



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N°. No 0444 12 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 429 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), 7º del Decreto Distrital 1119 de 2000 y 4º, literal n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

Que mediante radicaciones 1-2003-34140 del 17 de diciembre de 2003, 1-2004-10199 del 7 de abril de 2004 y 1-2004-18617 del 28 de junio de 2004, los señores Mauricio Restrepo Pinto y Ricardo Llinas Angulo, en representación de los almacenes ALKOSTO S.A. y AUTONIZA LTDA., respectivamente, presentaron solicitud de consulta preliminar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), con el objeto de solicitar el estudio y definición de la viabilidad del plan de implantación para el desarrollo de usos comerciales de escala urbana, consistentes en un hipermercado y una sala de exhibición y venta de automóviles, en la manzana comercial de la urbanización San José de Bavaria, en el predio con nomenclatura urbana Carrera 63 No. 172-15, con matriculas inmobiliarias 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 de Bogotá, D.C.

Que el artículo 429 del Decreto 190 de 2004 establece que con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir determinados usos en su zona de influencia, se hace necesario que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) adopte las normas específicas y las acciones necesarias que permitan la adecuada implantación de los usos comerciales de escala urbana y metropolitana, como los referidos en la presente Resolución.

Que a su turno, el Decreto 1119 de 2000, "Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación", en su artículo 1º, establece que el Plan de Implantación es un instrumento de planeamiento aplicable a los usos de comercio metropolitano y urbano, los dotacionales de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje, entre otros, que se pretendan desarrollar en el Distrito Capital.

Que el Decreto anteriormente mencionado consagra en el artículo 4º el "PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE PLANES DE IMPLANTACION", el cual se compone de dos etapas: consulta preliminar y formulación.



Continuación de la resolución No. No 0 4 4 4 1 2 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

Que en vista de que las actividades que se van a desarrollar en el predio materia de esta Resolución constituyen un uso comercial de escala urbana, debe adoptarse un Plan de Implantación, mediante el cual se definan las acciones necesarias y normas específicas para mitigar los impactos urbanísticos negativos que puedan generar los usos comerciales propuestos.

Que según el Decreto Distrital 380 de noviembre 23 de 2004 *"Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 17, SAN JOSÉ DE BAVARIA, ubicada en la localidad de SUBA, y se incorporan dos sectores normativos al tratamiento de Renovación Urbana"*, el predio denominado "Manzana Comercial de San José de Bavaria" donde se pretenden desarrollar los usos comerciales de escala urbana, se localiza en el sector normativo 3, subsectores de usos II y de edificabilidad B, catalogado como un Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, con tratamiento de Consolidación Urbanística.

Que el Decreto Distrital 190 de 2004, en su artículo 366, estipula que: *"El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado"*, así mismo, se complementa, que este tratamiento en la modalidad urbanística se refiere a *"urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo"*.

Que el predio objeto de la presente Resolución fue reglamentado mediante el Decreto 355 de mayo 30 de 1960 *"Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada CAMPESTRE "SAN JOSE"*, el cual, en su artículo tercero, estipula: *"En la Urbanización CAMPESTRE SAN JOSÉ no se proyectará, construirá ni reparará ningún edificio que no sea destinado a uno o varios de los siguientes usos:*

1) Usos principales:

- a). *Viviendas aisladas para una familia por lote.*
- b). *En la manzana comercial que aparece en el plano de loteo, usos comerciales, de acuerdo con proyecto y reglamentación especial."*

Que la consulta preliminar fue resuelta mediante oficio No. 2-2005-04692 del 23 de febrero de 2005, emitido por esta entidad, en el cual se informó al interesado que era viable continuar con la etapa de formulación para desarrollar los usos comerciales de escala urbana propuestos en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria.

Que mediante comunicación radicada bajo el No. 1-2005-37081 del 11 de octubre de 2005, el arquitecto Ricardo Llinas Angulo solicitó ante esta entidad que se surtiera la etapa de formulación, tendiente a la aprobación del plan de implantación, para lo cual presentó la siguiente documentación:



Continuación de la resolución No. _____

No 0 4 4 4 1 2 JUN 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

- a) ESTUDIO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. En el cual se establece la localización del predio, antecedentes normativos, diagnóstico sobre vías, tráfico, usos, espacio público, volumetría y ocupación actual de los predios adyacentes.
- b) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO. Formulación del plan de implantación, en el cual se presentan esquemas arquitectónicos que contienen: especificación de usos (programa), servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, antejardines, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
- c) OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS. Mejoramiento y articulación del espacio público, desarrollo de servicios, estacionamientos adicionales y plan de ejecución del proyecto.
- d) DOCUMENTOS ANEXOS :
 - Cartas de los propietarios de los predios incluidos en el Plan de Implantación presentando al arquitecto Ricardo Llinas Angulo, como profesional autorizado para el desarrollo de este instrumento de planeamiento.
 - Acta con fecha del 31 de octubre de 2005, emitida por la Junta de Acción Comunal de la Urbanización San José de Bavaria (rad. 1-2005-42925 SDP).
 - Convenio para la obtención de posibilidad de servicio de acueducto y alcantarillado para la manzana comercial San José de Bavaria No. 9-99-30100, suscrita el 12 de diciembre de 2006 entre la Gerente Corporativa de EAAB y los propietarios del predio objeto de esta Resolución (rad. 1-2007-03151 SDP).
 - Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles incluidos en el presente Plan de Implantación.

Los documentos antes descritos constituyen el soporte técnico y jurídico de la presente resolución, los cuales reposarán en el archivo de esta Secretaría.

Que mediante memorando interno TEP-545-1635-2005 del 15 de noviembre de 2005, las entonces Gerencias de Tráfico, Transporte y Vías, Cartografía e Información Gráfica, y del Taller del Espacio Público de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público del DAPD (hoy Subsecretaría de Planeación Territorial) emitieron unificadamente sus conceptos, en los que se indicó la necesidad de ajustar la documentación presentada, referente a los temas de accesibilidad, para dar cumplimiento a los artículos 182, 187 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de conformidad con lo estipulado en el considerando anterior, dichos requerimientos se efectuaron al interesado en reunión efectuada el día 6 de febrero de 2006 en la sala de juntas de la antigua Subdirección de Planeamiento Urbano del DAPD, reiterados de manera expresa



Continuación de la resolución No. Nº 0 4 4 4 12 JUN 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

mediante oficio No. 2-2006-05415 del 8 de marzo de 2006, en el que además se informó sobre la imposibilidad de continuar con el análisis del Plan de Implantación en comento, hasta tanto no se obtenga la aprobación correspondiente del estudio de tránsito por parte de la entidad competente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 187 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que en reunión celebrada el día 8 de mayo de 2006, el Arquitecto Ricardo Llinas Angulo presentó la documentación adicional y corregida, en concordancia con lo requerido, con excepción de la aprobación del estudio de tránsito por parte de la Secretaría de Tránsito y Transporte (hoy Secretaria Distrital de Movilidad).

Que mediante radicación No. 1-2006-19677 del 9 de junio del 2006, el señor Linas informó a esta Secretaria que a la fecha se encontraba en análisis por parte de la Secretaria de Tránsito y Transporte de Bogotá (hoy Secretaria Distrital de Movilidad), el correspondiente estudio de tránsito.

Que de acuerdo con lo planteado en las reuniones sostenidas y en la radicación anotada, esta Secretaria consideró pertinente aplazar la respuesta definitiva sobre la etapa de formulación, toda vez que para el interesado se hace imposible cumplir con la exigencia del estudio de tránsito para este proceso, dado que el aval del mismo es de la competencia de la actual Secretaria Distrital de Movilidad.

Que mediante oficios No. 1-2006-40679 del 7 de noviembre de 2006 y 1-2006-42723 del 20 de noviembre de 2006 se presentó el concepto favorable del estudio de tránsito y accesibilidad requerido por la normatividad vigente, junto con su plano correspondiente, a fin de continuar el estudio de la etapa de formulación del Plan de Implantación.

Que mediante oficios No. 1-2006-47050 del 20 de diciembre de 2006 y 1-2007-03151 del 29 de enero de 2007, el Arquitecto Ricardo Llinas Angulo aportó la propuesta urbanística ajustada del Plan y, adicionalmente, anexó copia del convenio suscrito entre la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. y los propietarios del predio, el cual tiene como objeto garantizar la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado para el predio denominado Manzana Comercial San José de Bavaria, como condición para continuar el proceso de implantación ante la Secretaria Distrital de Planeación.

Que de conformidad con lo establecido por la Resolución 924 de 20 de junio de 2006, expedida por el entonces Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente "Por la cual se establece el contenido y el procedimiento de los conceptos ambientales de los planes de implantación", se solicitó la presentación por parte del interesado de un concepto ambiental aprobado por la entidad distrital competente,

Que con las radicaciones 1-2007-04365 del 6 de febrero de 2007 y 1-2007-08989 del 7 de marzo de 2007, el interesado presentó el oficio No. 2007EE6013, mediante el cual la Secretaria



Continuación de la resolución No. No 0 4 4 4 12 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

Distrital de Ambiente (antes DAMA) emitió viabilidad ambiental para el comercio de escala urbana objeto de la presente Resolución.

Que en el referido concepto, de igual manera, se precisan una serie de observaciones a tener en cuenta, las cuales se incorporarán a esta Resolución como obligaciones a cumplir por parte del titular del presente acto administrativo.

Que mediante comunicaciones del 1º de junio de 2007, los señores LUIS AURELIO GALLO Z., representante legal de ALKOSTO S.A. y EDGAR R. SIERRA RODRÍGUEZ, Gerente General de AUTONIZA LTDA. ratificaron las actuaciones adelantadas por el señor RICARDO LLINAS ANGULO en las etapas de Consulta Preliminar y Formulación del presente plan de implantación.

Que del estudio y análisis realizado por esta Secretaria, se encontró que la propuesta del Plan de Implantación para los comercios de escala urbana en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria es urbanísticamente viable, toda vez que contempla los siguientes aspectos:

- Generación, mejoramiento y adecuación del espacio público del entorno inmediato (plazoletas y retrocesos), considerando al peatón como el usuario principal del proyecto, en concordancia con las características requeridas para este tipo de uso.
- Las maniobras de ingreso de automotores, tanto para compradores como para descargue de mercancía en los establecimientos comerciales se plantean al interior de la edificación, lo cual evita impactos por congestión de automotores sobre la actual red vial del sector.
- Planteamiento de cupos de estacionamientos dentro del predio, superando las exigencias establecidas por norma.
- Índice de ocupación y construcción coherente con las expectativas de crecimiento de la zona.
- Conformación de una estructura interna y externa de espacios de uso público conectada con el sector de influencia.

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

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE



Continuación de la resolución No. Nº 0 4 4 4 del 2 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

ARTÍCULO 1º. ADOPCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN

Adoptar el Plan de Implantación para los usos comerciales de escala urbana, consistentes en un hipermercado (hiperbodega de más de 2.000 m2. hasta 6.000 m2. de áreas de ventas) y una sala de exhibición y venta de automóviles (comercio pesado), en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, localizada en los predios identificados en los certificados de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria: 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956.

Forman parte de la presente Resolución, los planos indicativos No. PPL-1 PLANTA GENERAL, PPL-2 PLANTA NIVEL DE PARQUEADEROS, PPL-3 ELEVACIONES Y CORTES, y el plano D1, indicativos de los aislamientos, antejardines, retrocesos, alturas, andenes, vías, etc.

PARAGRAFO. Los oficios, memorandos y directrices emanados del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) y demás autoridades, durante el desarrollo del trámite del presente plan de implantación, al igual que la documentación aportada por el interesado, constituyen el soporte de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 2º. OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE LA REGLAMENTACIÓN. Son los siguientes:

- Establecer las condiciones urbanas, espaciales, técnicas y de servicios que se deben adoptar dentro de una propuesta urbanística y arquitectónica, en la cual se desarrolla comercio de escala urbana, como los referidos en esta reglamentación.
- Generar una imagen formal sólida y amable al ciudadano, correspondiente con la importancia de las actividades que genera este tipo de edificaciones, integrando los distintos componentes operativos, funcionales y de servicios que se requieren para su óptima operación.
- Responder a las características del sector urbano en el que se inserta, buscando la mitigación total de los impactos generados por las actividades propuestas, tanto actuales como a futuro.

ARTÍCULO 3º. NORMAS GENERALES.

El proyecto arquitectónico deberá desarrollarse con sujeción a las siguientes normas:

1. USOS

1.1. Principal

1.1.2. ETAPA 1

Comercio de escala urbana.

Descripción: Hiperbodega (Hipermercado) de 2.000 m2. hasta 6.000 m2. de áreas de ventas.



Continuación de la resolución No. No 0 4 4 4 12 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

1.1.2. ETAPA 2

Comercio pesado de escala urbana.

Descripción: Edificación para la exhibición y venta de automóviles y la prestación de servicios automotrices propios de la actividad (exceptuando los centros de diagnóstico automotor –CDA– definidos en el Decreto 344 de 2006).

2. ZONAS DE USO PÚBLICO

El espacio público para el comercio urbano objeto de la presente Resolución, se define a partir de la estructura del sector del área de influencia, integrada por la estructura interna de la misma, la cual se encuentra definida en el plano PPL-1, que hace parte integral de la presente Resolución.

El comercio de escala urbana está integrado por las siguientes zonas, con carácter público o privado, que conforman en su totalidad la estructura en comento:

- **Zonas de cesión pública:** controles ambientales, andenes, calzada de servicio vehicular, futura reserva vial (Av. San José), intersección vial (Transv. 63 con Av. San José).
- **Áreas libres privadas de uso del público usuario:** retrocesos para el acceso peatonal, plazoletas (Diagonal 173 y Av. San José) y circulaciones internas peatonales y vehiculares.

En las áreas definidas como espacio público y las denominadas áreas libres privadas de uso del público usuario de los establecimientos de comercio de que trata esta resolución, indicadas en los planos anexos que hacen parte de la presente Resolución, no se permite el estacionamiento de vehículos ni el desarrollo y manejo de rampas y escaleras; en estas áreas únicamente podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital. Se exceptúan las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas que regulan el acceso de personas con limitaciones físicas. En ningún caso se permite la utilización temporal de dichas zonas para labores de cargue y descargue u otro tipo de uso, de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital.

No se permite el cerramiento de las áreas definidas como espacio público ni de las privadas de uso del público usuario.

2.1. Accesibilidad Pevalonal

Los accesos peatonales se encuentran señalados en los planos PPL-1 y PPL-2 del Plan de Implantación de que trata esta Resolución, de conformidad con el concepto favorable emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad bajo el número ST-07-04-106861-06 del 31 de octubre de 2006, así:



Continuación de la resolución No. Nº 0444 12 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

Acceso Hiperbodega (Hipermercado):

- Dos (2) accesos peatonales sobre el andén norte de la Avenida San José (Diagonal 170), entre la Transversal 63 y vía privada (Plazoleta de las Cometas).
- Un (1) acceso peatonal sobre la plazoleta construida por la diagonal 173.

Acceso Concesionario (exhibición y venta de automóviles): un (1) acceso peatonal sobre la plazoleta construida por la diagonal 173.

Las áreas identificadas como plazoletas en la Avenida San José y en la Diagonal 173, a pesar de su carácter privado, deben ofrecer la posibilidad de integrar su espacialidad y función pública con las zonas de uso público colindantes (andenes), garantizando un recorrido libre sin obstáculos; en ellas se podrán ubicar elementos del mobiliario urbano aprobado en la Cartilla del Mobiliario Urbano para el Distrito Capital.

El acceso a la plazoleta de las Cometas, sobre la Avenida San José, se debe proponer en el interior del predio, sin generación de rampas, escaleras y demás elementos edificables en la zona del control ambiental.

Para la construcción y adecuación de dichos accesos y la intervención correspondiente sobre todos los elementos del espacio público, deberán respetarse las normas sobre andenes y espacio público definidas en el Sistema de Espacio Público del Plan de Ordenamiento Territorial y, en espacial, lo establecido en la Cartilla de Andenes, Decreto 1003 de 2000 y en la Cartilla del Mobiliario Urbano, Decreto 170 de 1999, y demás normas concordantes en la materia.

Los interesados en el Plan de Implantación objeto de la presente Resolución, deberán solucionar mediante pasos peatonales a desnivel, andenes y demás elementos urbanos necesarios, la comunicación peatonal con el entorno inmediato, de conformidad con los procedimientos establecidos para tal efecto en las normas legales vigentes. Lo anterior, de conformidad con lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte de personas con discapacidad.

Para la protección peatonal en la zona se debe generar pompeyanos en los accesos de vehículos al parqueadero y zonas de circulación vehicular, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos, garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y se respetará la continuidad de los andenes públicos y privados.

2.2. Andenes

La propuesta para el diseño de andenes debe enmarcarse dentro de las normas de espacio público, establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, artículos 263, 264; la Cartilla de Andenes (Decreto 1003 de 2000) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto 170 de 1999).



Continuación de la resolución No. No 0444 12 JUN 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

Se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 264 del Decreto 190 de 2004 sobre tratamiento de andenes, especialmente en lo que se refiere el literal b. *"Los accesos a los predios deberán respetar la continuidad de los andenes."*, así mismo deberá preverse la seguridad de los cruces del peatón en las vías que enmarcan el proyecto.

Los accesos a parqueaderos y zonas de descargue de vehículos respetarán la continuidad de los andenes con dos pompeyanos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 265 del Decreto 190 de 2004. El ancho del andén debe corresponder con lo señalado en el plano topográfico y urbanístico del desarrollo, con respecto a los perfiles viales que se definan.

2.3 Acceso Vehicular

Los accesos vehiculares se encuentran señalados en el plano PPL-1 del Plan de Implantación en comento, de conformidad con el concepto favorable emitido por la Secretaria Distrital de Movilidad bajo el número ST-07-04-106861-06 del 31 de octubre de 2006, así:

Accesos y salidas Hiperbodega:

- Entrada sobre la Avenida San José (Diagonal 170) por vía privada para uso público de dos carriles con seis (6.00) metros de ancho.
- Salida de la hiperbodega por vía paralela a la transversal 63, con dos carriles de circulación.

Accesos y salidas Concesionario (venta de automóviles):

- Entrada sobre la Avenida San José (Diagonal 170) por vía privada para uso público de dos carriles con seis (6.00) metros de ancho.
- Salida del concesionario por la diagonal 173 con seis (6.00) metros de ancho.

El proyecto igualmente contempla:

- Ejecución de obras de espacio público, tales como andenes perimetrales y plazoletas, de acuerdo con las especificaciones del DAPD (hoy SDP).

Así mismo, se deberá tener en cuenta que:

- La continuidad peatonal no debe ser interrumpida por los accesos vehiculares a estacionamientos y zonas de descargue.
- Se debe prever un acceso con radios de giro, con el fin de que los sardineles en el acceso vehicular se conserven adecuadamente, y su diseño deberá ser presentado en el momento de solicitar la licencia de intervención de espacio público.



Continuación de la resolución No. Nº 0444 del 2 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

En caso de presentarse colas fuera del predio, la hiperbodega o el concesionario deberán resolver el problema, sin afectar el espacio vial público, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

2.4 Arborización y Paisajismo

El tratamiento de arborización de los andenes y plazoletas debe enmarcarse en lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico. Se recomienda manejar una altura de siembre, mínimo de 5.00 metros.

En la propuesta de diseño paisajístico se evaluará la localización de la arborización existente y su estado. Esta evaluación debe ajustarse al Manual Verde y a las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. (IDU, DAMA, Jardín Botánico).

2.5. Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público

Se debe realizar la propuesta de diseño de los andenes, plazoletas de acceso, de acuerdo a las determinantes relacionadas anteriormente en lo referente a Espacio Público y cuando se requiera intervenir el espacio público existente se realizará el trámite correspondiente a la solicitud de licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público ante la Dirección del Taller del Espacio Público de esta Entidad, como lo establecen los artículos 281 del Decreto Distrital 190 de 2004 y 11 del Decreto Nacional 564 de 2006.

2.6. Articulación con otros proyectos de espacio público.

Las obras civiles consolidarán los elementos del espacio público existentes, para lo cual se deben mantener y prever los diseños de los andenes y cicloruta (ubicados en el andén), elaborados y definidos por el IDU. En consecuencia, se implementarán los diseños de iluminación, arborización e instalación de mobiliario que formen parte de los citados diseños.

ARTÍCULO 4º. NORMAS ESPECÍFICAS.

Se establecen las siguientes normas específicas para el presente plan de implantación:

4.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. Serán los siguientes:

ETAPA 1: 0.60 sobre área útil del predio.

ETAPA 2: 0.40 sobre área útil del predio.

Las áreas libres del proyecto no son susceptibles de ser ocupadas para las actividades de exhibición, ni de ventas temporales.



Continuación de la resolución No. No 0 4 4 4 12 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

4.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Serán los siguientes:

ETAPA 1: 0.57 sobre área útil del predio.

ETAPA 2: 0.53 sobre área útil del predio.

4.3. ALTURA.

Se permiten las alturas contabilizadas a partir del nivel de terreno, referidas en los planos anexos denominados No. PPL-1, PPL-2 y PPL-3, radicados en la SDP en la formulación de este plan, los cuales hacen parte de la presente Resolución.

La altura libre entre placas será, como mínimo, de 2.20 metros.

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida en metros. Los elementos de remate de puntos fijos sobre el nivel del último piso, tales como tanques y cuartos de máquinas con una altura máxima de 3.80 metros, no serán contabilizados como metros adicionales a la estipulada.

4.4. AISLAMIENTOS.

El proyecto definitivo, sometido consideración de la Curaduría Urbana para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, deberá sujetarse a lo definido en los planos anexos que hacen parte integrante de la presente Resolución.

4.5. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos permitidos en área privada deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Mantener una transparencia del 90% para garantizar el disfrute visual.
- La altura total del cerramiento no podrá ser superior a 2.40 metros. Se podrá levantar sobre zócalo de hasta 0.60 metros y, a partir de éste, se podrán fijar elementos con materiales que permitan la transparencia visual establecida, hasta completar la altura máxima.

4.6. ESTACIONAMIENTOS.

Se debe cumplir con el número mayor de estacionamientos que resulte entre el estudio de tránsito (ST-07-04-106861-06 de la STT -hoy SDM-) y la aplicación del Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, bajo las condiciones establecidas por el mismo. Se contempla como cupo mínimo de estacionamientos los relacionados a continuación:

Estacionamientos Hiperbodega:

- Trescientos treinta y siete (337) cupos para visitantes de dimensiones mínimas de 4.50 metros por 2.20 metros para el almacén.



Continuación de la resolución No. Nº 0444 12 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

- Once (11) cupos para personas con movilidad reducida, de dimensiones mínimas de 3.50 metros por 4.50 metros.
- Cinco (5) cupos para parqueo de taxis, de dimensiones mínimas de 4.50 metros por 2.20 metros.
- Zona para estacionamiento de noventa y cuatro (94) bicicletas.
- Seis (6) cupos para maniobras de cargue y descargue, de dimensiones mínimas de 3.00 por 10.00 metros.

Estacionamientos Concesionario (venta de automóviles):

- Sesenta y ocho (68) cupos para visitantes, de dimensiones mínimas de 4.50 mts. por 2.20 mts. para el almacén.
- Tres (3) cupos para personas con movilidad reducida, de dimensiones mínimas de 3.50 mts. por 4.50 mts.
- Dos (2) cupos para parqueo de taxis, de dimensiones mínimas de 4.50 mts. por 2.20 mts.

Las maniobras de cargue y descargue deberán ser resueltas al interior del predio, cumpliendo las condiciones establecidas por la norma vigente sobre la materia y el concepto emitido por la Dirección de Transporte, Vías y Servicios Públicos de esta Secretaría.

Lo anterior debe estar bajo la supervisión de las entidades competentes para el caso, específicamente la Secretaría Distrital de Movilidad y la Alcaldía Local de Suba, como entidades de control, con el fin de que el funcionamiento de los establecimientos comerciales propuestos no presenten conflictos de tráfico en el sector sobre las vías o áreas públicas, derivados de las condiciones de operación de acceso, y de su oferta y demanda de cupos de estacionamientos. Para el efecto, los interesados implementarán la adecuación y el buen funcionamiento de los parqueaderos, al igual que el sistema de control de acceso, bajo la supervisión de la Administración Distrital.

4.8. EQUIPAMIENTO COMUNAL.

Para el desarrollo del proyecto del centro comercial deberá preverse el equipamiento comunal privado, bajo las condiciones estipuladas en el Decreto No. 159 del 21 de mayo de 2004 "*Por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal*" en particular, con lo referido en su artículo 4, **NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

4.9. ACCIONES ESPECIALES.

1. Adelantar las acciones tendientes a la conformación del espacio público, a través de la construcción de los andenes circundantes al predio objeto de esta Resolución, con las dimensiones establecidas en el proyecto de espacio público que adelante la Administración Distrital, previendo continuidad y conexión con los recorridos peatonales existentes, para



Continuación de la resolución No. Nº 0 4 4 4 1 2 JUN. 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

cuyo efecto se hace necesaria la obtención previa de la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público ante la Secretaría Distrital de Planeación. En el diseño del espacio público se deberá dar cumplimiento a lo señalado en la Ley 361 de 1997, *"Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones"*.

2. Construcción de las áreas definidas como áreas correspondientes al espacio público y al espacio privado de uso del público usuario de los establecimientos objeto de esta reglamentación, que conforman los recorridos peatonales externos, las cuales deberán desarrollarse paralelamente con la ejecución de las obras civiles correspondientes a las edificaciones de la Manzana Comercial, de manera que una vez éste se ponga en funcionamiento, dichas áreas estén dispuestas para el uso del público usuario.
3. Los vehículos que acceden a la manzana comercial no podrán ocupar el acceso peatonal, las zonas de espacio público ni las áreas pertenecientes a las vías vehiculares que colindan con el proyecto. En caso de presentarse dicha situación, la Administración de los establecimientos comerciales materia de esta Resolución comunicarán a la Secretaría Distrital de Movilidad y a la Alcaldía Local de Suba, con el fin de que se adopten las medidas de control que sean necesarias.
4. En concordancia con el convenio fechado el 12 de diciembre de 2006, suscrito entre la Gerente Corporativa de la EAAB y los propietarios del predio objeto de esta Resolución (rad. 1-2007-03151 SDP), para la obtención de servicios de acueducto y alcantarillado para la manzana comercial de la urbanización San José de Bavaria se hace necesario el cumplimiento de los compromisos que resulten de este proceso, requeridos por la EAAB (No. 9-99-30100).
5. De conformidad con los oficios Nos. 2007EE2643 del 1 de febrero de 2007 y 2007EE6013 del 2 de marzo de 2007, emitidos por la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA–, se hace necesario el cumplimiento de las siguientes observaciones y recomendaciones, las cuales serán objeto de seguimiento desde la SDA, con el ánimo de fortalecer el concepto ambiental:
 - Para la ejecución de la etapa constructiva, en caso de ser necesario, la empresa ejecutora de la obra deberá obtener el respectivo permiso de Aprovechamiento Forestal, de acuerdo a lo determinado en el Decreto Distrital 472 de 2003.
 - Teniendo en cuenta el alto volumen de escombros a generar por las obras de excavación y descapote, la empresa ejecutora de la obra será la única responsable de realizar actividades de clasificación, reutilización y reciclaje de aquellos materiales susceptibles de este tipo de tratamientos. Así mismo, la empresa será responsable de que la disposición final de los escombros de la obra se realice en los sitios autorizados para tal fin, de conformidad con lo estipulado en el Decreto 357 de 1997.



Continuación de la resolución No. _____

No 0444

12 JUN 2006

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

- Las empresas ejecutoras deberán implementar un sistema de limpieza de las llantas de los vehículos utilizados para la ejecución de las obras, con el objeto de evitar el aporte de residuos a las vías de acceso y al espacio público, de acuerdo a lo determinado en la Resolución 1541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente y demás normas concordantes.
 - ALKOSTO S.A. y AUTONIZA LTDA.. deberán realizar la caracterización de las aguas residuales generadas por la operación, así como informar el sistema de tratamiento implementado para el manejo de las mismas, con el objeto de obtener el respectivo permiso de vertimientos.
 - En el evento de llegarse a requerir publicidad exterior visual, se deberá registrar dicha solicitud ante esta Secretaría, según el Decreto Distrital 959 del 2000.
 - ALKOSTO S.A. y AUTONIZA LTDA. deberán realizar una disposición adecuada de los residuos peligrosos generados en la operación del mismo, de conformidad a lo estipulado en el Decreto Nacional 4741 del 2005.
 - ALKOSTO S.A. y AUTONIZA LTDA. serán los directos responsables por los posibles impactos ambientales negativos generados durante la construcción y operación de la hiperbodega y del concesionario por la inadecuada implementación de las medidas de control y mitigación de los mismos.
 - El promotor está obligado a realizar la construcción y operación del proyecto, de conformidad con la información suministrada en el concepto ambiental del plan de implantación radicado en la Secretaría Distrital de Ambiente. Cualquier cambio o ajuste significativo deberá ser informado y notificado a la SDA, con copia a la Secretaría Distrital de Planeación, para realizar su aprobación y seguimiento.
 - Se deben incorporar acciones ecoeficientes, tanto en el urbanismo como en la arquitectura del proyecto, entendiéndose por éstas 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 reciclaje y a la promoción en los futuros usuarios comportamientos urbanos-ambientales adecuados. Dichas acciones deben ser informadas a la Secretaría Distrital de Ambiente en la etapa de operación del proyecto para realizar su revisión.
 - En la etapa constructiva del proyecto se deben realizar reuniones de carácter informativo con la comunidad en general; además, debe contarse con mecanismos de información y divulgación en la etapa de operación y desmantelamiento y/o cierre, donde se comunique a los interesados el desarrollo de todas estas actividades.
6. La Secretaria Distrital de Movilidad, mediante oficio número ST-07-04-106861-06 del 31 de octubre de 2006, preciso las siguientes actividades a cargo de los interesados:
- Implementación de señalización vertical reglamentaria, informativa y preventiva de la hiperbodega y del concesionario, de acuerdo con el plano de señalización anexo al



Continuación de la resolución No.

No 0444 del 23 de 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

estudio de tránsito y con las especificaciones de la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte.

- Construcción de dos (2) carriles de aceleración y desaceleración sobre la Avenida San José (Diagonal 170) dentro del predio, de acuerdo con las especificaciones del plano de proyecto adjunto.

ARTÍCULO 5º. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN.

El Plan de Implantación de los establecimientos comerciales ALKOSTO Y AUTONIZA, ubicados en la manzana comercial de la Urbanización San José de Bavaria se desarrollará en dos etapas, de conformidad con lo establecido en los planos anexos que hacen parte integrante de la presente Resolución; una vez en firme ésta, el interesado tendrá un plazo de doce (12) meses para solicitar las respectivas licencias urbanísticas ante una Curaduría Urbana del Distrito Capital.

El Plan de Implantación objeto de esta Resolución se desarrollará según el siguiente cronograma y de conformidad con la precisión de las etapas de construcción, de acuerdo con las prioridades establecidas, a saber:

ETAPA 1: Comprende las acciones a desarrollar por parte de los propietarios durante los primeros veinticuatro (24) meses del plan, contados a partir de la ejecutoria de la correspondiente licencia de construcción:

- Obtención de las licencias de intervención y ocupación del espacio público ante la SDP.
- Construcción de la totalidad de las obras que requiera la Secretaría Distrital de Movilidad para la mitigación de impactos negativos en la movilidad circundante a la manzana comercial San José de Bavaria.
- Construcción, adecuación y arborización, en su totalidad, de las áreas de espacio público para esta etapa, a saber: andenes, vías, control ambiental, antejardines, etc., así como de las zonas libres propuestas en el proyecto aprobado: plaza de las cometas y taludes.
- Construcción del sistema de bombeo de la red por gravedad y demás obras de infraestructura que demande la entrada en funcionamiento de los establecimientos de que trata esta Resolución, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas por la EAAB, para la totalidad de la etapa 1 del presente plan.
- Obras de conexión de desagües a las redes definitivas de alcantarillado, tanto sanitario como pluvial (etapa 1), con las especificaciones técnicas establecidas por la EAAB.
- Adecuaciones de los vallados que se utilicen para el drenaje pluvial de la totalidad de la manzana comercial, referentes a la etapa 1, con las especificaciones técnicas establecidas por la EAAB.
- Desarrollo de las obras necesarias que se requieran por parte de la EAAB para el buen funcionamiento y prestación del servicio por parte de las edificaciones comerciales, las cuales se perfeccionarán dentro del ámbito del convenio establecido entre las partes interesadas.



Continuación de la resolución No. Nº 0444

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

- Perfeccionamiento y construcción, si fuere necesario, de los andenes localizados sobre el costado sur de la Diagonal 173, entre la Avenida Boyacá y la Plazoleta de acceso peatonal.
- Construcción de la vía local de uso público generada desde la Avenida San José y de la calzada de servicio sobre la misma.
- Escrituración de las zonas de cesión, control ambiental y vías locales de uso público a nombre del Distrito Capital, a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.
- Implementación de señalización vertical reglamentaria, informativa y preventiva de la hiperbodega y del concesionario, de acuerdo con el plano de señalización anexo al estudio de tránsito y con las especificaciones de la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte.

ETAPA 2: Comprende las acciones a desarrollar en el curso de los siguientes veinticuatro meses (24) meses:

- Obtención de la correspondiente licencia de construcción para la edificación a desarrollar en la referida etapa, cumpliendo de manera obligatoria las exigencias relacionadas en la presente Resolución.
- Obtención de las licencias de intervención y ocupación del espacio público ante la SDP.
- Construcción de la totalidad de las obras que requiera la Secretaría Distrital de Movilidad, necesarias para la mitigación de impactos negativos en la movilidad circundante a la manzana comercial, concernientes a la etapa 2.
- Construcción, adecuación y arborización de las áreas de espacio público para esta etapa, a saber: andenes, vías, control ambiental, antejardines, etc., así como de las zonas libres propuestas en el proyecto aprobado.
- Construcción de las obras de infraestructura requeridas por la EAAB que demande la entrada en funcionamiento de las edificaciones comerciales, de acuerdo a lo requerido en el Convenio celebrado entre las partes interesadas, a saber: propietarios y EAAB.
- Perfeccionamiento y construcción, si se hiciese necesario, de los andenes localizados sobre el costado sur de la Diagonal 173 entre la Avenida Boyacá y la Plazoleta de acceso peatonal.
- Construcción de los andenes del costado occidental de la vía local de uso público generada desde la Avenida San José.
- Escrituración de las zonas de control ambiental y de las vías vehiculares de uso público, a nombre del Distrito Capital.
- Implementación de señalización vertical reglamentaria, informativa y preventiva de la hiperbodega y concesionario de acuerdo con plano de señalización anexo al estudio de tránsito y con las especificaciones de la Resolución 1050 DE 2004 del Ministerio de Transporte.



Continuación de la resolución No. Nº 0444 12 JUN 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

PARÁGRAFO. Las curadurías urbanas, al momento de otorgar las respectivas licencias urbanísticas, deberán acatar las disposiciones establecidas en la presente Resolución.

La Alcaldía Local de Suba velará porque en el desarrollo de las obras se cumpla con las disposiciones contenidas en la licencia expedida por la curaduría urbana y con las obligaciones y compromisos adquiridos a partir de la expedición de la presente Resolución. Para tal fin, el Curador Urbano enviará copia de la licencia y de la presente Resolución a la Alcaldía Local de Suba.

ARTÍCULO 6º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La aprobación del presente Plan de Implantación establece únicamente las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos, generados por el funcionamiento de los establecimientos comerciales propuestos en la Manzana Comercial de la Urbanización de San José de Bavaria en su entorno urbano, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo. El cumplimiento de los demás requerimientos de las entidades distritales y nacionales, aplicables al proyecto objeto de la presente Resolución, serán de responsabilidad del titular de este acto administrativo.

ARTÍCULO 7º. REMISIÓN A OTRAS NORMAS.

Los aspectos que no se hayan reglamentado expresamente en la presente Resolución, se regularán por las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 159 y 190 de 2004 y demás normas concordantes en la materia.

ARTÍCULO 8º. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Las áreas objeto del presente Plan de Implantación se encuentran sujetas a la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 y sus normas reglamentarias. En este caso, el predio objeto del presente plan se encuentra afecto a dicha participación, en virtud de que se le asigna una mayor edificabilidad.

ARTÍCULO 9º. CONDICIÓN RESOLUTORIA.

El incumplimiento de las obligaciones definidas en el presente Plan por parte de su titular, dará lugar a la aplicación de la condición resolutoria del presente acto administrativo y, en consecuencia, a la pérdida de fuerza ejecutoria de éste y de los actos expedidos con fundamento en el mismo.



Continuación de la resolución No.

Nº 0444 12 JUN 2007

Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales **ALKOSTO** (Hipermercado) y **AUTONIZA** (sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba.

ARTÍCULO 10º. VIGENCIA Y RECURSOS.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación personal o de la desfijación del edicto, según el caso.

La presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C a los **12 JUN. 2007**


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: **FERNANDO PENAGOS ZAPATA (E)**
Subsecretario de Planeación Territorial
JOSE MIGUEL PÉREZ M.
Director de Planes Maestros y Complementarios (E)
Proyectó: **RAUL ALEJANDRO SANTOS O.**
Ingeniero Planes Maestros y Complementarios
Revisión Jurídica: **FABIOLA RAMOS BERMUDEZ**
Subsecretaria Jurídica
ROSA ZENAIDA SÁNCHEZ L.
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
FERNANDO PARRA QUIROS (Contratista)
PEDRO SOLARTE PORTILLA
Abogado Contratista Dirección Planes Maestros y Complementarios