



RESOLUCIÓN No. 1371 14 NOV. 2012

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 257 de 2006, el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 7º del Decreto Distrital 1119 de 2000, y el literal n) del artículo 4º del Decreto Distrital 550 de 2006 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece los Planes de Implantación como instrumentos de planeamiento que tiene como objetivo adoptar las acciones necesarias a fin de evitar o mitigar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir la instalación de determinados usos en la ciudad, así:

“Los planes de implantación, adoptados mediante resoluciones que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.

Los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos.”

Que el Decreto Distrital 1119 de 2000, “Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación”, establece en el artículo 1: “(...) Los planes de implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación del comercio metropolitano y del comercio urbano, las dotaciones de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje.

El plan de implantación tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos contemplados en el presente artículo”.

Que el artículo 4º del mencionado Decreto establece el procedimiento para la expedición de planes de implantación disponiendo que el mismo se compone de las etapas de consulta preliminar y de formulación.



Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Que mediante comunicación radicada bajo el número 1-2006-45911 del 12 de diciembre de 2006, se presentó solicitud de consulta preliminar para determinar la viabilidad del Plan de Implantación para el desarrollo del proyecto de ampliación del uso comercial y torre empresarial en el predio ubicado en la Avenida 15 No. 124 – 30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387.

Que esta entidad emitió respuesta a la referida solicitud de consulta preliminar, mediante oficio No. 2-2007-05195 del 22 de febrero de 2007, en la cual se informó que era viable continuar con la etapa de formulación del Plan de Implantación, siempre y cuando se cumpliera con lo estipulado en el oficio previamente citado y las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial- Decreto Distrital 190 de 2004 y del Decreto Distrital 1119 de 2000.

Que posteriormente, mediante comunicación con radicación No. 1-2008-43966 del 15 de octubre de 2008 la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, presentó la formulación tendiente del Plan de Implantación para estudio y aprobación de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que mediante la Resolución No. 1435 del 30 de julio de 2010 y una vez estudiada la solicitud previamente señalada, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a negar el Plan de Implantación para la ampliación del uso comercial y la torre empresarial de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, radicada con oficio No. 1-2008-43966, decisión en contra de la cual se interpusieron los correspondientes recursos en vía gubernativa, resueltos a través de la Resolución 2360 del 31 de diciembre de 2010, en el sentido de confirmar la decisión recurrida.

Que mediante oficio No. 1-2011-17735 del 5 de mayo de 2011 fue radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación solicitud de conciliación extrajudicial administrativa por la firma Acosta Irreño & Asociados Abogados apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, con el objeto de cumplir con los requisitos de procedibilidad para la interposición de las correspondientes acciones judiciales en contra de la Resolución No. 1435 de 2010.

Que en el marco de la mencionada solicitud, el 5 de agosto de 2011 el Procurador 127 Judicial Administrativo dio por concluido el trámite debido a que las partes no llegaron a un acuerdo conciliatorio que pusiera fin a sus diferencias.

Que teniendo en cuenta que la Ciudadela Comercial Unicentro manifestó dentro del trámite conciliatorio su voluntad de dar cumplimiento al Plan de Implantación, tal y como consta en el



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

acta de conciliación extrajudicial del 4 de agosto de 2011¹, y que como consecuencia de lo anterior el asunto se enmarcaba nuevamente en el ámbito de una actuación administrativa para la formulación del correspondiente instrumento, el Procurador 127 Judicial Administrativo sugirió la suscripción de un protocolo de entendimiento en el que se indicaron los aspectos técnicos que debía cumplir la Ciudadela Comercial Unicentro-PH adicionales a los contenidos en la Consulta preliminar que antecedió el trámite anterior al cual ya se hizo referencia conforme a las disposiciones normativas aplicables al caso concreto, para la mitigación de los impactos viales, de accesibilidad y sobre el espacio público producidos por la implantación del uso, que permitieran la presentación del estudio del Plan de Implantación. Dicho protocolo hace parte integral del Acta Extrajudicial No. 2011-159D del 5 de agosto de 2011.

Que en el mencionado Protocolo se especificaron los siguientes aspectos técnicos que debía cumplir la Ciudadela Comercial Unicentro-PH para la mitigación de los impactos viales, de accesibilidad y en el espacio público, que permitieran el estudio y aprobación del Plan de Implantación:

| ASPECTOS | COMPONENTES | DIMENSIÓN | CUMPLE |
|------------------------|--|--|--|
| ESPACIO PÚBLICO | Antejardín (sobre Calle 127 y Carrera 15) | 5.00 m | SI |
| | Eliminación portería 4 restitución área de cesión (sobre Carrera 13) | 28,42 m ancho | SI |
| | Ampliación andenes (Carrera 15, calle 127 y Carrera 13) | 5.00 m, 5.00 m y 2.00 m (carrera 13 según plano urbanístico) | SI (acotar y amojonar área cedida) |
| | Area de mitigación de impacto 0.90 m2/usuario | 7.358,4 m2 | SI |
| VIALES Y ACCESIBILIDAD | Accesos (porterías 1 a la 5) | 1=6m 2=6m 3=16,5 y 12 m 4=4m 5=15,26m | SI (ajustar radio sardinel portería 5) |

¹ Procuraduría 127 Judicial II Administrativa, Acta Extrajudicial No. 2011-159C del 4 de agosto de 2011: "Constituido el Despacho, el Procurador 127 Judicial II Administrativo haciendo uso de la palabra señaia: "(...)el Ministerio Público considera que en el presente asunto el acuerdo conciliatorio no resulta conducente (...) en la medida que el particular ha manifestado su deseo de cumplir con el Plan de Implantación, desaparecería el objeto de conflicto, cual es la obligatoriedad de la Resolución objeto del trámite conciliatorio. Por lo cual, lo anterior se adecua a una situación que típicamente puede ser resuelta en vía administrativa pues no terminaría siendo cosa distinta que la culminación de un procedimiento administrativo (...) por lo anterior, el Ministerio Público sugiere a las partes, elaborar un "Protocolo de Entendimiento" (...)".



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 4 de 5

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

| | | |
|--|------|--|
| Calzada carrera 15 entre Calle 121 y 119 | N.A. | SI (análisis alternativos de desarrollo) |
| Giros carrera 15 por calle 127 | N.A. | SI |
| Giro izquierdo carrera 15 con calle 122 | N.A. | SI |
| Circulación peatonal – cruces Carr. 15 | N.A. | SI |
| Carrera 13 – tercer carril | N.A. | NO (se modifica con el E.T.) aprobado |

Que en ese marco, mediante radicado No. 1-2011-38810 del 5 de septiembre de 2011, el Representante Legal de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH presentó la formulación del Plan de Implantación, con el fin de obtener la aprobación del proyecto denominado “*Ciudadela Comercial Unicentro-PH*”, en el predio ubicado en la Avenida 15 No. 124 – 30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387.

Que con la formulación del Plan de Implantación radicada mediante oficio No. 1-2011-38810 del 5 de septiembre de 2011, el interesado adjuntó los siguientes documentos que hacen parte integral de la presente resolución:

- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Usaquén, que señala la inscripción de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH como propiedad horizontal sin ánimo de lucro.
- Acta Extrajudicial No. 2011-159C de la Procuraduría General de la Nación, Acta Extrajudicial No. 2011-159 de la Procuraduría General de la Nación y Acta Extrajudicial No. 2011-159D de la Procuraduría General de la Nación con anexos 1, 2 y 3.
- Radicado No. 1-2011-09117 del 10 de marzo de 2011, correspondiente a la propuesta técnica para celebración del posible pacto de cumplimiento. Proceso Acción Popular No. 2010-232 Juzgado 20 Administrativo del Circuito de Bogotá.
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387 del predio de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH.
- Registro Único Tributario de la DIAN No. 860043896-7.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 5 de 29

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

- Copia de la Licencia de Construcción No. LC-09-4-0204 del 25 de febrero de 2009.
- Copia de la respuesta de la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá a la solicitud de aclaración de la Licencia LC 09-4-0204.
- Copia de la Resolución No. 11-4-0310 del 18 de febrero de 2011, en la cual se proroga la Licencia de Construcción No. LC-09-4-0204 del 25 de febrero de 2009.
- Resolución No. 586 del 13 de septiembre de 1984 *"Por la cual se aprueba el plano definitivo de la urbanización SANTA BARBARA NORTE y se fijan algunas obligaciones a cargo del Urbanizador Responsable"*.
- Resolución No. 60 del 5 de agosto de 1974 *"Por la cual se modifica la Resolución 201 de diciembre 7 de 1973, donde se aprobó y reglamentó la Ciudadela Comercial Unicentro-PII"*.
- Resolución No. 201 del 7 de diciembre de 1973 *"Por la cual se aprueba el plano de localización de La Ciudadela Comercial Unicentro. se establecen sus normas y se fijan las obligaciones a cargo del responsable."*
- Resolución No. 1247 del 29 de septiembre de 1972 *"Por la cual se reglamenta la Urbanización denominada Santa Bárbara Norte"*.
- Copia del radicado No. 1-2011-47284 del 27 de octubre de 2011 Concepto Ambiental aprobado por la Secretaría Distrital de Ambiente.
- Copia del estudio de tránsito radicado SDM-DSVCT-88027-11 del 5 de octubre de 2011 de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Que la Ciudadela Comercial Unicentro-PII cuenta con los antecedentes urbanísticos que se relacionan a continuación:

- Decreto 1247 de 1972 mediante el cual se reglamenta la Urbanización Santa Bárbara.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 6 de 59

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

- Mediante Resolución No. 201 de 1973, se aprobó el Plano de localización de la Ciudadela Comercial Unicentro U46/4-37, éste se incorporó al Plano No. F.83 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se ratificaron las normas arquitectónicas y urbanísticas contenidas en el Decreto 1247 de 1972.
- Resolución No. 60 de 1974, que modificó la Resolución No. 201 de 1973, la cual cambió el plano aprobado por esta última y se aprobó el plano U46/4-38.
- Licencia de Construcción No. 5580 del 15 de octubre de 1974, mediante la cual se aprueba la construcción de la Ciudadela Comercial.
- Resolución No. 586 de 1984, mediante la cual se consolida la Urbanización SANTA BARBARA NORTE, terreno cuya área bruta es de 297.197,58 m², cuyas normas urbanísticas corresponden a las consignadas en el Decreto 1247 de 1972, las Resoluciones No. 43 de 1974, 54 de 1974, 60 de 1974, complementadas con el Decreto 753 de 1980 reglamentario del tratamiento de Conservación Ambiental (C.A.), por el cual se delimita y reglamenta el tratamiento de Conservación en las Áreas de Actividad Múltiple y el Decreto Distrital 736 de 1993 por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística.
- Planos modificatorios y definitivos de la Urbanización Santa Bárbara Norte U 46/4-67, U 46/4-68 y U 46/4-69, aprobados por esta entidad mediante la Resolución No. 586 de 1984, por medio de los cuales se identifica cartográficamente el Centro Comercial Unicentro.
- Las obras de la Urbanización Santa Bárbara Norte, fueron construidas, entregadas y escrituradas al Distrito Capital, tal y como consta en los siguientes documentos:
 - Acta de recibo No. 069 del 5 de octubre de 1973, en la que se hizo constar que la entonces Procuraduría de Bienes del Distrito recibió materialmente las zonas de terreno destinadas a uso público de la urbanización Santa Bárbara Norte indicadas en el Plano No. U.46/4-36.
 - Acta de recibo No. 006 del 1 de febrero de 1974, por medio de la cual la Procuraduría de Bienes del Distrito recibió materialmente, conforme a la Resolución No. 201 de diciembre de 1973 las zonas de terreno destinadas a uso público de la urbanización Ciudadela Comercial Unicentro-PH indicadas en el plano No. U46/4-37.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 7 de 39

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

- Acta de recibo definitivo No. 081 del 25 de julio de 1985, mediante la cual la Procuraduría de Bienes del Distrito, con la participación del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, recibió materialmente a título de cesión gratuita las zonas de cesión de uso público de la urbanización Santa Bárbara Norte las cuales se encuentran contenidas en los Planos No. U46/4-67, U46/4-68yU46/4-69.
- Acta de corrección No. 1531 del 28 de enero de 2002, por medio de la cual, la Defensoría del Espacio Público corrigió la denominación de las zonas de cesión que se recibieron definitivamente en el Acta No. 081 del 25 de julio de 1985.

Que de conformidad con lo señalado en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial, el uso que se desarrolla en la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, predio ubicado en la Avenida 15 No. 124 – 30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387, se clasifica como Comercio y Servicios, Comercio, Centros Comerciales e Hipermercados con mas de 6.000 m² de área de ventas, de escala Metropolitana, actividad para la que se requiere de la adopción de un Plan de Implantación de conformidad con el artículo 429 del Plan de Ordenamiento, previamente señalado.

Que de acuerdo con el Plano No. 25 “Usos del suelo urbano y de expansión” del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387, perteneciente a la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, se encuentra en área de actividad comercio y servicios, zona de grandes superficies comerciales.

Que mediante el Decreto Distrital 1095 de 2000 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, Santa Bárbara, en la cual se localiza el predio de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH en Área de actividad Comercio y Servicios, zona de grandes superficies comerciales en tratamiento de consolidación urbanística.

Que el artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a las normas de tratamiento de consolidación urbanística, señala:

“Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida el Departamento Administrativo de Planeación



1371 14 NOV. 2012

Resolución No. _____

Página 3 de 3

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Distrital mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.”

Que mediante Decreto Distrital 443 del 3 de octubre de 2011 fue actualizada la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16 Santa Bárbara, el cual estableció las mismas condiciones normativas respecto al tratamiento urbanístico del predio de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, definiéndolo en cuanto a sus usos como zona de grandes superficies comerciales.

Que en efecto el predio al encontrarse en Área de actividad Comercio y Servicios, zona de grandes superficies comerciales, debe ajustarse a las normas urbanísticas previamente señaladas y en ese marco realizar un Plan de Implantación, que tendrá como objetivo orientar sus intervenciones a fin de mitigar los impactos producidos por el uso en el entorno.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios (DPMC), la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos (DVTSP), la Dirección de Taller del Espacio Público (DTEP) y Dirección de Norma Urbana (DNU) asumió el estudio de la formulación del Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH localizada en el predio ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387 a través de los siguientes pronunciamientos:

| RADICADO | FECHA | TEMA |
|------------------------------------|------------|--|
| Oficio No. 1-2006-45911 | 21/12/2006 | Solicitud de consulta preliminar |
| Oficio No. 1-2011-38810 | 05/09/2011 | Solicitud de estudio formulación Plan de Implantación |
| Oficio No. 1-2011-17735 | 05/05/2011 | Solicitud de conciliación extrajudicial |
| Acta No. 2011-159 | 23/06/2011 | Acta de conciliación extrajudicial de la Procuraduría General de la Nación |
| Acta de audiencia No. 139-2011-098 | 02/08/2011 | Acta de audiencia Procuraduría General de la Nación |
| Acta extrajudicial No. 2011-159c | 04/05/2011 | Acta extrajudicial de la Procuraduría General de la Nación |
| Acta extrajudicial No. 2011-159d | 05/08/2011 | Acta extrajudicial de la Procuraduría General de la Nación |
| Memorando No. 3-2011-11987 | 14/09/2011 | Concepto Dirección de Taller del Espacio Público |
| Memorando No. 3-2011-12012 | 15/09/2011 | Concepto Dirección de Norma Urbana |
| Oficio No. 2-2011-35478 | 19/09/2011 | Control de radicación de legalidad y debida forma Dirección de Planes Maestros y Complementarios |
| Memorando no. 3-2011-12296 | 21/09/2011 | Solicitud concepto a la Dirección de Taller del Espacio Público |
| Memorando No. 3-2011-12295 | 21/09/2011 | Solicitud concepto a Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos |



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 9 de 39

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

| | | |
|----------------------------|------------|--|
| Oficio No. 1-2011-42003 | 23/09/2011 | Solicitud de la Procuraduría General de la Nación para audiencia con vecinos de Unicentro |
| Memorando No. 3-2011-12658 | 29/09/2011 | Concepto Dirección de Taller del Espacio Público |
| Oficio SDM-DSVCT-88027-11 | 05/10/2011 | Oficio de observaciones al Estudio de Tránsito por la Secretaría Distrital de Movilidad |
| Oficio No. 1-2011-43851 | 05/10/2011 | Observaciones a estudio ambiente por la Secretaría Distrital de Ambiente |
| Memorando No. 3-2011-12927 | 05/10/2011 | Concepto de Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos |
| Memorando No. 3-2011-12930 | 05/10/2011 | Concepto de Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos |
| Memorando No. 3-2011-13196 | 11/10/2011 | Concepto Dirección de Taller del Espacio Público |
| Oficio No. 1-2011-47284 | 27/10/2011 | Aprobación concepto ambiental Secretaría Distrital de Ambiente |
| Memorando No. 3-2011-13997 | 31/10/2011 | Concepto Dirección de Taller del Espacio Público |
| Memorando No. 3-2011-14840 | 23/11/2011 | Solicitud de alcance a Dirección de Taller del Espacio Público |
| Oficio No. SDM-158679 | 25/11/2011 | Respuesta a observaciones de la Secretaría Distrital de Movilidad |
| Memorando No. 3-2011-15059 | 29/11/2011 | Concepto Dirección de Taller del Espacio Público 4 |
| Oficio No. 1-2011-52447 | 29/11/2011 | Copia estudio de tránsito |
| Oficio SDM-DSVCT-111732-11 | 29/11/2011 | Informe sobre la evaluación de la respuesta al estudio de tránsito |
| Oficio No. 1-2011-52340 | 23/11/2011 | Aclaraciones de la Dirección de Taller del Espacio Público |
| Oficio No. 1-2011-53339 | 05/12/2011 | Radicación planos Ciudadela Comercial Unicentro |
| Oficio No. 2-2011-48986 | 29/12/2011 | Respuesta a la radicación anterior |
| Memorando No. 3-2011-16218 | 28/12/2011 | Remisión oficio de requerimientos a la Subsecretaría de Planeación Territorial |
| Oficio No. 1-2011-56303 | 29/12/2011 | Radicación estudio de tránsito aprobado |
| Oficio No. 2-2011-49293 | 30/12/2011 | Informe a Procuraduría proceso Plan de Implantación |
| Memorando No. 3-2011-16218 | 28/12/2011 | Solicitud alcance a la Dirección del Taller del Espacio Público por parte de Subsecretaría de Planeación Territorial |
| Memorando No. 3-2012-00904 | 27/01/2012 | Concepto Dirección de Taller del Espacio Público |
| Memorando No. 3-2012-01827 | 22/02/2012 | Concepto de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos |
| Memorando No. 3-2012-03957 | 26/04/2012 | Solicitud de concepto a la Dirección de Norma Urbana acerca de la norma aplicable en el tema de estacionamientos |
| Memorando No. 3-2012-04720 | 28/05/2012 | Respuesta de la Dirección de Norma Urbana, al concepto solicitado respecto a la norma de estacionamientos |



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 11 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Que en ese marco, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, mediante memorando No. 3-2012-01827 del 22 de febrero de 2012², emitió concepto técnico señalando la viabilidad para la adopción del plan en los siguientes aspectos:

“(...) 1. Cumplimiento puntos relacionados con aspectos de vías, transporte y servicios en Acta Extrajudicial No. 2011-159D.

1.1. Accesos: Cada una de las porterías fue numerada para facilitar su identificación en el plano A0.01 anexo a la aprobación del estudio de tránsito.

1.1.1. Portería 1 (Entrada vehicular en calzada con carril de acumulación)

Se cumple con la configuración acordada en el acta extrajudicial No. 2011-159D y la misma fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio SDM-DSVCT-119561-11.

1.1.2. Portería 2 (Salida vehicular en una calzada con carril y acceso vehicular)

Se cumple con la configuración acordada en el acta extrajudicial No. 2011-159D y la misma fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado. Se aclara que esta portería solo queda de salida vehicular.

1.1.3. Portería 3 (Entrada y salida vehicular en un carril por sentido, limitando el acceso directo de los vehículos que van por la carrera 14 (norte-sur) y acceso peatonal)

Se cumple con la configuración acordada en el acta extrajudicial No. 2011-159D y la misma fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado.

1.1.4. Portería 4 (Eliminada)

Se cumple con la configuración acordada en el acta extrajudicial No. 2011-159D y la misma fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado.

1.1.5. Portería 5 (Entrada vehicular en una calzada con carril de acumulación y acceso peatonal. Manteniendo en área de cesión aprobada por el U46/4-67)

² Este oficio consolidó y dio alcance a los pronunciamientos de los conceptos técnicos emitidos por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, está validado por el respectivo Director y adoptó una decisión unificadora en los temas de su competencia.



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

En general se cumple con la configuración acordada en el acta extrajudicial No. 2011-159D y la misma fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado. No obstante se debe ajustar el radio de sardinel que empalma el carril de ingreso con la zona interna de acumulación de vehículos, de tal forma que no afecte o reduzca la zona verde contigua.

1.1.6. Portería 6 (Salida vehicular en dos carriles con isleta en un ángulo agudo o recto según condiciones iniciales, y acceso peatonal. Manteniendo el área de cesión aprobada por el U67/4-67).

(...) la propuesta para este acceso fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad, en el señalado oficio, y se ajusta a las condiciones urbanísticas contenidas en el Plano U46/4-67. Por lo tanto se considera adecuada esta propuesta de acceso.

1.2. Cesiones para mitigación de impactos

1.2.1. Calzada carrera 15 entre las calles 121 y 119 (Diseño y construcción de tercer carril de la carrera 15 entre calle 121 hasta la calle 119. Con aprobación de SDM y estudio de predios por parte del IDU)

Si bien es cierto que este requerimiento en el Anexo 2 del Acta Extrajudicial No. 2011-169D se considero "conforme", y que en el acta de compromiso entre la Secretaría Distrital de Movilidad y la Ciudadela Comercial Unicentro estableció para la Ciudadelas el siguiente compromiso: "1.3 Estudios y Diseños, incluida la construcción del tercer carril de la Av. Carrera 15 (un carril adicional calzada sur-norte) entre Calle 119 y Calle 122", por tratarse de un sector consolidado urbanísticamente, estos estudios y diseños deberán completar el análisis de varias alternativas para su desarrollo. (...) Las alternativas deberán ser presentadas por la Ciudadela Comercial Unicentro ante la Administración Distrital.

1.2.2. Carrera 15 por calle 127 (Calzada para garantizar el giro derecho exclusivo, con ancho por carril de mínimo 3 metros)

Aunque la redacción del acta establece sólo una acción, este punto incluye dos, a saber:

-Giro derecho exclusivo sur-oriente en un carril mínimo 3-0 metros de ancho en la carrera 15 por la calle 127.

- Ampliación de la capacidad de acumulación para el giro izquierdo sur-occidente en la carrera 15 por la calle 127, garantizando una longitud de acumulación de por lo menos 80.0 metros.



Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Se cumple, en la medida que se plantea un carril para el giro derecho exclusivo, sentido sur-oriente, en la carrera 15 por calle 127 de 3.6 metros de ancho y dos (2) carriles para el giro izquierdo, sentido sur-occidente, en la intersección de la carrera 15 por la calle 127 de longitud aproximada de 80.0 metros.

1.2.3. Giro izquierdo carrera 15 con calle 122 (Diseño y construcción de giro izquierdo de la carrera 15, al norte calle 122, al occidente, en dos calzadas. Con aprobación por parte de la SDM)

(...)

Para este compromiso se debe presentar el diseño definitivo incluyendo los diferentes aspectos técnicos (geometría, redes de servicios públicos, espacio público, etc.)

En resumen, se cumple con la configuración acordada en el Acta Extrajudicial No. 2011-159D y aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado.

1.2.4. Andén Carrera 15 (Completar andén de 5.0 metros como mínimo) (...)

Se cumple con la configuración acordada en el Acta Extrajudicial No. 2011-159D y aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado. No obstante lo anterior, falta delimitar (amojonar y acotar), en el plano de la propuesta, el área de retroceso que será cedida para el andén de la Carrera 15.

1.2.5. Circulación peatonal (Zona requerida para dar solución al paso peatonal a desnivel seguro)

Se tendrían acciones y medidas que garantizan el paso seguro de peatones. La verificación seguimiento y control a este compromiso es de competencia de la Secretaría Distrital de Movilidad.

1.2.6. Andén calle 127 (Completar andén de 5.0 metros como mínimo)

Se cumple con la configuración acordada en el Acta Extrajudicial No. 2011-159D y aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio antes citado. No obstante lo anterior, falta delimitar (amojonar y acotar), en el plano de la propuesta, el área de retroceso que será cedida para el andén de la Calle 127.



Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

1.2.7. Carrera 13 (Diseño y construcción del tercer carril sobre la carrera 13, con la señalización correspondiente entre calles 127 y 121, al igual que el andén occidental de acuerdo al plano U46/4-67 y el andén oriente según diseño. Aprobación de la SDP, SDM y el IDU)

Conforme a la configuración de la carrera 13 considerada en el Plano A0.02, enviado por la Secretaría Distrital de Movilidad adjunto al oficio SDM-DSVCT-11961-11, se mantiene el trazado y sección de la vía definidos en el plano U46/4-67, excepto en un pequeño tramo contiguo a la entrada 5. En este tramo se amplía el andén existente en terreno, ajustándose a la sección transversal típica contenida en el plano en mención, para así darle mayor comodidad y seguridad al peatón.

En este sentido, esta Dirección considera viable la propuesta para la carrera 13, la cual también fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio SDM-DSVCT-11961-11.

1.3. Requerimientos de aprobación por otras entidades como requisito del Plan de Implantación. (...)

2.1. Planos

Incluir en el plano la propuesta el lindero actual del predio, y precisar las áreas de cesión requeridas para garantizar carriles y ancho de andenes del proyecto.

2.2. Cupos de estacionamientos resultantes

(...) Por lo que se considera que se cumple con la política del Plan Maestro de Movilidad de Bogotá (Decreto Distrital 319 de 2006) referente a la racionalización del uso del vehículo particular, para el caso que los cupos de estacionamientos sean exigidos a partir del Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.

(...) Es necesario señalar que las acciones y medidas que se adoptarán corresponden únicamente a la ampliación de la ciudadela comercial con la torre empresarial en las condiciones señaladas en el numeral 4.2.2.5- Programa de usos y áreas e índices- del documento de la formulación presentado con la radicación 1-2011-38810. Por lo tanto en el caso que se presente un nuevo plan de implantación para la ampliación de la ciudadela las acciones de mitigación podrán considerar nuevas adecuaciones a las vías existentes y la solución de la intercesión entre las avenidas paseo del country y Callejas (...)



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 11 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

Que la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante memorando No. 3-2011-13997 del 31 de octubre de 2011, profirió concepto técnico para la adopción del plan en los siguientes aspectos:

"(...) Teniendo en cuenta que la DVTSP se encuentra conforme con la propuesta de accesibilidad, que es un tema de su resorte, la DTEP no tiene observaciones al respecto. Sin embargo de conformidad con lo preguntado precisa, en relación con los accesos y la cesión por la transversal 13 A:

La ubicación y configuración de los accesos en las ahora portería 4 y portería 5 debe concordar con la señalada en el Plano U46/4-67 (Se recuerda que no hay acotaciones generales ni plano comparativo para verifica). Según el señalado plano los anchos de carriles de las porterías la Nueva portería 4 (anterior portería 5), debe ser 4.00 y el ancho de carriles de la Nueva portería 5 (anterior portería 6) debe ser de 5.00 metros c/u, con un separador entre las mismas de 5.00 metros.

(...) En el cuadro de Mojones y Cesiones de Zonas al Distrito del Plano U46/4-69 de la Urbanización Santa Bárbara Norte correspondiente en la resolución 586 de septiembre 13 de 1984, la sumatoria de las zonas verdes A, B, C y los accesos 4 y 5 hacia la transversal 13 A de la manzana A comercial, totalizan los 8,820,56 M2. (...) Esta cifra, como usted menciona concuerda con el Plan de Implantación.

(...) Preciado lo anterior, queda que de la información sobre el particular que se disponga, de la conjunción de análisis que se realice respecto a la urbanización y el predio, los procedimientos referidos al instrumento y el estudio general del PI que por parte de la DPMC se oriente lo correspondiente.

(...) Se reitera que para el DTPE el concepto del 0.9 para mitigación del impacto del uso sobre el espacio público se da en el espacio privado en la conexión del acceso con el espacio público."

Que la Dirección de Norma Urbana mediante radicado No. 3-2012-04720 del 28 de mayo de 2012, emitió concepto técnico señalando la norma aplicable al tema de cupos de estacionamiento, para lo cual indicó:

"(...) Al respecto nos permitimos establecer como primera mediada que la Ciudadela Comercial Unicentro-PH aparece señalada en el plano No. 25 Usos del Suelo Urbano y de Expansión del POT como un Área de Actividad de Comercio y Servicios, Grandes



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

Superficies Comerciales: área cobijada por el tratamiento de consolidación urbanística, de conformidad con el plano No. 27 de Tratamientos Urbanísticos.

A su turno el artículo 367 del Decreto 190 de 2004 (POT Compilado), establece que la consolidación urbanística tiene su aplicación en "Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.", definiendo como normas de la consolidación urbanística que, "Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunitarios. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona."

Según lo establecido, la Ciudadela Comercial Unicentro-PH se encuentra reglamentada a través del Decreto No. 1247 del 29 de septiembre de 1972, zona Comercial C2 en la Manzana A, la cual a su vez contó con concepto favorable de aprobación de la Junta de Zonificación Distrital mediante Resolución No. 06 de 1972, en sesión del 22 de agosto de 1972, según normas del Acuerdo 65 de 1967 y del Decreto 1119 de 1968, norma última que en su artículo 32 establece:

"ARTÍCULO 32. Se exigirán unidades de estacionamientos de 2.85 por 7.00 m., para los centros comerciales así:

Para C3, un espacio por cada unidad de vivienda y uno por cada 40 m2 de comercio; para C4, un espacio por cada dos unidades de vivienda y uno por cada 100 m2 de comercio, y un espacio por cada cuatro unidades de vivienda mas uno por cada 150 m2 de comercio, en las zonas C5." (Sublíneas fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior las cuotas de estacionamientos corresponden a un cupo por cada 40 m2 de comercio. No obstante lo anterior y como usted lo manifiesta, la Ciudadela Comercial Unicentro-PH se encuentra cursando un Plan de Implantación en los términos del Decreto 190 de 2004 (POT compilado), el cual en su artículo 429 determina que los planes de implantación son instrumentos para evitar impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia, con lo cual consideramos que, con fundamento en los estudios pertinentes, en el marco del Plan de Implantación se deben determinar los estacionamientos que debe prever el uso que se está estudiando para poder mitigar los impactos que hoy genera. Al respecto cabe resaltar que los cupos establecidos en la norma original pueden ser la base para los análisis necesarios, pero seguramente la demanda actual debe ser



Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

diferente, teniendo en cuenta que la citada norma original se expidió hace 40 años. Consideramos que la cantidad de estacionamientos que se deben prever en un predio son parte de las decisiones que determinan la mitigación de los impactos urbanísticos, y en tal sentido el Plan de Implantación puede precisar lo establecido de manera general en la norma original.”

Que de conformidad con lo previamente señalado, el número de cupos de estacionamiento es el dispuesto en el estudio de tránsito, el cual, conforme al análisis realizado por la Secretaría Distrital de Movilidad, responde a la magnitud del proyecto y será calculado bajo las condiciones normativas del cuadro Anexo No. 4 del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 190 de 2004.

Que como parte de los estudios necesarios para la evaluación de la propuesta del Plan de Implantación mediante radicado No. 1-2011-47284 del 27 de octubre de 2011 la Secretaría Distrital de Ambiente remitió la aprobación del concepto ambiental con radicado SDA No. 2011EE134578, en el cual se establecieron las condiciones generales ambientales que deberán aplicarse para la puesta en marcha del proyecto.

Que la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SDM-DSVCT-119561-11 del 26 de diciembre de 2011, aprobó el estudio de tránsito para el Plan de Implantación, en el cual se señaló:

“(…) Se aclara que el concepto emitido a la luz de la revisión del Estudio de Tránsito, determina la factibilidad técnica en el tema de movilidad, así como en lo referente a la viabilidad circundante; de acuerdo con lo anterior, el concepto de aprobación que emite esta Entidad, está condicionado al cumplimiento de las condiciones operativas y de atención de la demanda vehicular, peatonal y de ciclistas, consideradas en el estudio de tránsito presentado y lo plasmado en el Acta de Compromiso que hace parte integral del presente documento (…)”

Que el uso existente y la ampliación objeto del Plan de Implantación están relacionados directamente con la población y los vehículos que atraerá el proyecto y por lo tanto, con las acciones y obras establecidas para la mitigación de impactos del uso en el entorno, con base en la solicitud del peticionario, las cuales se establecen en la parte resolutoria del presente acto administrativo.



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

Que en aras de garantizar los principios de imparcialidad y publicidad que guían las actuaciones administrativa y asegurar la participación de la ciudadanía en los procesos adelantados por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficios No. 2-2011-42107, 2-2011-42109, 2-011-42110, 2-2011-42114, 2-2011-42113, 2-2011-42136 y 2-2011-42091 del 4 de noviembre de 2011, se citó a la comunidad y a los representantes de las asociaciones de vecinos de Unicentro, con el fin de informar el estado de las actuaciones administrativas que cursan en la SDP, frente al particular.

Que igualmente, los días 9 de noviembre de 2011, 12 de junio, 19 de julio, y 21 y 30 de agosto de 2012 se realizaron reuniones de socialización del Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, convocadas previamente por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, a las cuales asistieron representantes de la comunidad y las entidades distritales involucradas en el trámite, contando con la participación de la Personería de Bogotá.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría, elaboró el "INFORME TÉCNICO NORMATIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO-PH", con fecha 30 de abril de 2012, en el cual se señaló que:

"4.3 Conclusión análisis comparativo de usos

De acuerdo con lo anterior, los usos objeto del Plan de Implantación, Comercio de escala metropolitana y servicios empresariales (financieros y empresas e inmobiliarios), estaba (sic) contemplado en la norma anterior (Decreto 1247 de 1972 y Decreto 1119 de 1968, respectivamente) dentro de la categoría zona comercial C-3, que incluye además de comercio las oficinas de profesionales; por lo tanto no se configura un hecho generador del efecto plusvalía en cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo. (...)

5.3 Conclusión análisis comparativo de edificabilidad

| POTENCIALES DE NORMA | | | |
|---|---------------------------|--|---------------------------|
| NORMA ANTERIOR DECRETO 1247 DE 1972 (y modificaciones) | | NORMA ACTUAL POT - PLAN DE IMPLANTACIÓN | |
| <i>Condiciones generales</i> | | <i>Condiciones generales</i> | |
| Área total del predio | 123.959,21 m ² | Área total del predio | 123.959,21 m ² |
| Área Útil | 114.153,42 m ² | Área Útil | 112.937,25 m ² |



14 NOV. 2012

Resolución No. 1371

Página 18 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------|
| Área ocupable en 1er piso (índice 0,85) | 97.030,40 m ² | Área ocupable en 1er piso (índice 0,36) | 40.657,41 m ² |
| Área construible total | 567.753,6 m ² | Área construible total | 141.938,40 m ² |
| I.O. | Norma original (0,85) ³ | I.O. | 0,36 |
| I.C. | Norma original (5) | I.C. | 1,25 |

Revisados los índices de ocupación y de construcción en cada una de las normas (Decreto 1247 de 1972, y sus modificaciones, como norma precedente y las definidas por el Plan de Implantación en el marco del POT), como criterios unificados de comparación, se concluye que los índices establecidos por la norma anterior (Decreto 1247 de 1972) representan un mayor potencial edificatorio que los autorizados en el Plan de Implantación; por lo que los índices definidos por el PI representan una limitación del potencial constructivo autorizado respecto de la norma precedente cuyos índices permitían un potencial constructivo mayor.

Por lo anterior, no se configura un hecho generador del efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación (...)

Que de conformidad con lo señalado hasta el momento, se hace necesario que la Secretaría Distrital de Planeación adopte las normas específicas y las acciones necesarias que permitan la adecuada implantación para las zona de la gran superficie comercial de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos que se puedan producir en su zona de influencia.

Que la Secretaría Distrital de Planeación encontró que las acciones de mitigación para la Ciudadela Comercial Unicentro-PH en el predio ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387, son urbanísticamente viables toda vez que contempla los siguientes aspectos:

- Generación y adecuación de espacio público del entorno inmediato (andenes, antejardines y retrocesos), considerando las características urbanas del sector, en concordancia con la intensidad del uso desarrollado.

³ Teniendo en cuenta que la consolidación urbanística son las normas originales y sus modificaciones, el Decreto Distrital 736 de 1993 que clasifica al predio como continuidad de norma y modifica las condiciones normativas del Acuerdo 7 de 1979 que lo clasifica como Conservación Ambiental establece que la densidad (reflejada en los índices) es la resultante de la aplicación de las normas: Equipamiento comunal, Volumetría permitida (Decreto 1247 de 1972), estacionamientos requeridos. Por lo cual, dichos índices son resultantes de la correcta aplicación de las normas sobre Alturas, Aislamientos, Antejardines, Retrocesos y demás consignadas en el Decreto Reglamentario respectivo.



Resolución No. 1371

14 NOV. 2012

Página 19 de 39

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

- El manejo y acumulación de flujos vehiculares se plantean al interior del predio, lo cual evita impactos por congestión sobre la actual red vial del sector y se desarrollaran de conformidad con lo establecido en el estudio de tránsito aprobado mediante oficio No. SDM-DSVCT-119561-11 del 26 de diciembre de 2011.
- Planteamiento de cupos de estacionamientos para vehículos en el interior del inmueble, cumpliendo con lo aprobado en el estudio de tránsito.
- Índice de ocupación y construcción acordes con la magnitud de las acciones de mitigación en el marco del tratamiento de consolidación urbanística que le aplica a la Ciudadela Comercial Unicentro-PH.
- Áreas privadas de uso público para mitigación de impactos en accesibilidad al Centro Comercial.
- Cesión, adecuación, construcción y diseño de áreas destinadas para la malla vial arterial, ampliando los perfiles viales que contribuye a la solución de la movilidad en el sector y accesibilidad al Centro Comercial.

Que las acciones de mitigación propuestas permiten hacer intervenciones en el espacio público y la red vial, mejorando el entorno urbano y su zona de influencia.

Que el proyecto logra mitigar los impactos urbanísticos negativos que generan los usos y respeta las características ambientales y urbanísticas propias del sector de influencia, motivo por el cual se procede a su adopción.

Que finalmente, dado que la solicitud de adopción del presente Plan de Implantación, fue presentada por el Representante Legal de la Ciudadela Comercial Unicentro, mediante radicado No. 1-2011-38810 del 5 de septiembre de 2011, es decir, en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto Ley 01 de 1984, la actuación que nos ocupa debe continuar rigiéndose por el mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, que adoptó el nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según el cual “(...) Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 21 de 39

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

En mérito de lo expuesto.

RESUELVE:

Artículo 1. Adopción del Plan de Implantación. Adoptar el Plan de Implantación correspondiente al predio de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH ubicado en la Carrera 15 No. 124-30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387.

Artículo 2. Plano. Hace parte de la presente resolución el Plano 1 URB-01 “*Plano General de la Propuesta Urbana-Mitigaciones de Impactos urbanísticos*” que contiene la localización, deslinde, vialidad, accesibilidad, provisión máxima de estacionamientos, aislamientos, antejardines, espacio público, cuadro de áreas y etapas de desarrollo.

Parágrafo. El plano adoptado con la presente resolución es indicativo y aprueba las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos, en cumplimiento de la norma adoptada mediante el presente acto administrativo, mas no el diseño arquitectónico definitivo ni sus áreas finales, las cuales deberán ser verificadas en el momento de expedición de las respectivas licencias urbanísticas por parte de la Curaduría Urbana correspondiente.

Artículo 3. Ámbito de aplicación del Plan de Implantación. El presente Plan de Implantación establece las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados en el entorno urbano, como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo.

Parágrafo 1. El cumplimiento de los requerimientos de las demás entidades distritales y nacionales, aplicables al acatamiento del objeto de la presente resolución, será responsabilidad de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH.

Parágrafo 2. Los oficios, memorandos y directrices expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación y las demás entidades públicas durante el desarrollo del trámite; así como el Estudio de Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad; el Concepto Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, al igual que la documentación aportada por el interesado, constituyen el soporte de la presente reglamentación.



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

Parágrafo 3. Las condiciones, acciones y obras de mitigación de impactos urbanísticos en relación con la solicitud de la Ciudadela Comercial Unicentro-PII, son como mínimo las adoptadas en el presente acto administrativo, razón por la cual, cualquier variación que implique aumento en el aprovechamiento, deberá ser nuevamente estudiada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 4. Norma aplicable. La norma aplicable será la siguiente:

| | |
|--|---|
| 1. INDICE DE OCUPACION | 0.31 ¹ |
| 2. INDICE DE CONSTRUCCION | 1.25 ² |
| 3. SÓTANOS | Se permiten Condiciones: <ul style="list-style-type: none">- Altura libre mínima entre placas 2.2 m.- Retroceso mínimo a partir del lindero demarcado en Plano 1: URB-01: 3 m.- Rampas: No se permiten sobre antejardín.- Las rampas se permiten después de 5 metros a partir del control de acceso que definieron las obras de mitigación.- Los usos permitidos en sótanos son los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación.- Se podrán incorporar servicios automotrices de escala zonal, en sótanos.- Cuando la proporción de tales servicios supere el diez por ciento (10%) del área total del piso destinado a sótano, dicho piso se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida y dentro del índice de construcción. |
| 4. SEMISÓTANOS | No se permiten |
| 5. RETROCESOS Y AISLAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES | 1/5 de la altura total en metros que alcance la edificación y de mínimo 12 metros, contados a partir del lindero que aparece demarcado en el Plano 1: URB-01. |

¹ Indicadores definidos con base en la formulación presentada por el solicitante para la mitigación de los impactos. El índice incluye el área construida existente y el área proyectada. Área base para el cálculo de los índices es el área útil del predio descontando las áreas requeridas para obras de mitigación en la malla vial y espacio público.

² Indicadores definidos con base en la formulación presentada por el solicitante para la mitigación de los impactos. El índice incluye el área construida existente y el área proyectada. Área base para el cálculo de los índices es el área útil del predio descontando las áreas requeridas para obras de mitigación en la malla vial y espacio público. El área incorpora la totalidad de las edificaciones en superficie incluyendo parqueaderos.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 22 de 34

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>1/4 de la altura total en metros a partir de la línea del paramento entre edificaciones y de mínimo 5 metros.</p> <p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.- En edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento aplicado será el que corresponda a la de mayor altura. |
| 6. ANTEJARDINES | <p>Mínimo cinco metros (5.00 m) en las siguientes vías:</p> <ul style="list-style-type: none">- Avenida Paseo del Country ó Carrera 15.- Avenida Callejas ó Calle 127. <p>Sobre las demás vías será de tres punto cincuenta (3.50 m)</p> <p>Condiciones:</p> <p>Se rigen por las disposiciones del Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial, salvo en el tratamiento del antejardín que deberá construirse como zona blanda y únicamente como zona dura en los accesos y contra las plazoletas.</p> <ul style="list-style-type: none">- No se permite cerramientos de antejardines. |
| 7. ALTURAS | <p>La altura total en pisos y metros es la resultante de la correcta aplicación de los índices, aislamientos y retrocesos.</p> |
| 8. ESTACIONAMIENTOS | <p>Estacionamiento Vehículos Regulares: Se exige un estacionamiento para vehículos regulares por cada 50 m² de área construida⁶.</p> <p>Estacionamientos para personas en condición de Discapacidad: Se exige uno por cada 30 cupos exigidos para vehículos regulares.</p> <p>Los cupos previamente señalados no podrán sobrepasar el número de cupos definidos en el estudio de tránsito aprobado mediante oficio SDM-DSVST-119561-11, es decir, dos mil ochocientos treinta y ocho (2.838). Adicional a los estacionamientos para vehículos regulares y para persona en condición de discapacidad, se requerirá:</p> <ul style="list-style-type: none">- 32 cupos de estacionamientos para Taxis- 40 cupos para cargue y descargue- 250 cupos de estacionamiento para motos- Para bicicletas se deberá proveer un cupo por cada dos cupos de vehículos de los requeridos para las nuevas áreas edificadas. Los |

⁶ Decreto Distrital 190 de 2004. **Área construida:** parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos



Resolución No. 1371

14 NOV. 2012

Página 23 de 39

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

| | |
|---------------------------------|--|
| | <p>cupos de bicicletas deben distribuirse en diferentes puntos de la ciudadela de tal manera que se atiendan los diferentes accesos.</p> <p>Los cupos de estacionamientos se deberán aplicar de manera integral a toda la ciudadela. Las áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de estacionamientos deben cumplir con lo señalado en el artículo 9º del Decreto Distrital 1108 de 2000 y deben localizarse al interior del predio, sin generar impacto sobre la vía pública.</p> |
| 9. CERRAMIENTO | <p>No se permiten cerramientos en las áreas de antejardín, zonas de cesión, áreas privadas afectas al uso público ni en las plazoletas privadas de uso público.</p> |
| 10. EQUIPAMIENTO COMUNAL | <p>Se exige integralmente para la Ciudadela Comercial Unicentro-PH 5 m² por cada 120 m² de área neta construida. Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El área restante podrá destinarse al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.</p> |
| 11. ESPACIO PÚBLICO | <p>Cesiones: Las zonas de cesión para el espacio público son las establecidas en los Planos Urbanísticos U 46/4-67, U 46/4-68 y U 46/4-69.</p> <p>Andenes: Cinco metros (5.00 m) en las siguientes vías: - Avenida Paseo del Country ó Carrera 15. - Avenida Callejas ó Calle 127. Para la Carrera 13⁷ de 5.00 y 2.00 metros de acuerdo con el plano urbanístico U46/4-67.</p> <p>Condiciones: Debe desarrollarse conforme a las normas de espacio público del POT, cartilla de andenes y cartilla de mobiliario urbano.</p> |

Parágrafo. Bajo las condiciones del presente Plan de Implantación no se permite la subdivisión del globo de terreno del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387.

⁷ Las referencias que se hagan en la presente resolución a la Carrera 13 corresponden a la Transversal 13 A de acuerdo a lo aprobado en el Plano Urbanístico No. U 46/4-67, U 46/4-68, U 46/4-69



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 7 de 10

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Artículo 5. Usos e Intensidades. En el presente Plan de Implantación deberán desarrollarse con sujeción a las normas urbanísticas, los siguientes usos:

| | |
|-----------------------------|--|
| 1. ÁREA DE ACTIVIDAD | Comercio y servicios |
| 2. ZONA | Grandes superficies comerciales |
| 3. USOS PERMITIDOS | Los Contemplados para esta zona según el siguiente cuadro: |

| USOS ZONA GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES | | | | |
|--|----------------------------------|---|-------------------------------|------------------|
| INTENSIDAD DEL USO | USO | TIPO | ESCALA | CATEGORIA |
| 70% del total del índice máximo de construcción | COMERCIO | | METROPOLITANA, URBANA, ZONAL | P |
| | SERVICIOS EMPRESARIALES | SERVICIOS FINANCIEROS | METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL | G |
| | SERVICIOS PERSONALES | TURISTICOS ⁸ , ALIMENTARIOS ⁹ , SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS ESPACIALIZADOS ¹⁰ , COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO | URBANA, ZONAL Y VECINAL | C |
| | EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS | CULTURAL | VECINAL | C |
| | DEPORTIVOS Y RECREATIVOS | | VECINAL | C |
| | SERVICIOS DE ALTO IMPACTO | SERVICIOS AUTOMOTRICES Y DE VENTA DE COMBUSTIBLE ¹¹ , DIVERSION Y ESPARCIMIENTO ¹² | | URBANA |

⁸ Se permiten únicamente en los servicios turísticos de escala urbana: hoteles hasta 50 habitaciones

⁹ Se permiten únicamente Servicios Alimentarios de escala zonal: restaurantes y comidas rápidas.

¹⁰ Se permiten en la escala zonal y vecinal a excepción de los consultorios médicos, laboratorios médicos y odontológicos.

¹¹ El uso se permite únicamente mediante la modificación del Plan de Implantación.

¹² Se permiten los bares únicamente dentro de la superficie comercial.



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

| | | | | |
|---|-------------------------|---|--------|---|
| 30% del total del índice máximo de construcción | SERVICIOS EMPRESARIALES | SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LOGISTICA | URBANA | C |
|---|-------------------------|---|--------|---|

Parágrafo: Los usos contemplados en esta resolución solo serán permitidos una vez se hayan ejecutado y recibidos a satisfacción por las entidades competentes, todas las acciones de mitigación descritas en el siguiente artículo.

Artículo 6. Compromisos y cronograma para mitigación de impactos. Los costos y obras de mitigación asociadas al presente Plan de Implantación serán responsabilidad exclusiva de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH.

El plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación es de treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de ejecutoria de la presente resolución y es requisito previo para poder autorizar los usos e intensidades permitidas en el artículo 5 del presente acto administrativo. Las condiciones normativas de la presente resolución son determinantes para la obtención de las licencias urbanísticas.

El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario del predio de mitigar todos los impactos ambientales, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos, y de aglomeración de personas en el espacio público que se generen adicionalmente.

Las acciones para la mitigación de impactos son las indicadas en el siguiente cuadro:

1. Acciones para la mitigación de impactos sobre el espacio público.

| |
|--|
| 1.1 Espacio Público |
| Restitución de la zona verde de cesión establecida en el plano urbanístico U46/4-67. |
| Eliminación de la portería 4 actualmente existente. |
| Construcción de andenes de acuerdo con lo establecido en la presente resolución. |
| Adecuación y Construcción de antejardines de acuerdo con lo establecido en la presente resolución. |
| Retiro de la totalidad de los cerramientos del antejardín. |
| No se permiten generar ningún tipo de accesos peatonales sobre las zonas de cesión pública. |



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 20 de 32

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

1.2 Áreas libres de accesos:

Deben existir áreas libres de acceso, que cumplirán la función de áreas privadas afectas al uso público, como plazoletas privadas de uso público, sobre los accesos para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios, cuya extensión mínima total debe ser de 7.358,4 m². Esta área se distribuirá en los siguientes accesos peatonales en la siguiente proporción que se describen a continuación:

| AREAS DE MITIGACION DE IMPACTOS | |
|---------------------------------|-------------|
| NUMERO PORTERIA | PROCENTAJE |
| PORTERIA PRINCIPAL | 30 % |
| PORTERIA PEATONAL 1 | 10 % |
| PORTERIA PEATONAL 2 | 3 % |
| PORTERIA PEATONAL 3 | 25 % |
| PORTERIA PEATONAL 4 | 5% |
| PORTERIA PEATONAL 5 | 5% |
| PORTERIA PEATONAL 6 | 20% |
| PORTERIA PEATONAL 7 | 2% |
| TOTAL | 100% |

Condiciones:

- Deben ser áreas en superficie dura, continua y a nivel con el espacio público adyacente, descubiertas y al exterior de la edificación.
- Deben permanecer libres de construcciones, obstáculos, actividades comerciales o de servicios.
- Deben tener un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área inmediata de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario urbano de Bogotá.
- No se permiten cerramientos en las áreas privadas afectas al uso público ni en las plazoletas privadas de uso público.

Parágrafo. Previo a cualquier intervención en el espacio público se deberá obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público, en los términos del artículo 12 y 13 del Decreto Nacional 1469 de 2010.



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

2. Acciones para mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular.

2.1 Vías

Se deberá dar cumplimiento a cada uno de los compromisos pactados con la Secretaría Distrital de Movilidad en el acta de compromiso que hace parte integral del oficio SDM-DSVCT-119561-11 del 26 de diciembre de 2011.

Para tal efecto, y con el objetivo de mitigar el impacto en la movilidad que genera el tráfico atraído por la Ciudadela Comercial Unicentro optimizando las condiciones operativas y de seguridad vial del tráfico vehicular y peatonal que circula en la malla vial del área de influencia se deberá:

1. Realizar los estudios, diseños y construcción de un carril adicional para el giro izquierdo sur - occidente sobre el acceso sur de la Av. Carrera 15 en la intersección con la calle 122 (Bahía de giro con dos carriles de conformidad con el plano del proyecto).
2. Realizar los estudios, diseños y construcción del tercer carril de la Av. Carrera 15 (un carril adicional calzada sur-norte), entre calle 119 y calle 122.
3. Realizar los estudios, diseños y construcción de un carril adicional para el giro izquierdo sur-occidente sobre el acceso sur de la Av. Carrera 15, en la intersección con Av. Calle 127 (Bahía de giro con dos carriles, según planos del proyecto).
4. Realizar el diseño geométrico y construcción de la conectante que habilita el giro sur-oriente sobre el acceso sur de la Av. Carrera 15, en la intersección con la Av. Calle 127.
5. Cesión de predios, estudios y diseños, incluida la construcción de un carril adicional sobre la calzada sur (sentido occidente-oriente) de la Av. Calle 127, entre la Av. Carrera 15 y Carrera 13.
7. Realizar los estudios, diseños y construcción para habilitar los cruces peatonales y de ciclistas seguros (incluye la adecuación de separadores), de acuerdo con los resultados del estudio de tránsito para las siguientes intersecciones:
 - a. Carrera 15 por calle 122.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 5 de 11

Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

- b. Carrera 15 frente al acceso principal de la Ciudadela Comercial.
 - c. Carrera 15 por calle 127.
 - d. Calle 127 por Carrera 13.
 - e. Carrera 13 por Calle 124 (cruce peatonal semaforizado)
8. Demoler el pompeyano localizado sobre la Carrera 13 con Calle 124 y adecuación de la capa de rodadura. La presente acción se desarrollará una vez sea instalado y entre en funcionamiento el paso peatonal semaforizado de acuerdo con las indicaciones que la Secretaría Distrital de Movilidad expida para el efecto.
9. Realizar el diseño, suministro e instalación de señalización vertical y horizontal del área comprendida entre la Av. Carrera 15 y la Carrera 13 entre las calles 119 y Av. Calle 127.
10. Realizar el diseño, suministro e instalación de las nuevas intersecciones semaforizadas: Av. Calle 127 por Carrera 13 (regulación tráfico vehicular y peatonal) y Carrera 13 por Calle 124 (semáforo peatonal actuado). Incluye adecuaciones para el cruce seguro de peatones y ciclousuarios.
11. Realizar los estudios, diseños de construcción y suministro de amoblamiento semafórico requerido en las intersecciones viales semaforizadas en el área de influencia, con motivo de las adecuaciones en infraestructura vial en las intersecciones semaforizadas de la Av. Carrera 15 por Calle 127, de la Av. Carrera 15 por Calle 122 y Av. Calle 127 por Carrera 14.
12. Adecuar, construir los andenes y los accesos a la Ciudadela Comercial, de acuerdo con los planos aprobados en el presente acto administrativo.
13. Garantizar en todos los accesos (entradas y salidas) vehiculares la continuidad del andén, para lo cual se debe prever paso pompeyano.
14. Construir un paso pompeyano sobre la conectante sur-oriente de la Av. Carrera 15 con Av. Calle 127.
15. Cerrar la actual portería No. 4, localizada sobre la Carrera 13.
16. Construir el carril exclusivo para el acceso al parqueadero continuo desde el carril exclusivo de la carrera 15 y el carril exclusivo de giro entre la carrera 15 y la calle 127.



Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 29 de 39

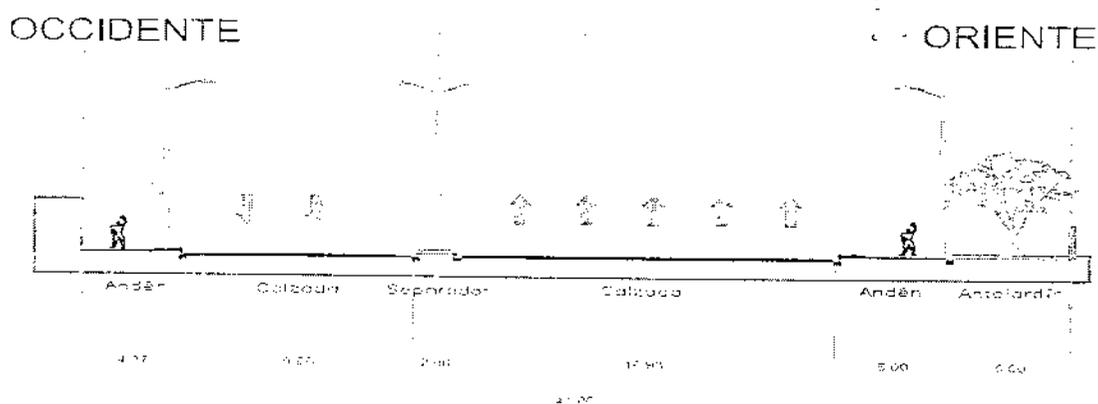
Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

17. En la calle 121- Vía peatonal en el plano U46/4-67 se mantiene el trazado y la sección vial señalada en los planos urbanísticos U46/4-67 y U46/4-69.

18. En la Carrera 13- Transversal 13 se mantiene el trazado y las secciones viales señaladas en los planos urbanísticos U46/4-67 y U46/4-69. Al costado occidental de esta vía se debe recuperar parte de la zona de andén que estaba como carril de aceleración y/o como carril de desaceleración tal como se indica con el plano adoptado en la presente resolución.

19. Construir los andenes de 5.0 metros de ancho mínimo tal y como se muestra en las siguientes secciones típicas:

1. V-3 Cr. 15-127:



2. V-3 Av. Calle 127 - Cr. 14A



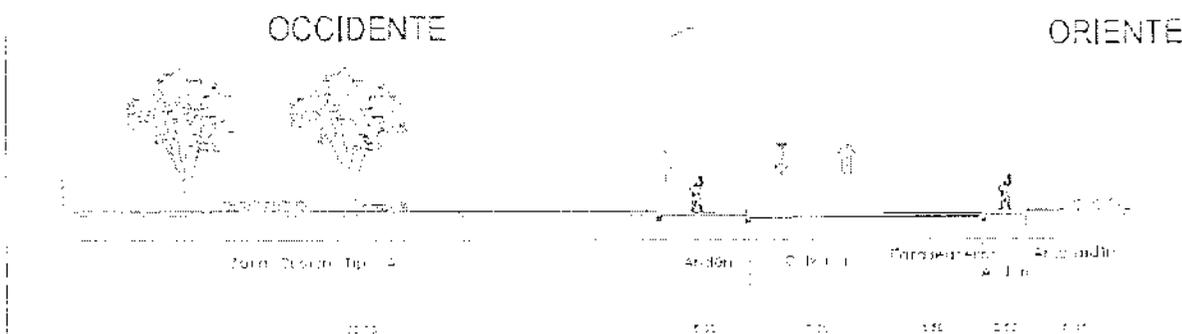


Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 30 de 39

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

3. V-4 Cr. 13- 126



2.2 Semaforización

Para todas las intersecciones enunciadas que requieren acciones en temas de semaforización, el proyecto deberá adelantar las siguientes acciones:

1. Estudios y diseños, que definan de manera precisa las características de regulación y control semafórico en la intersección: movimientos vehiculares habilitados, pasos peatonales protegidos, la estructura básica del planeamiento semafórico, adecuaciones geométricas y de infraestructura a que haya lugar para dicha instalación.
2. Diseño y construcción de las adecuaciones geométricas y obras civiles para la implementación de redes y amoblamiento semafórico.
3. Suministro del equipo de control, cableado y amoblamiento semafórico.
4. Diseño, suministro e implementación de la señalización de la intersección.
5. Instalación de cámaras de seguridad adaptadas para foto multas en convenio con la Policía Metropolitana de Tránsito, de acuerdo con la solicitud realizada por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad mediante radicado No. 1-2012-29389 del 5 de julio de 2012.



Resolución No. 1371 del 14 de Nov. 2012

Página 51 de 59

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

2.3. Señalización

1. Se deberá presentar oportunamente los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para la revisión y concepto de aprobación de la Dirección de Control y Vigilancia de la Secretaría Distrital de Movilidad, a fin de cumplir el plazo establecido para su implementación.
2. Se deberá suministrar e instalar la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación vehicular y peatonal.
3. Los diseños de semaforización, señalización vertical y horizontal se deberán presentar para su revisión y aprobación ante la Dirección de Control y Vigilancia de la Secretaría Distrital de Movilidad.

2.4. Accesos y Salidas Vehiculares

Adecuación de los accesos y salidas vehiculares, incluyendo la construcción y/o modificación de puntos de control de acceso y zonas de acumulación de colas de vehículos.

Los accesos y salidas vehiculares que quedan son los siguientes:

- Portería 1 (acceso): localizada sobre la carrera 15, hacia el costado sur del predio, en la zona indicada en el plano U46/4-67 como Entrada No. 1.
- Portería 2 (salida): localizada sobre la carrera 15, hacia costado norte del predio, en la zona indicada en el plano U46/4-67 como Entrada No. 2.
- Portería 3 (acceso y salida): localizada sobre la calle 127 con carrera 14, en la zona indicada en el plano U46/4-67 como Entrada No. 3.
- Portería 4 (acceso): entrando por la carrera 13, corresponde a la entrada No. 4 del plano U46/4-67.
- Portería 5 (salida): localizada sobre la carrera 13, corresponde a la entrada No. 5 del plano U46/4-67.

Las condiciones y configuración de los accesos y salidas vehiculares se indican en el Plano aprobado con la presente resolución y en las siguientes imágenes:

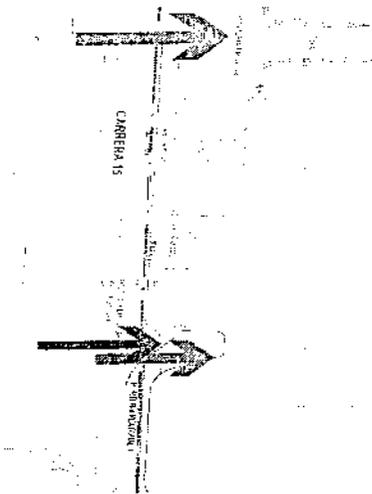


Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

Página 12 de 19

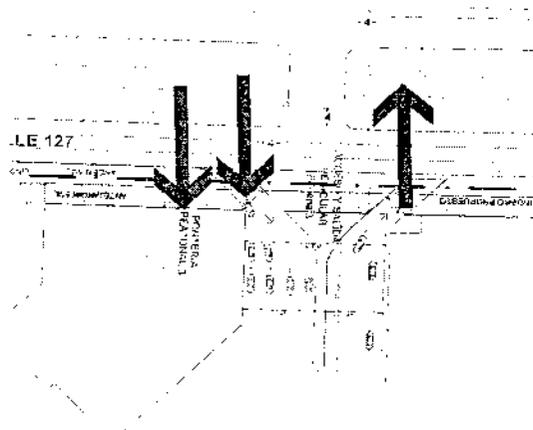
Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

1. Entrada vehicular Av. Carrera 15- Portería 1



Las casetas de control para la portería vehicular sobre la Av. Carrera 15 se retroceden hacia el interior del predio, generando una calzada de circulación interna con dos (2) carriles de acceso y seis (6) puntos de control.

2. Entrada Vehicular Av. Calle 127- Portería 3

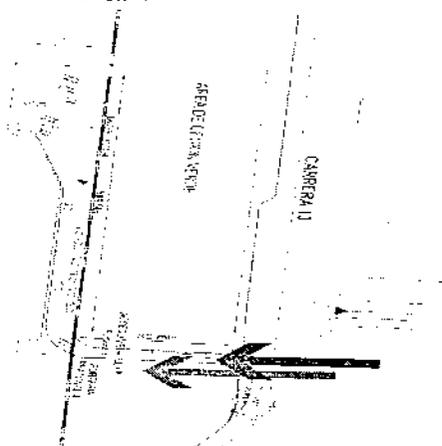




Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

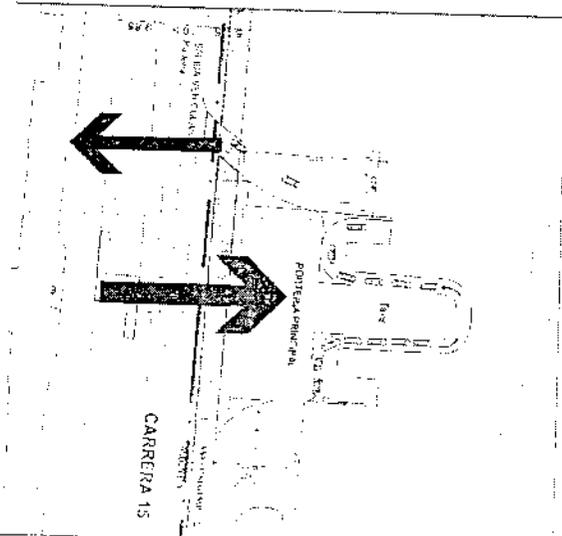
Se amplían las casetas de control para la portería vehicular sobre la Av. Calle 127, generando cuatro (4) puntos de control y retroceso hacia el interior del predio.

3. Entrada Vehicular Carrera 13- Portería 4-



Se suprime la actual portería de acceso vehicular No. 4 y se deja únicamente una entrada sobre la Carrera 13, retrocediendo los puntos de control hacia el interior del predio, generando una calzada de circulación interna con dos (2) carriles de acceso y seis (6) puntos de control.

4. Salida Vehicular Av. Carrera 15



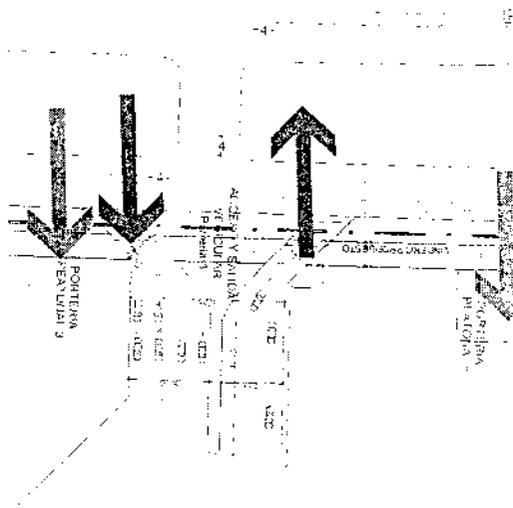


Resolución No. 1371 14 NOV. 2012

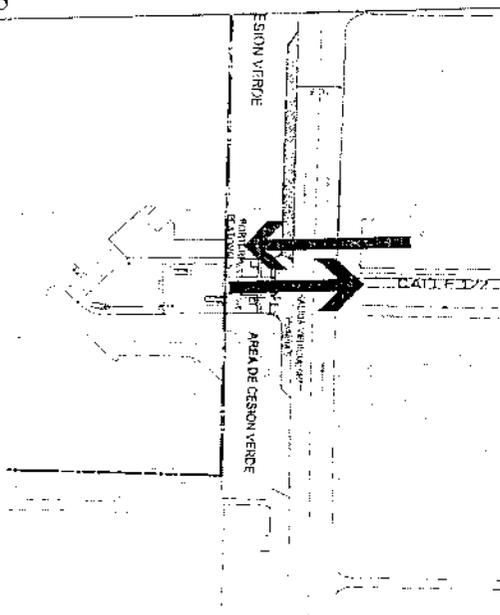
Página 11 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

5. Salida Vehicular Av. Calle 127



6. Salida Vehicular Carrera 13



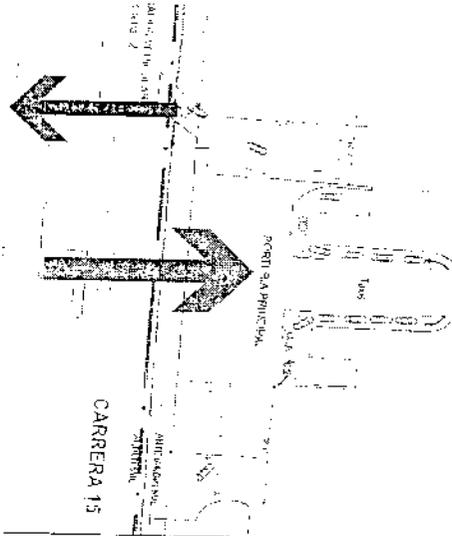


Resolución No. 1371 14 de Abril de 2012

Página 35 de 39

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

7. Bahías de Taxis



2.5 Cargue y descargue

Con el propósito de mejorar la logística y operación de los vehículos de carga y mitigar la congestión interna y externa en la operación de las zonas de carga de la Ciudadela Comercial Unicentro y en las vías del entorno se deberá cumplir con las siguientes medidas:

Horario: De domingo a lunes de 5:00 AM a 1:00 PM.

Vehículos de carga autorizados: Por el tamaño de la operación de carga en la Ciudadela Comercial Unicentro, se deben utilizar vehículos medianos de carga, hasta 6,50 m por 2.50 m. No se permite el ingreso de tracto-camiones ni de camiones que superen las medidas descritas.

Portería de Ingreso: El ingreso de vehículos de carga se debe realizar por la actual portería 5, futura portería 4 Carril Único de Ingreso.

La modificación de las condiciones anteriores sólo podrá ser autorizada por la Secretaría Distrital de Movilidad.

2.6 Acciones de mitigación sobre aspectos ambientales:



Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Se deberá dar cumplimiento a cada uno de los requerimientos contenidos en el concepto ambiental radicado No. 1-2011-47284 del 27 de octubre de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente. Para tal efecto y con el objetivo de mitigar los impactos sobre el ambiente se deberá:

1. Acogerse a las normas establecidas en la guía de manejo ambiental para el sector de la construcción, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente.
2. Incluir en el abastecimiento de agua, la oferta de aguas lluvias e implantar su uso si es técnica y económicamente viable. Así mismo, las aguas utilizadas, sean estas de origen superficial, subterráneo o lluvias, en cualquier actividad que genere afluentes líquidos, deberán ser reutilizadas en actividades primarias y secundarias cuando el proceso técnico y económico así lo permita.
3. Como prerrequisito para el desarrollo del proyecto se debe dar cumplimiento al requerimiento de la Secretaría Distrital de Ambiente No. 27605 del 2010, relacionado con el desmantelamiento de la estación de servicios EXXON MOBIL, acatando de esta manera lo estipulado en la Resolución No. 1170 de 1997 y la guía ambiental para estaciones de servicio del Ministerio del Medio Ambiente hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
4. En todas las etapas del proyecto se debe capacitar al personal sobre los programas ambientales que se van a implementar.
5. Dar cumplimiento a la normatividad vigente sobre emisión sonora de ruido o ruido ambiental señalados en el Decreto Nacional 948 de 1995, la Resolución No. 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
6. Al encontrarse Estructura Ecológica Principal dentro del área de influencia del proyecto, como lo es el canal Callejas, se deberá garantizar su valoración y conservación como patrimonio ecológico de la ciudad.
7. Se deberán incorporar acciones ecoeficientes tanto en el urbanismo como en la arquitectura del proyecto, entendiéndose por estas aquellas tendientes a la eficiencia energética del proyecto; a la eficiencia ambiental de los productos utilizados en el proyecto, en términos de su ciclo de vida; a la reducción de los consumos de recursos naturales, su reutilización y reciclaje; a la reducción en la producción de residuos sólidos y vertimientos contaminados, su reutilización y



Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

reciclaje; a la conservación de hábitat silvestres, reutilización del agua lluvia y a la producción de futuros usuarios de comportamientos urbanos-ambientales adecuados entre otras, así como promover superficies con coberturas vivas.

8. El desarrollo del proyecto deberá acoger las normas establecidas para la gestión y tratamiento de vertimientos, residuos, aguas superficiales, aguas subterráneas y control sobre los factores de deterioro ambiental del recurso suelo.

9. El desarrollo del proyecto deberá acoger las normas establecidas para la evaluación, control y seguimiento de los trámites relacionados con publicidad exterior visual, ruido y calidad del aire, auditiva, y visual.

10. Se deben presentar los estudios para el aprovechamiento y manejo del arbolado urbano y de ser necesario el manejo de la fauna silvestre de conformidad con la "Guía metodología para el manejo de la Avifauna asociada a áreas de intervención en proyectos de infraestructura Urbana" elaborado por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Asociación Bogotana de Ornitología.

11. Se debe realizar la construcción y operación del proyecto de acuerdo con la información suministrada en el concepto ambiental del Plan de Implantación de la Secretaría Distrital de Ambiente. Cualquier cambio o ajuste deberá ser informado y notificado a la Secretaría Distrital de Ambiente con copia a la Secretaría Distrital de Planeación, para realizar su evaluación.

Parágrafo 1. La implantación de cualquiera de los usos aprobados en el artículo 5º de la presente resolución, bajo ninguna circunstancia puede disminuir las condiciones y magnitudes de las acciones de mitigación contenidas en el Estudio de Tránsito.

Parágrafo 2. Para la construcción de las obras anteriormente mencionadas, el propietario de la Ciudadela Comercial Unicentro deberá adelantar las gestiones pertinentes con el Instituto de Desarrollo Urbano y demás entidades competentes, con el fin que se aprueben los diseños y se autoricen las construcciones dentro del plazo previsto en este documento, en el marco del convenio que se deberá desarrollar con la entidad competente.

Parágrafo 3. Las obras a ejecutar en la presente resolución incluyen la obligación de su mantenimiento por un periodo igual a cinco (5) años; dicha obligación está a cargo de la Ciudadela Comercial Unicentro.



Continuación de la Resolución “Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387”

Parágrafo 4. Es requisito previo para poder autorizar los usos e intensidades permitidas en el artículo 5º del presente acto administrativo, contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso aprobado, expedidos por las entidades competentes.

Parágrafo 5. Los compromisos adquiridos relacionados con las obras de infraestructura, señalización, entrega material y escrituración de las zonas de cesión, compromisos ambientales y semaforización, deben estar ejecutados y recibidos a satisfacción por las entidades competentes como requisito previo a la solicitud de las licencias urbanísticas que autoricen los usos e intensidades señaladas en el artículo 5º del presente acto administrativo.

Artículo 7. Obligación de obtener licencias urbanísticas. El interesado deberá obtener las licencias urbanísticas respectivas que se requieran para adelantar las obras en el marco del presente plan, así como aquellas que se necesiten para la implantación de cualquiera de los usos aquí aprobados.

Artículo 8. Participación en plusvalías. En el área objeto del presente Plan de Implantación no se encontraron hechos generadores de participación en plusvalía por asignación de usos más rentables ni por mayor edificabilidad, derivadas de la acción urbanística, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 020 de 2011 y el Acuerdo 352 de 2008 de conformidad con el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía de fecha 30 de abril de 2012 realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

Artículo 9. Remisión a otras normas. Los aspectos no reglamentados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y los capítulos I y III del Decreto Distrital 159 de 2004 y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 10. Condición resolutoria. El incumplimiento de las obligaciones definidas en el presente Plan de Implantación por parte de su titular, constituirá condición resolutoria de este acto administrativo y, consecuentemente de los que se deriven del mismo.

Artículo 11. Modificación del Plan de Implantación. La Secretaría Distrital de Planeación por solicitud del interesado, podrá modificar el presente acto administrativo de acuerdo con los



Resolución No. 1371 14 NOV 2012

Página 3 de 3

Continuación de la Resolución "Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicada en la Avenida Carrera 15 No. 124-30, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387"

objetivos contemplados en el plan inicial, cuando a juicio de la Secretaria exista una justa causa para ello, debidamente acreditada.

Artículo 12. Control urbano. La Alcaldía Local de Usaquén en cumplimiento de sus funciones, velará para que en el desarrollo de las obras se cumplan las disposiciones contenidas en las licencias expedidas por la curaduría urbana y, las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud del presente acto administrativo. La curaduría urbana respectiva remitirá al Alcalde Local copia de la presente resolución y de las licencias urbanísticas aprobadas.

Artículo 13. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria. Contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

La presente resolución deberá ser publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

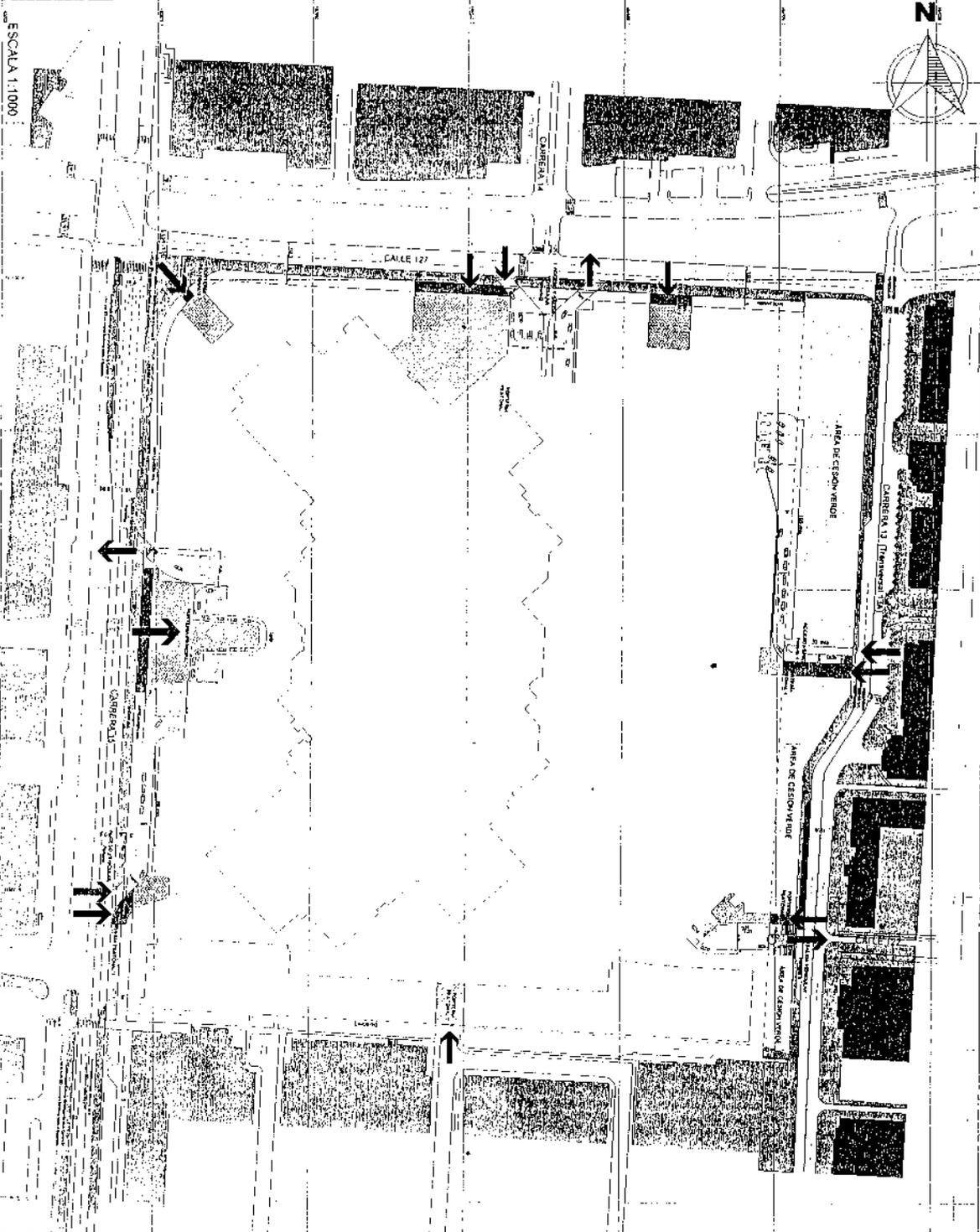
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los 14 NOV. 2012

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Liliana María Ospina Arias *LO*
Subsecretaria de Planeación Territorial
Pedro Andrés Henz Puerto *PH*
Director de Planes Maestros y Complementarios
Diego Mauricio Cala Rodríguez *DC*
Director del Taller del Espacio Público
William Fernando Camargo Triana *WC*
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos
Armando Lozano *AL*
Director de Norma Urbana
Edgar Andrés Figueroa Victoria *EF*
Arquitecto Subsecretaría de Planeación Territorial

Revisión Jurídica: Ximena Agullón Mayorga *XM*
Subsecretaria Jurídica
Laura Lucía Díaz Mojica *LD*
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Rafael Díaz-Granados Amaris *RA*
PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Proyectó: Martha Lucía Gutiérrez Sánchez *MLGS*
Ingeniera Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
Enrique Pupo González *EP*
Arquitecto Dirección del Taller del Espacio Público
Sonia Ximena Murillo Munar
Arquitecta Dirección de Norma Urbana
Juan Sebastián Ortiz Rojas
Abogado Dirección de Planes Maestros y Complementarios *JS*

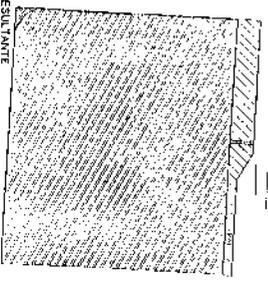


REPÚBLICA DE COLOMBIA
 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN
 INSTITUTO DE PLANEACIÓN Y ZONAMIENTO URBANO

CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO
 PLANO LOCALIZACIÓN, PROPUESTA Y DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS GENERALES
 URB 01 PLANO GENERAL DE LA PROYECTA URBANA

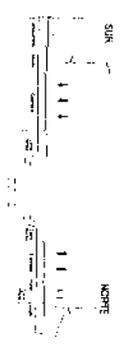
1371 14 NOV 2012

ESQUEMA DE DESLINDE

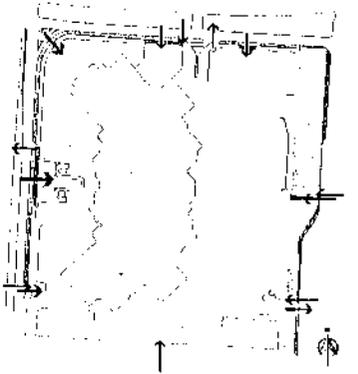


ÁREA UTE RESULTANTE
 CESIÓN PÚBLICA PLANO URBANISMO ADAPT ZONA VERDE
 CESIÓN PÚBLICA PLANO URBANISMO LINDERO ACCESOS VEHICULARES
 ÁREA DE CESIÓN - COMPLEMENTACIÓN PERFILES VALES

PERFILES VALES CON ACCIONES DE MITIGACIÓN



ESQUEMA ACCESOS VEHICULARES PERSONALES



ESQUEMA ANEJO DE MITIGACIÓN



CONVENCIONES
 ÁREAS
 AMPLIACIÓN ESTACIONADA
 AMPLIACIÓN ZONA VERDE
 ÁREA DE MITIGACIÓN
 CONSTRUCCIONES EXISTENTES
 LÍNEAS
 PARTIDAS PERSONALES
 PARTIDAS VEHICULARES

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

| ÁREAS GENERALES URBANAS | ÁREA TOTAL | ÁREA DE CESIÓN AL DISTRITO | ÁREA UTE | ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PLANO URBANISMO LINDERO ACCESOS VEHICULARES | ÁREA UTE RESULTANTE (CALCULO DE INDICES) | INDICE DE COEFICIENTE PROBLEMA | INDICE DE COEFICIENTE PROBLEMA |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | 12.956,01 M ² | 9.805,79 M ² | 11.153,42 M ² | 1.216,11 M ² | 12.333,25 M ² | 0,31 | 0,25 |

