

Decreto 147 de 2008 Alcalde Mayor

Fecha de Expedición:	19/05/2008
Fecha de Entrada en Vigencia:	20/05/2008
Medio de Publicación:	Registro Distrital 3983 de mayo 20 de 2008

Temas

Contenido del Documento



**DECRETO 147 DE 2008**

**(Mayo 19)**

**Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Felicidad", ubicado en la localidad de Fontibón**

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

**En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1997; 38, numeral 4, del Decreto Ley 1421 de 1993, y [16](#) del Decreto 2181 de 2006,**

**C O N S I D E R A N D O:**

I. Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 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 los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*.

II. Que de acuerdo con lo previsto en 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"*.

III. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece 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"*.

IV. Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que *"(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

V. Que el plan parcial de que trata este Decreto se origina en las solicitudes elevadas por la sociedad Inversiones MG S.A, Detergentes Ltda., quien inicialmente efectuó Consulta Preliminar ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD (Hoy Secretaría Distrital de Planeación - SDP), mediante radicado No. 1-2004-19098 del 1 de julio de 2004 y, posteriormente, la misma compañía, junto con la Fábrica de Grasas y Productos Químicos Grasco S.A., presentaron la formulación del proyecto respectivo ante la Secretaría Distrital de Planeación, a través de las radicaciones 1-2007-31301 del 27 de julio de 2007, 1-2007-31708 del 31 de julio de 2007, 1-2007-32397 del 3 de agosto de 2007, complementada a través de radicaciones 1-2007-42324 del 28 de septiembre de 2007, 1-2007-49030 del 7 de noviembre de 2007 y 1-2007-55965 del 27 de diciembre de 2007.

VI. Que de conformidad con los artículos 341 y 349 del Decreto 190 de 2004, los predios que integran el Plan Parcial denominado "La Felicidad" se encuentran ubicados en la localidad de Fontibón, en Suelo Urbano, con Tratamiento de Desarrollo y presenta las siguientes Áreas de Actividad: al Sur de la Avenida Ferrocarril de Occidente, Área de Actividad Urbana Integral-Zona Múltiple, y al Nor-Oriente de la misma Avenida, Área de Actividad Urbana Integral-Zona Residencial.

VII. Que el artículo 32 del Decreto 190 de 2004 dispone la obligación de formular plan parcial para *"las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable"*

VIII. Que mediante el oficio No. 2-2005-27601 del 31 de octubre de 2005, expedido por la Subdirección Urbanística del DAPD, se delimitó el área total aproximada del plan parcial en 1'096.015,25 metros cuadrados, la cual debía ser precisada por el promotor en la fase de formulación.

IX. Que en el proceso de formulación del proyecto urbanístico, como consta en el Documento Técnico de Soporte, se precisó el área total del plan parcial, generado un área de 1'092.060,23 metros cuadrados (109.20 Has), dado que sobre el costado nor-oriental se excluyó parte del predio del corredor del ferrocarril.

X. Que los predios que integran el Plan Parcial "La Felicidad" de la localidad de Fontibón, cuentan con un Área Neta Urbanizable (ANU) de 870.000,79 metros cuadrados u 87 hectáreas, razón por la cual debe adoptarse el plan parcial como requisito previo para el trámite de la licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

XI. Que para calcular el área bruta objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se descontaron las siguientes áreas: reserva de la Línea Férrea, las servidumbres existentes (línea de alta tensión), las rondas hidráulicas, el antiguo cauce del río San Francisco y el predio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, que cuenta con licencia de urbanización y construcción (RES 04-2-0365 del 26 de octubre de 2004).

XII. Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece la metodología aplicable para determinar la asignación de edificabilidad y el consecuente régimen de cargas urbanísticas que se debe definir para planes parciales en Tratamiento de Desarrollo.

XIII. Que, en resumen, dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

#### a. Consulta preliminar

Mediante comunicación radicada bajo el No. 1-2004-19097 del 1 de julio de 2004, el señor Ernesto Angulo García, en calidad de apoderado de Inversiones MG S.A, presentó consulta preliminar ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

#### b. Viabilidad de servicios públicos.

Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte del presente plan, que se detallan más adelante.

### c. Delimitación.

Teniendo en cuenta que el predio objeto del presente plan se localiza en un ámbito territorial perteneciente al Tratamiento de Desarrollo, de aproximadamente 102 has. Netas, y que la Av. Centenario lo fracciona en dos, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante oficio No. 2-2005-27601 del 31 de octubre de 2005, emitió respuesta a la solicitud de consulta preliminar, delimitando uno de los dos planes parciales que se configuraron en ese ámbito espacial, uno de ellos se denominó "Campos de Modelia - Esperanza Etapa D", hoy "La Felicidad". En esta delimitación se fijaron las determinantes para su formulación, se expuso el régimen normativo aplicable, se hizo referencia a los niveles de reparto de cargas y beneficios, al proceso participativo y al procedimiento para la formulación y adopción del plan parcial.

### d. Actuaciones posteriores a la delimitación.

A través del oficio No. 2-2007-06999 del 8 de marzo de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación informó a los interesados sobre la aplicación del Decreto Nacional 2181 del 29 de junio de 2006 al trámite de plan parcial "La Felicidad" y, para efectos de su transición, se concedió un plazo de diez (10) días hábiles para continuar con la formulación de plan parcial.

Posteriormente, mediante comunicación No. 1-2007-10873 del 20 de marzo de 2007, la firma de arquitectos Mario Noriega & Asociados Ltda, manifestó su interés en continuar con el trámite de formulación del plan parcial, solicitando la revisión preliminar del proyecto urbanístico del Plan Parcial "La Felicidad", en cuanto a los aspectos de estructura vial y de espacio público.

En respuesta a la revisión preliminar solicitada, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2007-13601 del 9 de mayo de 2007, formuló observaciones sobre la estructura vial, indicando factores que debían tenerse en cuenta para la Malla Vial Arterial y la Malla Vial Local Intermedia. En cuanto a las observaciones sobre la estructura de espacio público, se plantearon las especificaciones señaladas por la Dirección del Taller del Espacio Público de la misma Secretaría, mediante memorando interno No. 3-2007-03216. Adicionalmente, en atención a la propuesta de equipamiento y comercio de escala metropolitana y urbana para el proyecto urbanístico, se indicó que tales usos deberían estar sustentados en un estudio de tránsito riguroso, que demostrara los impactos generados sobre la movilidad circundante y la zona de influencia. Adicionalmente se estimó que el referido estudio debía ser aprobado por la Secretaría de Movilidad, como requisito previo para la aprobación de la implantación del uso. En cuanto a la propuesta de atención de usuarios para los establecimientos comerciales y dotacionales de escala zonal, se señaló que la misma debía demostrar que su operación y los sistemas de control de acceso no producirían colas de vehículos sobre las vías públicas en las horas de más alta demandas y se indicó que la misma debía ser aprobada por la Secretaría de Movilidad, como requisito para la expedición de la licencia de urbanización.

El 27 de junio de 2006, mediante oficio No. 2-2006-15338, las entonces Gerencia de Cartografía e Información Gráfica y la Gerencia de Tráfico, Transporte y Vías del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se pronunciaron sobre la actualización vial de la Avenida Boyacá en los planos topográficos F191/1, F191/1-1, F380/1 y F380/1-1, en lo concerniente a los predios Santa Isabel y La Felicidad.

### e. Radicación del proyecto.

Mediante comunicaciones No. 1-2007-31301 del 27 de julio de 2007, 1-2007-31708 del 31 de julio de 2007 y 1-2007-32397 del 3 de agosto, el ingeniero Jorge Luis Gómez Gómez presentó la formulación del respectivo plan parcial.

El 23 de agosto de 2007, el Representante Legal de las sociedades Inversiones M.G S.A., Detergentes Ltda. y Fábrica de Grasas y Productos Químicos Grasco S.A. otorgó poder especial al señor Jorge Luis Gómez Gómez para representar a dichas sociedades dentro del trámite de formulación y adopción del Plan Parcial "La Felicidad".

Posteriormente, mediante oficio No. 2-2007-26835 del 30 de agosto de 2007, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, en atención a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 2181 de 2006, solicitó al interesado ajustar el proyecto en aspectos relacionados con la malla vial arterial, malla vial intermedia y local, servicios públicos, sistema de espacio público, zonas verdes, equipamientos colectivos y estrategia de gestión, y se reiteró la necesidad de contar con el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad para la implantación de los usos comerciales y dotacionales de escala metropolitana y urbana.

La propuesta de formulación del Plan Parcial "La Felicidad" fue complementada y ajustada a los requerimientos de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las radicaciones Nos. 1 - 2007 - 42324 del 28 de septiembre de 2007 y 1-2007 -49030 del 7 de noviembre de 2007. A partir del concepto técnico favorable del estudio de tránsito para el Plan Parcial "La Felicidad", radicado bajo el No. 1-2007-55965 del 27 de diciembre de 2007, se completó la documentación requerida para el análisis integral del proyecto de formulación del plan parcial.

f. Información pública, citación a propietarios y vecinos

De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos del área objeto del plan parcial. La Dirección de Planes Parciales de la SDP, mediante oficio 2-2007-33002 del 18 de octubre de 2007, citó a los propietarios de los predios objeto del plan, con el ánimo de dar a conocer la propuesta del proyecto urbanístico, con el fin de que se hicieran parte del trámite e hicieran valer sus derechos.

Las citaciones se remitieron a las direcciones de los predios ubicados dentro del ámbito del plan parcial, como se señala a continuación:

No.	Dirección	Destinatario
1	AC 17 No. 72-64	Julio Cesar Goyeneche
2	AC 17 No. 72-60	Rosa María Gutiérrez de Torres, Carmen Rosa Torres, Elvira Torres, Buenaventura Torres, Roberto Torres y Electrocolombiano de Frío Refrigeración Industrial Ltda. (José Gaviria)
3	AC 17 No. 72-50	Hugo Albarracín
4	AC 17 No. 72-44	Concepción Vargas de Morales, José Antonio Morales
5	AC 17 No. 72-34	Marina Díaz Espitia, Deisy Natalia Bonilla
6	AC 17 No. 72-24	Héctor Camilo Ramoz, Luís Orlando García
7	AC 17 No. 72-20	Carmen Julia Murillo

En cuanto a los terceros no determinados que pudieran estar directamente interesados o resultar afectados con el plan parcial y a los vecinos, el señor Jorge Luís Gómez Gómez, mediante comunicación 1-2007-48290 del 1 de noviembre de 2007, remitió a la Dirección de Planes Parciales de la SDP copia de la publicación efectuada en el diario "La República" el día 27 de octubre de 2007, en la que se informa sobre el trámite del Plan Parcial "La Felicidad".

Adicionalmente y para garantizar la participación de los interesados en el plan parcial, el 23 de octubre de 2007, en la Secretaría Distrital de Planeación se celebró la primera reunión de participación, con la asistencia de representantes y propietarios de los trece predios incluidos en el plan parcial. En esta reunión se explicaron generalidades del plan parcial, sus objetivos e implicaciones. Luego de realizar una exposición del proyecto urbanístico, se atendieron los interrogantes de los propietarios y se especificó la división predial de la zona.

La segunda reunión de participación se celebró el día 28 de noviembre de 2007 y en ella se expusieron las generalidades del reparto equitativo de cargas y beneficios de los planes parciales y se resolvieron dudas al respecto.

La tercera reunión se llevó a cabo el día 16 de noviembre de 2007. En esta reunión se expuso la propuesta específica de reparto de cargas y beneficios para el plan parcial y se absolvieron dudas de los propietarios.

Luego de publicitar la propuesta de proyecto urbanístico, no se formularon observaciones o recomendaciones por escrito con respecto al proyecto por parte de los propietarios de los predios involucrados ni de los vecinos colindantes, dentro de los términos establecidos para tal fin.

#### F. Concepto favorable de viabilidad.

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio del proyecto de plan parcial, encontrando que después de realizados los ajustes y precisiones solicitados, éste se ajustaba a las normas vigentes, específicamente, los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004. De acuerdo con lo anterior, mediante Resolución No. 1037 del 27 de diciembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial "La Felicidad".

#### G. Concertación ambiental.

El 19 de febrero de 2008, con el fin de dar cumplimiento al artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente concertaron los aspectos ambientales del proyecto de plan parcial, los cuales quedaron consignados en la respectiva acta. El 23 de abril de 2008, mediante oficio radicado en la SDP bajo el No. 1-2008-18046, la Secretaría Distrital de Ambiente aprobó el estudio denominado "Línea Base Ambiental del Plan Parcial La Felicidad", que contiene el componente de ruido.

#### H. Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial conceptuó favorablemente sobre el proyecto del plan parcial "La Felicidad", según consta en el Acta del 4 de marzo de 2008.

#### J. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

Con el fin de determinar si con ocasión del Plan Parcial "La Felicidad" se configura algún hecho generador de plusvalía, la Dirección de Planes Parciales elaboró el "ESTUDIO TÉCNICO SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA (Abril de 2008) ", en el que se

demuestra que el mismo no representa la destinación del inmueble a un uso más rentable, así como tampoco se incrementa el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

#### K. Convalidación de las actuaciones en el trámite de adopción del plan parcial

El representante legal de las sociedades Inversiones M.G S.A., Detergentes Ltda. y Fábrica de Grasas y Productos Químicos Grasco S.A., mediante comunicación 1-2008-13411 del 2 de abril de 2008, convalidó las actuaciones promovidas por el ingeniero Jorge Luís Gómez en el trámite de adopción del Plan Parcial "La Felicidad".

XIII. Que de conformidad con lo establecido en los artículos 236 y 429 del Decreto 190 de 2004 y demás normas reglamentarias, las grandes superficies comerciales, así como los equipamientos de escala metropolitana o urbana, se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector, en donde estén localizados y para evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia. Para tal fin, y en cumplimiento de los principios de economía, celeridad y eficacia, se consideró surtida la etapa del trámite de la Consulta Preliminar definida en el decreto 1119 de 2000, para posteriormente a la adopción del presente plan parcial, continuar con la formulación del respectivo plan de implantación.

XIV. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 2181 de 2006, en los Decretos Distrital 190 de 2004 y 436 de 2006, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación, se procede a la adopción del Plan Parcial "La Felicidad".

### DECRETA:

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN.** Se adopta el Plan Parcial "La Felicidad", ubicado en la localidad de Fontibón, en los términos establecidos en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 2.- LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN.** El Plan Parcial "La Felicidad" se encuentra ubicado en la localidad de Fontibón y está delimitado de la siguiente manera:

Localización	Límite	Condición	No. Plano Topográfico	No. Licencia Urb/Cons
Nor Occidente	Modelia Sector E	Construido	F 105/4-22	Resolución No. 13 del 12 de febrero de 1980
	Centro de Control. Empresa de Acueducto y Alcantarillado	Construido	CU2-F 380/4-01 y F380/4-02	Resolución No. 0365 del 26 de octubre de 2004.
	Zona de servidumbre del Ferrocarril			

<b>Nor Oriente</b>	Urbanización La Esperanza Etapa A	Construido	F127 /4-14	Memorando No. 6663 del 21 de noviembre de 1979
<b>Sur Oriente</b>	Avenida Boyacá	Vía construida según perfil definitivo	F 191/1 y F. 191/1-1	N.A
<b>Sur Occidente</b>	Avenida Centenario	Pendiente construcción definitiva		N.A

**Parágrafo.** La superficie total delimitada para el presente plan parcial, identificada en el Plano No. 1 denominado "Estructura del Plan Parcial", escala 1:2000, que forma parte integral del presente Decreto, se compone de las siguientes áreas:

- Predios particulares:

<b>Propietario y/o Poseedores</b>	<b>Folio de Matrícula Inmobiliaria</b>	<b>Dirección de Notificación</b>	<b>Área</b>
Julio César Goyeneche	50C – 956982	AC 17 72 – 64	256,00 M2
Rosa María Gutiérrez de Torres, Carmen Rosa Torres Gutiérrez, Elvira Torres Gutiérrez, Buenaventura Torres Gutiérrez, Roberto Torres Gutiérrez y Electrocolombiano de Frío Refrigeración Industrial Ltda.	50C – 706841	AC 17 72 – 60	274,00 M2
Hugo Albarracín	50C – 590112	AC 17 72 – 50	348,90 M2
Concepción Vargas de Morales y José Antonio Morales	50C – 486440	AC 17 72 – 44	824,70 M2
Deisy Bonilla Díaz y Marina Díaz Espitia	50C – 487992	AC 17 72 -34	1068,40 M2
Luis Orlando García y Héctor Camilo Ramos	50C – 1079810	AC 17 72 – 30	504,00 M2

Luis Orlando García y Héctor Camilo Ramos	50C – 237549	AC 17 72 – 24	268.80 M2
Carmen Murillo Martínez	50C – 435249	AC 17 72 – 20	269,10 M2
Grupo Empresarial Ferrocarril S.A.	50C – 1084071	AK 72 21 – 53	7.800,32 M2
Fabrica de Grasas y Productos Químicos S.A. "Grasco S.A"	50C- 200881	AC 17 72 – 12	461.824,00 M2
	50C- 28164		235.573,00 M2
	50C- 563575		7.056.97 M2
	50C – 563576		15.041.76 M2
	50C – 563577		11.136.18 M2
	50C – 563578		11.136.16 M2
	50C – 563579		6.532,34 M2
	50C – 563580		3.786.07 M2
	50C – 564316		4.915.75 M2
Inversiones MG. S.A.	50C – 1420049	AK 72 17 – 91	11.265,00 M2
Detergentes S.A.	50C – 563574	AC 17 72 – 80	21.948.00 M2
	50C – 563573		4.592.80 M2
	50C – 563572		7.869.12 M2

- Otras áreas:

IDENTIFICACIÓN	ÁREA (M2)
Predio EAAB	60.767,44
Reserva servidumbres (línea férrea y línea alta tensión)	15.649,09
Cauce del canal San Francisco	11.239,01
Reserva Antiguo Cauce del rio San Francisco (archivos cartográficos de las planchas H-27 y H-37 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) del año 1978)	4.900,86

**ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial "La Felicidad" está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

a) Cartografía en medio magnético y papel de seguridad:

Plano N°	DESCRIPCIÓN	ESCALA
1	Estructura del Plan Parcial	1:2500
2	Aspectos ambientales concertados entre la SDP y SDA	1:2500
3	Unidades de Gestión	1:10.000

b) Documentos que constituyen el soporte del presente Decreto:

- Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.
- Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- Conceptos Técnicos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.
- Concepto Técnico favorable del estudio de tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Acta de Concertación Ambiental.
- Estudio de Plusvalía.
- Memorandos de consulta preliminar para planes de implantación.

**ARTÍCULO 4.- CUADRO DE ÁREAS.** Se adopta el siguiente cuadro de áreas general para el desarrollo del presente Plan Parcial.

	AREA M2	Parcial 1	Parcial 2	% CESION
<b>1</b>	<b>AREA TOTAL DELIMITADA PARA EL PLAN PARCIAL</b>	<b>1.092.060,23</b>		
	<b>Suelos no objeto de reparto</b>			
	Predio EAAB	60.767,44		
	Servidumbre o reserva línea férrea	10.869,50		

	Servidumbre línea alta tensión*	4.779,59			
	Cauce canal San Francisco	11.239,01			
	Antiguo Cauce del río San Francisco (archivos cartográficos de las planchas H-27 y H-37 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) del año 1978)*	4.900,86			
<b>3</b>	<b>AREA BRUTA (área total PP- suelos no objeto de reparto)</b>	<b>999.503,84</b>			
<b>4</b>	<b>ÁREAS DE RESERVA Y/O AFECTACIÓN</b>	<b>129.503,04</b>			
	<b>Sistema Hídrico</b>		<b>19.835,83</b>		
	ZMPA del Canal San Francisco			19.835,83	
	<b>Malla vial arterial</b>		<b>109.667,21</b>		
	Avenida Agoberto Mejía			38.458,59	
	Avenida Ferrocarril de Occidente			58.146,55	
	Avenida Boyacá			11.859,09	
	Avenida Centenario			1.202,98	
<b>5</b>	<b>AREA NETA URBANIZABLE (AB-Área de reservas)</b>	<b>870.000,79</b>			
	Control ambiental	<b>33.031,49</b>			
<b>4</b>	<b>AREA BASE CALCULO CESIONES (ANU-control ambiental)</b>	<b>836.969,30</b>			<b>100,00%</b>

<b>5</b>	<b>AREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD (ANU más 50% ZMPA válida como parque)</b>	<b>879.918,71</b>			
<b>6</b>	<b>CESIONES PUBLICAS</b>	<b>172.588,60</b>			
	<b>Cesión malla vial intermedia y local</b>	<b>172.588,60</b>			
	<b>Cesión para equipamiento comunal publico.</b>	<b>67.706,38</b>			<b>8,09%</b>
	<b>Cesión para parques total (mínima + adicional)</b>	<b>215.725,94</b>			<b>25,77%</b>
	Cesión mínima para parques (17% Area base para cesiones)		145.902,99		<b>17,43%</b>
	Parques			123.694,22	
	ZMPA válida como parque (50%)			9.917,92	
	Área de corredor ecológico vial compensada en elemento de la estructura Ecológica Principal (parque ZV-05)			12.290,85	
	Cesión adicional para parques		69.822,95		
<b>7</b>	<b>AREA UTIL</b>	<b>390.866,30</b>			
	<b>Área útil comercio metropolitano</b>		<b>46.757,58</b>		
	<b>Área útil comercio zonal</b>		<b>19.278,12</b>		
	<b>Área útil vivienda estrato 4</b>		<b>238.163,92</b>		
	<b>Área útil vivienda de interés social (VIS)</b>		<b>86.666,68</b>		

**Nota:** No obstante lo consignado en el presente cuadro, cuando por razones de la existencia de derechos adquiridos por particulares los suelos de cauces deban ser objeto de negociación con la Administración, éstos podrán ser incluidos dentro del reparto de cargas.

Las anteriores áreas podrán ajustarse por precisión de diseños definitivos, pero conservando las características de localización, geometría, etc.

## CAPÍTULO II

### SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

**ARTÍCULO 5.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** Los componentes de la estructura ecológica principal del presente Plan Parcial se encuentran identificados en el Plano No. 1 "Estructura del Plan Parcial", y son los siguientes:

Categoría	Componente	Características
<b>Corredor Ecológico de Ronda.</b>  Artículos: 98, 101, 102 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Corredor ecológico de la ronda del Canal San Francisco  Antiguo cauce del río San Francisco	Alindado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
<b>Corredor Ecológico Vial.</b>  Artículo: 98 y 100 del Decreto Distrital 190 de 2004	Av. Boyacá  Av. Ferrocarril  Av. Agoberto Mejía  Av. Centenario	Tipo V-1  Tipo V-1  Tipo V-3  Tipo V-1
<b>Parques.</b>  Artículos: 97, 242 y 243 del Decreto Distrital 190 de 2004	Parque Zonal No 2 (29.366,29 m2) Parque Zonal No. 5 (46.388,36 m2) Parque Zonal No. 14 (10.733,39 m2)	Parques con un área entre 1 y 10 has.

**ARTÍCULO 6.- SISTEMA DE MOVILIDAD - MALLA VIAL ARTERIAL E INTERMEDIA.** [Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 386 de 2015.](#) Las vías de la malla vial arterial e intermedia que tienen relación con el presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No 1 "Estructura del Plan Parcial", y son las siguientes:

Subsistema Vial	Nombre de la vía	Tramo		Sección Vial	Observaciones
		DE	HASTA		
Vías de integración ciudad región	Avenida Boyacá (Carrera 77)	Avenida Centenario	Calle 35	V-1 (60 mts)	Construida en su perfil definitivo.

	Avenida Centenario (Calle 13)	Avenida Boyacá	Avenida Agoberto Mejía	V-1 (64 mts)	Sin construir en su perfil definitivo.
Vías de la estructura urbana	Avenida Ferrocarril de Occidente (Calle 31)	Avenida Boyacá	Avenida Agoberto Mejía	V-1 (60 mts)	No se encuentra construida.
	Avenida Agoberto Mejía	Avenida Ferrocarril de Occidente	Avenida Centenario	V-3 (30mts)	No se encuentra construida. Se debe ajustar el trazado de la vía en atención al canal San Francisco.
Vía de la malla vial intermedia	Calle 35	Avenida Boyacá	Carrera 76A	V-6 (16 mts)	Vía construida en un perfil no definitivo. Faltan andenes.
Intersecciones	Avenida Boyacá x Ferrocarril de Occidente				Sin construir. Proyecto aprobado mediante Resolución No. 0052 del 28-07-02. IDU.
	Avenida Boyacá X Avenida Centenario				Construida
	Avenida Centenario X Avenida Agoberto Mejía				No está construida.
	Avenida Ferrocarril de Occidente X				No está construida

**Parágrafo.** De conformidad con el concepto técnico favorable del estudio de tránsito emitido por la Secretaría de Movilidad, las obras de la malla vial arterial deberán construirse en concordancia con las unidades de gestión del proyecto. En todo caso, para el desarrollo del mismo, a partir de la licencia de urbanización de la cuarta Unidad de Gestión deberán estar construidas las intersecciones establecidas en el cuadro anterior, junto con la prolongación de las avenidas Agoberto Mejía y el Ferrocarril, al interior del plan parcial.

Para garantizar el cumplimiento de esta condición, en este plan parcial se determinan alternativas que permitan al urbanizador la ejecución de tales obras con cargo al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el presente Decreto.

**ARTÍCULO 7.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente plan parcial, se deben tener en cuenta los siguientes requerimientos, establecidos en los oficios de las empresas prestadoras de servicios públicos:

**a) Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico - Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá:** de conformidad con el concepto técnico emitido por dicha empresa con número de radicación S-2008-059247 del 11 de abril de 2008, que modificó en lo pertinente al concepto S-2005-088507 del 12 de julio de 2005, el Plan Parcial "La Felicidad" tiene viabilidad de servicios en las condiciones que se indican a continuación:

## **1. Alcantarillado.**

### 1.1. Alcantarillado sanitario.

- Para el sector del plan parcial localizado entre la Avenida Centenario y el Canal San Francisco y entre la Avenida Boyacá y el mismo canal, se deberá diseñar y construir un interceptor por la margen izquierda del canal, al costado occidental del plan parcial, recibiendo el área localizada entre el Río Fucha y el Canal San Francisco, y entre dicho canal y la Avenida Boyacá. Dicho interceptor debe atravesar la Avenida Centenario y entregar al Interceptor derecho del Río Fucha, actualmente en construcción. Igualmente, deberán diseñar y construir colectores por las vías públicas (vehiculares peatonales) que se definan en el proyecto urbanístico del plan parcial, así como por la Avenida Centenario y la futura Avenida Ferrocarril de Occidente.
- Para el sector comprendido entre el Canal San Francisco y la Calle 35-A y al Occidente de la Avenida Boyacá, se deberá diseñar y construir un interceptor por la margen derecha del canal (en sentido occidente-oriente), recibiendo las áreas propias de este sector, entregando al Box Culvert de 3,05mx1,35m localizado por el costado occidental de la Avenida Boyacá (Interceptor Boyacá), previa verificación de su capacidad en las condiciones que defina el Acueducto de Bogotá en la etapa de Datos Técnicos Particulares. Igualmente, deberán diseñar y construir colectores por las vías públicas (vehiculares y peatonales) que se definan en el proyecto urbanístico, así como por la Avenida Ferrocarril de Occidente.

### 1.2. Alcantarillado pluvial.

- El drenaje de las aguas lluvias del Plan Parcial deberá realizarse por gravedad hacia el Canal San Francisco, garantizando que las entregas a éste se realicen por encima de la cota 2.544,00 msnm, que corresponde al nivel de la creciente para el periodo de retorno 100 años del Río Fucha, en el sitio de entrega del Canal San Francisco ("Estudio de Actualización del Plan Maestro de Alcantarillado de la Cuenca del Río Fucha/ Canalización Río Fucha - Sección Revestida en el Tramo inicial y sin revestir en el tramo final-Perfil Hidráulico Escenario 2/ Figura 4.25/Código Informe Técnico 010208").

- Para lograr entregar al nivel indicado, y de acuerdo con el "Estudio de Actualización del Plan Maestro de Alcantarillado de la Cuenca del Río Fucha/ Análisis de Riesgo Sísmico y Riesgo por inundación de la Cuenca del Río Fucha/Código Informe Técnico 010164-A", se deberán realizar los rellenos que garanticen una cota mínima urbanizable de 2.545,50, con el fin de evitar inundaciones en los períodos de retorno del río.
- Se deberán diseñar y construir colectores por las vías públicas (vehiculares y peatonales) que se definan en el proyecto urbanístico, así como por la Avenida Centenario y la futura Avenida Ferrocarril de Occidente.
- Los coeficientes de escorrentía que se consideren, deberán corresponder con el tipo de desarrollo del sector y con las normas vigentes del acueducto de Bogotá.

## **2. Acueducto.**

- Para los sectores del plan parcial localizados al norte y al sur de la futura Avenida Ferrocarril de Occidente, se deberán proyectar salidas de las redes matrices de diámetro 42" (Línea Fontibón) y 16" (Línea Las Granjas-Fontibón, localizada por el separador de la Avenida Centenario. RM 16-056), que funcionen como alternativa de servicio para estos dos (2) sectores, diseñando y construyendo subestaciones controladoras de presión y de automedición sobre cada una de estas salidas, cuyos diámetros se definirán en la etapa de Datos Técnicos Particulares, de acuerdo con los requerimientos de servicio del Plan Parcial.
- Para el sector del plan parcial localizado al norte de la futura Avenida Ferrocarril de Occidente, se deberán renovar las redes de diámetro 6" construidas por el costado sur de la Calle 35-A y el costado occidental de la Avenida Boyacá, así como diseñar y construir una red de diámetro 6" por el costado norte de la futura Avenida Ferrocarril de Occidente y por el costado occidental del plan parcial, conformando un anillo perimetral de servicio en diámetro 6", del cual se derivarán las redes que se localizarán sobre las vías públicas que se definan en el proyecto urbanístico, empatándose a la red de diámetro 8" localizada por el norte de la Calle 35, al occidente de la Transversal 75 (Canal Boyacá).
- Para el sector del plan parcial localizado al sur de la futura Avenida Ferrocarril de Occidente, se deberá diseñar y construir un anillo perimetral de servicio en diámetro 12", localizado por el costado occidental de la Avenida Boyacá, el costado norte de la Avenida Centenario, el costado oriental del Canal San Francisco y el costado sur de la futura Avenida Ferrocarril de Occidente, del cual se derivarán las redes que se localizarán sobre las vías públicas que se definan en el proyecto urbanístico del plan parcial.
- Los diámetros de los anillos perimetrales de servicio son preliminares y se precisarán en la etapa de Datos Técnicos Particulares.

### Sobre los compromisos especiales.

El urbanizador deberá pagar lo correspondiente a los compromisos especiales, de acuerdo con lo establecido en la Carta de Compromiso. En caso de no tener compromisos especiales, el urbanizador no pagará valor alguno por este concepto.

### Otras consideraciones.

1. El plan parcial deberá proyectar y construir infraestructura de acueducto y alcantarillado cubriendo todos sus frentes sobre vía pública, hasta los sitios que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá determine en la etapa de Especificaciones Técnicas Particulares.

2. Dicha Empresa exigirá la evaluación de capacidad hidráulica y estructural de la infraestructura existente en el sector, de acuerdo con las densidades y usos del suelo que determine la Secretaría Distrital de Planeación, información que deberá presentarse al momento de solicitar los Datos Técnicos Particulares, y que será la base para determinar si se requiere la ampliación de la infraestructura de

acueducto existente en el sector, el alcance de estas obras y si las mismas pueden requerirse por fuera de los límites del plan parcial.

3. El urbanizador y/o constructor deberá continuar con el trámite respectivo ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, tendiente a la aprobación del proyecto para todo el predio, para lo cual debe anexar copia de la Licencia de Urbanismo, con su respectivo plano urbanístico en copia papel y magnético, el cual debe tener georreferenciadas las áreas de reserva ambiental constituidas por las zonas de ronda y zonas de manejo y preservación ambiental de cuerpos de agua del sistema hídrico, de las demás áreas que hagan parte de la estructura ecológica principal y de todas las demás afectaciones.

4. De conformidad con lo establecido en la parte III del libro II del Decreto Ley 2811 de 1974, artículo 83, en cuanto a que *"Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado: a.- El álveo o cauce natural de las corrientes..."* (entre otros), el cauce antiguo del Río San Francisco se considera bien de uso público de la Nación, de carácter inalienable e imprescriptible, en los términos señalados en esta norma, y es el que aparece señalado en las planchas H27 y H37 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) del año 1958.

No obstante lo anterior, es importante mencionar que en cuanto a la variación de un río y la formación de nuevas islas, se aplicará lo dispuesto en el Título V del Capítulo II del libro II del Código Civil y demás normas concordantes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 83, literal d , del Decreto 2811 de 1974.

**b) Gas Natural.** Mediante oficio radicado bajo el número 1-2005-02490 del 25 de enero de 2005, dirigido al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se estableció la posibilidad de prestar el servicio de gas natural de acuerdo a estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y en el número de unidades de vivienda a construir, que conduzcan a predecir el consumo potencial a distribuir y, a su vez, que permita evaluar la infraestructura faltante, necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.

Dentro de la infraestructura faltante por construir se contemplan las redes secundarias en tubería de Polietileno entre 4" y ½". (Media Presión-60 PSI). Para la construcción de estas redes se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto.

El urbanizador deberá firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural, en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores, de acuerdo a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia. Para la construcción de dichas redes interiores, el urbanizador deberá dar cumplimiento a la Resolución 14471 del 14 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio en cuanto a la construcción de instalaciones internas.

**c) Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá (ETB).** Mediante oficio con número 117805 del 6 de septiembre de 2005, radicado en el entonces DADP con el número 1-2005-32615 del 07 de septiembre de 2005, se determinó la factibilidad de la prestación del servicio y se definieron los lineamientos y condiciones necesarias para tal fin. La prestación del servicio en el ámbito territorial del presente plan parcial podrá hacerse desde la Central San José. Es necesario que el urbanizador prevea espacios para la instalación de equipos de telefonía, los cuales servirán para interconectar la urbanización con la central matriz, estos espacios deberán ser legalizados mediante el contrato respectivo.

**d) CODENSA.** Mediante oficio radicado en el entonces DADP con el número 1-2004-36806 del 02 de diciembre de 2004 se determinó la factibilidad de la prestación del servicio y se establecieron los lineamientos y las condiciones necesarias para tal fin.

En el mismo oficio se señaló que el predio ubicado sobre el linderó de la Avenida Ferrocarril de Occidente se encuentra afectado por una línea de transmisión de energía de 115 KV, en circuito doble, por consiguiente, se debe respetar una franja de aislamiento de 10 metros al lado y lado del eje de la línea área, sobre la cual no se permite desarrollar ninguna construcción, ni sembrar árboles de gran altura (mayores de 3m) que pongan en peligro la integridad de las personas y la estabilidad del Sistema Eléctrico, en cumplimiento de la norma de Codensa S.A. ESP LAT-251 "Distancias de Seguridad".

**ARTÍCULO 88.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO - EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público son resultado del porcentaje del área neta urbanizable señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano No. 1 " Estructura del Plan Parcial ", y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 262 del Decreto 190 de 2004, en materia de usos, índices de ocupación, construcción y volumetría.

**ARTÍCULO 9.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO - CESIONES PARA PARQUES.** Las cesiones para parques definidas en el presente plan parcial están conformadas por el porcentaje del área neta urbanizable que se señala para tal efecto en el cuadro de áreas, así como por las cesiones adicionales que se efectúen en cumplimiento de las normas sobre la materia, tales como:

1. La totalidad de áreas destinadas a parques, las cuales deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.
2. Los parques zonales generados por el presente plan parcial (identificados en el plano como parques números 2, 5 y 14), los que deberán contar con un Plan Director que contendrá, como mínimo, los aspectos determinados en el artículo 252 y siguientes del Decreto 190 de 2004 y en el acta de concertación ambiental del presente plan parcial. Durante la vigencia de la primera licencia de urbanización el urbanizador responsable deberá presentar la formulación del Plan Director y para solicitar la siguiente licencia de urbanización donde estén incluidos cualquiera de los parques zonales deberá contar con la aprobación de dicho Plan.
3. Los parques vecinales generados por el presente plan parcial (identificados en el plano como Parques números 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y las cesiones adicionales para los Parques números 15, 16, 24, 25, 28 y 39), los cuales deberán ajustarse a las especificaciones mínimas establecidas por el Artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.
4. Las alamedas generadas por el presente plan parcial (identificadas en el plano como Parques números 18, 19, 20, 21, 22, 23).
5. Los parques de bolsillo generados por el presente plan parcial (identificados en el plano como Parques No.17, No. 26, No. 27, No. 29, No. 30, No. 31, No. 32, No. 33, No. 34, No. 35, No. 36, No. 37 y No. 38), que deberán ajustarse a las especificaciones mínimas establecidas por el Artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**ARTÍCULO 10.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO – ANDENES, ALAMEDAS Y NORMAS PEATONALES.** Los andenes y alamedas deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el Artículo 264 del Decreto 190 de 2004 y por la Cartilla de Andenes (Decreto 602 de 2007).

Adicionalmente, los andenes deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 y demás normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 11.- CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público (Decreto 215 de 2005), el Plan Parcial "La Felicidad" genera la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

Número de unidades de vivienda proyectadas	17.372 viv.
Habitantes por Vivienda (Según censo DANE 2005)	3,44 hab./viv.

Habitantes estimados en el plan parcial	59.761,00 hab.
Zonas verdes públicas generadas por el plan parcial	258.675,35 m <sup>2</sup>
Relación zonas verdes públicas/ Habitante	4,32 m <sup>2</sup> /hab.

**ARTÍCULO 12.- NORMAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS.** En desarrollo de las determinaciones adoptadas en el marco de la concertación ambiental del presente Plan Parcial, se definieron las siguientes medidas especiales para garantizar el cuidado y conservación de los elementos de valor ambiental, natural o paisajístico ubicados en su entorno inmediato:

1. *Sobre "El Corredor Ecológico de Ronda del Canal San Francisco que se encuentra dentro del área de influencia del Corredor Ecológico de Ronda del Río Fucha".*

- En virtud del traslapo que se presentaba entre el corredor ecológico vial (control ambiental) del costado Nor – Occidental de la Avenida Agoberto Mejía y el Corredor Ecológico de Ronda del Canal San Francisco, el área del Corredor Ecológico de Ronda del Canal San Francisco, ubicada dentro del plan parcial, deberá cumplir con el objeto del control ambiental, aislando el impacto generado por la Avenida Agoberto Mejía y mejorando paisajística y ambientalmente su condición y la del entorno inmediato.
- Los andenes colindantes con el Corredor Ecológico de Ronda del Canal San Francisco deben contemplar cobertura vegetal nativa.

2. *Sobre "Los Corredores Ecológicos Viales asociados a las Avenidas Boyacá (V-1), Centenario (V-1), Ferrocarril de Occidente (V-1), Industrial (V-3) y Agoberto Mejía Cifuentes (V-3)".*

Se deben mantener en zona blanda y contemplar cobertura vegetal nativa en la totalidad del área del corredor ecológico vial, con excepción de los accesos peatonales y vehiculares a cada manzana.

3. *Sobre los Planes Directores para los parques zonales No. 2, 5 y 14.*

Los diseños del plan director para los parques zonales No. 2, 5 y 14, estarán supeditados al concepto favorable de la Dirección de Planeación y Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, para cuyo efecto se tendrán en cuenta los siguientes parámetros (entre otros):

- Mantener un 80% del área en zona blanda, o contemplar acciones ecoeficientes que garanticen la permeabilidad del suelo para compensar áreas duras.
- Contemplar cobertura vegetal nativa.
- El parque zonal No. 2 deberá mantener la funcionalidad hidráulica del antiguo cauce del río San Francisco, en lo referente a recarga de acuíferos.

4. *Sobre los diseños de los parques vecinales.*

Los diseños de los parques vecinales que se generen en las zonas de cesión pública para parques deberán contemplar cobertura vegetal nativa.

5. *Sobre emisión de ruido.*

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:

---

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db. (A)	
	Periodo diurno 7:01 a.m. – 9:00 p.m.	Periodo nocturno 9:01 p.m. – 7:00 a.m.
<p><b>SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO DISTRITAL 948/95, Res. 627/06)</b></p> <p>Se aplica a las siguientes zonas:</p> <p>Áreas de Actividad Dotacional (equipamientos colectivos):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Educativo</li> <li>• Culto</li> <li>• Deportivo y recreativo (parques)-Nota 1</li> <li>• Servicios urbanos básicos (servicios funerarios)</li> </ul> <p>Áreas de Actividad Residencial.</p>	65	55

*NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2.*

*NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al Sector B.*

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

### CAPÍTULO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

**ARTÍCULO 13.- SUBDIVISIÓN ESPACIAL.** De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004, y como consta en el Plano No. 1 "Estructura del Plan Parcial", el área del plan parcial

delimitada en el presente Decreto se encuentra subdividida en las siguientes manzanas:

<b>AREA</b>	<b>M2</b>
<b>AREA UTIL</b>	<b>390.866,30</b>
<b>Área útil comercio metropolitano</b>	<b>46.757,58</b>
Manzana 01	46.757,58
<b>Área útil comercio zonal</b>	<b>19.278,12</b>
Manzana 02	3.045,59
Manzana 03	3.343,50
Manzana 04	5.132,01
Manzana 05	4.822,37
Manzana 52 b	2.934,65
<b>Área útil vivienda estrato 4</b>	<b>238.163,92</b>
Manzana 06	5.133,0446
Manzana 07	8.824,3980
Manzana 08	9.007,3599
Manzana 09	11.462,8814
Manzana 10	4.221,6580

Manzana 11	8.025,9168
Manzana 12	8.033,0101
Manzana 13	8.933,8180
Manzana 14	6.130,0830
Manzana 17	5.159,5714
Manzana 18	8.171,7770
Manzana 19	8.035,6917
Manzana 20	8.028,3922
Manzana 21	6.570,0364
Manzana 22	7.461,7434
Manzana 23	4.432,2200
Manzana 24	10.481,4509
Manzana 25	4.412,4559
Manzana 26	5.654,7530
Manzana 27	3.839,4974
Manzana 29	3.966,1189
Manzana 30	15.004,7415

Manzana 31	8.334,8024
Manzana 32	6.616,4631
Manzana 35	4.413,7133
Manzana 37	2.227,5600
Manzana 38	3.503,4651
Manzana 39	5.666,6153
Manzana 40	2.978,9612
Manzana 44	6.577,8585
Manzana 45	6.508,9015
Manzana 46	7.402,1672
Manzana 47	11.513,8170
Manzana 52	7.280,3832
Manzana 52 a	4.148,59
<b>Área útil vivienda de interés social (VIS)</b>	<b>86.666,68</b>
Manzana 15	5.041,90
Manzana 16	4.629,82
Manzana 28	7.544,07

Manzana 33	4.026,40
Manzana 34	6.924,66
Manzana 36	5.877,67
Manzana 41	5.151,06
Manzana 42	3.837,65
Manzana 43	13.516,82
Manzana 48	7.664,15
Manzana 49	6.701,77
Manzana 50	6.633,73
Manzana 51	9.116,99

El área de las manzanas aquí señaladas es aproximada, y obedece al planteamiento general del plan parcial. Sin embargo, el área definitiva de las manzanas será la que resulte de aplicar el artículo 18 del decreto 327 de 2004, en lo relacionado con los radios de giro y los trazados definitivos de la malla vial arterial y la malla vial local, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente Decreto, conservando, en todo caso, las características de localización, geometría, etc.

**ARTÍCULO 14.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES DE VIVIENDA.** La organización espacial de las unidades prediales se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

- a) Sistema de loteo individual de vivienda, de acuerdo a lo establecido por el literal a del numeral 5 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004.
- b) Sistema de agrupación, mediante el sistema de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 15.- CERRAMIENTOS.-** Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones, según lo indicado por el Decreto Distrital 159 de 2004:

- a. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

- b. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima de 2.50 mts.
- c. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros, y se permitirán en los siguientes casos: para cerrar predios sin urbanizar y para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.
- d. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- e. No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública para parques, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial, excepto para los planes zonales cuyo cerramiento será definido en el Plan Director.

**ARTÍCULO 16.- ESTACIONAMIENTOS.-** Según el Mapa No. 29, denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial, al Plan Parcial "La Felicidad" le corresponde la Zona B (Demanda Media), la cual requiere de un (1) estacionamiento privado por vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatro viviendas. De acuerdo con lo establecido por la nota general uno (1) del Cuadro Anexo N° 4 del Decreto 190 de 2004, el presente Plan Parcial deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, por cada dos estacionamientos privados o de visitantes.

Para los usos de comercio metropolitano, se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 200 M2 construidos de área de ventas y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 25 M2 de área de ventas. Para el comercio zonal, se exige un (1) cupo de parqueo privado por cada 250 M2 de área de ventas y un (1) cupo por cada 30 M2 de área de ventas para estacionamientos de visitantes.

Para los usos de servicios zonales, se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 30 m2 construidos de áreas de ventas y un (1) cupo de estacionamiento público por cada 40 m2 construidos de áreas de ventas.

Para los usos dotacionales, la exigencia de estacionamiento será la derivada de aplicar las tablas del anexo No. 24 ("Exigencia General de Estacionamientos por Uso") del decreto 190 de 2004 y según condiciones establecidos por el plan de implantación, cuando se requiera.

**ARTÍCULO 17.- NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO.** De conformidad con el Artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004, los predios localizados al Sur de la Avenida Ferrocarril de Occidente se encuentran en un Área de Actividad Urbana Integral - Zona Múltiple, la cual contempla las zonas en las que se permite la combinación de usos de vivienda, comercio, servicios, industria y dotacionales. Por su parte, los predios localizados al Nor-Oriente de la misma Avenida se encuentran en un Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, la cual contempla el uso de vivienda y actividades complementarias, en donde los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil de esta área de actividad.

El ámbito geográfico del plan parcial "La Felicidad" se encuentra distribuido en cincuenta y cuatro (54) manzanas, de las cuales cuarenta y ocho (48) se destinarán al uso principal de vivienda y el resto al uso de comercio, así:

Manzanas	Uso Principal	Usos Complementarios
<b>Área Urbana Integral Múltiple</b> MZ-6,MZ-7,MZ-8,MZ-9,MZ-10,MZ-11,MZ-12,MZ-13,MZ-14,MZ-15,MZ-16,MZ-17,MZ-18,MZ-19,MZ-20,MZ-21,MZ-22,MZ-23,MZ-24,MZ-25,MZ-	Vivienda tipo 4	En las edificaciones con frente sobre la carrera 5 de las manzanas 6, 7, 13, 14, 17, 18, 37, 38, 39, 40, las edificaciones con frente sobre la calle de las manzanas 19, 20, 21, 3 y las edificaciones con frente a la carrera 9 de las manzanas 29, 30, 31, 45, 46, 48 y 49, se permiten los siguientes usos definidos en el cuadro anexo No. 1ª del decreto

26,MZ-27,MZ-28,MZ-29,MZ-30,MZ-31,MZ-32,MZ-35,MZ-37,MZ-38,MZ-39,MZ-40, <b>Área Urbana Integral Residencial</b>  MZ-44,MZ-45,MZ-46,MZ-47,MZ-52,MZ-52A		distrital 190 de 2004: COMERCIO Y SERVICIOS: Empresariales (servicios financieros) de escala zonal, Personales (servicios alimentarios, servicios profesionales, técnicos especializados, servicios de comunicación y entretenimiento) de escala zonal y vecinal, Comercio vecinal. DOTACIONALES: Educativos de escala zonal y vecinal, Cultural de escala vecinal, Bienestar social de escala vecinal.
<b>Área Urbana Integral Múltiple</b>  MZ-15,MZ-16,MZ-28,MZ-33,MZ-34,MZ-36,MZ-41,MZ-42, MZ-43,  Área Urbana Integral Residencial  MZ-48,MZ-49,MZ-50,MZ-51.	VIS	
<b>Área Urbana Integral Múltiple</b>  MZ-1	Comercio Metropolitano	Se permiten equipamientos colectivos y recreativos y servicios urbanos básicos de escala vecinal y zonal, Personales y Empresariales de escala vecinal y zonal y servicios de comunicación masivos y entretenimiento de escala urbana.
<b>Área Urbana Integral Múltiple</b>  MZ-2,MZ-3,MZ-4,MZ-5, MZ-52B	Comercio Zonal.	Se permiten los servicios automotrices y venta de combustibles, servicios urbanos básicos, Personales y Empresariales de escala zonal, Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal. Estos deben cumplir con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural y funcionar en una edificación diseñada y construida para el uso.

Los usos en las manzanas privadas que no se encuentren identificados en el presente cuadro, están prohibidos.

**Parágrafo .** [Modificado por el art. 2, Decreto Distrital 386 de 2015.](#) En las áreas de cesión para equipamiento comunal público, que aparecen identificadas en el Plano No. 1, "Estructura Urbana del Plan Parcial", podrán localizarse usos correspondientes al Área de Actividad Dotacional, de conformidad con los lineamientos establecidos en los cuadros anexos No. 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los Planes Maestros de Equipamientos.

El equipamiento No. 8, señalado en el Plano No. 1, denominado "Estructura del Plan Parcial", a escala 1:2500, que forma parte integral del presente Decreto, será destinado a un centro de rehabilitación de escala metropolitana, que deberá contar con plan de implantación previo a la licencia de construcción.

**Parágrafo 2.** [Adicionado por el art. 2, Decreto Distrital 386 de 2015.](#)

**ARTÍCULO 18.- OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS.** La construcción de las edificaciones deberá ajustarse a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras, voladizos y habitabilidad. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos

**Parágrafo 1.** En los costados de las manzanas en las que se permite el uso de comercio y servicios complementarios, las edificaciones deben generar una arcada o voladizo continuo. Las edificaciones que planteen usos dotaciones, comerciales y de servicios de escala metropolitana y urbana, podrán tener una

altura libre entre placas, sin superar en ningún momento los 39 mt. de altura establecidos por la aeronáutica civil.

**Parágrafo 2.** En los proyectos que ocupen una manzana completa no se aceptará ninguna fachada o costado de manzana cerrado con muros en más de un 30% de la longitud del costado de la manzana y las edificaciones deberán tener fachadas con ventanas sobre áreas comunes y equipamientos comunitarios.

En cada costado de las manzanas residenciales deberá haber, por lo menos, un acceso o salida vehicular y/o peatonal, asegurando que ninguna salida o entrada vehicular sirva a más de 150 vehículos.

**Parágrafo 3.** Sin perjuicio de la aplicación de las normas constitucionales y legales vigentes en la materia, la aplicación de la normatividad de ordenamiento territorial distrital en las áreas de equipamiento comunal público, se efectuará de la siguiente manera en orden de prevalencia: El Plan de Ordenamiento Territorial, los planes maestros, y las normas del Decreto Distrital 327 de 2004 (en cuanto a uso dotacional), según la escala que se proponga.

**ARTÍCULO 19.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, de servicios, o dotacional con más de 800M2 de construcción, que compartan áreas comunes, deberán preverse, de conformidad con el Artículo 39 del Decreto Distrital 327 de 2004, las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts2 por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de Área Neta Urbanizable, y ocho con cincuenta (8,50) mts2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de Área Neta Urbanizable.
- b. Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts2 por cada 80 m2 de construcción.
- c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts2 por cada ciento veinte (120) mts2 de construcción en el uso.
- d. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

**Parágrafo 1.** No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán, los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarios para acceder a las unidades privadas.

**Parágrafo 2.** Un máximo del 5% del área útil de las licencias de construcción no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando éste se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

## CAPÍTULO IV

### GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### SUBCAPÍTULO I

### EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

**ARTÍCULO 20.- UNIDADES DE GESTIÓN Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.** El presente Plan Parcial se desarrollará a partir de 7 Unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el Plano No. 1, "Estructura del Plan Parcial", que hace parte del presente Decreto, y se relacionan en el siguiente cuadro, que refleja la localización de las cesiones y obligaciones geográficas:

UNIDAD DE GESTIÓN	AREA BRUTA (m2)	AREA NETA URBANIZABLE	ÁREA DE CESIONES	% DE ÁREA DE CESIÓN	AREA ÚTIL (m2)	ÁREA ÚTIL DESTINADA	% DE ÁREA
-------------------	-----------------	-----------------------	------------------	---------------------	----------------	---------------------	-----------

		BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES (m2)	PARA ESPACIO PÚBLICO (m2)	SOBRE ÁREA NETA (m2)		A VIS (m2)	ÚTIL VIS SOBRE UTIL TOTAL
UNIDAD DE GESTIÓN 1*	127.032,63	103.439,54	44.697,38	43,21%	46.757,58	-	0,00%
UNIDAD DE GESTIÓN 2	184.811,40	159.100,37	56.881,94	35,75%	72.708,69	-	0,00%
UNIDAD DE GESTIÓN 3	237.033,68	198.166,68	86.719,48	43,76%	83.116,54	18.660,43	22,43%
UNIDAD DE GESTIÓN 4	149.370,62	125.805,80	27.631,78	21,96%	64.936,20	24.372,80	37,53%
UNIDAD DE GESTIÓN 5*	124.300,76	100.118,22	45.404,65	45,35%	36.282,12	-	0,00%
UNIDAD DE GESTIÓN 6	105.851,11	92.136,28	14.002,90	15,20%	49.056,06	35.969,30	73,32%
UNIDAD DE GESTIÓN 7	71.103,63	58.202,57	8.094,20	13,91%	38.009,11	7.664,15	20,16%
<b>TOTAL</b>	<b>999.503,84</b>	<b>836.969,45</b>	<b>283.432,32</b>		<b>390.866,30</b>	<b>86.666,68</b>	

#### \* Unidades de Gestión con más de un propietario

Para el desarrollo de cada Unidad de Gestión se deben complementar las cesiones y obligaciones mínimas establecidas por la normatividad de la siguiente manera:

1. Cada Unidad de Gestión podrá ser objeto de un proyecto urbanístico independiente para su desarrollo.
2. Se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas, con destino a la conformación de espacio público y al cumplimiento de las obligaciones de Vivienda de Interés Social:
  - El 25% sobre ANU de cada Unidad de Gestión de cesiones públicas obligatorias y la construcción de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público.
  - El 20% del suelo útil de cada Unidad de Gestión para VIS.
  - El área de cesión de suelo para componentes de carga general, establecida para cada Unidad de Gestión, según el presente Decreto.

Si la Unidad de Gestión supera las cesiones y obligaciones mínimas establecidas en la licencia de urbanismo, éstas serán tenidas en cuenta como parte de las áreas para el cumplimiento de las obligaciones arriba establecidas para la Unidad de Gestión que no cumpla con dichas obligaciones.

Las Unidades de Gestión que no se ajusten en su interior con las cesiones y obligaciones mínimas, deberán cumplir con una de la siguientes dos condiciones:

- Desarrollarse después de las unidades que tengan excedentes de cesiones y obligaciones, que le permitan a las deficitarias cumplir.
- Ajustar la delimitación de la Unidad de Gestión para incluir cesiones y suelo útil para VIS, que le permita cumplir con las áreas mínimas requeridas.

3. [Modificado por el art. 3, Decreto Distrital 386 de 2015.](#) Según el estudio de tránsito, el presente plan parcial no podrá desarrollar más de 3 Unidades de Gestión, sin que se encuentren construidas la totalidad de las infraestructuras de la malla vial arterial identificadas en el Artículo 6 del presente plan parcial.

4. El orden establecido en la tabla anterior no necesariamente debe coincidir con la secuencia de desarrollo de las mismas, en la medida en que cumpla con las obligaciones anteriormente descritas y con los requerimientos de las empresas de servicios públicos.

**ARTÍCULO 21.- UNIDADES DE GESTIÓN CON MAS DE UN PROPIETARIO.** En desarrollo de las concertaciones entre propietarios, logradas en la formulación y discusión del proyecto de plan parcial, se establecen los siguientes criterios para la obtención de licencias de urbanismo:

1. En caso de que la Unidad de Gestión se componga de más de un predio de diferentes propietarios, y no sea posible el acuerdo entre los mismos, deberá iniciarse, de oficio o a solicitud de alguno de los interesados, el trámite de delimitación de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, en los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y del capítulo sexto del Decreto 2181 de 2006.

2. En caso de que se requiera la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística para el presente plan parcial, las unidades de gestión delimitadas constituyen proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanísticas, en los términos del artículo 19 del Decreto 2181 de 2006.

**ARTÍCULO 22.- ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE GESTIÓN No. 1.** Los propietarios de los predios incluidos en esta Unidad de Gestión, podrán participar en el desarrollo urbanístico de la misma, mediante las siguientes alternativas:

a) Venta o compra de los bienes inmuebles a valor comercial. Los propietarios podrán vender o comprar los bienes a valor comercial, según el avalúo realizado por un perito profesional acreditado por una lonja de propiedad raíz con domicilio en el Distrito Capital.

b) Aporte del suelo bruto como participación en el negocio final. El propietario del área de mayor extensión podrá proponer un mecanismo de asociación con el resto de propietarios, para que el suelo bruto sea remunerado mediante la entrega de áreas útiles urbanizadas, o metros cuadrados de construcción al interior de la unidad de gestión y/o de cualquier otra área del plan parcial.

En cualquiera de las dos modalidades indicadas, los interesados deberán establecer las condiciones para la realización del avalúo o el plazo para la entrega de los bienes inmuebles.

**ARTÍCULO 23.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE GESTIÓN No. 2.** Para el desarrollo de esta Unidad de Gestión, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. La estación de servicio que actualmente funciona en el predio identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 50C-1084071, deberá ser trasladada a la manzana 52B, contemplada en el proyecto.

2. Este traslado deberá adelantarse cuando ocurra una de las siguientes situaciones: a) cuando así lo requiera la Administración Distrital para la construcción de la intersección entre las Av. Boyacá y Av. Del

Ferrocarril, b) cuando se requiera iniciar la construcción de la cuarta Unidad de Gestión, c) cuando los propietarios así lo acuerden.

## SUBCAPÍTULO 2

### REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTÍCULO 24.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

**Parágrafo 1.** Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio, al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del dominio de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

**Parágrafo 2.** Para la determinación definitiva del reparto de cargas y beneficios deberá remitirse a la aplicación del Decreto 436 de 2006.

**ARTÍCULO 25.- DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 362, literal 6, del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el artículo 12 del Decreto Distrital 436 de 2006, la edificabilidad de los predios sometidos al presente plan parcial es resultante del reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de espacio público.

Los beneficios urbanísticos que se autorizan en el presente Plan Parcial, corresponden a los metros cuadrados de construcción autorizados, que son los que se señalan a continuación:

Producto inmobiliario tipo	Área construida (m2)	Área Neta (Has.) base para cálculo de edificabilidad	Índice de Construcción requerido/ANU (I.C. resultante + adicional)	
			I.C. resultante	I.C. propuesto
COMERCIO METROPOLITANO	84.208,58	10,53	0,6	0,80
COMERCIO ZONAL	34.719,14	4,34	0,4	0,80
VIVIENDA ESTRATO 4	1.045.502,10	53,62	0,8	1,95
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)	185.348,94	19,51	1,2	0,95

**Parágrafo 1.** Dentro de los índices de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, instalaciones mecánicas y puntos fijos.

**Parágrafo 2.** La edificabilidad de los equipamientos comunales públicos se calculará sobre el área destinada a ese uso, de conformidad con el artículo 262 del decreto 190 de 2004.

**ARTÍCULO 26.- CARGAS LOCALES.** Se consideran cargas locales del presente Plan Parcial, las siguientes:

**a) Vías.** La cesión de suelo y construcción del sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal, así:

VIA	TRAMO		PERFIL	ÁREA (M2)
	DESDE	HASTA		
Via Cl 1	Via Kr 1	Av. Agoberto Mejia	V-5 18.00 mts	6.166,59
Via Cl 2	Via Kr 1	Via Kr 5	V-P 41.00 mts	10.646,25
Via Cl 3	Av. Boyaca	Via Kr 5	V-4A 24.00 mts	19.029,87
Via Cl 4	Av. Boyaca	Av. Agoberto Mejia	V-4A 24.00 mts	12.681,95
Via Cl 5	Av. Boyaca	Via Kr 1	V-7 13.50 mts	1.252,06
Via Cl 6	Av. Boyaca	Via Kr 8	V-7 13.50 mts	4.174,57
Via Cl 7	Av. Boyaca	Via Kr 8	V-4C 16.00 mts	7.231,15
Via Cl 8	Av. Boyaca	Via Kr 11	V-7 13.00 mts	727,94
Via Dg 1	Via Kr 8	Av. Agoberto Mejia	V-4C 16.00 mts	3.987,84
Via Kr 1	Av. Centenario	Via Kr 8	V-P 41.00 mts	28.269,65
Via Kr 2	Via Cl 2	Via Cl 3	V-7 13.50 mts	2.696,91
Via Kr 3	Via Cl 2	Via Cl 3	V-4C 16.00 mts	5.473,21

Via Kr 4	Av. Centenario	Via CI 3	V-7 13.50 mts	4.769,74
Via Kr 5	Av. Centenario	Via Dg 1	V-4B 32.00 mts	14.972,87
Via Kr 6	Via CI 2a	Via CI 3a	V-4C 16.00 mts	9.277,58
Via Kr 7	Via CI 4	Via CI 35	V-P 41.00 mts	13.079,22
Via Kr 8	Via CI 4	Via Kr 1	V-7 13.50 mts	2.355,49
Via Kr 8 a	Via CI 6	Via CI 35	V-4C 16.00 mts	4.821,75
Via Kr 9	Via CI 4	Via CI 7	V-P 41.00 mts	9.457,11
Via Kr 10	Via CI 6	Via CI 35	V-7 13.50 mts	4.352,49
Via Kr 11	Via CI 8	Via CI 35	V-7 13.00 mts	992,99
<b>TOTAL</b>				<b>166.417,23</b>

La nomenclatura vial usada en el presente decreto es provisional y será definida posteriormente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

**b) Servicios públicos.** La construcción de redes de servicios públicos se realizará de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente Decreto, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial.

**c) Espacio público y equipamiento.** La cesión de suelo, dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo y adecuación del área destinada a equipamiento comunal público, correspondientes al porcentaje de Area Neta Urbanizable señalada en el cuadro de áreas, se distribuirá de la siguiente manera:

TIPO DE CESIÓN	AREA (m2)
<b>Cesión para parques total</b>	<b>145.902,99</b>
Cesiones para parques.	135.985,08

Parque ZV-01	7.347,31
Parque ZV-02	29.366,29
Parque ZV-03	9.865,27
Parque ZV-04	2.922,47
Parque ZV-05	46.388,36
Parque ZV-06	9.022,28
Parque ZV-07	3.500,07
Parque ZV-08	5.786,37
Parque ZV-09	4.156,61
Parque ZV-10	1.164,70
Parque ZV-11	1.369,74
Parque ZV-12	1.402,38
Parque ZV-13	1.402,38
Área de corredor ecológico vial compensada en elemento de la estructura Ecológica Principal (parque ZV-05)	12.290,85
ZMPA	19.835,83
Área de la ZMPA válida como parque (50%)	9.917,92
<b>Cesión para equipamiento comunal publico.</b>	<b>67.706,38</b>

Equipamiento 01	12.253,38
Equipamiento 02	3.474,26
Equipamiento 03	9.054,26
Equipamiento 04	3.826,41
Equipamiento 05	1.720,51
Equipamiento 06	7.208,98
Equipamiento 07	5.642,98
Equipamiento 08	24.525,59
<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>33.031,49</b>
<b>Cesión para parques adicionales</b>	<b>69.822,95</b>
Parque adicional ZV-14	10.799,39
Parque adicional ZV-15	6.864,89
Parque adicional ZV-16	5.750,41
Parque adicional ZV-17	947,15
Parque adicional ZV-18 (alameda)*	5.512,38
Parque adicional ZV-19 (alameda)*	3.328,38
Parque adicional ZV-20 (alameda)*	3.353,02

Parque adicional ZV-21 (alameda)*	3.697,73
Parque adicional ZV-22 (alameda)*	2.991,52
Parque adicional ZV-23 (alameda)*	4.744,26
Parque adicional ZV-24	2.962,31
Parque adicional ZV-25	2.820,48
Parque adicional ZV-26	436,01
Parque adicional ZV-27	432,56
Parque adicional ZV-28	1.714,03
Parque adicional ZV-29	810,02
Parque adicional ZV-30	878,33
Parque adicional ZV-31	442,59
Parque adicional ZV-32	692,97
Parque adicional ZV-33	692,97
Parque adicional ZV-34	756,45
Parque adicional ZV-35	589,75
Parque adicional ZV-36	724,37
Parque adicional ZV-37	720,84

Parque adicional ZV-38	598,09
Parque adicional ZV-39	6.562,05

\*Los cruces entre alamedas y vías locales deben privilegiar la circulación peatonal, para lo cual las alamedas se mantendrán continuas y a nivel. Se debe garantizar que los accesos a predios privados no interrumpen lo menos posible la continuidad e la alameda.

**ARTÍCULO 27.- CESIONES DE SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES.** Para efectos de cumplir con lo establecido en los Artículos 34 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, se establece un total de 195.086,52 m<sup>2</sup> de cesión de suelo para elementos de las cargas generales, el cual corresponde a la siguiente tabla:

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	USO				
	Comercio Metropolitano	Comercio Zonal	Vivienda de Interés Social (VIS)	Vivienda Tipo 4	TOTAL
Área Neta Urbanizable base para cálculo edificabilidad (m <sup>2</sup> )	105.260,73	43.398,92	195.104,14	536.154,92	<b>879.918,71</b>
Índice de Construcción resultante/ANU	0,60	0,40	0,80	1,20	-
Cesión adicional de suelo para elementos de la carga general necesario para acceder al IC resultante (m <sup>2</sup> )	21.052,15	4.339,89	-	67.019,36	<b>92.411,40</b>
Índice de Construcción Propuesto/ANU	0,8	0,8	0,95	1,95	-
Cesión de suelo para elementos de la carga general necesario para acceder al IC adicional (m <sup>2</sup> )	7017,4	5786,5	6097,0	83.774,21	<b>102.675,12</b>
Cesión total de suelo para elementos de la carga general (m <sup>2</sup> )	28.069,53	10.126,42	6.097,00	150.793,57	<b>195.086,52</b>

La obligación de cesión de suelo para elementos de las cargas generales debe cumplirse en el marco de cada Unidad de Gestión, en el área mínima señalada en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE GESTIÓN	AREA NETA URBANIZABLE BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES (M2)	OBLIGACIÓN DE CESIÓN DE SUELO PARA COMPONENTES DE LA CARGA GENERAL	
		Cesión de áreas verdes adicionales (m2)	Cesión de suelo para malla vial arterial (m2)
UNIDAD DE GESTIÓN 1*	103.439,54	10799,39	17.270,14
UNIDAD DE GESTIÓN 2	159.100,37	5650,78	39.379,00
UNIDAD DE GESTIÓN 3	198.166,68	16706,89	24.342,50
UNIDAD DE GESTIÓN 4	125.805,80	15876,20	11.521,16
UNIDAD DE GESTIÓN 5*	100.118,22	9861,92	13.110,12
UNIDAD DE GESTIÓN 6	92.136,28	8476,5538	2.339,77
UNIDAD DE GESTIÓN 7	58.202,57	2451,212	17.300,88
<b>TOTAL</b>	<b>836.969,45</b>		<b>195.086,52</b>

**\* Unidades de Gestión con más de un propietario**

Las Unidades de Gestión que no cumplan en su interior con las cesiones de suelo para componentes de la carga general, deberán cumplir con una de la siguientes condiciones:

- o Desarrollarse después de las unidades que tengan excedentes de cesiones y obligaciones que le permitan a las deficitarias cumplir.
- o Entregar el suelo correspondiente, por fuera de la Unidad de Gestión, según el cuadro anterior
- o Ajustar la delimitación de la Unidad de Gestión para incluir cesiones y suelo útil para VIS que le permita cumplir con las áreas mínimas requeridas.

**ARTÍCULO 28.- LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES DE SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES.** Teniendo en cuenta que al interior del presente plan parcial se encuentran suelos correspondientes a elementos de cargas generales, específicamente los suelos requeridos para la Avenida Agoberto Mejía, Avenida Ferrocarril de Occidente, Avenida Boyacá y Avenida Centenario, la

obligación urbanística debe cumplirse mediante la cesión de estos suelos, en la proporción señalada en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 29.- CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN DE SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES.** De acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, la escrituración de suelo o el pago a fondo compensatorio por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales, se realizará proporcionalmente a los proyectos urbanísticos y/o a las licencias de construcción, teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

$$CL = \frac{CUG * AL}{AUG}$$

AUG

Donde:

CL= Cesión para elementos de las cargas generales correspondiente a la licencia de construcción.

CUG= Cesión para elementos de las cargas generales, correspondiente a la totalidad de la Unidad de Gestión en la que se localice la licencia de construcción.

AL= Área útil de la licencia de construcción.

AUG= Área útil de la totalidad de la Unidad de Gestión según el artículo 13 del presente Decreto.

**Parágrafo 1.** En todo caso, como prerrequisito del último proyecto urbanístico y/o licencia de construcción de cada Unidad de Gestión, el Curador Urbano deberá verificar que se escriture la totalidad del suelo de cesión correspondiente a esa Unidad de Gestión.

**Parágrafo 2.** Las áreas de suelo que se requieran para el cumplimiento proporcional de las obligaciones de cesión para cargas generales, podrán ser objeto de subdivisión antes de la solicitud de la correspondiente al proyecto urbanístico y/o licencia de construcción donde se vaya a dar cumplimiento a la referida obligación de cesión.

**ARTÍCULO 30.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE CESIÓN PARA ELEMENTOS DE CARGAS GENERALES MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA MALLA VIAL ARTERIAL.** [Modificado por el art. 4, Decreto Distrital 386 de 2015.](#) Teniendo en cuenta que las cargas generales al interior del plan parcial suman un área aproximada de 10,97 has., que el área total de la obligación de suelo para componentes de las cargas generales es de aproximadamente 19, 50 has., y que las previsiones establecidas por el estudio de tránsito, en el sentido de que el presente plan parcial no podrá desarrollarse más allá de la tercera Unidad de Gestión sin que se encuentren construidas en su totalidad (al interior de su ámbito) las infraestructuras correspondientes a las Avenidas Boyacá-Avenida El Ferrocarril, Centenario-Avenida Agoberto Mejía y Agoberto Mejía-Avenida El Ferrocarril junto con la prolongación de las avenidas Agoberto Mejía al Sur y el Ferrocarril al Oriente hasta la conexión con otras vías de la malla vial arterial, el promotor o urbanizador podrá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación y al Instituto de Desarrollo Urbano la definición de un mecanismo concertado de ejecución de tales obras, con el fin de que el valor invertido en las mismas pueda darse en cumplimiento de parte de las obligaciones de cesión para elementos de cargas generales de que trata el presente Decreto.

Para tales efectos, las entidades mencionadas determinarán las condiciones técnicas y financieras para que el promotor y/o urbanizador ejecute a su cargo las obras. Como criterios generales para determinar la fórmula de equivalencia entre la obligación de cesión de suelo para elementos de cargas generales, expresada en metros cuadrados, y el valor en pesos de las obras de infraestructura vial, se tendrán los siguientes:

1. Los metros cuadrados de cesión de suelo para elementos de cargas generales podrán ser valorados en dinero, aplicando a los mismos el valor residual del suelo por metro cuadrado, resultante del reparto de cargas y beneficios del plan parcial, actualizado al año de la transacción.
2. El valor de las obras de infraestructura se determinará de conformidad con los presupuestos oficiales del Instituto de Desarrollo Urbano, según el tipo de vía o infraestructura de que se trate.

## CAPÍTULO V

### PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**ARTÍCULO 31.- OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 350 del Decreto 190 de 2004, el Plan Parcial debe destinar, como mínimo, el 20% del área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable. Esta obligación será cumplida mediante la destinación para tal uso de las siguientes manzanas del proyecto urbanístico:

ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL	ÁREA DESTINADA A V.I.S.	20 % A.U. OBLIGACIÓN V.I.S.	ÁREA ADICIONAL PARA V.I.S.
390.866,30 M2	86.666,68 M2	78.173,26 M2  Localizada en las manzanas: MZ-15,MZ-16,MZ-28,MZ-33,MZ-34,MZ36,MZ-41,MZ-42,  MZ-43,MZ-48,MZ-49,MZ-50,MZ-51	8.493,42 M2

El área adicional, que excede la obligación de provisión de suelo para Vivienda de Interés Social que debe ser destinado por el presente plan parcial, podrá ser utilizado para trasladar la obligación de provisión de VIS de otro proyecto urbanístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7 del Decreto Nacional 4259 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 32.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** De conformidad con lo autorizado por el parágrafo 1 del artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, el presente Plan Parcial determina como de desarrollo prioritario el área destinada a Vivienda de Interés Social, localizada en las manzanas 15, 16, 41 y 42.

A partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, en caso de que el área declarada como de desarrollo prioritario no sea urbanizada en los plazos establecidos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, el Alcalde Mayor de Bogotá iniciará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta, en los términos de los artículos 55, 56 y 57 de dicha Ley.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 33.- OBLIGACIONES GENERALES.** En el proceso de obtención de licencia de urbanización, el curador urbano deberá incluir dentro de las obligaciones a cargo del urbanizador respectivo, las siguientes:

- a. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, en el presente Decreto y en las demás normas sobre la materia.

Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto 190 de 2004.

- b. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD). El Plan Director que se adelante para los parques zonales señalados en el presente decreto, deberá adelantar obras hasta por el Valor de Urbanización (VU) definido en el artículo 45, literal a, numeral 2 del decreto 327 de 2004.
- c. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital, y demás normas vigentes sobre la materia.
- d. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- e. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- f. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- g. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- h. Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
- i. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- j. Urbanizar el suelo destinado para cumplir con la obligación de provisión de Vivienda de Interés Social, en los plazos definidos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, so pena de que se adelante el proceso de enajenación forzosa en pública subasta.
- k. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- l. Cumplir con las recomendaciones establecidas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), indicadas en el concepto técnico No. 4333 de 2006 y seguir las directrices establecidas en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 para adelantar los procesos de urbanismo y construcción.

**Parágrafo.** Estas obligaciones se entienden incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aún cuando no queden estipuladas expresamente en las citadas licencias.

**ARTÍCULO 34.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Con fundamento en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, 432 del Decreto 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003 y de conformidad con el estudio realizado por la Dirección de Planes Parciales de la SDP, la adopción del presente Plan Parcial no configura hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que el mismo no representa un mayor aprovechamiento del suelo en comparación con la norma anterior, ni asignación de un uso más rentable.

**ARTÍCULO 35.- CONDICIONAMIENTOS PARA ADELANTAR PROCESOS DE URBANISMO Y CONTRUCCIÓN EN ZONAS DE AMENAZA POR INUNDACIÓN.** De acuerdo con lo definido en el

concepto técnico No. 4333 del año 2006, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), el Plan Parcial "La Felicidad" presenta amenaza baja por inundación. Por tanto, no es necesario considerar estudios específicos de riesgo.

Para la obtención de las licencias urbanísticas a que haya lugar, será necesario adelantar los estudios geotécnicos de suelo, que permitan definir el tipo de cimentación más conveniente para las construcciones. Con base en los estudios referidos y, en caso de ser necesario, en las licencias se deberán proponer las acciones necesarias para evitar problemas con el nivel freático del sector.

**ARTÍCULO 36.- NORMATIVIDAD SOBRE SISMORESISTENCIA.** Las edificaciones que se construyan en el plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad del título H de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 33 de 1998, en materia de sismoresistencia.

**ARTÍCULO 37.- FORMULACIÓN DE PLAN DE IMPLANTACIÓN.** De conformidad con el Artículo 236 del Decreto Distrital 190 de 2004, los equipamientos de escala metropolitana y urbana, y los usos de comercio metropolitano de más de 6.000 metros cuadrados y urbano de más de 2.000 metros cuadrados de área de ventas, se sujetarán a la adopción de plan de implantación, el cual deberá contar con previo concepto ambiental emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 924 de 2006 de dicha entidad. Dichos comercios se ajustarán además a las disposiciones contenidas en el Artículo 347 del Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas vigentes sobre la materia.

**Parágrafo.** Respecto de los planes de implantación requeridos para el desarrollo del uso comercial metropolitano ubicado en la Manzana No. 1, y para el desarrollo del Equipamiento Colectivo, tipo salud, de escala metropolitana, ubicado en la zona de equipamiento comunal público E-8, se entiende surtida la etapa de Consulta Preliminar de que trata el Artículo 5 del Decreto Distrital 1119 de 2000. Por lo anterior, los interesados podrán continuar con la etapa de Formulación de los Planes de Implantación, sujetándose a los requisitos contenidos en los oficios 3-2008-02770 y 3-2008-02950, emitidos por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP, de conformidad con el artículo 6 del mismo Decreto.

**ARTÍCULO 38.- MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL.** En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, ésta deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

**ARTÍCULO 39.- INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA.** La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial en la cartografía oficial.

**ARTÍCULO 40.- LICENCIAS.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 41.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas complementarias.

**ARTÍCULO 42.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para efectos de este Decreto, se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones, de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

**ARTÍCULO 43.- VIGENCIA.** El presente Decreto rige desde su publicación en el Registro Distrital. Igualmente, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto 190 de 2004.

**Dado en Bogotá, D. C., a los 19 días de mayo de 2008**

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**SAMUEL MORENO ROJAS**

**ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.**

OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA  
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Temas

 [Comentar](#)  [Anexos](#)

-  [Escuchar](#)
- [Norma](#)

- 