

REGISTRO

DISTITAL

DECRETOS DE 2021

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO N° 469 (17 de noviembre de 2021)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” 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 conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios, 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 3 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 del territorio *“(…) 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 inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, *“(…) incorporará instrumentos que regulen 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 ídem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: *“(…) La función pública del ordenamiento del territorio local 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 (…)”*.

Que según lo establecido en el artículo 19 ídem *“(…) 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 ídem, sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios, 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 parágrafo del artículo 39 de la norma ibidem 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 unidades de actuación urbanística.

Que 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 – POT–, 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: “(...) Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana” (...) “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 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT consagró los Planes de Ordenamiento Zonal como instrumentos de regulación del uso del suelo de segundo nivel, que “(...) tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos”.

Que el artículo 48 ibidem, 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.” A renglón seguido, 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 y 820 de 2019, se establecieron las normas aplicables al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” y se expidieron sus fichas reglamentarias.

Que conforme el numeral 6 del artículo 7 del Decreto Distrital 088 de 2017, es uno de los objetivos generales establecidos para el POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, “(...) 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”.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 ídem, 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, las cuales se encuentran definidas en el Plano n.º 13 “Delimitación de Planes Parciales”, adoptado en el Decreto ibidem.

Que el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” se encuentra señalado en el Plano n.º 13 adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, no obstante, y puesto que, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el área de planificación de un plan parcial debe garantizar “(...) que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible”, se requiere ajustar la delimitación inicial, al desarrollo urbanístico colindante denominado Predio “San Pedro” lote 2 identificado con plano CU4-S543/4-03 e incorporar al área de planificación, la franja de terreno comprendida entre este desarrollo urbanístico y el plan parcial, quedando de la siguiente manera:

n.º Plan Parcial	Suelo de Expansión	Suelo Urbano	Total
2	29.96 has	29.31 has	59.27 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 y de expansión urbana, 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, señala 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 señalados en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, y en todo caso el propietario y/o urbanizador responsable deberá 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 implementó un mecanismo fiduciario, el cual se denomina Fideicomiso Lagos de Torca.

Que la finalidad del Fideicomiso del POZ Norte *“Ciudad Lagos de Torca”* es que, a través de él, una o varias personas, naturales o jurídicas de derecho privado, en coordinación con entidades públicas de acuerdo con sus competencias, planifican, desarrollan, ejecutan y entregan las obras correspondientes a cargas generales del POZ Norte.

Que el artículo 83 del Decreto Distrital 088 de 2017 contempla la posibilidad de segregar predios con uso dotacional y establece las condiciones de segregación de suelo en los predios con usos dotacionales existentes de la siguiente manera:

“Los usos dotacionales a los que se les exija Plan de Regularización y Manejo o que se incorporen dentro del proceso de formulación de Planes Parciales, podrán segregar una parte del predio para el desarrollo de otros usos, en concordancia con lo establecido por el numeral 4 del artículo 3º del Decreto Distrital 430 de 2005 y sus normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. Cuando los usos dotacionales se localicen dentro del ámbito de plan parcial, es este último instrumento el que establece las condiciones de segregación y podrán contemplar la relocalización del uso dotacional dentro del plan parcial, garantizando el área requerida para su correcto funcionamiento.

Las condiciones de segregación de suelo en los predios con usos dotacionales existentes deberán adelantar planes de regularización y manejo, bajo las siguientes reglas:

1. *Deberá demostrarse que el área a segregar del predio con uso dotacional, no es necesaria para su correcto funcionamiento, mediante la aplicación de los estándares del Plan Maestro que lo regule. La segregación se permitirá por una sola vez y en el trámite del plan parcial o del instrumento que lo regule.*
2. *El área segregada quedará sometida al tratamiento de desarrollo y deberá articularse al planteamiento urbanístico del respectivo plan parcial o al entorno urbanístico en caso de no hacer parte de un plan parcial.*
3. *El área segregada tendrá el uso definido por el plan de regularización manejo y/o por el Plan Parcial de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del Decreto Distrital 079 de 2015 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya.”.*

Que el inmueble donde se localiza el Seminario Intermisional Colombiano “San Luis Beltrán” ubicado en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”, corresponde a un uso dotacional existente de carácter privado, el cual se encontraba conformado, al momento de la radicación inicial de la formulación del proyecto, por los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria n.ºs 50N-20098042, 50N-20011171, 50N-20099338 y 50N-20291429. Posteriormente, dichos folios fueron englobados en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50N-20814383 y de este se abrieron 2 folios de matrícula inmobiliaria adicionales, identificados con los n.ºs 50N-20854027 y 50N-20854028. Por consiguiente, en adelante, los folios de matrícula correspondientes al Seminario Intermisional San Luis Beltrán, son 3, que los identificados con folios de matrícula n.ºs 50N-20814383, 50N-20854027 y 50N-20854028.

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 de la Secretaría Distrital de Planeación n.º 1-2017-42831 del 02 de agosto de 2017, el señor Cesar Cerquera Tapiero, actuando como promotor del plan parcial y en calidad de representante legal de la sociedad Constructora Hayuelos S.A., identificada con NIT n.º 800.082.726-1, presentó ante dicha Secretaría, la formulación del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”. Igualmente, allegó poder especial para actuar dentro del trámite, por parte del Seminario Intermisional Colombiano San Luis Beltrán, identificado con NIT n.º 860.022.954-6, propietario de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria n.ºs 50N-20291429, 50N-20099338, 50N-20011171 y 50N-20098042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Norte, englobados según folio de matrícula inmobiliaria n.º 50N-20814383 a partir del cual se abrieron los folios de matrícula inmobiliaria n.ºs 50N-20854027 y 50N-20854028.

Con el oficio n.º 2-2017-40765 del 11 de agosto de 2017, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó al promotor del Plan Parcial los documentos e información faltante para el lleno de requisitos establecidos en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, advirtiéndolo a la solicitante el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Conforme a lo anterior, mediante el radicado de la Secretaría Distrital de Planeación n.º 1-2017-46789 del 23 de agosto de 2017, el promotor del plan parcial, encontrándose dentro del término legal previsto, completó la documentación aportada inicialmente.

Mediante oficio n.º 2-2017-45596 del 30 de agosto de 2017, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, informó al promotor del plan parcial, que la formulación presentada para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se encontraba completa, y que, en consecuencia, se iniciaba el proceso de revisión, en aplicación de lo dispuesto en 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 trámite de adopción del plan parcial, anexando 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 y memorandos que se señalan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2017-51173	12/09/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB.
1-2017-56356	05/10/2017	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.
1-2017-54824	28/09/2017	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.
1-2019-38171	07/06/2019	
S-2017-077935	08/05/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB E.S.P.
1-2017-56210	05/10/2017	
1-2019-36372	30/05/2019	
1-2019-45380	08/07/2019	
1-2017-52533	18/09/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2019-38746	10/06/2019	
1-2017-55900	04/10/2017	Codensa S.A. E.S.P.
1-2017-67423	05/12/2017	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
1-2019-60821	09/09/2019	
1-2017-62831	10/11/2017	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.
1-2017-63047	10/11/2017	
1-2018-74531	28/12/2018	
1-2017-63013	10/11/2017	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
1-2019-32945	17/05/2019	
1-2019-38808	10/06/2019	
1-2018-17176	28/03/2018	Transmilenio S.A.
1-2018-11382	05/03/2018	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR.
1-2018-29311	22/05/2018	Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR.D.
3-2017-17793	26/10/2017	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – SDP.
3-2017-17211	17/10/2017	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP.

OFICIO SDP	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
3-2017-16139	29/09/2017	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP.
3-2018-06672	06/04/2018	
3-2019-12832	07/06/2019	
3-2018-04946	9/03/2018	Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP.
3-2017-19080	20/11/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP.
3-2019-06871	27/03/2019	
3-2019-13487	14/06/2019	
1-2019-45614	08/07/2019	Ministerio de Cultura.

Mediante radicado n.º 1-2018-11440 de 05 de marzo de 2018, el promotor del plan parcial, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación, manifestación expresa de acoger, en la formulación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” 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 mencionada Secretaría emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” a través del oficio n.º 2-2018-24459 del 09 de mayo de 2018, entregado al promotor el 15 de mayo de 2018, advirtiendo 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 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Mediante radicado n.º 1-2018-34035 del 13 de junio de 2018, y dentro del término legal, el promotor del plan parcial 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.º 2-2018-35692 del 20 de junio de 2018.

Conforme a lo anterior, a través del radicado n.º 1-2018-40647 del 18 de julio de 2018, el promotor del plan parcial dio respuesta al requerimiento de observaciones de la Secretaría Distrital de Planeación y radicó la formulación ajustada del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”.

La formulación ajustada del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” fue remitida por correo electrónico el 14 de agosto de 2018 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 7º del Decreto Distrital 436 de 2006, relativo al Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo*”, con el fin que éstos verificaran, 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.º 1-2018-64624 del 02 de noviembre de 2018, manifestó a la Secretaría Distrital de Planeación, su intención expresa de acoger en el proyecto presentado, 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.º 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"*, la cual concluye lo siguiente:

"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. (...)".

Mediante el oficio n.º 1-2019-16449 del 18 de marzo de 2019, el promotor del plan parcial manifestó ante la Secretaría Distrital de Planeación, su intención de acoger la formulación del plan parcial a lo establecido en la Circular n.º 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 Secretaría Distrital de Planeación, revisó la información allegada, y mediante memorando interno n.º 3-2019-13487 del 14 de junio de 2019, 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.

Conforme a lo anterior, el promotor del plan parcial mediante radicado n.º 1-2019-32327 del 15 de mayo de 2019, dio alcance a la formulación presentada bajo el radicado de la Secretaría Distrital de Planeación n.º 1-2018-40647 del 18 de julio de 2018, precisando aspectos relacionados con el diagnóstico, la formulación y estrategias de gestión y financiación del instrumento, así como la cartografía en cuanto a la propuesta urbana y los componentes urbanos y perfiles viales.

Una vez evaluados todos estos aspectos, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió la Resolución n.º 1092 del 19 de junio de 2019 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo n.º 2 "El Carmen", ubicado en la localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca"*, pronunciándose respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas y demás

disposiciones que fueron consideradas para la formulación del Plan, conforme con las disposiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y el artículo 2.2.4.1.1.9. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

De otro lado, el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece que *“(...) Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. 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”*.

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 localizados en el ámbito de planes parciales 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, se requerirá de plan de implantación para *“(...) nuevos usos comerciales de escala metropolitana y urbana localizados fuera del ámbito de Planes Parciales”*.

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 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.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en 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 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo previsto en 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.º 2 *“El Carmen”*, 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.

Se realizó publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 23 de agosto de 2017, en la cual se informó de la radicación de la formulación del Plan Parcial n.º 2 *“El Carmen”*. En razón a los ajustes a la formulación, se realizaron 2 publicaciones más, el 18 de julio de 2018 y el 15 de mayo de 2019. Se puso a disposición de los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, la documentación y cartografía ajustada que se radicó y se señaló la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación.

Realizada mediante publicación en el diario *“El Tiempo”*, el 15 de mayo de 2019.

3.3. Convocatoria.

Mediante radicado n.º 2-2019-28835 del 14 de mayo 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 Redex S.A.S.

Todas las opiniones, observaciones e inquietudes recibidas a través de los diversos canales en la fase de información a propietarios y vecinos colindantes fueron analizadas técnica y jurídicamente por la Secretaría Distrital de Planeación, y a las mismas se les dio respuesta en la Resolución n.º 1092 del 19 de junio de 2019 *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo n.º 2 “El Carmen”, ubicado en la localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca”* proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de dicha Secretaría.

4. Unidades Representativas de Aporte de Ciudad Lagos de Torca - URAS de CLDT.

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, algunos de los propietarios del Plan Parcial n.º 2 *“El Carmen”* aportaron al Fideicomiso Lagos de Torca, los suelos para la ejecución de obras de carga general.

Para el efecto, la reglamentación específica contenida en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, estableció una unidad de medida en la 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”*, denominada Unidades Representativas de Aporte, la cual establece información correspondiente al tipo de bien entregado 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 a los derechos fiduciarios de los fideicomitentes o aportantes al Fideicomiso Lagos de Torca en el marco del contrato de fiducia mercantil.

En este sentido, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 1472 del 13 de noviembre de 2020 a favor del Patrimonio Autónomo denominado Construnova Fidubogotá S.A. y la Resolución n.º 1513 del 19 de noviembre de 2020 a favor del Patrimonio Autónomo denominado Hayuelos Colombia 4 - Fidubogotá S.A, promotor del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”, por medio de las cuales se dio aval a las 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.º 3-1-75290.

Posteriormente, en los términos de los artículos 180 y 191 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por los artículos 25 y 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, respectivamente, el fideicomitente realizó la incorporación topográfica ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de los predios aportados en virtud de las certificaciones avaladas mediante las mencionadas Resoluciones n.ºs 1472 y 1513 de 2020, expedidas por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

De la misma manera, el promotor aportó al Fideicomiso Lagos de Torca, dinero para la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales. En este sentido, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió las Resoluciones n.ºs 2826 y 2827 del 13 de diciembre de 2019, 1579 del 26 de noviembre de 2020, 0415, 0417 y 0422 del 23 de marzo de 2021, por las cuales se emite aval a Certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en dinero, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca.

5. Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo.

Mediante Decreto Distrital 436 de 2006 se creó 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 acto administrativo fue modificado por los Decretos Distritales 380 de 2010 y el 327 de 2019, indicando en este último que está conformado 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 las Secretarías Distritales de Ambiente y Hábitat; un delegado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP; un delegado del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático; un delegado del Instituto de Desarrollo Urbano; un delegado de la Secretaría Distrital de Movilidad y un delegado 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 5 de junio de 2019, según consta en Acta n.º 5 de ese año,

revisó el proyecto del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, 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.º 1092 del 19 de junio de 2019 *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo n.º 2 “El Carmen”, ubicado en la localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte – Ciudad Lagos de Torca”*.

Por tanto, para la Secretaría Distrital de Planeación el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” surtió todos los trámites, procedimientos y requisitos técnicos y jurídicos exigidos por las normas del orden nacional y distrital para su adopción, conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y el artículo 2.2.4.1.1.9. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

7. Concertación ambiental.

Conforme a 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.º 2 “*El Carmen*”, serán objeto de concertación con la autoridad ambiental.

El artículo 66 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 214 de la Ley 1450 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 fuere aplicable al medio ambiente urbano”*.

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 contexto normativo descrito, el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” debió adelantar concertación ambiental con las 2 autoridades ambientales competentes, como quiera que se localiza tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbano. En consecuencia, se 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 las normas vigentes que regulan la materia.

En virtud del procedimiento establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales procedió a remitir a dichas autoridades ambientales, la información correspondiente al Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, mediante radicados n.ºs 2-2019-40848 y 2-2019-40849 del 21 de junio de 2019, enviados a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y a la Secretaría Distrital de Ambiente, respectivamente.

La Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución n.º 03515 del 4 de diciembre de 2019, declarando concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo n.º 2 “*El Carmen*”, de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 20 de noviembre del mismo año, suscrita entre dicha Secretaría y la de Planeación.

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, mediante la Resolución DGEN n.º 20207101083 del 26 de noviembre de 2020, declaró concertados los asuntos ambientales de suelo de expansión urbana del Proyecto de Plan Parcial No. 2 “*El Carmen*”, de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 21 de septiembre del mismo año, suscrita entre dicha Corporación 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.º 2 “*El Carmen*” se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el Estudio Técnico y Análisis Comparativo de Norma del 21 de mayo de 2021, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997; el Acuerdo Distrital 118 de 2003, compilado en el Decreto Distrital 790 de 2018, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual concluyó que sí se configura hecho generador de participación en 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.

9. Suspensión de términos para las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la entidad con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARS Cov2-Covid-19.

Dada la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución n.º 385 de 2020 por causa del coronavirus (covid-19), brote considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020 se declaró la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (covid-19) en Bogotá, D.C. y se tomaron medidas con el fin de contribuir a la contención y propagación del coronavirus, entre otras, la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias, disciplinarias, que adelantan las entidades y organismos del sector central, de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 093 de 2020 “*Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020*”.

De acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución n.º 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones n.ºs 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la

entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, se reanudaron los términos a partir del 1° de septiembre de 2020, conforme con lo dispuesto por la Resolución n.º 0926 del 28 de agosto de 2020.

Conforme a lo anterior, desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020 inclusive, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible; debido a la emergencia sanitaria causada por la presencia del Coronavirus COVID-19, salvo los trámites reanudados a partir de la Resolución n.º 0719 de 2020.

10. Área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la franja de conexión ambiental (AP-2)

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, que consta en el expediente identificado con el radicado n.º 11001-33-34-004-2019-00065-01, posteriormente confirmado mediante Auto del 9 de julio de 2020, proferido por el magistrado 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 n.ºs 475 y 621 de 2000 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

De conformidad con lo previsto en el Plano n.º 13 “*Delimitación de Planes Parciales*”, adoptado en el Decreto Distrital 088 de 2017, el área de intervención del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” 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 n.ºs 475 y 621 de 2000 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

11. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la acción popular n.º 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 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).

La mencionada decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de ese mismo año; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su decisión 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 hog año, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan 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 violente 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 dolo 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 cuando 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 fuera del texto original).*

El Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”, se encuentra enmarcado en la siguiente excepción del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020: “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**”

La solicitud del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” cuenta con Resolución de Viabilidad n.º 1092 del 19 de junio de 2019 y hace parte del ámbito de aplicación del Decreto Distrital 088 de 2017, encontrándose ajustado a las disposiciones del POMCA y demás normas vigentes.

12. Definición de las condiciones de ordenamiento para el Parque Zonal n.º 1 “El Carmen”.

El parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece que: “Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. 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”. Conforme con dicha disposición, en el presente decreto se subsume

el Plan Director para el Parque Zonal n.º 1 “El Carmen” definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 243, 252 y siguientes del POT.

Por su parte, el párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT dispone 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.”* (Subrayado fuera del texto original).

A su vez, el artículo 252 del Decreto ibídem, establece la obligatoriedad, lineamientos y contenido de los planes directores para los parques de escala regional, metropolitana y zonal, señalando además en su párrafo 1º que *“El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) será la entidad encargada de formular los Planes Directores de los parques de escala regional, metropolitana y zonal. (...)”*.

(...) En los casos de parques de escala regional, metropolitana y zonal, generados en el proceso de desarrollo por urbanización, la formulación del Plan Director, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos y normas dictadas por la Administración Distrital. Dichos parques deberán ser entregados mediante escritura al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP)”.

Así mismo, el Decreto Distrital 134 de 2017 *“Por el cual se reglamenta el procedimiento para el estudio y aprobación de Planes Directores y se dictan otras disposiciones”*, establece en su artículo 11 los aspectos que debe contener la resolución de adopción de los planes directores.

El contenido referido a los numerales 11.1, 11.2, 11.3.3, 11.4, 11.4.1 y 11.7 del Decreto Distrital 134 de 2017 se encuentra definido en el ámbito de la reglamentación propia del Plan Parcial; por tanto, en el presente Decreto solo se detallan las disposiciones asociadas con los numerales 11.3, 11.3.1, 11.3.2, 11.3.4, 11.4.2, 11.5 y 11.6 del Decreto Distrital 134 de 2017, dado que hacen referencia específica al contenido sustancial del Plan Director.

13. Precisión a la formulación viabilizada mediante Resolución n.º 1092 de 2019 - incorporación perfil vial atípico.

Que en el marco de lo establecido por el artículo 6º - Ajustes, Precisiones o Aclaraciones de la Resolución n.º 1092 de 2019, *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo n.º 02 “El Carmen” ubicado en la Localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte - Ciudad Lagos de Torca”*, la Secretaría Distrital de Planeación consideró necesario precisar en el marco de la adopción del instrumento, el perfil vial de la Calle 183 (costado sur del ámbito del Plan Parcial) localizado parcialmente en la vía del desarrollo urbanístico San José de Bavaria (carga local fuera del Plan Parcial) y el área restante, que se ubica al interior del ámbito geográfico del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”.

El soporte de este ajuste para el perfil vial de la calle 183 al occidente de la Av. Boyacá (límite sur del plan parcial), se hizo necesario debido a la imposibilidad física encontrada en terreno de implantar las franjas mínimas de un perfil vehicular entre el paramento existente en la urbanización San José de Bavaria y el vallado primario existente en el límite sur del plan parcial, siendo la alternativa más eficiente el planteamiento de un perfil vial atípico que soporte vehículos, peatones y bicicletas. Dicho perfil fue propuesto y asumido en su área y construcción por el promotor del plan como una carga local, ubicándose parte del perfil dentro de la delimitación del plan parcial y la otra parte en un área existente de la Urbanización san José de Bavaria.

En consecuencia, el promotor del Plan Parcial presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la propuesta para el perfil vial señalado y la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de dicha entidad, consideró viable dicho perfil vial atípico propuesto por el promotor del plan parcial para la Calle 183, como quedó consignado en el A-FO-184 que corresponde al acta de la reunión del 31 de julio de 2020, que forma parte integral del presente expediente.

La precisión realizada por el promotor del Plan Parcial fue radicada mediante oficio n.º 1-2021-59913 del 13 de Julio de 2021, y en todo caso la misma no dio lugar a cambios en el sentido material de la decisión adoptada mediante la Resolución n.º 1092 de 2019, que mantiene la propuesta urbanística viabilizada, no modifica las condiciones técnicas evaluadas por las diferentes entidades y dependencias con incidencia en el desarrollo del instrumento y responde a una exigencia de tipo normativo y de mitigación sobre los impactos urbanísticos al entorno del plan parcial.

14. Precisiones al Plan Director del Parque Zonal n.º 1 “El Carmen” con ocasión de las observaciones a la publicación inicial del proyecto de decreto.

Por ser un acto administrativo de carácter general con contenido específico de regulación, al decreto de adopción del plan parcial n.º 2 “El Carmen” le son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8º del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011. Así mismo el Decreto Distrital 069 de 2021 *“Por medio del cual se establece el trámite para la participación ciudadana en los proyectos específicos de regulación y se adoptan otras disposiciones”* en su artículo 3 dispone la publicación de los proyectos específicos de regulación, en el portal único que para el efecto disponga y administre la Secretaría Jurídica Distrital.

En concordancia con lo anterior, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo, mediante publicación en la página web de la Secretaría Jurídica Distrital en el portal LegalBog, desde el 16 de junio de 2021 hasta el 23 de junio de 2021.

En consecuencia, a través del portal Legalbog y ante la Secretaría Jurídica Distrital mediante oficio con radicado n.º 1-2021-12128 del 23 de junio de 2021 y correo electrónico de la misma fecha (radicado n.º 1-2021-12177 del 24 de junio de 2021) se presentaron observaciones, propuestas, aportes y sugerencias relacionadas con el proyecto de acto administrativo, las cuales fueron remitidas por dicha Secretaría a la Secretaría Distrital de Planeación mediante los radicados n.ºs 2-2021-11876 (SDP n.º 1-2021-53425) y 2-2021-11928 (SDP n.º 1-2021-53722) para su evaluación y análisis.

En consideración a las observaciones y sugerencias presentadas específicamente por la gerencia del fideicomiso Lagos de Torca al proyecto de decreto, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó mesas de trabajo los días 28 y 30 de junio y 1 de julio de 2021, con dicha gerencia, con el promotor del plan parcial y con las Direcciones del Taller del Espacio Público, de Vías, Transporte y Servicios Públicos y de Planes Parciales, con el objetivo de analizar en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, el paso seguro propuesto como solución de conectividad entre las cesiones públicas denominadas Zona Verde 3 y Parque Lineal 6 correspondientes al Plan Director del Parque Zonal n.º 1 “El Carmen”, que se encuentra localizado sobre la reserva vial de la Avenida Boyacá, tal como quedó consignado en los respectivos A-FO-184 que corresponden a las actas de reunión que forman parte integral del expediente.

Como resultado de las mesas llevadas a cabo, el promotor del plan parcial mediante radicado n.º 1-2021-59913 del 13 de julio de 2021 solicitó expresamente ante la Secretaría Distrital de Planeación, el ajuste del Plan Director del Parque Zonal n.º 1 “El Carmen” en el sentido de sustituir el puente peatonal propuesto sobre la Avenida Boyacá por un paso seguro semaforizado. Dicha solicitud fue revisada por la Dirección del Taller del Espacio Público, que mediante memorando n.º 3-2021-17878 del 30 de julio de 2021 indicó que: (...) *se considera necesario señalar que para poder dar viabilidad al cambio del paso peatonal propuesto tanto en el proyecto del Plan Director del Parque No. 1 El Carmen, como en el proyecto del Plan Parcial El Carmen, es necesario que la información gráfica y escrita, tanto en planos como en documentos, sea debidamente ajustada y unificada. (...) Así mismo, la señalización y definición de los elementos que se propongan para la implementación de estos pasos peatonales seguros (pasos semaforizados, pasos de cebra, pompeyanos, etc.), deben encontrarse avalados a través del respectivo estudio aprobado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y/o la Secretaría Distrital de Movilidad, según el caso. (...).*”

En consideración a lo señalado por la Dirección del Taller del Espacio Público, la Gerencia General del Fideicomiso Lagos de Torca, mediante oficio con radicado n.º 1-2021-78644 del 7 de septiembre de 2021, manifestó a la Secretaría Distrital de Planeación:

“(...) Dando alcance a la radicación antes mencionada, reiteramos la importancia de aclarar que la solución de movilidad para el paso seguro de peatones está determinada por el estudio de tránsito aprobado por movilidad, solución, que al ser parte integral de la Avenida Boyacá, que es en este tramo, una obra de carga general, deberá ser ejecutada por el Fideicomiso.

En línea con lo expuesto, la solución de la Avenida Boyacá y su solución final de movilidad para el paso seguro de peatones, ha tenido como elemento determinante el planteamiento urbanístico del Plan Parcial, por lo que tal y como está hoy planteado en nuestros diseños, ya existe un paso seguro a nivel, sobre el punto donde se estaba solicitando un paso peatonal.

En ese sentido, nuevamente extendemos los argumentos ya expuestos sobre el particular, esperando que el acto administrativo definitivo, aclare que la solución de movilidad para el paso seguro de peatones, será aquella determinada en el estudio

de tránsito que ha tenido en cuenta el planteamiento urbanístico del Plan Parcial, razón por la cual el paso seguro de peatones sobre la avenida Boyacá al ser parte integral de la misma vía, hará parte de las obras a ejecutar como carga general por parte del Fideicomiso Lagos de Torca”.

Como consecuencia de lo anterior, el promotor del Plan Parcial mediante oficio con radicado n.º 1-2021-86040 del 24 de septiembre de 2021 presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación, alcance al Documento Técnico de Soporte y su planimetría, el cual contiene toda la información actualizada correspondiente al Plan Parcial y al Plan Director del Parque Zonal n.º 1 “El Carmen”.

Una vez evaluada esta propuesta, la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando n.º 3-2021-23426 del 27 de septiembre de 2021, reiteró su concepto respecto de la viabilidad de los ajustes realizados al Plan Director del Parque Zonal n.º 1 “El Carmen”, señalando expresamente lo siguiente:

“(…) una vez adelantada la revisión de los documentos y planos presentados dentro de la Formulación del Ajustada Plan Parcial de Desarrollo “El Carmen”, enviados mediante correo electrónico del 24 de septiembre del 2021 y radicados bajo el No. 1-2021-86040, se considera necesario señalar lo siguiente:

Se verificó que se mantiene el paso peatonal seguro ubicado sobre la Avenida Boyacá, con el cual se garantizará la conectividad del área de Equipamiento No. 3 y de la Z.V.3 del Plan Parcial con el área Parque Zonal No. 1 El Carmen, sin especificar el tipo de elemento por medio del cual se implementará el mismo.

Adicionalmente, se encuentra que tanto en el Documento Técnico de Soporte – DTS del Plan Director como en el Documento Técnico de Soporte – DTS y en el plano de la Propuesta Urbana del Plan Parcial que acompañará el decreto de adopción del mismo, se encuentra indicado el mencionado paso peatonal seguro, incluyendo la siguiente nota aclaratoria:

“Paso peatonal seguro, que garantizará la conectividad entre la Zona de cesión “ZV3” y el “Parque Zonal No. 1 El Carmen”, deberá ser presentado por el Fideicomiso Lagos de Torca en el marco del estudio de tránsito para la Avenida Boyacá, y aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco de sus competencias.

Según el radicado SDP n°1-2021-78644 del 7 de septiembre de 2021.” En cuanto al plano del Plan Director del Parque Zonal, se incluye el mismo paso peatonal seguro con la siguiente nota:

“Paso seguro (): Paso seguro, semaforización y/o la solución técnica correspondiente que se defina en el estudio de tránsito que apruebe la Secretaria Dsitrital (sic) de Movilidad en el marco de sus competencias.”*

Por lo tanto, la Dirección del Taller de Espacio Público encuentra viable la propuesta presentada en los términos señalados, razón por la que se da alcance y reitera lo contenido en el memorando 3-2021-20009, en el cual se indicó:

“...la solución técnica para el paso peatonal seguro, que garantizará la conectividad entre la Zona de cesión “ZV 3” y el “Parque Zonal N° 1 El Carmen”, deberá ser presentada por el Fideicomiso Lagos de Torca en el marco del estudio de tránsito para la Avenida Boyacá, y aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en el marco de sus competencias”.

En razón a los ajustes realizados al Plan Director del Parque Zonal n.º 1 “El Carmen” conforme a las observaciones y recomendaciones presentadas por el fideicomiso Lagos de Torca al proyecto de decreto inicialmente publicado, se hizo necesario publicar nuevamente el proyecto de acto administrativo en el portal LegalBog de la página web de la Secretaría Jurídica Distrital desde el 28 de septiembre de 2021 hasta el 5 de octubre de 2021 para que la comunidad en general manifestará sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias. Sin embargo, cumplido el plazo de publicación señalado, no se recibieron observaciones y/o recomendaciones al proyecto publicado.

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 y 425 de 2018, y 417 y 820 de 2019, y en consecuencia, es procedente la adopción del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”.

Artículo 2º.- DELIMITACIÓN GENERAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” está delimitado tal y como se indica en el Plano n.º 1 de 3 “PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL”, que hace parte integral del presente acto administrativo.

a) El Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” se delimita así:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Planes Parciales delimitados n.º 3 y n.º 6 del POZ Norte Avenida Tibabitá

DELIMITACIÓN	LÍMITE
	Lagos Los Búhos
Sur	Avenida San Antonio Urbanización San José de Bavaria Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP del predio Casa Hacienda La Conejera
Oriente	Urbanizaciones San Pedro, Vilanova II y Guacaní
Occidente	Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP del predio Casa Hacienda La Conejera Franja de Amortiguación Ambiental Cerro la Conejera

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

n.º	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
1	Lote A	AAA0268XDUZ	50N-20845400	Fiduciaria Bogotá Vocera del Fideicomiso Hayuelos Colombia 4-Fidubogotá S.A.
2	Lote B	AAA0268XDTO	50N-20845401	
3	Lote B (1) Av. San Antonio Tramo 2	AAA0268XDHY	50N-20845402	
4	Lote B (2) Av. San Antonio Tramo 3	AAA0268XDPP	50N-20845403	
5	Lote B (3) Av. San Antonio Tramo 4	AAA0268XDEA	50N-20845404	
6	Av. San Antonio Tramo 1	AAA0266EXOM	50N-20791975	Instituto de Desarrollo Urbano I.D.U.
7	Lote C	AAA0268XDKL	50N-20845405	Fiduciaria Bogotá Vocera del Fideicomiso Hayuelos Colombia 4-Fidubogotá S.A.
8	Lote D (4)	AAA0268XDNN	50N-20845398	
9	Lote D (5)	AAA0268XDOE	50N-20845399	
10	Avenida Boyacá	AAA0268XDWF	50N-20845393	Fiduciaria Bogotá Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lagos de Torca-Fidubogotá S.A.
11	Avenida Las Villas Norte	AAA0268XDJH	50N-20845394	
12	Intersección Avenida Villas Norte	AAA0268XDFT	50N-20845395	
13	Intersección Avenida Villas Sur	AAA0268XDMS	50N-20845397	
14	Avenida Tibabitá	AAA0268XD XR	50N-20845396	Fiduciaria Bogotá S.A. Vocera y Representante del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Construnova Fidubogotá S.A.
15	El Trébol	AAA0258RNJZ	50N-20803506	

n.º	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
16	Avenida Boyacá	AAA0264SWFT	50N-20823663	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A
17	Avenida Tibabítá	AAA0264SWHY	50N-20823662	VOCERA FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA FIDUBOGOTÁ S.A NIT 8300558977
18	Laguna Redonda 1	AAA0141DHEA	50N-867255	Inversiones Tierra Arriba S.A.S. En Liquidación
	Laguna Redonda 2			
	Reserva vial Av. Las villas			
	Reserva vial Av. Tibabítá			
19	Lote 1	AAA0262ZFHY	50N-20814383	Seminario Intermisional Colombiano San Luis Beltrán FIDEICOMISO LAGOS DE TORCA - FIDUBOGOTÁ S.A
20	Lote A	Sin Información	50N-20854027	
21	Lote B - Reserva vial Av. Boyacá	Sin Información	50N-20854028	

Parágrafo 1º.- 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 2º.- Los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria n.º 50N-20845402, 50N-20845403, 50N-20845404 y parcialmente el identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 50N 20791975, hacen parte de la Avenida San Antonio V-3 y están incluidos dentro del ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”; no obstante, no hacen parte del suelo objeto de reparto como se señala en el cuadro general de áreas del artículo 5 del presente decreto, ni constituyen una zona receptora de los beneficios adicionales en virtud del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Estos suelos al no hacer parte del suelo objeto de ejecución de las obras de carga general por parte del fideicomiso, no requieren transferencia al mismo.

El Decreto Distrital 088 de 2017 en sus artículos 171 “*Suelos excluidos del reparto equitativo de cargas y beneficios*” y 172 “*Obras excluidas del reparto equitativo de cargas*” señala que el suelo y la ejecución de obras de la Avenida San Antonio, en razón a su condición técnica o jurídica, no participa en el reparto de cargas, ni en la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales.

El suelo de los predios identificado con los folios de matrícula inmobiliaria n.º 50N-20845402, 50N-20845403 y 50N-20845404 de la UAU/UG 1, hace parte de la zona requerida para la obra pública “*Avenida San Antonio (AC 183) desde la Avenida Boyacá (AK 72) hasta la KR 54D*” según lo descrito en el Acta de Entrega Anticipada e Irrevocable n.º DTPD-2732 con Registro Topográfico 49365, el cual fue anulado y remplazado por los Registros Topográficos 49365A, 51911 y 51912 hoy vigentes. Respecto del predio denominado “*Av. San Antonio*” identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20791975 propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano, solo se localizan

4.443,40 m² del total del predio en el ámbito del plan parcial.

Parágrafo 3º.- En el caso del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50N-20814383, propiedad del Seminario Intermisional Colombiano San Luis Beltrán, se deberán adelantar todas las actuaciones registrales y catastrales tendientes a la correcta identificación del área denominada en los planos y en el documento técnico de soporte como “*Lote 1*”.

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

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º 1 de 3	Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General.
Plano n.º 2 de 3	Plano Componentes Urbanos – Perfiles Viales.
Plano n.º 3 de 3	Plano Parque Zonal n.º 1. “ <i>El Carmen</i> ”.
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial y sus anexos.
Anexo n.º 1 de 3	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación del 20 de noviembre de 2019 y Resolución n.º 03515 del 4 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente.
Anexo n.º 2 de 3	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR y la Secretaría Distrital de Planeación del 21 de septiembre de 2020 y Resolución DGEN No. 20207101083 del 26 noviembre de 2020 expedida por dicha Corporación.
Anexo n.º 3 de 3	Documento Técnico de Soporte del Parque Zonal n.º 1. “ <i>El Carmen</i> ”.

Parágrafo. - Igualmente hacen parte integral del presente Decreto, los documentos que conforman el expediente físico documental correspondiente a la etapa formulación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”.

Artículo 4º.- 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. Configurar un sistema de movilidad sostenible al interior del Plan Parcial que integre todos los elementos de espacio público garantizando accesibilidad, continuidad y el correcto aprovechamiento de las infraestructuras.

4.2. Articular de manera adecuada la estructura de espacio público a la estructura ecológica principal garantizando la preservación de los elementos naturales y su aprovechamiento sostenible.

4.3. Generar un planteamiento urbanístico que integre los usos de vivienda, comercio y equipamientos de manera equilibrada para una correcta ocupación del suelo, densidad poblacional y oferta basada en la inclusión y la equidad social.

4.4. Generar un equilibrio entre los espacios construidos y los no construidos ofreciendo mayores niveles de habitabilidad urbana.

Artículo 5º.- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se encuentra contenido en el Plano n.º 1 de 3 “*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.º 2 “*El Carmen*” es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN								
Nº		ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
			Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
AREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA TOTAL	402.871,85	18.200,36	75.362,96	96.287,34	592.722,51	100,00 %
	2	Suelo No Objeto de Reparto (SNOR)	5.391,33	-	-	-	5.391,33	0,91%
	2.1	Av. San Antonio Tramo 1 (RT IDU 44448)	4.443,40	-	-	-	4.443,40	
	2.2	Av. San Antonio Tramo 2 (RT IDU 51911)	244,18	-	-	-	244,18	
	2.3	Av. San Antonio Tramo 3 (RT IDU 51912)	273,19	-	-	-	273,19	
	2.4	Av. San Antonio Tramo 4 (RT IDU 49365A)	430,56	-	-	-	430,56	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	397.480,52	18.200,36	75.362,96	96.287,34	587.331,18	99,09%

SUELO OBJETO DE REPARTO	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	397.480,52	18.200,36	75.362,96	96.287,34	587.331,18	100,00 %
	4	SUELO CARGAS GENERALES	49.032,65	-	10.170,29	20.386,99	79.589,93	13,55%
	4.1	Suelo Malla vial Arterial	47.697,55	-	10.170,29	19.653,52	77.521,36	13,20%
	4.1.1	Avenida Boyacá	29.983,47	-	-	19.653,52	49.636,99	
	4.1.2	Avenida Las Villas	5.617,05	-	9.216,06	-	14.833,11	
	4.1.3	Intersección Av. Las Villas y Av. San Antonio Tramo 1	3.859,62	-	-	-	3.859,62	
	4.1.4	Intersección Av. Las Villas y Av. San Antonio Tramo 2	899,71	-	-	-	899,71	
	4.1.5	Avenida Tibabita	7.337,70	-	954,23	-	8.291,93	
	4.2	Estructura Ecológica	1.335,10	-	-	733,47	2.068,57	0,35%

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	Principal - (E.E.P)						
	4.2.1 Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos (R.H.1)	1.335,10	-	-	-	1.335,10	
	4.2.2 Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos (R.H.2)	-	-	-	733,47	733,47	
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	348.447,87	18.200,36	65.192,67	75.900,35	507.741,25	86,45%

ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	348.447,87	18.200,36	65.192,67	75.900,35	507.741,25	100%
	6	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A.	25.346,81	535,90	7.138,96	4.649,60	37.671,27	7,42%
	6.1	Control Ambiental 1	2.405,63	-	-	-	2.405,63	
	6.2	Control Ambiental 2	4.231,84	-	-	-	4.231,84	
	6.3	Control Ambiental 3 (Vallado)	0,63	-	-	-	0,63	
	6.4	Control Ambiental 4 (Vallado)	253,66	-	-	-	253,66	
	6.5	Control Ambiental 5	3.264,09	-	-	-	3.264,09	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/U G 1	UAU/U G 2	UAU/U G 3	UAU/U G 4	TOTAL PP No.2 EL CARME N	Porcent aje de particip ación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	6.6	Control Ambiental 6 (Incluye Vallado de 962,47 m2)	6.567,8 0	-	-	-	6.567,8 0
	6.7	Control Ambiental 7	2.675,6 2	-	-	-	2.675,6 2
	6.8	Control Ambiental 8	-	535,90	-	-	535,90
	6.9	Control Ambiental 9 (Incluye Vallado de 92,51 m2 + 1344,88 m2)	-	-	-	2.780,7 0	2.780,7 0
	6.10	Control Ambiental 10 (Incluye Vallado de 979,99 m2)	-	-	-	1.868,9 0	1.868,9 0
	6.11	Control Ambiental 11	1.975,7 8	-	-	-	1.975,7 8
	6.12	Control Ambiental 12 (Vallado)	3.971,7 6	-	-	-	3.971,7 6
	6.13	Control Ambiental 13 (Vallado)	-	-	1.768,0 8	-	1.768,0 8
	6.14	Control Ambiental 14	-	-	2.297,9 4	-	2.297,9 4
	6.15	Control Ambiental 15	-	-	2.706,0 0	-	2.706,0 0
	6.16	Control Ambiental 16	-	-	366,94	-	366,94

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN								
Nº		ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
			Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL) (Nota 1*)	323.101,06	17.664,46	58.053,71	71.250,75	470.069,98	100,00 %
	8	CARGAS LOCALES	155.361,31	5.893,39	33.021,43	39.536,20	233.812,33	49,74%
	8.1	Cesiones Públicas para Parques	58.807,54	1.413,16	10.267,02	9.113,83	79.601,55	16,93%
	8.1.1	Cesión Mínima del 50% (Numeral 3 Artículo 112 Decreto Distrital 088 de 2017)	24.668,14	-	10.267,02	5.983,25	40.918,41	8,70%
	8.1.1.1	Zona Verde 1 (Z.V. 1)	14.433,02	-	-	-	14.433,02	
	8.1.1.2	Zona Verde 2 (Z.V. 2)	-	-	5.385,80	-	5.385,80	
	8.1.1.3	Zona Verde 4 (Z.V. 4) (Incluye Vallado de 137,24 m2)	-	-	-	3.280,84	3.280,84	
	8.1.1.4	Parque lineal 1 (P.L. 1)	5.125,02	-	-	-	5.125,02	
	8.1.1.5	Parque lineal 2 (P.L. 2)	773,19	-	-	-	773,19	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/U G 1	UAU/U G 2	UAU/U G 3	UAU/U G 4	TOTAL PP No.2 EL CARME N	Porcent aje de particip ación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
8.1.1	Parque lineal 3 (P.L. 3)	-	-	18,46	-	18,46	
8.1.1	Parque lineal 4 (P.L. 4)	-	-	802,97	-	802,97	
8.1.1	Parque lineal 5 (P.L. 5)	-	-	4.059,7 9	-	4.059,7 9	
8.1.1	Parque lineal 6 (P.L. 6)	4.336,9 1	-	-	-	4.336,9 1	
8.1.1	Parque lineal 7 (P.L. 7)	-	-	-	2.702,4 1	2.702,4 1	
8.1.2	Cesión del 50% restante	34.139, 40	1.413,1 6	-	3.130,5 8	38.683, 14	8,23%
8.1.2	Zona Verde 3 (Z.V. 3) (Incluye Vallado de 975,55)	-	1.413,1 6	-	3.130,5 8	4.543,7 4	
8.1.2	Zona Verde 5 (Z.V. 5) (Incluye Vallado de 1.792,24 m2)	13.723, 56	-	-	-	13.723, 56	
8.1.2	Alameda 1	3.403,9 8	-	-	-	3.403,9 8	
8.1.2	Alameda 2	2.724,2 4	-	-	-	2.724,2 4	
8.1.2	Alameda 3	2.207,5 6	-	-	-	2.207,5 6	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	8.1.2.6	Alameda 4	2.142,80	-	-	-	2.142,80
	8.1.2.7	Alameda 5	2.052,79	-	-	-	2.052,79
	8.1.2.8	Alameda 6	2.838,33	-	-	-	2.838,33
	8.1.2.9	Alameda 7	2.306,51	-	-	-	2.306,51
	8.1.2.10	Alameda 8	2.739,63	-	-	-	2.739,63
	8.2	Cesiones Públicas para Equipamientos	25.848,18	-	4.670,88	8.702,79	39.221,85
	8.2.1	Equipamiento Público 1	25.848,18	-	-	-	25.848,18
	8.2.2	Equipamiento Público 2	-	-	4.670,88	-	4.670,88
	8.2.3	Equipamiento Público 3	-	-	-	8.702,79	8.702,79
	8.3	Cesiones Públicas para Malla Vial Local	45.358,78	3.944,33	10.944,57	13.901,52	74.149,20
	8.3.1	Vía local 1 (V-5)	6.338,76	-	-	-	6.338,76

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/U G 1	UAU/U G 2	UAU/U G 3	UAU/U G 4	TOTAL PP No.2 EL CARME N	Porcent aje de particip ación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	8.3.2	Vía local 2 (V-5)	2.682,5 0	-	-	-	2.682,5 0
	8.3.3	Vía local 3 (V-5)	-	-	2.660,2 2	-	2.660,2 2
	8.3.4	Vía local 4 (V-5)	-	-	260,28	-	260,28
	8.3.5	Vía local 5 (V-5)	7.257,0 2	-	-	-	7.257,0 2
	8.3.6	Vía local 6 (V-5)	8.227,7 3	-	-	-	8.227,7 3
	8.3.7	Vía local 7 (V-5)	-	-	3.801,4 4	-	3.801,4 4
	8.3.8	Vía local 8 (V-5)	-	-	3.915,9 8	-	3.915,9 8
	8.3.9	Vía local 9 (V-5)	79,00	-	-	-	79,00
	8.3.1 0	Vía local 10 (V-6)	2.907,2 4	-	-	-	2.907,2 4
	8.3.1 1	Vía local 11 (V-5)	8.705,5 8	-	-	-	8.705,5 8
	8.3.1 2	Vía local 12 (V-5)	2.558,3 7	-	-	-	2.558,3 7

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	8.3.13	Vía local 13 (V-5)	-	2.635,80	-	-	2.635,80
	8.3.14	Vía local 14 (V-6)	-	-	-	3.283,98	3.283,98
	8.3.15	Vía local 15 (V-5) (Incluye Vallado en separador de 681,23 m2)	-	1,02	-	9.927,59	9.928,61
	8.3.16	Vía local 16 (V-5)	396,83	-	-	-	396,83
	8.3.16	Vía local 17 (V-5)	-	-	306,65	-	306,65
	8.3.17	Vía local 18 (Perfil atípico 18.8 m) (Incluye vallado en separador de 253,02 m2 + 1437,81 m2)	6.205,75	1.307,51	-	689,95	8.203,21
OTRAS CESIONES	8.4	Cesiones Públicas Adicionales al 17%	-	-	-	3.168,46	3.168,46
	8.4.1	Zonas Verdes Adicionales (Z.V.A.)	-	-	-	2.871,79	2.871,79
	8.4.1.1	Zona Verde Adicional 1 (Incluye Vallado de 171,85 m2)	-	-	-	2.628,07	2.628,07
	8.4.1.2	Zona Verde Adicional 2	-	-	-	243,72	243,72

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/U G 1	UAU/U G 2	UAU/U G 3	UAU/U G 4	TOTAL PP No.2 EL CARME N	Porcent aje de particip ación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	8.4.2 Cesiones de Espacio Público (Vallados) (C.E.P.)	-	-	-	296,67	296,67	
	8.4.2 .1 Cesión de Espacio Público 1 (Vallado)	-	-	-	296,67	296,67	

ÁREA ÚTIL TOTAL	9	ÁREA ÚTIL TOTAL	193.086 ,56	12.306, 97	32.171, 24	36.364, 15	273.928 ,92	100,00 %
	9.1	ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	171.772 ,10	-	25.671, 24	36.364, 15	233.807 ,49	85,35%
	9.1.1	Área Útil Residencial	94.537, 48	-	12.802, 74	21.818, 49	129.158 ,71	47,15%
	9.1.1 .1	Manzana 6 - Vivienda	15.979, 56	-	-	-	15.979, 56	
	9.1.1 .2	Manzana 7 – Vivienda	12.576, 49	-	-	-	12.576, 49	
	9.1.1 .3	Manzana 8 - Vivienda	14.781, 43	-	-	-	14.781, 43	
	9.1.1 .4	Manzana 9 - Vivienda	16.000, 00	-	-	-	16.000, 00	
	9.1.1 .5	Manzana 10 - Vivienda	16.000, 00	-	-	-	16.000, 00	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/U G 1	UAU/U G 2	UAU/U G 3	UAU/U G 4	TOTAL PP No.2 EL CARME N	Porcent aje de particip ación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	9.1.1 .6	Manzana 11 - Lote 3 Vivienda	3.200,0 0	-	-	-	3.200,0 0
	9.1.1 .7	Manzana 12 - Vivienda	16.000, 00	-	-	-	16.000, 00
	9.1.1 .8	Manzana 14 - Vivienda	-	-	-	8.443,2 7	8.443,2 7
	9.1.1 .9	Manzana 16 - Vivienda	-	-	-	13.375, 22	13.375, 22
	9.1.1 .10	Súper Manzana 2 - Lote 1 Vivienda	-	-	12.802, 74	-	12.802, 74
	9.1.2	Área Útil Residencial VIS	38.617, 31	-	6.434,2 5	7.272,8 3	52.324, 39
	9.1.2 .1	Manzana 2 – VIS	9.594,2 9	-	-	-	9.594,2 9
	9.1.2 .2	Manzana 3 - Lote 1 VIS	6.630,7 1	-	-	-	6.630,7 1
	9.1.2 .4	Manzana 5 – VIS	15.992, 31	-	-	-	15.992, 31
	9.1.2 .5	Manzana 11 - Lote 1 VIS	6.400,0 0	-	-	-	6.400,0 0
	9.1.2 .6	Manzana 15 - Lote 1 VIS	-	-	-	7.272,8 3	7.272,8 3

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN								
N°		ITEM	UAU/U G 1	UAU/U G 2	UAU/U G 3	UAU/U G 4	TOTAL PP No.2 EL CARME N	Porcent aje de particip ación por área
			Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
	9.1.2 .7	Súper Manzana 2 - Lote 2 VIS	-	-	6.434,2 5	-	6.434,2 5	
	9.1.3	Área Útil Residencial VIP	38.617, 31	-	6.434,2 5	7.272,8 3	52.324, 39	19,10%
	9.1.3 .1	Manzana 1 – VIP	11.651, 16	-	-	-	11.651, 16	
	9.1.3 .2	Manzana 3 - Lote 2 VIP	4.743,4 0	-	-	-	4.743,4 0	
	9.1.3 .3	Manzana 4 – VIP	15.822, 75	-	-	-	15.822, 75	
	9.1.3 .5	Manzana 11 - Lote 2 VIP	6.400,0 0	-	-	-	6.400,0 0	
	9.1.3 .6	Manzana 15 - Lote 2 VIP	-	-	-	7.272,8 3	7.272,8 3	
	9.1.3 .7	Súper Manzana 2 - Lote 3 VIP	-	-	6.434,2 5	-	6.434,2 5	
	9.2	ÁREA ÚTIL DOTACIONAL PRIVADO	-	12.306, 97	-	-	12.306, 97	4,49%
	9.2.1	Manzana 13 - Dotacional Privado	-	12.306, 97	-	-	12.306, 97	
	9.3	ÁREA ÚTIL USO MÚLTIPLE	21.314, 46	-	-	-	21.314, 46	7,78%

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL n.º 2 EL CARMEN							
Nº	ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PP No.2 EL CARMEN	Porcentaje de participación por área
		Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	%
9.3.1	Súper Manzana 1 - Uso Múltiple	21.314,46	-	-	-	21.314,46	
9.4	ÁREA ÚTIL USO COMERCIO			6.500,00		6.500,00	2,37%
9.4.1	Súper Manzana 2 - Lote 4 Uso Comercial	-	-	6.500,00	-	6.500,00	

Nota 1: El Área Base Cálculo de Cesiones Total para el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”, se compone por el Área Base Cálculo de Cesiones de la UAU/UG 2 (Dotacional Privado) y por el Área Base Cálculo de Cesiones de las UAU/UG 1, 3 y 4. Lo anterior en consideración a la existencia de obligaciones diferentes para los usos propuestos así:

Las UAU/UG 1, 3 y 4 dan cumplimiento a la cesión del 17% para parques y el 8% para Equipamiento Comunal Público conforme a lo establecido por el artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por el artículo 8 del Decreto Distrital 417 de 2019, de la siguiente manera:

	UAU/UG 1, UAU/UG 3 Y UAU/UG 4	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES UAU/UG 1, 3 Y 4	452.405,52	100%
Cesión Parques Públicos Exigidos	76.908,94	17,00%
Cesión Parques Públicos Propuestos UAU/UG 1, 3 y 4	78.188,39	17,28%
Cesión para Equipamientos Públicos Exigidos	36.192,44	8,00%
Cesión para Equipamientos Públicos Propuestos UAU/UG 1, 3 y 4	39.221,85	8,67%

Por su parte el Dotacional Privado de la UAU/UG 2 da cumplimiento a la cesión del 8% para parques de la siguiente manera:

	Dotacional Privado – UAU/UG 2	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES Dotacional Privado – UAU/UG 2	17.664,46	100%
Cesión Parques Públicos Exigidos	1.413,16	8,00%
Cesión Parques Públicos Propuestos	1.413,16	8,00%

Nota 2: El Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” da cumplimiento a la obligación del 20% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 20% de Vivienda de Interés Social (VIS) de la siguiente manera:

UAU/UG 1, 3 Y 4	Suelo cumplimiento obligación VIS / VIP	PP N.2 EL CARMEN	Participación
	ÁREA ÚTIL (RESIDENCIAL Y COMERCIAL) PLAN PARCIAL	261.621,95	100%
	Área útil de suelo obligatorio vivienda VIP	52.324,39	20%
	Área útil de suelo obligatorio vivienda VIS	52.324,39	20%

Parágrafo. - 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.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO

Artículo 6º.- 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.º 2 “El Carmen” se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

COMPONENTE	ÁREA m2
Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos (R.H.1)	1.335,1
Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos (R.H.2)	733,47
TOTAL	2.068,57

Artículo 7º.- LINEAMIENTOS AMBIENTALES APLICABLES AL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL. El propietario, urbanizador y/o constructor del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”, 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, así.

7.1. Vallados.

7.2. Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos.

Artículo 8º.- 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 20 de noviembre de 2019, y entre la Secretaría Distrital de Planeación y la CAR de fecha del 21 septiembre de 2020, las cuales hacen parte integral del presente Decreto.

Artículo 9º.- SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS. De conformidad con el Plano n.º 17 “*Sistema de Vallados*” de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017, al interior del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se encuentra un sistema de vallados primarios que hace parte del Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles -SUDS- y, por tanto, conforman el sistema de alcantarillado pluvial.

El vallado primario localizado en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se encuentra asociado a zonas de espacio público, controles ambientales, zonas verdes y separadores viales, en los términos del artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017.

El área de los vallados localizados en cruces viales se contabiliza como carga general de la malla vial arterial o cesión de malla vial local según el perfil de la vía donde se encuentran.

El plan parcial prevé el ajuste del trazado de tal vallado primario conforme se identifica en el plano de formulación No. 2.3 “*Plano de cesiones públicas para parques y equipamientos*”, el cual mantiene la conectividad entre los elementos de la estructura ecológica principal. El sistema de vallado proyectado deberá garantizar 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:

n.º	UBICACIÓN	AISLAMIENTO
1	Vallado ubicado en el C.A.3	5 metros
2	Vallado ubicado en el C.A.4	5 metros
3	Vallado incluido en el C.A.6	5 metros
4	Vallado incluido en el C.A.9	5 metros
5	Vallado incluido en el C.A.10	5 metros
6	Vallado ubicado en el C.A.12	5 metros
7	Vallado ubicado en el C.A.13	5 metros
8	Vallado incluido en el Zona Verde 3 (Z.V. 3)	5 metros
9	Vallado incluido en el Zona Verde 4 (Z.V. 4)	5 metros
10	Vallado incluido en el Zona Verde 5 (Z.V. 5)	5 metros

11	Vallado incluido en el perfil vial de la Vía 15 (V-5)	3.5 metros
12	Vallado incluido en el perfil de la Vía local 18 (Perfil atípico)	5 metros en el ámbito del Plan Parcial + 2 metros fuera del ámbito de Plan Parcial
13	Vallado incluido en la Zona Verde Adicional 1 (Z.V.A. 1)	5 metros
14	Vallado ubicado en Cesión de espacio Público 1 C.E.P. 1	5 metros

Parágrafo 1º.- Ningún tipo de obras que ocupen los cauces de los vallados primarios existentes, requerirán permiso de ocupación de cauce en virtud de lo estipulado en el numeral 1.7 del artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Parágrafo 2º.- Los vallados primarios hacen parte del sistema general de alcantarillado pluvial del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” 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.

Parágrafo 3º.- El vallado incluido en el perfil vial de la vía local 18 tal como se presenta en el Plano n.º 2 de 3 “*Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” tiene un aislamiento de 5 metros al interior del ámbito del plan parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en el acta de Concertación entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación del 21 de septiembre de 2020 y Resolución DGEN n.º 20207101083 del 26 noviembre de 2020 expedida por la Corporación Autónoma Regional - CAR, adicionalmente, el mismo perfil vial señala un aislamiento de 2 metros para el mismo vallado (en la carga local fuera del ámbito del plan parcial) para completar la dimensión requerida en el Decreto Distrital 088 de 2017 para el aislamiento de vallado debido a su localización como separador de la vía.

Parágrafo 4º.- El Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” plantea pasos de fauna en la intersección de los vallados primarios y la malla vial local propuesta sobre los siguientes cruces señalados en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente acto administrativo: En las vías 12 y 13 Tipo V-5 (cruce 2); en la vía 15 Tipo V-5 (cruce 3); en la vía 15 Tipo V-5 (cruce 4); el cruce de las vías 5 y 6 Tipo V-5 con la zona verde 1 (cruce 8) y en las vías 2 y 3 Tipo V-5 (cruce 9). Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos de 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, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos. Estas obras corresponden a carga local cuya construcción será obligación del propietario y/o urbanizador responsable.

Así mismo, en los cruces de vallados primarios con la malla vial arterial se deben plantear los siguientes pasos de fauna en Intersección de la Avenida Las Villas - Avenida San Antonio; Intersección Avenida San Antonio - Vía 1; Intersección Avenida San Antonio - Vía 10; Intersección Avenida Boyacá - Avenida San Antonio; Intersección Avenida Tibabita - Avenida Las Villas; Avenida Boyacá a la altura de la Unidad de Gestión 4; Avenida Boyacá en el borde noroccidental; Avenida Tibabita a la altura de la Vía 11.

La ejecución de los pasos de fauna requeridos sobre carga general corresponde al fideicomiso Ciudad Lagos de Torca. Para los pasos de fauna requeridos en la Avenida San Antonio el responsable es el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Los pasos de fauna requeridos sobre las vías locales Vía 1 y Vía 10 del Plan Parcial están a cargo del propietario y/o urbanizador responsable.

Artículo 10º.- LINEAMIENTOS PARA LOS LAGOS DE GOLF DEL CLUB LOS BÚHOS Y SU RONDA HIDRÁULICA. Los Lagos de Golf del Club los Búhos y su Ronda Hidráulica, localizados en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se identifican en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y se encuentran definidos en el Plano n.º 4 “*Suelo de Protección / Estructura Ecológica Principal*” del Decreto Distrital 088 de 2017.

Los Lagos de Golf del Club Los Búhos y sus rondas hidráulicas se manejarán bajo los lineamientos que se indican en el artículo 19 “Lineamientos para el manejo de los Lagos de Golf y sus Rondas Hidráulicas” del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se ejecutarán en la aplicación de las actuaciones urbanísticas por las que se desarrollen los predios en los que estos cuerpos se ubican.

El área de la Ronda Hidráulica de los Lagos Los Búhos que se localiza en el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

COMPONENTE	ÁREA m2
Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos (R.H.1)	1.335,1
Ronda Hidráulica Lagos Los Búhos (R.H.2)	733,47
Total	2.068,57

Parágrafo. - Se mantiene la ronda de protección hidráulica de treinta (30) metros sobre los Lagos del Club Los Búhos, en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 088 de 2017. La delimitación de la misma se encuentra establecida en el Anexo No. 2 “*Cartera de coordenadas*” del Decreto Distrital No. 088 de 2017, y no se podrá cuantificar como parte del espacio público efectivo ni como cesiones públicas.

Artículo 11º.- CONECTIVIDAD ECOLÓGICA ENTRE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. El Plan Parcial No. 2 “*El Carmen*” asegura la conectividad ecológica a través de los siguientes elementos de la estructura ecológica principal y del espacio público:

- 11.1. Rondas hidráulicas de los Lagos del Club Los Búhos.
- 11.2. Parques lineales de las Avenidas Boyacá, Las Villas y Tibabítá.
- 11.3. Parque zonal n.º 1.
- 11.4. Controles ambientales.
- 11.5. Alamedas peatonales.

11.6. Zonas Verdes.

11.7. Cesiones de Espacio Público.

Artículo 12º.- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGO. Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER en el Concepto Técnico n.º CT-8171 del 13 de junio de 2017, para el área de planificación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” establece lo siguiente: “(...) *con pendiente entre suave a abrupta (3° a 25°) se asigna una condición de **Amenaza Media** por movimientos en masa, dadas las características geológicas y geomorfológicas presentes en la ladera, así como la presencia de movimientos en masa cercanos al área evaluada, que por la homogeneidad de los materiales que la conforman y la característica de pendiente estructural, puedan verse favorecidos. El área restante del polígono que conforma el Plan Parcial No. 2 no presenta cobertura de amenaza por inundación ni por movimientos en masa (...)*”.

Para el área que presenta amenaza media por movimientos en masa y que está localizada en el costado occidental de la Unidad de Actuación Urbanística/Unidad de Gestión 4 (UAU/UG 4) del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, en proximidad al Cerro de la Conejera, se exige un aislamiento de 16 metros al interior del área útil de las manzanas 14 y 15 conectado con la zona verde adicional 1 (Z.V.A.1) ubicada contra la manzana 16, y con la zona verde adicional (Z.V.A.2), cuyo cerramiento en caso de darse tendrá que localizarse en el límite interior del aislamiento hacia las construcciones, tal como se indica en el plano 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” del presente decreto. El aislamiento exigido está orientado a restringir la construcción de áreas vendibles sobre el mismo y junto a él únicamente se podrán ubicar cesiones de Equipamiento Comunal Público.

Parágrafo. - Para la solicitud de las licencias de urbanización en la zona con amenaza media por movimientos en masa, se debe anexar el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para el futuro desarrollo, que incluya el diseño de las medidas de mitigación que garanticen su estabilidad, los cuales deben elaborarse siguiendo los términos de referencia emitidos por el IDIGER, actualmente contenidos en la Resolución 227 de 2006, modificada parcialmente por la Resolución 110 de 2014, de conformidad con el Decreto 1807 de 2014.

CAPITULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 13º.- SISTEMA DE MOVILIDAD. El Sistema de Movilidad del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” 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 n.ºs 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 2 de 3 “*Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales*”.

Artículo 14º.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Conforme 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 principal y complementaria que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” son:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Boyacá (Con estación de Transmilenio)	V-1	69	Límite sur del Plan Parcial No. 6	Hasta la Avenida San Antonio
Avenida Tibabitá	V-3	30	Avenida de Las Villas	Avenida Boyacá
Avenida de Las Villas	V-3	30	Avenida Tibabitá	Avenida San Antonio
Intersección de la Avenida San Antonio con la Avenida Las Villas (Nota)	V-3	30	N.A.	N.A.

Nota: El trazado vial denominado Av. San Antonio -Tramo 1 con un área de 4.443,40 m2 que forma parte de la intersección de la Avenida San Antonio con la Avenida Las Villas, se encuentra señalado en los Planos n.ºs 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 2 de 3 “*Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” y corresponde a suelo no objeto de reparto que está en cabeza del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

Parágrafo 1º.- Las vías Tipo V-1 y V-3 señaladas en el presente artículo y en el plano n.º 2 de 3 “*Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados.

En cumplimiento de los perfiles señalados en los Planos n.º 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, este último plano sustituido según se indica en el artículo 1 del Decreto Distrital 417 de 2019, la franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de la Avenida Boyacá (V-1 de 69 metros) y de 1 metro de ancho en ambos costados en las Avenidas Tibabitá (V-3 de 30 metros) y Las Villas (V-3 de 30 metros).

Parágrafo 2º.- De conformidad con el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 417 de 2019, el suelo, los diseños, obras y financiamiento de la vía denominada Avenida San Antonio, se encuentran excluidos del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del POZ Norte Ciudad Lagos de Torca. Su ejecución está a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, entidad que deberá adquirir las áreas de dicha vía, incluidas en el ámbito de delimitación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”.

Parágrafo 3º.- Las obras del paso peatonal seguro o el elemento que defina la Secretaría Distrital de Movilidad, señalado en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” a desarrollarse sobre la Avenida Boyacá por parte del Fideicomiso Lagos de Torca, deberá garantizar la conectividad entre la Zona de cesión “Z.V. 3” y el “Parque Zonal n.º 1 “*El Carmen*”.

La definición del elemento que garantice la correcta implementación de este paso peatonal, será el que determine la Secretaría Distrital de Movilidad dentro del estudio de tránsito que se apruebe para el tramo de la Avenida Boyacá ubicado en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”.

En todo caso, el costo del paso peatonal que se defina o el elemento que defina la Secretaría Distrital de Movilidad, será asumido en su totalidad por el fideicomiso.

Parágrafo 4º.- Conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017, particularmente sus artículos 42, 43, 147 y 168, el Fideicomiso Lagos de Torca realizará los diseños definitivos y la ejecución de las vías de Malla Vial Arterial, las cuales pueden incluir o no los carriles de aceleración y desaceleración a ubicarse sobre malla vial arterial que intercepte la malla vial local. La necesidad de tales carriles de aceleración y desaceleración corresponderá a lo que señalen los estudios definitivos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM en el estudio de tránsito.

Parágrafo 5º.- Los diseños definitivos de las vías de malla vial arterial y sus componentes deberán incluir las acciones de mitigación y manejo de tráfico, requeridas para la adecuada operación de estas y su interacción con la malla vial local del Plan Parcial. La ejecución de estas medidas dentro del área de reserva vial de malla vial arterial será responsabilidad del Fideicomiso Lagos de Torca.

Parágrafo 6º.- Las “*Fichas de Movilidad*” presentadas por parte del promotor y que sustentaron el análisis de movilidad para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, en especial, las propuestas de mitigación por escenarios hacen parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 7º.- El análisis de movilidad no exime de la presentación y aprobación del estudio de tránsito al que están obligados los usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana que se implanten a futuro en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”.

Parágrafo 8º.- La propuesta de señalización definitiva al interior del Plan Parcial deberá presentarse por parte del promotor para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM y también debe garantizar su implementación previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

Parágrafo 9º.- 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 10º.- 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 15º.- UNIDAD FUNCIONAL DEL PLAN PARCIAL N.º 2 “EL CARMEN”. Para la ejecución de las obras de carga general del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” tendrá una Unidad Funcional definida en los siguientes términos:

15.1 La Unidad Funcional para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, plantea la construcción de la Avenida Boyacá entre la Avenida El Polo y la Avenida San Antonio.

15.2. El punto de conexión de la Unidad Funcional con la red matriz de acueducto de infraestructura existente se propone con la válvula ubicada en la Autopista Norte con Avenida Tibabítá alimentada por la red matriz construida actualmente denominada TIBITOC CASABLANCA y construcción de la línea Avenida Tibabítá de 24 pulgadas, según factibilidad de servicios número S-2017-077935 y diseños conceptuales presentados a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

15.3. Se generará el punto de Conexión de la Unidad Funcional con Alcantarillado Pluvial a través del Colector que resulte de los diseños de la Av. Boyacá que se adelantan actualmente, este colector entregará en el Humedal Torca. De acuerdo al concepto S-2018-375815 de EAAB, “*El drenaje sanitario del PP se proyecta entregar en su totalidad al interceptor Boyacá Oriental a través de dos entradas localizadas a la altura de la Calle 183 por Av. Boyacá y Calle 183 por Av. Villas*” dicho interceptor entrega al interceptor Río Bogotá a la altura de la Avenida Polo con Autopista Norte costado occidental.

No obstante lo anterior, la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” 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 5º “*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 la modificación de la Unidad Funcional implica cambios en la propuesta urbana y/o en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos para el plan parcial, el propietario y/o urbanizador, deberá adelantar el trámite de modificación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.

En todo caso para la habilitación de la Unidad Funcional del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Parágrafo 1º.- Las condiciones de accesibilidad a través de la malla vial arterial y prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, están sujetas a la ejecución de la respectiva Unidad Funcional aprobada por el Comité Fiduciario Lagos de Torca.

Parágrafo 2º.- El propietario y/o urbanizador del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” deberá efectuar el procedimiento de formulación y aprobación de la Unidad Funcional ante el Fideicomiso Lagos de Torca, conforme al análisis de movilidad y viabilidad otorgado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación. Sólo una vez expedida la certificación de aprobación de la Unidad Funcional, se podrá presentar la solicitud por parte del Fideicomiso Lagos

de Torca de certificación del punto de equilibrio de la Unidad Funcional ante la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo 3º.- Para la expedición de la licencia de urbanización del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, se deberá realizar el procedimiento descrito en el artículo 170 del Decreto 088 de 2018 y sus modificaciones.

Parágrafo 4º.- El Fideicomiso deberá construir las obras de carga general de la Unidad Funcional aprobada para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, correspondientes a las vías señaladas en el numeral 15.1 del presente artículo.

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, las cuales constituyen igualmente una carga general.

Para acreditar la entrada en operación de las obras de infraestructura vial y redes de acueducto y alcantarillado de carga general, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá contar con el acta de recibo de las obras expedida por el interventor contratado por aquel. 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 5º.- Según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto 088 de 2017, dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, el Fideicomiso Lagos de Torca deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación la certificación del Punto de Equilibrio de la Unidad Funcional del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”.

Artículo 16º.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL. Al interior del ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se proponen dieciocho (18) vías locales. Su trazado y perfiles se encuentran identificados en los planos n.ºs 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 2 de 3 “*Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales*”, los cuales se definen a continuación:

NOMBRE VIA	CLASIFICACIÓN	ANCHO (M)
Vía Local 1	V-5	29.00
Vía Local 2	V-5	29.00
Vía Local 3	V-5	29.00
Vía Local 4	V-5	29.00
Vía Local 5	V-5	57,6 (incluye separador – Z.V. de 30 mts)
Vía Local 6		
Vía Local 7		
Vía Local 8		

Vía Local 9		
Vía Local 10	V-6 Opción 1	22.00
Vía Local 11	V-5	29.00
Vía Local 12	V-5	29.00
Vía Local 13	V-5	29.00
Vía Local 14	V-6 Opción 1	22.00
Vía Local 15 (Incluye Vallado en separador de 681,23 m2)	V-5	29.00
Vía Local 16 (V-5)	V-5	29.00
Vía Local 17 (V-5)	V-5	29.00
Vía Local 18 (Incluye vallado en separador de 253,02 m2 + 1437,81 m2)	Perfil Vial Atípico	18.8 (En el ámbito del Plan Parcial)
		11.2 (Fuera del ámbito del plan Parcial)

Parágrafo 1º.- Los accesos vehiculares y peatonales se deben plantear garantizando la continuidad del nivel del andén y deben tratarse 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 2º.- El diseño del acceso vehicular a las manzanas útiles del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” debe cumplir con los lineamientos establecidos en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

El detalle de la geometría de los accesos vehiculares, así como su localización sobre el frente de la manzana, deberán ser precisados en las licencias de urbanización que se tramiten en desarrollo del Plan Parcial. Igualmente se podrán generar accesos adicionales para permitir el ingreso a cada uno de los proyectos sometidos a propiedad horizontal que se generen en cada manzana o lote resultante del proceso de subdivisión.

Cuando estas precisiones difieran de lo señalado en el DTS respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del plan parcial, requerirán el visto bueno de la Secretaría Distrital de Movilidad, sin necesidad de ajustes o modificación del Plan Parcial.

Parágrafo 3º.- El perfil vial atípico de la Vía Local 18 se ubica en el costado sur occidental del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”. El trazado de este perfil vial atípico cuenta con un área al interior del plan

parcial que va desde el costado occidental de la Avenida Boyacá hasta la Vía Local 15 y con un área fuera del plan parcial (carga local fuera del plan parcial) cuyo trazado corresponde a la vía Calle 183 (antes Diagonal 184), el cual hace parte de la urbanización San José de Bavaria, que va desde el occidente de la Avenida Boyacá hasta el límite occidental del perfil identificado en el plano urbanístico S32/4-10 de la Urbanización “San José Sectores 1 a 4”.

Este perfil vial se encuentra en los planos n.º 1 de 3 “Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General” y 2 de 3 “Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales” y es denominado “perfil vial atípico”, porque difiere de los perfiles viales definidos en los planos 18, 19 y 20 del Decreto Distrital 088 de 2017, este último plano sustituido por el artículo 1 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Esta vía local 18 genera acceso a la Supermanzana 1- SMZ 1 (Uso Múltiple), a la Manzana 13 – MZ 13 (Dotacional Privado) y a la UAU/UG 4. Su ejecución es necesaria como parte de las acciones de mitigación del urbanismo y deberá ser ejecutada por el propietario y/o urbanizador responsable previo a la entrada en uso de la SMZ 1. El costo de dicha obligación le corresponde a todas las Unidades de Actuación Urbanística/Unidades de Gestión, según la metodología planteada en el DTS el cual es parte integral del presente decreto, para efectos del Reparto de Cargas y Beneficios entre UAU/UG.

El/los propietario/s de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, podrán hacer uso de las diferentes modalidades de pago establecidas en la Ley, para efectos de acreditar el cumplimiento de esta obligación.

Parágrafo 4º.- Las vías locales 5 y 7 y sus pares viales 6, 8 y 9 constituyen una vía Tipo V-5 con separador de ancho variable, en cumplimiento de las franjas mínimas señaladas para esta tipología vial en el plano 20 del Decreto Distrital 088 del 2017, sustituido por el artículo 1 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Parágrafo 5º.- 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.

Las obras a ejecutar en el segmento del perfil vial que se localiza fuera del ámbito del Plan Parcial, cuyo suelo ya hace parte del espacio público del Distrito en cabeza del DADEP, serán ejecutadas de conformidad con lo dispuesto por el numeral 9 del Manual de Intervención de Urbanizadores y/o Terceros adoptado por la Resolución No. 15 de 2019 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Lo anterior en la medida que, en los términos de dicho manual, estas obras corresponden a “*proyectos de infraestructura vial y de espacio público en el Distrito Capital*” que se desarrollan en el espacio público existente, y que se encuentran contenidos en instrumentos de planeación, como lo es el presente Plan Parcial. Su ejecución deberá ser aprobada por el IDU mediante acto administrativo que se expedirá una vez presentados todos los requisitos y agotados todos los trámites señalados en el numeral 9.3 del mencionado Manual.

Parágrafo 6º.- En el límite del costado oriental del plan parcial, el desarrollador deberá garantizar el empalme entre el urbanismo del plan parcial y el perfil vial existente en las urbanizaciones “Predio “San Pedro” Lote 2” y “Vilanova II” denominadas “Urbanización San Pedro” y “Urbanización Vilanova” para la Calle 187. El perfil vial, relacionado a los polígonos de la Vía 16 Tipo V-5 y Vía 17 Tipo V-5 incluyen todos los componentes como andenes, calzadas y separador.

El tramo que se encuentra al interior del Plan Parcial se deberá construir de acuerdo con lo señalado en la propuesta urbanística contenida en el Plano n.º 1 de 3 “Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas, General”, que para el efecto se denomina Vía local 16 y Vía local 17 – Tipo V-5.

Parágrafo 7º.- El desarrollador deberá ejecutar las bocacalles de las vías locales Vía Local 1 Tipo V-5 y Vía Local 10 Tipo V-6 del plan parcial que conectan con el costado norte de la Avenida San Antonio localizadas fuera del ámbito del plan parcial, para lo cual el urbanizador deberá adelantar los trámites correspondientes ante el IDU.

Adicionalmente, deberá ejecutar las bocacalles de la Vía Local 18 del plan parcial en su intersección con la Transversal 71 (hoy Carrera 78) y la Transversal 68 (hoy Carrera 76), indicadas en el plano S32_4-10 del Urbanismo de San José de Bavaria. Estas bocacalles corresponden a carga local fuera del plan parcial, cuya ejecución estará a cargo del propietario y/o urbanizador responsable.

Parágrafo 8º.- La Vía Local 11 localizada en la Unidad de Gestión 1, se ubica junto a la delimitación del Plan Parcial n.º 3 definido en el Plano n.º 13 de 21 “Delimitación de Planes Parciales” del Decreto Distrital 088 de 2017 y su trazado se ajusta a la condición del numeral 1.1. del artículo 119 respecto a incluir la totalidad de la sección vehicular y únicamente la sección peatonal del costado del plan parcial, esto, por colindar con predios no desarrollados que no hacen parte del ámbito del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”.

Artículo 17º.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. En aplicación de lo dispuesto por el artículo 34 del Decreto Distrital 088 de 2017, la vía de la malla vial arterial contenida en el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” definida como corredor troncal especializado para el Sistema de Transmilenio corresponde a la Avenida Boyacá.

Parágrafo. - El perfil de la Avenida Boyacá 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.

Sobre la Avenida Boyacá se desarrollará un paso peatonal seguro el cual se encuentra identificado en el plano n.º 1 de 3 “Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General”, y deberá ser ejecutado por el Fideicomiso Lagos de Torca, y su diseño y ejecución se deberá armonizar con los diseños de la misma avenida. .

Artículo 18º.- ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLORRUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para biciusuarios contempladas en el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” están definidas en el Plano n.º 2 de 3 “Componentes Urbanos – Perfiles Viales” conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

SUBCAPITULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 19º.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos 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 20º.- 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 SDP	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2017-42831	02/08/2017	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB.
1-2017-56210	05/10/2017	
1-2019-36372	30/05/2019	
1-2019-45380	08/07/2019	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2017-52533	18/09/2017	
1-2019-38746	10/06/2019	Codensa S.A. E.S.P.
1-2017-55900	04/10/2017	
1-2017-51173	12/09/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB.
1-2017-42831	02/08/2017	Limpieza Metropolitana S.A. E.S.P –LIME

Parágrafo 1º.- 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 2º.- Si como consecuencia de los diseños definitivos en materia de servicios públicos domiciliarios realizados por el Fideicomiso Lagos de Torca, se modifican las condiciones señaladas en el presente artículo, el proyecto deberá ajustarse a esas condiciones en el marco de las licencias de urbanización respectivas.

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

Parágrafo 3º.- Para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, E. S. P. expidió el concepto técnico S-2019-194541 del 5 de julio de 2019, en el que precisa que para el plan parcial se proyectan 14.901 viviendas. El total de viviendas proyectadas será distribuido de forma proporcional entre las unidades de actuación y/o gestión en función del porcentaje de participación del área útil destinada al uso de vivienda, incluyendo el porcentaje de vivienda de las manzanas mixtas.

Parágrafo 4º.- 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, el cual deberá ser tramitado ante la autoridad ambiental competente de acuerdo a 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 21º.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de La Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*”, se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para conformar los parques lineales, zonas verdes, alamedas y cesiones de espacio público adicionales.

ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS					
ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL P.P No. 2 EL CARMEN
	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²
Zona Verde 1 (Z.V. 1)	14.433,02	-	-	-	14.433,02
Zona Verde 2 (Z.V. 2)	-	-	5.385,80	-	5.385,80
Zona Verde 4 (Z.V. 4) (Incluye Vallado de 137,24 m2)	-	-	-	3.280,84	3.280,84

ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS					
ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL P.P No. 2 EL CARMEN
	Área m ²	Área m ²	Área m ²	Área m ²	Área m ²
Parque lineal 1 (P.L. 1)	5.125,02	-	-	-	5.125,02
Parque lineal 2 (P.L. 2)	773,19	-	-	-	773,19
Parque lineal 3 (P.L. 3)	-	-	18,46	-	18,46
Parque lineal 4 (P.L. 4)	-	-	802,97	-	802,97
Parque lineal 5 (P.L. 5)	-	-	4.059,79	-	4.059,79
Parque lineal 6 (P.L. 6)	4.336,91	-	-	-	4.336,91
Parque lineal 7 (P.L. 7)	-	-	-	2.702,41	2.702,41
Cesión Mínima del 50%	24.668,14	-	10.267,02	5.983,25	40.918,41
Zona Verde 3 (Z.V. 3) (Incluye Vallado de 975,55)	-	1.413,16	-	3.130,58	4.543,74
Zona Verde 5 (Z.V. 5) (Incluye Vallado de 1.792,24 m2)	13.723,56	-	-	-	13.723,56
Alameda 1	3.403,98	-	-	-	3.403,98

ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS					
ITEM	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL P.P No. 2 EL CARMEN
	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²	Área m²
Alameda 2	2.724,24	-	-	-	2.724,24
Alameda 3	2.207,56	-	-	-	2.207,56
Alameda 4	2.142,80	-	-	-	2.142,80
Alameda 5	2.052,79	-	-	-	2.052,79
Alameda 6	2.838,33	-	-	-	2.838,33
Alameda 7	2.306,51	-	-	-	2.306,51
Alameda 8	2.739,63	-	-	-	2.739,63
Cesión del 50% restante	34.139,40	1.413,16	-	3.130,58	38.683,14
Total	58.807,54	1.413,16	10.267,02	9.113,83	79.601,55
Zona Verde Adicional 1 (Incluye Vallado de 171,85 m2)	-	-	-	2.628,07	2.628,07
Zona Verde Adicional 2	-	-	-	243,72	243,72
Cesión de Espacio Público 1 (Vallado)	-	-	-	296,67	296,67
Cesiones Públicas Adicionales al 17%	-	-	-	3.168,46	3.168,46
Total	58.807,54	1.413,16	10.267,02	12.282,29	82.770,01

Nota 1: El Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” da cumplimiento a la cesión pública obligatoria del 17% para parques establecida en el artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto Distrital 417 de 2019 de la siguiente manera:

Las Unidades de Actuación o Unidades de Gestión 1, 3 y 4 dan cumplimiento a la cesión del 17% para parques así:

	UAU/UG 1, 3 Y 4	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES UAU/UG 1, 3 Y 4	452.405,52	100%
Cesión Parques Públicos Exigidos	76.908,94	17,00%
Cesión Parques Públicos Propuestos UAU/UG 1, 3 Y 4	78.188,39	17,28%

Nota 2: Por su parte el Dotacional Privado correspondiente a la UAU/UG 2 da cumplimiento a la cesión del 8% para parques de la siguiente manera:

	Dotacional Privado – UAU/UG 2	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES Dotacional Privado – UAU/UG 2	17.664,46	100%
Cesión Parques Públicos Exigidos	1.413,16	8,00%
Cesión Parques Públicos Propuestos	1.413,16	8,00%

Artículo 22º.-ESPACIO PÚBLICO EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL n.º 2 “El Carmen”:

A continuación, se presenta la relación de los metros cuadrados de espacio público total por habitante en el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”:

Número de habitantes Estimado en el PP	Cesiones urbanísticas parques (m²)	Cesiones Adicionales (m²)	Total Cesiones de espacio público (m²)	Relación de Espacio Público Total por habitante (m²)
47.683	79.601,55	3.168,46	82.770,01	1,74

El Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” cumple con el porcentaje de cesiones obligatorias para parques y zonas verdes con las que se contribuye al estándar de espacio público por habitante requerido para la totalidad del proyecto POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Artículo 23º.- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

23.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, 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 adoptada mediante el Decreto Distrital 542 de 2015, o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

23.2. 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 o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

23.3. 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 establecidos en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018 y de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 del 2007, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, 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.

23.4. 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 propietario y/o urbanizador responsable.

23.5. La ejecución de obras de infraestructura relacionadas con el espacio público construido para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, 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.

23.6. El Plan Parcial deberá incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997, “*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*”, en el Decreto Nacional 1538 de 2005 “*Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361*”, en la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, en las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, en el Capítulo 4 – “*Accesibilidad Al Medio Físico*” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 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.

Artículo 24º.- ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” 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 Reglamentario 1538 de 2005, en la Ley 1618 de 2013, en las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC 4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y en el Capítulo 4 – “*Accesibilidad Al Medio Físico*” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 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 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

SUBCAPÍTULO IV

DECISIONES DE ORDENAMIENTO PARA EL PARQUE ZONAL n.º 1

Artículo 25º.- NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL n.º 1 “EL CARMEN”. Se establecen las siguientes normas específicas para el Parque Zonal n.º 1 del Plan Parcial “*El Carmen*”:

Los parques lineales y las zonas verdes de cesión que conforman el Plan Director del Parque Zonal n.º 1 El Carmen del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, se identifican en los planos 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 3 de 3 “*Plano Parque Zonal n.º 1. “El Carmen*”, que hace parte integral del presente decreto y corresponde a las siguientes áreas:

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO QUE HACEN PARTE DEL PLAN DIRECTOR	AREA (m²)
Zona Verde 1 (Z.V. 1)	14.433,02
Zona Verde 2 (Z.V. 2)	5.385,80
Zona Verde 4 (Z.V. 4)	3.280,84
Zona Verde 5 (Z.V. 5)	13.723,56
Parque lineal 4 (P.L. 4)	802,97
Parque lineal 6 (P.L. 6)	4.336,91
Parque lineal 7 (P.L. 7)	2.702,41
Total	44.665,51

25.1. Vocación. El Parque Zonal n.º 1 del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” pertenece a la red general de parques para el Distrito Capital. Tiene una vocación mixta o combinada dado que el 7% del área está destinada a la recreación activa, permitiendo la especialización de usos y configurando áreas verdes o áreas duras arborizadas aptas para el desarrollo de la recreación pasiva.

25.2. Usos principales, complementarios y prohibidos.

25.2.1. Usos Principales. Los usos principales del Parque Zonal n.º 1 “*El Carmen*” están asociados a la vocación descrita en el numeral anterior y se encuentran incorporados en los siguientes componentes espaciales:

Deportivo (D): Este componente busca ofrecer escenarios reglados para realizar actividades deportivas entre las cuales, de acuerdo con la vocación, se recomiendan: Fútbol, Fútbol, Baloncesto, Balonmano, Voleibol. La localización de este componente se encuentra especialmente en el sector norte del parque.

Componente Juegos (J): se contemplan zonas para juegos infantiles accesibles e incluyentes y zonas de ejercicios para diferentes grupos poblacionales. Dichas zonas se localizarán en forma contigua a las circulaciones principales, y se deben implantar aisladas entre sí de acuerdo con el respectivo grupo poblacional.

Plazoleta (P): El sistema de plazoletas propuestas para el Parque Zonal n.º 1 El Carmen. Permite la demarcación de accesos y la articulación del parque con el espacio público del entorno. Adicionalmente acompaña las actividades relacionadas con el componente deportivo.

Componente Ecológico (E): Este componente está compuesto por zonas verdes arborizadas, con cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales. Las actividades ecológicas deberán desarrollarse hacia la parte noroccidental del Plan Parcial en colindancia con el Club Lagos los Búhos y el Cerro de la Conejera, con el fin de dar continuidad ambiental y paisajística. Para el diseño y manejo específico de este componente dentro del parque, se deberán cumplir las observaciones y lineamientos que emita la autoridad ambiental.

Componente Multifunción (M): Este componente busca ofrecer espacios destinados a actividades de recreación pasiva no programada, debe ser empujado y libre de amoblamiento. En caso de ser necesario, este espacio deberá servir como Punto de Reunión o Atención Inmediata en caso de Emergencia. En la propuesta se establecen áreas con esta función contiguas a las zonas deportivas y a las zonas de juegos.

25.2.2. Usos Complementarios. Los usos complementarios están definidos por los servicios auxiliares (SA) que consisten en dotaciones que cualifican y brindan mayor comodidad a los usuarios del espacio recreativo, pueden ser servicios públicos o espacios que por su versatilidad acogen diferentes tipos de actividades tales como vestidores, baños, duchas, administración,

cafetería, puntos de lectura así como cualquiera de los módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso deportivo y recreativo.

25.3. Volumetría de las construcciones. La altura de las edificaciones previstas en el marco de servicios auxiliares será la resultante y necesaria para el correcto funcionamiento de los usos, en aplicación de los índices de construcción y ocupación establecidos en la presente reglamentación.

Los porcentajes de distribución de los usos y manejo de superficies, así como los índices de construcción y ocupación se calculan frente al área total del Parque Zonal n.º 1 El Carmen, señalada en el artículo 37 del presente Decreto y podrán ser precisados conforme al globo final resultante del proceso de licenciamiento.

25.3.1. Áreas e Índices de Ocupación y Construcción.

PARQUE ZONAL No 1 EL CARMEN - PLAN PARCIAL No. 2 EL CARMEN												
AREA TOTAL M2												44.665,51
% DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS		MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACIÓN						EDIFICABILIDAD		CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS		
		% SUPERFICIE VERDE NATURAL (min)			% SUPERFICIE DURA (máx)			IO máx.	IC máx.	MIN. PARA BICICLETAS De acuerdo con el análisis de movilidad	MIN. PARA MOTOS De acuerdo con el análisis de movilidad	MIN. PARA VEHICULOS VISITANTES (según el anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004)
		C3 min	C2 máx	TOTAL %	C1 min	C0 máx	TOTAL %					
RECREACIÓN ACTIVA	7%	0%	5%	75 %	0 %	2%	25 %	0,001	0,001	11	1	22
Componente deportivo	7%	0%	5%		0 %	2%						
RECREACIÓN PASIVA	77%	30 %	40 %		0 %	7%						
Componente multifunción	40%	0%	40 %		0 %	0%						

PARQUE ZONAL No 1 EL CARMEN - PLAN PARCIAL No. 2 EL CARMEN												
AREA TOTAL M2												44.665,51
% DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS		MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACIÓN						EDIFICABILIDAD		CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS		
		% SUPERFICIE VERDE NATURAL (min)			% SUPERFICIE DURA (máx)			IO máx.	IC máx.	MIN. PARA BICICLETAS De acuerdo con el análisis de movilidad	MIN. PARA MOTOS De acuerdo con el análisis de movilidad	MIN. PARA VEHICULOS VISITANTES (según el anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004)
		C3 min	C2 máx	TOTAL %	C1 min	C0 máx	TOTAL %					
Componente plazoleta	4%	0%	0%		0%	4%						
Componente juegos	3%	0%	0%		0%	3%						
Componente ecológico	30%	30%	0%		0%	0%						
SERVICIOS AUXILIARES	1%	0%	0%		0%	1%						
Circulaciones peatonales ciclo rutas y estacionamientos	15%	0%	0%		5%	10%						
TOTAL	100%	30%	45%		5%	20%						
*C3 (min)	Cobertura arbórea agrupada en masa o lineal con roce de copas, acompañada de cobertura arbustiva y ubicada sobre césped o cubresuelos											
*C2 (máx)	Césped sin cobertura arbórea o con cobertura arbórea dispersa											
*C1 (min)	Superficies permeables artificiales sin cobertura arbórea o con cobertura arbórea dispersa en alcorques o materas											
*C0 (máx)	Superficies impermeables											
*IO (máx)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.											

PARQUE ZONAL No 1 EL CARMEN - PLAN PARCIAL No. 2 EL CARMEN											
AREA TOTAL M2											44.665,51
% DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS	MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACIÓN						EDIFICABILIDAD		CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS		
	% SUPERFICIE VERDE NATURAL (min)			% SUPERFICIE DURA (máx)			IO máx.	IC máx.	MIN. PARA BICICLETAS De acuerdo con el análisis de movilidad	MIN. PARA MOTOS De acuerdo con el análisis de movilidad	MIN. PARA VEHICULOS VISITANTES (según el anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004)
	C3 min	C2 máx	TOTAL %	C1 min	C0 máx	TOTAL %					
*IC (máx)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.										
Nota 1: Para el cálculo de los estacionamientos del Plan Director del parque zonal No. 1 del P.P. El Carmen se tomó como base la exigencia indicada en el anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT de Bogotá) que determina, para un parque de escala zonal, una exigencia de 1 cupo de estacionamiento por cada 2.000 m ² brutos de parque. El área bruta total del parque que se tomó para el cálculo de la exigencia de estacionamientos es 44.665,51 m ² .											
Nota 2: Para el cálculo de los estacionamientos de motos se tomó como base el análisis de movilidad que determinó 1 cupos de motocicletas.											
Nota 3: Para el cálculo de los estacionamientos de biciusuarios del Parque Zonal n.º1 El Carmen del Plan Parcial calculó una exigencia de 1 cupo por cada 2 cupos de estacionamientos exigidos por norma (11 cupos).											
Nota 4: El área correspondiente al Plan Director del Parque Zonal n.º1 El Carmen podrá ser precisada en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de las actualizaciones o correcciones de cabida y linderos, incorporaciones o actualización del plano topográfico de los predios que conforman el Plan Director.											

25.3.2. Manejo de alturas y aislamientos. Para el manejo de las alturas de las edificaciones correspondientes a los servicios auxiliares (SA) se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

25.3.2.1. La altura mínima libre entre placas de piso será de 2,20 metros.

25.3.2.2. Dependiendo del planteamiento del parque, el aislamiento entre edificaciones y contra predios vecinos, será la mitad de la altura total resultante.

25.3.2.3. Los volúmenes arquitectónicos necesarios para el desarrollo de los servicios auxiliares (SA) deberán incorporar acciones ecoeficientes que tiendan a la eficiencia energética y ambiental de los productos utilizados.

25.3.2.4. Si los servicios auxiliares corresponden a módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso deportivo y recreativo, no requieren licenciamiento.

25.3.3. Estacionamientos. Se plantean dos bolsillos de parqueo uno en la zona norte contiguo al componente deportivo (etapa 2 del Plan Director) y otro en la zona oriental del parque frente a la manzana 7 (etapa 1 del Plan Director) distribuyendo los cupos mínimos señalados en el cuadro de áreas del artículo 25.3.1 Áreas e Índices de Ocupación y Construcción de la presente reglamentación.

La localización de los ciclo-parqueaderos está prevista al interior de los dos bolsillos de parqueo.

La materialidad de las zonas de parqueo se encuentra clasificada como “superficie dura permeable”, dado que busca aportar a la permeabilidad y retención de las aguas lluvias por medio de la implementación de adoquín ecológico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.7.1.2. del Decreto Único Reglamentario 1079 del 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte”*, se deberá disponer de sitios de parqueo señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y debidamente demarcados para personas con condición de discapacidad, con las dimensiones internacionalmente adoptadas, en un porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado.

25.4. Cerramientos. El Parque Zonal n.º 1 “El Carmen”, no contempla ningún tipo de cerramiento exterior; no obstante, se pueden incorporar mallas de protección para garantizar el buen funcionamiento de las actividades recreo deportivas asociadas con los usos y las necesarias para facilitar el control y administración de cada componente espacial.

25.5. Iluminación. Se plantean cuatro niveles de iluminación en función de las zonas de actividad:

1. Iluminación perimetral: Postes de brazo doble propósito e iluminación difusa ubicada en los andenes perimetrales.

2. Iluminación en circulaciones interiores principales y secundarias: Postes de brazo sencillo ubicados en las esquinas de cada cruce de andén.

3. Iluminación de permanencia: Balas exteriores de piso de baja intensidad y luces cálidas.

4. Iluminación para escenarios deportivos: Postes de brazo sencillo, ubicados alrededor de las canchas deportivas.

25.6. Red de espacios públicos. La circulación peatonal del Parque Zonal n.º 1 El Carmen, se articula a través del componente peatonal de andenes de la malla vial propuesta para el plan parcial (Malla vial local y malla vial arterial), así como con la franja de circulación de las alamedas

propuestas. El Parque Zonal es el elemento articulador entre estos elementos de espacio público garantizando el uso y disfrute de las actividades deportivas y recreativas.

La circulación peatonal es permeable en la totalidad del área del proyecto, garantizando su conectividad con elementos de espacio público y de la Estructura Ecológica Principal ubicados en el entorno del proyecto.

25.7. Accesos. Aunque el Parque Zonal n.º 1 El Carmen es permeable y abierto se genera especial énfasis sobre los accesos en aquellos lugares donde se concentra la actividad. Estos espacios normalmente ocupados por plazas o zonas deportivas coinciden con pasos peatonales prioritarios o cruces de alamedas.

25.7.1. Accesos peatonales: Los accesos peatonales al Parque Zonal n.º 1 El Carmen, se configuran con pasos seguros y pompeyanos los cuales responden a los flujos de las diferentes dinámicas contempladas en el Plan Parcial a partir de elementos de conexión con la malla vial arterial de la ciudad, malla vial local, alamedas y parques lineales propuestos.

El paso peatonal seguro o elemento que garantizará la conectividad entre la Zona de cesión “ZV 3” y el Parque Zonal n.º 1 El Carmen, cuya ejecución corresponde al Fideicomiso Lagos de Torca, se deberá definir por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco del estudio de tránsito que presente el Fideicomiso para la Avenida Boyacá.

25.7.2. Accesos vehiculares: El Parque Zonal n.º 1 El Carmen cuenta con dos zonas de parqueo siendo los únicos accesos vehiculares al interior del Parque con el propósito de prolongar el recorrido vehicular desde cualquier posición al interior del Plan Parcial, y evitar congestión vial, el primer acceso se encuentra ubicado sobre la Vía Local 6 -V5, y el segundo sobre la Vía Local 11-V5.

25.7.3. Accesos para bici-usuarios El Parque Zonal n.º 1 El Carmen cuenta con accesos para bici-usuarios a lo largo de todo el parque, en los lugares donde se genera una conexión con las manzanas mediante pasos seguros y pompeyanos, esto permite establecer un circuito de tránsito, garantizando la continuidad del flujo peatonal y de ciclistas.

Adicionalmente existen dos accesos puntuales de bici-usuarios a las bolsas de parqueo establecidas para el parque.

Se debe dar cumplimiento a los artículos 14 y 18 de la Ley 1618 de 2013, en cuanto al acceso y accesibilidad al entorno físico, el espacio público, los bienes públicos, los lugares abiertos al público en zonas urbanas, para lo cual se dará efectivo cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad en escenarios deportivos, recreativos y culturales en la construcción o adecuación de las obras existentes o por realizar.

25.8. Circulaciones. Cada globo del parque está rodeado por un andén perimetral, ya sea porque responde al perfil propuesto del planteamiento urbanístico tipología V-5 o por el componente peatonal (andén) propio de la vía.

El andén perimetral integra cada globo de parque por medio de pasos seguros o pompeyanos y permite la accesibilidad desde cualquier punto del Plan Parcial, el sistema de circulaciones se clasifica en dos tipologías.

Las circulaciones principales rodean el parque central y definen las actividades que se encuentran al interior del parque. Las circulaciones secundarias permiten el acceso y el tránsito a través de las mismas.

Los ejes de conexión peatonal en sentido oriente – occidente son los de mayor predominancia dentro del Parque Zonal n.º 1 El Carmen indicando los recorridos jerárquicamente más importantes del parque y conectando los diferentes componentes espaciales del parque.

- Circulación peatonal perimetral: Rodea el parque y permite la conexión con los puntos de acceso y conectividad con el entorno.
- Circulación peatonal interior: Se encarga de repartir e integrar las actividades y diferentes usos al interior del parque.

Parágrafo 1º.- Las diferentes áreas que componen el Parque Zonal n.º 1 El Carmen deben ser accesibles para las personas con discapacidad de conformidad con lo previsto en la Ley 361 de 1997, adicionada por las Leyes 1083 de 2006 y 1287 de 2009, en sus Decretos reglamentarios, en el *“Manual de accesibilidad al medio físico y al transporte”* del Ministerio de Transporte, y en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2º.- En el Parque Zonal n.º 1 El Carmen se permite el acceso peatonal a la manzana MZ12 a través de la circulación peatonal del parque.

Parágrafo 3º.- El área correspondiente al Parque Zonal n.º 1 El Carmen podrá ser precisada en las licencias urbanísticas correspondientes, como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios que lo conforman.

Parágrafo 4º.- En todo caso, el promotor del Plan Parcial deberá incluir en el estudio de tránsito de la Avenida Boyacá, la construcción de un paso seguro peatonal o el elemento que conecte la Zona de cesión “ZV 3” y el “Parque Zonal n.º 1 *“El Carmen”*”, según determine la Secretaría Distrital de Movilidad en el estudio de tránsito.

Artículo 26º.- ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y DE GESTIÓN DEL PARQUE ZONAL n.º 1 EL CARMEN. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 4 de 1978, el artículo 8 del Acuerdo Distrital 19 de 1996 y el artículo 2 del Decreto Distrital 759 de 1998, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD – será directamente o a través de terceros, el encargado de la administración del Parque Zonal n.º 1 El Carmen.

Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos del Parque Zonal n.º 1 deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C,

contenido en la Resolución n.º 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 en 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.

Artículo 27º.- CRONOGRAMA DETALLADO DE EJECUCIÓN DEL PARQUE ZONAL n.º 1. El Parque Zonal n.º 1 El Carmen está compuesto por siete (7) zonas de cesión correspondientes a los Parques Lineales 4 - 6 y 7 y a las zonas verdes 1-2-4 y 5, que serán ejecutadas así:

La zona de cesión Z.V.1 se desarrolla en la etapa 1 del Plan Director, en donde se plantean actividades como, juegos, plazoletas y demás, conformando alamedas con ciclorrutas que permiten la conexión de toda la propuesta garantizando la continuidad del espacio público y del flujo peatonal, de igual forma en esta etapa se contempla la intersección entre el Parque Lineal CLDT y las vías locales 5, 6 y 10.

La zona de cesión Z.V. 5 y P.L. 6 se desarrollan en la etapa 2 del Plan Director, e incluye la zona deportiva y la Vía Local 11-V5, la cual se conecta con el Parque Lineal CLDT y con la Z.V 1.

Las zonas de cesión Z.V.4 y P.L. 7 se desarrollan en la etapa 4 del Plan Director y las zonas de cesión Z.V. 2 y P.L. 4 se desarrollan en la etapa 3 del Plan Director.

Estas etapas de desarrollo del Plan Director del Plan Parcial n.º 2 *“El Carmen”* se indican en el Documento Técnico de Soporte del Parque Zonal n.º 1. *“El Carmen”* que hace parte integral del presente Decreto y en el Plano n.º 3 de 3 *“Parque Zonal n.º 1 “El Carmen”* y se deberán demarcar en las correspondientes licencias de urbanización.

El proceso de escrituración y entrega de las zonas de cesión que conforman el Parque Zonal n.º 1 El Carmen, se realizará de acuerdo con el procedimiento definido en el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo. - En caso de requerirse el ajuste del cronograma de ejecución del Parque Zonal n.º 1 El Carmen, le corresponde al interesado adelantar los trámites señalados en el parágrafo 2 del artículo 10 del Decreto Distrital 134 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sin que sea necesario modificar el presente instrumento.

Artículo 28º.- DISPOSICIONES ESPECIALES. En el caso que las decisiones de ordenamiento definidas en este Subcapítulo requieran modificaciones y/o ajustes que no impliquen la modificación de la localización del Parque Zonal n.º 1 El Carmen, estos se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial que se adopta mediante el presente Decreto.

SUBCAPÍTULO V SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 29º.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” están señaladas en el Cuadro de Áreas y en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*”. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en (3) globos de terreno con un área de 39.221,85m².

El Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” da cumplimiento a la cesión pública obligatoria del 8% para equipamiento comunal público establecida en el artículo 111 del Decreto Distrital 088 de 2017 (Modificado por los Decretos Distritales 049, 425, 571 de 2018 y 417 de 2019) de la siguiente manera:

Las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1, 3 y 4 dan cumplimiento a la cesión del 8% para equipamiento comunal público así:

	UAU/UG 1, 3 Y 4	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES UAU/UG 1, 3 Y 4	452.405,52	100%
Cesión para Equipamientos Públicos Exigidos	36.192,44	8,00%
Cesión para Equipamientos Públicos Propuestos UAU/UG 1, 3 Y 4.	39.221,85	8,67%

Dado el déficit de Equipamientos en general y la necesidad de generación de estos servicios, en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP considera pertinente el desarrollo de nodos de equipamientos a través de los cuales varios sectores de la Administración Distrital puedan adelantar la gestión que conlleve a la implantación de sus equipamientos en dichas áreas. Lo anterior conforme a lo establecido en el concepto técnico SDP n.º 3-2017-16139 del 29 de septiembre de 2017.

En todo caso, el desarrollo de estos nodos dotacionales deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Parágrafo 1º.- La Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 se constituye como uso dotacional de permanencia y no tiene obligación de generar una cesión pública para equipamientos.

Parágrafo 2º.- Los usos dotacionales públicos desarrollados al interior del área destinada 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 de los equipamientos públicos del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” en el marco de la respectiva licencia de construcción se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 6 del Decreto Distrital 049 de 2018, y por el artículo 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación mínimas de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Parágrafo 3º.- Para la implantación de usos dotacionales públicos de escala urbana o metropolitana, se requiere por parte de 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 los 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 Compromiso de acciones dentro o fuera del área que contiene el Equipamiento Comunal Público.

Parágrafo 4º.- El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, se regula por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Equipamientos correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y demás normas aplicables en la materia.

Artículo 30º.- SEGREGACIÓN DEL USO DOTACIONAL. En atención a lo dispuesto en el artículo 83 del Decreto Distrital 088 de 2017, mediante la adopción del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se establecen las condiciones para la segregación del uso dotacional con condición de permanencia correspondiente al Seminario San Luis Beltrán, el cual pasa a conformar la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2, mientras que el área segregada del mismo pasa a conformar la Unidad de Gestión 4. Las condiciones para la segregación se encuentran contenidas en el Documento Técnico de Soporte - DTS del plan parcial, el cual forma parte integral del presente acto administrativo.

Parágrafo. - El área que mantiene el Uso Dotacional con condición de permanencia está señalada como la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*”.

El área segregada señalada en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” que corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 4, queda sometida al Tratamiento de Desarrollo y está sujeta a las disposiciones del presente decreto.

Artículo 31º.- 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 las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO

Artículo 32º.- ÁREA DE ACTIVIDAD. El presente Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, precisa los límites correspondientes a las áreas de actividad indicadas en el Plano n.º 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 tal sentido, el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, está localizado en Área Urbana Integral - Zona Residencial, Área Residencial – Zona Residencial Neta y en Área de actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos.

Artículo 33º.- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, de conformidad con lo contenido 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.º 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, son los siguientes:

a) Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta – Unidad de Actuación Urbanística/Unidad de Gestión 4

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.
Complementarios	Vecinal	Comercio	Locales con área de ventas de hasta 500 m² cada uno.	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.
		Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.
		Dotacional	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos.	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de hasta 2.000 m² de área de ventas.	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.
		Dotacional	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos.	Manzanas 14, 15 (Lotes 1 y 2) y 16.

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 vías Tipo V-5

b) Área Urbana Integral – Zona Residencial. – Unidad de Actuación Urbanística/Unidad de Gestión 1 y Unidad de Actuación Urbanística/Unidad de Gestión 3

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas/ Supermanzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar.	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lotes 1, 2 y 3)
Complementarios	Vecinal	Comercio	Actividad Económica limitada en Comercio. Locales con área de ventas de hasta 500 m2.	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lotes 1, 2, 3 y 4)
	Zonal		Venta de bienes y servicios complementarios. Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m² de área de ventas.	
	Vecinal	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lotes 1, 2, 3 y 4)
	Zonal		Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.	
	Urbana		Servicios de Parqueadero, Servicios de Comunicación, Masivos y Entretenimiento	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)
	Zonal	Servicios Empresariales	Servicios Financieros	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas/ Supermanzanas
				Supermanzana 2 (Lotes 1, 2, 3 y 4)
	Urbana		Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística.	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)
	Zonal	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Servicios de la Administración Pública.	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lotes 1, 2, 3 y 4)
	Vecinal	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lotes 1, 2, 3 y 4)
	Zonal	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Manzanas 1, 2, 3 (Lotes 1 y 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Lotes 1, 2 y 3) y 12, Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lotes 1, 2, 3 y 4)
Restringidos*	Urbana	Comercio	Venta de Bienes y Servicios Complementarios. Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de área de ventas.	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)
	Metropolit ana		Venta de bienes y servicios complementarios. Almacenes por departamentos y centros	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas/ Supermanzanas
			comerciales e hipermercados con más de 6.000 m ² de área de ventas.	
	Metropolitana	Servicios Empresariales	Servicios de Logística	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)
	Urbana	Servicios Urbanos Básicos	Servicios de la Administración Pública.	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)
	Urbana	Dotacional	Equipamientos Colectivos	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)
	Metropolitana	Servicios de Personales	Servicios de Parqueadero	Supermanzana 1 y Supermanzana 2 (Lote 4)

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 vías de la malla vial arterial.

c) Área de Actividad Dotacional – Zona de Equipamientos Colectivos. Unidad de Actuación Urbanística/Unidad de Gestión 2

Uso	Escala	Uso General	Uso Específico	Manzana
Principal	Metropolitana, /Urbana/Zonal/ Vecinal	Equipamientos Colectivos	Culto, Educativo, Cultural y Bienestar Social.	Manzana 13

Nota: Las actividades complementarias permitidas son aquellas que hacen parte integral del uso principal, están directamente relacionadas y son necesarias para el adecuado funcionamiento del Uso Dotacional previstas para el Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos, en el Cuadro Anexo No. 1 y el Cuadro Anexo n.º 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 1º.- La clasificación e identificación de los usos es la dispuesta en el Cuadro Anexo n.º 2: “Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo” del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT.

Parágrafo 2º.- Los usos dotacionales de escala zonal y vecinal permitidos en los cuadros de los literales a) y b) del presente artículo, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el respectivo Plan Maestro de Equipamientos y en el Decreto Distrital 120 de 2018 y/o la norma que lo modifique, complemente y sustituya.

Artículo 34º.- OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO, SERVICIOS Y/O DOTACIONALES. Son obligaciones para los usos de comercio, servicios y/o dotacionales las siguientes:

a) Las zonas con área de actividad Urbana Integral – Zona Residencial que para el caso del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, corresponden a la Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1 y 3, tienen 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, lo cual se cumple en el plan parcial con el área útil de la Supermanzana 1 de la UAU/UG 1, el Lote 4 de la Supermanzana 2 de la UAU/UG 3 y el área de obligación de comercio por manzana de la siguiente forma:

Área Útil Total de la UAU/UG1 y la UAU/UG 3 del Plan Parcial	Porcentaje mínimo exigido del uso de comercio, servicios y/o equipamientos	Área mínima exigida en usos de comercio, servicios y/o equipamientos
225.257,80	15%	33.788,67

b) Las zonas con área de actividad Residencial – Zona Residencial Neta que para el caso del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, corresponden a las Manzanas 14, 15 y 16 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 4, tienen permitida la presencia de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del sector normativo.

Área Bruta de la UAU/UG 4 del Plan Parcial	Porcentaje máximo permitido de comercio	Área máxima exigida en comercio
96.287,34	5,0%	4.814,37

De conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017, las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario, tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos 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 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal, tal como se indica a continuación:

UAU/UG	Manzana	Área útil manzana	Producto inmobiliari o	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales sobre área útil de la manzana (Ver Nota)	Obligación comercio, servicios y/o equipamien tos dotacionales en área útil
		M2		%	M2
UAU/UG 1	MZ 1 Vivienda VIP	11.651,16	Vivienda VIP	3%	349,53
UAU/UG 1	MZ 2 Vivienda VIS	9.594,29	Vivienda VIS	5%	479,71
UAU/UG 1	MZ 3 Vivienda VIS/VIP		VIS/VIP		
	Lote 1 Vivienda VIS	6.630,71	Vivienda VIS	5%	331,54
	Lote 2 Vivienda VIP	4.743,40	Vivienda VIP	3%	142,30
UAU/UG 1	MZ 4 Vivienda VIP	15.822,75	Vivienda VIP	3%	474,68
UAU/UG 1	MZ 5 Vivienda VIS	15.992,31	Vivienda VIS	5%	799,62
UAU/UG 1	MZ 6 Vivienda	15.979,56	Vivienda	5%	798,98
UAU/UG 1	MZ 7 Vivienda	12.576,49	Vivienda	5%	628,82
UAU/UG 1	MZ 8 Vivienda	14.781,43	Vivienda	5%	739,07
UAU/UG 1	MZ 9 Vivienda	16.000,00	Vivienda	5%	800,00
UAU/UG 1	MZ 10 Vivienda	16.000,00	Vivienda	5%	800,00
UAU/UG 1	MZ 11 Vivienda				
	Lote 1 Vivienda VIS	6.400,00	Vivienda VIS	5%	320,00
	Lote 2 Vivienda VIP	6.400,00	Vivienda VIP	3%	192,00
	Lote 3 Vivienda	3.200,00	Vivienda	5%	160,00
UAU/UG 1	MZ 12 Vivienda	16.000,00	Vivienda	5%	800,00
UAU/UG 1	SMZ 1 Uso Múltiple	21.314,46		N.A.	

UAU/UG	Manzana	Área útil manzana	Producto inmobiliari o	Obligación comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales sobre área útil de la manzana (Ver Nota)	Obligación comercio, servicios y/o equipamien tos dotacionales en área útil
		M2		%	M2
Total UAU/UG 1		193.086,56			7.816,26
UAU/UG 2	MZ 13 Dotacional Privado	12.306,97	Culto	N.A	0,00
Total UAU/UG 2		12.306,97			0,00
UAU/UG 3	SMZ 2 Uso Múltiple		Mixto		
	Lote 1 Vivienda	12.802,74	Vivienda	5%	640,14
	Lote 2 Vivienda VIS	6.434,25	Vivienda VIS	5%	321,71
	Lote 3 Vivienda VIP	6.434,25	Vivienda VIP	3%	193,03
	Lote 4 Comercial	6.500,00	Comercial	N.A.	0,00
Total UAU/UG 3		32.171,24			1.154,88
UAU/UG 4	MZ 14 Vivienda	8.443,27	Vivienda	5%	422,16
UAU/UG 4	MZ 15 Vivienda VIS/VIP		VIS/VIP		
	Lote 1 Vivienda VIS	7.272,83	Vivienda VIS	5%	363,64
	Lote 2 Vivienda VIP	7.272,83	Vivienda VIP	3%	218,18
UAU/UG 4	MZ 16 Vivienda	13.375,22	Vivienda	5%	668,76
Total UAU/UG4		36.364,15			1.672,75
TOTAL PLAN PARCIAL		273.928,92			10.643,89

Parágrafo 1º.- 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 2º.- 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 35º.- MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA Y USOS DOTACIONALES.

El Plan Parcial No. 2 “*El Carmen*” para los usos comerciales de escala urbana o metropolitana de la Supermanzana 1 y de la Supermanzana 2 - Lote 4 cumple con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017 y para el uso dotacional de la manzana 13 cumple con lo establecido en el artículo 98 del Decreto Distrital 088 de 2017. De acuerdo con lo anterior, se entiende subsumido el correspondiente Plan de Implantación y el Plan de Regularización y Manejo, respectivamente, de conformidad con lo establecido por el parágrafo 2 el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

Parágrafo.- Para la implantación de usos comerciales y 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, la Supermanzana 2 - Lote 4 y la manzana 13. Producto de dicho estudio, la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1, la Supermanzana 2 - Lote 4 y la manzana 13.

Artículo 36º.- 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 según consta en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” del presente decreto, el área útil del Plan Parcial se subdivide en las siguientes supermanzanas y manzanas con sus respectivas áreas:

ÁREAS	M2
ÁREA ÚTIL TOTAL	273.928,92
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL (VIVIENDA/VIS/VIP)	233.807,49
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIVIENDA	129.158,71

ÁREAS	M2
MZ 6 – Vivienda	15.979,56
MZ 7 – Vivienda	12.576,49
MZ 8 - Vivienda	14.781,43
MZ 9 - Vivienda	16.000,00
MZ10 - Vivienda	16.000,00
MZ 11 - Lote 3 Vivienda	3.200,00
MZ 12 - Vivienda	16.000,00
MZ 14 - Vivienda	8.443,27
MZ 16 - Vivienda	13.375,22
SMZ 2 - Lote 1 Vivienda	12.802,74
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIS	52.324,39
MZ 2 – VIS	9.594,29
MZ 3 - Lote 1 VIS	6.630,71
MZ 5 – VIS	15.992,31
MZ 11 - Lote 1 VIS	6.400,00
MZ 15 - Lote 1 VIS	7.272,83
SMZ 2 - Lote 2 VIS	6.434,25
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL VIP	52.324,39
MZ 1 – VIP	11.651,16
MZ 3 - Lote 2 VIP	4.743,40
MZ 4 – VIP	15.822,75

ÁREAS	M2
MZ11 - Lote 2 VIP	6.400,00
MZ 15 - Lote 2 VIP	7.272,83
SMZ 2 - Lote 3 VIP	6.434,25
ÁREA ÚTIL DOTACIONAL PRIVADO	12.306,97
MZ 13 - Dotacional Privado	12.306,97
ÁREA ÚTIL USO MÚLTIPLE	21.314,46
SMZ 1 - Uso Múltiple	21.314,46
ÁREA ÚTIL USO COMERCIAL	6.500,00
SMZ 2 - Lote 4 Uso Comercial	6.500,00

Parágrafo 1º.- En cumplimiento del artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Supermanzana n.º 1 y la Supermanzana 2 – Lote 4 generadas en el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se permite comercio de escala urbana o metropolitana.

Parágrafo 2º.- La subdivisión al interior de las manzanas y supermanzanas señaladas en el Plano n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” del presente plan parcial podrá modificarse, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas 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 las Áreas de Actividad Residencial Zona Residencial Neta y para el Área Urbana Integral Zona Residencial, señaladas respectivamente en los artículos 33 y 45 del presente acto administrativo, y obtenga la respectiva licencia de urbanización ante el Curador Urbano.

Parágrafo 3º.- Los usos de vivienda No VIS, VIS, VIP, comercio y servicios podrán mezclarse en una misma manzana, lote y/o edificación, siempre que se respeten las normas de configuración geométrica, los porcentajes de las obligaciones asignadas, las normas de edificabilidad y lo establecido en el artículo 127 “*Aprovechamientos urbanísticos en los planes parciales*” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018 y adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019, y los porcentajes de usos de comercio y servicios establecidos en los artículos 95 “*Área de Actividad Residencial*”, 96 “*Área Urbana Integral*” y 100 “*Condiciones para los usos residenciales*”, tal como lo establece el precitado Decreto.

CAPÍTULO II

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 37º.-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.

Los índices establecidos para el Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” son los siguientes:

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo	Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices
			m2	m2		m2	I.C Bá si co	I.C Adi cio nal	I.C To tal	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote	
U A U/ U G1	M Z 1	Vivienda VIP	11.30 1,63					1,10			23.12 8,51	27.33 3,69		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	349,5 3	11.65 1,16	0, 80	21.025, 92	0, 20	0,55	1,8 5	4.205, 18	11.56 4,25	11.56 4,25	38.89 7,94	
U A U/ U G1	M Z 2	Vivienda VIS	9.114 ,58					2			34.62 8,10	38.09 0,91		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	479,7 1	9.594 ,29	0, 80	17.314, 05	0, 20	0,55	2,7 5	3.462, 81	9.522, 73	9.522, 73	47.61 3,64	
U A U/ U G1	M Z 3	Lo te 1												Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma
		Vivie nda VIS	6.299 ,17					2			22.30 4,00	24.53 4,40		
		Come rcio, servic ios y/o	331,5 4	6.630 ,71	0, 80	11.152, 00	0, 20	0,55	2,7 5	2.230, 40	6.133, 60	6.133, 60	30.66 8,00	

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo	Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices edificac ión
			m2	m2			I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote	
		equip amie nto dotaci onal												
		Vivie nda VIP	4.601 ,10					1,10			9.416, 04	11.12 8,05		
		Lo te 2 Come rcio, servic ios y/o equip amie nto dotaci onal	142,3 0	4.743 ,40		8.560,0 3	0, 20	0,55	1,8 5	1.712, 01	4.708, 02	4.708, 02	15.83 6,07	
U A U/ U G1	M Z 4	Vivienda VIP	15.34 8,07					1,10			30.51 4,00	36.06 2,00		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	474,6 8	15.82 2,75	0, 80	27.740, 00	0, 20	0,55	1,8 5	5.548, 00	15.25 7,00	15.25 7,00	51.31 9,00	
U A U/ U G1	M Z 5	Vivienda VIS	15.19 2,69					2			57.72 0,09	63.49 2,10		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	799,6 2	15.99 2,31	0, 80	28.860, 04	0, 20	0,55	2,7 5	5.772, 01	15.87 3,02	15.87 3,02	79.36 5,12	

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo	Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices edificac ión
			m2	m2			I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote	
						m2	Bá si co	Adi cio nal	To tal					
U A U/ U G1	M Z 6	Vivienda	15.18 0,58	15.97 9,56	0, 80	28.837, 03	0, 20	2	2,7 5	5.767, 41	57.67 4,07	63.44 1,48	79.30 1,85	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	798,9 8					15.86 0,37			15.86 0,37			
U A U/ U G1	M Z 7	Vivienda	11.94 7,67	12.57 6,49	0, 80	22.695, 79	0, 20	2	2,7 5	4.539, 16	45.39 1,57	49.93 0,73	62.41 3,41	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	628,8 2					12.48 2,68			12.48 2,68			
U A U/ U G1	M Z 8	Vivienda	14.04 2,36	14.78 1,43	0, 80	26.674, 86	0, 20	2	2,7 5	5.334, 97	53.34 9,73	58.68 4,70	73.35 5,88	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	739,0 7					14.67 1,18			14.67 1,18			
U A U/ U G1	M Z 9	Vivienda	15.20 0,00	16.00 0,00	0, 80	28.873, 92	0, 20	2	2,7 5	5.774, 78	57.74 7,84	63.52 2,62	79.40 3,28	Se desarro llen dos (2) o
		Comercio, servicios	800,0 0					15.88 0,66			15.88 0,66			

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo		Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices
				m2	m2			I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote	
U G1		y/o equipamie nto dotacional													más usos en la misma edificac ión
U A U/ U G1	M Z 10	Vivienda		15.20 0,00					2			57.74 7,84	63.52 2,62		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional		800,0 0	16.00 0,00	0, 80	28.873, 92	0, 20	0,55	2,7 5	5.774, 78	15.88 0,66	15.88 0,66	79.40 3,28	
U A U/ U G1	M Z 11	Lo te 3	Vivie nda	3.040 ,00					2			12.37 6,26	13.61 3,89		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
			Come rcio, servic ios y/o equip amie nto dotaci onal	160,0 0	3.200 ,00		6.188,1 3	0, 20	0,55	2,7 5	1.237, 63	3.403, 47	3.403, 47	17.01 7,36	
		Lo te 1	Vivie nda VIS	6.080 ,00					2			24.72 7,00	27.19 9,70		Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma
			Come rcio, servic ios y/o	320,0 0	6.400 ,00		12.363, 50	0, 20	0,55	2,7 5	2.472, 70	6.799, 93	6.799, 93	33.99 9,63	

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo	Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices edificac ión	
			m2	m2			m2	I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso		Total por Manz ana / Lote
								Bá si co	Adi cio nal	To tal					
		equip amie nto dotaci onal													
		Vivie nda VIP	6.208 ,00	6.400 ,00		12.363, 50	0, 20	1,10	1,8 5	2.472, 70	13.59 9,85	16.07 2,55	22.87 2,48	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión	
	Lo te 2	Come rcio, servic ios y/o equip amie nto dotaci onal	192,0 0		0,55			6.799, 93			6.799, 93				
U A U/ U G1	M Z 12	Vivienda	15.20 0,00	16.00 0,00	0, 80	30.891, 52	0, 20	2	2,7 5	6.178, 30	61.78 3,04	67.96 1,34	84.95 1,68	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión	
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	800,0 0					0,55			16.99 0,34	16.99 0,34			
U A U/ U G1	S M Z 1	Vivienda		21.31 4,46	0, 60	36.033, 65	0, 20	2	2,7 5	7.206, 73	72.06 7,30	79.27 4,03	99.09 2,54	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma	
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	21.31 4,46		0, 80			0,55			19.81 8,51	19.81 8,51			

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo		Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices edificac ión
				m2	m2		m2	I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote	
								Bási co	Adi cio nal	To tal					
Total UAU/ UG 1					193.0 86,56		348.44 7,87				69.68 9,57	825.8 21,59	895.5 11,16	895.5 11,16	
U A U/ U G 2	M Z 13		Culto	12.30 6,97	12.30 6,97	0, 60	18.200, 36	0, 18	3,32	3,5 0	2.215, 25	40.85 9,14	43.07 4,39	43.07 4,39	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
Total UAU/U G 2					12.30 6,97		18.200, 36				2.215, 25	40.85 9,14	43.07 4,39	43.07 4,39	
U A U/ U G 3	S M Z 2	Lo te 1	Vivie nda	12.80 2,74	12.80 2,74	0, 60	25.943, 82	0, 20	2	2,2 0	5.188, 76	51.88 7,64	57.07 6,40	57.07 6,40	Se desarro llen dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificac iones diferent es edificac iones
		Lo te 2	Vivie nda VIS	6.434 ,25	6.434 ,25	0, 80	13.038, 54	0, 20	2	2,2 0	2.607, 71	26.07 7,08	28.68 4,79	28.68 4,79	
		Lo te 3	Vivie nda VIP	6.434 ,25	6.434 ,25	0, 80	13.038, 54	0, 20	1,10	1,3 0	2.607, 71	14.34 2,39	16.95 0,10	16.95 0,10	
		Lo te 4	Come rcio, servic ios y/o equip amie nto	6.500 ,00	6.500 ,00	0, 80	13.171, 78	0, 20	2,55	2,7 5	2.634, 36	33.58 8,03	36.22 2,39	36.22 2,39	

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo		Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbani zable	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices
				m2	m2		m2	I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote	
			dotaci onal					Bá si co	Adi cio nal	To tal					
Total UAU/U G 3					32.17 1,24		65.192, 67				13.03 8,54	125.8 95,14	138.9 33,68	138.9 33,68	
U A U/ U G 4	M Z 15	Lo te 1	Vivie nda VIS	6.909 ,19	7.272 ,83	0, 80	15.180, 07		2	2,7 5	3.036, 01	30.36 0,14	33.39 6,15	41.74 5,19	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
			Comer cio, servic ios y/o equip amie nto dotaci onal	363,6 4				0, 20	0,55			8.349, 04	8.349, 04		
		Lo te 2	Vivie nda VIP	7.054 ,65	7.272 ,83		15.180, 07		1,10	1,8 5	3.036, 01	16.69 8,08	19.73 4,09	28.08 3,13	
			Comer cio, servic ios y/o equip amie nto dotaci onal	218,1 8				0, 20	0,55			8.349, 04	8.349, 04		
U A U/ U G4	M Z 14	Vivienda		8.021 ,11	8.443 ,27	0, 80	17.623, 05	0, 20	2	2,7 5	3.524, 61	35.24 6,10	38.77 0,71	48.46 3,39	Se desarro llen dos (2) o más
		Comercio, servicios y/o		422,1 6					0,55			9.692, 68	9.692, 68		

U A U/ U G	M Z	Producto inmobilia rio Tipo	Área útil	Área útil manz ana	I.O .	Área Neta Urbaniz able	Índices de Construcció n			Área Construida				Lineam iento para la aplicac ión de índices usos en la misma edificac ión	
			m2	m2		m2	I.C	I.C	I.C	Básic o	Adici onal	Total por Uso	Total por Manz ana / Lote		
		equipamie nto dotacional					Bá si co	Adi cio nal	To tal						
U A U/ U G4	M Z 16	Vivienda	12.70 6,46	13.37 5,22	0, 80	27.917, 16	0, 20	2	0,55	2,7 5	5.583, 43	55.83 4,32	61.41 7,75	76.77 2,19	Se desarro llen dos (2) o más usos en la misma edificac ión
		Comercio, servicios y/o equipamie nto dotacional	668,7 6										15.35 4,44		
Total UAU/U G4				36.36 4,15		75.900, 35					15.18 0,06	179.8 83,84	195.0 63,90	195.0 63,90	
TOTAL ES				273.9 28,92		507.74 1,25					100.1 23,42	1.172. 459,7 1	1.272. 583,1 3	1.272. 583,1 3	

Parágrafo 1º.- Al índice de construcción adicional solo se accede por aportes de carga general.

Parágrafo 2º.- Teniendo en cuenta los lineamientos descritos en el parágrafo 2 del artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, las manzanas útiles del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” que presenten mezcla de usos, no 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 3º.- En caso de 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 4º.- 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 los lineamientos del artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017. Se podrán modificar los índices definidos en el presente artículo, siempre que no se supere la edificabilidad total máxima aprobada para el Plan Parcial, para cuyo efecto los curadores urbanos deberán contar con un registro de la edificabilidad aprobada en cada licencia.

Parágrafo 5º.- 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 6º.- 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 7º.- Los metros cuadrados equivalentes al cumplimiento de la obligación del 20% 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.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 139 “Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el tratamiento de desarrollo” del Decreto Distrital 088 de 2017, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

Parágrafo 8º.- En virtud del sistema de reparto de cargas y beneficios de que trata la Ley 388 de 1997, la distribución de área neta urbanizable de las manzanas de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial que se presenta en el cuadro de este artículo obedece al planteamiento presentado por los propietarios de los predios que conforman la integración inmobiliaria, distribución que no supera la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial ni de las Unidades de Gestión que lo conforman. Adicionalmente, no cambia el área neta urbanizable de la Unidad de Gestión 1 ni los metros cuadrados construidos por uso al interior de esta. El curador urbano aprobará las licencias urbanísticas de conformidad con lo establecido en este artículo.

Artículo 38º.- 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 39º.- ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada en el Plan Parcial n.º 2 *“El Carmen”* los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 121 del Decreto Distrital 088 de 2017.

CAPÍTULO III

NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 40º.- 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.

Parágrafo 1º.- Previo a la solicitud de 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 2º.- La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no afectarán el índice de construcción.

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

Artículo 42º.- CERRAMIENTOS. Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 43º.- 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 mismos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 44º.- 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 45º.- PORCENTAJES MÍNIMOS DE VIP Y VIS EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN BAJO EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO. Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario las siguientes áreas:

ITEM	Total (m2)	VIP dentro del Plan Parcial (m2) 20%	VIS dentro del Plan Parcial (m2) 20%
Área útil (Nota 1)	261.621,95	52.324,39	52.324,39

Área neta urbanizable (Nota 1)	489.540,89	97.908,18	97.908,18
I.C. máximo por uso		1,30	2,20
Área construida equivalente	342.678,62	127.280,63	215.397,99

Nota 1: No incluye el área de la UG2 destinada a uso dotacional.

Nota 2: El área construida equivalente a la obligación VIP y VIS del 20%, corresponde a 127.280,63 m2 en VIP y 215.397,99 m2 en VIS.

El Plan Parcial n° 2 "*El Carmen*" da cumplimiento a la obligación del 20% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 20% de Vivienda de Interés Social (VIS), establecida en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019, con el área útil de las UAU/UG 1, 3 y 4. Para el área útil de la UAU/UG 2 correspondiente al dotacional privado no aplican estos porcentajes mínimos por ser un área destinada únicamente a uso dotacional, según lo dispuesto en el parágrafo 1 del citado artículo.

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 en el artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, en concordancia con lo previsto en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Decreto. De manera subsidiaria se podrá trasladar a otro proyecto del mismo urbanizador dentro del ámbito del POZ Norte "*Ciudad Lagos de Torca*".

Conforme a lo anterior, en los términos del inciso 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.2 ibidem, en el presente plan parcial, se determina la localización de los terrenos tendientes al cumplimiento de la obligación y su localización es la indicada en el Cuadro de Áreas y el Plano n.° 1 de 3 "*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, servicio 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% del suelo útil de las manzanas destinadas a VIS y VIP, no está sujeta al pago de Unidades Representativas de Aporte, como se indica en la tabla del artículo anterior. 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 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°.- La localización de las áreas sujetas a VIS y VIP en el Plano n.° 1 de 3 "*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*", podrá ser modificada en el marco del proceso

de licenciamiento urbanístico, 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 del 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.

Parágrafo 4º.- En caso que, en el marco del proceso de licenciamiento urbanístico se opte por el traslado de la obligación de suelo de VIS y/o VIP a otro Plan Parcial en el ámbito del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, las manzanas que se encuentren marcadas con dicha obligación en los Planos n.ºs 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 2 de 3 “*Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” no podrán exceder el índice de construcción adicional al básico definido en el presente instrumento para VIS y/o VIP.

Parágrafo 5º.- En 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 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.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

Artículo 47º.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. Los lineamientos ambientales concertados con las autoridades ambientales que deberá cumplir el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, son los contenidos en el Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente del 20 de noviembre de 2019 y en la Resolución n.º 03515 del 04 de diciembre de 2019 de la SDA, así como en el Acta de Concertación del 21 de septiembre de 2020 suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación, así como en la Resolución DGEN No. 20207101083 del 26 noviembre de 2020 de la CAR, documentos que hacen parte integral del presente Decreto en los Anexos n.º 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 48º.- 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.º 2 “*El Carmen*”, cumple con lo señalado en los artículos 48 y 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, en relación con:

48.1. Los lineamientos de ecourbanismo 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 49º.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido en los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones, el presente Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes actores 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 50º.- 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 es la indicada en el Cuadro de Áreas y en los Planos n.ºs 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 2 de 3 “*Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” del presente Decreto.

Adicionalmente, el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” contempla fuera de su ámbito de planificación, las siguientes cargas locales a cargo de los propietarios y/o urbanizadores:

50.1. La ejecución de la vía Calle 183 (antes Diagonal 184), cuyo trazado va desde el occidente de la Avenida Boyacá hasta el límite occidental del perfil identificado en el plano urbanístico S32/4-10 de la Urbanización “*San José Sectores 1 a 4*”. Las condiciones de esta vía se encuentran señaladas en el artículo 16 del presente decreto “*Subsistema Vial - Malla Vial Local*”, como parte del perfil vial atípico de la Vía Local 18 definido en los Planos n.º 1 de 3 “*Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General*” y 2 de 3 “*Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” del presente Decreto. Su ejecución deberá ser previa a la entrada en uso de la Supermanzana 1 -SMZ 1 con el fin de garantizar las condiciones de accesibilidad a la misma.

50.2. La ejecución de la obra denominada “Tubo 12” y 8” Acueducto sobre Calle 183”, señalada en la factibilidad de servicios expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB E.S.P. según oficio n.º S-2017-077935 del 8 de mayo de 2017.

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

Parágrafo 2º.- Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del propietario y/o urbanizador responsable, efectuada la entrega material y titulación al Distrito Capital a través de las entidades competentes, en armonía con lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019 o las normas que lo modifiquen, adicionen y/o sustituyan, las cuales estarán indicadas 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 51º.- 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 2017, 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:

Unidad	Uso	Área Útil	Área Neta Urbanizable	I.C. Básico	Total área construida básica
		M2	M2		M2
Unidad de Actuación o Unidad de Gestión 1	Vivienda, Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotacionales	193.086,56	348.447,87	0,20	69.689,57
Unidad de Actuación o Unidad de Gestión 2	Dotacional (Culto)	12.306,97	18.200,36	0.18	2.215,25
Unidad de Actuación o Unidad de Gestión o Actuación 3	Vivienda, Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotacionales	32.171,24	65.192,67	0,20	13.038,54
Unidad de Actuación o Unidad	Vivienda, Comercio, Servicios y/o	36.364,15	75.900,35	0,20	15.180,06

de Gestión 4	Equipamientos Dotacionales				
TOTAL		273.928,92	507.741,25		100.123,42

Nota: El área construida para el uso dotacional se calcula con el área útil según lo establecido en el artículo 79 del Decreto 088 de 2017. Para la vivienda, comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales el área construida se calcula con área neta urbanizable, según lo establecido 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.

Artículo 52º.- CARGAS GENERALES. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y en el artículo 167 del Decreto Distrital 088 de 2017, las cargas generales corresponden a aquellas cargas 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 del presente Plan Parcial, para dar cumplimiento al reparto equitativo de cargas y beneficios son los siguientes:

52.1. Aporte de suelos de carga general a favor del Fideicomiso Lagos de Torca de acuerdo con lo señalado en el Plano n.º 14 de 21 “Asignación de Suelo de Cargas Generales” y 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.

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.

Parágrafo. - Las coordenadas de los suelos de carga general del POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, que incluyen las áreas correspondientes a los suelos de carga general del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”, se encuentran en el Cuadro Anexo n.º 2 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

Artículo 53º.- UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE PARA EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo previsto en las Resoluciones n.º 1513 del 19 de noviembre de 2020 y la 1472 del 13 de noviembre de 2020, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, se avaló la

Certificación 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, correspondientes a siete (7) predios localizados en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20845393, 50N-20845394, 50N-20845395, 50N-20845396, 50N-20845397, 50N-20823662 y 50N-20823663.

Adicionalmente, expidió las Resoluciones 0415, 0417 y 0422 del 23 de marzo de 2021, 1579 del 26 de noviembre de 2020, 2826 y 2827 del 13 de diciembre de 2019, mediante las cuales se emitió aval a Certificación de Unidades Representativas de Aporte en dinero, para la asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte –Ciudad Lagos de Torca.

De acuerdo con el artículo 2 de las mencionadas resoluciones, las Unidades Representativas de Aporte-URAS sobre las cuales se emite el aval, no han sido asignadas a ninguna actuación o acción urbanística, y en consecuencia el Fideicomitente deberá actualizar la certificación y el aval una vez las Unidades Representativas de Aporte sean asignadas a una actuación o acción urbanística total o parcialmente, con excepción de la resolución 1472 del 13 de noviembre de 2020, la cual señala expresamente que las Unidades Representativas de Aportes – URAS serán aplicadas en el Plan Parcial n.º “*El Carmen*”

Artículo 54º.- ÁREAS LOCALIZADAS SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL PERTENECIENTE A CARGA GENERAL. El Fideicomiso “*Lagos de Torca*” deberá adelantar las gestiones correspondientes ante las entidades competentes a fin de establecer 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 asumir los acuerdos y/o convenios requeridos para su intervención, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017.

En todo caso, en virtud del parágrafo 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 55º.- CARGAS GENERALES POR APORTE DE SUELO. Los suelos del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”, y que en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018 son válidos por aporte de suelo a cambio de unidades representativas de aporte corresponden a los siguientes:

RUBRO	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	M2	M2	M2	M2

SUELO CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	47.697,55	0,00	10.170,29	19.653,52	77.521,36
Suelo de Malla Vial Arterial	47.697,55	0,00	10.170,29	19.653,52	77.521,36
Avenida Boyacá	29.983,47	0,00	0,00	19.653,52	49.636,99
Avenida Las Villas	10.376,38	0,00	9.216,06	0,00	19.592,44
Avenida Tibabita	7.337,70	0,00	954,23	0,00	8.291,93

Artículo 56º.- CARGAS GENERALES POR EJECUCIÓN DE OBRAS. El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, 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.

Parágrafo. - Para cada una de las licencias de urbanización correspondientes se deberá acreditar ante el Fideicomiso Lagos de Torca el punto de equilibrio de la Unidad Funcional respecto al área objeto de licenciamiento, dentro del plazo señalado en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Artículo 57º.- 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 presente Plan Parcial, 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 en forma definitiva 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, las cuales deberán cumplir con las equivalencias definidas en el artículo 186 de dicho Decreto.

Artículo 58º.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDADES DE GESTIÓN. El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística se garantiza en el Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” mediante el pago compensatorio entre unidades que se presenta a continuación:

Concepto	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	Total Plan Parcial
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
Área de cargas locales	158.435,31	6.009,99	33.674,94	40.318,64	238.438,87
Porcentaje de participación de las cargas locales	66,45%	2,52%	14,12%	16,91%	100,00%
Costo cargas locales	\$100.235.741,32	\$5.701.091,12	\$20.651.855,39	\$23.679.594,84	\$150.268.282,67
Porcentaje de participación de las cargas locales	66,70%	3,79%	13,74%	15,76%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	-0,26%	-1,27%	0,38%	1,15%	
Cargas a repartir	\$ (387.081,61)	\$ (1.913.492,30)	\$570.669,67	\$1.729.904,25	
Cargas en equilibrio	\$ 99.848.659,71	\$3.787.598,82	\$21.222.525,06	\$25.409.499,09	\$150.268.282,67

Para equilibrar el reparto se debe cumplir con los siguientes pagos compensatorios entre unidades:

DESCRIPCIÓN	VALOR EN MILES DE PESOS
La UAU/UG 3 debe pagar en total	\$570.669,67
La UAU/UG 4 debe pagar en total	\$1.729.904,25

Los pagos anteriores deben ser recibidos por las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1 y 2, respetando el siguiente tope máximo:

DESCRIPCIÓN	VALOR EN MILES DE PESOS
La UAU/UG 1 debe recibir como pago un total de	\$ 387.081,61
La UAU/UG 2 debe recibir como pago un total de	\$ 1.913.492,30

Parágrafo.- Previo a la expedición de licencia de urbanización el/los propietario/s de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 3 y 4 del presente plan parcial, deberán acreditar el cumplimiento de su respectiva transferencia por compensación, a las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1 y/o 2, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la

obligación. Con el documento que acredita el cumplimiento de la obligación, el Curador Urbano deberá otorgar la respectiva licencia urbanística. Los valores señalados en las tablas anteriores deberán ser actualizados al momento de efectuar el pago correspondiente tomando como referencia el aumento anual del IPC.

En el evento de presentarse renuencia para el recibo del pago por parte de el/los propietario/s de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1 y/o 2, los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 3 y 4, podrán hacer uso de las diferentes modalidades de pago establecidas en la Ley.

De conformidad con lo establecido en el cronograma de ejecución del presente Plan Parcial, las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1 y 2 se desarrollarán primero garantizando así la ejecución de las cargas correspondientes, conforme al reparto equitativo de cargas y beneficios autorizado en el presente decreto.

CAPITULO VIII

OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Artículo 59º.- OBLIGACIONES GENERALES DEL PROPIETARIO Y/O URBANIZADOR. Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

59.1. Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las áreas de cesión pública obligatorias destinadas a espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 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 las áreas de cesión 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 – IDR D.

59.3 Ejecutar la vía Calle 183 (antes Diagonal 184), cuyo trazado va desde el occidente de la Avenida Boyacá hasta el límite occidental del perfil identificado en el plano urbanístico S32/4-10 de la Urbanización “San José Sectores 1 a 4”, conforme a las condiciones señaladas en el artículo 16 del presente decreto y a los lineamientos que determine el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, como titular del suelo donde se desarrollara esta obra.

59.4 Ejecutar la obra denominada “*Tubo 12” y 8” Acueducto sobre Calle 183*”, señalada en la factibilidad de servicios expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB E.S.P. según oficio n.º S-2017-077935 del 8 de mayo de 2017.

59.5 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.

59.6 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 cumpliendo las especificaciones técnicas definidas por las entidades correspondientes.

59.7 Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.

59.8 Construir y entregar a satisfacción de las entidades competentes las obras de infraestructura vial a cargo del propietario y/o urbanizador antes de que el proyecto, que se podrá desarrollar en cuatro etapas simultáneas, entre en operación, con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del Plan Parcial.

59.9 Transferir al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el derecho de dominio de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria n.º 50N-20845402, 50N-20845403 y 50N-20845404, los cuales forman parte del área requerida para la obra pública Avenida San Antonio - AC 183.

59.10 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 decreto en sus Anexos n.ºs 1 de 2 y 2 de 2.

59.11 Obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito para el trámite de la licencia de construcción ante el Curador Urbano para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los usos dotacionales de escala urbana y metropolitana correspondientes a equipamiento público; y cumplir todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico, incluidas aquellas exigencias adicionales a las mínimas previstas en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

59.12 Adelantar, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición de la respectiva licencia y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria. Esta obligación debe incorporarse en la mencionada licencia de urbanización.

59.13 Realizar ante la entidad correspondiente, y de manera previa al inicio de las actividades de intervención de las especies arbóreas existentes en el Plan Parcial, el trámite de aprovechamiento forestal y/o compensación según corresponda. Para ello, el propietario y/o urbanizador responsable deberá elaborar el Plan de Aprovechamiento Forestal y el Plan de Compensación, de acuerdo con la normatividad vigente.

59.14 Cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017, así como 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.

59.15 Implementar, de acuerdo con lo señalado en el Acta de Concertación CAR de fecha 21 de septiembre de 2020, lo establecido en el Decreto Distrital 345 de 2020 *“Por el cual se adopta la actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS- del Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones”* respecto al manejo integral de residuos sólidos y la Resolución 472 de 2017, *“Por la cual se reglamenta la gestión integral de residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD y se dictan otras disposiciones”*, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, cuyo artículo 13 dispone que: *“(…) El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD. (…)”*.

59.16 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 n.º 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para efectos de la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen”.

59.17 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.

59.18 Ejecutar los pasos de fauna en los cruces de las vías 12 y 13 Tipo V-5 (cruce 2); en la vía 15 Tipo V-5 (cruce 3); en la vía 15 Tipo V-5 (cruce 4); el cruce de las vías 5 y 6 Tipo V-5 con la zona verde 1 (cruce 8) y en las vías 2 y 3 Tipo V-5 (cruce 9), y en las vías locales Vía 1 y Vía 10. Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos de los artículos 13, 17 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.

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

Parágrafo 2º.- 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.º 2 “El Carmen” o para ejecutar las obras que permitan conectar la 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 60º.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDADES DE GESTIÓN. El Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” se desarrollará en cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, las cuales se indican en el Plano n.º 2 de 3 “*Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” y en el Plano 2.9 *Plano de Unidades de Gestión y Actuación*” del Documento Técnico de soporte (DTS), que hacen parte integral del presente acto administrativo. El propietario y/o urbanizador deberá tramitar y obtener para la mencionada unidad de gestión urbanística, la respectiva licencia de urbanización.

En caso de no contar con el acuerdo entre los propietarios de las unidades de gestión delimitadas, se deberá adelantar la delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos del artículo 44 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, las licencias 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 61º.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” será ejecutado en cuatro (4) etapas de desarrollo cuya ejecución podrá adelantarse de forma simultánea, las cuales se encuentran identificadas en el Plano n.º 2 de 3 “*Plano de Componentes Urbanos – Perfiles Viales*” y en el plano 2.8 *Plano de Etapas*”, del Documento Técnico de soporte (DTS), que hacen parte integral del presente acto administrativo.

Parágrafo 1º.- Las etapas del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*” dan cumplimiento a las obligaciones de cesión para parques del 17% y para equipamientos del 8%, así como la destinación de suelo para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP). Tratándose de la UAU/UG 2 el área destinada a uso dotacional privado, solamente debe cumplir con el 8% de cesión para parques. El curador urbano al momento de expedir las respectivas licencias urbanísticas deberá verificar el avance en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas respecto a cada una de las etapas del plan parcial.

Parágrafo 2º.- La entrega de las áreas de cesión de espacio público para parques al interior del Plan Zonal “*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 del Plan Parcial n.º 2 “*El Carmen*”, 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 62º.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto 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.º 2 “El Carmen” 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. - En el marco de 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 63º.- 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 sobre el particular en la normativa vigente y aplicable.

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 64º.- 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 29 de la Ley 2079 de 2021 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 65º.- 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 y 820 de 2019, y demás disposiciones que los complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 66º.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos presentados en el marco del plan parcial con las normas establecidas en este 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, el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, lo contenido en el presente Decreto y en el documento técnico de soporte.

Artículo 67º.- INCORPORACIÓN A SUELO URBANO. Los suelos del Plan Parcial n.º 2 “El Carmen” ubicados en expansión urbana en aplicación del artículo 224 de Decreto Distrital 088 de 2017, se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del Distrito Capital, así como a las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 68º.- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a 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 diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá, D.C.

MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
Secretaria Distrital de Planeación

DECRETO N° 470 **(17 de noviembre de 2021)**

“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 599 de 2013, en lo relacionado con eventos culturales, recreativos y deportivos, y se dictan otras disposiciones”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 2 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 35, los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 y el artículo 39 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 14 de la Ley 1523 de 2012, el artículo 15 de Ley 1493 de 2011, modificado por el artículo 133 del Decreto Ley 2106 de 2019, el numeral 1 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 735 de 2019, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone: “La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. (...)”.

Que el artículo 1 del Acuerdo Distrital 424 de 2009 creó el Sistema Único de Gestión para el Registro, Evaluación, y autorización de actividades de aglomeración de público en el Distrito Capital, como mecanismo que permita a los ciudadanos, registrar de manera rápida y oportuna la documentación necesaria para tramitar los conceptos, permisos o autorizaciones para el desarrollo de actividades de aglomeración de público, y a las entidades competentes la evaluación y emisión de conceptos en línea, de acuerdo con sus competencias, según lo establecido en la normativa vigente.

Que el artículo 2 de la Ley 1493 de 2011, tiene como objetivo, entre otros, reconocer, formalizar, fomentar y regular los espectáculos públicos de las artes escé-

nicas; para lo cual en el artículo 18 de la mencionada ley, se ordena a las capitales de Departamento crear la ventanilla única de registro y atención a los productores de los espectáculos públicos de las artes escénicas, como mecanismo para registrar la documentación que acredite los requisitos para obtener los permisos pertinentes y cuya reglamentación corresponde a los respectivos alcaldes municipales y distritales.

Que el artículo 19 ídem, preceptúa que las autoridades municipales y distritales deberán promover y facilitar las condiciones para la realización de espectáculos públicos de las artes escénicas en los parques de su respectiva jurisdicción, como actividades de recreación activa que permiten el desarrollo sociocultural y la convivencia ciudadana. Lo anterior, sin perjuicio de la protección debida a las estructuras ecológicas que cumplen una finalidad ambiental pasiva y paisajística o que sirven como corredores verdes urbanos, como los humedales, las rondas de ríos y canales y las reservas forestales.

Que a través del Decreto Distrital 309 de 2012 se adopta la ventanilla única de atención al usuario, creada por el Acuerdo Distrital 424 de 2009, como la ventanilla única de registro y atención a los productores de los espectáculos públicos de las artes escénicas de que trata el artículo 18 de la Ley 1493 de 2011.

Que en virtud del Decreto Distrital 599 de 2013, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 622 de 2016, se establecieron los requisitos para el registro, la evaluación y la expedición de la autorización para la realización de las actividades de aglomeración de público en el Distrito Capital, a través del Sistema Único de Gestión para el Registro, Evaluación y Autorización de Actividades de Aglomeración de Público en el Distrito Capital -SUGA-.

Que a través del Decreto Ley 2106 de 2019, se modificó entre otras disposiciones, el literal f del artículo 3 y los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 1493 de 2011, con el propósito de simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en el sector cultura de la administración pública.

Que el artículo 132 ídem, modifica el literal f) del artículo 3º de la Ley 1493 de 2011, eliminando la categoría de “escenarios habilitados” e introduciendo la categoría de “Escenarios culturales para las artes escénicas” y, de conformidad con lo previsto en el artículo 134 del mencionado Decreto Ley, que modifica el artículo 16 de la Ley 1493 de 2011, no son necesarios los permisos previos individualizados por cada espectáculo, función o temporada de espectáculos públicos de las artes escénicas que se realice en los escenarios culturales para este tipo de eventos.