



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE _____

()

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

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, y

CONSIDERANDO

Que el instrumento de Plan Parcial está definido desde el orden nacional por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y a nivel distrital por el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 2 de 71

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

Que el artículo 44 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT consagró el Plan de Ordenamiento Zonal como instrumento de planificación intermedia y el artículo 48 ibídem, lo definió 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.

(...) Cuando estos planes definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal.

Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar.”

Que mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, corregido por el Decreto Distrital 571 de 2018 y modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 del 2018 y 417 de 2019, se establecieron las normas aplicables al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” y se expidieron sus fichas reglamentarias.

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 3 de 71

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

Que el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, delimitado en el Plano N° 13, cuenta con la siguiente área:

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

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

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 4 de 71

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

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

1. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

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

Con el oficio N° 2-2017-59131 del 27 de octubre de 2017, la Dirección de Planes Parciales de la SDP informó a la apoderada especial dentro del presente trámite, que la formulación presentada para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se encontraba completa, y que, en consecuencia, se iniciaba el proceso de revisión, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

2. Revisión de la formulación del plan parcial.

La Dirección de Planes Parciales de la SDP solicitó concepto técnico a las dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo 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 que se señalan a continuación:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 5 de 71

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 6 de 71

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

con radicado n.º 2-2018-16797 del 10 de abril de 2018, entregado al interesado el 13 de abril 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, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

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

Conforme a lo anterior, a través del radicado N° 1-2018-34341 del 14 de junio de 2018, la apoderada especial dentro de la actuación administrativa, dentro del término legal previsto, dio respuesta al requerimiento de observaciones de la SDP y radicó la formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia".

La formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” fue remitida el 13 de julio de 2018 por correo electrónico a todos los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales, tal como lo establece el Decreto Distrital 380 de 2010, 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° 1-2018-61643 del 19 de octubre de 2018, manifestó su intención expresa de acoger el proyecto presentado a las disposiciones del Decreto Distrital 425 de 2018 “*Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el Decreto Distrital 049 de 2018 y se determinan otras disposiciones*”.

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 7 de 71

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

metropolitana. Para tal fin, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, revisó la información allegada, y consideró definidos y resueltos los impactos de la operación en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, quedando pendientes de aprobación los estudios de tránsito de los usos comerciales y dotacionales de escala urbana y metropolitana.

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

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

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

3.1. Publicación en la Página Web de la Secretaría Distrital de Planeación: Realizada el 20 de octubre de 2017, en la cual se informó de la radicación de la formulación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”. En razón a los ajustes a la formulación, se realizó una segunda publicación en la página web de la SDP el 14 de junio de 2018, complementada el 26 de junio de 2019, a través de las cuales se informó de la radicación de la formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”. Se puso a disposición de los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, la documentación y cartografía ajustada que se radicó y se señaló que la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta ajustada era el día 5 de julio de 2019 inclusive.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 8 de 71

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

- 3.2. Publicación en diario de amplia circulación:** Realizada mediante anuncio en los diarios “*La República*” y “*El Nuevo Siglo*”, ambos en edición del 26 de junio de 2019.
- 3.3. Convocatoria:** Realizada mediante comunicaciones masivas con radicado SDP N° 2-2019-41383 del 25 de junio de 2019, se efectuó la convocatoria a los propietarios y vecinos colindantes del proyecto de Plan Parcial. Tales comunicaciones fueron enviadas por correo especializado a través de la empresa ExpresServices.

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

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

4. Certificación de Unidades Representativas de Aporte.

En aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios del POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” y de la definición del suelo requerido para la ejecución de las cargas generales establecida en el cuadro del artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017 “*Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de Ciudad Lagos de Torca*”, adicionado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018, se han aportado al Fideicomiso Lagos de Torca suelos para la ejecución de obras de carga general.

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 9 de 71

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

mercantil. Las unidades representativas de aporte son accesorias de los derechos fiduciarios de los fideicomitentes o aportantes al Fideicomiso Lagos de Torca. En el caso en el que se maneje el término de Unidades Representativas de Aporte en otros proyectos del ámbito Distrital o Nacional, las de Ciudad Lagos de Torca se denominarán Unidades Representativas de Aporte de Ciudad Lagos de Torca – URAS de CLDT.

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

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

5. Comité de Planes Parcial de Desarrollo.

El proyecto ajustado de la formulación para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas; cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones; razón por la cual, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 380 de 2010, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo en sesión realizada el día 9 de julio de 2019, donde los miembros votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad, tal como quedó consignado en el Acta N° 6 del 2019.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 10 de 71

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

6. Resolución de viabilidad.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución N° 1464 del 24 de julio de 2019 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo N° 15 “Mazda Mavaia”, ubicado en la localidad de Usaquén en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte Poz Norte – Ciudad Lagos de Torca*”, la cual en los términos del artículo 45 de la Ley 1137 e 2011 -C.P.A.C.A., fue corregida por un error formal, mediante la Resolución N° 1259 del 08 de octubre de 2020 “*Por la cual se corrige un error formal en la Resolución n° 1464 de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial*”.

Por lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación determina que el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” surtió todos los trámites, procedimientos y requisitos técnicos y jurídicos exigidos por las normas del orden nacional y distrital para su adopción.

7. Concertación ambiental.

A través de las Resoluciones N° 2513 y 2074 de 2016 suscritas por la Secretaría Distrital de Planeación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR – y la Secretaría Distrital de Ambiente, respectivamente, se adelantó la concertación de los aspectos ambientales propios del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte – “*Ciudad Lagos de Torca*”, los cuales hacen las veces de determinantes ambientales dentro del trámite de formulación y adopción de los planes parciales, en los términos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” es objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de las situaciones previstas por los numerales 2, 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 ibídem.

Para tal efecto, mediante los radicados SDP 2-2019-50299 y 2-2019-50303, ambas del 30 de julio de 2019, la Dirección de Planes Parciales de la SDP remitió a la Secretaría Distrital de Ambiente y a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR respectivamente, la documentación señalada por el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto ibídem, relacionada con la formulación ajustada del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 11 de 71

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

Mediante Acta del 4 de diciembre de 2019, la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, y por medio de la Resolución n.º 03578 del 10 de diciembre de 2019, la Secretaría Distrital de Ambiente declaró concertados los asuntos ambientales correspondientes al suelo urbano del plan parcial en lo de su competencia.

De igual manera, mediante el acta del 14 de febrero de 2020, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” en lo concerniente al suelo de expansión urbana, y por medio de la Resolución DGEN N° 20207100795 del 4 mayo de 2020 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, en el marco de sus competencias, declaró concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial.

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

Con el fin de determinar si con la adopción del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la SDP elaboró el Estudio Técnico y Análisis Comparativo de Norma de julio de 2020, en los términos de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, 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 plusvalía por (i) beneficio normativo por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

"Con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social por la pandemia de CV-19, operó para la Secretaría Distrital de Planeación, la suspensión de términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020 conforme a la Resolución SDP No. 507 de 2020, se prorrogó de acuerdo con lo establecido en la Resolución SDP No. 534 de 2020 y continuó según la Resolución SDP No. 719 de 2020. Reanudándose los términos de todas las actuaciones y procedimientos administrativos al interior de la entidad, el 1º de septiembre de 2020, conforme con lo señalado por la Resolución SDP No. 0926 del 28 de agosto de 2020"

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 12 de 71

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

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

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”.

Artículo 2º- DELIMITACIÓN GENERAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” está delimitado tal y como se indica en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”.

a) El Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*” se delimita así:

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 13 de 71

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

N°	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O TITULAR
1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	AAA0264SNAW	50N - 20825351	Constructora Fernando Mazuera S.A.
2	Parque Metropolitano Guaymaral (Zona 2)	AAA0264SMZM	50N - 20825352	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
3	Parque Metropolitano Guaymaral (Zona 1)	AAA0264SNEP	50N - 20825353	
4	ZMPA Quebrada San Juan (Z.1)	AAA0264SNDE	50N - 20825354	
5	ZMPA Quebrada San Juan (Z.2)	AAA0264SNKC	50N - 20825355	
6	ZMPA Quebrada San Juan (Z.3)	AAA0264SNMR	50N - 20825356	
7	ZMPA Quebrada San Juan (Z.4)” incluida la Reserva vial “Avenida Laureano Gómez Tramo 2	AAA0264SNRJ	50N - 20825357	
8	ZMPA Quebrada San Juan (Z.5) y (Z.6)” incluidas las Reservas viales Avenida Laureano Gómez Tramo 4” y Avenida Santa Bárbara Tramo 3	AAA0264SNTD	50N - 20825358	
9	Reserva vial Avenida Paseo Los Libertadores	AAA0264SNBS	50N - 20825359	
10	Reserva vial Avenida Santa Bárbara Tramo 1	AAA0264SNFZ	50N - 20825360	
11	Reserva vial Avenida Laureano Gómez Tramo 1	AAA0264SNPA	50N - 20825361	
12	Reserva vial Avenida Santa Bárbara Tramo 4	AAA0264SMYX	50N - 20825362	
13	Reserva vial Avenida Laureano Gómez Tramo 5	AAA0264SNUH	50N - 20825363	
14	Ronda Quebrada San Juan Tramo 1	AAA0264SNCN	50N - 20825364	

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 14 de 71

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

N°	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O TITULAR
15	Ronda Quebrada San Juan bajo la Reserva vial Avenida Santa Bárbara Tramo 2	AAA0264SNHK	50N - 20825365	Constructora Mazuera S.A. Fernando
16	Ronda Quebrada San Juan Tramo 2	AAA0264SNNX	50N - 20825366	
17	Ronda Quebrada San Juan bajo la Reserva vial Avenida Laureano Gómez Tramo 3	AAA0264SNSY	50N - 20825367	
18	Control ambiental (C.A. 1) Reserva vial Avenida Santa Bárbara y Zona verde adicional (Z.V.A. 1)	AAA0264SNJZ	50N - 20825368	
19	Zona Verde adicional (Z.V.A. 2)	AAA0264SNLF	50N - 20825369	
20	Control ambiental (C.A. 4) Reserva vial Avenida Laureano Gómez y Zona verde adicional (Z.V. 1)	AAA0264SNOM	50N - 20825370	
21	Predio urbanizable no urbanizado costado occidental	AAA0142KHTO	50N - 00353000	
22	Parque Metropolitano Guaymaral (Zona 3)	AAA0264BZJH	50N - 20825889	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
23	Ronda Quebrada San Juan Tramo 3	AAA0264BZKL	50N - 20825890	Constructora Mazuera S.A. Fernando
24	Reserva vial Avenida Alberto Lleras Camargo Tramo 1	AAA0264BZLW	50N - 20825891	Constructora Mazuera S.A. Fernando
25	Reserva vial Avenida Alberto Lleras Camargo Tramo 1	AAA0264BZNN	50N - 20825892	
26	Reserva vial Avenida Alberto Lleras Camargo Tramo 4	AAA0264BZMS	50N - 20825893	
27	ZMPA Quebrada San Juan (Z.7) incluida la Reserva vial Avenida Alberto Lleras Camargo Tramo 2	AAA0264BZOE	50N - 20825894	
28	Reserva vial Avenida Laureano Gómez Tramo 6	AAA0264BZRUI	50N - 20825895	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
29	Reserva vial Avenida Alberto Lleras Camargo Tramo 3	AAA0264BZPP	50N - 20825896	
30	Predio urbanizable no urbanizado costado oriental	AAA0142KHSK	50N - 00300185	Patrimonio Autónomo denominado “Fideicomiso Lagos de Torca” cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 15 de 71

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

N°	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O TITULAR
31	Línea Férrea	AAA0156RTXR	50N - 20080632	Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

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

Parágrafo 2°. El predio denominado en la tabla anterior como “Línea Férrea”, correspondiente a la línea férrea Bogotá - Belencito existente, con un área de seis mil treinta y tres metros con ochenta y seis decímetros cuadrados (6.033,86 M2), se precisa que el mismo no hace parte del suelo objeto de reparto, como se señala en el cuadro general de áreas del artículo 5° del presente Decreto, y por lo tanto se trata de un suelo que no requiere transferencia de dominio al Fideicomiso Lagos de Torca, por cuanto no está incluido entre suelo objeto de ejecución de las obras de carga general por parte del fideicomiso.

Parágrafo 3°. El área bruta del área de delimitación del presente Plan Parcial corresponde al área catastral de los inmuebles relacionados en la tabla anterior, es decir, 574.949,41 M2.

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 16 de 71

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

DOCUMENTO	CONTENIDO
	Resolución DGEN n.º 20207100795 de mayo 4 de 2020 expedida por la CAR.

Parágrafo 1. – Igualmente hacen parte integral del presente Decreto, los documentos que conforman el expediente físico documental correspondiente a la etapa formulación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “*Ciudad Lagos de Torca*”.

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. Adicionalmente, de manera específica plantea los siguientes objetivos:

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

4.2 Generar una mezcla adecuada de usos, conforme a la disposición de infraestructura, que permita establecer una oferta equilibrada de tipologías de vivienda VIS, VIP y No VIP / VIS, así como el uso de comercio y servicios metropolitanos. Se buscará un desarrollo económico flexible que potencialice las dinámicas sociales en el sector.

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 17 de 71

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

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

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL No. 15 MAZDA MAVAIA	
		UG1	
		m2	
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA	574.949,41
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	6.033,86
	2.1	Suelo de corredor férreo	6.033,86
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	568.915,55
SUELO OBJETO DE REPARTO	4	SUELO DE CARGA GENERAL	322.315,20
	4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.719,15
	4.1.1	Avenida Laureano Gómez -Tramo 1	901,65
	4.1.1.1	Avenida Laureano Gómez – Tramo 2	944,52
	4.1.1.2	Avenida Laureano Gómez - Tramo 3	1.660,23
	4.1.1.3	Avenida Laureano Gómez - Tramo 4	591,25
	4.1.1.4	Avenida Laureano Gómez - Tramo 5	12.271,80
	4.1.1.5	Avenida Laureano Gómez - Tramo 6	7.600,94
	4.1.2	Avenida Santa Bárbara – Tramo 1	194,05
	4.1.2.1	Avenida Santa Bárbara – Tramo 2	1.799,23
	4.1.2.2	Avenida Santa Bárbara – Tramo 3	172,45
	4.1.2.3	Avenida Santa Bárbara – Tramo 4	15.142,16
	4.1.3	Avenida Paseo Los Libertadores	584,94
	4.1.4	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 1	376,3
	4.1.4.1	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 2	370,51
	4.1.4.2	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 3	3.925,35
	4.1.4.3	Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 4	1.183,77
	4.2	Estructura Ecológica Principal -EEP	274.596,05
	4.2.1	Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA	12.405,65
	4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88	

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 18 de 71

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

	4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,8
	4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
	4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
	4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
	4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99
	4.2.2	Suelo Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
	4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral – Zona 1	228,51
	4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral – Zona 2	132.224,57
	4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral – Zona 3	731,18
	4.2.3	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
	4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
	4.2.4	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan	31.438,02
	4.2.4.1	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan - Tramo1	7.247,10
	4.2.4.2	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan – Tramo 2	19.787,25
	4.2.4.3	Ronda Hidráulica Quebrada San Juan –Tramo 3	3.410,64
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	246.600,35
	6	Control Ambiental (C.A.)	13.186,89
	6.1	C.A. 1 (Reserva Av. Santa Bárbara)	65,5
	6.2	C.A. 2 (Reserva Av. Santa Bárbara)	2.847,74
	6.3	C.A. 3 (Reserva Av. Santa Bárbara)	1.484,66
	6.4	C.A. 4 (Reserva Av. Laureano Gómez)	326,94
	6.5	C.A. 5 (Reserva Av. Laureano Gómez)	1.628,62
	6.6	C.A. 6 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.074,64
	6.7	C.A. 7 (Reserva Av. Laureano Gómez)	2.766,75
	6.8	C.A. 8 (Reserva Av. Alberto Lleras Camargo)	1.992,04
	7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	233.413,46
	8	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	58.435,30
	8.1	Cesión para parques públicos	39.690,83
	8.1.1	Cesión mínima 50% (En un solo globo)	21.985,10
	8.1.1.1	Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
8.1.1.2	Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83	
8.1.1.3	Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31	

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 19 de 71

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

	8.1.1.4	Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91
	8.1.2	Cesión del 50% restante	17.705,73
	8.1.2.1	Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90
	8.1.2.2	Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77
	8.1.2.3	Alameda 1	3.206,66
	8.1.2.4	Alameda 2	2.602,29
	8.1.2.5	Alameda 3	3.695,38
	8.1.2.6	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73
	8.2	Cesión equipamiento público	18.744,47
	9	Malla Vial Local	46.158,34
	9.1	Vía 1 - (Tipo V-6)	7.286,96
	9.2	Vía 2 - Vía parque occidental norte (Tipo vía parque)	5.780,36
	9.3	Vía 3 - Vía parque occidental sur (Tipo V-5)	4.941,09
	9.4	Vía 4 - Av. Parque Guaymaral Norte - occidental (Tipo V-5)	13.241,51
	9.5	Vía 5 - Vía parque oriental (Tipo Vía parque)	4.801,31
	9.6	Vía 6 - Av. Parque Guaymaral Norte - oriental tramo 1 (Tipo V-5)	10.107,11
	10	Cesiones públicas adicionales al 17%*	673,81
OTRAS CESIONES	10.1	Zona verde adicional 1 (Z.V.A. 1) colindante a ZMPA	147,12
	10.2	Zona verde adicional 2 (Z.V.A. 2) colindante a ZMPA	173,99
	10.3	Zona verde adicional 3 (Z.V.A. 3) colindante a ZMPA	336,98
	10.4	Zona verde adicional 4 (Z.V.A. 4) aislamiento vallado primario	15,72
	11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales)	118.454,34
ÁREA ÚTIL	12	ÁREA ÚTIL	128.146,01
	12.1	Área Útil No VIS Propuesta	72.958,16
	12.1.1	MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35
	12.1.2	MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04
	12.1.3	MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81
	12.1.4	MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 20 de 71

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

12.1.5	SMZ 1 - Uso múltiple	31.510,98
12.2	VIS Propuesta Área Útil	28.111,33
12.2.1	MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43
12.2.2	MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19
12.2.3	MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71
12.3	VIP Propuesta Área Útil	27.076,52
12.3.1	MZ 7 - Vivienda VIP	15.980,88
12.3.2	MZ 8 - Vivienda VIP	11.095,64

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

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

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

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

Parágrafo 1. - El Cuadro General de Áreas del presente artículo podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 21 de 71

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

diseños definitivos. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya, garantizando en todo caso el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Decreto.

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

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

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

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

COMPONENTE	ÁREA
1. Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57
Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3	731,18
2. Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	12.405,65
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,8
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 22 de 71

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

3. Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
4. Ronda Hidráulica (R.H.)	31.438,02
R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10
R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25
R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64
R.H. Quebrada Patiño	993,03

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

- 7.1. Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral.
- 7.2. Parque Metropolitano Guaymaral.
- 7.3. Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y preservación ambiental de la Quebrada San Juan.
- 7.4. Ronda Hidráulica de la Quebrada Patiño
- 7.5. Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 23 de 71

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

El Plan Parcial prevé el ajuste de su trazado conforme es identificado en el plano de Formulación No. 3 “*Espacio Público y Equipamientos*”, el cual mantiene la conectividad entre los elementos de la estructura ecológica principal. Deberá garantizarse sobre el sistema de vallado proyectado el cumplimiento de los lineamientos de manejo establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017 así como el respeto a los aislamientos determinados a continuación, contados a cada lado del eje central de su cauce artificial:

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

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

Parágrafo 2. Los vallados primarios hacen parte del sistema general de alcantarillado pluvial del Plan Parcial y son los encargados de llevar las aguas de escorrentía a zonas de bio-retención para el control de grandes caudales durante temporada de lluvias.

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 24 de 71

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

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

En la sobreposición de la red vial con el sistema hídrico, la Quebrada San Juan contará con elementos que permitan el flujo permanente del agua y el paso de fauna, garantizando de esta manera la conectividad ecológica.

El área de las Rondas Hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño que se localiza en el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

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

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

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

Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA- se destinarán para la arborización urbana, la

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 25 de 71

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

protección de la avifauna, ciclorutas, senderos peatonales y de trote, parques lineales y alamedas. Son espacios para la recreación y la movilidad peatonal y en bicicleta que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, son parte del espacio público efectivo.

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

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 26 de 71

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

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

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

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

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

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

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria es parte del espacio público efectivo de POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” y hace parte del 17% de la cesión pública para

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 27 de 71

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

parques y zonas verdes localizadas en el área del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” la cual se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

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

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

Adicionalmente a los lineamientos establecidos en el Decreto Distrital 088 del 2017, la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA- establece que se deben tener en cuenta los siguientes:

14.1 Para garantizar la protección ambiental del Parque Ecológico de Humedal Torca-Guaymaral, el Plan Director del Parque Metropolitano Guaymaral debe prever por el costado occidental una franja amortiguadora paralela de mínimo 15 metros verde, en la cual no se podrán localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 28 de 71

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

peatonales previstos en el diseño del parque.

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

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

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

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

15.1. Parques producto de las cesiones públicas obligatorias.

15.2. Controles ambientales.

15.3. Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria.

15.4. Ronda hidráulica de las Quebradas San Juan y Patiño y Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan.

15.5. Parque Metropolitano Guaymaral.

ARTÍCULO 16°- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGO: Según lo establecido por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 29 de 71

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

radicación SDP No. 1-2019-15520 del 14 de marzo de 2019 (CT-8548 adenda No. 1 al CT-8183 de julio de 2017 elaborado el 1 de marzo de 2019, por el cual se actualiza el Concepto CT-8183 de julio 18 de 2017 (SDP N° 1-2017-40722 del 26 de julio de 2017), el área de planificación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se encuentra zonificada en amenaza baja y media por procesos de remoción en masa y no se encuentra categorizado en una zona de amenaza por inundación por desbordamiento, por cuanto se considera que esta en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja.

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

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

Para la quebrada San Juan, la cual transita paralela al límite norte del polígono del plan parcial, se categoriza en amenaza alta, media y baja, la cual está incluida en la Zona de manejo y Preservación Ambiental. La quebrada drena en el humedal Torca por el costado Nor-occidental del polígono donde se presenta amenaza alta, media y baja quedando incluida dentro del polígono del humedal Torca.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 30 de 71

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

Asimismo, en relación con la quebrada Patiño, el IDIGER indica que *“no presenta amenaza por avenidas torrenciales en el polígono que circunscribe el plan parcial No. 15 “Mazda Mavaia”, (...).”*

De acuerdo a lo anterior, la alternativa del cauce propuesto mediante el documento presentado, se desarrolló con base en la información suministrada por la SDP, y por lo tanto, la condición de amenaza actual estará vigente hasta que se ejecuten las obras de reducción de la amenaza propuestas en los estudios y se certifique su estabilidad y funcionalidad por parte de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá (EAAB); razón por la cual, su validez estará sujeta a la implementación de las medidas de reducción que se contempló en dicho estudio, y en casos de modificaciones sobre el mismo, será necesario actualizar el presente pronunciamiento a la luz de estas.

Asimismo, según lo conceptuado por el IDIGER, la estabilidad y funcionalidad de las obras de reducción de la amenaza propuestas en los estudios deberán estar certificadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAAB-. A partir de la ejecución de las obras de mitigación, el propietario y/o urbanizador responsable deberá presentar al IDIGER las constancias correspondientes, para que se lleve a cabo la recategorización de la amenaza y se pueda adelantar el proceso de licenciamiento urbanístico correspondiente.

ARTÍCULO 17°- CALIFICACIÓN DEL RIESGO POR INUNDACIÓN: El Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” presenta amenaza de inundación alta mitigable en la zona de Ronda Hidráulica del Humedal de Torca perteneciente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral, según lo dispuesto por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en Concepto No. CT-8183 de julio de 2017.

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 31 de 71

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

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

Parágrafo 2: Si como consecuencia de los estudios y diseños pluviales de carga general a ser ejecutados por el Fideicomiso Lagos de Torca y aprobados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, se definiera que es necesario realizar obras temporales de adecuación y manejo hídrico en las áreas de cesión y/o áreas útiles del presente Plan Parcial, éstas deberán ser ejecutadas por el propietario y/o urbanizador responsable, sin que ello altere el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios adoptado mediante el presente instrumento. Una vez dejen de ser necesarias tales obras, el desarrollador deberá adecuar la totalidad de las áreas donde estas se encuentren localizadas.

Parágrafo 3: Las obras temporales de adecuación y manejo hídrico que llegasen a requerirse, se ejecutarán de tal manera que se integren paisajísticamente con el Parque Ecológico Distrital de Humedal.

CAPITULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

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

ARTÍCULO 19°- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Conforme lo establecido en los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por los

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 32 de 71

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

artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, respectivamente, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” corresponden a:

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

Parágrafo 1.- Las vías Tipo V-0, V-2 y V-3 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados de las mismas. En cumplimiento de los perfiles señalados en el Planos N° 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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 33 de 71

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

Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

Parágrafo 2. – De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Distrital 425 de 2018, que adiciona definiciones al artículo 6 del Decreto Distrital 088 de 2017, se debe dar cumplimiento a los lineamientos establecidos por POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” en relación con las condiciones que se requieren para la habilitación de la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, y así de esta manera los predios que hacen parte del mismo puedan obtener la licencia urbanística respectiva ante los Curadores Urbanos. A saber:

- a. La asociación efectiva con los Planes Parciales No. 33 y No.10, con los cuales se genera la conexión entre vías de la Malla Vial Arterial existente por medio de la Avenida Parque Guaymaral Norte y la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de Los Libertadores de conformidad con lo reglado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018.
- b. Se deben priorizar las obras de carga general de la Operación 1 correspondientes a la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo y a la construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá, de acuerdo con lo previsto por el artículo 22 del Decreto Distrital 425 de 2018.
- c. La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general.

Parágrafo 3.- De acuerdo con lo señalado en el literal *a* del parágrafo anterior, la entrada en operación de cada una de las manzanas útiles del Plan Parcial está condicionada al recibo de las obras de infraestructura vial de carga general y acciones de mitigación asociadas a la unidad funcional correspondiente y a cada etapa de desarrollo urbanístico.

Se entiende como “entrada en operación” de las manzanas útiles el momento en el que las viviendas y demás usos de las respectivas manzanas, estén adecuadas para su habitación o actividad y se habilite la entrada de peatones y vehículos.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 34 de 71

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

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

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

Parágrafo 6.- Se debe proveer un paso peatonal y para ciclousuarios sobre la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), como una obligación condicionada en el caso que el proyecto de Asociación Pública Privada que construya la Avenida Carrera 7ª no genere pasos peatonales seguros. En este sentido, el propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, debe proveer (diseños aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, construcción de obra civil, suministro de todos sus componentes incluido el equipo de control, así como la interventoría) para un paso peatonal y para ciclo usuarios semaforizado sobre dicha vía (Avenida Carrera 7ª).

Parágrafo 7.- El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” debe asumir como parte de las acciones de mitigación de movilidad, el costo de ejecución de la intersección controlada por semáforo en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con la vía local “Vía 1 (V-5)”, garantizando el paso seguro a los peatones desde el área útil del Plan Parcial hacia el Parque Metropolitano Guaymaral, esto como condición cumplida al momento de la respectiva solicitud de la licencia de construcción para la etapa 1 ante el Curador Urbano bajo las especificaciones técnicas aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad –SDM.

Parágrafo 8.- Se precisa que las “Fichas de Movilidad” presentadas por parte del promotor y que sustentaron el análisis de movilidad para el Plan Parcial, en especial, las propuestas de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 35 de 71

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

mitigación por escenarios, de las cuales, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP conceptuó en memorando interno SDP No. 3-2019-16575 del 18 de julio de 2019, hacen parte integral del presente Decreto, como se menciona en el párrafo 1 del artículo 3° del mismo.

ARTÍCULO 20°- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL. Al interior del ámbito del Plan Parcial se proponen cinco (5) vías locales. Su trazado y perfiles se encuentran identificados en el Plano No. 2 de 9 “Propuesta urbana y perfiles” que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte, los cuales se definen a continuación:

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

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

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

Parágrafo 3. - En su interior, el sistema de parques y alamedas debe asegurar la conexión sur-norte de todas las manzanas entre la Quebrada San Juan y la Avenida Guaymaral Norte,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 36 de 71

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

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

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

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

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

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

SUBCAPITULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 23°- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 37 de 71

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

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

Artículo 24º- 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 siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos y/o factibilidades y/o disponibilidades:

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

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

Parágrafo 2. - En caso que como consecuencia de los diseños definitivos en materia de servicios públicos domiciliarios realizados por el Fideicomiso Lagos de Torca, se modifiquen las condiciones señaladas en el presente artículo, el proyecto deberá ajustarse a esas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 38 de 71

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

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 las mismas, ajustándose a las nuevas condiciones para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 3. - Es obligación del Fideicomiso Lagos de Torca la gestión para obtener los permisos y licencias necesarias, y/o la autorización de ocupación de cauce para la descarga de aguas lluvias en el humedal 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 25°- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques, zonas verdes adicionales, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria:

ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	ÁREA m2
Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90
Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83
Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31
Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91
Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77
Alameda 1	3.206,66
Alameda 2	2.602,29
Alameda 3	3.695,38
Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73
TOTAL	39.690,83

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 39 de 71

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

Nota: El Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” contribuye al estándar de espacio público efectivo por habitante establecido en el artículo 89 del Decreto Distrital 088 de 2017 de la siguiente manera:

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

ARTÍCULO 26°- ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL N° 15 “MAZDA MAVAI A. A continuación, se presenta una relación sobre los metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante en el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”:

Estimado número de habitantes	Cesiones urbanísticas parque, ZV y ZCEC (M2)	Cesiones urbanísticas para control ambiental (M2)	Parque Metropolitano (M2)	ZMPA (M2.)	Total Cesiones de espacio público para cálculo de relación de espacio público efectivo (m2)	Relación M2. por habitante
19.940	40.364,64	13.186,89	132.453,08	12.405,65	198.410.26	9,95

De acuerdo con lo anterior, se cumple con el indicador de espacio público efectivo por habitante de “Ciudad Lagos de Torca” establecido en el artículo 89 del Decreto Distrital 088 de 2017.

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

27.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del 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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 40 de 71

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

Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

27.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.

27.3. En el Plan Parcial se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.

27.4. En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del presente Plan Parcial, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.

27.5. La ejecución de obras de infraestructura relacionadas con el espacio público construido para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, deberá cumplir las condiciones definidas en el presente decreto como, así como, lo establecido en el documento técnico de soporte (DTS) del Plan Parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 41 de 71

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

NTC-4143 de 2009, al Capítulo 4 – “ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO” del Decreto Nacional 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.

Artículo 29°- LINEAMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR. Los elementos que conforman el Plan Director se identifican en el Plano N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, y corresponde a las siguientes áreas:

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

Parágrafo 1. - En el Plan Director deberán establecerse las normas urbanísticas específicas para el área de planificación del parque zonal, así como la estructura administrativa y de gestión del mismo y su cronograma detallado de ejecución.

Parágrafo 2. - 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 – IDRDR – será directamente o a través de terceros, el encargado de la administración del Parque Zonal del Plan Parcial N° 15 “*Mazda Mavaia*”.

Parágrafo 3. – Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos del parque zonal deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C, la Resolución N° 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRDR, en la cual se estableció el “*Programa de*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 42 de 71

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

Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonales de Bogotá D.C.” y el Decreto Distrital 552 de 2018 “Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones”, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

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

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

	TOTAL PP (m ²)	Participación
Área base para cálculo de cesiones (ANU - Control Ambiental)	233.413,46	100%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Obligatorio	18.744,47	8,00%

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 43 de 71

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

caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional, el cual deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

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

Parágrafo 2. - El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, se regula por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y demás normas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 31°- ENTREGAS ANTICIPADAS DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA.

Los propietarios de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**TÍTULO III
NORMAS URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO I
ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO**

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 44 de 71

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

“Mazda Mavaia”, está localizado en Área Urbana Integral - Zona Residencial.

ARTÍCULO 33°- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, de conformidad con lo 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° 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, son los siguientes:

Área Urbana Integral - Zona Residencial

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos
MANZANA 1	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	Complementarios Servicios financieros de escala zonal.
MANZANA 2			Servicios personales de escala vecinal y zonal
MANZANA 3			Comercio de escala vecinal y zonal.
MANZANA 4			Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal.
MANZANA 5			Restringidos Servicios empresariales de escala urbana
MANZANA 6			Dotacionales - equipamientos colectivos de escala zonal.
MANZANA 7			Dotacionales –servicios urbanos básicos: de seguridad ciudadana, de defensa y justicia- de escala zonal.
MANZANA 8			Complementarios Comercio de escalas vecinal, zonal, urbana y Metropolitana.
MANZANA 9			Servicios empresariales de escala zonal y urbana. Servicios personales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana.
SUPERMANZANA 1			

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 45 de 71

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

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos
			Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal y zonal. <u>Restringidos</u> Servicios empresariales – servicios de logística - de escala urbana y metropolitana. Dotacional – servicio urbano básico - servicios de la Administración Pública de escala zonal y urbana. Dotacional – servicio urbano básico – abastecimiento de alimentos de escala zonal. Dotacional – equipamiento colectivo de escala urbana y metropolitana.

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

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

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

Parágrafo 2. Para la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala urbana o metropolitana, se requiere la presentación por parte del propietario y/o urbanizador responsable del respectivo Plan de Implantación y del Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de las Secretarías Distritales de Planeación y de Movilidad, respectivamente, para garantizar la mitigación de impactos urbanísticos negativos y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción.

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

ARTÍCULO 34°- OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES. Las zonas con área de actividad Urbana Integral - Zona Residencial tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% de su área útil

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 46 de 71

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

en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

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

En la siguiente tabla se encuentra el cumplimiento con respecto a las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario, la cuales tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado:

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 47 de 71

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

Nota: El área señalada en el presente cuadro de 5.865,78 m² cuenta para el cálculo de la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% del área útil del Plan Parcial en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado, el área restante deberá ser distribuida en las demás áreas útiles del plan, según lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Parágrafo 1. - No obstante, lo anterior, el urbanizador o desarrollador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas, total o parcialmente, de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos el curador urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes señalados por el Decreto Distrital 088 de 2017. En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso, podrán definirse al momento de licenciar y no podrán sobrepasar el 30% del área útil total de las manzanas que hacen parte del Plan Parcial, según lo estipulado en el numeral 2 del artículo 100 del Decreto Distrital mencionado.

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

ARTÍCULO 35°- MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA. De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” los impactos derivados de la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, se mitigarán con las acciones que se establezcan en el artículo mencionado y el respectivo Plan de Implantación que debe ser adoptado para la ejecución de tales usos, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto; y aplicando en todo caso, lo contenido en el DTS que forma parte integral del presente Decreto, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 48 de 71

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

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

Parágrafo 2. - Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en el ítem “*Distancia de Caminata al transporte público*” enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 49 de 71

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

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

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

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

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

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

MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Área Útil (M2)	L.O	Área neta (M2)	Índices de Construcción (I.C.)			Área Construida (M2)				Descripción (Lineamiento)
					I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total	Básica	Adicional	Total por Producto Inmobiliario	Total por Manzana / Lote	
MZ 2 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	12.981,04	0,8	24.980,33	0,20	2,00	2,75	4.996,07	49.960,65	54.956,72	68.695,89	Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	0,55		0,00	13.739,18	13.739,18		
	Vivienda VIS	7.666,00	0,6	14.752,21	0,20	2,00	2,20	2.950,44	29.504,43	32.454,87		Se desarrollan dos (2) o más

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 50 de 71

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

MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Área Útil (M2)	I.O	Área neta (M2)	Índices de Construcción (I.C.)			Área Construida (M2)				Descripción (Lineamiento)
					I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total	Básica	Adicional	Total por Producto Inmobiliario	Total por Manzana / Lote	
MZ 5 - Vivienda NO VIS	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	742,43	0,8	1.428,72	0,20	2,55	2,75	285,74	3.643,23	3.928,97	36.383,84	usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
MZ 6 - Vivienda VIS	Vivienda VIS	8.191,83	0,6	15.764,11	0,20	2,00	2,20	3.152,82	31.528,23	34.681,05	38.879,52	Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	793,36	0,8	1.526,72	0,20	2,55	2,75	305,34	3.893,13	4.198,47		
MZ 7 - Vivienda VIP	Vivienda VIP	15.126,66	0,6	29.109,28	0,20	1,10	1,30	5.821,86	32.020,21	37.842,07	42.362,64	Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	854,22	0,8	1.643,84	0,20	2,55	2,75	328,77	4.191,80	4.520,57		
MZ 8 - Vivienda VIP	Vivienda VIP	10.502,55	0,6	20.210,79	0,20	1,10	1,30	4.042,16	22.231,86	26.274,02	29.142,68	Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	593,09	0,8	1.141,33	0,20	2,55	2,75	228,27	2.910,40	3.138,66		
MZ 9 - Vivienda VIS	Vivienda VIS	9.771,38	0,6	18.803,74	0,20	2,00	2,20	3.760,75	37.607,48	41.368,23	46.376,25	Se desarrollan dos (2) o más usos al interior de un área útil en edificaciones diferentes
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional	946,33	0,8	1.821,10	0,20	2,55	2,75	364,22	4.643,80	5.008,02		
MZ 1 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	12.997,35	0,8	25.011,71	0,20	2,00	2,75	5.002,34	50.023,42	55.025,77	68.782,21	Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	2,55		0,00	13.756,44	13.756,44		
MZ 3 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	6.678,81	0,8	12.852,50	0,20	2,00	2,75	2.570,50	25.705,00	28.275,50	35.344,38	Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	2,55		0,00	7.068,88	7.068,88		
MZ 4 - Vivienda NO VIS	Vivienda NO VIS	8.789,98	0,8	16.915,17	0,20	2,00	2,75	3.383,03	33.830,35	37.213,38	46.516,73	Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio servicios y/o equipamiento dotacional				0,0	2,55		0,00	9.303,35	9.303,35		
SMZ 1 - Uso Múltiple	Comercio Zonal	31.510,98	0,8	60.638,79	0,20	2,55	2,75	585,39	7.643,68	8.049,07	166.756,67	Se desarrollan dos (2) o más usos en una misma edificación
	Comercio metropolitano o urbano							945,45	12.054,55	13.000,00		
	Servicios							4.555,09	58.077,37	62.632,45		
	Vivienda NO VIS							6.041,83	77.033,31	83.075,14		
Total		128.146,01		246.600,35				49.320,07	530.190,75	579.510,82	579.510,82	

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 51 de 71

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

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

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

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

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

Parágrafo 5. - Las manzanas destinadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala urbana, en los términos del parágrafo 2 del artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Parágrafo 6. - 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 a lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 52 de 71

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

ARTÍCULO 38°- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017.

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

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

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

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

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 53 de 71

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

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

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

ARTÍCULO 44°- ACCESOS VEHICULARES. El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

CAPÍTULO V VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

ARTÍCULO 45°- PORCENTAJES MÍNIMOS DE VIP Y VIS EN LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN BAJO EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO. Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

Área Útil Total del Plan Parcial	Área útil mínima destinada para VIP dentro del Plan Parcial (m2) 20%	Área útil mínima destinada para VIS dentro del Plan Parcial (m2) 20%
128.146,01	25.629,20	25.629,20

ARTÍCULO 46°- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO. El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 54 de 71

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

Distrital 049 de 2018, y de conformidad con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte presentado por el promotor de Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, que hace parte integral del presente Decreto.

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

Parágrafo 1. - Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y dotacionales, y las manzanas que únicamente desarrollen VIP mínimo el tres por ciento (3%), los cuales deberán ser ubicados en primer piso con frente y acceso sobre vía pública vehicular o peatonal en los términos del parágrafo 2 del artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Parágrafo 2. - 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.

Parágrafo 3. - El señalamiento de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP en el Plano No. 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*”, podrá ser modificado, localizándolo en otras manzanas dentro del mismo Plan Parcial, siempre y cuando se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.2 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Parágrafo 4. – Cuando el cumplimiento de la destinación de suelo para VIS y VIP, se traslade a otro proyecto del mismo urbanizador, en el proceso de licenciamiento se deberá garantizar el área mínima destinada al uso y dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.2.1.5.3.3 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 55 de 71

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

140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Parágrafo 5. – En caso que 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 Nos. 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL*” y 2 de 2 “*PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL - COMPONENTES URBANOS – PERFILES VIALES*” no podrán exceder el índice de construcción adicional al básico definido en el presente instrumento para VIS y/o VIP.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

ARTÍCULO 47°- 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 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 de fecha del 4 de diciembre de 2019 y en la Resolución N° 03578 del 10 de diciembre de 2019 de la SDA y en el Acta de Concertación del 14 de febrero de 2020 suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación y la Resolución DGEN N° 20207100795 de mayo 4 de 2020 de la CAR, documentos que hacen parte integral del presente Decreto en los Anexos N° 1 y 2.

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 56 de 71

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

relación con:

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

48.2. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

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

CAPITULO VII

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

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

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

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

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales y su localización son los indicados en el Cuadro de Áreas y en los Planos N° 1 de 2 “*PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA*”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 57 de 71

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

URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL” y 2 de 2 “PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL - COMPONENTES URBANOS – PERFILES VIALES” del presente Decreto.

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

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

Parágrafo 2. - Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación al Distrito Capital a través de las entidades competentes, en armonía con lo estipulado por el Decreto Distrital 845 de 2019, 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 51°- BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL. Como consecuencia del cumplimiento de las cargas locales señaladas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2018, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0,20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera:

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

ARTÍCULO 52°- CARGAS GENERALES. 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, 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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 58 de 71

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

propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, mediante un sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

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

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

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

52.2. Aporte de recursos en dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de las cargas generales señaladas en el artículo 168 “*Definición de Cargas Generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Ciudad Lagos de Torca*” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 21 del Decreto Distrital 049 de 2018.

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

ARTÍCULO 53°- ÁREAS LOCALIZADAS SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL PERTENECIENTE A CARGA GENERAL. El Fideicomiso “*Lagos de Torca*” deberá adelantar las gestiones correspondientes ante las entidades competentes con miras a definir las áreas definitivas de las cargas generales localizadas dentro del ámbito del Plan Parcial.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 59 de 71

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

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

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

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

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

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

CARGAS GENERALES	Área
	m ²
CARGAS GENERALES TOTALES	322.315,20
CARGAS GENERALES CANJEABLES POR URA	187.704,59
Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	40.035,95

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 60 de 71

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

CARGAS GENERALES	Área
	m ²
Reserva Avenida Laureano Gómez	20.774,39
Avenida Laureano Gómez - Tramo 1 (V-2)	901,65
Avenida Laureano Gómez - Tramo 5 (V-2)	12.271,80
Avenida. Laureano Gómez - Tramo 6 (V-2)	7.600,94
Reserva Avenida Santa Bárbara	15.336,21
Avenida Santa Bárbara - Tramo 1 (V-3)	194,05
Avenida Santa Bárbara - Tramo 4 (V-3)	15.142,16
Reserva Av. Alberto Lleras Camargo	3.925,35
Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 3 (V-2)	3.925,35
Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	14.484,38
ZMPA Quebrada San Juan	12.405,65
Avenida Laureano Gómez - Tramo 2 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	944,52
Avenida Laureano Gómez - Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	591,25
Avenida Santa Bárbara - Tramo 3 (V-3) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	172,45
Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 2 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	370,51
SUELO CARGAS GENERALES NO CANJEABLES POR URA	134.610,61
Parque Ecológico de Humedal Torca Guaymaral	98.153,06
Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
Avenida Paseo Los Libertadores (V-0) (Se sobrepone a Parque Ecológico Distrital)	584,94
Ronda hidráulica (RH)	36.457,55
RH Quebrada San Juan	34.280,75
R.H. Quebrada San Juan - Tramo 1	7.247,10
R.H. Quebrada San Juan - Tramo 2	19.787,25
R.H. Quebrada San Juan - Tramo 3	3.410,64

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 61 de 71

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

CARGAS GENERALES	Área
	m ²
Avenida Laureano Gómez Tramo 3 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.660,23
Avenida Santa Bárbara Tramo 2 (V-3) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.799,23
Avenida Alberto Lleras Camargo - Tramo 1 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	376,30
RH – Quebrada Patiño	2.176,80
R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03
Avenida. Alberto Lleras Camargo - Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. Patiño)	1.183,77

Parágrafo 1. - El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral hace parte de las cargas generales aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios del POZ Norte “*Ciudad Lagos de Torca*” y corresponde a 98.153,06 m² localizados en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”.

Este suelo no es canjeable por Unidades Representativas de Aporte en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018.

De acuerdo con el cuadro contenido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, a su vez modificado por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral y las áreas de ronda de las Quebradas San Juan y Patiño, será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.

Parágrafo 2. – En el marco de lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, la SDP adoptó las Resoluciones N° 983, 984, 985 y 986 del 6 de julio de 2018 y 1226 del 23 de agosto de 2018, en las cuales se emiten avales a unas certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el POZ Norte – “*Ciudad Lagos de Torca*”, expedidas por la Sociedad

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 62 de 71

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

Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Lagos de Torca N° 3-1-75290, en favor de la sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A.

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

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

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

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

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el 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*”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 63 de 71

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

adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales”, están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo. - Para la expedición de las licencias de urbanización, el Curador Urbano deberá verificar que los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de Construcción, se sustenten en la certificación de Unidades Representativas de Aporte presentadas por el solicitante de la licencia, expedida y avalada en los términos del artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, las cuales deberán cumplir con las equivalencias definidas en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ARTÍCULO 58°- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN. Teniendo en cuenta que se trata de un único propietario de los suelos objeto de reparto, no aplica reparto entre unidades de gestión.

CAPITULO VIII OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

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

59.1. Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 545 de 2016, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder.

El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 64 de 71

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

Distrital 545 de 2016 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 las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

59.4 Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.

59.5 Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del Plan Parcial, se precisa que para la entrada en operación de los proyectos (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas para la respectiva etapa, bien sea en el Plan Parcial o en el Plan de Implantación, se encuentren construidas y recibidas a satisfacción por la entidad competente.

59.6 Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, en las respectivas Actas de Concertación y/o resoluciones, que forman parte integral del presente Plan Parcial en sus Anexos N° 1 y 2.

59.7 El urbanizador deberá adelantar el trámite del Plan de Implantación en el marco de lo establecido en Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, y demás normas específicas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 65 de 71

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

59.8 Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el desarrollador del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.

59.9 De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, en la licencia de urbanización se deberá señalar la obligación del titular de adelantar el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres (3) meses siguientes a su expedición y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.

59.10 Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.

59.11 El trámite del aprovechamiento forestal y/o compensación deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades que intervengan las especies arbóreas existentes en el Plan Parcial. Para ello, el urbanizador responsable deberá elaborar el Plan de Aprovechamiento Forestal y el Plan de Compensación, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia.

59.12 Los nuevos desarrollos de POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” deberán cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, se debe cumplir con los porcentajes mínimos de área de cubierta en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación definida en el mencionado artículo.

59.13 De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 14 de febrero de 2020, el urbanizador responsable del proyecto deberá implementar lo establecido en la Resolución No. 495 de 2016 por medio del cual el Distrito adopta el PGIRS respecto a lo relacionado con el manejo integral de residuos sólidos y la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 66 de 71

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

Ambiente y Desarrollo Sostenible el cual señala: *“El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD”*

59.14 Para la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, el urbanizador responsable deberá contar con la licencia de construcción en la modalidad de demolición, y dar cumplimiento a la reglamentación sobre Gestión Integral de Residuos Generados en las Actividades de Construcción y Demolición, contenida en la Resolución No. 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

El urbanizador deberá formular, implementar y mantener actualizado el programa de manejo ambiental –RCD. Dicho programa deberá ser presentado a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.

59.15 El Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” deberá plantear pasos de fauna en los cruces del vallado primario con las Avenidas Laureano Gómez y Santa Bárbara. 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 del sector norte, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 67 de 71

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

que permitan conectar la vía aprobada en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

CAPÍTULO IX GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 60°- UNIDADES DE GESTIÓN: El Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” se desarrollará a través de una única Unidad de Gestión, la cual se indica en el Plano N° 14 “Proyecto de delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística”, del documento técnico de soporte (DTS) que hace parte integral del presente acto administrativo, respecto de la que se deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente Plan Parcial, incluirán las obligaciones urbanísticas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 61°- ETAPAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” será ejecutado en tres (3) Etapas de urbanismo, de acuerdo con el Plano N° 8 denominado ‘Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas’, del documento técnico de soporte (DTS) que hace parte integral del presente acto administrativo, las cuales podrán desarrollarse simultáneamente.

ETAPA 1

	Área (m2)
Manzanas	68.168,89
MZ 2 - Vivienda No VIS	12.981,04
MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43
MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19
MZ 7 - Vivienda VIP	15.980,88
MZ 8 - Vivienda VIP	11.095,64
MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71
Control Ambiental	9.627,59

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 68 de 71

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

	Área (m2)
Franja de Control Ambiental Av. Laureano Gómez	4.722,31
Franja de Control Ambiental Av. Santa Bárbara	2.913,24
Franja de Control Ambiental Av. Alberto Lleras Camargo	1.992,04
Malla Vial Local	37.947,68
Vía 1 - (Tipo V-6)	4.017,39
Vía 2 - Vía parque occidental norte (Tipo vía parque)	5.780,36
Vía 4 - Av. Parque Guaymaral Norte - occidental (Tipo V-5)	13.241,51
Vía 5 - Vía parque oriental (Tipo Vía parque)	4.801,31
Vía 6 - Av. Parque Guaymaral Norte - oriental tramo 1 (Tipo V-5)	10.107,11
Cesión Parques	26.620,81
Alameda 2	2.602,29
Alameda 3	3.695,38
Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90
Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83
Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91
Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77
Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73
Cesión Obligatoria Equipamiento	18.744,47
Globo de Cesión Obligatoria Equipamiento 1	18.744,47
Cesiones adicionales	673,81
Cesión adicional 01 (colindante a ZMPA)	147,12
Cesión adicional 02 (colindante a ZMPA)	173,99
Cesión adicional 03 (colindante a ZMPA)	336,98
Cesión adicional 04 (aislamiento vallado primario)	15,72

ETAPA 2

	Área (m2)
Manzanas	28.466,14
MZ 1 - Vivienda No VIS	12.997,35
MZ 3 - Vivienda No VIS	6.678,81
MZ 4 - Vivienda No VIS	8.789,98
Control Ambiental	1.484,66

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 69 de 71

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

	Área (m2)
Franja de Control Ambiental Av. Santa Bárbara	1.484,66
Malla Vial Local	4.941,09
Vía 3 - Vía parque occidental sur (Tipo V-5)	4.941,09
Cesión Parques	13.070,02
Alameda 1	3.206,66
Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05
Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31

ETAPA 3

	Área (m2)
Manzanas	31.510,98
SMZ 1 - Uso Múltiple	31.510,98
Control Ambiental	2.074,64
Franja de Control Ambiental Av. Laureano Gómez	2.074,64

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

Parágrafo 2. - La entrega de las áreas de cesión de espacio público para parques al interior del 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, por cuyo efecto se podrán realizar entregas anticipadas de zonas de cesión de espacio público para parques de etapas de licenciamiento posteriores del Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 545 de 2016 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.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 70 de 71

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

TÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 62°- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, 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 el Decreto 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” SÍ se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Parágrafo. – En el marco de lo estipulado por la Ley 388 de 1997, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, adelantará el cálculo y liquidación del efecto plusvalía, de conformidad la reglamentación vigente y el procedimiento establecido para este fin.

ARTÍCULO 63°- EXIGIBILIDAD, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA. Las condiciones para la exigibilidad, cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía, se regirán siguiendo el procedimiento y las competencias asignadas en la materia por la reglamentación vigente.

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

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

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto No. _____ DE _____

Pág. 71 de 71

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

ARTÍCULO 66°- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos circunscritos dentro del Plan Parcial 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 el documento técnico de soporte.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá, D.C., a los

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

ADRIANA CÓRDOBA ALVARADO
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:	Liliana Ricardo Betancourt	Subsecretaria de Planeación Territorial.
	José Camilo Castellanos Molina	Director de Planes Parciales.
	Germán Alfonso Melo García	Director de Ambiente y Ruralidad.
	Liliana Giraldo Arias	Directora de Planes Maestros y Complementarios.
	Martha Eugenia Bernal Pedraza	Directora del Taller de Espacio Público.
	Juan Carlos Abreo Beltrán	Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos.
Revisión Jurídica:	Ángela Rocío Díaz Pinzón	Subsecretaria Jurídico.
	Yohanna Andrea Montaña Ríos	Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.
	Sandra Milena Neira Sánchez	Profesional Especializado – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.
	Carlos Andrés Tarquino B.	Asesor Jurídico Subsecretaría de Planeación Territorial.
Proyectó:	Henry González Gómez	Profesional Especializado – Dirección de Planes Parciales.
	Edwin E. Garzón Garzón	Abogado Contratista SDP– Dirección de Planes Parciales.
	José Miguel Pérez Mesa	Profesional Especializado – Dirección de Planes Parciales.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

