, incluirán las obligaciones urbanísticas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 41°.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del plan parcial “El Chanco” y el cumplimiento de

los lineamientos viales y de transporte incluyendo los modos no motorizados, las etapas de desarrollo están identificadas en el Plano n.º 2 de 2 “Propuesta Urbana – Obras por fuera del plan parcial –Unidad de Gestión – Cargas Urbanísticas – Etapas – Detalle – Perfiles Viales”.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 42°.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

42.1 Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

42.2 Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD.

42.3 Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

42.4 Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

42.5 Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.

42.6 La obligación derivada del pago compensatorio ante el IDRD para el cumplimiento del estándar de espacio público, hace parte de las obligaciones del urbanizador de la Unidad de Gestión, conforme a lo indicado en el artículo 16 del presente decreto.

42.7 Realizar la adquisición y cesión de suelos y/o pago al Fondo Compensatorio del Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD de las cesiones adicionales de suelo de carga general, en los términos del artículo 29 y 30 del Decreto Distrital 436 de 2006.

42.8 En cumplimiento del artículo 15 del Decreto Distrital 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2011 deberá ser presentada la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, y zonas verdes en general, para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. Lo anterior deberá ser elaborado y ejecutado por el urbanizador teniendo en cuenta los criterios definidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007 y por el Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital Humedal Meandro del Say.

42.9 Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acta de Concertación de los Asuntos Ambientales del 30 de mayo de 2017 suscrita entre la SDA y la SDP, y la Resolución n.º 01182 del 02 de junio de 2017 de la SDA. Así como al Acta de Concertación de los Asuntos Ambientales del 19 de abril de 2018 suscrita entre la CAR y la SDP, y la Resolución n.º 1676 del 20 de junio de 2018 de la CAR.

42.10 El urbanizador deberá adelantar el trámite para la aprobación del Plan Director para el Parque de

Escala Zonal identificado como “Parque 3”, en el marco de lo establecido en el artículo 252 del POT, el literal b) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017.

42.11 En cumplimiento del Análisis de Movilidad que hace parte del Documento Técnico de Soporte del presente plan parcial, el Urbanizador deberá garantizar las siguientes medidas:

42.11.1 Para la puesta en operación de la infraestructura de la Etapa 1, de mantenerse la sección transversal de la Avenida Centenario, ajustar el plan de señales de los equipos de control semafórico de las Carreras 120 y 123, gestionando las respectivas autorizaciones ante la Secretaría Distrital de Movilidad.

42.11.2 Para la movilidad vehicular en la Etapa 2, se deberá gestionar y construir la Carrera 119, que permitirá conectar al plan parcial con la Avenida Centenario por el sector oriental del predio, de tal manera que los futuros habitantes del proyecto podrán acceder por esta nueva vía, disminuyendo la carga vehicular de la Carrera 123.

42.11.3 Los accesos a las manzanas, se deberán ajustar a lo señalado en el Análisis de Movilidad que hace parte del Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

42.11.4 Se deben instalar reductores de velocidad tipo trapezoidal o pompeyano en la intersección de la Vía 3 (V-7) con la Vía 4 (V-4E), y en la intersección de la Vía 4 (V-4E) con la Vía 5 peatonal, gestionando las respectivas autorizaciones ante la SDM.

42.11.5 Instalar dispositivos de regulación de tránsito al interior de la intersección de la Vía 4 (V-4E) con la Vía 3 (V-7), con el fin de garantizar la separación de los flujos vehiculares, sobre el reductor de velocidad tipo trapezoidal o pompeyano.

42.11.6 Localizar mobiliario para un paradero del SITP, sobre la Carrera 123 en la intersección con la Vía 5 Peatonal, conforme al concepto favorable que emita la SDM.

42.12 El propietario deberá empujarse y mantener el área correspondiente a la servidumbre de la línea de alta tensión señalada en el Plano n.º 1 de 2 Plano “Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas”, sobre esta área no se permite desarrollar ninguna construcción, ni sembrar árboles de gran altura (3 metros).

42.13 Adelantar las obras, en caso de que se requiera

ra el respectivo Plan de Manejo Arqueológico en las condiciones que determine el ICANH.

42.14 Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

PARÁGRAFO 1º- Estas obligaciones se entenderán incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

PARÁGRAFO 2º- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del ámbito de aplicación del plan parcial “*El Chanco*” o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 43º.- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial, NO se configuran hechos generadores de plusvalía tal como lo señala el “*Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 21 de Agosto de 2017*” elaborado por la Dirección de Planes Parciales.

ARTÍCULO 44º.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la modificación del presente plan parcial se tendrá en cuenta lo dispuesto por el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en armonía con el artículo 180 del Decreto Ley Nacional 019 de 2012.

ARTÍCULO 45º.- REMISION A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006, 080 de 2016 y demás disposiciones que los modifiquen deroguen o sustituyan.

ARTÍCULO 46º.- INCORPORACIÓN EN LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geo-

gráfica Corporativa relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

ARTÍCULO 47º.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.

El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de quince (15) años. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá, D.C., a los doce (12) días del mes de octubre de dos mil dieciocho (2018).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretaria Distrital de Planeación

