



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Resolución No. **0795**

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
“Serranías del Diamante” ubicado en la localidad de San Cristóbal**

**LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

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

CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo con 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 ley”*.
- II. Que el plano No. 1 del Decreto Distrital 436 de 2006 estableció la delimitación preliminar de los planes parciales en tratamiento de desarrollo y los suelos pertenecientes a elementos de cargas generales; ámbito dentro del cual se incluyeron los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 050S40309915, 050S40309916, 050S40309917, 050S40309914, 050S00304148, 050S40170874 y 050S00304147.
- III. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente 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 adopción de un plan parcial.
- IV. Que conforme a lo anterior, mediante radicado 1-2004-20152 de Julio 13 de 2004, los señores BERNARDO FIDEL CÓRDOBA DAZA aduciendo su calidad de Representante Legal de la FUNDACIÓN CENTRO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA SOCIAL C.D. VIVIENDAS, MARTHA ARIZA DE HURTADO Y GUILLERMO ARIZA SOTO, presentaron solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial Serranías del Diamante en lo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795 25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del mismo. ante la Subdirección de Gestión Urbanística del entonces D.A.P.D. Los anteproyectos de las urbanizaciones BOSQUES DE SAN JOSÉ Y SERRANÍAS DEL DIAMANTE fueron sometidos a evaluación del Comité Técnico, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 469 de Diciembre de 2003.

- V. Que mediante el oficio 2-2005-15294 de Junio 22 de 2005, el Subdirector de Gestión Urbanística del D.A.P.D. en respuesta al proyecto radicado bajo el No. 1-2004-20152 y con base en lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004, expidió las observaciones necesarias para orientar los ajustes y complementos requeridos en el mismo.
- VI. Que mediante los oficios Nos. 2-2008-40787 y 2-2008-40788 la Directora de Planes Parciales informó a la señora MARTHA ARIZA DE HURTADO y a la FUNDACIÓN CENTRO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA SOCIAL, C.D. VIVIENDAS que el proyecto del Plan Parcial Bosques de San José y Serranías del Diamante se entendió desistido. A la vez se aclaró que la obligatoriedad de adelantar plan parcial para los predios de dicho ámbito se mantiene vigente y cuando lo consideren pueden reiniciar el proceso administrativo de adopción del mismo, sujeto a las condiciones y formalidades previstas en los Decretos Nacionales 2181/06, 4300/07 y el Decreto Distrital 436/06.
- VII. Que la FUNDACIÓN CENTRO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA SOCIAL, C.D. VIVIENDAS y la Sociedad CAB Y P ORIENTAL LTDA, Representadas Legalmente por el señor BERNARDO CÓRDOBA DAZA, firmas propietarias de los predios con folios de matrícula inmobiliaria 050S00304148, 050S40170874, 050S00304147 y la señora MARTHA LEONOR ARIZA DE HURTADO copropietaria del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40309914, radicaron bajo el No. 1-2009-10719 de Marzo 12 de 2009 la solicitud de Determinantes para la formulación del plan parcial Serranías del Diamante.
- VIII. Que de acuerdo con el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial - POT, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* y sus planos anexos Nos. 25 y 27 "USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN" y "TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS" respectivamente, el predio objeto de la solicitud se encuentra localizado parte en suelo urbano y parte en suelo rural (zona de protección), Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial con Tratamiento de Desarrollo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

- IX. Que según el plano denominado "Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos Pertenecientes a Elementos de Cargas Generales", que hace parte integral del Decreto Distrital 436 de 2006, el predio está localizado dentro de la delimitación preliminar de áreas de la ciudad sujetas a la adopción de Plan Parcial.
- X. Que en Comité Técnico de Planes Parciales llevado a cabo el 20 de Marzo de 2009, se solicitaron los conceptos técnicos a las entidades que lo conforman.
- XI. Que una vez realizado el estudio técnico por parte de la Dirección de Planes Parciales, con base en los criterios para delimitación definidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, consulta en el Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación y trabajo de campo, se estableció que la zona que reúne las condiciones requeridas para ser objeto de plan parcial cuenta con un Área Neta Urbanizable de 14.30 Ha.
- XII. 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"*.
- XIII. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un Plan Parcial.
- XIV. Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para zonas clasificadas como suelo Urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable y para todos aquellos predios localizados en suelo de Expansión Urbana.
- XV. Que el Decreto Distrital 436 de 2006 *"Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios"* establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795 25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
“Serranías del Diamante” ubicado en la localidad de San Cristóbal**

190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

XVI. Que el Decreto Nacional 4259 de 2007 definió los porcentajes mínimos de suelo para VIS y VIP en los Planes Parciales

XVII. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 32 del Decreto Distrital 190 de 2004; 5 del Decreto Distrital 327 de 2004 y 4 del Decreto Distrital 436 de 2006, la zona objeto de análisis cuenta con las condiciones físicas y jurídicas para ser desarrollada a través de plan parcial.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

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

ARTÍCULO 1. Objeto. La presente resolución tiene por objeto adoptar las determinantes para la formulación del Plan Parcial “Serranías del Diamante” ubicado en la localidad de San Cristóbal, del cual hacen parte los predios identificados en el cuadro del artículo 3 de la presente resolución. Lo anterior en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 436 de 2006, y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 4259 de 2007.

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

LÍMITE	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	PLANO N°.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Norte	Plan Parcial La Arboleda Predelimitado por el Decreto Distrital 436 de 2006.			



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795 25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Sur	San Rafael Sur oriental	US28/4	Resolución 30 de Enero 01 de 2001	Legalizado
Oriente	Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá			
Occidente	Los Libertadores San José	US59/4-03	Resolución 01 de enero 3 de 1985	Legalizado
	El Recodo – República de Canadá	_____	Resolución 329 de octubre 11 de 1999	Negada su legalización por encontrarse sobre ZMPA de la quebrada Morales
	Urbanización Gaviotas	US191/4	Resolución 08 de enero 4 de 1990	Construido
	Urbanización Colmena I Los Pinares	US109/4-1	Resolución 311 de julio 22 de 1988	Construido

Parágrafo. La delimitación del área indicada aparece en el **Plano Anexo No. 1** denominado "Delimitación del Plan Parcial Serranías del Diamante".

ARTÍCULO 3. Áreas del Plan Parcial y predios que la conforman. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial "Serranías del Diamante" se establece el siguiente cuadro con la información de los predios incluidos en el ámbito del mismo y sus áreas:

CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS (M2)	ÁREA INCLUIDA EN LA PREDELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL (M2)	ÁREA DE RESERVA FORESTAL (M2)	ÁREA OBJETO DE PLAN PARCIAL (M2)	PROPIETARIO
AAA019 9KUEP	050S- 40309914	DIAGONAL 59 BIS SUR 18A-36 ESTE	81.963,803	81.963,803	37.740	44.223,803	GUILLERMO ARIZA SOTO
							GABRIEL HORACIO ARIZA SOTO
							ORLANDO HUMBERTO ARIZA SOTO

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
“Serranías del Diamante” ubicado en la localidad de San Cristóbal**

CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	AREA TOTAL DEL PREDIO SEGUN TITULOS (M2)	AREA INCLUIDA EN LA PREDELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL (M2)	AREA DE RESERVA FORESTAL (M2)	AREA OBJETO DE PLAN PARCIAL (M2)	PROPIETARIO
							ETELVINA SOTO DE ARIZA MARIA IGNACIA ARIZA DE QUERUBIN MARTHA LEONOR ARIZA DE HURTADO GLORIA ETELVINA ARIZA DE CELY CLARA INES ARIZA DE SEGURA LUZ AMPARO ARIZA DE DIAZ
AAA019 9KUDE	050S- 40309915	DIAGONAL 56 SUR 15- 98 ESTE	32.170,21	32.170,21	00,00	32.170,21	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ANDAQUIES S.A.
AAA019 9KUHK	050S- 40309916	DIAGONAL 56 SUR 15A- 06 ESTE	26.370,80	26.370,80	00,00	26.370,80	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ANDAQUIES S.A.
AAA019 9KUFZ	050S- 40309917	CALLE 59 SUR 17-28 ESTE	14.415,30	14.415,30	00,00	14.415,30	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ANDAQUIES S.A.
AAA000 6NBZM	050S- 40170874	DIAGONAL 48 SUR 15(16)A-02 ESTE	41.600	41.600	00,00	41.600	SOCIEDAD CAB Y P ORIENTAL LTDA.
AAA000 6NCAW	050S-304147	TRANSV. 14B BIS ESTE 46H- 98 INT.1	4.667,21 (LOTE 1 965.55 LOTE 2 3.701,66)	4.667,21	00,00	4.667,21	FUNDACIÓN CENTRO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA SOCIAL CY VIVIENDA
AAA014 2XEFT	050S- 00304148	LOTE LA PRIMAVERA	674.800	66.101	31.139	34.962	FUNDACIÓN CENTRO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA SOCIAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

1. Área Bruta Plan Parcial: 19.84 hectáreas
2. Área Neta Plan Parcial: 14.30 hectáreas.

Parágrafo Las áreas citadas anteriormente provienen de la información contenida en la cartografía distrital y en los respectivos folios (certificado de tradición y libertad y escrituras públicas); sin embargo, éstas deberán ser precisadas por los promotores del plan parcial y confirmadas mediante levantamiento topográfico ligado a coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, hecho que servirá de base para la futura incorporación de los predios a la cartografía oficial de esta Secretaría.

El presente plan parcial es aplicable únicamente al área urbana y por lo tanto, para el cálculo de las áreas bruta y neta objeto del mismo, se excluyen las porciones de terreno que hacen parte de la Zona de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

TÍTULO SEGUNDO

CRITERIOS NORMATIVOS GENERALES APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 4. Información general. En los siguientes cuadros aparece el marco normativo asignado por los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y por el Decreto Nacional 4259 de 2007, para el área a desarrollar en el presente plan parcial.

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano	19.84	<ul style="list-style-type: none">Mapas 1 y 2 del POT: Clasificación del Suelo. Artículo 145 del Decreto Distrital 190 /04

BOG BOGOTÁ
POSITIVA

GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

CONDICIONES GENERALES		ÁREA (Has)	OBSERVACIONES
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Desarrollo	19.84
USOS DEL SUELO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	ÁREA (has)
	Área Urbana Integral	Zona Residencial	19.84
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL - UPZ		UPZ51 – Los Libertadores UPZ50 – La Gloria	Decreto Distrital 351 de 2006. Decreto Distrital 407 de 2004.
SECTOR POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS		ZONA D DEMANDA BAJA	Mapa N° 29 del POT: Zonas normativas por demanda de Estacionamientos. Artículo 391 y Cuadro anexo No 4 del Decreto Distrital 190 /04. Decreto 1108 del 28 /12 /00.
ZONAS DE RIESGO		POR INUNDACIÓN – NO PRESENTA	Mapa No 4 del POT: Amenaza por Inundación.
		POR REMOCIÓN EN MASA – AMENAZA MEDIA Y ALTA	Mapa N° 3 del POT: Amenaza por Remoción en Masa. Concepto DPAE 2009EE5510 Rad. 1-2009-20012
ZONIFICACIÓN SÍSMICA		ZONA 1A CERROS ORIENTALES Y SUR OCCIDENTALES	Mapa N° 7 del POT: Micro zonificación Sísmica. Artículo 144 del Decreto Distrital 190 /04



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
“Serranías del Diamante” ubicado en la localidad de San Cristóbal**

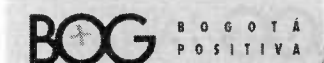
EDIFICABILIDAD		FUENTE
La edificabilidad del Plan Parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales podrán estar localizadas dentro o fuera del Plan Parcial de conformidad con los criterios establecidos por el decreto 436 de 2006.		Plano N° 28 del POT. Índices de desarrollo.
ÍNDICE SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)		Artículo 362 - Decreto Distrital 190 de 2004.
RANGO 3		Artículo 26 - Decreto Distrital 327 de 2004.
(Ciudad sur – áreas en proceso de consolidación)		Artículo 20 - Decreto Distrital 436 de 2006.
Índice de construcción básico: 1.00 Índice de construcción máximo: 1.75		<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo de los usos diferentes a vivienda dentro del Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial no podrá superar el 35% del área útil de la misma dentro del Plan Parcial según el artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004. En caso de que el proyecto de formulación incluya usos que requieren de plan de implantación, se recomienda presentar conjuntamente con la formulación del Plan Parcial, la solicitud de aprobación del plan de implantación, adjuntando la documentación técnica necesaria para tal fin y cumplir con las normas correspondientes.

Nota: La densidad máxima se alcanza en proyectos con gestión asociada mediante Plan Parcial y pago de cargas generales según Decreto Distrital 436 de 2006.

TÍTULO TERCERO

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

ARTÍCULO 5. Elementos de la Estructura Ecológica Principal. El área objeto del Plan Parcial limita por el costado oriental con la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de



GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Bogotá, componente del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital. Dentro del área objeto del Plan Parcial se encuentran las rondas y Z.M.P.A. de las Quebradas La Seca y Morales.

La Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá hace parte de los elementos de la estructura ecológica principal colindante, mientras que los Corredores Ecológicos de Ronda de las Quebradas La Seca y Morales conforman los elementos de la Estructura Ecológica Principal ubicados al interior del área del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta la importancia de los Cerros Orientales como elemento estructurante del paisaje del Plan Parcial, debe existir una zona de transición entre esta y el área del Plan Parcial, con la cual se pueda potenciar la sinergia entre lo urbano y otras formas de vida.

Los espacios públicos verdes propuestos en el Plan Parcial deben lograr una conectividad ambiental y espacial con la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y los corredores ecológicos de las quebradas La Seca y Morales de tal manera que estos se conviertan en un elemento articulador del planteamiento urbanístico.

Parágrafo Primero. El diseño del Plan Parcial debe contribuir a cumplir principalmente, entre otros, con los objetivos de la Estructura Ecológica Principal y del Sistema de Áreas Protegidas señalados en los artículos 74 y 80 del Decreto Distrital 190 de 2004 (P.O.T.) respectivamente.

Parágrafo Segundo. Se debe propender por dejar una zona de armonización entre la Reserva Forestal Protectora y el sector urbano, la cual debe tener como mínimo el 80% en zonas blandas y árboles nativos. Se recomienda que el 30% de las zonas de cesión sean dispuestas en esta área.

Parágrafo Tercero. Las Zonas de Protección y Manejo Ambiental de las quebradas La Seca y Morales deben funcionar como corredores ecológicos entre los Cerros Orientales y el costado occidental del Plan Parcial y deben tener como mínimo el 80% en zonas blandas y árboles nativos. Se recomienda que el 40% de las zonas de cesión sean dispuestas en la Z.M.P.A. de las quebradas La Seca y Morales.

Parágrafo Cuarto. Las dos quebradas que atraviesan el predio de oriente a occidente deben tener un enriquecimiento con vegetación nativa riparia y se debe hacer un manejo técnico adecuado de la vegetación foránea existente, en especial la especie Retamo Espinoso (Ulex



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

europaeus), por ser una especie invasora que impide el desarrollo de las especies nativas propias del ecosistema.

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

Parágrafo 1. Se deberán tener en cuenta los lineamientos ambientales y de manejo paisajístico definidos por la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) mediante oficio expedido bajo el No. 2009EE26766 de junio 19 de 2009. El promotor deberá presentar a la Secretaría Distrital de Ambiente para su aprobación una propuesta de diseño con criterios de recuperación y restauración en las áreas perimetrales y conectoras de la estructura ecológica principal, para lo cual debe tener en cuenta lo establecido en el "Protocolo Distrital de Restauración Ecológica" y la "Guía Técnica para la Restauración de áreas de Ronda y Nacaderos del Distrito Capital". El diseño debe contemplar cobertura vegetal nativa en las zonas mencionadas.

Parágrafo 2. De conformidad con lo señalado en el concepto técnico expedido por la DPAE bajo el No. 2009EE5510 y Rad. SDP-1-2009-20012, el área que comprende el polígono del presente Plan Parcial corresponde a zonas que actualmente permanecen estables pero dadas su características de pendiente y litología, son susceptibles a la generación de procesos de remoción en masa importantes, si éstas no son intervenidas adecuadamente y de manera técnica. Por lo tanto, se debe tener en cuenta y dar cumplimiento a cada uno de los lineamientos, conclusiones y recomendaciones contenidos en este mismo concepto.

TÍTULO CUARTO

SISTEMAS GENERALES URBANOS

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD



11



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

ARTÍCULO 7. Malla vial arterial. De conformidad con el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del Plan de Ordenamiento Territorial), la malla vial arterial que delimita o que se ubica al interior del Plan Parcial cuenta con las siguientes características:

VÍA	TIPOLOGÍA	OBSERVACIONES
Avenida de Los Cerros	V-3E	El Decreto Distrital 190 de 2004 prevé la Avenida de Los Cerros como vía tipo V-3E y en la actualidad está construida con una sección parcial de la sección definitiva. No obstante, es preciso que el Plan Parcial prevea y empalme el trazado vial indicado en los planos urbanísticos y topográficos de la zona.

Parágrafo 1. Se debe prever una franja de control ambiental de 10.00 metros como se indica en los planos topográficos y urbanísticos de la zona y el mismo debe estar de acuerdo con lo consignado en el Artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 2. Las áreas de control ambiental o aislamiento en predios que adelanten proceso de urbanización mediante plan parcial o que realicen cesiones al espacio público por estar sometidos al tratamiento de desarrollo no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos.

Parágrafo 3. Para el manejo de arborización y áreas de control ambiental o de aislamiento y con el fin de potenciar sus cualidades como aislamiento paisajístico, aislamiento acústico, absorción de contaminantes en el aire, y conectividad ecológica, se deberá tener en cuenta lo señalado en el Manual de Arborización de Bogotá, adoptado mediante la Resolución No. 4090 de 2007.

ARTÍCULO 8. Vías de la Malla vial intermedia y local dentro del ámbito del Plan Parcial. Los estudios viales previos para malla vial intermedia y local dentro del perímetro del plan parcial y desarrollos o urbanizaciones vecinas al mismo se indican en los siguientes planos topográficos y urbanísticos:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

<u>Tipo de Plano</u>	<u>Número de Plano</u>	<u>Urbanización</u>	<u>Observación</u>
Proyecto General	US191/4	Las Gaviotas	Predio colindante
Topográfico	SC32/1-00	Sierras del Sur oriente	Predio del Plan Parcial
Topográfico	SC32/1-01	Bosques de San José	Predio del Plan Parcial
Modificación Proyecto Urbanístico	CU1SC20/4-02	La Arboleda	Predio colindante
Loteo	US28/4	San Rafael Sur oriental	Predio colindante
Proyecto Urbanístico	CU1SC9/4-01	San Rafael Sur oriental	Predio colindante

Teniendo en cuenta que el inciso 4° del artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece que en las propuestas de planes parciales, se debe definir el trazado y características de las vías, se requiere la presentación del plano con la propuesta vial, debidamente acotado y a una escala adecuada (1:1000 o 1:500), el cual debe estar referenciado al sistema de coordenadas del IGAC. Dicho plano debe integrar la totalidad del área objeto del plan parcial con el entorno, ubicación de las construcciones existentes en el predio, propuestas de accesibilidad a los mismos, líneas de demarcación, diseño geométrico de las vías con sus secciones transversales claras y tratamiento del espacio público.

La formulación del plan parcial debe contemplar el trazado vial marcado en los planos SC32/1-00 y SC32/1-01 para la avenida de Los Cerros (Av. Villavicencio en los planos) conservando la reserva indicada para un ancho de 40.00 metros y controles ambientales de 10.00 metros, empalmando los trazados previstos en los planos US191/4, CU1-SC20/4-02 y US28/4 correspondientes a los desarrollos vecinos.

Cualquier propuesta del Gestor relacionada con la modificación de las áreas de reserva mínimas indicadas en los planos debe estar sustentada en un estudio de tránsito avalado por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, la accesibilidad al predio deberá darse por las vías locales proyectadas y no directamente desde la vía arterial.

En cuanto a la malla vial local y con el objeto de lograr un circuito de movilidad que mejore la accesibilidad al Plan Parcial y que logre conectividad con la malla vial local vehicular y peatonal de las urbanizaciones vecinas, se deben tener en cuenta en la propuesta las siguientes acciones:

- Continuidad a través del área del Plan Parcial del carreteable existente, el cual da conectividad a la Avenida de Los Cerros con la zona rural, previendo para ello una vía de mínimo 13.00 metros de ancho, de conformidad con lo indicado en el plano SC32/1-00.
- Se deberá dar continuidad a las vías vehiculares y peatonales de los desarrollos vecinos, según lo indicado en los planos SC32/1-01, US28/4, CU1SC20/4-02 y US191/4.
- Verificación técnica de las vías propuestas, ajustadas a las pendientes que presenta la topografía de la zona.

En todo caso, las vías propuestas deben ser consecuentes con las indicadas en los planos (topográficos y urbanísticos) y diseños de la zona aprobados por la Secretaría Distrital de Planeación y el planteamiento o modificación de algún trazado vial debe contar con el concepto de las empresas de servicios públicos.

De acuerdo a las proyecciones de flujos vehiculares, el gestor deberá determinar en la propuesta del Plan Parcial la ubicación de puntos seguros de paso en los puntos de conflictos peatón - vehículo

Dentro de la propuesta de formulación del Plan Parcial debe presentarse:

- Las vías existentes.
- Las diferentes rutas de acceso, vehicular, peatonal y de bicicletas, desde vías de la malla vial arterial al área a desarrollar.
- Las vías de la malla vial intermedia y local soportadas en la propuesta de movilidad vehicular, peatonal y de bicicletas para la cual se debe plantear la continuidad y/o conectividad de dicha malla con las zonas circundantes.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Deben mantenerse las zonas de manejo y preservación que determinen la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y las autoridades ambientales. En el caso de que por el predio pasen líneas de media y alta tensión para el diseño de las vías locales, deben tenerse en cuenta las zonas de aislamientos estipuladas por las empresas responsables de las mismas.

Los aspectos que deben ser precisados en los planos que determinen el planteamiento vial en la formulación del plan parcial son:

Tipo de vía.

Secciones transversales.

Perfiles longitudinales, incluyendo pendientes.

Zonas de estacionamiento.

Conectividad entre las diferentes vías.

Radio de giro.

Usos previstos.

Se deben considerar dimensiones de zonas de volteo (si son propuestos), accesibilidad y movilidad del sector.

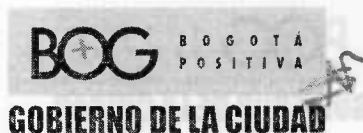
Tratamiento del espacio público.

Determinar las áreas requeridas por las Empresas de Servicios Públicos.

Parágrafo 1. La malla vial local e intermedia debe ser definida de acuerdo con las normas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, (Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.) y el Decreto Distrital 327 de 2004, por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.

Parágrafo 2. Para la formulación del plan parcial deberán ser incluidas la totalidad de consideraciones, determinantes, conclusiones y demás incluidos dentro del concepto técnico expedido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos bajo el No. VSTP-2614-2009 radicado en la Dirección de Planes Parciales bajo el No. 3-2009-15024 de Septiembre de 2009.

Parágrafo 3. Para cumplir con lo dispuesto en renglones precedentes, al momento de radicar el proyecto de plan parcial, el interesado deberá tener en cuenta la información digital suministrada por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios para el ámbito del plan parcial.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
“Serranías del Diamante” ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Parágrafo 4. Se deben tener en cuenta en el polígono del sector las Z.M.P.A. de las Quebradas Morales y La Seca.

ARTÍCULO 9. Lineamientos urbanísticos para asegurar movilidad, conectividad y accesibilidad. En el planteamiento urbanístico del Plan Parcial “Serranías del Diamante” se debe tener en cuenta la estructura urbana del área adyacente y garantizar la continuidad de las vías vehiculares, de acuerdo con los lineamientos definidos en el artículo anterior.

Por su localización con pocas vías de acceso, se puede requerir de una red vial adicional que mejore la accesibilidad y que brinde mejores alternativas de conexión. Las pendientes de las vías de acceso deben ser aptas para la circulación de transporte público.

Deberá garantizarse la conexión hacia la Avenida Villavicencio por lo menos con dos vías principales, debiendo tener especial cuidado en los cruces que se generen, debido al posible aumento de la accidentalidad. Se deben evaluar alternativas que mitiguen este impacto.

Parágrafo: Para la formulación del plan parcial se deberán tener en cuenta todas las demás consideraciones señaladas en el concepto técnico emitido por la Secretaría de Movilidad bajo el No. SM-49666-09 y radicado en la Dirección de Planes Parciales bajo el No. 1-2009-40210.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 11. Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico. De conformidad con el concepto técnico emitido por la empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, con oficio S-2009-141692 y radicado en la SDP bajo el No. 1-2009-22188 del 22 de Mayo de 2009,



16



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

existe posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial. Ver condiciones específicas en Anexo 1 - Oficio EAAB S-2009-141692.

ARTÍCULO 12. Sistema de energía eléctrica. Existe disponibilidad del servicio de energía para el Plan Parcial "Serranías del Diamante" según se desprende del concepto técnico emitido por Codensa bajo el No. 00987093 y radicado en la SDP con el número 1-2009-21397 del 20 de Mayo de 2009. Ver condiciones específicas en Anexo 1 - Oficio Codensa 00987093.

ARTÍCULO 13. Sistema de telecomunicaciones. La prestación del servicio de telecomunicaciones de este Plan Parcial puede hacerse desde la Central de Santa Inés, según se desprende del concepto técnico emitido por la ETB radicado en la SDP con el número 1-2009-44816 del 14 de octubre de 2009.

La prestación del servicio está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura. Ver condiciones específicas Anexo 1 - Oficio ETB 1-2009-44816.

ARTÍCULO 14. Sistema de gas natural. Existe disponibilidad del servicio de gas natural para el Plan Parcial "Serranías del Diamante" según se desprende del concepto técnico emitido por Gas Natural bajo el No. 10150222-240-2009 y radicado en la SDP con el número 1-2009-24541 del 5 de Junio de 2009. Ver condiciones específicas Anexo 1 - Oficio Gas Natural 10150222-240-2009.

CAPÍTULO TERCERO

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 15. Sujeción a los Planes Maestros de Equipamientos. Según el tipo de uso dotacional propuesto en el Plan Parcial y para el manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público deberá cumplirse con todo lo dispuesto por cada Plan Maestro de Equipamientos que lo reglamente, teniendo en cuenta los estándares urbanísticos y arquitectónicos allí dispuestos, entre otras disposiciones.



17



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

En todo caso, las cesiones para equipamientos públicos se registrarán por las normas contempladas en el Sistema de Equipamientos y el Plan Maestro respectivo.

CAPÍTULO CUARTO

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 16. Lineamientos para el diseño urbano. El planteamiento urbanístico deberá tener en cuenta para la localización de las áreas de cesión, su conexión con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el sistema de Espacio Público relacionados e identificados en el ámbito del plan parcial. Se deberá proyectar en un solo globo el 50% del total de cesiones para parque anexo a la Avenida de Los Cerros (proyectada) y a la Estructura Ecológica Principal de la Quebrada Morales. Así mismo, proyectar dos globos de menor área, relacionados entre sí mediante conexiones locales, integrando la Estructura Ecológica Principal de las Quebradas La Seca y Morales.

La propuesta del Plan Parcial deberá consolidar los elementos del espacio público existentes, para lo cual se debe mantener y prever el diseño de los andenes, elaborados y definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU. En consecuencia, se deberán implementar los diseños de iluminación, arborización e instalación de mobiliario que formen parte de los citados diseños, los cuales se deben integrar en la propuesta del Plan Parcial.

Parágrafo: Para la formulación del Plan Parcial se deben tener en cuenta la totalidad de lineamientos señalados en el Concepto Técnico emitido por la Dirección del Taller del Espacio Público mediante Memorando TEP-545-1160-2009 radicado en la Dirección de Planes Parciales bajo el No. 3-2009-16136 de Septiembre 30 de 2009.

ARTÍCULO 17. Plan Director. En cumplimiento del Artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004, es necesario que en el Decreto de adopción del Plan Parcial se incluya la adopción del Plan Director del Parque, por lo tanto, se recomienda al promotor que formule el Plan Director simultáneamente a la formulación del Plan Parcial.

El Plan Parcial debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para las personas con



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

discapacidad, garantizando el libre tránsito y acceso a las áreas peatonales de acuerdo a lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

Parágrafo 1. Para el diseño y adopción del plan director y diseño de las demás zonas públicas generadas en el Plan Parcial, se debe tener en cuenta la identificación de árboles patrimoniales: Interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad) individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización. La Secretaría Distrital de Ambiente debe emitir concepto favorable sobre el Plan Director.

Parágrafo 2. Las áreas de parque generadas por el Plan Parcial, deberán ser construidas y dotadas por el urbanizador y entregadas mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, junto con las demás cesiones.

TÍTULO QUINTO

LINEAMIENTOS GENERALES

ARTÍCULO 18. Lineamientos generales. El Plan Parcial tiene un área de influencia en las Unidades de Planeamiento Zonal Nos. 51 - Los Libertadores y 50 - La Gloria. Las UPZ Incorporan el diagnóstico de un área, establecen los lineamientos de su estructura urbana básica y articulan la norma urbanística con el planeamiento zonal; en esta medida, la formulación del Plan Parcial deberá tener coherencia con la estructura urbana definida por las UPZ señaladas.

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





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

De conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, por estar localizado el Plan Parcial en suelos del borde oriental, la división predial deberá ser de lotes con área mínima de 5000 M2.

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

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

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

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

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

Funcionamiento: en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

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

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

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

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

Funcionamiento: Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin sobrepasar 500 m2, ó en establecimientos de comercio zonal. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción.

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal

TÍTULO SEXTO

SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 21. Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. De conformidad con lo establecido por el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006 corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales, así como el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad. De la aplicación de este índice dependerá el reparto equitativo de cargas y beneficios del ámbito correspondiente, y con base en él se definirán las cesiones de suelo aplicables al respectivo Plan Parcial.

Atendiendo a las condiciones diferenciales de los procesos de desarrollo y a la política de uso eficiente del suelo, la asignación de índices se hará en función de los diferentes productos inmobiliarios tipo, que podrán ser previstos en cada plan parcial de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual se definen las cesiones de suelo mínimas para cargas locales y las cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario tipo:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO			I.C. Resultante / ANU	Cesiones urbanísticas obligatorias	
VIVIENDA	PRECIO VIVIENDA SMMLV			Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de cargas generales
VIVIENDA MINIMA	0	50	1,0	25% del ANU	0
VIP	50	65	1,0	25% del ANU	0
VIS	65	135	0,8	25% del ANU	0
TIPO 3	135	170	1,0	25% del ANU	833 m2/ha. ANU
TIPO 4	170	300	1,2	25% del ANU	1250 m2/ha. ANU

21





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

TIPO 5	300	540	1,4	25% del ANU	1667 m2/ha. ANU
TIPO 6	>540		1,4	25% del ANU	1667 m2/ha. ANU
COMERCIO					
ZONAL	Hasta 2.000 m2		0,4	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU
URBANO	2.000 a 6.000 m2		0,6	25% del ANU	2000 m2/ha. ANU
METROPOLITANO	Más de 6.000 m2		0,6	25% del ANU	2000 m2/ha. ANU
SERVICIOS					
			1,0	25% del ANU	1600 m2/ha. ANU
INDUSTRIA					
			0,5	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU

Los propietarios que quieran acceder a una edificabilidad adicional a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios establecida, deberán realizar aportes de suelo en proporción al beneficio adicional de según lo señalado en el Artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006.

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

Para efectos de la aplicación de la metodología prevista en el mencionado decreto, las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004.

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

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

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

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

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



**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

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

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

Producto Inmobiliario Tipo	Tamaño promedio de la vivienda (En m2)	Habitantes promedio*/vivienda
VIVIENDA		
VIS	65	3,44
TIPO 3	57	3,44
TIPO 4	72	3,44
TIPO 5	105	3,44
TIPO 6	172	3,44

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el Plan Parcial, este resultado se multiplicará por el estándar de 4 m2 de zonas verdes por habitante establecido en el numeral primero del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2003, para obtener la cantidad total de suelo destinado para zonas verdes. Este cálculo es aplicable para los planes parciales en los que se proyecten productos inmobiliarios diferentes a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario.
3. En función del resultado de la operación anterior y de la propuesta urbanística del Plan Parcial, se debe optar por una de las siguientes opciones:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

a. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del Plan Parcial no sean deficitarias, en cuyo caso se considera que se ajusta a la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.

b. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del Plan Parcial sean deficitarias, en cuyo caso se deberá cumplir con la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público, teniendo en cuenta:

I. Si el déficit se presenta durante el proceso de formulación del Plan Parcial, las áreas de cesión para zonas verdes deberán ajustarse con cargo a las cesiones adicionales de suelo establecidas en los artículos 20 a 23 del Decreto Distrital 436 de 2006 y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del Plan Parcial o compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDR.

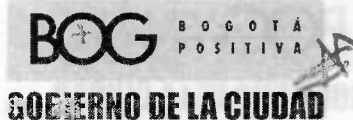
II. Si el déficit se presenta como consecuencia de una solicitud de edificabilidad adicional con posterioridad a la adopción del Plan Parcial, la cantidad de suelo requerido para consolidar la meta deberá compensarse mediante pago en dinero al Fondo compensatorio del IDR.

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

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

ARTÍCULO 28. Porcentajes mínimos de VIS o VIP. El Plan Parcial deberá prever la destinación de suelo para VIS o VIP de conformidad con los porcentajes establecidos en el

25





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Decreto Nacional 4259 de 2007. La obligación puede cumplirse mediante traslado a otro proyecto o en proyectos de Metrovivienda. (Artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004).

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

Artículo 29. Unidad de actuación urbanística. Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del Título II del Decreto 2181 de 2006, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 30. Unidades de gestión. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo VI del Título II del Decreto 2181 de 2006.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Artículo 31. Participación en plusvalías. Siempre que se cumplan los supuestos y requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1788 de 2004, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan, las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo serán objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito.

Artículo 32. Criterios para la valoración de inmuebles. Con el fin de determinar los valores del suelo para los efectos establecidos en el Decreto 436 de 2006, se tendrán en cuenta los parámetros establecidos en los artículos 42 y 53 del Decreto 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y en la Resolución IGAC 620 de 2008.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 33. Documentos Anexos. Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes documentos, los cuales deberán ser tenidos en cuenta en la formulación:

Documento	Origen	Fecha	Número
Concepto Técnico	Dirección Taller del Espacio Público	30-09-2009	3-2009-16136 TEP-545-1160-2009
Concepto Técnico	Dirección de Vías, Transporte y Servicios públicos	14-09-2009	3-2009-15024 VTSP-2614-2009
Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	22-05-2009	1-2009-22188 S-2009-141692
Determinantes Ambientales	Secretaría Distrital de Ambiente	23-06-2009	1-2009-26683 2009EE26766 2009EE26774
Concepto Técnico	Gas Natural	05-06-2009	1-2009-24541 10150222-240-2009
Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	14-07-2009	1-2009-30102 IDU-047970 DTP-225 1-2009-17988 IDU-030920 STPE-1100
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de	14-10-2009	1-2009-44816

27





**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

Documento	Origen	Fecha	Número
	Bogotá		
Concepto Técnico	CODENSA	20-05-2009	1-2009-21397 00987093
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	13-05-2009	1-2009-20012 2009EE5510 CT-5520
Concepto Técnico	Secretaría de Movilidad	17-09-2009	1-2009-40210 SM-49666-09
Concepto Técnico	Catastro Distrital	08-05-2009	1-2009-19329 2009EE8994

Documento	Origen	Fecha	Número
Delimitación Plan Parcial	Dirección de Planes Parciales –SDP-	Noviembre de 2009	Plano No. 1
Determinantes viales			Plano No. 2
Determinantes para localización de zonas verdes y equipamientos			Plano No. 3

Artículo 34. Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 35. Información pública. El proyecto de plan parcial que se presente como formulación resultado de las determinantes establecidas en la presente resolución será objeto de una fase de información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006.

ARTÍCULO 36. Procedimiento. El procedimiento para llevar a cabo el trámite administrativo de formulación y adopción del Plan Parcial será el establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, el Código Contencioso Administrativo y demás normas vigentes.

Parágrafo: Para la presentación en legal y debida forma de la respectiva formulación del plan parcial, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006, en especial lo señalado en los artículos 7, 24 y 25 del mismo. Igualmente, se deberán radicar con el proyecto los documentos vigentes que acrediten la propiedad de todos los predios que conforman el área del plan parcial.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 0795

25 MAR 2010

**Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial
"Serranías del Diamante" ubicado en la localidad de San Cristóbal**

ARTÍCULO 37. Vigencia. De conformidad con lo establecido en el artículo 6, parágrafo 2 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las determinantes definidas en la presente resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses.

Parágrafo. Dentro del término de vigencia de la resolución de determinantes, el interesado o los interesados, podrán solicitar asistencia técnica de la Dirección de Planes Parciales para la formulación y radicación del proyecto del plan parcial.

ARTÍCULO 38. Recursos. Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición y apelación de acuerdo con lo establecido en los artículos 50, 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 39. Publicidad. De acuerdo con lo señalado en los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, se ordena publicar la presente resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

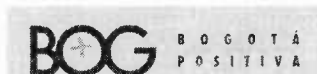
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

25 MAR 2010

CLAUDIA M. SANDOVAL C.

SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

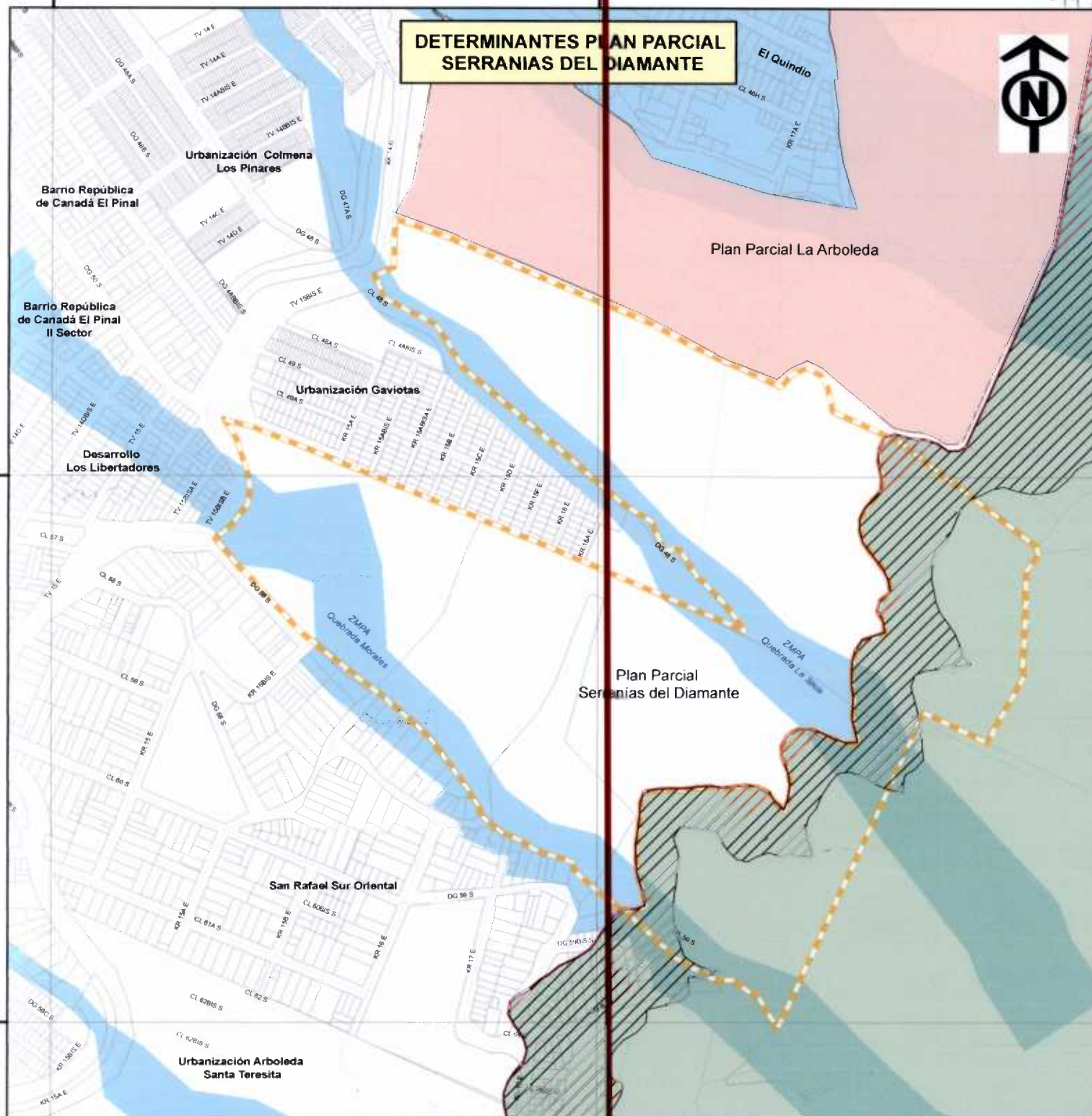
Proyectó: Astrid Zulema Garzón Rojas
César Andrés Consuegra Rincón
Dirección de Planes Parciales
Revisó: Sandra Patricia Samacá Rojas
Directora de Planes Parciales
Revisó: Liliana Ricardo Betancourt
Directora Taller del Espacio Público
Revisó: William Fernando Camargo Triana
Director Vías, Transporte y Servicios Públicos.



GOBIERNO DE LA CIUDAD

Carrera 30 No. 25 - 90 Pisos 1, 5, 8 y 13 PBX 335 8000 www.sdp.gov.co Informes Línea 195

DETERMINANTES PLAN PARCIAL SERRANIAS DEL DIAMANTE



Limite SERRANIAS DEL DIAMANTE

Plan Parcial La Arboleda

Reserva forestal Nacional Cerros Orientales

ZMPA Quebradas Morales y La Seca

Lotes Catastrales

Perimetro Urbano

Fanja de Adecuación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

PLANO
ANEXO
No. 1

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

DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL SERRANIAS DEL DIAMANTE
LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL

Resolución No.

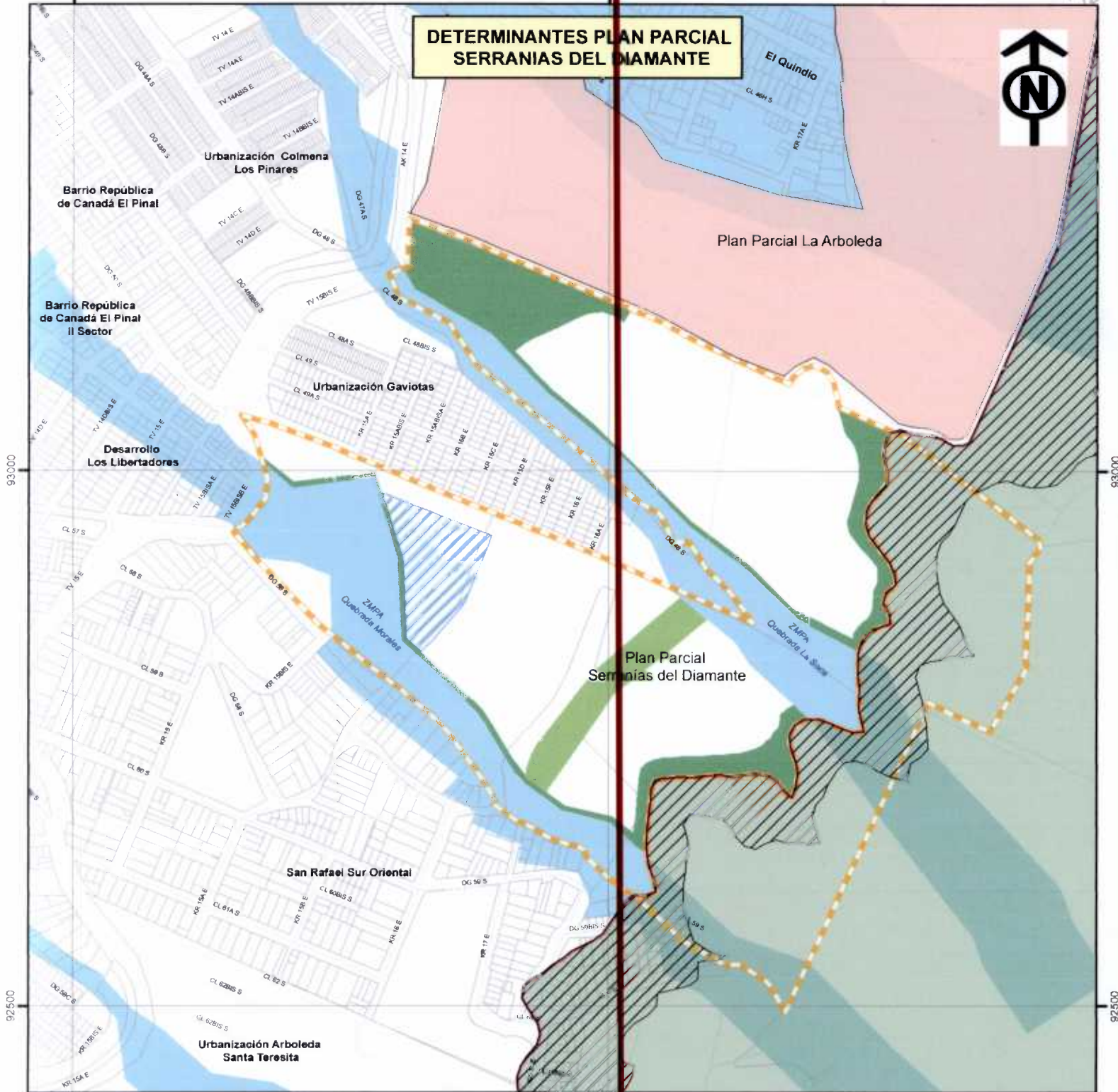
0795 25 MAR 2010

Por la cual se adoptan las determinantes para la
formulación del Plan Parcial "SERRANIAS DEL
DIAMANTE" ubicado en la Localidad de San Cristobal



CLAUDIA M SANDOVAL C
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DETERMINANTES PLAN PARCIAL SERRANIAS DEL DIAMANTE



CONVENCIONES

- | | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Límite SERRANIAS DEL DIAMANTE | ZMPA Quebradas Morales y La Seca | Zona Verde |
| Plan Parcial La Arboleda | Franja de Adecuación | Línea de Alta Tensión |
| Reserva forestal Nacional Cerros Orientales | Perímetro Urbano | Zona Equipamiento Comunal |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

PLANO
ANEXO
No. 2

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

DETERMINANTES PARA LA LOCALIZACIÓN
DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS
PLAN PARCIAL SERRANIAS DEL DIAMANTE

LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL

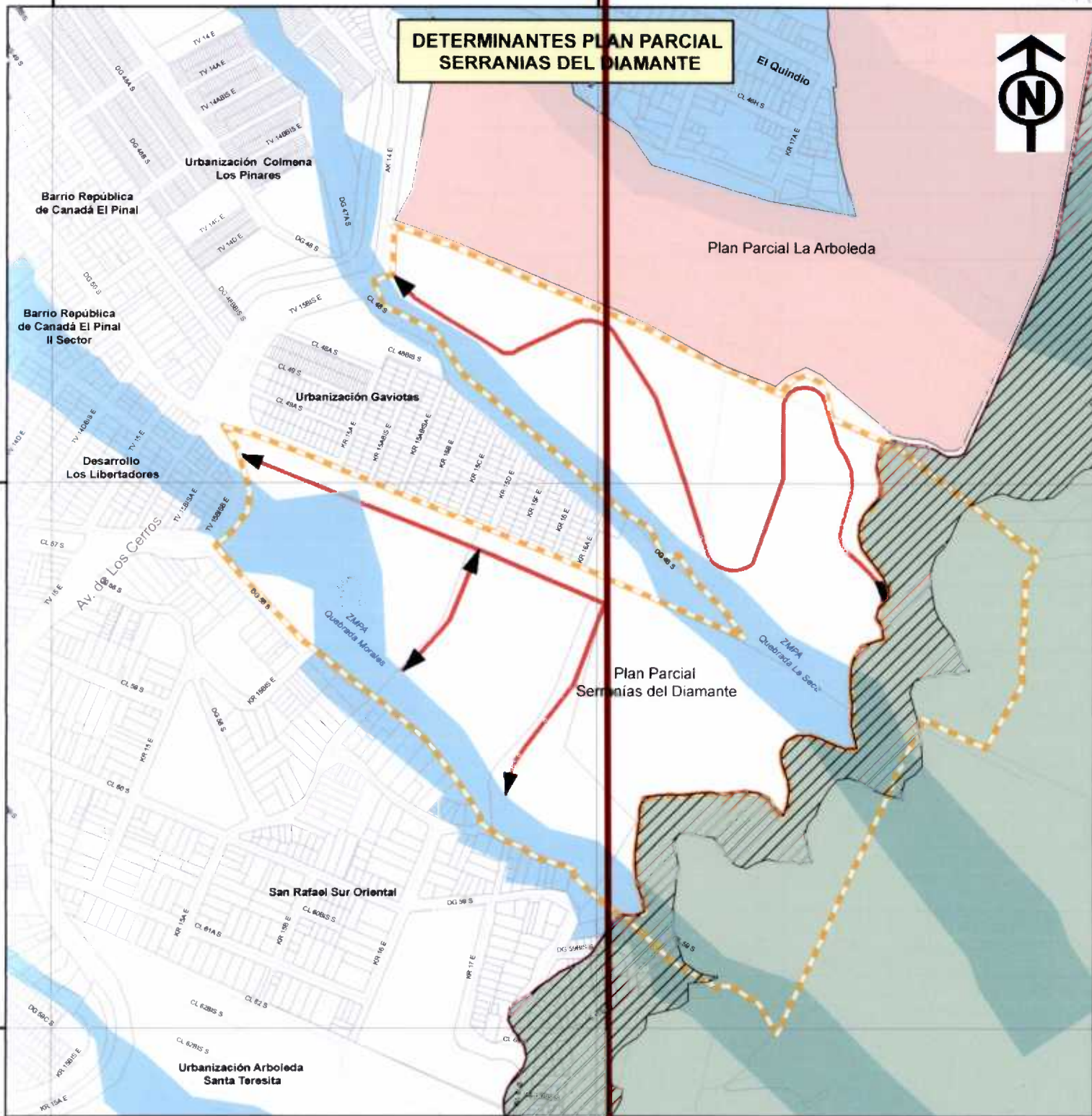
Resolución No. **0795**

Por la cual se adoptan las determinantes para la
formulación del Plan Parcial "SERRANIAS DEL
DIAMANTE" ubicado en la Localidad de San Cristobal

CLAUDIA M. SANDOVAL C.

SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DETERMINANTES PLAN PARCIAL SERRANIAS DEL DIAMANTE



CONVENCIONES

- Límite SERRANIAS DEL DIAMANTE
- Plan Parcial La Arboleda
- Reserva forestal Nacional Cerros Orientales

- ZMPA Quebradas Morales y La Saca
- Lotes Catastrales
- Perímetro Urbano

- Malla Vial Local Vehicular
- Reserva Vial
- Franja de Adecuación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

PLANO
ANEXO
No. 3

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

DETERMINANTES VIALES
PLAN PARCIAL SERRANIAS DEL DIAMANTE
LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL

Resolución No.

0795

25 MAR 2010

Por la cual se adoptan las determinantes para la
formulación del Plan Parcial " SERRANIAS DEL
DIAMANTE" ubicado en la Localidad de San Cristobal

CLAUDIA M. SANDOVAL C.
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL