

- i. Liderar la implementación y mantenimiento del Plan Institucional de Gestión Ambiental (PIGA) para mejorar la gestión ambiental, minimizando impactos generados y contribuyendo con la calidad ambiental del distrito.
- j. Liderar los procesos de atención al ciudadano de la Secretaría, incluidos los relacionados con la administración de las peticiones, quejas, reclamos y sugerencias – PQRS, dentro del marco normativo vigente y las políticas distritales.
- k. Dirigir las acciones conducentes a la modernización de la estructura organizacional y la planta de empleos de la Secretaría de acuerdo con las necesidades del servicio y los lineamientos Distritales.
- l. Administrar las circulares y resoluciones expedidas por la entidad y llevar los controles legales de los términos de notificación, cuando corresponda.
- m. Las demás que le sean propias o asignadas de acuerdo con la naturaleza de la dependencia.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 24°. MODIFICACIÓN DE LA PLANTA DE PERSONAL. De conformidad con la estructura prevista en el presente Decreto, se procederá a modificar la planta de cargos de la SCRD, la cual será distribuida de acuerdo con la estructura organizacional, las necesidades del servicio, los planes, programas y proyectos que aquellas adelanten, la naturaleza de las funciones, los niveles de responsabilidad y el perfil de los cargos.

ARTÍCULO 25°.- El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, y deroga el decreto 037 de 2017 y las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

NICOLAS FRANCISCO MONTERO DOMINGUEZ
Secretario Distrital de Cultura, Recreación y Deporte

NIDIA ROCÍO VARGAS
Directora del Departamento Administrativo
del Servicio Civil Distrital

Decreto Número 350 (Diciembre 30 de 2020)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 ‘Mazda Mavaia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.
En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, en los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *“prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.

Que el artículo 38 del Decreto – Ley 1421 de 1993, señala como atribuciones del Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. la de ejercer la potestad reglamentaria, expediendo decretos, órdenes y resoluciones necesarias para asegurar la debida ejecución de los acuerdos.

Que el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, establece como uno de los fines del ordenamiento territorial *“atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible”*.

Que el ejercicio del ordenamiento del territorio constituye una función pública, que de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, la cual debe ser ejercida con suje-

ción a los principios señalados en el artículo 3 ídem, esto es *“la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*.

Que el artículo 6 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020 señala que el Ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital debe *“incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras”*.

Que a su turno, el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 señala que, además de los Planes de Ordenamiento Territorial existen otras acciones urbanísticas que regulan la transformación territorial, las cuales en todo caso deberán estar autorizadas o contenidas en los mencionados Planes de Ordenamiento.

Que según lo establecido en el artículo 19 de la referida ley, *“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.”*

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, dispone que *“(…) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)”*.

Que el artículo 39 de la norma ídem establece que las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que conforme con lo expuesto, las acciones urbanísticas que las entidades territoriales adopten para cumplir el ordenamiento territorial, constituyen la materialización de los principios y los fines esenciales del Estado Social de Derecho.

Que en desarrollo de lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para Bogotá, D. C., fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los planes parciales como *“(…) los 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 los numerales 1 y 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros casos: (i) *“Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana”* y (ii) *“Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.”*

Que el artículo 44 ídem consagra el Plan de Ordenamiento Zonal como instrumento de planificación intermedia.

Que el artículo 48 ídem definió los planes zonales como *“(…) instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.”*

Que además, el referido artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece, que cuando los planes zonales *“(…) definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal. Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar.”*

Que mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, corregido por el Decreto Distrital 571 de 2018 y modificado

por los Decretos Distritales 049 y 425 del 2018 y 417 de 2019, se establecieron las normas aplicables al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” y se expidieron sus fichas reglamentarias.

Que conforme a los objetivos generales establecidos para el POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, se busca implementar un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que permita redistribuir de manera eficiente entre la totalidad de los beneficiarios de las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen, los costos asociados a la financiación y construcción de la infraestructura urbana de soporte y la protección de los elementos ambientales, buscando la participación de diferentes actores públicos y privados en su desarrollo.

N° Plan Parcial	Suelo de Expansión	Suelo Urbano	Total
15	31.92 has	25.56 has	57.49 has

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.

Que el artículo 131 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 17 y 12 de los Decretos Distritales 049 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, señalan las condiciones para la expedición de los planes parciales localizados en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, estableciendo que los mismos serán aprobados con los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, y en todo caso el propietario y/o urbanizador responsable debe sustentar técnicamente, con los estudios respectivos, la capacidad de las estructuras viales y de servicios públicos locales, o que se requieran desarrollar, para soportar los usos y las intensidades propuestas, así como los demás estudios requeridos por la normatividad vigente.

Que para efectos de la administración de los suelos y de los recursos en dinero aportados para el diseño y ejecución de las obras de carga general aplicables al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del POZ Norte – “Ciudad Lagos de Torca”, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, así como la posterior entrega de las mismas, y de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, se implementará un mecanismo fiduciario, el cual se denominará Fideicomiso Lagos de Torca.

Que la finalidad del Fideicomiso del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” será que, a través de él, una o varias

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 126 del Decreto Distrital 088 de 2017, las delimitaciones de los Planes Parciales comprendidos dentro del ámbito del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” tienen por objeto garantizar las intervenciones que permitan conformar una porción de ciudad, y se encuentran definidas en el Plano N° 13 “Delimitación de Planes Parciales”, adoptado en el citado Decreto.

Que el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, se encuentra señalado en el Plano N° 13 del Decreto Distrital 088 de 2017, no obstante, de conformidad con la atribución dada a la Secretaría Distrital de Planeación en el parágrafo 1 del artículo 126 del Decreto ídem, se modifica su delimitación, quedando de la siguiente manera:

personas, naturales o jurídicas de derecho privado, en coordinación con entidades públicas de acuerdo con sus competencias, planifiquen, desarrollen, ejecuten y entreguen las obras correspondientes a cargas generales.

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

1. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

Mediante radicado N° 1-2017-59063 del 20 de octubre de 2017, la señora Sandra Milena Lizcano Zea, en calidad de apoderada especial de la Sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A., propietaria de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 50N-353000 (Hoy desenglobado en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20825351, 50N-20825352, 50N-20825353, 50N-20825354, 50N-20825355, 50N-20825356, 50N-20825357, 50N-20825358, 50N-20825359, 50N-20825360, 50N-20825361, 50N-20825362, 50N-20825363, 50N-20825364, 50N-20825365, 50N-20825366, 50N-20825367, 50N-20825368, 50N-20825369, 50N-20825370 y 50N-0035300), N° 50N-300185 (Hoy desenglobado en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20825889, 50N-20825890, 50N-20825891, 50N-20825892, 50N-20825893, 50N-20825894, 50N-20825895, 50N-20825896 y 50N-300185), presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la formulación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”.

Con el oficio N° 2-2017-59131 del 27 de octubre de 2017, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó a la apoderada especial dentro del presente trámite, que la formulación

presentada para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se encontraba completa, y que, en consecuencia, se iniciaba el proceso de revisión, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

2. Revisión de la formulación del plan parcial.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó concepto técnico a las

dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo del plan parcial, anejando el documento técnico de soporte, la cartografía y los documentos complementarios, los cuales hacen parte del expediente.

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

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2017-64432	20/11/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
1-2017-65674	24/11/2017	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2017-40722	26/07/2017	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1-2017-65524	24/11/2017	
1-2017-64936	22/11/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2017-63631	15/11/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2017-63706	15/11/2017	Codensa S.A. E.S.P.
1-2017-69847	18/12/2017	
1-2017-67423	5/12/2017	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
1-2017-70143	19/12/2017	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
1-2018-10602	28/02/2018	
1-2017-70802	10/11/2017	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2018-17176	28/03/2018	Transmilenio S.A.
20172158743 CAR	12/12/2017	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
1-2018-11380 (20182105705 CAR)	05/03/2018	
Informe Técnico DGOAT No. 043	22/02/2018	
1-2018-29311	22/05/2018	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD
3-2018-05886	23/03/2018	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana - SDP
3-2017-19132	21/11/2017	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2017-21395	26/12/2017	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2017-20578	13/12/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP
3-2018-04820	08/03/2018	
3-2017-20771	15/12/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP

Mediante radicado N° 1-2018-11145 del 1 de marzo de 2018, la apoderada especial dentro de la actuación administrativa, presentó manifestación expresa de acoger la formulación en trámite del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” a las disposiciones del Decreto Distrital 049 de 2018 “Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 088 de 2017”. Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” a través del oficio con radicado SDP N° 2-2018-16797 del 10 de abril de 2018, entregado al interesado el 13 de abril de 2018, advirtiéndolo al solicitante el término

de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, para dar respuesta a los requerimientos so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Mediante radicado N° 1-2018-26207 del 08 de mayo de 2018, y dentro del término legal, la apoderada especial dentro de la actuación administrativa, solicitó prórroga para dar respuesta al requerimiento, la cual fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, según consta en el oficio N° 2-2018-25322 del 11 de mayo de 2018.

Conforme a lo anterior, a través del radicado N° 1-2018-34341 del 14 de junio de 2018, la apoderada especial dentro de la actuación administrativa, dentro del término legal previsto, dio respuesta al requerimiento de

observaciones de la Secretaría Distrital de Planeación y radicó la formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”.

La formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” fue remitida el 13 de julio de 2018 por correo electrónico a todos los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales, tal como lo establece el Decreto Distrital 380 de 2010 *“Por el cual se subroga el artículo 7° del Decreto Distrital 436 de 2006, relativo al Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo”*, con el fin que éstos verifiquen, en el marco de sus competencias, el cumplimiento de las observaciones realizadas, y emitieran su concepto definitivo respecto del proyecto ajustado.

En el marco de la revisión de la formulación ajustada, el promotor del Plan Parcial mediante radicado N° 1-2018-61643 del 19 de octubre de 2018, manifestó su intención expresa de acoger el proyecto presentado a las disposiciones del Decreto Distrital 425 de 2018 *“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el Decreto Distrital 049 de 2018 y se determinan otras disposiciones”*.

Por otra parte, la Secretaría Distrital de Planeación emitió la Circular N° 002 del 23 de enero de 2019 *“Por la cual se modifica parcialmente la Circular n.º 034 del 16 de septiembre de 2011 en lo relativo a la exigencia de estudios de tránsito en planes parciales de desarrollo”*, conforme a la cual se concluye lo siguiente en relación con la exigencia de estudios de tránsito en planes parciales de desarrollo:

“Para la formulación y adopción de planes parciales de desarrollo no es obligatoria la presentación de estudios de tránsito o de demanda y atención de usuarios. No obstante, en el evento en que en el Plan Parcial se autoricen usos comerciales o dotacionales de escala urbana o metropolitana, se exige que se hayan definido y resuelto todos los impactos de la operación, entre estos los relacionados con la movilidad.

En el marco de los documentos de la formulación de planes parciales de desarrollo, el promotor deberá presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación los contenidos requeridos por la Entidad que permitan definir y resolver todos los impactos de la operación en relación con la movilidad, lo anterior en armonía con lo dispuesto en el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012. Dichos contenidos serán los definidos en los procedimientos internos de la Secretaría. (...)”

En este sentido, la apoderada especial del promotor radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el oficio N° 1-2019-11464 del 27 de febrero de 2019, a través del cual acoge la formulación en trámite a lo establecido en la Circular N° 002 de 2019 en el sentido

de presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación, la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial y presentar posteriormente y en todo caso previo al momento del licenciamiento urbanístico, los estudios de tránsito correspondientes a los usos comerciales y/o dotacionales de escala urbana o metropolitana. Para tal fin, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la citada Secretaría, revisó la información allegada, y consideró definidos y resueltos los impactos de la operación en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, quedando pendientes de aprobación los estudios de tránsito de los usos comerciales y dotacionales de escala urbana y metropolitana.

El artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 establece que *“En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.”*

Así mismo, el parágrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que *“Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En desarrollo de las anteriores disposiciones, en relación con los usos comerciales y de servicios de escala metropolitana y urbana, el parágrafo del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017 prevé que *“Los usos que trata el presente artículo no requieren del desarrollo de un instrumento de planeamiento complementario con posterioridad al plan parcial (...)”*.

Así mismo, el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 10 del Decreto Distrital 049 de 2018, contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para la implantación de usos comerciales de escala metropolitana o urbana, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte *“Ciudad Lagos de Torca”*.

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en el numeral 3 del referido artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017 sólo se requiere un plan de implantación para *“(...) nuevos usos comerciales de escala metropolitana y urbana localizados fuera del ámbito de Planes Parciales”*.

Que con base en dichas disposiciones, el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por

los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018, y el artículo 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, establece las acciones de mitigación y de impactos urbanísticos para los usos dotacionales a tener en cuenta en la formulación de los planes parciales.

Que en cumplimiento de las anteriores disposiciones, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando 3-2017-21395 de fecha 16 de diciembre de 2017, realizó observaciones respecto del cumplimiento de las condiciones necesarias para implantar los usos dotacionales y comerciales, en el ámbito del plan parcial, las cuales fueron atendidas por el interesado mediante radicado N° 1-2018-34341 del 14 de junio de 2018.

Finalmente, la apoderada especial del promotor dentro de la actuación administrativa, mediante el radicado N° 1-2019-43157 del 26 de junio de 2019, dio alcance a la formulación ajustada presentada bajo el radicado N° 1-2018-34341 del 14 de junio de 2018, precisando aspectos relacionados con los componentes de movilidad, vías y espacio público.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este último modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, adelantó la fase de “Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial”, con el fin de dar a conocer la propuesta de Plan Parcial y recibir recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1.Publicación en la Página Web de la Secretaría Distrital de Planeación: Realizada el 20 de octubre de 2017, en la cual se informó de la radicación de la formulación del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”. En razón a los ajustes a la formulación, se realizó una segunda publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 14 de junio de 2018, complementada el 26 de junio de 2019, a través de las cuales se informó de la radicación de la formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”. Se puso a disposición de los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, la documentación y cartografía ajustada que se radicó y se señaló que la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones

respecto de la propuesta ajustada era el día 5 de julio de 2019 inclusive.

3.2.Publicación en diario de amplia circulación: Realizada mediante anuncio en los diarios “*La República*” y “*El Nuevo Siglo*”, ambos en edición del 26 de junio de 2019.

3.3.Convocatoria: Realizada mediante comunicaciones masivas con radicado SDP N° 2- 2019-41383 del 25 de junio de 2019, se efectuó la convocatoria a los propietarios y vecinos colindantes del proyecto de Plan Parcial. Tales comunicaciones fueron enviadas por correo especializado a través de la empresa ExpresServices.

En dicha convocatoria se remitió comunicación a todos los propietarios de predios localizados al interior del Plan Parcial, incluido el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 2008632 perteneciente al Instituto Nacional de Vías – INVIAS, titular de la vía férrea que conecta a Bogotá con los municipios de la sabana y que atraviesa de forma perpendicular el ámbito del proyecto.

Una vez vencido el término para presentar observaciones y recomendaciones al proyecto, señalado hasta el 5 de julio de 2019 inclusive, no fue allegada ninguna comunicación en medio físico o digital.

4. Certificación de Unidades Representativas de Aporte.

En aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios del POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” y de la definición del suelo requerido para la ejecución de las cargas generales establecida en el cuadro del artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017 “*Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca*”, adicionado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Sociedad Fernando Mazuela aportó suelo de carga general al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil, para ser aplicado al Plan Parcial No. 15 “*Mazda Mavaia*”

Para el efecto, la reglamentación específica ha establecido una unidad de medida en que se representan los derechos fiduciarios que confieren los aportes en dinero y/o en inmuebles efectuados por los Fideicomitentes al Fideicomiso POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”, denominado Unidades Representativas de Aporte, la cual, establece información correspondiente al tipo de bien aportado y al momento del aporte efectuado por cualquier fideicomitente al Fideicomiso Lagos de Torca, dentro del contrato de fiducia mercantil. Las unidades representativas de aporte son accesorias de los derechos fiduciarios de los fideicomitentes o aportantes al Fideicomiso Lagos de Torca.

En el caso en el que se maneje el término de Unidades Representativas de Aporte en otros proyectos del ámbito Distrital o Nacional, las de Ciudad Lagos de Torca se denominarán Unidades Representativas de Aporte de Ciudad Lagos de Torca – URAS de CLDT.

En este sentido y en el marco de lo establecido en el artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación expidió las Resoluciones N° 983, 984, 985 y 986 del 6 de julio de 2018 y 1226 del 23 de agosto de 2018, por medio de las cuales se dio aval a unas certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en Suelo, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, expedidas por la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Lagos de Torca N° 3-1-75290, en favor de la sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A., promotor del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”.

En todo caso, las citadas certificaciones y avales deberán ser actualizados si como consecuencia de la incorporación topográfica adelantada ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC se evidenciara una diferencia entre la cantidad de metros cuadrados aportados, teniendo en cuenta la fecha del aporte inicial para la aplicación de los beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelos.

5. Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo.

Mediante el Decreto Distrital 436 de 2006, fue creado el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo del Distrito Capital, como “una instancia asesora de la Secretaría Distrital de Planeación, que define las determinantes para la formulación de los planes parciales y el seguimiento de las etapas, de concertación y adopción de los mismos”. Dicho Decreto fue modificado por los Decretos Distritales 380 de 2010 y el 327 de 2019, indicando este último que está conformado actualmente por el Director de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, el Director del Taller del Espacio Público, el Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos, el Director de Operaciones Estratégicas, el Director de Planes Maestros y Complementarios, el Director de Análisis y Conceptos Jurídicos, el Director de Ambiente y Ruralidad, de la misma Secretaría; un delegado de la Secretaría Distrital de Ambiente, de la Secretaría Distrital de Hábitat, de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, del Instituto de Desarrollo Urbano, de la Secretaría Distrital de Movilidad y de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

El Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, como instancia asesora de la Secretaría Distrital de Planeación, en sesión del 9 de julio de 2019, según consta en Acta No. 6 de ese año, revisó el proyecto del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, encontrando ajustada la propuesta y concluyendo que cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos.

6. Resolución de viabilidad.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución N° 1464 del 24 de julio de 2019 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo N° 15 “Mazda Mavaia”, ubicado en la localidad de Usaquén en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte Poz Norte – Ciudad Lagos de Torca”, la cual en los términos del artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-CPACA, fue corregida por un error formal, mediante la Resolución N° 1259 del 08 de octubre de 2020.

En virtud de lo señalado en los actos administrativos antes mencionados, la Secretaría Distrital de Planeación estableció que el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” surtió todos los trámites, procedimientos y requisitos técnicos y jurídicos exigidos por las normas del orden nacional y distrital para su adopción.

7. Concertación ambiental.

De acuerdo con los numerales 2, 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo, los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo y que se desarrollen en suelo de expansión urbana, como es el caso del Plan Parcial N°. 15 “Mazda Mavaia”, serán objeto de concertación con la autoridad ambiental.

De manera precisa el artículo 66 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 13 del Decreto 141 de 2011, establece que “(...) Los municipios, distritos o áreas metropolitanas cuya población urbana fuere igual o superior a un millón de habitantes (1.000.000) ejercerán dentro del perímetro urbano las mismas funciones atribuidas a las Corporaciones Autónomas Regionales en lo que respecta a la protección y conservación del medio ambiente en las áreas urbanas (...)”.

Que adicionalmente, el artículo 136 del Decreto Distrital 088 de 2017 consagra: “(...) El trámite de concertación ambiental se basará exclusivamente en la obligación de cumplimiento de los lineamientos establecidos en el

presente decreto, en las resoluciones de concertación con la Secretaría Distrital de Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del mismo, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015”.

En el Plan Parcial N°. 15 “*Mazda Mavaia*” debió adelantar concertación ambiental con las dos (2) autoridades ambientales competentes, como quiera que cuenta con suelo de expansión urbana y suelo urbano. En consecuencia, realizó etapa de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, para el suelo de expansión urbana y con la Secretaría Distrital de Ambiente, para el suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 13 del Decreto 141 de 2011, el numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el parágrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, el artículo 3° del Decreto 4300 de 2007 y los numerales 2, 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En virtud del procedimiento establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación procedió a remitir a la CAR y a la Secretaría Distrital de Ambiente, la información correspondiente al Plan Parcial “*Mazda Mavaia*”, mediante radicados 2-2019-50299 y 2-2019-50303 del 30 de julio de 2019, respectivamente.

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, mediante la Resolución DGEN N° 20207100795 del 4 mayo de 2020, declaró concertados los asuntos ambientales de suelo de expansión urbana del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo “*Mazda Mavaia*”, de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 14 de febrero del mismo año suscrita entre dicha Corporación y la Secretaría Distrital de Planeación.

La Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución No. 03578 del 10 de diciembre de 2019, declarando concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo “*Mazda Mavaia*”, de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 4 de diciembre del mismo año, suscrita entre dicha Secretaría y la Secretaría Distrital de Planeación.

8. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

Con el fin de determinar si con la adopción del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se configuran hechos ge-

neradores de participación en plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el Estudio Técnico y Análisis Comparativo de Norma de julio de 2020, en los términos de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual concluyó que sí se configura hecho generador de plusvalía por (i) beneficio normativo por cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

Ahora bien, con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social por la pandemia de Coronavirus Covid-19, la Secretaría Distrital de Planeación suspendió términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020, expidiendo la Resolución No. 507 de 2020, prorrogada por la Resolución No. 534 de 2020 y la Resolución No. 719 de 2020. Reanudándose los términos de todas las actuaciones y procedimientos administrativos al interior de la Secretaría Distrital de Planeación, el 1° de septiembre de 2020, conforme con lo señalado por la Resolución No. 0926 del 28 de agosto de 2020.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, y el Decreto Distrital 088 de 2017, corregido por el Decreto Distrital 571 de 2018 y modificado por los Decretos Distritales 049, 425 de 2018 y 417 de 2019, en ese sentido se procede a la adopción del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”.

Que mediante Auto del 13 de diciembre de 2019 proferido por Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Bogotá dentro del trámite de la acción de nulidad simple contra el Decreto Distrital 088 de 2017, expediente identificado con el radicado No. 11001-33-34-004-2019-00065-01, posteriormente confirmado mediante Auto del 9 de julio de 2020, proferido por el magistrado Dr. Freddy Ibarra Martínez de la Sección Primera de la Subsección B del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, se ordenó al Distrito Capital como medida cautelar abstenerse de desarrollar o de autorizar y si es el caso, suspender, cualquier proyecto urbanístico en la zona denominada “área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP-2)” de que tratan las Resoluciones 475 y 621 de 2000 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Que de conformidad con lo previsto en el Plano N° 13 “Delimitación de Planes Parciales”, adoptado en el Decreto Distrital 088 de 2017, el área de intervención del Plan Parcial No. 15 “Mazda Mavaia” no hace parte de la zona denominada “área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP-2)” de que tratan las Resoluciones 475 y 621 de 2000 expedidas por el mencionado Ministerio.

Que mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en la Acción Popular No. 250002315000 - 2001 - 00479 - 02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

“(…) SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (…)”
(Subrayado por fuera del texto original).

Que la decisión judicial fue notificada al Distrito Capital a través de la Secretaría Jurídica Distrital el pasado 3 de diciembre y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el apoderado del proceso radicó el 9 de diciembre de 2020 una solicitud de aclaración de la medida cautelar, la cual fue decidida mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, en los siguientes términos:

“SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.

Y en la parte considerativa precisó lo siguiente:

“Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajus-

tan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violenta la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipio de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del daño a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente”.

En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:

1. Los planes parciales que se encuentran en etapa de formulación y hayan culminado en trámite de concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente y **estén pendientes de aprobación o adopción final por parte de las Secretarías Distritales o municipales.**
2. Los planes parciales que se encuentran en curso de aprobación y radicados **conforme a los términos prescritos en el Decreto 88 de 3 de marzo de 2017, en tanto que se encuentren ajustados a las disposiciones del POMCA.**
3. Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente.

4. Los planes parciales que cuenten con estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, y que cumplan con los determinantes previstos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.
5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.
6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad". (Subrayado ajeno al texto).

Que en consecuencia para el caso del Plan Parcial de Mazda Mavaia, se encuentra enmarcado en dos excepciones: "1. Los planes parciales que se encuentran en etapa de formulación y hayan culminado en trámite de concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente y **estén pendientes de aprobación o adopción final por parte de las Secretarías Distritales o municipales**" y "2. Los planes que se encuentran en curso de aprobación y radicados **conforme a los términos prescritos en el Decreto 88 de 3 de marzo de 2017, en tanto que se encuentren ajustados a las disposiciones del POMCA**".

Que de conformidad con lo anterior, la solicitud del Plan Parcial Mazda Mavaia cuenta con Resolución de Viabilidad N° 1464 del 24 de julio de 2019 y con la correspondiente Concertación Ambiental con la

CAR DGN 20207100795, y hace parte del ámbito de aplicación del Decreto Distrital 088 de 3 de marzo de 2017, encontrándose ajustado a las disposiciones del POMCA y demás normas vigentes.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca".

ARTÍCULO 2°.- DELIMITACIÓN GENERAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" está delimitado tal y como se indica en el Plano N° 1 de 2, denominado "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL", que hace parte integral del presente acto administrativo.

a) El Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se delimita así:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Planes Parciales N° 16 y 17 de "Ciudad Lagos de Torca".
Oriente	Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7). Avenida Laureano Gómez (AK 9) y la vía férrea.
Sur	Predio La Francia (Futuro Parque Metropolitano Guaymaral).
Occidente	Avenida Paseo Los Libertadores (AK 45) – Autopista Norte.

b) El ámbito de aplicación está conformado por los siguientes predios:

N°	Denominación del predio	Chip	Folio de matrícula inmobiliaria	Propietario o titular
1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	AAA0264SNAW	50N - 20825351	Constructora Mazuera S.A. Fernando
2	Parque Metropolitano Guaymaral (Zona 2)	AAA0264SMZM	50N - 20825352	Patrimonio Autónomo denominado "Fideicomiso Lagos de Torca" cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
3	Parque Metropolitano Guaymaral (Zona 1)	AAA0264SNEP	50N - 20825353	
4	ZMPA Quebrada San Juan (Z.1)	AAA0264SNDE	50N - 20825354	
5	ZMPA Quebrada San Juan (Z.2)	AAA0264SNKC	50N - 20825355	
6	ZMPA Quebrada San Juan (Z.3)	AAA0264SNMR	50N - 20825356	
7	ZMPA Quebrada San Juan (Z.4)" incluida la Reserva vial "Avenida Laureano Gómez Tramo 2	AAA0264SNRJ	50N - 20825357	
8	ZMPA Quebrada San Juan (Z.5) y (Z.6)" incluidas las Reservas viales Avenidas Laureano Gómez Tramo 4" y Santa Bárbara Tramo 3	AAA0264SNTD	50N - 20825358	
9	Reserva vial Avenida Paseo Los Libertadores	AAA0264SNBS	50N - 20825359	

10	Reserva vial Avenida Santa Bárbara Tramo 1	AAA0264SNFZ	50N – 20825360	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
11	Reserva vial Avenida Laureano Gómez Tramo 1	AAA0264SNPA	50N – 20825361	
12	Reserva vial Avenida. Santa Bárbara Tramo 4	AAA0264SMYX	50N – 20825362	
13	Reserva vial Avenida. Laureano Gómez Tramo 5	AAA0264SNUH	50N – 20825363	
14	Ronda Quebrada San Juan Tramo 1	AAA0264SNCN	50N - 20825364	Constructora Mazuera S.A.
15	Ronda Quebrada San Juan bajo la Reserva vial Avenida Santa Bárbara Tramo 2	AAA0264SNHK	50N - 20825365	
16	Ronda Quebrada San Juan Tramo 2	AAA0264SNNX	50N - 20825366	
17	Ronda Quebrada San Juan bajo la Reserva vial Avenida Laureano Gómez Tramo 3	AAA0264SNSY	50N - 20825367	
18	Control ambiental (C.A. 1) Reserva vial Avenida Santa Bárbara y Zona verde adicional (Z.V.A. 1)	AAA0264SNJZ	50N - 20825368	
19	Zona Verde adicional (Z.V.A. 2)	AAA0264SNLF	50N - 20825369	
20	Control ambiental (C.A. 4) Reserva vial Avenida Laureano Gómez y Zona verde adicional (Z.V. 1)	AAA0264SNOM	50N - 20825370	
21	Predio urbanizable no urbanizado costado occidental	AAA0142KHTO	50N - 00353000	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
22	Parque Metropolitano Guaymaral (Zona 3)	AAA0264BZJH	50N - 20825889	
23	Ronda Quebrada San Juan Tramo 3	AAA0264BZKL	50N - 20825890	
24	Reserva vial Avenida Lleras Camargo Tramo 1 Alberto	AAA0264BZLW	50N - 20825891	Constructora Mazuera S.A.
25	Reserva vial Avenida Lleras Camargo Tramo 1 Alberto	AAA0264BZNN	50N - 20825892	
26	Reserva vial Avenida Lleras Camargo Tramo 4 Alberto	AAA0264BZMS	50N - 20825893	
27	ZMPA Quebrada San Juan (Z.7) incluida la Reserva vial Avenida Alberto Lleras Camargo Tramo 2	AAA0264BZOE	50N - 20825894	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
28	Reserva vial Avenida Gómez Tramo 6 Laureano	AAA0264BZRU	50N - 20825895	
29	Reserva vial Avenida Lleras Camargo Tramo 3 Alberto	AAA0264BZPP	50N - 20825896	
30	Predio urbanizable no urbanizado costado oriental	AAA0142KHSK	50N - 00300185	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
31	Línea Férrea	AAA0156RTXR	50N - 20080632	Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

PARÁGRAFO 1. - Los predios señalados en el presente artículo pueden variar como consecuencia de los actos jurídicos o actuaciones administrativas que se adelanten sobre los mismos, lo cual no afecta el ámbito y aplicación y disposiciones del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2°. El predio denominado en la tabla anterior como “Línea Férrea”, correspondiente a la línea férrea Bogotá - Belencito existente, con un área de seis mil treinta y tres metros con ochenta y seis decímetros

cuadrados (6.033,86 M2), no hace parte del suelo objeto de reparto, como se señala en el cuadro general de áreas del artículo 5° del presente Decreto, y por lo tanto, se trata de un suelo que no requiere transferencia de dominio al Fideicomiso Lagos de Torca, por cuanto no está incluido entre suelo objeto de ejecución de las obras de carga general por parte del fideicomiso.

PARÁGRAFO 3°.- El área bruta del área de delimitación del presente Plan Parcial N° 15 “Mazda

Mavaia” corresponde al área catastral de los inmuebles relacionados en la tabla anterior, es decir, 574.949,41 M2.

ARTÍCULO 3°.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º 1 de 2	Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General.
Plano n.º 2 de 2	Componentes Urbanos – Perfiles Viales.
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial y sus anexos.
Anexo N° 1 de 2	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación del 4 de diciembre de 2019 y Resolución N° 03578 del 10 de diciembre de 2019.
Anexo N° 2 de 2	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y la Secretaría Distrital de Planeación del 14 de febrero de 2020 y Resolución DGEN n.º 20207100795 de mayo 4 de 2020 expedida por la CAR.

PARÁGRAFO. - Los documentos que conforman el expediente físico documental correspondiente a la etapa de formulación del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”, también hacen parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 4°.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se articula con los objetivos señalados en los artículos 7 y 8 del Decreto Distrital 088 de 2017, y de manera específica plantea los siguientes objetivos:

4.1. Integrar a la propuesta urbanística los elementos naturales existentes dentro del ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” como son las Quebradas San Juan y Patiño, el Humedal de Torca y el Parque Metropolitano Guaymaral, preservando, rescatando y aprovechando los valores ambientales allí presentes, de tal manera que se garantice la continuidad y el equilibrio entre la naturaleza y lo construido.

4.2. Generar una mezcla adecuada de usos, conforme a la disposición de infraestructura, que permita

establecer una oferta equilibrada de tipologías de vivienda VIS, VIP y No VIP / VIS, así como el uso de comercio y servicios metropolitanos. Se buscará un desarrollo económico flexible que potencialice las dinámicas sociales en el sector.

4.3 Articular la estructura urbana existente y proyectada a la propuesta del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” en función de la movilidad, integrando diversos modos de transporte y garantizando la accesibilidad a los futuros usuarios y habitantes del lugar.

ARTÍCULO 5°.- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se encuentra contenido en el Plano N° 1 de 2 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” en el cual se indican las cargas urbanísticas, las áreas públicas y privadas resultantes del proyecto.

El Cuadro General de Áreas del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
N°		ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL No. 15 MAZDA MAVAIA
			UG1
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA	m2
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	6.033,86
	2.1	Suelo de corredor férreo	6.033,86
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	568.915,55
	4	SUELO DE CARGA GENERAL	322.315,20
	4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.719,15
	4.1.1	Avenida Laureano Gómez -Tramo 1	901,65
	4.1.1.1	Avenida Laureano Gómez – Tramo 2	944,52
	4.1.1.2	Avenida Laureano Gómez - Tramo 3	1.660,23
	4.1.1.3	Avenida Laureano Gómez - Tramo 4	591,25
	4.1.1.4	Avenida Laureano Gómez - Tramo 5	12.271,80

SUELO OBJETO DE REPARTO	4.1.1.5	Avenida Laureano Gómez - Tramo 6	7.600,94
	4.1.2	Avenida Santa Bárbara – Tramo 1	194,05
	4.1.2.1	Avenida Santa Bárbara – Tramo 2	1.799,23
	4.1.2.2	Avenida Santa Bárbara – Tramo 3	172,45
	4.1.2.3	Avenida Santa Bárbara – Tramo 4	15.142,16
	4.1.3	Avenida Paseo Los Libertadores	584,94
	4.1.4	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 1	376,3
	4.1.4.1	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 2	370,51
	4.1.4.2	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 3	3.925,35
	4.1.4.3	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 4	1.183,77
	4.2	Estructura Ecológica Principal -EEP	274.596,05
	4.2.1	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA	12.405,65
	4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
	4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
	4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,8
	4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
	4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
	4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
	4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99
	4.2.2	Suelo Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
	4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral – Zona 1	228,51
	4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral – Zona 2	132.224,57
	4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral – Zona 3	731,18
	4.2.3	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
	4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
	4.2.4	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan	31.438,02
	4.2.4.1	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan - Tramo1	7.247,10
	4.2.4.2	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan – Tramo 2	19.787,25
	4.2.4.3	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan –Tramo 3	3.410,64
	4.2.4.4	Ronda Hidráulica Quebrada Patiño	993,03
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	246.600,35
	6	Control Ambiental (C.A.)	13.186,89
	6.1	C.A. 1 (Reserva Av. Santa Bárbara)	65,5
	6.2	C.A. 2 (Reserva Av. Santa Bárbara)	2.847,74
	6.3	C.A. 3 (Reserva Av. Santa Bárbara)	1.484,66
	6.4	C.A. 4 (Reserva Av. Laureano Gómez)	326,94
	6.5	C.A. 5 (Reserva Av. Laureano Gómez)	1.628,62
	6.6	C.A. 6 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.074,64
	6.7	C.A. 7 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.766,75
	6.8	C.A. 8 (Reserva Av. Alberto Lleras Camargo)	1.992,04
	7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	233.413,46
	8	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	58.435,30
	8.1	Cesión para parques públicos	39.690,83
	8.1.1	Cesión mínima 50% (En un solo globo)	21.985,10
	8.1.1.1	Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
	8.1.1.2	Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83
	8.1.1.3	Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31
	8.1.1.4	Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91
	8.1.2	Cesión del 50% restante	17.705,73

ÁREA NETA URBANIZABLE	8.1.2.1	Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90
	8.1.2.2	Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77
	8.1.2.3	Alameda 1	3.206,66
	8.1.2.4	Alameda 2	2.602,29
	8.1.2.5	Alameda 3	3.695,38
	8.1.2.6	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73
	8.2	Cesión equipamiento público	18.744,47
	9	Malla Vial Local	46.158,34
	9.1	Vía 1 - (Tipo V-6)	7.286,96
	9.2	Vía 2 - Vía parque occidental norte (Tipo vía parque)	5.780,36
	9.3	Vía 3 - Vía parque occidental sur (Tipo V-5)	4.941,09
	9.4	Vía 4 - Av. Parque Guaymaral Norte - occidental (Tipo V-5)	13.241,51
	9.5	Vía 5 - Vía parque oriental (Tipo Vía parque)	4.801,31
	9.6	Vía 6 - Av. Parque Guaymaral Norte - oriental tramo 1 (Tipo V-5)	10.107,11
	10	Cesiones públicas adicionales al 17%*	673,81
OTRAS CESIONES	10.1	Zona verde adicional 1 (Z.V.A. 1) colindante a ZMPA	147,12
	10.2	Zona verde adicional 2 (Z.V.A. 2) colindante a ZMPA	173,99
	10.3	Zona verde adicional 3 (Z.V.A. 3) colindante a ZMPA	336,98
	10.4	Zona verde adicional 4 (Z.V.A. 4) aislamiento vallado primario	15,72
	11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales)	118.454,34
ÁREA ÚTIL	12	ÁREA ÚTIL	128.146,01
	12.1	Área Útil No VIS Propuesta	72.958,16
	12.1.1	MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35
	12.1.2	MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04
	12.1.3	MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81
	12.1.4	MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98
	12.1.5	SMZ 1 - Uso múltiple	31.510,98
	12.2	VIS Propuesta Área Útil	28.111,33
	12.2.1	MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43
	12.2.2	MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19
	12.2.3	MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71
	12.3	VIP Propuesta Área Útil	27.076,52
	12.3.1	MZ 7 - Vivienda VIP	15.980,88
	12.3.2	MZ 8 - Vivienda VIP	11.095,64

NOTA 1: El Plan Parcial No. 15 “Mazda Mavaia” da cumplimiento a las cesiones públicas obligatorias del 17% para parques y el 8% para equipamiento comunal público de la siguiente manera:

	TOTAL PP (m2)	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	233.413,46	100%
Cesión Parques Públicos Propuesto	39.690,83	17,0045%
Cesión Parques Públicos Obligatorio	39.680,29	17,0%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto	18.744,47	8,03%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Obligatorio	18.744,47	8,00%

NOTA 2: El Plan Parcial No. 15 “*Mazda Mavaia*” da cumplimiento al 20% del área útil para vivienda de interés prioritario (VIP) y 20% de vivienda de interés social (VIS) de la siguiente manera:

	PP (m2)	Participación
ÁREA ÚTIL PLAN PARCIAL	128.146,01	100,00%
Área útil VIP	27.076,52	21,13%
Área útil VIS	28.111,33	21,94%

PARÁGRAFO 1°.- El Cuadro General de Áreas del presente artículo podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya, garantizando en todo caso el

cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 2°.- El porcentaje de área útil destinado a VIS y VIP corresponde al 20% para cada una. En ese sentido, el porcentaje adicional señalado en la tabla anterior corresponde a la obligación de comercio que debe destinarse en las manzanas que tienen este tipo de uso.

TÍTULO II

ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 6°.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y CONDICIONES DE MANEJO. Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

COMPONENTE	ÁREA
1. Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3	731,18
2. Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	12.405,65
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,8
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99
3. Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
4. Ronda Hidráulica (R.H.)	31.438,02
R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10
R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25
R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64
R.H. Quebrada Patiño	993,03

ARTÍCULO 7°.- LINEAMIENTOS AMBIENTALES APLICABLES AL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL. El propietario, urbanizador y/o constructor del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones para los elementos ambientales localizados en el ámbito del Plan Parcial.

7.1. Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral.

7.2. Parque Metropolitano Guaymaral.

7.3. Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y preservación ambiental de la Quebrada San Juan.

7.4. Ronda Hidráulica de la Quebrada Patiño

7.5. Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC

PARÁGRAFO 1.- En el marco del artículo 14 “*Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral*” del Decreto Distrital 088 de 2017, el Fideicomiso Lagos de Torca realizará la restauración ecológica del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral, dando aplicación a lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental actualmente vigente y a la actualización del mismo por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, en concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

PARÁGRAFO 2.- El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, hace parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” y será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca en la Operación 3 y su restauración se realizará en la Operación 4, de acuerdo con el cuadro del artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019 que modifica el artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del Decreto Distrital 088 de 2017. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral colinda por el costado oriental con el Parque Metropolitano Guaymaral, por lo cual el plan director del parque deberá prever una franja amortiguadora paralela de mínimo 15 metros verde, con el fin de no localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.

ARTÍCULO 8°.- LINEAMIENTOS PARA LA ARTICULACIÓN DEL URBANISMO CON LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Los lineamientos para la articulación del urbanismo con la estructura ecológica principal son los contenidos en el artículo 20 del Decreto Distrital 088 de 2017 y en las Actas de Concertación de los asuntos ambientales suscritas entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente de fecha del 4 de diciembre de 2019 y entre la Secretaría Distrital de Planeación y la CAR de fecha del 14 de febrero de 2020.

ARTÍCULO 9°.- SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS. De conformidad con el Plano No. 17 “*Sistema de Vallados*” de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017, al interior del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se encuentra un sistema de vallados primarios que hace parte del Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles-SUDS- y, por tanto, hacen parte del sistema de alcantarillado pluvial.

El Plan Parcial prevé el ajuste de su trazado conforme es identificado en el plano de Formulación No. 3 “*Espacio Público y Equipamientos*”, el cual mantiene

la conectividad entre los elementos de la estructura ecológica principal. Deberá garantizarse sobre el sistema de vallado proyectado el cumplimiento de los lineamientos de manejo establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017 así como el respeto a los aislamientos determinados a continuación, contados a cada lado del eje central de su cauce artificial:

Ubicación	Aislamiento
Vallado ubicado en la Zona Verde - Z.V.6	5 metros
Vallado incluido en el perfil de la Av. Parque Guaymaral Norte	3.5 metros

PARÁGRAFO 1°.- Ningún tipo de obras que ocupen los cauces de los vallados primarios existentes, requerirán permiso de ocupación de cauce de conformidad con lo previsto en el numeral 1.7 del artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017.

PARÁGRAFO 2°.- Los vallados primarios hacen parte del sistema general de alcantarillado pluvial del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” y son los encargados de llevar las aguas de escorrentía a zonas de bio-retención para el control de grandes caudales durante temporada de lluvias.

ARTÍCULO 10°.- LINEAMIENTOS PARA LAS RONDAS DE LAS QUEBRADAS SAN JUAN Y PATIÑO. Las Rondas Hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño, localizadas en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se identifican en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*” y se encuentran definidas en el Plano N° 4 “*Suelo de Protección / Estructura Ecológica Principal*” del Decreto Distrital 088 de 2017.

Las rondas hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño hacen parte del espacio público, no obstante, no cuentan para el cálculo del espacio público efectivo generado por el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” para el POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”.

Para el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de las quebradas, se deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el artículo 15 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario.

En la sobreposición de la red vial con el sistema hídrico, la Quebrada San Juan contará con elementos que permitan el flujo permanente del agua y el paso

de fauna, garantizando de esta manera la conectividad ecológica.

El área de las Rondas Hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño que se localiza en el

Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se detalla en el siguiente cuadro:

Ronda Hidráulica Quebrada San Juan	m2
R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10
R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25
R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64
Ronda Hidráulica Quebrada Patiño	993,03
R.H. Quebrada Patiño	993,03
Total	31.438,02

ARTÍCULO 11°.- LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DE LA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LA QUEBRADA SAN JUAN. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan localizada en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se identifica en el Plano N° 1 de 2 “PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA–CUADRO DE ÁREAS GENERAL”, y se encuentra definida en el Plano N° 4 “Suelo de Protección/ Estructura Ecológica Principal” del Decreto Distrital 088 de 2017.

Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

El área de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan en el área del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se detalla en el siguiente cuadro:

Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental Quebrada San Juan	m2
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,8
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99
Total	12.405,65

ARTÍCULO 12°.- PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL DE HUMEDAL TORCA GUAYMARAL. El Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral localizado en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se identifica en el Plano N° 1 de 2 “PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL”, y se encuentra definido en el Plano N° 4 “Suelo de Protección / Estructura Ecológica Principal” del Decreto Distrital 088 de 2017.

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 “Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral” del Decreto Distrital 088 de 2017, corresponde al Fideicomiso Lagos de Torca realizar la restauración ecológica del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral, dando aplicación a lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental actualmente vigente y a su actualización.

De acuerdo con el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018 y el artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019, el Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, hace parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” y será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca en la Operación 3 y su restauración se realizará en la Operación 4.

El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, hace parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” y será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca en la Operación 3 y su restauración se realizará en la Operación 4, de acuerdo con lo previsto en el cuadro del artículo 169 “Implementación de las obras de Carga General” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral colinda por el costado oriental con el Parque Metropolitano Guaymaral, por lo cual el plan director del parque deberá prever una franja amortiguadora paralela de mínimo 15 metros verde, con el fin de no localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.

El Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral en el área del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se detalla en el siguiente cuadro:

Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral	m²
Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral	97.568,12
Total	97.568,12

ARTÍCULO 13°.- ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC. La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria que se localiza en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se identifica en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, y se encuentra definida en el Plano N° 7 “*Estructura Funcional- Espacio Público*” del Decreto Distrital 088 de 2017.

El artículo 17 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece que la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria no hace parte de la estructura ecológica principal, pero por su localización y condiciones biofísicas se debe destinar para la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria forma parte del espacio público efectivo de POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” y se incluye dentro del 17% del área de cesión pública destinada a parques y zonas verdes localizados en el área del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, y su área se detalla en el siguiente cuadro:

Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria ZCEC (Avenida Alberto Lleras Camargo)	m2
Zona de Conectividad Ecológica Complementaria ZCEC	1.215,73
Total	1.215, 73

ARTÍCULO 14°.- PARQUE METROPOLITANO GUAYMARAL. El área del Parque Metropolitano Guaymaral que se localiza en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” corresponde a la sección ubicada entre el Humedal Torca - Guaymaral y la Avenida Santa Bárbara. Se identifica en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, y se encuentra definida en los Planos N° 4 “*Suelo de Protección / Estructura Ecológica Principal*” y N° 7 “*Estructura Funcional- Espacio Público*” del Decreto Distrital 088 de 2017.

Además de los lineamientos en materia ambiental previstos en el Decreto Distrital 088 del 2017, la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA- estableció las siguientes determinantes ambientales en el numeral 3.2 del Acta de Concertación de Asuntos Ambientales de 4 de diciembre de 2019, los cuales son de obligatorio cumplimiento:

14.1 Para garantizar la protección ambiental del Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, el Plan Director del Parque Metropolitano Guaymaral debe prever por el costado occidental una franja verde amortiguadora paralela de mínimo

15 metros, en la cual no se podrán localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.

14.2 Iluminación: Con el fin de evitar la perturbación a los ciclos diarios y reproductivos de las aves propias del ecosistema del humedal se deberán implementar las siguientes medidas: las luminarias del espacio público deben direccionar la luz hacia el suelo y evitar su dispersión en otras direcciones. En ningún caso el haz de luz de las luminarias se proyectará sobre el Humedal.

14.3 La Quebrada San Juan, tal como se indica en el plano N° 21 de 21 “*Plano indicativo de Conectividad Ecológica*” del Decreto Distrital 088 del 2017, es un corredor de conectividad esencial del norte de la ciudad, por lo cual el diseño del Parque Metropolitano debe garantizar la continuidad de los pasos de fauna acuáticos y terrestres, e incluirse pasos de bicicletas y peatonales.

14.4 El Parque Metropolitano Guaymaral será entregado al Distrito Capital como suelo de carga general del Plan Parcial; por lo tanto, su preservación, manejo, intervención y régimen de usos será determinado mediante un Plan Director, el cual deberá armonizar sus disposiciones con el Plan de Manejo Ambiental del Humedal Torca – Guaymaral, así como con los parámetros definidos en la concertación ambiental y en la normatividad señalada en el Decreto Distrital 088 de 2017 reglamentario del POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”.

El área del Parque Metropolitano Guaymaral localizado en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se detalla en el siguiente cuadro:

Parque Metropolitano Guaymaral	M2
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3	731,18
Total	133.184,26

ARTÍCULO 15°.- CONECTIVIDAD ECOLÓGICA ENTRE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” asegura la conectividad ecológica a través de los siguientes elementos del espacio público, los cuales se identifican en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, así:

15.1. Parques producto de las cesiones públicas obligatorias.

15.2. Controles ambientales.

- 15.3. Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria.
- 15.4. Ronda hidráulica de las Quebradas San Juan y Patiño y Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan.
- 15.5. Parque Metropolitano Guaymaral.

ARTÍCULO 16°.- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGO. Según lo establecido por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en comunicación identificada con el radicado SDP No. 1-2019-15520 del 14 de marzo de 2019 (CT-8548 del 1 de marzo de 2019, adenda No. 1 al CT- 8183 de julio de 2017 (radicado SDP N° 1-2017-40722 del 26 de julio de 2017), con relación al área de planificación del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, se tiene lo siguiente:

- 16.1. Una parte del plan parcial se encuentra zonificada en amenaza media por procesos de remoción en masa, razón por la cual los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en estas zonas deberán dar cumplimiento a las condiciones señaladas en el artículo 26 del Decreto Distrital 088 de 2017, entre las cuales se incluye la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa a la solicitud de licencia de urbanización y la ejecución de las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución N° 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda o la norma que la modifique o sustituya.

- 16.2. El plan parcial presenta amenaza de inundación alta mitigable en la zona de Ronda Hidráulica del Humedal de Torca perteneciente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral.

Las zonas afectadas por amenaza de inundación alta mitigable corresponden a suelo con categoría de protección no urbanizable que conforma la estructura ecológica principal del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” y son carga general del POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”. En consecuencia, el propietario y/o urbanizador del plan parcial no se encuentra obligado a realizar estudios de detalle ni a ejecutar obras de mitigación del riesgo sobre las mismas, lo cual será obligación del Fideicomiso Lagos de Torca.

- 16.3. Respecto a las avenidas torrenciales, el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático –IDIGER- emitió el Concepto Técnico

CT-8688 del 23 de diciembre de 2019 (radicado SDP 1-2019-84313 del 31 de diciembre de 2019) “*Por el cual se evalúa la condición de amenaza prospectiva por avenidas torrenciales, de acuerdo con las obras propuestas de mitigación para las Quebradas San Juan y Patiño, en el polígono del Plan Parcial No. 15 “Mazda Mavaia”, en el cual informa que “El IDIGER realizó las respectivas modelaciones del sistema de las quebradas San Juan y Patiño, en donde se tomaron como base de modelación los mismos valores de las variables (cartográfica básica, geomorfológica, los resultados hidrológicos y el análisis de ciclo de sedimentos), obteniendo los mismos resultados con respecto a la magnitud del evento en cuanto a velocidades y profundidades”*”

El riesgo de la quebrada San Juan cuyo cause corre en forma paralela al límite norte del polígono del plan parcial, se categoriza en amenaza alta, media y baja, y se encuentra contemplado en la Zona de manejo y Preservación Ambiental. La quebrada drena en el Humedal Torca - Guaymaral por el costado Nor-occidental del polígono donde se presenta amenaza de riesgo alta, media y baja quedando incluida dentro del polígono del Humedal Torca - Guaymaral.

Asimismo, en relación con la quebrada Patiño, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER indica que “...no presenta amenaza por avenidas torrenciales en el polígono que circunscribe el plan parcial No. 15 “*Mazda Mavaia*” (...).”

En el escenario prospectivo se encuentra que, con base en el diseño propuesto en el estudio de hidrología, hidráulica, amenaza y riesgo hidrológico del plan parcial para la reconfiguración o restitución del cauce original de la Quebrada Patiño, no se presenta amenaza por avenidas torrenciales en el área de delimitación del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”.

A partir de la ejecución de las obras de mitigación, que estarán a cargo del Fideicomiso Lagos de Torca, el propietario y/o urbanizador responsable deberá presentar al IDIGER las constancias correspondientes, para que se lleve a cabo la recategorización de la amenaza.

PARÁGRAFO. Las coordenadas del polígono del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” que presenta amenaza de inundación alta mitigable se encuentran contenidas en el numeral 1.1.2.1 del Documento Técnico de Soporte. Las referidas coordenadas podrán ser objeto de actualización con la aparición de futuros estudios que brinden información para la zona, de lo cual se dejará constancia en la respectiva licencia de urbanización.

ARTÍCULO 17°.- CALIFICACIÓN DEL RIESGO POR INUNDACIÓN: El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”

presenta amenaza de inundación alta mitigable en la zona de Ronda Hidráulica del Humedal de Torca perteneciente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral, según lo dispuesto por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en Concepto No. CT-8183 de julio de 2017.

Las zonas afectadas por amenaza de inundación alta mitigable corresponden a suelo con categoría de protección no urbanizable que conforma la estructura ecológica principal del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” y son carga general del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”. En consecuencia, el propietario y/o urbanizador del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” no se encuentra obligado a realizar estudios de detalle ni a ejecutar obras de mitigación del riesgo sobre las mismas, estas actividades serán obligación del Fideicomiso Lagos de Torca.

PARÁGRAFO 1°.- Las coordenadas del polígono del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” que presenta amenaza de inundación alta mitigable se encuentran contenidas en el numeral 1.1.2.1 del Documento Técnico de Soporte. Las referidas coordenadas podrán ser objeto de actualización con la aparición de futuros estudios que brinden información para la zona, de lo cual se dejará constancia en la respectiva licencia de urbanización.

PARÁGRAFO 2°.- Si como consecuencia de los estudios y diseños pluviales de carga general a ser ejecutados por el Fideicomiso Lagos de Torca y aprobados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, se definiera que es necesario realizar obras temporales de adecuación y manejo hídrico en las áreas de cesión y/o áreas útiles del presente Plan

Parcial, éstas deberán ser ejecutadas por el propietario y/o urbanizador responsable, sin que ello altere el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios adoptado mediante el presente instrumento. Una vez dejen de ser necesarias tales obras, el desarrollador deberá adecuar la totalidad de las áreas donde estas se encuentren localizadas.

PARÁGRAFO 3°.- Las obras temporales de adecuación y manejo hídrico que llegasen a requerirse, se ejecutarán de tal manera que se integren paisajísticamente con el Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral.

CAPITULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 18°.- SISTEMA DE MOVILIDAD. El Sistema de Movilidad del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se identifican en los Planos Nos. 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, y 2 de 2 “*PROPUESTA URBANA-COMPONENTES URBANOS–PERFILES VIALES*”.

ARTÍCULO 19°.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Conforme a lo establecido en los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, respectivamente, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Paseo Los Libertadores	V-0	100.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Parque Ecológico Distrital de Humedal	Lindero sur occidental del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Avenida Paseo de Los Libertadores
Avenida Laureano Gómez	V-2	70.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Plan Parcial N° 17 “ <i>Lucerna</i> ”
Avenida Alberto Lleras Camargo	V-2	40.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Ronda Hídrica Quebrada Patiño	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Ronda Hídrica Quebrada San Juan
Avenida Santa Bárbara	V-3	30.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 “ <i>Mazda Mavaia</i> ” – Plan Parcial N° 17 “ <i>Lucerna</i> ”

PARÁGRAFO 1°.- Las vías Tipo V-0, V-2 y V-3 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados .

En cumplimiento de los perfiles señalados en el Planos No 18 de 21 “*Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3*” y 20 de 21 “*Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3*” del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control am-

biental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

PARÁGRAFO 2. – De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona definiciones al artículo 6 del Decreto Distrital 088 de 2017, se debe dar cumplimiento a los lineamientos establecidos por el artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018, en relación con las condiciones que se requieren para la habilitación de la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”. A saber:

- a. La asociación efectiva con los Planes Parciales No. 33 y No. 10, con los cuales se genera la conexión entre vías de la Malla Vial Arterial existente por medio de la Avenida Parque Guaymaral Norte y la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de Los Libertadores de conformidad con lo reglado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018.

No obstante lo anterior, la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” podrá ser objeto de modificación y/o ajuste sin que para el efecto se requiera modificar el presente decreto, siempre y cuando, la nueva conformación de la Unidad Funcional se encuentre de conformidad con lo establecido en el artículo 5° “*Punto de Equilibrio de obras de Carga General*” del Decreto Distrital 425 de 2018, en armonía con el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente acto administrativo.

Si se efectúa la modificación de la Unidad Funcional correspondiente, y por algún motivo, es necesario efectuar ajustes que impliquen cambios en la propuesta urbana y el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos para el plan parcial, el propietario y/o urbanizador estará en la obligación de efectuar modificación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.

- b. Se deben priorizar las obras de carga general de la Operación 1 correspondientes a la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo y a la construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá, de acuerdo con lo previsto por el artículo 22 del Decreto Distrital 425 de 2018.
- c. La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general.

PARÁGRAFO 3.- La entrada en operación de cada una de las manzanas útiles del Plan Parcial N° 15

“*Mazda Mavaia*” está condicionada al cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, literal a, para lo cual el Comité Fiduciario del Fideicomiso Lagos de Torca establecerá un punto de equilibrio que asegure las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de las obras de carga general correspondientes asociadas a la Unidad Funcional determinada y a cada etapa de desarrollo urbanístico. Se entiende como “*entrada en operación*” de las manzanas útiles el momento en el que las viviendas y demás usos de las respectivas manzanas, estén adecuadas para su habitación o actividad y se habilite la entrada de peatones y vehículos.

Para acreditar la entrada en operación de las obras de infraestructura y señalización de carga general, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá contar con el acta de recibo de las obras expedida por el interventor contratado por el Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la obligación del Fideicomiso Lagos de Torca de adelantar el procedimiento de entrega ante el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU conforme la reglamentación vigente y la aprobación de las Entidades y Empresas de Servicios Públicos competentes.

PARÁGRAFO 4°.- Dentro del perfil proyectado para la Avenida Laureano Gómez se incluye un sector perteneciente a la ubicación de la vía férrea Bogotá - Belencito y su área de limitación al dominio según dispone el artículo 3 de la Ley 76 de 1920. El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” no prevé ningún tipo de intervención sobre la vía férrea existente en el área de planificación. No obstante, dentro de la definición de las obras civiles requeridas para la entrada en funcionamiento de la Unidad Funcional, de la cual hace parte el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, por parte del Fideicomiso Lagos de Torca debe plantearse la estrategia de intervención relacionada con la continuidad vial de la Avenida Parque Guaymaral Norte.

PARÁGRAFO 5°.- Solo podrá expedirse licencias de construcción de la manzana útil denominada SMZ 1 correspondiente a la etapa 3, cuando se haya definido la ejecución de las obras asociadas al puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, este como una carga local de responsabilidad del propietario y/o urbanizador.

PARÁGRAFO 6°.- Se debe proveer un paso peatonal y para ciclistas sobre la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), como una obligación condicionada en el caso que el proyecto de Asociación Pública Privada que construya la Avenida Carrera 7ª no genere pasos peatonales seguros. En este sentido, el propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, debe proveer (diseños aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, construcción de obra

civil, suministro de todos sus componentes incluido el equipo de control, así como la interventoría) para un paso peatonal y para ciclo usuarios semaforizado sobre dicha vía (Avenida Carrera 7ª).

PARÁGRAFO 7°.- El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” debe asumir como parte de las acciones de mitigación de movilidad, el costo de ejecución de la intersección controlada por semáforo en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con la vía local “*Vía 1 (V-6)*”, garantizando el paso seguro a los peatones desde las áreas útiles del plan parcial hacia el Parque Metropolitano Guaymaral, en concordancia con la ejecución y entrega de la Avenida Santa Bárbara y del Parque Metropolitano Guaymaral. La ejecución de la intersección semaforizada, será una obligación del propietario y/o urbanizador responsable, y se llevará a cabo en vigencia del proyecto general urbanístico y de las licencias de urbanización del plan parcial. Dicha obligación corresponde a los diseños, obras civiles (bases, canalizaciones y cajas de paso), suministro de equipo de control, módulos y cableado, así como interventoría, señalización y todos aquellos requerimientos y especificaciones que los diseños determinen.

En el evento en que la Avenida Santa Bárbara en el tramo comprendido entre la Avenida Guaymaral Norte

hacia el norte hasta el Plan Parcial No 17, no haya sido ejecutada en vigencia de la licencia de urbanización de la última etapa de urbanismo del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, el propietario y/o urbanizador responsable deberá acreditar los aportes de los recursos de su ejecución al Fideicomiso Lagos de Torca como requisito para la expedición de dicha licencia por parte del curador urbano, para cuyos efectos, deberá presentar la respectiva certificación expedida por el Fideicomiso.

PARÁGRAFO 8°.- Se precisa que las “*Fichas de Movilidad*” presentadas por parte del promotor y que sustentaron el análisis de movilidad para el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, en especial, las propuestas de mitigación por escenarios, de las cuales la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, conceptuó mediante memorando No. 3- 2019-16575 del 18 de julio de 2019, hacen parte integral del presente Decreto, como se menciona en el párrafo 1 del artículo 3° del mismo.

ARTÍCULO 20°.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL. Al interior del ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se proponen seis (6) vías locales. Su trazado y perfiles se encuentran identificados en el Plano No. 2 de 9 “*Propuesta urbana y perfiles*” que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte, los cuales se definen a continuación:

NOMBRE VIA	CLASIFICACIÓN	ANCHO (mts.)
Vía 1	V-6 Opción 1	22
Vía 2	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 3	V-5	57,6
Vía 4 – Avenida Parque Guaymaral Norte-occidental	V-5	34,6
Vía 5	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 6 - Avenida Parque Guaymaral Norte-oriental	V-5	34,6

PARÁGRAFO 1°.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

PARÁGRAFO 2°.- El diseño del acceso vehicular a las manzanas útiles del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” debe cumplir con las previsiones del artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

PARÁGRAFO 3°.- En su interior, el sistema de parques y alamedas debe asegurar la conexión sur-norte

de todas las manzanas entre la Quebrada San Juan y la Avenida Guaymaral Norte, para así establecer un tránsito seguro de los bici-usuarios utilizando el puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, que conecta los dos sectores del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, y el semáforo ubicado en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con Vía – 01.

ARTÍCULO 21°.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 088 de 2017, las vías de la malla vial arterial contenidas en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” definidas como corredores troncales especializados para el Sistema de Transmilenio corresponden a las Avenidas Paseo de Los Libertadores y Laureano Gómez.

PARÁGRAFO 1°.- La ubicación de la estación del Sistema de Transmilenio sobre la Avenida Laureano

Gómez se encuentra identificada en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*” la cual se podrá precisar conforme los estudios de diseño definitivos. Sobre dicha vía vehicular, se desarrollará un puente peatonal a cargo del propietario y/o urbanizador responsable, para lo cual su diseño, ejecución e interventoría se deberá armonizar con los diseños antes referidos.

PARÁGRAFO 2°.- El perfil de la Avenida Paseo de Los Libertadores en el tramo comprendido dentro del ámbito de aplicación del presente plan parcial prevé separadores que permiten la ubicación de estaciones del Sistema de Transmilenio. La ubicación definitiva será definida en los respectivos estudios y diseños.

PARÁGRAFO 3°: El desarrollo urbanístico se debe armonizar con el proyecto férreo Regiotram del Norte.

ARTÍCULO 22°.- ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLORRUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” están definidas en el Plano N° 2 de 9 “*Propuesta Urbana y Perfiles Viales*” del documento técnico de soporte – DTS, que hace parte integral del presente acto administrativo, y deberán ejecutarse conforme

a las condiciones técnicas indicadas por la entidad competente.

**SUBCAPITULO II
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 23°.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos domiciliarios de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las factibilidades y/o disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas respectivas.

ARTÍCULO 24°.- REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanización que se otorguen en virtud del presente plan parcial, se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los siguientes conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos y/o factibilidades y/o disponibilidades:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
S-2017- 153781	29/08/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB.
S-2019-195925	8/07/2019	
06249415	9/06/2017	Codensa S.A E.S.P.
10150224-353-2017	7/06/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
EIRP-OIEP-0621-2017	13/06/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB.
SN	13/10/2017	Limpieza Metropolitana S.A. E.S.P.

PARÁGRAFO 1°.- Para la solicitud de las licencias de urbanización se deberá contar con las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, conforme lo dispuesto por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

PARÁGRAFO 2°. - Si como consecuencia de los diseños definitivos en materia de servicios públicos domiciliarios realizados por el Fideicomiso Lagos de Torca, se modifican los requerimientos de los conceptos técnicos de las empresas de servicios públicos, establecidos en el presente artículo, factibilidades y/o disponibilidades, el proyecto deberá ajustarse a las nuevas condiciones técnicas.

En el evento de haberse expedido licencias de urbanización, se deberá surtir el trámite de modificación de las mismas, ajustándose a las nuevas condi-

ciones para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

En el evento de haberse expedido licencias de urbanización, se deberá surtir el trámite de modificación de las mismas, ajustándose a las nuevas condiciones para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 3°.- Es obligación del Fideicomiso Lagos de Torca la gestión para obtener los permisos y licencias necesarias, y/o la autorización de ocupación de cauce para la descarga de aguas lluvias en el Humedal Torca - Guaymaral, los cuales deberán ser tramitado ante la autoridad ambiental competente de acuerdo con la jurisdicción en la que se encuentre el punto final de descole. Los lineamientos y recomendaciones del manejo de aguas lluvias deberán estar en concordancia con lo establecido en el literal 2 del artículo 53 del Decreto Distrital 088 de 2017.

SUBCAPITULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 25°.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

En el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERALES*”, se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques, zonas verdes adicionales, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria, así:

ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	ÁREA m2
Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90
Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83
Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31
Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91
Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77
Alameda 1	3.206,66

Alameda 2	2.602,29
Alameda 3	3.695,38
Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73
TOTAL	39.690,83

NOTA: El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” da cumplimiento a la cesión pública obligatoria del 17% para parques establecida en el artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017 de la siguiente manera:

	TOTAL PP (m2)	Participación
Área base para cálculo de cesiones (ANU menos Control Ambiental)	233.413,46	100%
Cesión Parques Públicos Propuesto dentro del 17%	39.690,83	17,0045%

ARTÍCULO 26°.- ESPACIO PÚBLICO EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL N° 15 “MAZDA MAVAIA”

A continuación, se presenta la relación de metros cuadrados de espacio público total por habitante en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”:

Estimado número de habitantes	Cesiones urbanísticas parque, ZV y ZCEC (M2)	Cesiones urbanísticas para control ambiental (M2)	Parque Metropolitano (M2)	ZMPA (M2.)	Total Cesiones de espacio público para cálculo de relación de espacio público (m2)	Relación M2. por habitante
19.940	40.364,64	13.186,89	132.453,08	12.405,65	198.410,26	9,95

De acuerdo con lo anterior, el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” contribuye al indicador de espacio público por habitante de “*Ciudad Lagos de Torca*”, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ARTÍCULO 27°.- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

- 27.1.** 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 - POT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 del 2007 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 27.2.** El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico

José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.

- 27.3.** En el plan parcial se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.
- 27.4.** En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del presente plan parcial, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.

27.5. La ejecución de obras de infraestructura de espacio público en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, deberá cumplir las condiciones definidas en el presente decreto, así como, lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del plan parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 28°.- ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Ley 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC 4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida.

De la misma forma se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 263 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 29°.- LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR. Las zonas verdes de cesión que conforman el Plan Director del Parque Zonal del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se identifican en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, que hace parte integral del presente decreto y corresponde a las siguientes áreas:

ZONAS VERDES DE CESIÓN QUE HACEN PARTE DEL PLAN DIRECTOR	ÁREA m²
Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83
Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31
Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91
TOTAL	21.985,10

PARÁGRAFO 1°. - En el Plan Director deberán establecerse las normas urbanísticas específicas para el área de planificación del parque zonal, así como la estructura administrativa y de gestión del mismo y su cronograma detallado de ejecución. Así mismo, la formulación y el procedimiento para el estudio y aprobación del Plan Director deberán atender lo establecido en el artículo 252 del Decreto Distrital 190 del 2004 y

las disposiciones del Decreto Distrital 134 de 2017, y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2°.- De conformidad con lo previsto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 4 de 1978, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 8 del Acuerdo Distrital 19 de 1996 y el artículo 2 del Decreto Distrital 759 de 1998, corresponde al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD – directamente o a través de terceros, , encargarse de la administración del Parque Zonal del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”.

PARÁGRAFO 3°.- Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos del parque zonal deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C, la Resolución 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, en la cual se estableció el “*Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonales de Bogotá D.C.*”y el Decreto Distrital 552 de 2018 “*Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones*”, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO 4°.- El área correspondiente al parque zonal podrá ser precisada en las licencias de urbanización correspondientes como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios que lo conforman.

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 30°- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” están señaladas en el Cuadro de Áreas y en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en un (1) globo de terreno con un área de 18.744,47 m2.

El presente plan parcial da cumplimiento a las cesiones públicas obligatorias del 8% para equipamiento comunal público de la siguiente manera:

	TOTAL PP (m2)	Participación
Área base para cálculo de cesiones (ANU menos Control Ambiental)	233.413,46	100%
Cesión para Obligatorio Equipamiento Comunal Público	18.744,47	8,00%

Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo; y el sector de servicios urbanos básicos: seguridad, defensa y justicia; están priorizados para desarrollar proyectos en la zona de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación y lo contenido en el concepto técnico N° 3-2017-21395 del 26 de diciembre de 2017.

En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional, el cual debe cumplir con las condiciones de distribución espacial, accesibilidad, configuración geométrica y localización establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

PARÁGRAFO 1°.- Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación específica de las áreas de cesión para los equipamientos públicos del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018, y 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para los usos dotacionales.

PARÁGRAFO 2. Para la implantación de usos dotacionales públicos de escala urbana o metropolitana, se requiere por parte la entidad responsable la presentación del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la manzana que contiene el Equipamiento Comunal Público.

PARÁGRAFO 3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el

parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 para los usos dotacionales públicos de escala metropolitana y urbana, el presente decreto subsume el instrumento de Plan de Implantación.

PARÁGRAFO 4°.- El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, se regula por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y las demás normas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 31°.- ENTREGAS ANTICIPADAS DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA. Los propietarios de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997, del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 y del Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 32°.- ÁREAS DE ACTIVIDAD. El presente plan parcial precisa los límites correspondientes a las áreas de actividad indicadas en el Plano N° 12 de 21 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el Decreto Distrital 049 de 2018. En este sentido, el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, está localizado en Área Urbana Integral - Zona Residencial.

ARTÍCULO 33°.- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, de conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019 y los Cuadros Anexos N° 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, son los siguientes:

Área Urbana Integral - Zona Residencial

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos
MANZANA 1	Área Urbana Integral- Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	Complementarios Servicios financieros de escala zonal.
MANZANA 2			

MANZANA 3			Servicios personales de escala vecinal y zonal. Comercio de escala vecinal y zonal. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal. Restringidos Servicios empresariales de escala urbana. Servicios personales de escalas urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamientos colectivos de escala zonal. Dotacionales –servicios urbanos básicos: de seguridad ciudadana, de defensa y justicia- de escala zonal.
MANZANA 4			
MANZANA 5			
MANZANA 6			
MANZANA 7			
MANZANA 8			
MANZANA 9			
SUPERMANZANA 1			Complementarios Comercio de escalas vecinal, zonal, urbana y Metropolitana. Servicios empresariales de escala zonal y urbana. Servicios personales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal y zonal. Restringidos Servicios empresariales – servicios de logística - de escala urbana y metropolitana. Dotacional – servicio urbano básico - servicios de la Administración Pública de escala zonal y urbana. Dotacional – servicio urbano básico – abastecimiento de alimentos de escala zonal. Dotacional – equipamiento colectivo de escala urbana y metropolitana.

NOTA 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.

NOTA 2: Los usos restringidos están permitidos solo con frente a los parques y/o vías de la malla vial arterial.

PARÁGRAFO 1°. - La clasificación e identificación de los usos es la dispuesta en el Cuadro Anexo N° 2: “CUADRO INDICATIVO DE CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO” del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT.

PARÁGRAFO 2°.- Para la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala urbana o metropolitana, se requiere la presentación por parte del propietario y/o urbanizador responsable del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos

en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1. Producto de dicho estudio, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

PARÁGRAFO 3°.- Los usos dotacionales permitidos deberán dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el respectivo plan maestro.

ARTÍCULO 34°.- OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES. Las zonas con área de actividad Urbana Integral - Zona Residencial tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

Área Útil Total del Plan Parcial	Porcentaje mínimo exigido en usos de comercio, servicios y/o equipamientos.	Área mínima (M2) exigida en usos de comercio, servicios y/o equipamientos.
128.146,01	15%	19.221,90

En la siguiente tabla se encuentra el cumplimiento con respecto a las manzanas que se destinan a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario, las cuales tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o

privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado:

Manzanas	Área útil (m²)	Obligación comercio, servicios y/o dotacionales sobre área útil de la manzana (%)	Obligación comercio, servicios y/o dotacionales sobre área útil de la manzana (m²)
MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35	5%	649,87
MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04	5%	649,05
MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81	5%	333,94
MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98	5%	439,50
MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43	5%	420,42
MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19	5%	449,26
MZ 7 - Vivienda VIP	15.980,88	3%	479,43
MZ 8 - Vivienda VIP	11.095,64	3%	332,87
MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71	5%	535,89
SMZ 1 - Uso múltiple	31.510,98	5%	1.575,55
TOTAL	128.146,01	--	5.865,78

NOTA: El área señalada en el presente cuadro de 5.865,78 m2 cuenta para el cálculo de la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% del área útil del plan parcial en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado, el área restante deberá ser distribuida en las demás áreas útiles del plan parcial.

PARÁGRAFO 1°.- No obstante, lo anterior, el urbanizador o desarrollador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas, total o parcialmente, de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos, el curador urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes señalados por el Decreto Distrital 088 de 2017.

En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso, podrán definirse al momento de licenciar y no podrán sobrepasar el 30% del área útil total de las manzanas que hacen parte del plan parcial, según lo estipulado en el numeral 2 del artículo 100 del Decreto Distrital antes mencionado.

PARÁGRAFO 2°.- Las manzanas que no contemplen el traslado del uso de comercio, mantendrán la obligación y aquellas que trasladan la obligación se desarrollarán en uso exclusivamente residencial.

ARTÍCULO 35°.- MITIGACIÓN DE IMPACTOS EN LA MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA. De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” los impactos derivados de la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala metropo-

litana o urbana, se mitigarán en sus componentes de movilidad mediante la aplicación de las acciones que se establezcan para tales usos, principalmente en lo que se refiere a las áreas de transición para aglomeraciones de personas, el perfil vial según el uso y los carriles de acceso, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto; y aplicando en todo caso, lo contenido en el DTS que forma parte integral del presente Decreto, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

De esta manera, se da cumplimiento a la mitigación de impactos para los usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, y por lo tanto, se entiende subsumido el Plan de Implantación en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, objeto del presente decreto.

PARÁGRAFO 1°.- La propuesta de señalización definitiva al interior del plan parcial deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM y se debe garantizar su implementación previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

PARÁGRAFO 2°.- Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en el ítem “*Distancia de Caminata al transporte público*”

enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

PARÁGRAFO 3°.- Las acciones que promuevan el uso del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y de transporte no motorizado, deberán determinarse en el momento en que se apruebe la ruta de transporte en el plan parcial por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

ARTÍCULO 36°.- SUBDIVISIÓN ESPACIAL DEL ÁREA ÚTIL. De conformidad con el artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 049 de 2018 y tal como consta en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*” del presente instrumento, el área útil del plan parcial se subdivide en las siguientes manzanas y supermanzana con sus respectivas áreas, así:

ÁREAS	M2
ÁREA ÚTIL TOTAL	128.146,01
ÁREA ÚTIL NO VIS	72.958,16
MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35
MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04
MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81
MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98
ÁREA ÚTIL VIS	28.111,33
MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43
MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19
MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71
ÁREA ÚTIL VIP	27.076,52

MZ 7 - Vivienda VIP	15.980,88
MZ 8 - Vivienda VIP	11.095,64
SMZ 1 - USO MÚLTIPLE	31.510,98

PARÁGRAFO.- La subdivisión al interior de las manzanas y supermanzanas señalada en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*” del presente plan parcial podrá modificarse, siempre y cuando se cumpla con las condiciones señaladas en el numeral 3 del artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 049 de 2018, y con las áreas mínimas para el cumplimiento de la obligación VIP y VIS, así como con la obligación del uso de comercio para el área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial, señaladas respectivamente en el artículo 34 del presente acto administrativo, y obteniendo la respectiva licencia de urbanización ante el Curador Urbano.

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 37°.- ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Los índices establecidos para el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” son los siguientes:

MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Área Útil (M2)	I.O	Área neta (M2)	Índices de Construcción (I.C.)			Área Construida (M2)				Descripción (Lineamiento)
					I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total	Básica	Adicional	Total por Producto Inmobiliario	Total por Manzana / Lote	
MZ 2 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS				0,20	2,00		4.996,07	49.960,65	54.956,72		Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	12.981,04	0,8	24.980,33	0,0	0,55	2,75	0,00	13.739,18	13.739,18	68.695,89	
MZ 5 - Vivienda NO VIS	Vivienda VIS	7.666,00	0,6	14.752,21	0,20	2,00	2,20	2.950,44	29.504,43	32.454,87		Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	742,43	0,8	1.428,72	0,20	2,55	2,75	285,74	3.643,23	3.928,97	36.383,84	
MZ 6 - Vivienda VIS	Vivienda VIS	8.191,83	0,6	15.764,11	0,20	2,00	2,20	3.152,82	31.528,23	34.681,05		Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	793,36	0,8	1.526,72	0,20	2,55	2,75	305,34	3.893,13	4.198,47	38.879,52	
MZ 7 - Vivienda VIP	Vivienda VIP	15.126,66	0,6	29.109,28	0,20	1,10	1,30	5.821,86	32.020,21	37.842,07		Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	854,22	0,8	1.643,84	0,20	2,55	2,75	328,77	4.191,80	4.520,57	42.362,64	
MZ 8 - Vivienda VIP	Vivienda VIP	10.502,55	0,6	20.210,79	0,20	1,10	1,30	4.042,16	22.231,86	26.274,02		Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	593,09	0,8	1.141,33	0,20	2,55	2,75	228,27	2.910,40	3.138,66	29.142,68	
MZ 9 - Vivienda VIS	Vivienda VIS	9.771,38	0,6	18.803,74	0,20	2,00	2,20	3.760,75	37.607,48	41.368,23		Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	946,33	0,8	1.821,10	0,20	2,55	2,75	364,22	4.643,80	5.008,02	46.376,25	
MZ 1 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	12.997,35	0,8	25.011,71	0,20	2,00		5.002,34	50.023,42	55.025,77		Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	2,55	2,75	0,00	13.756,44	13.756,44	68.782,21	
MZ 3 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	6.678,81	0,8	12.852,50	0,20	2,00		2.570,50	25.705,00	28.275,50		Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	2,55	2,75	0,00	7.068,88	7.068,88	35.344,38	
MZ 4 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	8.789,98	0,8	16.915,17	0,20	2,00		3.383,03	33.890,35	37.273,38		Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	2,55	2,75	0,00	9.303,35	9.303,35	46.516,73	
SMZ 1 - Uso Múltiple	Comercio Zonal							585,39	7.643,68	8.049,07		Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio metropolitano o urbano	31.510,98	0,8	60.638,79	0,20	2,55	2,75	945,45	12.054,55	13.000,00	166.756,67	
	Servicios							4.555,09	58.077,37	62.632,45		
	Vivienda NO VIS							6.041,83	77.033,31	83.075,14		
Total		128.146,01		246.600,35				49.320,07	530.190,75	579.510,82	579.510,82	

PARÁGRAFO 1°.- Teniendo en cuenta los lineamientos descritos en el parágrafo 2 del artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, para las manzanas útiles del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” que presenten mezcla de usos, no se podrán superar las edificabilidades básicas y adicionales autorizadas para cada uso y para cada edificación, al igual que la edificabilidad total autorizada del plan parcial, como se indica en la tabla del presente artículo.

PARÁGRAFO 2°.- En caso que en aplicación del artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017 no se presente mezcla de usos, el Índice de Construcción Total Máximo será la sumatoria del Índice de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional establecido para el uso correspondiente.

PARÁGRAFO 3°.- Los índices de ocupación contemplados en el cuadro incluido en el presente artículo se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación, en el marco del licenciamiento urbanístico se deben tener en cuenta las condiciones definidas en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el Decreto Distrital 417 de 2019.

PARÁGRAFO 4°.- La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 “Edificabilidad para usos dotacionales” del Decreto Distrital 088 de 2017.

PARÁGRAFO 5°.- Las manzanas destinadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, en los términos del artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

PARÁGRAFO 6°.- Los metros cuadrados equivalentes al cumplimiento de la obligación del 20% del suelo útil, en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no están sujetos al pago de Unidades Representativas de Aporte. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo con lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

ARTÍCULO 38°.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever

el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ARTÍCULO 39°.- ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 121 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 417 de 2019.

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 40°.- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018.

PARÁGRAFO 1°.- Previo a la solicitud de las licencias de urbanización y construcción, el propietario y/o urbanizador responsable deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

PARÁGRAFO 2°.- La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no afectarán el índice de construcción.

ARTÍCULO 41°.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las condiciones contenidas en el artículo 123 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ARTÍCULO 42°.- CERRAMIENTOS. Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado y adicionado por el artículo 13 del Decreto Distrital 049 de 2018.

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 43°.- ESTACIONAMIENTOS. La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, las condiciones para la construcción de estacionamientos, dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación y localización de los estacionamientos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 44°.- ACCESOS VEHICULARES. El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones

y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

CAPÍTULO V VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

ARTÍCULO 45°.- PORCENTAJES MÍNIMOS DE VIP Y VIS EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

ÍTEM	Total Plan Parcial	VIP dentro del Plan Parcial (m2) 20%	VIS dentro del Plan Parcial (m2) 20%
Área Útil	128.146,01	25.629,20	25.629,20
Área Neta Urbanizable	246.600,35	49.320,07	49.320,07
Área Construida	579.510,82	64.116,09	108.504,15
Índice de Construcción		1,3	2,2

Nota: El área construida equivalente a la obligación VIP y VIS del 20%, corresponde a 64.116, 09 m2 en VIP y 108.504,15 m2 en VIS.

ARTÍCULO 46°.- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO. El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018, y de conformidad con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte presentado por el promotor de Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, que hace parte integral del presente Decreto.

Conforme a lo anterior, en los términos del inciso 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.2 ibídem, en el presente plan parcial se determina la localización de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, los cuales están identificados en el Cuadro de Áreas y el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”.

PARÁGRAFO 1°.- Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal; y las manzanas destinadas a VIP deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el tres por ciento (3%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal. Las condiciones para el desarrollo de dichos usos, son las establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

PARÁGRAFO 2°.- El área construida equivalente al cumplimiento de la obligación del 20% en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no está sujeta al pago de Unidades Representativas de Aporte, cómo se indica en la tabla del artículo anterior. Cuando el cumplimiento

BAJO EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO. Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del área útil:

de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo a lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

PARÁGRAFO 3°.- En el caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales de escala vecinal en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

PARÁGRAFO 4°.- La localización de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP en el Plano No. 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, podrá ser modificado, ubicándolas en otras manzanas dentro del mismo plan parcial, siempre y cuando, se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.2 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

ARTÍCULO 47°.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL Los lineamientos ambientales del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, son los contenidos en la Resolución DGEN N° 20207100795 del 4 mayo de 2020, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo de expansión urbana del mencionado Plan, y lo dispuesto en la Resolución No. 03578 del 10 de diciembre de 2019, expedida

por la Secretaría Distrital de Ambiente, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del mencionado Plan, y sus respectivas actas de concertación (Ver Anexos N° 1 y 2).

PARÁGRAFO. - En el marco de la ejecución del plan parcial el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberán informar a la Secretaría Distrital de Ambiente y a la CAR sobre el inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental antes mencionadas.

ARTÍCULO 48°.- LINEAMIENTOS DE ECOURBANISMO EN LOS TRAZADOS VIALES Y SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE. De acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte del presente Decreto, el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” cumple con lo señalado en los artículos 48 y 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, en relación con:

48.1. Los lineamientos de eco urbanismo en los trazados viales del Plan Parcial.

48.2. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

PARÁGRAFO.- La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB será la encargada de operar y mantener los sistemas urbanos de drenaje sostenible en los predios públicos, mientras que en los predios privados serán los propietarios de los terrenos los responsables de dicha operación y mantenimiento.

**CAPITULO VII
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y
BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL**

ARTÍCULO 49°.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones, el presente Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.

Por lo tanto, en el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios objeto de reparto, incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

ARTÍCULO 50°.- CARGAS LOCALES. Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y transferencia estará a cargo de los propietarios y/o urbanizadores, las cuales tendrán que ser garantizadas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía que hace parte del presente Decreto.

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales serán igualmente transferidos de manera gratuita al Distrito Capital y su localización será la indicada en el Cuadro de Áreas y en los Planos N° 1 de 2 “PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL” y 2 de 2 “PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL – COMPONENTES URBANOS – PERFILES VIALES” del presente Decreto.

Adicionalmente, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Laureano Gómez, señalado en los planos que forman parte integral del presente decreto, conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO 1°.- Las cargas locales definitivas serán las resultantes de la localización precisa en los planos urbanísticos aprobados por los curadores urbanos en virtud de las licencias de urbanización correspondientes.

PARÁGRAFO 2°.- Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación de las áreas correspondientes al Distrito Capital a través de las entidades competentes, de conformidad con lo previsto en armonía con lo estipulado por el Decreto Distrital 845 de 2019, Las cargas locales deberán estar identificadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

ARTÍCULO 51°.- BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL. Como consecuencia del cumplimiento de las cargas locales señaladas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2018, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0,20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera:

Uso	Área Neta Urbanizable	I.C. Básico	Total área construida básica
	M2		M2
Vivienda, Comercio y Servicios	246.600,35	0.20	49.320,07

ARTÍCULO 52°.- CARGAS GENERALES. De conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 167 del Decreto Distrital 088 de 2017, las cargas generales son aquellas que deben ser repartidas en escala de ciudad debido al beneficio general que producen, y cuyo costo debe ser distribuido entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, mediante un sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las cargas generales pueden ser asumidas voluntariamente por terceros aportantes o propietarios de suelos localizados al interior del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, a cambio de los beneficios urbanísticos adicionales al potencial básico.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017, los aportes de cargas generales en el presente plan parcial, son los siguientes:

- 52.1. Aporte de suelos de carga general a favor del Fideicomiso Lagos de Torca de acuerdo con lo estipulado en el Plano N° 14.1 “Asignación de Suelo de Cargas Generales” y el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018.
- 52.2. Aporte de recursos en dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las cargas generales señaladas en el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018.

PARÁGRAFO. - Las coordenadas de los suelos de carga general de POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, de las cuales hacen parte los suelos de carga general del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, se encuentran relacionadas en el Cuadro Anexo N° 2 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, y 417 de 2019.

ARTÍCULO 53°.- ÁREAS LOCALIZADAS SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL PERTENECIENTE A CARGA

GENERAL. El Fideicomiso “Lagos de Torca” deberá adelantar las gestiones correspondientes ante las entidades competentes con miras a definir las áreas definitivas de las cargas generales localizadas dentro del ámbito del plan parcial.

Para el caso de los predios en cabeza de entidades públicas, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá suscribir los acuerdos y/o convenios requeridos para su intervención, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 4 del artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017.

En todo caso, en virtud del párrafo 2 del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, de ser necesario, la fiduciaria podrá adquirir los suelos, a través de un convenio con el IDU u otras entidades públicas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y demás normativa vigente.

ARTÍCULO 54°.- ARMONIZACIÓN DEL PROYECTO ACCENORTE CON EL PLAN PARCIAL. El diseño del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se encuentra en armonía con la reserva vial de la Autopista Norte establecida en el Decreto Distrital 049 de 2018. Los diseños definitivos del proyecto Asociación Público Privada de Iniciativa Pública de “ACCESOS NORTE II”, deberán armonizarse con el plan parcial en lo relacionado con los accesos y salidas al mismo.

En caso que se requieran obras temporales para garantizar la accesibilidad al plan parcial, las mismas estarán a cargo del propietario y/o urbanizador responsable y podrán ser ejecutadas directamente por él o a través de convenio con la entidad competente, según corresponda la titularidad del suelo y teniendo en cuenta lo establecido en el Convenio 001 de 2019, suscrito entre Bogotá D.C., la Agencia Nacional de infraestructura - ANI, y el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Una vez dichas obras temporales no sean requeridas, será responsabilidad del desarrollador su desmonte.

ARTÍCULO 55°.- CARGAS GENERALES POR APORTE DE SUELO. Los suelos del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” corresponden a los siguientes:

CARGAS GENERALES	Área
	m ²
CARGAS GENERALES TOTALES	322.315,20
CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	187.704,59
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	40.035,95
Reserva Avenida Laureano Gómez	20.774,39

Avenida Laureano Gómez - Tramo 1 (V-2)	901,65
Avenida Laureano Gómez - Tramo 5 (V-2)	12.271,80
Avenida. Laureano Gómez - Tramo 6 (V-2)	7.600,94
Reserva Avenida Santa Bárbara	15.336,21
Avenida Santa Bárbara - Tramo 1 (V-3)	194,05
Avenida Santa Bárbara - Tramo 4 (V-3)	15.142,16
Reserva Av. Alberto Lleras Camargo	3.925,35
Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 3 (V-2)	3.925,35
Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	14.484,38
ZMPA Quebrada San Juan	12.405,65
Avenida Laureano Gómez - Tramo 2 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	944,52
Avenida Laureano Gómez - Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	591,25
Avenida Santa Bárbara - Tramo 3 (V-3) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	172,45
Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 2 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	370,51
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	134.610,61
Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral	98.153,06
Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
Avenida Paseo Los Libertadores (V-0) (Se sobrepone a Parque Ecológico Distrital)	584,94
Ronda hidráulica (RH)	36.457,55
RH Quebrada San Juan	34.280,75
R.H. Quebrada San Juan - Tramo 1	7.247,10
R.H. Quebrada San Juan - Tramo 2	19.787,25
R.H. Quebrada San Juan - Tramo 3	3.410,64
Avenida Laureano Gómez Tramo 3 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.660,23
Avenida Santa Bárbara Tramo 2 (V-3) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.799,23
Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 1 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	376,30
RH – Quebrada Patiño	2.176,80
R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03
Avenida. Alberto Lleras Camargo - Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. Patiño)	1.183,77

PARÁGRAFO 1.- El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral hace parte de las cargas generales aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” y corresponde a 98.153,06 m2 localizados en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”. Este suelo no es canjeable por Unidades Representativas de Aporte en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018.

De acuerdo con el cuadro incluido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, y posteriormente por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital

de Humedal Torca - Guaymaral y las áreas de ronda de las Quebradas San Juan y Patiño, será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.

PARÁGRAFO 2. – En el marco de lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación adoptó las Resoluciones N° 983, 984, 985 y 986 del 6 de julio de 2018 y 1226 del 23 de agosto de 2018, mediante las cuales se emiten avales a unas certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el POZ Norte – “Ciudad Lagos de Torca”, expedidas por la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Lagos de Torca N° 3-1-75290, en favor de la sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A.

Para la aplicación de las Unidades Representativas de Aporte en la licencia de urbanización se deberá haber surtido el proceso de incorporación topográfica de los suelos aportados, ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, o la entidad que haga sus veces, de acuerdo con lo dispuesto en el tercer inciso del artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 28 y 13 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente.

Si como consecuencia de la incorporación topográfica adelantada ante la UAECD se presenta una diferencia entre la cantidad de metros cuadrados aportados, se deberá realizar el ajuste pertinente en las certificaciones y las resoluciones que emitieron el respectivo aval sobre la cantidad de Unidades Representativas de Aporte obtenidas, sin necesidad de ajustar el presente plan parcial.

ARTÍCULO 56°.- CARGAS GENERALES POR EJECUCIÓN DE OBRAS. El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, podrá transferir voluntariamente recursos en dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, los cuales serán destinados para la ejecución de diseños, obras y/o la compra de predios de carga general a los que se refiere el artículo 168 “Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca” del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018.

ARTÍCULO 57°.- BENEFICIOS ADICIONALES POR PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de obras de carga general, se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales al Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, “Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales”, están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

PARÁGRAFO.- Para la expedición de las licencias de urbanización, el Curador Urbano deberá verificar que los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de

Construcción, se sustenten en la certificación de Unidades Representativas de Aporte presentadas por el solicitante de la licencia, expedida y avalada en los términos del artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, las cuales deberán cumplir con las equivalencias definidas en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ARTÍCULO 58°.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTIÓN. Teniendo en cuenta que se trata de un único propietario de los suelos objeto de reparto, no aplica reparto entre unidades de gestión. Además, el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” está conformado por una única unidad de gestión.

CAPITULO VIII OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 59°.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR O DESARROLLADOR. Son obligaciones del urbanizador o desarrollador responsable, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

- 59.1.** Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 845 de 2019, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder. El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 59.2** Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.
- 59.3** Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así

como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

- 59.4** Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- 59.5** Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del plan parcial, se precisa que para la entrada en operación de los proyectos (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas para la respectiva etapa, bien sea en el Plan Parcial o en las solicitadas como acciones de mitigación producto de la(s) acta(s) de compromisos del Estudio de Tránsito, se encuentren construidas y recibidas a satisfacción por la entidad competente.
- 59.6** Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, en las respectivas Actas de Concertación y/o resoluciones, que forman parte integral del presente Plan Parcial en sus Anexos N° 1 y 2.
- 59.7** Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el desarrollador del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
- 59.8** De acuerdo con el párrafo 3 del artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, en la licencia de urbanización se deberá señalar la obligación del titular de adelantar el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres (3) meses siguientes a su expedición y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.
- 59.9** Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan

Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.

- 59.10** El trámite del aprovechamiento forestal y/o compensación deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades de intervención de las especies arbóreas existentes en el plan parcial. Para ello, el urbanizador responsable deberá elaborar el Plan de Aprovechamiento Forestal y el Plan de Compensación, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia.
- 59.11** Los nuevos desarrollos de POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” deberán cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, se debe cumplir con los porcentajes mínimos de área de cubierta en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación definida en el mencionado artículo.
- 59.12** De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 14 de febrero de 2020, el urbanizador responsable del proyecto deberá implementar lo establecido en el Decreto Distrital No. 495 de 2016, “*Por el cual se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS- del Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones*” en concordancia con lo establecido en la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en virtud de la cual “*El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD*”
- 59.13** Para la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, el urbanizador responsable deberá contar con la licencia de construcción en la modalidad de demolición, y dar cumplimiento a la reglamentación sobre Gestión Integral de Residuos Generados en las Actividades de Construcción y Demolición, contenida en la Resolución No. 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El urbanizador deberá formular, implementar y mantener actualizado el programa de manejo ambiental –RCD. Dicho programa deberá ser presentado a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.
- 59.14** El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” deberá plantear pasos de fauna en los cruces del valla-

do primario con las Avenidas Laureano Gómez y Santa Bárbara. Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos establecidos en los artículos 13, 15 y 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, las obras de ocupación del cauce, específicamente las correspondientes a la estructura de entrega de las aguas lluvias del sector norte, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.

59.15 El trámite de permiso de ocupación de cauces deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades sobre los cuerpos hídricos, a fin de evitar que las obras que se pretendan construir interrumpen el comportamiento natural de la fuente hídrica y evitar daños a predios contiguos, así como a los ecosistemas presentes.

PARÁGRAFO 1°.- Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

PARÁGRAFO 2°.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial N°15 “*Mazda Mavaia*” o 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.

CAPÍTULO IX GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 60°.- UNIDADES DE GESTIÓN: El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se desarrollará a través de una única Unidad de Gestión, la cual se indica en el Plano N° 14 “Proyecto de delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística”, del Documento Técnico de Soporte (DTS) que hace parte integral del presente acto administrativo, respecto de la que se deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización. De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, las licencias urbanísticas que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente Plan Parcial, incluirán las obligaciones urbanísticas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 61°.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” será ejecutado en tres (3)

Etapas de urbanismo, de acuerdo con el Plano N° 8 denominado “Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas” del Documento Técnico de Soporte (DTS) que hace parte integral del presente acto administrativo, las cuales podrán desarrollarse simultáneamente.

ETAPA 1

	Área (m2)
Manzanas	68.168,89
MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04
MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43
MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19
MZ 7 - Vivienda VIP	15.980,88
MZ 8 - Vivienda VIP	11.095,64
MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71
Control Ambiental	9.627,59
Franja de Control Ambiental Av. Laureano Gómez	4.722,31
Franja de Control Ambiental Av. Santa Bárbara	2.913,24
Franja de Control Ambiental Av. Alberto Lleras Camargo	1.992,04
Malla Vial Local	37.947,68
Vía 1 - (Tipo V-6)	4.017,39
Vía 2 - Vía parque occidental norte (Tipo vía parque)	5.780,36
Vía 4 - Av. Parque Guaymaral Norte - occidental (Tipo V-	13.241,51
Vía 5 - Vía parque oriental (Tipo Vía parque)	4.801,31
Vía 6 - Av. Parque Guaymaral Norte - oriental tramo 1	10.107,11

ETAPA 2

	Área (m2)
Manzanas	28.466,14
MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35
MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81
MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98
Control Ambiental	1.484,66
Franja de Control Ambiental Av. Santa Bárbara	1.484,66
Malla Vial Local	4.941,09
Vía 3 - Vía parque occidental sur (Tipo V-5)	4.941,09
Cesión Parques	13.070,02
Alameda 1	3.206,66
Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31

ETAPA 3

	Área (m2)
Manzanas	31.510,98
SMZ 1 - Uso Múltiple	31.510,98

Control Ambiental	2.074,64
Franja de Control Ambiental Av. Laureano Gómez	2.074,64

PARÁGRAFO 1. - Las etapas del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” son autosuficientes en el cumplimiento de las obligaciones de cesión para parques del 17% y para equipamientos de 8%, así como para la destinación de suelo a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP). El Curador Urbano al momento de expedir las respectivas licencias urbanísticas deberá verificar el avance en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas respecto de cada una de las etapas del plan parcial.

PARÁGRAFO 2. - La entrega de las áreas de cesión de espacio público para parques al interior del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” contribuye con la consecución de los objetivos generales y específicos del mismo y por lo tanto constituye un motivo de interés general y utilidad pública, razón por la cual se podrán realizar entregas anticipadas de zonas de cesión de espacio público para parques de etapas de licenciamiento posteriores del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo sustituya o modifique. Las zonas de cesión debidamente entregadas y escrituradas de manera anticipada se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos en el presente plan parcial.

TÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 62°.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” Sí se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

PARÁGRAFO. – De conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, adelantará el cálculo y liquidación del efecto plusvalía de conformidad con la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para este fin.

ARTÍCULO 63°.- EXIGIBILIDAD, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA. Las condiciones para la

exigibilidad, cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía, se regirán siguiendo el procedimiento y las competencias asignadas en la materia por la reglamentación vigente.

PARÁGRAFO. - Los proyectos que se desarrollen por etapas se regirán por lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 64°.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la modificación del presente plan parcial se tendrá en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en armonía con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

ARTÍCULO 65°.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 – POT, 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018 y 417 de 2019, y por las demás disposiciones que los complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 66°.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos circunscritos dentro del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” y darán curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, lo contenido en el presente Decreto y el respectivo Documento Técnico de Soporte.

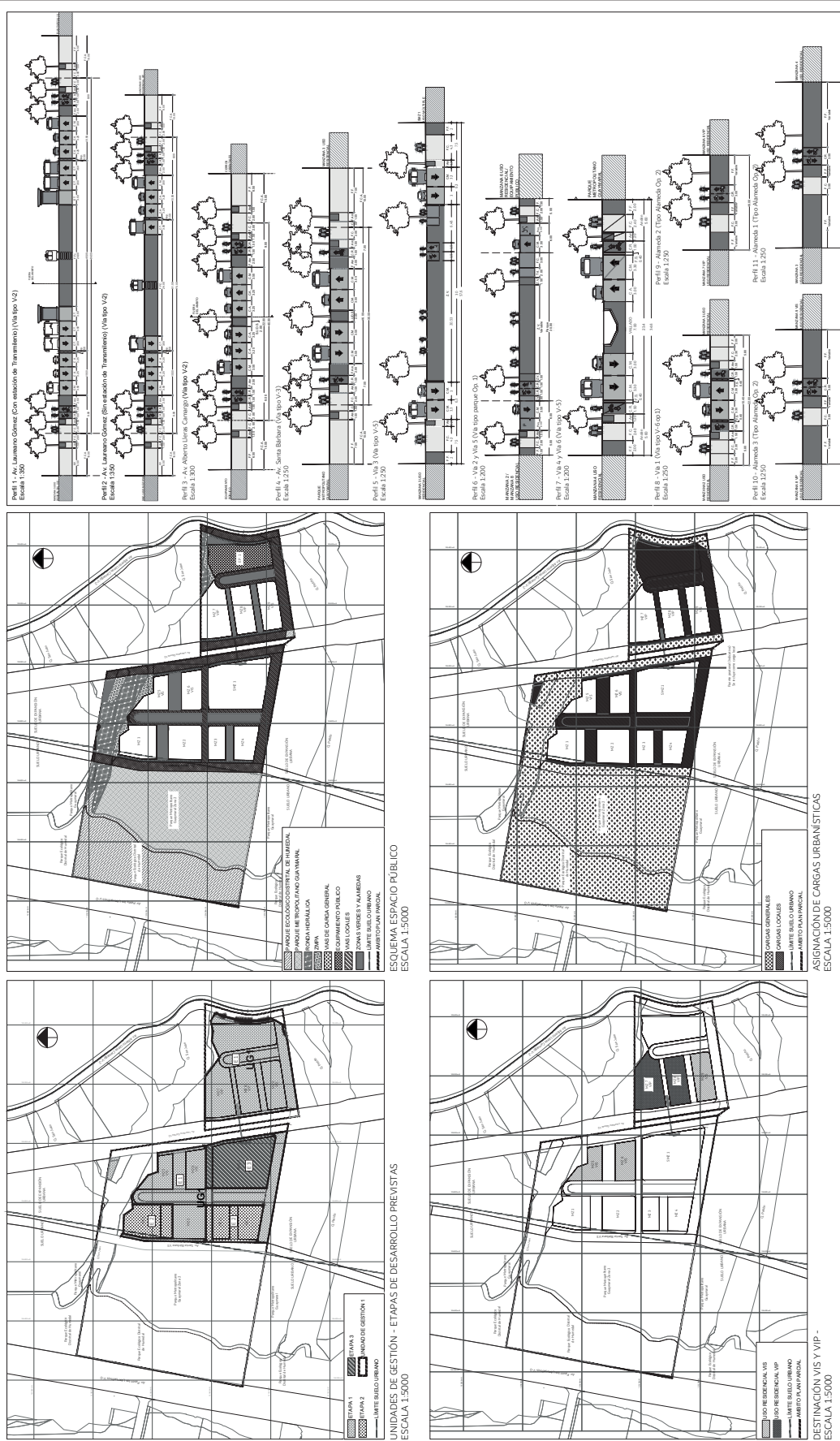
ARTÍCULO 67°.- El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de veinte (20) años. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

ADRIANA CÓRDOBA ALVARADO
Secretaría Distrital de Planeación

[illegible]