

DECRETO DE 2018

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto Número 829 (Diciembre 27 de 2018)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado “La Arboleda”, ubicado en la localidad de San Cristóbal y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.
En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en 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 Único Reglamentario 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 describe 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 388 de 1997, 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 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 cons-*

trucción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)”.

Que el POT asignó el Tratamiento de Desarrollo al predio objeto del Plan Parcial “La Arboleda” y el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial, y el Decreto Distrital 407 de 2004 por medio del cual se reglamentó la UPZ n.º 50 – La Gloria, precisó que al predio objeto del presente instrumento le corresponde el Área de Actividad Residencial – Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

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 conjuntos 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 que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo además la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que el Plano Anexo n.º 1 del Decreto Distrital 436 de 2006 denominado *“DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE PLANES PARCIALES Y SUELOS PERTENECIENTES A ELEMENTOS DE CARGAS GENERALES* contiene la delimitación preliminar del Plan Parcial “La Arboleda”, 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 dispone 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 conforme a lo anterior, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación a través del proceso institucional MP-D 157 adelantó la revisión de la delimitación preliminar del Plan Parcial “La Arboleda”, que concluyó con el Documento Técnico de Soporte de noviembre de 2016, según el cual el área objeto de estudio no colinda con áreas consolidadas y deberá desarrollarse utilizando el instrumento de plan parcial conforme a lo señalado por el numeral 2.2.3 del

artículo 2.2.2.1.4.1.3 “Condiciones para adelantar la actuación de urbanización” del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual establece que: (...) Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2., sólo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9 de la Ley 388 de 1997. No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2”.

Por su parte el parágrafo 2 del artículo ídem, establece que “(...) También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo del presente decreto que hace referencia a los planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental”, razón por la cual en atención a las condiciones de amenaza por remoción en masa y la existencia de elementos de la estructura ecológica principal que presenta el área, se hace necesario adoptar el instrumento de plan parcial.

Que el Decreto Único Reglamentario 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, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.

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

1. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

Conforme a lo previsto por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, mediante radicado n.º 1-2017-09279 del 20 de febrero de 2017, el arquitecto Julio Figueroa Meluk actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. identificada con NIT 800.142.383-7 como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso La Arboleda Fidubogotá S.A. con NIT 830.055.897-7,

propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50S-40612384, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial “La Arboleda”.

Mediante radicado n.º 2-2017-07913 del 24 de febrero de 2017, entregado el 27 de febrero del mismo año al destinatario, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó al apoderado los documentos faltantes para cumplir con el lleno de los requisitos previstos en el artículo 2.2.4.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, advirtiéndole al solicitante el término de un (1) mes para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 – CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Por medio del radicado n.º 1-2017-15708 del 24 de marzo de 2017, el apoderado solicitó prórroga por el término de un (1) mes para aportar la documentación requerida, dicha solicitud fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado n.º 2-2017-15262 del 06 de abril de 2017.

Bajo los radicados n.os 1-2017-17775 del 4 de abril de 2017, 1-2017-18658 del 10 de abril de 2017 y 1-2017-20836 del 24 de abril de 2017, el señor Julio Figueroa Meluk dio respuesta al requerimiento y allegó los documentos faltantes de la formulación del Plan Parcial “La Arboleda”.

Con el oficio n.º 2-2017-18869 del 3 de mayo de 2017, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó al apoderado dentro del trámite, que la formulación presentada para el Plan Parcial “La Arboleda” se encontraba completa y en consecuencia se iniciaba el proceso de revisión de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

2. Revisión de la formulación del plan parcial.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó concepto técnico a dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo del plan parcial, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2017-17766	26/04/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2017-17767	26/04/2017	Instituto de Desarrollo Urbano
2-2017-17768	26/04/2017	Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER
2-2017-17769	26/04/2017	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2017-17770	26/04/2017	Secretaría Distrital de Ambiente

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2017-17771	26/04/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB E.S.P.
2-2017-17773	26/04/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB
2-2017-17774	26/04/2017	Codensa S.A. E.S.P.
2-2017-17775	26/04/2017	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD
3-2017-06458	27/04/2017	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
		Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
		Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
		Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP

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

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
2-2017-20336	10/05/2017	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2017-25382	12/05/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.A.B - E.S.P.
1-2017-45621	16/08/2017	
1-2017-48737	31/08/2017	
1-2017-52614	18/09/2017	
1-2017-54800	28/09/2017	
1-2018-02581	19/01/2018	
S-2018-104588	10/04/2018	
1-2017-25411	15/05/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB
1-2017-26659	19/05/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2017-44013	09/08/2017	Secretaría Distrital de Ambiente
1-2018-46180	15/08/2018	
3-2017-09380	15/06/2017	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
1-2017-28155	20/06/2017	Secretaría Distrital de Movilidad
1-2017-53466	21/03/2017	
1-2017-27252	23/05/2017	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD
1-2017-37873	13/07/2017	Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER
1-2017-27537	24/05/2017	Codensa S.A. E.S.P.
3-2017-09225	13/06/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
1-2017-52257	15/09/2017	Instituto de Desarrollo Urbano
3-2017-09533	16/06/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP
3-2017-15986	27/09/2017	

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial “La Arboleda” a través del radicado n.º 2-2017-57912 del 20 de octubre de 2017, entregado el 24 de octubre de 2017, advirtiendo al solicitante el término de un (1) mes para dar respuesta a los requerimientos so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Mediante radicado n.º 1-2017-65292 del 23 de noviembre de 2017 y dentro de los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, el apoderado de la actuación administrativa solicitó prórroga para dar respuesta al requerimiento, la cual fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación según consta en el oficio n.º 2-2017-65600 del 29 de noviembre de 2017.

Conforme a lo anterior, a través del radicado n.º 1-2017-70909 del 26 de diciembre de 2017, el apoderado dio respuesta al requerimiento de observaciones de la Secretaría Distrital de Planeación, y radicó la formulación ajustada del Plan Parcial “La Arboleda”.

La formulación ajustada del Plan Parcial “La Arboleda” fue remitida por correo electrónico a todos los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales (Decreto Distrital 380 de 2010), con el fin que estos verificaran, en el marco de sus competencias, el cumplimiento de las observaciones realizadas, y emitieran su concepto definitivo respecto del proyecto.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de Plan Parcial “La Arboleda” adelantó la fase de “Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial”, con el fin de dar a conocer la propuesta de plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación: Realizada mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 5 de abril de 2018, en la cual se informó de la presentación de formulación del Plan Parcial “La Arboleda” e invitó a la jornada de socialización del mismo.

3.2. Diario de amplia circulación: Realizada mediante anuncio en el inserto Asuntos Legales del diario “La República” con fecha de publicación del 1 de abril de 2018.

3.3. Convocatoria: Mediante comunicaciones con radicado SDP n.º 2-2018-12511 del 15 de marzo de 2018, 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 A&V EXPRESS S.A.

3.4. Jornada de socialización: Se llevó a cabo el día viernes 6 de abril de 2018 en el predio con nomenclatura Carrera 15 Este No. 47-02 Sur desde las 9:00 am.

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 575 del 30 de abril de 2018 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “La Arboleda”, ubicado en la Localidad de San Cristóbal” suscrita por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Resolución de viabilidad.

En razón a que el proyecto del Plan Parcial “La Arboleda” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con los conceptos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación consultadas, cumple con la normatividad contenida en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y sus normas reglamentarias, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 27 de abril de 2018, donde los miembros 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 575 del 30 de abril de 2018 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “La Arboleda”, ubicado en la Localidad de San Cristóbal”.

5. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Plan Parcial “La Arboleda” es objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de las situaciones previstas por los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto, siendo estas:

“(…) 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 relacionados con las mismas.”.

Para tal efecto, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante el radicado n.º 2-2018-30057 del 29 de mayo de 2018, la documentación señalada por el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, relacionada con el Plan Parcial “La Arboleda”.

Mediante Acta del 12 de julio de 2018, la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial “La Arboleda”, y por medio de la Resolución n.º 02241 del 16 de julio de 2018 la Secretaría Distrital de Ambiente declaró concertados los asuntos ambientales del plan parcial en lo de su competencia.

6. 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 “La Arboleda” 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 31 de julio de 2018.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 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 “La Arboleda”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I ADOPCIÓN, DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS

ARTÍCULO 1°.- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Desarrollo “La Arboleda” ubicado en la localidad de San Cristóbal, según los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2°.- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial “La Arboleda” está delimitado tal y como se indica en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas”.

El plan parcial está conformado por un predio identificado así:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
KR 15 Este 47 02 Sur	AAA0238ECYN	050S-40612384

ARTÍCULO 3°.- 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	Unidad de Gestión, Etapa de Desarrollo, Asignación de Cargas Urbanísticas, Deslinde, Perfil Vial y Detalles de Radios de Giro.
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.

DOCUMENTO	CONTENIDO
Anexo n.º 1	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación del 12 de julio de 2018 y Resolución n.º 02241 del 16 de julio de 2018 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

ARTÍCULO 4°.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

Son objetivos del Plan Parcial “La Arboleda” los siguientes:

4.1. Objetivos generales.

4.1.1. Proporcionar las bases del ordenamiento físico necesarias para orientar las acciones requeridas para desarrollar urbanísticamente el predio objeto del plan.

4.1.2. Contribuir a la generación de un sistema amplio y continuo de áreas verdes de uso público, con vegetación adecuada para mejorar las calidades ambientales y paisajísticas del sector, en concordancia con los objetivos y estrategias establecidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 para la Estructura Ecológica Principal.

4.1.3. Buscar mediante la ubicación de espacios libres y construidos, un desarrollo ambiental y espacialmente equilibrado.

4.1.4. Mejorar las condiciones de habitabilidad de los actuales ocupantes del sector y lograr un desarrollo con altos índices de calidad de vida para residentes y futuros usuarios.

4.1.5. Lograr la integración del área objeto del plan con los Sistemas Generales Urbanos que definen el ordenamiento del territorio de conformidad con el POT.

4.2. Objetivos específicos.

4.2.1. Generar suelo para vivienda de interés social de conformidad con la política de vivienda de la Administración Distrital, consolidando de esta manera el carácter residencial del sector.

4.2.2. Generar espacio público y áreas para equipamiento urbano que respondan con los objetivos y metas de los planes maestros y con las necesidades de la población.

4.2.3. Articular la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales con la ciudad consolidada.

4.2.4. Lograr equilibrio en la distribución de las cargas urbanísticas de conformidad con las normas vigentes.

ARTÍCULO 5°.- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del plan parcial se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro

General de Áreas” el cual indica las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos.

Las áreas generales son las descritas a continuación:

N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL
		ÁREA (M2)
1	ÁREA BRUTA OBJETO DEL PLAN PARCIAL*	96.069,18
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO**	16.957,93
2.1	SISTEMA HÍDRICO DE RONDAS	15.672,10
2.1.1	Corredor Ecológico de Ronda Quebrada La Chiguaza	14.204,76
2.1.2	Corredor Ecológico de Ronda Quebrada Chorro Silverio	1.467,34
2.2	AFECTACIÓN RED MATRIZ DE ACUEDUCTO LÍNEA QUINDÍO - JUAN REY - 24 PULGADAS	1.285,83
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	79.111,25

3	SUELO OBJETO DE REPARTO	79.111,25
4	SUELO CARGAS GENERALES	2.645,78
4.1	Cesión Reserva Vial Av. Los Cerros AK. 15 tipo V-3E	2.645,78
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	76.465,47

5	ÁREA NETA URBANIZABLE	76.465,47
6	ÁREA CONTROL AMBIENTAL	1.596,59
6.1	Cesión Control Ambiental Polígono 1	191,34
6.2	Cesión Control Ambiental Polígono 2	1.187,16
6.3	Cesión Control Ambiental Polígono 3	218,09
7	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (Sin control ambiental)	74.868,88
8	TOTAL CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	28.428,44
8.1	TOTAL CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	22.438,36
8.1.1	Total Cesiones obligatorias para parque (artículo 12 Decreto Distrital 327 de 2004)	12.728,91
8.1.1.1	Cesiones obligatorias para parque Globo 1	11.202,02
8.1.1.2	Cesiones obligatorias para parque Globo 2	1.526,89
8.1.2	Total Cesiones adicionales para parque	9.709,45
8.1.2.1	Cesión adicional para parque (válida para aumento de edificabilidad) Globo 3	1.814,71
8.1.2.1	Cesión adicional para parque (para cumplimiento del estándar) Globo 4	7.894,74
8.2	CESIÓN OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO (artículo 12 Decreto Distrital 327 de 2004)	5.990,08
9	MALLA VIAL LOCAL	1.370,57

N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL
		ÁREA (M2)
9.1	Calzada de Servicio Paralela	1.370,57
10	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (Control Ambiental, Parques, Equipamientos y Malla vial local)	31.395,60
11	TOTAL AREA ÚTIL	45.069,87

12	TOTAL AREA ÚTIL	45.069,87
12.1	Lote 1	36.672,70
12.2	Lote 2	8.397,17

*El área bruta del plan parcial se obtiene de la diferencia entre el área grafica aportada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECDD y el área de superposición con el Plano SC20/1-00 del Desarrollo el Quindío.

****Suelo no objeto de reparto:** Para efectos del presente instrumento, corresponde a las áreas que no ingresan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto, toda vez que en razón de su condición jurídica y/o física no se benefician de la asignación de aprovechamientos urbanísticos.

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 Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

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

ARTÍCULO 6°.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del Plan Parcial “La Arboleda” se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

COMPONENTE	ÁREA m2
CONTROL AMBIENTAL	1.596,59
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA QUEBRADA CHIGUAZA*	14.204,76
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA QUEBRADA CHORRO SILVERIO*	1.467,34
CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUE GLOBO 1	11.202,02

COMPONENTE	ÁREA m2
CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUE GLOBO 2	1.526,89
CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE GLOBO 3	1.814,71
CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE GLOBO 4	7.894,74

*Áreas aprobadas por la SDA, según oficio n.º 2018EE185612 del 10 de agosto de 2018, en el cual señala que “(...) una vez revisada la información oficial (Anexo 2 del POT) de las Quebradas Chiguaza y Chorro Silverio a la altura del Plan Parcial La Arboleda, la propuesta urbanística de dicho plan parcial se acoge y respeta los límites de dichos cuerpos de agua, es decir el límite del planteamiento urbanístico correspondiente a las quebradas es el correcto y puede ser incorporado al Decreto de adopción del PP”.

PARÁGRAFO.- La información cartográfica correspondiente a los corredores ecológicos de ronda existentes en el plan parcial correspondientes a 14.204,76 m2 del Corredor Ecológico de la Quebrada Chiguaza y 1.467,34 m2 del Corredor Ecológico de la Quebrada Chorro Silverio es la contenida en el presente Decreto y señalada en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas”, que deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital en virtud del artículo 2.2.4.1.7.5 “Cartografía oficial del plan parcial” del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 7°.- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en Concepto Técnico n.º CT-8162 del 15 de junio de 2017, el Plan Parcial “La Arboleda” presenta una condición de amenaza alta y media por remoción en masa, razón por la cual en el marco de la solicitud de la licencia de urbanización se deberá dar cumplimiento a los condicionamientos de que trata el artículo 141 del POT; por otra parte el plan parcial no presenta amenaza por fenómenos de inundación.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 8º- SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial y local y sus respectivos perfiles que se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial “La Arboleda”, son las identificadas en los Planos n.os 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas” y 2 de 2 “Unidad de Gestión, Etapa de Desarrollo, Asignación de Cargas Urbanísticas, Deslinde, Perfil Vial y Detalles de Radios de Giro” que hacen parte integral del presente Decreto.

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Reserva Vial Av. Los Cerros AK 15	V-3E (construida parcialmente)	25 metros	Avenida Paramo	Avenida Ciudad de Villavicencio

PARÁGRAFO 1º- El ancho mínimo establecido para la vía de la malla vial arterial corresponde al definido en el artículo 177 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que se incorporen al perfil antes indicado áreas adicionales destinadas al transporte de pasajeros y/o carga, se deberá garantizar el planteamiento urbanístico del Plan Parcial “La Arboleda” contenido en el Documento Técnico de Soporte y en la cartografía anexa del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO 2º- Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 181 del POT, para la vía perteneciente a la malla vial arterial que se identifica en este artículo se 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- En el marco del reparto de cargas y beneficios el propietario o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general el suelo para la reserva vial de la Avenidas Los Cerros contenida al interior del ámbito de aplicación Plan Parcial “La Arboleda”, de acuerdo con lo señalado en los Planos n.os 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas” y 2 de 2 “Unidad de Gestión, Etapa de Desarrollo, Asignación de Cargas Urbanísticas, Deslinde, Perfil Vial y Detalles de Radios de Giro”.

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

PARÁGRAFO.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas en situación de 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, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

ARTÍCULO 9º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. La vía de la malla vial arterial que se encuentra dentro de la delimitación del Plan Parcial “La Arboleda”, corresponde a:

Distrital 545 de 2016 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituya.

ARTÍCULO 10º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL. La vía de la malla vial local contenida en el ámbito del Plan Parcial “La Arboleda” corresponde a una calzada de servicio paralela de nueve (9) metros de ancho y se encuentra identificada en los Planos n.os 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas” y 2 de 2 “Unidad de Gestión, Etapa de Desarrollo, Asignación de Cargas Urbanísticas, Deslinde, Perfil Vial y Detalles de Radios de Giro”.

PARÁGRAFO.- El sistema vial vehicular y peatonal deberá asegurar la continuidad adecuada con la malla vial arterial mientras se desarrolla el perfil definitivo.

ARTÍCULO 11º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. En caso que al interior del Plan Parcial “La Arboleda” se requiera incluir paraderos del SITP, éstos deberán cumplir con las especificaciones técnicas de rutas de transporte público que establezca 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 POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos en el momento de licenciamiento, bajo lo establecido por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique derogue o sustituya.

PARÁGRAFO 1°- De conformidad con lo señalado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.A.B - E.S.P. en el Concepto Técnico S-2018-104588 del 10 de abril de 2018, en el plan parcial se deberá visualizar claramente el corredor a respetar para la Red Matriz Quindío-Juan Rey de 124.

PARÁGRAFO 2°- Conforme a lo establecido en la factibilidad de servicios expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.A.B - E.S.P. mediante radicado 30500-2017-0979 / S-2017-150279 del 24 de agosto de 2017, se deberá garantizar una

zona libre para la Red Matriz Quindío-Juan Rey de 124, con una distancia libre del eje del tubo de 4.8 metros a cada lado, según lo establecido por la norma NS-139 “Requisitos para la determinación del ancho mínimo del derecho de uso en redes de acueducto y alcantarillado”.

PARÁGRAFO 3°- 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, adicione o sustituya.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 13°.- 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 “La Arboleda”, donde se identifican las cesiones obligatorias para espacio público así:

CLASIFICACIÓN	ESCALA	IDENTIFICACIÓN PLANOS	ÁREA m2
Parque	Zonal	GLOBO 1	11.202,02
Parque	Zonal	GLOBO 2	1.526,89
		GLOBO 3	1.814,71
		GLOBO 4	7.894,74
TOTAL			22.438,36

PARÁGRAFO 1°- 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, adicione o sustituya.

PARÁGRAFO 2°- Los Parques de Escala Zonal generados por el Plan Parcial “La Arboleda”, requieren contar para su ejecución con el respectivo plan director, cuyas condiciones de manejo e intervención se definirán de conformidad con lo previsto en el artículo 252 del POT y el Decreto Distrital 134 de 2017.

ARTÍCULO 14°.- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial “La Arboleda” debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

14.1 El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, las Cartillas de Andenes y de Mobiliario Urbano, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicione y/o sustituyan.

14.2 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.

14.3 Los desarrolladores del plan parcial deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales 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.

14.4 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 Único Reglamentario 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.

14.5 En el diseño e intervenciones autorizadas sobre la Estructura Ecológica Principal 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 conjunto de parques dichas condiciones serán establecidas en el Plan Director.

ARTÍCULO 15°.- 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 “La Arboleda” generará la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR 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 VIS	1.502
Habitantes promedio por Vivienda. Factor 3.44 h/Viv. (Según censo DANE 2005)	3.44 hab./ vivienda
Número de Habitantes Plan Parcial	5.167 habitantes
Estándar Zonas Verdes exigidas por Habitante	4 m²/hab
Total de Zonas Verdes Exigidas	12.728,91
Total de Zonas Verdes Propuestas	22.438,36 m²
Superávit de zonas verdes dentro del plan parcial	9.709,45m²

PARÁGRAFO.- En todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar de 4 m2 de zonas verdes por habitante. 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 por los artículos 17 y 22 del Decreto Distrital 436 de 2006 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya.

**SUBCAPÍTULO IV
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

ARTÍCULO 16°.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. El área de cesión de suelo destinada a equipamiento comunal público del Plan Parcial “La Arboleda” está señalada 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 con un área total de 5.990,08 m².

PARÁGRAFO 1º.- Todos los sectores de equipamientos colectivos (Educación, Salud, Integración social, cultural, deportivo y recreativo) y de equipamientos de servicios urbanos básicos (Seguridad,

Defensa y Justicia) están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal, zonal y/o urbana en la zona de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial “La Arboleda”, 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 3-2017-09380 del 15 de junio de 2017.

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 y sus modificaciones y los planes maestros de equipamientos correspondientes.

**TÍTULO III
NORMAS URBANÍSTICAS Y
ARQUITECTÓNICAS**

**CAPÍTULO I
USOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 17°.- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos en el Plan Parcial “La Arboleda” son los que se indican a continuación:

U.G ETAPA	LOTES	ÁREA DE ACTIVIDAD Y ZONA	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS*
1	Lotes 1 y 2	Residencial – Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Vivienda de Interés Social – VIS	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal

* Para los usos complementarios se deberá dar cumplimiento a las condiciones dispuestas en el Anexo n.º 2 “Cuadro de usos” del Decreto Distrital 327 de 2004.

PARÁGRAFO.- Los lotes 1 y 2 que cuenta con uso vivienda se desarrollará mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar.

ARTÍCULO 18°.- 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 de Áreas”, el área útil del plan parcial delimitada se desarrolla así:

ÁREA ÚTIL	45.069,87 m2
Lote 1	36.672,70 m2
Lote 2	8.397,17 m2

PARÁGRAFO 1º.- El área de los lotes antes señalados, es aproximada y podrá ser objeto de precisión en la correspondiente licencia de urbanización.

PARÁGRAFO 2º.- El propietario y/o urbanizador responsable podrá segregar de las manzanas los suelos destinados para carga general o cesiones públicas obligatorias o adicionales de manera anticipada sin necesidad de obtener licencia de subdivisión, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 19°.- 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 20°.- ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La edificabilidad es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos, según rango de edificabilidad y cumplimiento de los estándares de habitabilidad, de conformidad con el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del POT.

El índice de ocupación para la Unidad de Gestión del Plan Parcial “La Arboleda”, resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable (área base cálculo de edificabilidad) en el caso de la vivienda.

El índice de construcción para los lotes 1 y 2 del Plan Parcial “La Arboleda” es el siguiente:

LOTES	PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
Lotes 1 y 2	Vivienda VIS	0,8	1,08

Nota. El área destinada a los usos complementarios (comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal) se entiende incluida dentro del índice de construcción señalado, por lo cual el índice de construcción indicado en este artículo para la Unidad de Gestión se entiende como final.

ARTÍCULO 21°.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial “La Arboleda” corresponde a un área total construida de 82.582,71 m2 a distribuir en los lotes 1 y 2 indicado en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas” así:

UNIDAD DE GESTIÓN	ETAPA	PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
			m²	m²	m²
Lotes 1 y 2	Etapla 1	Vivienda VIS	45.069,87	76.465,47	82.582,71
TOTAL			45.069,87	76.465,47	82.582,71

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 22°.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima, destinación y localización del

área para equipamiento comunal privado para proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, comercial, de servicios, industrial o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, es la prevista por los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 327 de 2004.

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 23°.- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial “La Arboleda” son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

PARÁGRAFO.- La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.

ARTÍCULO 24°.- CERRAMIENTOS. Los cerramientos deberán dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 30 del Decreto Distrital 327 de 2004.

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 25°.- ESTACIONAMIENTOS. El Plan Parcial “La Arboleda” está localizado en la zona de demanda de estacionamientos D - Demanda Baja, de conformidad con el Mapa n.º 29 “Zonas normativas por demanda de estacionamientos” del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

En las licencias de construcción se deberán prever los cupos de estacionamiento correspondientes al uso propuesto, 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 descrito en el artículo 4º del Decreto Distrital 1108 de 2000 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya.

PARÁGRAFO 2º- De acuerdo con lo establecido por la Nota General 1 del Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT 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 PRIORITARIO

ARTÍCULO 26°.- PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIP. Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma aplicable al Plan Parcial “La Arboleda” el área mínima equivalente al 20% del suelo útil para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde a lo siguiente:

Área útil total del Plan Parcial (m2)	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil del plan parcial (m2)
45.069,87	9.013,97

ARTÍCULO 27°.- CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN. El cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior del presente Decreto para el Plan Parcial “La Arboleda” se realiza mediante la compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU o la entidad pública que haga sus veces y desarrolle programas y proyectos VIS o VIP, en los términos de los artículos 2.2.2.1.5.3.1 y 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

El curador urbano en el trámite de las licencias de urbanización deberá verificar el cumplimiento de la obligación, en todo caso, no se entenderá cumplida cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

ARTÍCULO 28°.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el plan parcial concertados con la autoridad ambiental distrital son los contenidos en el Acta de Concertación del 12 de julio de 2018 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación, así como la Resolución 02241 del 16 de julio de 2018 de la SDA, que hacen parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 1.

PARÁGRAFO.- En el marco de la ejecución del plan parcial, el urbanizador responsable de la licencia de urbanización deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente- SDA sobre el inicio de las obras, con el fin que dicha entidad realice el seguimiento al cumplimiento del acta de concertación ambiental.

TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 29°.- 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 garanticen el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

El presente Decreto determina los derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del propietario del predio

Cesión Suelo Cargas Locales	Área (m2)
Malla Vial Local	1.370,57
Cesión de Suelo para Parques	22.438,36
Cesión de Suelo para Equipamientos Públicos	5.990,08
Control Ambiental	1.596,59
Total	31.395,60

PARÁGRAFO.- Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y adelantado la entrega material y titulación del suelo a satisfacción al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

ARTÍCULO 31°.- 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, entre otras, las correspondientes al suelo y costo de construcción de la infraestructura vial arterial.

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

incluido en el ámbito de aplicación del Plan Parcial “La Arboleda”.

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 30°.- CARGAS LOCALES. En el Plan Parcial “La Arboleda” las cargas locales objeto de reparto incluirán la entrega material, titulación, construcción y/o dotación de parques, zonas verdes, vías vehiculares y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, 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 POT, se establecen las siguientes cesiones de suelos para cargas locales, las cuales deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexa.

Cesión de suelo cargas generales	Área (m2)
Reserva vial Av. Los Cerros AK. 15 tipo V-3E	2.645,78
Total	2.645,78

ARTÍCULO 32°.- EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. De acuerdo con el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, para el producto inmobiliario tipo Vivienda de Interés Social no se exige cesión de suelo para componentes de cargas generales para la edificabilidad resultante.

ARTÍCULO 33°.- 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.

El aprovechamiento urbanístico adicional para el Plan Parcial “La Arboleda” establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 4.460,49 m2, conforme se muestra en la siguiente tabla:

UG	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable	I.C. Final	I.C. Resultante	I.C. Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional
		m²					m²
Lotes 1 y 2	Vivienda de Interés Social	76.465,47	1,08	0,8	0,28	4,8	4.460,49
Total		76.465,47					4.460,49

PARÁGRAFO.- 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 respectiva modificación.

ARTÍCULO 34°.- 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 “La Arboleda” son las siguientes:

Producto Inmobiliario Tipo	Área carga general		Total
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional	
	m²	m²	m²
Vivienda de Interés Social	0,00	4.460,49	4.460,49
Total área de suelo requerido para cargas generales	0,00	4.460,49	4.460,49
Total área de carga geográfica en el plan parcial (m²)			4.460,49
Cesión Reserva Vial Av. Los Cerros AK. 15 tipo V-3E			2.645,78
Cesión Adicional para Parque Globo 3			1.814,71
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m²)			0,00

PARÁGRAFO.- 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, mediante la cesión de suelo.

ARTÍCULO 35°.- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios en el Plan Parcial “La Arboleda” se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo a los usos autorizados en este instrumento, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

UG	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable	Índice de Construcción Resultante	Área Construida Resultante	Índice de Construcción Adicional	Área Construida Adicional	Índice de Construcción Final	Área Construida Total
		m²		m²	m²			m²
Lotes 1 y 2	Vivienda de Interés Social	76.465,47	0,8	61.172,38	0.28	21.410,33	1,08	82.582,71
Total		76.465,47	-	61.172,38	-	21.410,33	-	82.582,71

CAPÍTULO II GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 36°.- UNIDAD DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial “La Arboleda” se desarrollará en una Unidad de Gestión Urbanística indicada en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas”, para la cual deberá tramitarse y obtenerse la respectiva licencia de urbanización.

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

PARÁGRAFO 1º- Si el área de terreno donde se ejecutará una obra priorizada por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU es de propiedad del desarrollador y/o urbanizador del proyecto, éste la podrá transferir y entregar materialmente de manera anticipada o durante la vigencia de la licencia de urbanización sin la necesidad de que medie convenio alguno, en los términos establecidos en el presente decreto.

PARÁGRAFO 2º- En el evento que el propietario y/o urbanizador ejecute las obras de carga general señaladas en el presente decreto, se deberá suscribir el respectivo convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en el cual se determinarán las condiciones de aprobación de estudios y diseños, interventoría, garantías, construcción, entrega y las demás que se requiera. El IDU deberá recibir el suelo y las obras correspondientes a la carga general.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 37°.- 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:

37.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 545 de 2016, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder.

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, cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

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

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

37.4 Ejecutar las obras sobre la vía de la malla vial 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. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.

37.5 Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acta de Concertación de los Asuntos Ambientales del 12 de julio de 2018 suscrita entre las Secretarías Distrital de Ambiente y Planeación y la Resolución n.º 02241 de 2018 de la SDA.

37.6 El urbanizador deberá adelantar el trámite para la aprobación del Plan Director en el marco de lo establecido en Decreto 190 de 2004, el literal b) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017.

37.7 El propietario no podrá construir ni intervenir el área correspondiente a la afectación de la red matriz de acueducto línea Quindío - Juan Rey - 24 pulgadas señalada en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas”.

37.8 Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

PARÁGRAFO 1º- Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia 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 Único Reglamentario 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 Plan Parcial “La Arboleda” o para ejecutar las obras que permitan conectar la vía aprobada en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 38º.- 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 31 de julio de 2018” elaborado por la Dirección de Planes Parciales.

ARTÍCULO 39º.- 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 Único Reglamentario 1077 de 2015, en armonía con el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

ARTÍCULO 40º.- REMISIÓN 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 41º.- INCORPORACIÓN EN 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 Geográfica Corporativa relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a su entrada en vigencia.

ARTÍCULO 42º.- 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 veintisiete (27) días
del mes de diciembre de dos mil dieciocho
(2018).**

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA
Secretario Distrital de Planeación (E.)