



DECRETO 583 DE 2016

(Diciembre 16)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y el artículo 32 del Decreto Distrital 562 de 2014, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, establece que “Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)”

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 (...)”.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 prescribe que “En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito (...)”, y el artículo 39 ibídem, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para su adopción.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son “(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.

Que el numeral 3° del artículo 32 ibídem establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras “3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”.

Que el artículo 307 del Decreto Distrital 190 de 2004, determina que los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el Plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente. En virtud de ello, el artículo 375 del Decreto ibídem, determina que “De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior del tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o suspensión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas generales de transporte masivo, equipamiento, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor”, y su parágrafo dispone que “Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo”.

Que el numeral 4° del artículo 376 del Decreto ibídem, establece que para la modalidad de redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 111 – Puente Aranda fue reglamentada inicialmente mediante el Decreto Distrital 062 de 14 de febrero de 2007 derogado por el Decreto Distrital 317 de 2011, este último modificado por el Decreto Distrital 497 de 2012.

Que el artículo 1° del Decreto Distrital 539 del 17 de diciembre de 2015 “Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No. 111- Puente Aranda” incorporó al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, entre otras, a la zona comprendida “Entre la Avenida Calle 22 (Avenida Ferrocarril de Occidente) y la Calle 19 (Avenida Industrial) y entre la Avenida Carrera 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y el predio Estación del Ferrocarril Km 5”, dentro de la cual se encuentran los predios correspondientes a la antigua fábrica de CORPACERO, que corresponde al área delimitada para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Que el Decreto Distrital 562 de 2014 “Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”, estableció, entre otras, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el tratamiento de renovación urbana, y determinó las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

Que el Decreto Distrital 079 de 2016 derogó los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, y en el párrafo 3 del artículo 2 señaló que: “Los Decretos Distritales 539 y 544 de 2015, no sufren modificación alguna en virtud de lo dispuesto en el presente artículo. Para la ejecución del Decreto Distrital 539 de 2015, se continuarán aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, salvo que los titulares del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística”.

Que en lo atinente al régimen de transición aplicable a los planes parciales de renovación urbana radicados en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014, el numeral 1.4 del artículo 3° del Decreto Distrital 079 de 2016 estableció: “Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación”

Que el artículo 3° del Decreto Distrital 448 de 2014 establece que son proyectos asociativos, en los procesos de renovación urbana, y en las operaciones urbanas estratégicas, los que cumplan con las siguientes condiciones: “(...) 2. En los que la vinculación de inversionistas y constructores se realiza con la participación de la administración distrital, con el fin de dar aplicación al principio y las reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...).”

Que con el objetivo de concretar la participación de la administración distrital en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, en los términos referidos en el numeral 2 del citado artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, la sociedad Ospinas y Cía. S.A. actuando en calidad de promotor del Plan Parcial, suscribió carta de intención de fecha 11 de junio de 2015 con la Secretaría Distrital de Hábitat cuyo objeto es “(...) aunar esfuerzos para impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada los diferentes trámites, actuaciones y gestiones orientados a desarrollar el proyecto inmobiliario Plan

Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, con usos y desarrollos reglamentados en el marco del Plan Parcial, y que incluirá además un porcentaje de suelo útil para VIP, en cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de carácter nacional y local vigente” y en virtud de este acuerdo, el promotor del Plan Parcial se compromete a construir 230 viviendas de interés prioritario - VIP.

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente acto administrativo, se surtieron las siguientes actuaciones administrativas:

a) Formulación del Plan Parcial. El señor Carlos Andrés Arango Sarmiento en representación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Acero Fidubogotá S.A, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, con las comunicaciones 1-2015-67118 del 24 de diciembre de 2015, 1-2016-02482 del 8 de febrero de 2016, y una corrección a título de fe de erratas del Documento Técnico de Soporte mediante el radicado 1-2016-10006 del 26 de febrero de 2016. La sociedad Ospinas y Cía S.A. actuado en calidad de promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” adelantó la formulación del mismo sin surtir la fase de solicitud de determinantes de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que definió el carácter optativo de su solicitud por parte de los particulares interesados, y la formulación quedó completa durante la vigencia del Decreto Distrital 562 del 12 de diciembre de 2014 y por tanto se encuentra cobijado por el régimen de transición dispuesto en el Decreto Distrital 079 de 2016.

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación realizó la solicitud de conceptos a las entidades y dependencias con incidencia en el desarrollo del Plan Parcial, a los cuales se dio respuesta así:

| OFICIO DE SOLICITUD | FECHA | ENTIDAD RESPONSABLE | OFICIO DE RESPUESTA | FECHA |
|---------------------|------------|---------------------|---------------------|------------|
| 2-2016-03954 | 03/02/2016 | Codensa S.A. ESP | 1-2016-09280 | 24/02/2016 |

| OFICIO DE SOLICITUD | FECHA | ENTIDAD RESPONSABLE | OFICIO DE RESPUESTA | FECHA |
|---------------------|------------|--|---------------------|------------|
| 2-2016-08675 | 01/03/2016 | | 1-2016-12207 | 09/03/2016 |
| 2-2016-03966 | 03/02/2016 | Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá | 1-2016-11459 | 04/03/2016 |
| 2-2016-08683 | 01/03/2016 | ETB ESP | 1-2016-14301 | 22/03/2016 |
| 2-2016-03952 | 03/02/2016 | Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá | 1-2016-11813 | 08/03/2016 |
| 2-2016-08684 | 01/03/2016 | EAB ESP | 1-2016-16388 | 05/04/2016 |
| 2-2016-03951 | 03/02/2016 | Gas Natural Fenosa S.A. | 1-2016-11874 | 08/03/2016 |
| 2-2016-08686 | 01/03/2016 | | | |
| 2-2016-03957 | 03/02/2016 | Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público | 1-2016-13008 | 14/03/2016 |
| 2-2016-08678 | 01/03/2016 | | 1-2016-15177 | 30/03/2016 |
| 3-2016-01561 | 03/02/2016 | Dirección del Taller del Espacio Público | 3-2016-05548 | 18/03/2016 |
| 3-2016-03924 | 01/03/2016 | | 3-2016-05555 | |
| 3-2016-01639 | 03/02/2016 | Dirección de Economía Urbana | 3-2016-05658 | 18/03/2016 |
| 3-2016-03922 | 01/03/2016 | | | |
| 3-2016-01641 | 03/02/2016 | Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos | 3-2016-05711 | 22/03/2016 |
| 3-2016-03925 | 01/03/2016 | | | |
| 3-2016-01644 | 03/02/2016 | Dirección de Planes Maestros y Complementarios | 3-2016-05837 | 28/03/2016 |
| 3-2016-03923 | 01/03/2016 | | | |
| 2-2016-03950 | 03/02/2016 | Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER | 1-2016-17218 | 11/04/2016 |
| 2-2016-08679 | 01/03/2016 | | | |
| 2-2016-03944 | 03/02/2016 | Secretaría Distrital de Ambiente | 1-2016-17776 | 12/04/2016 |
| 2-2016-08676 | 01/03/2016 | | | |
| 2-2016-03947 | 03/02/2016 | | 1-2016-20581 | 27/04/2016 |
| 2-2016-08681 | 01/03/2016 | Ministerio de Cultura | | |
| 2-2016-08768 | 02/03/2016 | | | |
| 2-2016-03960 | 03/02/2016 | ECOPETROL traslado para respuesta de CENIT | 1-2016-22862 | 10/05/2016 |
| 2-2016-08680 | 01/03/2016 | | 1-2016-24507 | 18/05/2016 |

Que mediante oficio 2-2016-19312 del 3 de mayo de 2016, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, en observancia del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, emitió las observaciones a la formulación del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”.

Que por medio de la comunicación 1-2016-32754 del 5 de julio de 2016, el señor Carlos Andrés Arango representante legal de la sociedad Ospinas y Cía S.A., radicó la respuesta a las observaciones emitidas por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP.

b) Información pública, citación a propietarios y vecinos. De conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.4.1.1.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación llevó a cabo las siguientes acciones específicas:

1. Publicación del proyecto: se realizó publicación de la formulación del Plan Parcial de renovación urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” y los documentos técnicos de soporte en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 8 julio de 2016 de acuerdo con la certificación expedida por la Oficina de Asesora de Prensa y Telecomunicaciones.

2. Fase de Convocatoria: Se invitó a propietarios y vecinos colindantes de la delimitación de la formulación Plan Parcial a conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, mediante comunicaciones a través de correo especializado de la empresa “INTER-RAPIDISIMO”, informando de la radicación de la formulación del Plan Parcial e indicando el link http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/Planes%20Parciales%20Renovaci%F3n%20Urbana/Plan_Parcial_Ciudadela_Nuevo_Salitre en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización programada para el día 18 de julio de 2016.

Así mismo, se realizó publicación en el diario El Tiempo con fecha 12 de julio de 2016, informado de la radicación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, indicando en link http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/Planes%20Parciales%20Renovaci%F3n%20Urbana/Plan_Parcial_Ciudadela_Nuevo_Salitre en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización programada para el día 18 de julio de 2016, sobre el cual se podrían presentar observaciones y/o recomendaciones.

3. Fase Informativa: Consistió en adelantar la jornada de socialización el 18 de julio de 2016 en el Auditorio de la SDP, en la cual se presentó a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” la formulación del proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación. En el marco de dicha actividad no se recibieron observaciones y/o recomendaciones al proyecto.

c) Revisión de la formulación: Las entidades distritales y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación con competencia en el trámite de la revisión y adopción del Plan Parcial emitieron conceptos de viabilidad al ajuste de la formulación realizado por el promotor, adicional a ello, las empresas prestadoras de servicios públicos emitieron lineamientos y recomendaciones establecidas en los certificados de factibilidad de servicios públicos, mediante los conceptos que se relacionan a continuación:

| OFICIO DE SOLICITUD | FECHA | ENTIDAD RESPONSABLE | OFICIO DE RESPUESTA | FECHA |
|---------------------|------------|--|---------------------|------------|
| 3-2016-12880 | 07/07/2016 | Dirección del Taller del Espacio Público | 3-2016-13483 | 19/07/2016 |
| 3-2016-12882 | 07/07/2016 | Dirección de Economía Urbana | 3-2016-13776 | 22/07/2016 |
| 3-2016-12881 | 07/07/2016 | Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos | 3-2016-14007 | 27/07/2016 |
| 3-2016-12884 | 07/07/2016 | Dirección de Planes Maestros y Complementarios | 3-2016-14017 | 27/07/2016 |
| 2-2016-30672 | 07/07/2016 | Secretaría Distrital de Ambiente | 2016-EE128842 | 28/07/2016 |

La formulación de Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 28 de julio de 2016, cuyos miembros votaron favorablemente por dar viabilidad de la propuesta presentada y ajustada con base en las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades y dependencias consultadas en el trámite de la formulación.

d) Expedición de la Resolución de Viabilidad: mediante la Resolución No. 1148 del 5 de agosto de 2016, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, otorgó viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, la cual fue notificada de manera personal el 8 de agosto de 2016. La Secretaría Distrital de Planeación realizó la publicación del acto administrativo en la página web de la entidad y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá No. 739 del 16 de agosto de 2016.

e) Concertación ambiental. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” no es objeto de concertación ambiental.

Que con el fin de determinar si el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” configura hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio técnico y análisis comparativo de norma, concluyendo que se configura el hecho generador por el cambio en el régimen o la zonificación de usos del suelo.

Que al presente acto administrativo, por ser de contenido general, le son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4° de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, por lo cual, se realizó la publicación del proyecto de acto administrativo en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 31 de agosto de 2016 e invitó a la comunidad en general para que presentara comentarios, aportes y observaciones al proyecto de acto administrativo hasta el 13 de septiembre de 2016 .

Que en virtud de lo anterior, la sociedad Ospinas y Cía. S.A. mediante radicado 1-2016-45318 del 13 de septiembre de 2016 presentó observaciones, aportes y sugerencias relacionadas con el proyecto de decreto, los cuales fueron evaluados por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, como se registra en la matriz que forma parte de los antecedentes del presente decreto.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Distrital 562 de 2014, se procede a adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el sector normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111 – Puente Aranda, según los términos establecidos en el presente decreto.

Artículo 2°- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se ubica en la localidad de Puente Aranda y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

| Localización | Límites |
|--------------|--|
| Nororiente | AC 22 - Avenida Ferrocarril de Occidente |
| Suroriente | Predio Estación Kilómetro 5 |
| Noroccidente | AK 68 - Avenida Congreso Eucarístico |
| Suroccidente | AC 19 - Avenida Industrial |

Parágrafo 1. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial se identifican en el Plano No. 2/2 "Delimitación y condiciones del Área de Planificación".

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se generan como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial recaen sobre cada uno de los

inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular del derecho real de dominio.

Artículo 3°- MARCO NORMATIVO APLICABLE. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se sujetará en todo a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo, en concordancia con la (sic) establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016.

Artículo 4°- DEFINICIONES. Se presentan las definiciones especiales establecidas en el presente decreto, aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” para los efectos descritos en el mismo y siempre y cuando no contradigan lo señalado en las normas vigentes aplicables.

4.1. Áreas Privadas Afectas al Uso Público A.P.A.U.P.: Áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público y que limitan parcialmente contra el espacio público, las cuales pueden integrarse física y funcionalmente entre sí, con otros elementos de espacio público y/o con los espacios privados, articulando el planteamiento urbanístico propuesto por el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” con la estructura urbana de la ciudad, y en las cuales no se permite ningún tipo de edificación sobre su superficie ni cerramiento . Hacen parte de las A.P.A.U.P. las siguientes:

4.1.1. Franjas ambientales complementarias. Corresponden a franjas de suelo cuya función es la de complementar el efecto de mitigación de los impactos ambientales generados por las vías de la malla vial arterial que cumplen las franjas de control ambiental, sobre las zonas o áreas donde se desarrolle el uso residencial.

4.1.2. Franjas de transición. Constituidas por franjas de suelo cuya función es la de servir de espacio de transición entre las zonas o áreas en las que se desarrolla el uso residencial y los ejes de la malla vial intermedia o local. Su localización y definición particular corresponderán a las establecidas en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

4.1.3. Plazas y plazoletas privadas. Espacios libres de naturaleza privada, tratados como zonas duras, que se destinan al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Son lugares de encuentro y relaciones entre los ciudadanos, donde predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y el peatón tiene una condición prioritaria. Su localización y definición particular corresponderán a las establecidas en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

4.1.4. Zonas verdes privadas. Espacios de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio privado e integradas al resto de áreas privadas afectas al uso público. Su localización y definición particular corresponderán a las establecidas en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

4.2. Área Útil. Corresponde a las áreas privadas resultantes de descontar del Área Bruta objeto de reparto, las reservas viales, las franjas de control ambiental y las áreas de cesión para vías intermedias. En tal sentido, las áreas útiles contienen las Áreas Privadas Afectas al Uso Público y las áreas destinadas a la localización de edificaciones en altura.

4.3. Adecuación: Las acciones de adecuación harán parte de las actividades de mantenimiento y consistirán en incorporar elementos que no hacían parte del andén, la alameda o separador, estos elementos podrán ser entre otros: Rampas de acceso, franjas táctiles, nivelaciones, etc.

Las intervenciones en la superficie se realizarán procurando conservar el terminado existente, sin embargo de presentarse acabados diferentes a los convencionales (concreto, loseta o adoquín), las intervenciones se ejecutaran con alguno de estos tres materiales. Independiente de la actividad de conservación, siempre se deberán realizar actividades de limpieza y renovación o instalación de señalización.

4.4. Mantenimiento rutinario: Se define como el conjunto de actividades tendientes a lograr el cumplimiento de la vida útil de la estructura, constituyéndose en una práctica preventiva. Entre las actividades principales se tienen las siguientes, sin limitarse a ellas: Limpieza de drenajes, pozos, alcantarillas, Sello de fisuras, en pavimentos flexibles, Limpieza y sello de juntas, para pavimentos rígidos.

4.5. Mantenimiento periódico: Se define como el conjunto de actividades superficiales que no comprometen las capas inferiores de la estructura del pavimento, tendientes a lograr que por lo menos se alcance el período de diseño o vida útil, manteniendo su condición de servicio. Constituyéndose así en una práctica preventiva o correctiva. Entre las actividades principales se tienen las siguientes, sin limitarse a ellas: En pavimentos flexibles: -Parcheo. -Bacheo. -Colocación de capas asfálticas no estructurales del tipo microaglomerado, o mezclas densas de restitución de carpeta. -Lechada asfáltica o sello de arena-asfalto. En pavimentos rígidos: -Sello de fisuras. -Reposición parcial a profundidad. -Reemplazo total de losa. -Generación de juntas.

4.6. Plan de Desmantelamiento: Es el Plan que se debe adelantar para retirar definitivamente la actividad industrial e instalaciones del sitio y posteriormente poder localizar nuevos usos. Este plan debe ser aprobado por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA–.

4.7. Plan de Remediación: Estudios requeridos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA–, en atención a los posibles contaminantes en el suelo y agua y propondrán las medidas de remediación que se deberán desarrollar en función del uso a implantar en el plan parcial, una vez aprobados por dicha entidad, designando responsable.

4.8. Fases de Ejecución Generales: Se refiere a la ejecución dentro de un plazo proyectado que no guarda coincidencia con etapas de urbanismo del plan(es) general(es) urbanístico(s) de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, sino que obedecen a una propuesta cronológica general de desarrollo y construcción, a fin de tener en sincronía la adecuada planeación de la ejecución por usos y actividades urbanas, la provisión de infraestructuras y servicios y la vinculación del proyecto urbano al modelo de movilidad planteado.

Los demás conceptos aplicados en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, corresponderán al sentido literal y expreso definido en las normas nacionales y distritales aplicables, en especial, lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en lo que respecta a las normas del Distrito Capital de Bogotá, se remitirá a los Decretos Distritales 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) y 562 de 12 de diciembre de 2014.

Artículo 5°- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” los siguientes:

5.1 Objetivos Generales.

a) Concretar los objetivos y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad en materia de renovación urbana, en el marco de la estructuración de una operación de redesarrollo urbanístico consecuente con la tendencia de cambio de uso del suelo presente en el entorno y en la ciudad.

b) Hacer un aporte significativo al Espacio Público del sector y de la ciudad, articulando los elementos de la Estructura Ecológica Principal con el planteamiento urbanístico y con su entorno inmediato, de tal manera que logre tener incidencia en futuros desarrollos urbanísticos que se den en el sector, propendiendo por mejorar y, aumentar, los indicadores de espacio público efectivo por habitante y la calidad del mismo.

5.2 Objetivos específicos.

a) Articular los espacios públicos propios del Proyecto Urbanístico, en particular los perimetrales, con los existentes en el sector con el objetivo de proyectar de manera integral el componente “verde” hacia todo el Sistema de Espacio Público de la UPZ Puente Aranda

y, a la vez, servir de conector con todo el sistema verde más allá de la Avenida Congreso Eucarístico AK 68, y en especial, superando el límite de la vía férrea.

b) Articular las decisiones de diseño vial con las de diseño del Espacio Público y las decisiones ambientales para obtener una espacialidad amigable y óptima en términos de calidad en la habitabilidad urbana.

c) Adecuar los elementos del Sistema de Movilidad existentes en el entorno del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” para minimizar los impactos derivados de la llegada de la nueva población que ocupará el proyecto urbanístico y de la entrada en funcionamiento de los usos complementarios a la actividad residencial previstos en la propuesta urbanística.

d) Estructurar un modelo de articulación y complementación entre las actuaciones del promotor y las de la administración Distrital, que permita contar con una adecuada gestión del espacio público generado por el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” y la administración de aquellas zonas que, aun manteniendo el carácter de bienes privados, contribuirán al logro de las metas de espacio público definidas por la ciudad (Áreas Privadas Afectas al Uso Público – A.P.A.U.P.).

Artículo 6°- CRITERIOS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", observará las siguientes estrategias para su implementación y desarrollo.

| CRITERIO ESTRUCTURANTE | DIRECTRICES DE IMPLEMENTACIÓN |
|-------------------------------|--|
| Articulación | a) Todas las decisiones que involucran el contexto urbano del área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” deben plantearse desde una perspectiva integral, que permita concretar los objetivos y las estrategias de ordenamiento territorial contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial. |
| | b) El planteamiento urbanístico debe responder a las condiciones ambientales, funcionales, sociales y espaciales que el entorno determina. |
| | c) El planteamiento urbanístico debe responder a la estructura de Espacio Público que demanda el sector, y particularmente el área de influencia del proyecto. |
| | d) El sistema vial propuesto para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” debe articularse de manera óptima con las vías existentes y las proyectadas. |
| Integración | a) Vincular el planteamiento urbanístico a los componentes de la Estructura Ecológica Principal, la Estructura Funcional y de Servicios y a la Estructura Socioeconómica y Espacial definida por el Plan de Ordenamiento Territorial. |
| | b) Permitir la armónica concurrencia de los planes y programas Distritales aplicables al proyecto y a su área de influencia, con los objetivos particulares definidos para el proyecto por el promotor y los propietarios del suelo. |

Artículo 7º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales” el cual establece y determina las áreas públicas, cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo diseño urbano donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se relacionan a continuación:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | | |
|--------------------------------|--|------------------|
| ITEM | DESCRIPCIÓN | ÁREA |
| | ÁREA BRUTA TOTAL | 67,663.40 |
| 1. | ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO | 61,206.00 |
| 1.1 | Predio No. 1 | 31,717.20 |
| 1.2 | Predio No. 2 | 9,849.10 |
| 1.3 | Predio No. 3 | 10,721.70 |
| 1.4 | Predio No. 4 | 5,744.10 |
| 1.5 | Predio No. 5 | 2,124.10 |
| 1.6 | Predio No. 6 | 1,049.80 |
| 2. | ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO | 6,457.40 |
| 2.1 | Predio No. 7 | 5,031.04 |
| 2.2 | Predio No. 8 | 1,426.36 |
| 3. | SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO | 61,206.00 |
| 4. | SUELO CARGAS GENERALES - Sistema Vial Arterial | 3,360.38 |
| 4.1 | Reserva Vial - Intersección AK 68-Av. Congreso Eucarístico por AC 22 | 529.32 |

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| ITEM | DESCRIPCIÓN | ÁREA |
| | - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | |
| 4.2 | Reserva Vial - AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 1,560.49 |
| 4.3 | Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 2.53 |
| 4.4 | Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 23.33 |
| 4.5 | Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1) | 383.59 |
| 4.6 | Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2) | 61.94 |
| 4.7 | Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3) | 186.51 |
| 4.8 | Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4) | 612.67 |
| 5. | ÁREA NETA REURBANIZABLE | 57,845.62 |
| 6. | CONTROL AMBIENTAL | 5,235.29 |
| 6.1 | C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 799.41 |
| 6.2 | C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 599.68 |
| 6.3 | C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 1,285.94 |
| 6.4 | C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 1,511.95 |
| 6.5 | C.A. CL 19 – Av. Industrial - (1) | 205.28 |
| 6.6 | C.A. CL 19 – Av. Industrial - (2) | 228.49 |
| 6.7 | C.A. CL 19 – Av. Industrial - (3) | 604.54 |
| 7. | MALLA VIAL INTERMEDIA | 8,108.16 |
| 7.1 | Vía V-4 CL 20 | 1,980.51 |
| 7.2 | Vía V-5 KR 66 | 6,127.65 |
| | TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014– CESIONES A TÍTULO GRATUITO AL DISTRITO | 16,703.83 |
| 8. | ÁREA ÚTIL TOTAL* | 44,502.17 |
| 8.1 | Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 1 | 19,219.02 |
| 8.2 | Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 1 LOTE 2 V.I.P. (20% del área útil - 40% según Art. 29 - Decreto 562/2015, Proyecto Asociativo) | 5,340.26 |
| 8.3 | Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 2 Lote Único | 10,840.96 |
| 8.4 | Área Útil Proyecto Vivienda SMZ 3 LOTE 1 | 7,596.02 |
| 8.5 | Área Útil Proyecto Usos Múltiples SMZ 3 LOTE 2 | 1,505.91 |
| 9. | ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.) | 15,969.61 |
| 9.1 | ESPACIO GENERADO EN ZONAS VERDES - (A.P.A.U.P.) | 9,394.60 |
| 9.1.1 | A.P.A.U.P Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 741.01 |
| 9.1.2 | A.P.A.U.P Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 688.43 |
| 9.1.3 | A.P.A.U.P AC 22 – Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 1,103.26 |
| 9.1.4 | A.P.A.U.P Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 1,269.65 |
| 9.1.5 | A.P.A.U.P Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 390.01 |
| 9.1.6 | A.P.A.U.P Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1) | 304.22 |
| 9.1.7 | A.P.A.U.P. Vía V-4 – CL 20 - (1) | 366.14 |
| 9.1.8 | A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (1) | 1,237.31 |
| 9.1.9 | A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (2) | 386.57 |
| 9.1.10 | A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (3) | 1,242.01 |
| 9.1.11 | A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (4) | 1,666.00 |
| 9.2 | ESPACIO GENERADO EN ZONAS PEATONALES | 6,575.01 |
| 9.2.1 | A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil | 3,377.17 |
| 9.2.2 | A.P.A.U.P. Plaza Parque | 1,326.28 |
| 9.2.3 | A.P.A.U.P. Plazoleta | 1,871.56 |
| 10 | ÁREA ÚTIL PRIVADA ** | 28,532.56 |
| 10.1 | Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ1 LOTE 1 | 12,384.16 |
| 10.2 | Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ1 LOTE 2V.I.P. | 5,036.04 |
| 10.3 | Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ2 Lote Único | 7,226.86 |
| 10.4 | Área Útil Privada Proyecto Vivienda SMZ3 LOTE 1 | 2,379.59 |

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| ITEM | DESCRIPCIÓN | ÁREA |
| 10.5 | Área Útil Privada Proyecto Usos Múltiples SMZ3 LOTE 2 | 1,505.91 |

* Incluye áreas afectas al uso público.

** Descontadas las áreas afectas al uso público.

Parágrafo 1º- El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando se conserven las características de localización, geometría y área mínima de cesiones públicas y no vaya en detrimento del cumplimiento estándar de zonas verdes por habitante compuesto por el espacio público y las áreas privadas afectas al uso público. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial.

Parágrafo 2º- Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o de la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

TÍTULO II

ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS

Artículo 8°- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los Corredores Ecológicos Viales correspondientes a las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías arteriales Avenida Congreso Eucarístico - AK 68, Avenida Ferrocarril de Occidente - AC 22 y Avenida Industrial - AC 19.

Artículo 9°- CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Se deberá asegurar la continuidad de los controles ambientales sobre las vías de la malla vial arterial descritas en el artículo 12° del presente Decreto Distrital, garantizando un ancho mínimo de 10 metros. Para el óptimo funcionamiento de los desarrollos propuestos sobre las áreas útiles, se podrán ejecutar soluciones de accesos y salidas peatonales sobre la franja de control ambiental exigido, sin ningún tipo de restricción o de retroceso adicional.

Parágrafo- Las franjas ambientales constitutivas de las denominadas Áreas Privadas Afectas al Uso Público -A.P.A.U.P.- podrán integrarse física y funcionalmente a las franjas de control ambiental sin perder su condición de bienes privados ni sustituir los bienes públicos a fin de asegurar la conformación de áreas para la mitigación de impactos ambientales.

Artículo 10°- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, en oficio No. 2016EE3823 del 8 de abril de 2016: El área donde se encuentra localizado el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” NO presenta amenazas por fenómenos de remoción en masa (...) y NO se presentan amenazas por fenómenos de inundación”. Asimismo, en lo que respecta a la existencia de amenazas de origen tecnológico asociadas con la localización de las redes de transporte de hidrocarburos identificadas como poliducto y jetducto, la citada entidad conceptuó que en tanto el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se ubica “a aproximadamente 70 m del eje de los ductos, se presenta un riesgo bajo a nulo considerado aceptable desde el punto de vista de riesgo individual, siempre y cuando se implemente en el proyecto una zona de aislamiento como control ambiental de 10 m sobre el costado contiguo a la Av. Ferrocarril de Occidente”. En concordancia con lo anterior, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” deberá garantizar tanto el área de aislamiento requerido (franja de control ambiental) sobre el eje de la Avenida Calle 22 - Avenida Ferrocarril de Occidente como la localización contigua de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público A.P.A.U.P, identificadas en el Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”.

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I

SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 11° SUBSISTEMA VIAL. Las vías y perfiles de la malla vial arterial e intermedia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, se identifican en el Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”.

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

Artículo 12°- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Las vías de la malla vial arterial que se encuentran parcialmente dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponden a las identificadas en la tabla siguiente:

| CUADRO DE TIPOLOGIA, ANCHO Y UBICACIÓN DE VIAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL |
|---|
| VIAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL |

| CUADRO DE TIPOLOGIA, ANCHO Y UBICACIÓN DE VIAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL | | | | |
|---|-------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| VIAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL | | | | |
| VIA | TIPO | ANCHO MINIMO | DESDE | HASTA |
| AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE- AC 22 | V1 | 60 m | Av. Congreso Eucarístico AK 68 | Predio Ferrocarriles Nacionales |
| AV. CONGRESO EUCARÍSTICO - AK 68 | V2 | 40 m | Av. Industrial AC 19 | Av. Ferrocarril AC 22 |
| AV. INDUSTRIAL - AC 19 | V3 | 28m | Av. Congreso Eucarístico AK 68 | Predio Ferrocarriles Nacionales |

Parágrafo 1°- Los anchos mínimos establecidos para las vías de la malla vial arterial corresponden a los definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 2°- Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, las vías pertenecientes a la malla vial arterial que se identifican en este artículo deberán prever las áreas de control ambiental o de aislamientos, como franjas de cesión gratuita y no edificables en un ancho mínimo de diez (10) metros a cada lado de las vías.

Artículo 13°.- CONEXIÓN PEATONAL DE LA AK. 68. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” deberá adelantar la adecuación de la superficie de las franjas de andén correspondientes al costado oriental del corredor vial de la Avenida del Congreso Eucarístico – AK 68, a fin de lograr la adecuada integración de las circulaciones peatonales y de ciclo-usuarios, previstas para el proyecto con el sistema vial principal o arterial de la ciudad. Para tales efectos, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” adoptará las especificaciones de obra definidas por el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU para su ejecución.

Artículo 14°- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL INTERMEDIA. Las vías de la malla vial intermedia incluidas en el ámbito espacial del Plan Parcial de Renovación Urbana corresponden a las siguientes:

| CUADRO DE TIPOLOGIA, ANCHO Y UBICACIÓN DE VIAS MALLA VIAL INTERMEDIA | | | | |
|---|------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| VIAS DE LA MALLA VIAL INTERMEDIA | | | | |
| VIA | TIPOLOGIA | ANCHO MINIMO | DESDE | HASTA |
| CL 20 | V4 | 22m | AV. Congreso Eucarístico AK 68 | KR 66 |
| KR 66 | V5 | 18m | AV. Ferrocarril AC 22 | AV. Industrial AC 19 |

Parágrafo 1°- La ejecución de las obras de la malla vial intermedia será concordante con las Fases de Ejecución Generales del Plan Parcial de renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, definido en el Documento Técnico de Soporte del referido Plan Parcial, para efectos de cumplir con las modelaciones en términos de movilidad, sin perjuicio de la aplicación de normas y vigencias relacionadas con las etapas urbanísticas aprobadas en las respectivas licencias de urbanización.

Parágrafo 2°- Los anchos señalados en la tabla corresponden a los anchos mínimos exigidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 sin perjuicio de los anchos establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”, los cuales corresponden a las condiciones sustentadas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona, y serán los que deben ser establecidos en el momento de su construcción.

Parágrafo 3°- Con base en el Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”, en las licencias de urbanización se definirán con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas para el tipo de proyecto a ser desarrollado.

Artículo 15°- ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLO-RUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, serán las definidas en el Documento Técnico de Soporte y el Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”.

SUBCAPÍTULO II

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 16°- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. DOMICILIARIOS Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones y las afectaciones que tienen en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y los documentos de factibilidad y disponibilidad emitidos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 1º- En el evento que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, se deberán observar las nuevas condiciones que sean establecidas por las respectivas empresas prestadoras de los correspondientes ser vicios públicos, y evaluarse los efectos que dichas modificaciones tengan sobre la ejecución del plan parcial y/o sobre el equilibrio del mismo expresado en el sistema de reparto de cargas y beneficios contenido en el presente acto administrativo.

Parágrafo 2º- Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución No. 011 de 2010 de la Secretaría Distrital de Planeación, “Por la cual se adoptan normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá Distrito Capital”.

SUBCAPÍTULO III

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 17º - SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano No. 2/2 “Delimitación y condiciones del Área de Planificación” se definen las áreas que integran el sistema de espacio público del presente plan Parcial.

El espacio público para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponde a tres tipos de suelos, así: i). Suelos objeto de cesión destinados a la conformación del perfil de la malla vial arterial (áreas de reserva vial y controles ambientales) y de la malla vial intermedia (vías al interior del área de planificación); ii). Predios de propiedad pública (conexión peatonal de la AK 68); y iii). Predios de propiedad privada afecta al uso público (A.P.A.U.P.).

| CUADRO DE AREAS DE ESPACIO PUBLICO | |
|---|------------------|
| DESCRIPCION | ÁREA |
| RESERVA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL | 3,360.38 |
| Reserva Vial - Intersección AK 68-Av. Congreso Eucarístico por AC 22-Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 529.32 |
| Reserva Vial AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 1,560.49 |
| Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 2.53 |
| Reserva Vial AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 23.33 |
| Reserva Vial - Intersección AK 68 - Av. Congreso Eucarístico por CL 19 - Av. Industrial - (1) | 383.59 |
| Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (2) | 61.94 |
| Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (3) | 186.51 |
| Reserva Vial- CL 19 - Av. Industrial - (4) | 612.67 |
| CONTROL AMBIENTAL | 5,235.29 |
| C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 799.41 |
| C.A. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 599.68 |
| C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 1,285.94 |
| C.A. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 1,511.95 |
| C.A. CL 19 - Av. Industrial - (1) | 205.28 |
| C.A. CL 19 - Av. Industrial - (2) | 228.49 |
| C.A. CL 19 - Av. Industrial - (3) | 604.54 |
| MALLA VIAL INTERMEDIA | 8,108.16 |
| Vía V-4 CL 20 | 1,980.51 |
| Vía V-5 KR 66 | 6,127.65 |
| TOTAL ESPACIO PÚBLICO – OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014 | 16,703.83 |
| ADECUACIÓN CONEXIÓN PEATONAL AK 68 | 2,515.07 |
| FRANJAS AMBIENTALES - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.) | 3,393.31 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 741.01 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 688.43 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 1,269.65 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 390.01 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1) | 304.22 |
| PLAZAS Y PLAZOLETAS - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.) | 6,575.01 |
| A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil | 3,377.17 |
| A.P.A.U.P. Plaza Parque | 1,326.28 |
| A.P.A.U.P. Plazoleta | 1,871.56 |
| AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.) | 6,001.29 |
| A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 1,103.26 |
| A.P.A.U.P. Vía V-4 - CL 20 - (1) | 366.14 |

| CUADRO DE AREAS DE ESPACIO PUBLICO | |
|---|----------|
| DESCRIPCION | ÁREA |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (1) | 1,237.31 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (2) | 386.57 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (3) | 1,242.01 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (4) | 1,666.00 |

Parágrafo. El espacio público en el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” responde a la aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014, en particular, lo estipulado en los artículos 16°, 20° y 29° del mismo, referidos al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto.

Artículo 18°. – **ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - A.P.A.U.P.** Las “Áreas Privadas Afectas al Uso Público- A.P.A.U.P.” propuestas para el Plan Parcial corresponden a áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público y que limitan con bienes de uso público, comprendidas entre la línea de demarcación de la vía y el área útil privada, en las cuales no se admite ningún tipo de edificación ni cerramiento sobre su superficie.

El Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” reconoce como áreas privadas afectas al uso público, las cuales se identifican en el Documento Técnico de Soporte, Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales” y según el siguiente cuadro:

| CUADRO DE AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO – A.P.A.U.P. | |
|--|-----------------|
| DESCRIPCION | ÁREA |
| FRANJAS AMBIENTALES - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.) | 3,393.31 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 741.01 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2) | 688.43 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1) | 1,269.65 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2) | 390.01 |
| A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1) | 304.22 |
| PLAZAS Y PLAZOLETAS - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - | 6,575.01 |

| CUADRO DE AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO – A.P.A.U.P. | |
|--|-----------------|
| DESCRIPCION | ÁREA |
| (A.P.A.U.P.) | |
| A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil | 3,377.17 |
| A.P.A.U.P. Plaza Parque | 1,326.28 |
| A.P.A.U.P. Plazoleta | 1,871.56 |
| AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.) | 6,001.29 |
| A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1) | 1,103.26 |
| A.P.A.U.P. Vía V-4 – CL 20 - (1) | 366.14 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (1) | 1,237.31 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (2) | 386.57 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (3) | 1,242.01 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (4) | 1,666.00 |

Las condiciones de manejo de las A.P.A.U.P., serán las siguientes:

a) Los sótanos podrán desarrollarse en la totalidad del suelo útil del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, incluso bajo las zonas definidas como A.P.A.U.P.

b) Las A.P.A.U.P contendrán mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo y activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.

c) Las A.P.A.U.P podrán trabajarse con pendientes y en nivel diferente al andén, siempre que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente.

d) La proporción de superficies duras y verdes de las A.P.A.U.P., responderá a la necesidad de garantizar accesos a las edificaciones de usos residenciales, comerciales, a sus sótanos y semisótanos, al igual que a los diseños arquitectónicos propuestos para cada lote y/o Supermanzana en la que se encuentren ubicadas, lo anterior en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

e) Las A.P.A.U.P. no podrán plantear o tener ningún tipo de cerramiento contra espacio público.

f) En las A.P.A.U.P definidas como franjas ambientales complementarias exigidas por la Secretaría Distrital de Ambiente solo se podrán construir sótanos, y desarrollarse en porcentajes de superficies duras y verdes que garanticen la mitigación de los impactos ambientales identificados.

Parágrafo. Las A.P.A.U.P. se integrarán a las franjas de control ambiental, la red de andenes y ciclo-rutas propuestas. Para el efecto, se desarrollará un proyecto integral de acuerdo con las normas de espacio público establecidas en el presente decreto y en la normatividad vigente y se precisarán en las licencias urbanísticas que se expidan en desarrollo del presente plan parcial y en los correspondientes reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 19°- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. Para el diseño del espacio público construido de este Plan Parcial se fijan los siguientes lineamientos:

a) Se deberán cumplir las normas generales de diseño y construcción que rigen la materia.

b) El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial; la Cartilla de Andenes; la Cartilla del Mobiliario Urbano; la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental en La Ciudad de Bogotá D.C., o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, de acuerdo con las dimensiones definidas en los planos que son parte integral del presente decreto.

c) El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental se deberá ajustar a lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura y la Cartilla de Andenes.

d) Se deberá garantizar la protección peatonal. De ser necesario, los desarrolladores del Plan Parcial deberán proveer pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, dando cumplimiento a las condiciones de diseño de estos elementos y garantizando la continuidad del andén y de la ciclo-ruta en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal deberá ser separada y respetar la continuidad de los andenes. El acceso a los predios deberá respetar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004.

e) En el ámbito del Plan Parcial se han identificado zonas de conflicto vehículo - peatón (Pasos Seguros) cuando la franja de andén es interceptada por el paso vehicular o cuando es interrumpida la continuidad del espacio público. Estas zonas se encuentran detalladas en el

Plano No. 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”, por lo anterior, y para garantizar la seguridad vial del peatón y priorizar su paso, de forma autónoma y segura, en las áreas de conflicto identificadas se deben implementar medidas de protección del peatón como pompeyanos, texturizados de piso, señalización horizontal y vertical entre otras soluciones en el marco del diseño de señalización que se presente ante la Secretaría Distrital de Movilidad.

f) Las áreas de espacio público no podrán tener cerramientos.

g) Se deberá dar cumplimiento y aplicabilidad adecuada a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, a las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes en la materia.

SUBCAPÍTULO IV

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 20°- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO. El equipamiento comunal público corresponde a un aporte voluntario adicional en área construida por parte del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, la cual será transferida al Distrito Capital a título de bien fiscal con destinación exclusiva, a fin de incorporar y

armonizar el equipamiento resultante con la propiedad horizontal futura del proyecto inmobiliario y corresponde a 1000 m² de área construida, involucrados en la edificación que se desarrollará en la Supermanzana 3 Lote 1.

La definición del tipo de equipamiento a desarrollar, se sujetará conforme a los siguientes criterios:

a) Fortalecimiento y complementariedad del uso predominante del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, con el área de equipamiento. El equipamiento propuesto debe generar sinergias con el uso residencial dominante en el plan parcial, de manera que permita acceder a una oferta de servicios acorde con la escala y con las condiciones de operación (que debe considerar el reconocimiento de vivienda VIP al interior del Plan parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”).

b) Posibilidad de articulación funcional y espacial del equipamiento propuesto con las áreas privadas afectas al uso público incluidas en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, En tanto la vocación del uso público reconocida en las A.P.A.U.P. puede vincularse al tipo de equipamiento que se localice al interior del Plan Parcial, se fortalecerá la apropiación de dichos espacios por parte de los residentes y de los ciudadanos, buscando concretar un modelo que dé continuidad al criterio funcional del sector de Ciudad Salitre.

c) Generación de espacios multipropósito para albergar servicios de la administración pública, en escala y condiciones de uso adecuadas y complementarias al uso residencial.

Parágrafo 1º- El equipamiento comunal resultante será construido y entregado al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, de acuerdo a los procedimientos que rigen la materia, y no cuenta para efectos del cálculo del índice de construcción de todo el proyecto.

Parágrafo 2º- El Distrito Capital definirá la destinación definitiva del equipamiento de manera previa a la solicitud de la licencia de construcción requerida para la ejecución de la edificación en la cual se ubica el mismo, para tales efectos el solicitante deberá efectuar el requerimiento al DADEP, quien dentro de un término no superior a dos (2) meses deberá informar al solicitante dicha destinación definitiva. En cualquier caso, la construcción resultante deberá garantizar su articulación con el resto de la propuesta arquitectónica y funcional del proyecto inmobiliario.

Parágrafo 3º- Las condiciones de edificabilidad aplicables para el equipamiento público serán las siguientes:

a) Se podrá ubicar en cualquiera de los pisos del proyecto arquitectónico de acuerdo a los parámetros del Plan Maestro correspondiente, siempre y cuando se garantice acceso directo desde espacio público o áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. y el cumplimiento de las normas de accesibilidad.

b) El área construida será desarrollada con la totalidad de las conexiones de servicios públicos domiciliarios, batería(s) de baños dotada(s), muros y pisos terminados de acuerdo a las especificaciones técnicas que el DADEP en conjunto con el constructor definan de acuerdo al uso.

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I

USOS

Artículo 21°- NORMAS DE USO. De conformidad con lo contenido en el cuadro Anexo No.2 del Decreto Distrital 190 de 2004, los usos propuestos para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” son los siguientes:

| USOS PROPUESTOS POR SUPERMANZANA SUPERMANZANA 1 Y SUPERMANZANA 2 | | |
|---|-------------------------|---------------|
| USO PRINCIPAL | | |
| USO | USOS ESPECÍFICOS | ESCALA |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | |
| USO COMPLEMENTARIO | | |
| SERVICIOS EMPRESARIALES | SERVICIOS FINANCIEROS | ZONAL |
| | SERVICIOS FINANCIEROS | URBANO |
| SERVICIOS | SERVICIOS ALIMENTARIOS | ZONAL. |

| | | |
|---------------------------|---|---------------|
| PERSONALES | SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. | ZONAL |
| | SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. | VECINAL |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO | ZONAL |
| COMERCIO ZONAL. | ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS. | ZONAL |
| COMERCIO VECINAL. | LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2 | VECINAL A |
| | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2 | VECINAL B |
| SUPERMANZANA 3 | | |
| USO PRINCIPAL | | |
| USO | USOS ESPECÍFICOS | ESCALA |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | |
| USO COMPLEMENTARIO | | |
| DOTACIONALES | CULTURAL | ZONAL |
| | CULTURAL | VECINAL |
| | BIENESTAR SOCIAL | VECINAL |
| SERVICIOS URBANOS BASICOS | SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | ZONAL |
| SERVICIOS EMPRESARIALES | SERVICIOS FINANCIEROS | METROPOLITANA |
| | SERVICIOS FINANCIEROS | URBANA |
| | SERVICIOS FINANCIEROS | ZONAL |
| | SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS | URBANA |
| | SERVICIOS DE LOGISTICA | URBANA |
| SERVICIOS PERSONALES | SERVICIOS ALIMENTARIOS | ZONAL. |
| | SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. | ZONAL |
| | SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. | VECINAL |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO | URBANA |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO | ZONAL |
| COMERCIO ZONAL. | ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS. | ZONAL. |
| COMERCIO VECINAL. | LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2 | VECINAL A |
| | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2 | VECINAL B |
| COMERCIO PESADO | LOCALES ESPECIALIZADOS - VENTA DE VEHICULOS | URBANO |
| | | |

Parágrafo - El uso de comercio zonal con máximo 2.000 m² de área neta construida, se permite en cada uno de los lotes de las Supermanzanas. En el primer piso de las edificaciones o de la plataforma con frente sobre espacio público se deberán localizar usos que generen actividades que promuevan el uso de estos espacios, tales como Uso comercial y de servicios o zonas de equipamiento comunal privado en las edificaciones, hacia la vía pública no se permite la ubicación de parqueaderos.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

Artículo 22° -. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA. El área total construida corresponde al total permitido dentro del área de planificación del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”. La distribución particular del número de metros cuadrados posibles para cada una de las supermanzanas será la resultante de aplicar las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, así como las disposiciones de los artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, el 575 de 2015, y aquellas establecidas en el presente decreto, sin que en ningún caso se exceda el límite establecido en la siguiente tabla:

| AREAS PPRU - CNS. | SMZ1 | SMZ1 | SMZ2 | SMZ3 | SMZ3 | ÁREA TOTAL |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------------|
| | L1 | L2 | | L1 | L2 | |
| SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO | | | | | | 61,206.00 |
| IC PROPUESTO | | | | | | 3.30 |
| ÁREA CONSTRUCCIÓN TOTAL PERMITIDA | | | | | | 201,979.80 |

| | | | | | | |
|---|-------|--------|-------|-------|-------|-------------------|
| AREA NETA VENDIBLE PROPUESTA (SIN VIP Y SIN EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO) | | | | | | 201,979.80 |
| AREA NETA VENDIBLE DE VIVIENDA TIPO 5 | | | | | | 188,479.80 |
| AREA NETA VENDIBLE DE COMERCIO ZONAL Y VECINAL Y EN SM3 L2 COMERCIO PESADO ESCALA URBANA VENTA DE VEHICULOS | 2,000 | | 2,000 | 2,000 | 1,500 | 7,500.00 |
| AREA NETA VENDIBLE EN SERVICIOS | | | | | | 6,000.00 |
| AREA CONSTRUIDA EN VIP Y EN EQUIPAMIENTO PUBLICO | | | | | | 11,350.00 |
| AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIP | | 10,350 | | | | 10,350.00 |
| AREA CONSTRUIDA EN EQUIPAMIENTO PUBLICO | | | | 1000 | | 1.000.00 |
| AREA CONSTRUIDA EN PUNTOS FIJOS, CIRCULACIONES, SERVICIOS COMUNALES, ESTACIONAMIENTOS. | | | | | | 137,275.89 |
| AREA CONSTRUIDA EN PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIONES | | | | | | 38,476.14 |
| AREA CONSTRUIDA EN SERVICIOS COMUNALES | | | | | | 3,949.75 |
| AREA CONSTRUIDA EN PARQUEADEROS | | | | | | 94,850.00 |
| TOTAL CUPOS DE PARQUEO PROPUESTOS | | | | | | 3,855 |
| AREA CONSTRUIDA TOTAL EN EL PPRU - CNS | | | | | | 350,605.69 |

En la aplicación de las normas correspondientes se deberá tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2015 para el cálculo del índice de construcción, así como la definición de Punto fijo correspondiente al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso (Art. 2 Decreto 159 de 2004).

22.1. Densidad habitacional.

En función de la estructura de espacio público propuesta, en el área delimitada del Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se podrá localizar un número máximo de 2.160 unidades de vivienda, de las cuales 230 corresponden a viviendas de interés prioritario.

22.2. Antejardines y retrocesos.

No se exigirá el planteamiento de antejardines en ninguna de las supermanzanas que constituyen el área útil del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” o retrocesos adicionales sobre las franjas identificadas como Áreas Privadas Afectas al Uso Público A.P.A.U.P

22.3. Altura.

De conformidad con el Concepto No. 4404-085-198 expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado, la altura máxima permitida para las edificaciones que se localicen al interior del Plan Parcial de renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” es de setenta y cinco metros (75m) sobre la cota de terreno 2.549.83 msnm incluidos tanques elevados, cuarto de máquinas y torres de comunicaciones, y atenderán las condiciones previstas en el Decreto Distrital 562 de 2014.

22.4. Aislamientos y empates entre edificaciones.

El planteamiento volumétrico de las edificaciones que se ubiquen al interior del área del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015

22.5. Voladizos.

Para efectos de determinar el voladizo, se tiene en cuenta la condición especial del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, el cual no exige antejardín, sin embargo si cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles.

| Se podrán construir voladizos en los casos específicos relacionados así: | Dimensión voladizo |
|---|---------------------------|
| Sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. | 1.00 metros |
| Sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P más control ambiental | 1.50 metros |
| Sobre Vías vehiculares mayores a 15 y hasta 22 metros (sin antejardín) | 0.60 metros |
| Sobre Control Ambiental en Vías de Malla vial arterial V-1, V-2 y V-3. | metros |

22.6. Equipamiento comunal privado.

Las disposiciones generales definidas respecto al equipamiento comunal privado del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponderán a lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 562 de 2014.

22.7. Cerramientos.

Las disposiciones generales definidas respecto a los cerramientos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” corresponderán a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 575 de 2015. No se permiten cerramientos en el lindero entre las A.P.A.U.P y el espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”.

22.8. Sótanos y semisótanos.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, no exige antejardín, pero cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles, se podrán ubicar sótanos y semisótanos en los casos específicos relacionados así:

- a) No se permiten sótanos y semisótano bajo áreas públicas de control ambiental.

b) Se permiten sótanos a partir del lindero del lote.

c) Se permiten semisótanos a partir del paramento de construcción

22.9. Accesos vehiculares y peatonales.

Se cumplirá con lo establecido en los artículos 182 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” no exige antejardín, pero cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles.

Se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P y sobre Controles Ambientales (según Decreto Distrital de 542 de 2015 “Por el cual se adopta la guía técnica para el manejo de las franjas de control ambiental en la ciudad de Bogotá D.C.”).

22.10. Rampas y escaleras.

Para efectos de determinar las normas de rampas vehiculares y peatonales y las escaleras, se tiene en cuenta la condición especial del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, en el cual no se exige antejardín, sin embargo, si cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. en las cuales se podrán construir rampas y escaleras de acceso a las edificaciones a partir del paramento de construcción del predio.

a) Se deben construir rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso peatonal al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

b) Las rampas vehiculares deben tener máximo 20% de pendiente.

c) Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir la norma técnica que las reglamenta, especialmente lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

Artículo 23°- ESTACIONAMIENTOS. El proyecto debe prever como mínimo los cupos de estacionamientos establecidos según el Cuadro Anexo No. 4 “Exigencia General de Estacionamientos por Uso” del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, para el sector de

Demanda C en el cual se encuentra ubicado el Plan Parcial, a continuación el cuadro de exigencia de estacionamiento:

| ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS POR USOS Y POR SUPERMANZANA | | | | |
|---|---|---------------|-----------------|------------------|
| USO | USOS ESPECÍFICOS | ESCALA | PRIVADOS | VISITANTES |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP Y VIS | | 1 X 6 Viviendas | 1 x 15 Viviendas |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIP | | 1 X 2 Viviendas | 1 X 10 Viviendas |
| DOTACIONALES | CULTURAL | ZONAL | 1 x 60 m2 | 1 x 200 m2 |
| | CULTURAL | VECINAL | 1 x 200 m2 | 1 x 300 m2 |
| | BIENESTAR SOCIAL | VECINAL | 1 x 60 m2 | |
| SERVICIOS URBANOS BASICOS | SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | ZONAL | 1 x 100 m2 | 1 x 300 m2 |
| SERVICIOS EMPRESARIALES | SERVICIOS FINANCIEROS | METROPOLITANA | 1 x 60 m2 | 1 x 80 m2 |
| | SERVICIOS FINANCIEROS | URBANA | 1 x 60 m2 | 1 x 80 m2 |
| | SERVICIOS FINANCIEROS | ZONAL | 1 x 60 m2 | 1 x 80 m2 |
| | SERVICIOS EMPRESAS INMOBILIARIOS | A E URBANA | 1 x 60 m2 | 1 x 80 m2 |
| | SERVICIOS LOGISTICA | DE URBANA | 1 x 80 m2 | 1 x 80 m2 |
| SERVICIOS PERSONALES | SERVICIOS ALIMENTARIOS | ZONAL. | 1 x 80 m2 | 1 x 80 m2 |
| | SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. | ZONAL | 1 x 80 m2 | 1 x 80 m2 |
| | SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. | VECINAL | | |

| ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS POR USOS Y POR SUPERMANZANA | | | | |
|---|---|-----------|------------|------------|
| USO | USOS ESPECÍFICOS | ESCALA | PRIVADOS | VISITANTES |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO | URBANA | 1 x 250 m2 | 1 x 250 m2 |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO | ZONAL | 1 x 40 m2 | 1 x 40 m2 |
| COMERCIO ZONAL | ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS. | ZONAL. | 1 x 250 m2 | 1 x 35 m2 |
| COMERCIO VECINAL | LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2 | VECINAL A | 1 x 250 m2 | 1 x 30 m2 |
| | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2 | VECINAL B | | |
| COMERCIO PESADO | LOCALES ESPECIALIZADOS EN VENTA DE AUTOMOVILES | URBANA | 1 x 200 m2 | 1 x 35 m2 |

Área generadora: Se calcula de acuerdo a lo señalado en el Cuadro Anexo No. 4 “Exigencia General de Estacionamientos por Uso” del Decreto Distrital 190 de 2004.

Dimensiones: Se deben cumplir con las dimensiones establecidas según artículo 4 del Decreto 1108 de 2000 “Por el cual se reglamenta el artículo 380 del Decreto distrital 619 de 2000”.

Áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de acceso: Se debe cumplir con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 1108 de 2000.

Adicionalmente, se debe cumplir con lo establecido en las notas generales del Cuadro Anexo No. 4 “Exigencia General de Estacionamientos por Uso” del Decreto Distrital 190 de 2004, en especial lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 562 de 2014, adicionado por el artículo 4 del Decreto Distrital 575 de 2015.

CAPÍTULO III

CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIP

Artículo 24°- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIP EN EL PLAN PARCIAL. En desarrollo de la obligación de provisión VIP establecida en los artículos 1° y 2° del Decreto Distrital 138 de 2015, y encontrándose dentro del término del primer año de vigencia establecido por la norma en cita, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, cumplirá íntegramente la obligación de provisión de suelo destinado a VIP correspondiente al veinte por ciento (20%) del suelo útil total que corresponde a 5.340,26 m² en el Lote 2 de la Supermanzana 1, al cual se le asigna uso residencial y se le habilita para el desarrollo de las unidades VIP de todo el Plan Parcial.

Parágrafo 1°- De conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 29° del Decreto Distrital 562 de 2014, la obligación de destinación de suelo para la construcción de vivienda VIP se reducirá en un cuarenta por ciento (40%) en razón al carácter asociativo del Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”, teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital del Hábitat suscribió carta de intención con el promotor el 11 de junio de 2015, con el objetivo de promover la oferta de vivienda de interés prioritario, marco en el cual el

promotor se comprometió a construir 230 viviendas de interés prioritario VIP, que se construirán que en el Lote 2 de la Supermanzana 1 en una área útil de 5.340,26 m2.

Parágrafo 2º- Para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para la provisión de vivienda VIP, se dará aplicación a lo establecido en el Decreto Distrital 448 de 2014 en relación con el reconocimiento y destinación de los subsidios de vivienda para este proyecto asociativo, y los acuerdos particulares contenidos en la carta de intención suscrita.

TÍTULO IV

SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 25º- CRITERIO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El criterio utilizado para la definición de los conceptos y valores asociados a cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, corresponde a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014, especialmente los artículos 16º y 29º en relación con las obligaciones urbanísticas para los planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

La aplicación del procedimiento señalado en el artículo 16º del Decreto Distrital 562 de 2014 determina que no corresponden a obligaciones urbanísticas los valores relacionados con: a.) Las cargas generales para las obras de mejoramiento de malla vial arterial; b.) El

espacio construido en A.P.A.U.P., c.) Las obras por modificaciones de la red secundaria existente; y d.) El equipamiento público construido por haberse agotado la obligación de las cargas generales de que trata el artículo 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, con el suelo de la malla vial principal.

Artículo 26°- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. El valor total de las cargas asumidas por el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” incluye las inversiones adicionales a las exigidas según la metodología definida por el Decreto Distrital 562 de 2014, en referencia a la posibilidad de aplicar reducciones a las obligaciones urbanísticas.

Las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial se especifican en la siguiente Tabla.

| CONCEPTO | ÁREAS | | |
|---|------------------|-----|------------------|
| | U.G. 1 | AMD | TOTAL |
| | M2 | | |
| CARGAS GENERALES A SER CEDIDAS | 14,691.68 | | 14,691.68 |
| CARGAS GENERALES POR SUELO A SER CEDIDAS | 8,595.67 | | 8,595.67 |
| MALLA VIAL ARTERIAL | 3,360.38 | | 3,360.38 |
| Reserva Vial - Intersección AK 68- por AC 22 - (1) | 529.32 | | 529.32 |
| Reserva Vial - AC 22 - (2) | 1,560.49 | | 1,560.49 |
| Reserva Vial AK 68 - (1) | 2.53 | | 2.53 |
| Reserva Vial AK 68 - (2) | 23.33 | | 23.33 |
| Reserva Vial - Intersección AK 68 - por CL 19 - (1) | 383.59 | | 383.59 |
| Reserva Vial- CL 19 - (2) | 61.94 | | 61.94 |
| Reserva Vial- CL 19 - (3) | 186.51 | | 186.51 |
| Reserva Vial- CL 19 - (4) | 612.67 | | 612.67 |
| CONTROL AMBIENTAL | 5,235.29 | | 5,235.29 |
| C.A. AC 22 - (1) | 799.41 | | 799.41 |
| C.A. AC 22 - (2) | 599.68 | | 599.68 |
| C.A. AK 68 - (1) | 1,285.94 | | 1,285.94 |
| C.A. AK 68 - (2) | 1,511.95 | | 1,511.95 |
| C.A. CL 19 - (1) | 205.28 | | 205.28 |
| C.A. CL 19 - (2) | 228.49 | | 228.49 |
| C.A. CL 19 - (3) | 604.54 | | 604.54 |
| CARGAS GENERALES COMO EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO | 6,096.00 | | 6,096.00 |
| OBRAS DE MEJORAMIENTO MALLA VIAL ARTERIAL | 6,096.00 | | 6,096.00 |
| AC 22 - Construcción Acceso | 234.13 | | 234.13 |
| AC 19 - Construcción Acceso | 261.99 | | 261.99 |
| AK68 - Construcción Acceso | 190.09 | | 190.09 |

| CONCEPTO | ÁREAS | | |
|---|------------------|-----|------------------|
| | U.G. 1 | AMD | TOTAL |
| | M2 | | |
| AC19- Mejoramiento | 1,992.03 | | 1,992.03 |
| AC 22 – Mejoramiento | 902.70 | | 902.70 |
| AK68- Adecuación peatonal | 2,515.06 | | 2,515.06 |
| CARGAS LOCALES | | | |
| VIAS LOCALES | 8,108.16 | | 8,108.16 |
| Vía V-4 CL 20 | 1,980.51 | | 1,980.51 |
| Vía V-5 KR 66 | 6,127.65 | | 6,127.65 |
| ESPACIO CONSTR. A.P.A.U.P. | 15,969.61 | | 15,969.61 |
| A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (1) | 741.01 | | 741.01 |
| A.P.A.U.P. Franja Amb. AC 22 (2) | 688.43 | | 688.43 |
| A.P.A.U.P. Franja Amb. AK 68(1) | 1,269.65 | | 1,269.65 |
| A.P.A.U.P. Franja Amb. AK 68(2) | 390.01 | | 390.01 |
| A.P.A.U.P. Franja Amb. CL 19 (1) | 304.22 | | 304.22 |
| A.P.A.U.P. AC 22 - (1) | 1,103.26 | | 1,103.26 |
| A.P.A.U.P. Vía V-4 - CL 20 - (1) | 366.14 | | 366.14 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (1) | 1,237.31 | | 1,237.31 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (2) | 386.57 | | 386.57 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (3) | 1,242.01 | | 1,242.01 |
| A.P.A.U.P. Vía V-5 - KR 66 - (4) | 1,666.00 | | 1,666.00 |
| A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil | 3,377.17 | | 3,377.17 |
| A.P.A.U.P. Plaza Parque | 1,326.28 | | 1,326.28 |
| A.P.A.U.P. Plazoleta | 1,871.56 | | 1,871.56 |
| REDES SECUNDARIAS S.P. DOMICILIARIOS | | | |
| Redes Locales Acueducto (ML) | 940.00 | | 940.00 |
| Alcantarillado Sanitario (ML) | 582.00 | | 582.00 |
| Alcantarillado Pluvial (ML) | 563.00 | | 563.00 |
| MODIFICACION S.P. REDES SECUNDARIAS EXISTENTES | | | |
| Redes Acueducto Externa (ML) | 1,960.00 | | 1,960.00 |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO CONSTRUIDO | 1,200.00 | | 1,200.00 |
| Equipamiento Público | 1,000.00 | | 1,000.00 |
| Parqueaderos del Equipamiento | 200.00 | | 200.00 |

Nota. El resultado de las operaciones corresponde a las aproximaciones de sus valores con todos sus decimales.

TITULO V

GESTION Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA

CAPÍTULO I

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 27º- CONFIGURACIÓN PREDIAL. Forma parte del área delimitada Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” los predios que se identifican en la siguiente Tabla.

| IDENTIFICACIÓN JURÍDICA Y POLÍTICA DE LOS PREDIOS QUE CONFIGURAN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL – CIUDELA NUEVO SALITRE | | | | |
|---|------------------------|------------------|--|---------------------|
| No. | Matrícula inmobiliaria | Código Catastral | Propietario | Dirección catastral |
| 1 | 50C-374434 | AAA0074TUZM | Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio autónomo “Fideicomiso Acero – Fidubogotá S.A.” NIT 830.055.897-7 | AK 68 19- 52 |
| 2 | 50C-308922 | AAA0074TWHY | Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio autónomo “Fideicomiso Acero – Fidubogotá S.A.” NIT 830.055.897-7 | AC 22 65A 51 |
| 3 | 50C-133441 | AAA0074TUPP | Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio autónomo “Fideicomiso Acero – Fidubogotá S.A.” NIT 830.055.897-7 | CL 19 65 B 80 |
| 4 | 50C-364575 | AAA0160UEDE | Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio autónomo “Fideicomiso Acero – Fidubogotá S.A.” NIT 830.055.897-7 | CL 19 66 10 |
| 5 | 50C-354571 | AAA0074TWAF | Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio autónomo “Fideicomiso Acero – Fidubogotá S.A.” NIT | CL 19 66-80 |

| IDENTIFICACIÓN JURÍDICA Y POLÍTICA DE LOS PREDIOS QUE CONFIGURAN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL – CIUDADELA NUEVO SALITRE | | | | |
|--|------------------------|------------------|--|---------------------|
| No. | Matrícula inmobiliaria | Código Catastral | Propietario | Dirección catastral |
| | | | 830.055.897-7 | |
| 6 | 50C-364576 | AAA0074TUYX | Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio autónomo “Fideicomiso Acero – Fidubogotá S.A.” NIT 830.055.897-7 | CL 19 66-70 |
| 7 | 50C-1223977 | AAA0074TUXR | Industrias e Invencciones Leticia Ltda. | CL 19 66-62 |
| 8 | 50C-1737540 | AAA0204LBSK | Grupo CBC.S.A. | CL 19 66-30 |

Parágrafo 1. Las áreas y las direcciones son aquellas que se encuentran en los certificados de cabida y linderos expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Parágrafo 2. Los avalúos que se realicen durante la ejecución de este Plan Parcial deberán dar aplicación a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 20 al 23 del Decreto Nacional 1420 de 1998 y en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o en las normas que los modifiquen, adicionen o reglamenten.

Artículo 28º- **ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO.** De conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 37 del Decreto Distrital 562 de 2014, al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se delimita un área de manejo diferenciado conformada por los predios identificados con los números 7 y 8 de la tabla del artículo precedente e identificados en el Plano No. 2/2 “Delimitación y condiciones del Área de Planificación”; que se excluyen del reparto de cargas y beneficios.

Parágrafo 1º- Los predios incluidos dentro del área de manejo diferenciado podrán desarrollarse conforme las fichas (edificabilidad y usos), Sector Normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 111 - Puente Aranda, adoptada mediante el Decreto 317 de 2011 o la norma que lo modifique, sustituya o reemplace.

Parágrafo 2º- En caso que los propietarios de los predios que conforman el área de manejo diferenciado deseen acogerse a los usos y edificabilidades del presente Plan Parcial, deberán surtir su modificación conforme al parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 29º- UNIDAD DE GESTIÓN. El área de intervención del Plan Parcial, descontando el Área de Manejo Diferenciado, se desarrollará como unidad de gestión en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Parágrafo- La concreción del planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” demanda la reconfiguración de los límites prediales existentes y la generación del espacio público al interior del área de planificación, y atendiendo el hecho de que todos los predios incluidos en la delimitación de la Unidad de Gestión son colindantes entre sí, se hace necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.

La operación de integración inmobiliaria obedece especialmente a los criterios de mejorar la configuración espacial y el reparto equitativo de cargas y beneficios, en el sentido de la distribución entre las áreas útiles que se desarrollarán en diferentes momentos (etapas) y demandarán niveles de inversión diferenciales.

Artículo 30°- GESTIÓN ASOCIADA. Como quiera que los inmuebles incluidos dentro del área de intervención del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” son de un único propietario, salvo los identificados dentro del Área de Manejo Diferenciado que no hacen parte del reparto de cargas y beneficios, en caso de ser necesario, se definirán las reglas de gestión asociada mediante la estructuración de un modelo fiduciario que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios. En el evento en que sea necesaria la vinculación de terceros al modelo fiduciario existente, tales como inversionistas que deseen participar en la ejecución del presente Plan Parcial, lo harán a través del vehículo fiduciario previamente estructurado por el propietario inicial y se acogerán a las reglas establecidas en el respectivo contrato, garantizando la ejecución del proyecto urbanístico aprobado.

Artículo 31°- PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO CAPITAL EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la Administración Distrital en el presente Plan Parcial de renovación urbana se realizará a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, quien deberá decidir acerca de la asignación de subsidios distritales de vivienda, en los términos de la carta de intención que suscribió para tal efecto con el promotor del plan parcial, atendiendo lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 138 de 2015.

CAPÍTULO II

GESTIÓN SOCIAL

Artículo 32°- GESTIÓN SOCIAL. La ejecución de este Plan Parcial incluye la gestión social. Para el efecto, el ejecutor deberá proporcionar información directa, oportuna y veraz para todos los actores involucrados, garantizando su participación real y efectiva durante su ejecución. Para tales efectos las acciones a considerar son las siguientes:

| ACCIONES DE GESTION SOCIAL A IMPLEMENTAR EN EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA NUEVO SALITRE”. | |
|---|--|
| CONDICIONES DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL | ACCIONES PROPUESTAS. |
| Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito del mismo. | El Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Ciudadela Nuevo Salitre</i> ” identificó como actividades económicas permanentes las que corresponden al área de manejo diferenciado las cuales se excluyen del resto de la operación del plan a fin de no afectar su operación y conservar las actividades económicas desarrolladas en dichos predios. |
| Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer. | En razón a que las actividades económicas que permanecerán (área de manejo diferenciado) son desarrolladas por actores privados, no se requiere el acceso a ningún programa de atención social o económico a cargo del Distrito Capital. |
| CONDICIONES DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL | ACCIONES PROPUESTAS. |
| Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes. | En el área de planificación no se encontraron inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. De otra parte, la definición de las condiciones de aprovechamiento económico de las futuras áreas comunes de las copropiedades que se constituyan sobre las áreas útiles del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Ciudadela Nuevo Salitre</i> ”, será potestativo de la(s) personas jurídicas que se constituyan en cada caso. |
| Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros. | En el área de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Ciudadela Nuevo Salitre</i> ” no se identificaron moradores o poseedores. No obstante, se identificó ocupación con actividad comercial en cuatro (4) predios, por parte de las personas jurídicas fideicomitentes y beneficiarias dentro del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO ACERO – FIDUBOGOTA S.A. según contrato de fiducia mercantil No. 3-1-45136 cuyo vocero es la Fiduciaria Bogotá S.A.; razón por la cual, la ocupación de dichos inmuebles será resuelta de conformidad con las reglas establecidas para dicho patrimonio autónomo. |
| Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto. | Las condiciones de comunicación entre el promotor y el propietario de los inmuebles incluidos en el ámbito del plan parcial y que configuran la unidad de gestión única – UG1 del mismo, corresponden a las establecidas para dicho patrimonio autónomo. |
| Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración | Esta disposición no es aplicable al caso del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Ciudadela Nuevo Salitre</i> ”, toda vez que como se indicó no hay |

| ACCIONES DE GESTION SOCIAL A IMPLEMENTAR EN EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA NUEVO SALITRE”. | |
|--|-----------------------------|
| CONDICIONES DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL | ACCIONES PROPUESTAS. |
| inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen. | poseedores o residentes. |

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 33°- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Los desarrolladores de este Plan Parcial deberán cumplir los siguientes lineamientos:

a) Entregar y escriturar las áreas de cesión obligatoria y las que correspondan en el marco de aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014, a nombre del Distrito Capital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 588 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

b) Cumplir con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y las normas del Decreto Distrital 561 de 2015 actualizado mediante Decreto Distrital 219 de 2016, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

c) Cumplir con las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial; la Cartilla de Andenes; la Cartilla del Mobiliario Urbano; la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental en La Ciudad de Bogotá D.C., o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, de acuerdo con las dimensiones definidas en los planos que son parte integral del presente decreto.

d) Cumplir con lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura y la Cartilla de Andenes.

e) Aportar el suelo y la construcción de las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes, de conformidad con el modelo de reparto de cargas aprobado según la aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014.

f) Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

g) Transferir al Distrito Capital con destinación exclusiva, el área establecida para el equipamiento comunal público correspondiente a un aporte voluntario adicional en área construida por parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del presente Decreto.

h) Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial así: i) Adecuación de la conexión peatonal de la AK 68. ii) Mantenimiento Rutinario de las vías existentes AC 22 y iii) Mantenimiento Periódico de la vía existente AC 19. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención de espacio público.

Parágrafo- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto de adopción, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras relacionadas y conexas con el espacio público que se encuentran previstas en el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre". Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

Artículo 34º- **NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL.** Atendiendo el contenido de los oficios 2015EE240004 de 1 de diciembre de 2015 y 2016EE128842 del 28 de julio de 2016 proferidos por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA respecto del manejo de suelos contaminados, el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" se sujetará a las siguientes condiciones ambientales:

a) De manera previa a la expedición de las licencias de urbanización que sean necesarias para la ejecución del Plan Parcial, la Secretaría Distrital de Ambiente deberá adoptar los correspondientes Planes de Desmantelamiento y Remediación, los cuales deberán, entre otros aspectos técnicos, identificar y delimitar las áreas donde se compruebe que existe contaminación.

b) Las obras y/o procedimientos aprobados en el Plan de Remediación por parte de la SDA, se adelantarán dentro de las vigencias de las Licencias de Urbanismo por etapas, en las cuales se identifiquen áreas contaminadas.

c) En el caso de la expedición de las licencias de construcción, éstas no podrán ser expedidas por los curadores urbanos sobre las etapas en las cuales la SDA no haya recibido a satisfacción la totalidad de las acciones de mitigación previstas en el área de dicha etapa.

Parágrafo 1º- Considerando la existencia de un área de manejo diferenciado sobre la cual se continuarán desarrollando actividades productivas, será responsabilidad de cada una de las industrias que la conforman, aprobar e implementar las acciones para la mitigación de sus posibles pasivos ambientales y su atención condiciona los trámites urbanos en sus propios predios ante la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Parágrafo 2º- El responsable determinado por la SDA deberá atender los requerimientos para el manejo adecuado a los residuos de demolición RCD de la infraestructura actual. En caso de encontrar residuos de demolición contaminados, primará su manejo como residuo peligroso de acuerdo con el Plan de Desmantelamiento que apruebe la SDA.

Parágrafo 3º- La responsabilidad del cumplimiento de las acciones de mitigación y/o remediación ambiental que sean requeridas por la SDA para subsanar los pasivos ambientales existentes, será asumida por la persona natural o jurídica designada por la autoridad competente.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 35º- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De acuerdo con la conclusión del estudio técnico de identificación de hechos generadores de plusvalía el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, NO se configura beneficio normativo por el hecho generador de incremento en la edificabilidad y SI se configura hecho generador por el cambio en régimen o la zonificación de usos del suelo, presentando nuevo uso, como el de la vivienda, que no estaba contemplado con la norma de la UPZ 111 - Puente Aranda.

Para determinar si existe efecto plusvalía, se procederá conforme el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdo Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, a solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que adelante el estudio para la determinación y liquidación de la plusvalía.

Artículo 36°- INCORPORACIÓN EN LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la información cartográfica correspondiente al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” estará contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que hacen del mismo.

De conformidad con el Decreto Distrital 178 de 2010, se procederá a la incorporación cartográfica de las decisiones de ordenamiento y del plano que hace parte del presente Plan Parcial por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

Artículo 37°- AJUSTE AL PLAN PARCIAL. En caso de requerirse, cualquier modificación de las normas contenidas en la presente disposición implicará el ajuste de plan parcial y se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan de acuerdo al parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y les será aplicable la norma en la cual se fundamentó el presente decreto.

Artículo 38°- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

* Plano 1/2 “Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales”.

* Plano 2/2 “Delimitación y condiciones del Área de Planificación”.

* Anexo 1 - Oficio 2015EE240004 de 1 de diciembre de 2015 y el 2016EE128842 del 28 de julio de 2016 expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA

* Anexo 2 - Oficio No. 2016EE3823 del 8 de abril de 2016 expedido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.

Artículo 39º- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. En los temas no previstos en el presente Decreto se aplicará la normativa indicada en los Decretos Distritales 190 de 2004, 562 de 2014 y 575 de 2015.

Artículo 40º- VIGENCIA. El presente Decreto, rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de 20 años contados desde de su publicación, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 días del mes de diciembre del año 2016.

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.