

PROPUESTA URBANA
ESCALA 1: 1.250

PLAN PARCIAL LA ARBOLEDA
ADOPTADO CON EL DECRETO
829 DE 2018

URBANIZACIÓN LAS GAVIOTAS

ACCESO TEMPORAL UAU/UGU 1

ACCESO TEMPORAL UAU/UGU 2

ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO AMD 1
16.806,09 M2

ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO AMD 2
20.553,53 M2

Área VIP
1.317,83 m2

LOTE 1 VIS/VIP (UAU/UGU1)
Área Útil
6.589,15 M2

Área VIS
5.271,32 m2

Área LOCAL 2 PUNTE PIONERO
1.872,14 m2

Área LOCAL 1 (UAU/UGU 2)
Área Útil
13.362,25 M2

LOTE 1 VIP (UAU/UGU 2)
Área Útil
8.149,31 M2

LOTE 2 VIS (UAU/UGU 2)
Área Útil
12.219,86 M2

Cesión para Espacio Público C-4
1.674,07 M2

Cesión para Espacio Público C-3
2.453,56 M2

Cesión para Espacio Público C-1 (50% de la Cesión obligatoria)
6.893,48 M2

Cesión para Equipamiento
3.158,43 M2

Cesión para Equipamiento
6.204,79 M2

FRANJA DE ADECUACIÓN

RESERVA FORESTAL PROTECTORA CERROS ORIENTALES

SAN RAFAEL USME

ACCESO TEMPORAL UAU/UGU 1

ACCESO TEMPORAL UAU/UGU 2

URBANIZACIÓN LAS GAVIOTAS

Cesión para Espacio Público C-4
1.674,07 M2

Cesión para Espacio Público C-3
2.453,56 M2

Cesión para Espacio Público C-1 (50% de la Cesión obligatoria)
6.893,48 M2

Cesión para Equipamiento
3.158,43 M2

Cesión para Equipamiento
6.204,79 M2

OTRAS CEROSES	9.0	Zonas Verdes Adicionales (no cuentan como cesión de parque)	-	2,291.55 m²	2,064.75 m²	4,356.31 m²	2.29%
	9.1	Zona verde adicional Párgono 1	-	264.74 m²	447.76	683.50 m²	
	9.2	Zona verde adicional Párgono 2	-	787.87 m²	692.05	1,479.92 m²	
	9.3	Zona verde adicional Párgono 3	-	647.42	964.95	1,612.37 m²	
	9.4	Zona verde adicional Párgono 4	-	-	130.30	130.30 m²	
	9.5	Zona verde adicional Párgono 5	-	351.84	-	351.84 m²	
	9.6	Zona verde adicional Párgono 6	-	233.38	-	233.38 m²	
	9.0	Zonas de Cesión Adicional (Para obras de contención estimadas en parque y equipamiento)	-	961.53 m²	1,168.82 m²	2,130.35 m²	1.12%
	10.1	Zona de cesión adicional para obras de contención estimada	-	961.53 m²	1,168.82	2,130.35 m²	
	11.0	Área útil	-	6,588.15 m²	33,731.44 m²	40,320.59 m²	21.22%
ÁREA ÚTIL	11.0	Área útil	-	6,588.15 m²	33,731.44 m²	40,320.59 m²	21.22%
	11.1	Área Residencial	-	6,588.15 m²	33,731.44 m²	40,320.59 m²	
	11.1.1	Leto 1 - Vivienda VIP (U/LAUUGU1)	-	6,589.15	-	5,569.15 m²	
	11.1.1.1	Área V/S	-	5,291.32	-	-	
	11.1.1.2	Área VIP (20% A) Útil "Nota 3"	-	1,317.83	-	-	
	11.1.2	Leto 1 - Vivienda V/S (U/LAUUGU2)	-	-	13,362.25 m²	13,362.25 m²	
	11.1.2.1	Leto 1 - Vivienda V/S (U/LAUUGU2) "Nota 4"	-	-	8,140.31 m²	8,140.31 m²	
	11.1.2.2	Leto 2 - Vivienda V/S (U/LAUUGU2)	-	-	12,219.88 m²	12,219.88 m²	

La subsuperficie existente entre cargas generales se calculan dando prioridad a las áreas de la reserva vial.

Las subsuperficies existentes entre carga local y carga general se calculan dando prioridad a las áreas de la Estructura Ecológica Principal. Dichas áreas se incorporan en el cuadro de áreas de manera indirecta.

Nº 10: Los numerarios 7.2 y 7.3 corresponden a la Vía Local para Pájaros Bosque de San José, por lo que no se compararán con las áreas de cesión para Espacio Público como un área adicional T-1, por lo que no obligatoria.

Nº 11: El cumplimiento 7.4 corresponde al 10% para el Parque Bosque de San José, por lo que se comparará con las condiciones de cesión para Espacio Público como una Área Urbanizable de la siguiente manera:

	LUGUISU 1 A.A.	% de Participación sobre A.A.	LUGUISU 2 A.A.	% de Participación sobre A.A.
Área base para el cálculo de cesiones para el Plan Pleno	5,087.81 m ²	11.5%	12,916.31 m ²	21.1%
Cesión de Parques Públicos Propositivos	4,910.18 m ²	17.0%	10,368.51 m ²	17.0%
Cesión de Equipamiento comunal y/o Servicios Propositivos	2,658.23 m ²	8.7%	5,008.27 m ²	8.2%
Cesión de Equipamiento comunal público Obligatorio	2,310.57 m ²	5.0%	4,893.60 m ²	8.0%

Nº 12: No se contradicen por las condiciones públicas para ceder por los centros de veredas demarcadas, "Zona Verdes Adyacentes", por lo cual cumple con las condiciones de área establecidas en el Artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nº 13: La Unidad de Atención y/o Gestión Urbana 1 cumple con las condiciones de área establecidas en el Artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nº 14: La Unidad de Atención y/o Gestión Urbana 2 da cumplimiento a la Obligación del 20% del suelo útil VP en su totalidad.

Nº 15: El nivel de incorporación y/o destino demarcados como acceso transito son provisionales hasta la construcción de la infraestructura definitiva de la Avenida Los Cerros.

Nº 16: El nivel de cesión calculado es una resultante de desarrollo urbano para tabulas y zonas de conservación estables.

Nº 17: El nivel de cesión calculado es una resultante de desarrollo urbano para tabulas y zonas de conservación estables.

Nº 18: El cuadro B: Cuadro de áreas general podrá ser precedido por incorporación totales o parciales de diferentes contribuciones en las Condiciones Urbanísticas Reglamentarias en el 2015 o como sea necesario en el futuro.

Nº 19: El presente estudio de factibilidad tiene como finalidad determinar si el proyecto de desarrollo urbano es viable y rentable. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo establecido en el artículo 100 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

	ÁMBITO PLAN PARCIAL BOSQUES DE SAN JOSÉ		HIDRICA Y VÍA LOCAL
	VÍAS EXISTENTES		CONTROL AMBIENTAL
	LÍNEA DE INTERVENCIÓN IDU - CONTRATO 1738 DE 2017		ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO
	RED MATRIZ DE ACUEDUCTO - LÍNEA QUINDÍO		CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	UNIDADES DE ACTUACIÓN Y/O GESTIÓN URBANÍSTICA		CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO
	RESERVA FORESTAL DE LOS CERROS ORIENTALES		ZONAS VERDES ADICIONALES
	FRANJA DE ADECUACIÓN DE LOS CERROS ORIENTALES		ZONAS ADICIONALES ESTIMADAS PARA MITIGACIÓN
ÁREAS DE LA PROPUESTA GENERAL URBANÍSTICA			VÍA LOCAL
	ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE		ÁREA ÚTIL PARA VIS/VIP
	CUERPO HIDRICO DE QUEBRADA SECA Y QUEBRADA MORALES		ÁREA ÚTIL PARA VIS
	RONDA HIDRICA		ÁREA ÚTIL PARA VIP
	ZONA DE AMORTIGUACIÓN DE LA RONDA HIDRICA		
	RESERVA VIAL IDU AV. LOS CERROS		

LOCALIDAD SAN CRISTOBAL

PLANCHA:	LOCALIZACIÓN GENERAL
1 / 8	
ESCALA:	
1:1250	
FECHA:	
SEPTIEMBRE 2023	PLAN PARCIAL BOSQUES DE SAN JOSÉ ESCALA: 1:15000

Archivo magnético

ar
construcciones
45 AÑOS
AR CONSTRUCCIONES