

Decreto Número 799

(Diciembre 20 de 2018)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “Tintalito Mazuera Alsacia Oriental” ubicado en la localidad de Kennedy y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

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

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, y que tienen que ver con: *“(…) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (…).”*

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *“(…) Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.”*

Que el artículo 38 ibídem prescribe que *“(…) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de*

derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)”.

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

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes parciales son *“(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.*

Que el artículo 32 del POT establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, *“(...) 1. Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana. 2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. (...)”.*

Que el artículo 361 del POT, define el tratamiento de desarrollo como *“(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)”.*

Que el POT asignó los Tratamientos de Desarrollo y Consolidación de Sectores Urbanos Especiales a los predios objeto del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* y el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial y Dotacional – Zona de Servicios Urbanos Básico. No obstante, el inciso segundo del párrafo del artículo 361 del POT establece que *“(...) Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones”*, por lo cual a toda el área del plan parcial le aplica el tratamiento de desarrollo.

Que mediante el Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y se señalaron las condiciones para la urbanización de terrenos o conjuntos de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo además la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

radicación 1-2015-43371 del 05 agosto 2015 en la Secretaría Distrital de Planeación (...) situación que determina la propiedad de dicha Empresa sobre los predios que constituyen la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de dicho Canal, condición que permite considerar dicho elemento de la Estructura Ecológica Principal como límite del plan; y por otro lado, que el señor Eduardo Colmenares Quinche en su condición de representante legal de Inversiones Nueva Transportadora solicitó la inclusión del predio de la AK 86 13C 51 con matrícula inmobiliaria No. 50C 837552”.

Que el citado desistimiento fue aceptado por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución 0511 del 14 de abril de 2016.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de dicho instrumento.

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

1. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

Conforme a lo previsto por el Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante comunicación con radicado n.º 1-2016-18422 del 14 de abril de 2016, la arquitecta Zoila Suárez de Vita actuando en calidad de representante legal de la sociedad Trayectoria S.A., identificada con NIT 830.000.842-6 y como apoderada de Acción Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso de Garantía Sedas de Colombia, propietaria del predio localizado en la Avenida Carrera 86 n.º 15A - 51, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1355979, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP la formulación del Plan Parcial denominado *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*.

Mediante oficio n.º 2-2016-16070 del 15 de abril de 2016, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó a la empresa promotora que la formulación

del plan parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* se encontraba completa y en consecuencia se iniciaba el proceso de revisión de la formulación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

2. Revisión de la formulación del plan parcial.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos a las entidades y dependencias con incidencia en el desarrollo del plan parcial, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2016-23329	23/05/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2016-23330	23/05/2016	Codensa S.A. ESP
2-2016-23331	23/05/2016	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá E.S.P.
2-2016-23332	23/05/2016	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2016-23334	23/05/2016	Corporación Autónoma Regional – Cundinamarca
2-2016-23336	23/05/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2016-23337	23/05/2016	Instituto de Desarrollo Urbano
2-2016-23338	23/05/2016	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
2-2016-23339	23/05/2016	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático
3-2016-10338	23/05/2016	Dirección del Taller del Espacio Público
		Dirección de Planes Maestros y Complementarios
		Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
		Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2016-12212	24/06/2016	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios
3-2016-16385	05/09/2016	

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

OFICIO	FECHA	ENTIDAD O DEPENDENCIA QUE CONCEPTÚA
3-2016-11380	10/06/2016	Dirección del Taller del Espacio Público
1-2016-29038	14/06/2016	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá E.S.P.
1-2016-37149	29/07/2016	
1-2016-29420	16/06/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2016-31110	24/06/2016	Secretaría Distrital de Ambiente

OFICIO	FECHA	ENTIDAD O DEPENDENCIA QUE CONCEPTÚA
3-2016-12467	29/06/2016	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
1-2016-33690	11/07/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
1-2016-39295	09/08/2016	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
1-2016-42619	30/08/2016	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático
3-2016-14540	04/08/2016	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios
3-2016-17172	16/09/2016	
1-2016-47942	28/09/2016	Codensa S.A. ESP
3-2016-20730	16/11/2016	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
1-2016-60219	12/12/2016	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca
1-2017-00052	02/01/2017	Instituto de Desarrollo Urbano
3-2017-00391	13/01/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” a través del radicado n.º 2-2017-03183 del 26 de enero de 2017 (y alcance referido a aspectos de forma, con radicado n.º 2-2017-04007 del 1 de febrero de 2017), conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, advirtiendo al solicitante el término de un (1) mes para dar respuesta a los requerimientos so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 – CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Con el radicado n.º 1-2017-07865 del 14 de febrero de 2017 y dentro de los términos previstos por el CPACA, la apoderada dentro de la actuación administrativa solicitó prórroga para dar respuesta a los requerimientos, la cual fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación por medio del oficio n.º 2-2017-06527 del 16 de febrero de 2017, en el cual se indicó como plazo máximo el día 1 de abril de 2016 inclusive, so pena de entenderse desistido el trámite de la formulación.

Conforme a lo anterior, a través del radicado n.º 1-2017-16851 del 30 de marzo de 2017, la apoderada dentro de la actuación dio respuesta al requerimiento de observaciones de la Secretaría Distrital de Planeación, y radicó ante dicha entidad la formulación ajustada del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*, la cual fue remitida a todos los

miembros del Comité Técnico de Planes Parciales con el fin que estos verificaran en el marco de sus competencias el cumplimiento de las observaciones realizadas, y emitieran su concepto definitivo respecto del proyecto. Así mismo, en el marco de la revisión de la propuesta ajustada, la Dirección de Planes Parciales de la SDP adelantó varias mesas de trabajo con algunas de las entidades y dependencias con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del proyecto.

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

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 27 (numeral 4) de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* adelantó la fase de *“Información pública, convocatoria a propietarios vecinos colindantes del plan parcial”*, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se surtió a través de los siguientes medios:

Publicación: Mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación realizada el 12 de mayo de 2017, informando de la radicación de la formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*.

Diario de amplia circulación: Mediante anuncio en el diario El Nuevo Siglo con fecha 13 de mayo de 2017.

Convocatoria: Con la comunicación de la Secretaría Distrital de Planeación radicada bajo el n.º 2-2017-19860 del 8 de mayo de 2017 se realizó la convocatoria a los propietarios y vecinos colindantes del proyecto de plan parcial. Tal comunicación fue enviada por correo especializado a través de la empresa Inter-Rapidísimo, y en ella se informó acerca del proyecto formulado, el link en el cual se podía consultar y se invitó a la jornada de socialización programada para el día 19 de mayo de 2017.

Jornada de socialización: Se llevó a cabo el día viernes 19 de mayo de 2017 en las instalaciones de la Biblioteca Pública el Tintal Manuel Zapata Olivella de la ciudad de Bogotá

Todas las opiniones, observaciones e inquietudes recibidas a través de los diversos canales en la fase de información a propietarios y vecinos colindantes fueron compiladas y se les dio respuesta en la Resolución n.º 978 del 21 de junio de 2017 *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”, ubicado en la Localidad”*, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Resolución de viabilidad.

En razón a que el proyecto del Plan Parcial de desarrollo *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con los conceptos emitidos por las entidades y dependencias consultadas, cumple con la normatividad contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y sus normas reglamentarias, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 26 de mayo de 2017, donde los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación, como quedó consignado en el acta de la sesión.

La Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio n.º SDM-DSVCT-83026-17 del 27 de junio de 2017 allegó la aprobación del Estudio de Tránsito, así como el Acta de Compromisos suscrita entre dicha entidad y el promotor del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 978 del 21 de junio de 2017 por el cual se emite concepto favorable de viabilidad de la formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*.

5. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* es objeto de concertación ambiental ya que se encuentra dentro de las situaciones previstas por los numerales 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto:

“(…) 3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas. (…).

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.”.

Para tal efecto, la Secretaría Distrital de Planeación remitió tanto a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, como a la Secretaría Distrital de Ambiente mediante los oficios radicados n.ºs 2-2017-29669 y 2-2017-29657 del 22 de junio de 2017, la documentación señalada por el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, relacionada con el Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*.

Mediante Acta del 11 de octubre de 2017, la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial de desarrollo *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*. Y mediante la Resolución n.º 02918 del 17 de octubre de 2017 la Secretaría Distrital de Ambiente declaró concertados los asuntos ambientales del plan parcial en lo de su competencia.

Que a su turno, mediante el acta del 24 de abril de 2018 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial de desarrollo *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*. Y mediante la Resolución n.º 1677 del 20 de junio de 2018 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR declaró concertados los asuntos ambientales del plan parcial en lo de su competencia.

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

De acuerdo con las actuaciones surtidas y con el fin de determinar si la adopción del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* constituye algún hecho generador de participación en plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio técnico y análisis comparativo de norma con fecha del 28 de junio de 2017, en virtud del cual se concluyó que para la adopción de este plan parcial se configuran hechos generadores de participación en plusvalía por la modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

7. Cumplimiento de obligación VIP – Decreto Distrital 138 de 2015.

La formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* fue radicada en vigencia del Decreto Distrital 138 de 2015 *“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D. C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones”*, por lo tanto, le son aplicables sus disposiciones.

8. Definición de impactos y medidas de mitigación de los usos dotacionales y de comercio.

El Decreto Ley 019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, en su artículo 180 modificó el procedimiento para planes parciales establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en su parágrafo 2 establece la posibilidad que el instrumento del plan parcial subsuma cualquier otro instrumento de planeamiento posterior para su ejecución, por lo que en el presente Decreto se definen los impactos y medidas de mitigación de los usos dotacionales y de comercio de escala urbana y metropolitana que se podrán desarrollar en el ámbito del Plan.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de

2015, el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y los Decretos Distritales 327 de 2004 y 436 de 2006, en ese sentido se procede a la adopción del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º- ADOPCIÓN. Adoptar el plan parcial de desarrollo *Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”, ubicado en la localidad de Kennedy, según los términos establecidos en el presente decreto.

Artículo 2º- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” está delimitado tal y como se indica en el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial –Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.*”

El plan parcial está conformado por los siguientes predios:

N.º	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
1	AC 12 88D 58	AAA0137OMLF	050C-00047223
2	AK 86 15 A 51 INT 1	AAA0143YCRU	050C-00001744
3	AK 86 15A 51	AAA0178MTYN	050C-01355979
4	AK 86 13C 51	AAA0137OLRU	050C-00837552
5	AK 86 13C 31	AAA0137OLPP	050C-00993413
6	AK 86 13A 81 IN 2	AAA0161EFZE	050C-01200011
7	AK 86 13A 81 IN 1	AAA0137OMRJ	050C-01003214
8	AK 86 13A 81	AAA0161EHBS	050C-01229770
9	AK 86 12 75 IN 2	AAA0143YDNX	050C-01258570
10	AK 86 12 75 IN 3	AAA0143YDOM	050C-01258569
11	AK 86 12 75 IN 4	AAA0137OMWW	050C-01232186

N.º	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
12	AK 86 12 75 IN 5	AAA0137OMUH	050C-01212345
13	AK 86 12 75 IN 6	AAA0137OMTD	050C-01359164
14	AK 86 12 75 IN 7	AAA0137OMSY	050C-01359163
15	AK 86 13A 21	AAA0137OLSK	050C-01183288
16	AK 86 12 51 IN 1	AAA0137OMAW	050C-01334015
17	AK 86 12 51 IN 2	AAA0163NZTO	050C-01532115
18	AK 86 12 75	AAA0137OMXS	050C-01320580
19	AK 86 12 75 IN 1	AAA0143YDMR	050C-01258571
20	KR 91B 13D 52	AAA0137OMZE	050C-00217250
21	AK 86 15A 00	-	050C-01508200

Parágrafo. Los predios relacionados fueron identificados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEDC, los cuales deberán ser verificados en el trámite de incorporación o actualización de los planos topográficos.

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

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1 de 3	Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.
Plano 2 de 3	Unidades de Gestión y/o Actuación, Etapas de Desarrollo, Asignación de Cargas y Detalles Viales.
Plano 3 de 3	Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales.
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.
Anexo n.º 1	Resolución 02918 del 17 de octubre de 2017 y el Acta de Concertación de los asuntos ambientales entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación del 11 de octubre de 2017.
Anexo n.º 2	Resolución 1677 del 20 de junio de 2018 y el Acta de Concertación de los asuntos ambientales entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá del 24 de abril de 2018.

DOCUMENTO	CONTENIDO
Anexo n.º 3	Acta de Compromisos – Oficio SDM-DSVCT-83026-17 del 27 junio 2017.

Artículo 4º- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del plan parcial los siguientes:

4.1. Objetivos generales.

4.1.1 Proporcionar las bases del ordenamiento físico necesarias para orientar las acciones requeridas para desarrollar urbanísticamente los predios objeto del plan.

4.1.2 Contribuir a la generación de un sistema amplio y continuo de áreas verdes de uso público, con vegetación adecuada para mejorar las calidades ambientales y paisajísticas del sector, en concordancia con los objetivos y estrategias establecidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

4.1.3 Buscar mediante la ubicación de espacios libres y construidos, un desarrollo ambiental y espacialmente equilibrado.

4.1.4 Mejorar las condiciones de habitabilidad de los actuales ocupantes del sector y lograr un desarrollo con altos índices de calidad de vida para residentes y futuros usuarios.

4.1.5 Lograr la integración del área objeto del plan con los Sistemas Generales Urbanos que definen el ordenamiento del territorio de conformidad con el POT.

4.2. Objetivos específicos.

4.2.1 Lograr el desarrollo de un proyecto urbanístico que considere un uso más eficiente del suelo de conformidad con su vocación, las determinantes ambientales, los requerimientos y necesidades particulares del sector y las condiciones de localización en relación con los sistemas generales.

4.2.2 Generar suelo para destinar a vivienda de interés prioritario de conformidad con las políticas de vivienda de la Administración Distrital.

4.2.3 Generar espacio público y áreas para equipamiento urbano que responda con los objetivos y metas de los planes maestros y con las necesidades de la población.

4.2.4 Buscar un espacio urbano de calidad para el habitante y el usuario que permita la convivencia de la actividad residencial y de las actividades de comercio y servicios y dotacional de escala urbana y metropolitana.

4.2.5 Definir las condiciones urbanísticas requeridas para mantener y consolidar el uso dotacional de culto existente en el predio de la Comunidad Misionera Bethesda.

4.2.6 Lograr equilibrio en la distribución de las cargas urbanísticas de conformidad con las normas vigentes.

Artículo 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del plan parcial se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Perfiles Viales y Cuadro General de Áreas*”, el cual establece y determina las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos.

Las áreas generales son las descritas a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
ÍTEM	TOTAL PLAN		UG/UAU 1	UG/UAU 2
	ÁREAS	%	ÁREAS	ÁREAS
1. ÁREA BRUTA	563.398,48		274.878,19	288.520,29
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO*	29.444,15		495,23	28.948,92
2.1 PREDIOS EMPRESA ACUEDUCTO	495,23		495,23	
2.2 ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL ACUEDUCTO	24.226,46		-	24.226,46
2.2.1 ZMPA CANAL FUCHA Y PARQUE	19.565,89			19.565,89

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
ÍTEM	TOTAL PLAN		UG/UAU 1	UG/UAU 2
	ÁREAS	%	ÁREAS	ÁREAS
ACUEDUCTO				
2.2.2 RONDA Y ZMPA CANAL ALSACIA	4.660,57			4.660,57
2.3 RESERVA VIAL AV. CIUDAD DE CALI	4.722,46			4.722,46
3. SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	533.954,33	100%	274.382,96	259.571,37
4. SUELO CARGAS GENERALES	60.958,27		13.793,83	47.164,44
4.1. RESERVA VIAL	57.488,04		11.198,24	46.289,80
4.1.1 AV. CIUDAD DE CALI	23.635,80		-	23.635,80
4.1.2 AV. ALSACIA	3.992,75		3.992,75	-
4.1.3 INTERSECCIÓN AV. ALSACIA - AV. TINTAL	4.702,58		4.702,58	-
4.1.4 INTERSECCIÓN AV. ALSACIA - AV. CIUDAD DE CALI	17.663,74		2.502,91	15.160,83
4.1.5 A.L.O.	7.493,17			7.493,17
4.2 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	3.470,23		2.595,59	874,64
4.2.1 ZMPA CANAL ALSACIA	2.890,51		2.595,59	294,92
4.2.1.1 ZMPA CANAL ALSACIA GLOBO 1			1.130,66	
4.2.1.2 ZMPA CANAL ALSACIA GLOBO 2			401,80	
4.2.1.3 ZMPA CANAL ALSACIA GLOBO 3			1.063,13	
4.2.2 PARQUE PM-14	579,72			579,72
5. ÁREA NETA URBANIZABLE (3-4)	472.996,06	88,58%	260.589,13	212.406,93
5.1 ÁREA NETA USO DOTACIONAL	212.416,71		212.416,71	
5.2 ÁREA NETA OTROS USOS	260.579,35		48.172,42	212.406,93
6. ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES (6-7.1)	452.774,55	100%	247.714,70	205.059,85
6.1 A. BASE CÁLCULO CESIONES USO DOTACIONAL	201.922,24	100%	201.922,24	
6.2 ÁREA BASE CÁLCULO CESIONES OTROS USOS	250.852,31	100%	45.792,46	205.059,85
7. CESIONES PÚBLICAS (7.1+7.2+7.3)	218.287,36	48,21%	105.683,85	112.603,51
7.1 CONTROL AMBIENTAL	20.221,51		12.874,43	7.347,08
7.1.1 CA 1	518,48			518,48
7.1.2 CA 2	225,24			225,24
7.1.3 CA 3	2.609,68			2.609,68
7.1.4 CA 4	1.046,15			1.046,15
7.1.5 CA 5	722,72			722,72

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
ÍTEM	TOTAL PLAN		UG/UAU 1	UG/UAU 2
	ÁREAS	%	ÁREAS	ÁREAS
7.1.6 CA 6 (Nota 3)	-		-	-
7.1.7 CA 7	1.011,86		1.011,86	
7.1.8 CA 8	793,45			793,45
7.1.9 CA 9	596,29			596,29
7.1.10 CA 10	409,92		409,92	
7.1.11 CA 11	1.841,25		1.841,25	
7.1.12 CA 12	959,21		959,21	
7.1.13 CA 13	835,07			835,07
7.1.14 CA 14	3.223,92		3.223,92	
7.1.15 CA 15	5.428,27		5.428,27	
7.2 MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	102.678,90		54.391,70	48.287,20
7.2.1 VÍA LOCAL 1 T1 (V-5)	9.943,46		9.943,46	
7.2.2 VÍA LOCAL 1 T2 (V-5)	5.877,72		5.877,72	
7.2.3 VÍA LOCAL 1 T3 (V-5)	1.512,69			1.512,69
7.2.4 VÍA LOCAL 2 T1 (V-4)	7.581,06		7.581,06	
7.2.5 VÍA LOCAL 2 T2 (V-4)	6.270,76		6.270,76	
7.2.6 VÍA LOCAL 2 T3 (V-4)	1.170,77			1.170,77
7.2.7 VÍA LOCAL 2 T4 (V-4)	2.569,54			2.569,54
7.2.8 VÍA LOCAL 3 T1 (V-4)	7.909,47		7.909,47	
7.2.9 VÍA LOCAL 3 T2 (V-4)	4.130,75			4.130,75
7.2.10 VÍA LOCAL 3 T3 (V-4)	1.358,56			1.358,56
7.2.11 VÍA LOCAL 3 T4 (V-4)	5.642,88			5.642,88
7.2.12 VÍA LOCAL 4 T1 (V-4)	2.867,48			2.867,48
7.2.13 VÍA LOCAL 5 T1 (V-4)	2.187,76		2.187,76	
7.2.14 VÍA LOCAL 5 T2 (V-4)	1.900,35			1.900,35
7.2.15 VÍA LOCAL 5 T3 (V-4)	5.795,27			5.795,27
7.2.16 VÍA LOCAL 5 T4 (V-4)	3.850,48			3.850,48
7.2.17 VÍA LOCAL 6 T1 (V-5)	4.300,71		4.300,71	
7.2.18 VÍA LOCAL 7 T1 (V-4)	3.120,79		3.120,79	
7.2.19 VÍA LOCAL 7 A (V-9)	3.646,60		3.646,60	
7.2.20 VÍA LOCAL 8 T1 (V-6)	1.862,90		1.862,90	
7.2.21 VÍA LOCAL 8 T2 (V-6)	3.543,69			3.543,69
7.2.22 VÍA LOCAL 8 T3 (V-6)	2.794,03			2.794,03
7.2.23 VÍA LOCAL 9 T1 (V-6)	1.690,47		1.690,47	
7.2.24 VÍA LOCAL 9 T2 (V-6)	3.385,62			3.385,62

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
ÍTEM	TOTAL PLAN		UG/UAU 1	UG/UAU 2
	ÁREAS	%	ÁREAS	ÁREAS
7.2.25 VÍA LOCAL 9 T3 (V-6)	2.275,78			2.275,78
7.2.26 VÍA LOCAL 10 T1 (V-6)	3.232,11			3.232,11
7.2.27 VÍA LOCAL 10 T2 (V-6)	2.257,20			2.257,20
7.3 CESIÓN TOTAL PARA PARQUES Y EQUIP. COMUNAL PÚBLICO	95.386,95		38.417,72	56.969,23
7.4 CESIÓN TOTAL PARA PARQUES PÚBLICOS	75.167,61		34.617,50	40.550,11
7.5 CESIÓN PARQUE USO DOTACIONAL (Nota 1)	16.153,78	8,00%	16.153,78	-
7.5.1 ALAMEDA 1	5.121,42		5.121,42	
7.5.2 ALAMEDA 2	1.717,80		1.717,80	
7.5.3 PARQUE 5 (PARTE)	9.314,56		9.314,56	
7.6 CESIÓN PARQUE OTROS USOS (Nota 1)	42.644,90	17,00%	7.784,72	34.860,18
7.6.1 ALAMEDA 3	2.719,11		2.719,11	
7.6.2 PARQUE 5 (PARTE)	4.580,10		4.580,10	
7.6.3 PARQUE 1 (PARTE)	485,51		485,51	
7.6.4 PARQUE 2	21.767,82			21.767,82
7.6.5 PARQUE 3 (PARTE)	9.126,17			9.126,17
7.6.6 PARQUE 4	3.966,19			3.966,19
7.7 CESIÓN ADICIONAL PARQUE (INCREMENTO EDIFICABILIDAD)	16.368,93		10.679,00	5.689,93
7.7.1 PARQUE 1 (PARTE)	10.679,00		10.679,00	
7.7.2 PARQUE 3 (PARTE)	5.689,93			5.689,93
7.8 CESIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL (Nota 1)	20.219,34	8,06%	3.800,22	16.419,12
7.8.1 EQUIPAMIENTO COMUNAL 1	6.917,73			6.917,73
7.8.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL 2	9.501,39			9.501,39
7.8.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL 3	3.800,22		3.800,22	
8. ÁREA ÚTIL (3-4-7)	254.708,70	56,26%	154.905,28	99.803,42
8.1 ÁREA ÚTIL USO DOTACIONAL	126.269,54		126.269,54	
8.1.1 MANZANA 1	52.005,88		52.005,88	
8.1.2 MANZANA 4	54.733,90		54.733,90	
8.1.3 MANZANA 5	19.529,76		19.529,76	
8.2 ÁREA ÚTIL USO MÚLTIPLE	74.628,39		13.335,40	61.292,99
8.2.1 MANZANA 8 LOTE 8	4.923,86			4.923,86
8.2.2 MANZANA 8 LOTE 8 A	13.335,40		13.335,40	
8.2.3 MANZANA 8 LOTE 8 B	9.566,26			9.566,26
8.2.4 MANZANA 9	13.880,63			13.880,63

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
ÍTEM	TOTAL PLAN		UG/UAU 1	UG/UAU 2
	ÁREAS	%	ÁREAS	ÁREAS
8.2.5 MANZANA 10	17.950,77			17.950,77
8.2.6. MANZANA 11	14.971,47			14.971,47
8.3 ÁREA ÚTIL USO RESIDENCIAL	27.448,62		8.963,67	18.484,95
8.3.1 MANZANA 2	8.963,67		8.963,67	
8.3.2 MANZANA 6 LOTE 6 B	9.626,91			9.626,91
8.3.3 MANZANA 7 LOTE 7 B	8.858,04			8.858,04
8.4 ÁREA ÚTIL VIP	26.362,15		6.336,67	20.025,48
8.4.1 MANZANA 3	6.336,67		6.336,67	
8.4.2 MANZANA 6 LOTE 6 A	9.626,91			9.626,91
8.4.3 MANZANA 7 LOTE 7 A	10.398,57			10.398,57

***Suelo no objeto de reparto:** Corresponde a las áreas de propiedad del Distrito Capital que no ingresan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto, dado que en su momento fueron cedidas o adquiridas, o se encuentran en proceso de expropiación por parte de alguna entidad pública. Las áreas remanentes serán destinadas para componentes del sistema de movilidad y de la estructura ecológica principal en los términos establecidos en el presente Decreto.

Nota 1: El cumplimiento de cesión para parques de las áreas con uso dotacional corresponde al 8% (Casilla 7.5) del Área para Cálculo de Cesión para dicho uso.

El cumplimiento de cesión para parques de los demás usos corresponde 17% (Casilla 7.6) del Área para Cálculo de Cesión de los demás usos. La obligación de cesión para equipamiento comunal público corresponde al 8% (Casilla 7.8) del Área para Cálculo de Cesión para otros usos.

La Unidad de Gestión y/o Actuación 1 da cumplimiento a la cesión para parques y equipamiento comunal público de la siguiente manera:

	UG/UAU 1	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES UG/UAU 1	247.714,70	100%
Área Base Cálculo de Cesiones UG/UAU 1 Uso Dotacional	201.922,24	100%
Cesión Parques Públicos UG/UAU 1 Uso Dotacional	16.153,78	8,00%
Área Base Cálculo de Cesiones UG/UAU 1 Usos Diferentes al Dotacional	45.792,46	100%
Cesión Parques Públicos UG/UAU 1 Usos Diferentes al Dotacional	7.784,72	17,00%
Cesión para Equipamientos Públicos Propuestos UG/UAU 1 Usos Diferentes al Dotacional	3.800,22	8,29%

La Unidad de Gestión y/o Actuación 2 da cumplimiento a la cesión para parques y equipamiento comunal público de la siguiente manera:

	UG/ UAU 2	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES UG2	205.059,85	100%
Cesión Parques Públicos UG/UAU 2	34.860,18	17%
Cesión para Equipamientos Públicos	16.419,12	8%

Nota 2: La Unidad de Gestión y/o Actuación 1 da cumplimiento al 20% del área útil para vivienda de interés prioritario de la siguiente manera:

	UG/UAU 1	Participación
ÁREA ÚTIL NO DOTACIONAL**	28.635,74	100%
Área útil VIP en el Proyecto	6.336,67	22%

La Unidad de Gestión y/o Actuación 2 da cumplimiento al 20% del área útil para vivienda de interés prioritario de la siguiente manera:

	UG/UAU 1	Participación
ÁREA ÚTIL NO DOTACIONAL**	99.803,42	100%
Área útil VIP en el Proyecto	20.025,48	20%

** La obligación de vivienda de interés prioritario se cumple sobre el área útil cuyos usos son diferentes al uso dotacional, de conformidad con el Decreto Distrital 138 de 2015.

Nota 3: El Control Ambiental 6 corresponde a una porción de un predio adquirido previamente por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU fuera del ámbito del plan parcial, el cual deberá ser intervenido por los promotores al momento de ejecución de la licencia de urbanización de la Unidad de Gestión y/o Actuación 1, y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el plan parcial, dentro o fuera de su ámbito, en particular aquellas que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital y dar acceso al nuevo desarrollo.

Parágrafo.- El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser precisado por incorporaciones topográficas y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma vigente.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS.

Artículo 6º- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

COMPONENTE	ÁREA m2
CONTROL AMBIENTAL –CORREDOR ECOLÓGICO VIAL	20.221,51
PARQUE METROPOLITANO PM-14	579,72
PLANTA DE TRATAMIENTO RÍO FUCHA	
PARQUE 1 – CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO	11.164,51
PARQUE 2 – CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO	21.767,82
PARQUE 3 – CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO	14.816,10
PARQUE 5 – CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO	13.894,66
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA (Zona del Canal Fucha y Parque Acueducto y Ronda y ZMPA Canal Alsacia)	27.116,97

Artículo 7º- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en concepto técnico n.º CT-8087 del 22 de agosto de 2016, el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” presenta una condición de amenaza media de inundación por desbordamiento y no presenta amenaza por fenómenos de remoción en masa.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 8º- SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial y sus correspondientes perfiles que se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” son los identificados en los Planos n.ºs 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.*” y 3 de 3 “*Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales*”.

Los perfiles de las vías establecidos en el presente plan parcial corresponden a los indicados en el Acta de Compromisos aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad. Los diseños específicos deberán corresponder a los acordados con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en el momento de su construcción.

Parágrafo 1º.- Cada una de las etapas previstas para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Parágrafo 2º.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas en situación de discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el Decreto Nacional 1077 de 2015. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

Artículo 9º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. El trazado de las vías de la malla vial arterial contenidas en el área del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* se identifican en los Planos n.ºs 1 de 3 *“Propuesta Urbana Plan Parcial*

– Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.” y 3 de 3 *“Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales”* y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Av. Ciudad de Cali	V-1 (Construida parcialmente)	60 metros	Calle 16 B	Av. Alsacia
Av. Alsacia	V-3 (Por construir)	30 metros	Av. Ciudad de Cali	Av. Tintal
Av. Longitudinal de Occidente	V-0 (Por construir)	100 metros	Av. Alsacia	Calle 16B
Intersección	Av. Tintal – Av. Alsacia (Por construir)	N/A		
Intersección	Av. Alsacia – Av. Ciudad de Cali (Por construir)	N/A		

Parágrafo.- En el marco del reparto de cargas y beneficios el/los propietario/s o el urbanizador responsable deberá ceder como carga general el suelo para la reserva vial de los tramos de las Avenidas Alsacia, Longitudinal de Occidente y Ciudad de Cali contenido al interior del ámbito del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”*, de acuerdo a lo señalado en los Planos n.ºs 1 de 3 *“Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.”* y 3 de 3 *“Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales”*.

El/los propietario/s del predio/s y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las normas que lo modifiquen, adicionen o derogue.

Artículo 10º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el área del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* se encuentran identificadas en los Planos n.ºs 1 de 3 *“Propuesta*

Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.” y 3 de 3 “Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales”.

Parágrafo 1º.- Las vías vehiculares, peatonales y ciclo-rutas deberán asegurar la continuidad adecuada con la malla vial arterial y las ciclo-rutas existentes mientras se desarrollan los perfiles definitivos.

Parágrafo 2º.- Las vías peatonales y alamedas deberán asegurar la articulación adecuada entre los controles ambientales y los andenes de la malla vial arterial, garantizando la continuidad peatonal conforme a los lineamientos de la guía de franjas ambientales de la SDA.

Artículo 11º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. Al interior del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* se deberán observar las especificaciones técnicas de rutas de transporte público y los paraderos del SITP, tal como quedó estipulado en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

Artículo 12º- ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLO-RUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* son las señaladas en los Planos n.º 1 de 3 *“Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas”* y n.º 3 de 3 *“Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales”*, y se deberán ejecutar conforme a las condiciones técnicas de la entidad competente.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 13º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos para la formulación del presente plan parcial y al momento de licenciamiento, bajo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 1. - Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2.- Para la instalación de las infraestructuras y equipamientos del servicio público de aseo se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y el Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 14º- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas*” se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”, donde se incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques y alamedas:

CLASIFICACIÓN	ESCALA	IDENTIFICACIÓN PLANOS	ÁREA m2
Parque	Zonal	Parque 1	11.164,51
Parque	Zonal	Parque 2 y 3	36.583,92
Parque	Zonal	Parque 5	13.894,66
Parque	Vecinal	Parque 4	3.966,19
Alameda	N/A	Alameda 1	5.121,42
Alameda	N/A	Alameda 2	1.717,80
Alameda	N/A	Alameda 3	2.719,11
TOTAL			75.167,61

Parágrafo 1º.- El/los propietario/s del predio/s y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2º.- Los Parques de Escala Zonal generados por el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” e identificados como Parques 1 y 5 y el conformado por los Parques 2 y 3 requieren contar para su ejecución con el respectivo plan director, cuyas condiciones de manejo e intervención se definirán de conformidad con lo previsto en el artículo 252 del POT y el Decreto Distrital 134 de 2017.

Los parques vecinales generados por el presente plan parcial deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

Artículo 15º- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

15.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes, la Cartilla del Mobiliario Urbano, la Guía técnica para el manejo de franjas de control ambiental y las normas que los modifiquen, adicione o sustituyan.

15.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.

15.3. Los desarrolladores del plan parcial deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal se debe plantear de manera separada y respetar la

continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.

15.4. El plan parcial debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas en situación de discapacidad y/o movilidad reducida.

15.5. En el diseño e intervención de la Estructura Ecológica Principal se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el promotor. En el caso del parque zonal dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Director.

Artículo 16°- CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público precisado por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” generará la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO (Metodología del art. 17 del Decreto Distrital 436 de 2006)	
ITEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas No VIP	4.030
Habitantes promedio por Vivienda. Factor 3.44 h/Viv. (Según censo DANE 2005)	3.44 hab/ vivienda
Número de Habitantes Plan Parcial	13.864,58 habitantes
Estándar Zonas Verdes exigidas por Habitante	4 m ² /hab.
Total de Zonas Verdes Exigidas	55.458,33 m ²
Total de Zonas Verdes Propuestas (controles ambientales, alamedas y parques)	95.389,12 m ²
Superávit de zonas verdes dentro del plan parcial	39.930,79 m²

Parágrafo 1°.- La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda Tipo 4 y VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Parágrafo 2°.- En todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar de 4m2 de zonas verdes por habitante. Se podrá aumentar el número de viviendas que se indica en el presente artículo, haciendo uso de los 39.930,79 m2 de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. En caso que se requiera licenciar más viviendas de las que soporta el superávit indicado, se deberá dar cumplimiento a la obligación mediante el pago en dinero al Fondo Compensatorio del IDRD, conforme a lo señalado por los artículos 17 y 22 del Decreto Distrital 436 de 2006.

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 17°- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” están señaladas en el cuadro de áreas y en el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas*”. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 3 globos que suman un área total de 20.219,34 m², tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Denominación	Área (m2)
Equipamiento Comunal 1	6.917,73
Equipamiento Comunal 2	9.501,39
Equipamiento Comunal 3	3.800,22
TOTAL	20.219,34

Parágrafo 1°.- Los sectores de movilidad y seguridad, defensa y justicia tienen prioridad para desarrollar proyectos de escala zonal en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”; sin embargo, se pueden desarrollar proyectos de escala zonal de los sectores de cultura e integración social como un nodo de equipamientos, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en su concepto técnico n.º 3-2016-12467 del 29 de junio de 2016.

Parágrafo 2°.- Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos sobre el espacio público, ambientales, de movilidad y sociales en el área de influencia de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.

Parágrafo 3°.- El/los propietario/s del predio/s y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Parágrafo 4°.- Las áreas de cesión públicas destinadas a equipamiento comunal del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” se regulan por las normas generales aplicables del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes y demás normas aplicables en la materia.

SUBCAPÍTULO V

ACCIONES DE MITIGACIÓN USOS DOTACIONALES Y COMERCIALES DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA

Artículo 18º- ACCIONES DE MITIGACIÓN. El Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” contiene la implantación de los siguientes usos dotacionales y usos comerciales de escala urbana y metropolitana que requieren medidas de mitigación de impactos urbanísticos conforme al Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, y el Decreto Distrital 596 de 2007:

Unidad de Gestión	Manzana	Tipo	Escala
UG/UAU 1	1	Dotacional de Culto	Metropolitana
		Dotacional Cultura	
	4	Dotacional Culto	
	5	Dotacional Educación Superior	Urbana
		Dotacional Educativo	

Unidad de Gestión	Manzana	Tipo	Escala
UG/UAU 1 y UG/UAU 2	8	Comercio	

En los términos del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 el presente decreto incorpora las condiciones, acciones y obras mínimas para mitigar los posibles impactos negativos que se generen en el entorno urbano de cada uno de los dotacionales y áreas comerciales.

El cumplimiento de las condiciones, acciones y obras no exime al interesado del proyecto de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, adicionales a los contemplados en el presente Decreto, y es responsabilidad del interesado del proyecto adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de las acciones, compromisos y medidas de mitigación.

18.1. Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público. Se deberán plantear áreas de mitigación de impactos para la circulación y el acceso peatonal que tendrán la naturaleza de áreas privadas afectas al uso público – APAUP, cuyos lineamientos se especifican en el siguiente artículo. Estas áreas cumplen la función de transición entre la edificación y el espacio público para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso y salida de usuarios.

En todo caso, el total de las áreas de mitigación deberán garantizar como mínimo el producto de multiplicar un factor de 0.90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia - horas pico de ingreso o salida.

Las áreas de mitigación señaladas en el Plano n.º 3 de 3 “*Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales*” son indicativas y se precisarán en las respectivas licencias urbanísticas; no obstante, no podrán ser inferiores a las establecidas en el mencionado plano. Las áreas de mitigación son las relacionadas a continuación:

USOS MANAZANA 1	USUARIOS	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN M2
Dotacional de culto.	2.640	ACCESO 1	30%	2.376
Dotacional Cultural – Deportivo Recreativo.	6.160	ACCESO 2	70%	5.544
TOTALES MZ 1	8.800	-	100%	7.920

USOS MANAZANA 4	USUARIOS	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN M2
Dotacional de culto	3.360	ACCESO 1	15%	3.024,00
	11.200	ACCESO 2	50%	10.080,00
	7.840	ACCESO 3	35%	7.056,00
TOTALES MZ 4	22.400	-	100%	20.160,00

USOS MANZANA 5	USUARIOS	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN M2
a) Dotacional educativo - educación preescolar, básica y media.	251	ACCESO 1	23%	225,90
b) Dotacional educativo - educación superior.	844	ACCESO 2	77%	759,60
TOTALES MZ 5	1.095	-	100%	985,50

USOS MANZANA 8

USOS LOTE 8	USUARIOS	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN M2
Comercio de escala urbana	208	ACCESO 1	40%	187,20
	312	ACCESO 2	60%	280,80
TOTALES LOTE 8	520	-	100%	468,00

USOS LOTE 8 A	USUARIOS	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN M2
Comercio de escala urbana	224	ACCESO 1	40%	201,60
	336	ACCESO 2	60%	302,40
TOTALES LOTE 8 A	560	-	100%	504,00

USOS LOTE 8 B	USUARIOS	ACCESOS	% MINIMO	ÁREA MÍNIMA MITIGACIÓN M2
Comercio de escala urbana	260	ACCESO 1	50%	234,00
	260	ACCESO 2	50%	234,00
TOTALES LOTE 8 B	520	-	100%	468,00

18.2. Acciones de mitigación de impactos sobre el ambiente. El Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” se debe acoger tanto a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 11 de octubre de 2017 suscrita por la SDP y la SDA y la Resolución n.º 02918 del 17 de octubre de 2017 de la SDA, así como a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 24 de abril de 2018 suscrita por la SDP y la CAR y la Resolución n.º 1677 del 20 de junio de 2018 de la CAR.

18.3. Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular. Para garantizar la mitigación de impactos en la movilidad que genera el tráfico que atraerá el uso dotacional educativo y los usos comerciales de escala urbana y metropolitana, y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito – SDM-DSVCT-83026-17 del 27 de junio de 2017.

Si los proyectos presentan modificaciones respecto a los planos revisados por la Secretaría Distrital de Movilidad que alteren en (+/-) el 5% de la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deberá actualizar el estudio de tránsito ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su revisión y aprobación.

La Secretaría Distrital de Movilidad como autoridad de tránsito y transporte en la ciudad de Bogotá D.C., podrá adelantar medidas de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas de los usos sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito. En caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular, requerirá al interesado para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

Parágrafo 1º.- Los usos dotacionales deberán cumplir con las exigencias establecidas en los Planes Maestros de Equipamientos de cada sector y las demás normas que reglamenten la materia.

Parágrafo 2º.- En caso que las acciones de mitigación requieran modificaciones y/o ajustes de los usos descritos en el presente artículo, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el presente Decreto. Lo anterior, siempre y cuando las medidas de mitigación no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas.

Artículo 19º- LINEAMIENTOS PARA LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO – ÁREAS PRIVADAS AFECTAS A USO PÚBLICO. El Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas de mitigación de impactos sobre el espacio público consideradas como áreas privadas afectas a uso público:

19.1. Deben ser descubiertas y exteriores a la edificación. Excepcionalmente pueden cubrirse hasta en un 30% del total del área de mitigación, con elementos livianos transparentes como marquesinas o similares dependiendo de las características del uso dotacional. Por lo cual, cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.

19.2 Las áreas de mitigación deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y

construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá vigentes.

19.3. No deberán ser utilizadas para actividades lúdicas o recreativas. En principio, la disposición de dichas áreas no se exige como medida para el manejo de riesgos o la evacuación de personas en situaciones de emergencia. No obstante, se pueden destinar adicionalmente para cumplir esta función, caso en el cual se deberán atender las normas relativas en la materia determinadas por el IDIGER o la entidad competente.

19.4. Deberán estar directamente conectadas a los accesos de las edificaciones. En el caso de tener más de un acceso, el área respectiva se deberá distribuir proporcionalmente en cada uno de ellos en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación y el Estudio de Tránsito aprobado.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

Artículo 20°- TRATAMIENTO, ÁREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS. De acuerdo con el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, el tratamiento y las áreas de actividad definidas para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” son las que se indican a continuación:

Tratamiento:	Desarrollo.
Área de Actividad y Zona:	Manzanas 1 a 3 (UG/UAU 1): área de actividad dotacional – zona de servicios urbanos básicos. Manzanas 4, 5 (UG/UAU 1) y 6 y 7 (UG/UAU 2): área urbana integral – zona residencial. Manzanas 8 (UG/UAU 1 y 2), 9, 10 y 11 (UG/UAU 2): área urbana integral – zona múltiple.

Artículo 21°- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”, de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo n.º 1 y 2 del POT, Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las manzanas descritas en el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas*” son los siguientes:

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Usos permitidos por manzana	Usos complementarios y restringidos*
MANZANA 1	Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos	Equipamiento Colectivo - Dotacional Culto Escala Metropolitana Equipamiento Recreativo y Deportivo – Escala Metropolitana Equipamientos Colectivo – Dotacional Cultural Escala Metropolitana y Urbana Equipamientos Colectivo – Dotacional Bienestar Social Escala Zonal.	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal.
MANZANA 2	Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos	Vivienda Tipo 4	Comercio de escala vecinal. Servicios personales de escala vecinal.
MANZANA 3	Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos	Vivienda de Interés Prioritaria	Comercio de escala vecinal. Servicios personales de escala vecinal.
MANZANA 4	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Equipamiento Colectivo - Dotacional Culto Escala Metropolitana	Comercio de escala vecinal. Servicios personales de escala vecinal. Servicios Personales –Servicio

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Usos permitidos por manzana	Usos complementarios y restringidos*
			de Parqueaderos – Escala Urbana.
MANZANA 5	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Equipamiento Colectivo - Dotacional Educativo - Plantel de Educación preescolar, básica y media Escala Urbana Equipamiento Colectivo - Dotacional Educativo - Institución de Educación superior Escala Metropolitana	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
MANZANA 8 Lote 8A	Urbana Integral – Zona Múltiple	Comercio Escala Urbana Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal Servicios de comunicación y entretenimiento, estudios de emisión de televisión y radio Escala Metropolitano Servicios Turísticos Escala Urbana	Servicios Alimentarios, restaurantes, comidas rápidas. Escala Zonal Vivienda Tipo 4. Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal

* Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones dispuestas en el Anexo n.º 2 “Cuadro de usos” del Decreto Distrital 327 de 2004.

U.G 2/ UAU 2 Etapas	Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos*
1	MANZANA 8 Lote 8	Urbana Integral – Zona Múltiple	Comercio Escala Urbana Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Servicios Alimentarios, restaurantes, comidas rápidas Escala Zonal Vivienda Tipo 4

U.G 2/ UAU 2 Etapas	Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos*
			Escala Zonal	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
1	MANZANA 7	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
1	MANZANA 11	Urbana Integral – Zona Múltiple	Vivienda Tipo 4	Comercio de Escala Zonal Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
2	MANZANA 6	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
3	MANZANA 9 Y MANZANA 10	Urbana Integral – Zona Múltiple	Vivienda Tipo 4	Comercio de Escala Zonal Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal.
3	MANZANA 8 Lote B	Urbana Integral – Zona Múltiple	Comercio Escala Urbana Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal	Servicios Alimentarios, restaurantes, comidas rápidas Escala Zonal Vivienda Tipo 4 Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal

* Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones dispuestas en el Anexo n.º 2 “Cuadro de usos” del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo 1º.- Los usos de comercio y dotacional se permiten conforme a las condiciones de mitigación establecidas en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, y tal como se indica en el Plano n.º 3 de 3 “*Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales*”, y el Subcapítulo V del presente Decreto.

Parágrafo 2°.- Todas las manzanas que cuentan con uso de vivienda se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar.

Artículo 22°- SUBDIVISIÓN ESPACIAL. De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del POT, y tal como consta en el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas*”, el área del plan parcial delimitada en el presente Decreto se subdivide en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, así:

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES		
MANZANA 1		52.005,88
MANZANA 2		8.963,67
MANZANA 3		6.336,67
MANZANA 4		54.733,90
MANZANA 5		19.529,76
MANZANA 6	Lote 6 A	9.626,91
	Lote 6 B	9.626,91
MANZANA 7	Lote 7 A	10.398,57
	Lote 7 B	8.858,04
MANZANA 8	Lote 8 A	13.335,40
	Lote 8 B	9.566,26
	Lote 8	4.923,86
MANZANA 9		13.880,63
MANZANA 10		17.950,77
MANZANA 11		14.971,47
AREA SUELO ÚTIL TOTAL		254.708,70

Parágrafo 1°.- El área de las manzanas aquí señaladas es aproximada y podrá ser objeto de precisiones en las correspondientes licencias de urbanización.

Parágrafo 2°.- El propietario y/o urbanizador responsable podrá segregar de las manzanas los suelos destinados para carga general o cesiones públicas obligatorias o adicionales de manera anticipada sin necesidad de obtener licencia de subdivisión, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 23°- NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS. Además de las normas establecidas en el presente Decreto, la construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y las definiciones contenidas en el Decreto Distrital 080 de 2016, y demás normas complementarias.

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 24°- ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La edificabilidad es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos según rango de edificabilidad y cumpliendo con estándares de habitabilidad, de conformidad con el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del POT.

24.1. Unidad de Gestión y/o Actuación 1.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen usos de vivienda, dotacionales, comercio, servicios y complementarios en la Unidad de Gestión y/o Actuación 1 del Plan Parcial *"Tintalito Mazuera Alsacia Oriental"*, resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda, y en ningún caso será superior a 0,45 sobre el área neta urbanizable en el caso de los dotacionales, comercio y servicios proporcional de cada manzana útil.

El índice de construcción final corresponde a la aplicación de los siguientes rangos:

Rango 1: Manzanas 8, 9, 10 y 11.

Rango 3: Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

El cuadro de índices de construcción para la Unidad de Gestión y/o Actuación 1 del Plan Parcial *"Tintalito Mazuera Alsacia Oriental"* es el siguiente:

ETAPA	MANZANAS	USOS	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
Etap 1	MZ 1	Dotacional	0,6	1,06

ETAPA	MANZANAS	USOS	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
Etap 2	MZ 2	Vivienda Tipo 4	1,2	1,65
	MZ 3	Vivienda de Interés Prioritaria	1,00	1,00
Etap 3	MZ 4	Dotacional	0,6	1,00
	MZ 5	Dotacional	0,6	1,26
	MZ 8	Comercio Urbano	0,6	2,00
	Lote 8A	Servicios	1,00	2,70

Nota: El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados en este artículo para la Unidad de Gestión y/o Actuación se entienden como finales.

24.2. Unidad de Gestión y/o Actuación 2.

El índice de ocupación en la Unidad de Gestión y/o Actuación 2 del Plan Parcial *"Tintalito Mazuera Alsacia Oriental"*, resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda y en ningún caso será superior a 0,45 en el caso de los dotacionales, comercio y servicios proporcional de cada manzana útil.

Etapa	Manzanas	USOS	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. Resultante + I.C. Adicional)
Etapa 1	MZ 7 Lote A	Vivienda de Interés Prioritaria	1,00	1,00
	MZ 7 Lote B	Vivienda Tipo 4	1,2	1,65
	MZ 8 Lote 8	Comercio Urbano	0,6	2,00
		Servicios	1,00	2,00
	MZ 11	Vivienda Tipo 4	1,2	2,14
		Comercio Zonal	0,4	2,14
Etapa 2	MZ 6 Lote A	Vivienda de Interés Prioritaria	1,00	1,00
	MZ 6 Lote B	Vivienda Tipo 4	1,2	1,65

Etapa	Manzanas	USOS	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. Resultante + I.C. Adicional)
Etapa 3	MZ 9 y 10	Vivienda Tipo 4	1,2	2,14
		Comercio Zonal	0,4	2,14
	MZ 8 Lote B	Comercio Urbano	0,6	2,00
		Servicios	1,00	2,00

Nota: El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados en este artículo para la Unidad de Gestión y/o Actuación se entienden como finales.

Artículo 25º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” corresponde a un área total construida de 704.689,17 m2 distribuida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, descritas en el Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas*” así:

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	ETAPA	MANZANA	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
				m²	m²	m²
1	Etapa 1	MZ 1	Dotacional	52.005,88	87.486,80	92.736,01
	Etapa 2	MZ 2	Vivienda Tipo 4	8.963,67	15.079,12	24.880,55
		MZ 3	Vivienda de Interés Prioritario	6.336,67	10.659,85	10.659,85
	Etapa 3	MZ 4	Dotacional	54.733,90	92.076,01	92.076,01
		MZ 5	Dotacional	19.529,76	32.853,90	41.395,91
		MZ 8 Lote 8A	Comercio urbano	1.333,54	2.243,35	6.057,05
			Servicios	12.001,86	20.190,11	54.513,30
	TOTAL				154.905,28	260.589,14

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	ETAPA	MANZANA	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
				m²	m²	m²
2	Etapa 1	MZ 7 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	10.398,57	22.130,79	22.130,79
		MZ 7 Lote B	Vivienda Tipo 4	8.858,04	18.852,15	31.106,05
		MZ 8 Lote 8	Comercio urbano	1.477,16	3.143,77	6.287,54
			Servicios	3.446,70	7.335,45	14.670,90
		MZ 11	Vivienda Tipo 4	14.000,00	29.795,54	63.762,46
			Comercio zonal	971,47	2067,53	4.424,51
	Etapa 2	MZ 6 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	9.626,91	20.488,50	20.488,50
		MZ 6 Lote B	Vivienda Tipo 4	9.626,91	20.488,50	33.806,03
	Etapa 3	MZ 9	Vivienda Tipo 4	13.000,00	27.667,29	59.208,00
			Comercio zonal	880,63	1.874,20	4.010,79
		MZ 10	Vivienda Tipo 4	17.000,00	36.180,30	77.425,84
			Comercio zonal	950,77	2.023,48	4.330,25
		MZ 8 Lote 8B	Comercio urbano	2.868,16	6.104,17	12.208,34
			Servicios	6.698,10	14.255,25	28.510,50
TOTAL				99.803,42	212.406,92	382.370,50

Parágrafo 1º.- Para efectos de la aplicación del índice de construcción se acogen las definiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Parágrafo 2º.- El área construida permitida en los usos de servicios de la manzana 8 se podrá utilizar hasta el 100% en vivienda tipo 4 y comercio vecinal, sin requerir modificación del Plan Parcial, dado que durante el proceso de desarrollo del plan se pueden presentar cambios en la situación del mercado inmobiliario que modifiquen las necesidades del sector.

Teniendo en cuenta que la exigencia de cargas generales por edificabilidad correspondientes a servicios de escala urbana, uso considerado en la propuesta original es mayor que la requerida para el uso de vivienda no sería necesario un pago adicional por concepto de cargas generales, tal como se demuestra el Documento Técnico de Soporte.

En todo caso, siempre se debe garantizar el estándar mínimo de 4 m² de zonas verdes por habitante, independientemente del uso.

Artículo 26º- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima de área para equipamiento comunal privado para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales con más de 800 m² de área construida, salvo los proyectos con uso dotacional educativo y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, es la prevista por los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 327 de 2004.

CAPÍTULO III

NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 27º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial "*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*", son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

Parágrafo. - La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – AEROCIVIL.

Artículo 28º- CERRAMIENTOS. Los cerramientos deberán dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 30 del Decreto Distrital 327 de 2004.

No se permiten cerramientos de ningún tipo en las zonas de cesión pública para parques, alamedas, áreas privadas afectas al uso público, ni en vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial.

CAPÍTULO IV

NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 29º- ESTACIONAMIENTOS. El Plan Parcial "*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*" está localizado en la zona de demanda de estacionamientos D, de conformidad al Mapa n.º 29 "*Zonas normativas por demanda de estacionamientos*" del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

En las licencias de construcción se deben indicar los cupos de estacionamiento correspondientes al uso propuesto, de acuerdo con las exigencias del Cuadro Anexo n.º 4 del POT y demás normas aplicables sobre la materia.

Parágrafo 1º.- Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 1108 de 2000 o la norma que lo modifique derogue o sustituya.

Parágrafo 2º.- De acuerdo con lo establecido por la Nota General 1 del Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y el Decreto Distrital 080 de 2016, para todos los usos se deberá prever un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, atendiendo lo dispuesto en el literal a) del numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Parágrafo 3º.- Para todos los usos se deberá prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida por cada treinta (30) estacionamientos privados y de visitantes. Cuando los estacionamientos exigidos sean

menores a treinta (30), se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO V VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

Artículo 30°- PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIP. Según lo establecido en el Decreto Distrital 138 de 2015, norma aplicable al presente plan parcial, se deberá destinar un área mínima equivalente al 20% del suelo útil del suelo diferente al uso dotacional para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

El presente plan parcial destina un área 20,53%, tal como se indica en siguiente cuadro:

Área útil total (No incluye uso dotacional) del Plan Parcial	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial
128.439,16 m2	26.362,15 m2

Artículo 31°- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL MISMO PROYECTO. El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumple en el mismo proyecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 138 de 2015.

Las siguientes son las manzanas a las cuales se les asignó el uso de vivienda para el desarrollo de las unidades VIP:

OBLIGACIÓN SUELO DESTINADO PARA EL DESARROLLO DE VIP	
Manzana	Área Útil M2
MZ-3	6.336,67
MZ-6 A	9.626,91
MZ-7 A	10.398,57
TOTAL	26.362,15

Parágrafo 1. – De conformidad con el numeral 1 del artículo 4 del Decreto Distrital 138 de 2015, se entenderá cumplida la obligación de que trata el presente artículo con la edificación de la vivienda de interés prioritario – VIP de un 10% del área de construcción total del proyecto diferente al uso dotacional, sobre el área útil alinderada en los planos de las licencias que se expidan con base al Plano n.º 1 de 3 “*Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas*”, durante el término de vigencia de las respectivas licencias urbanísticas.

Parágrafo 2. – En el marco del artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el cumplimiento del porcentaje de VIP, el suelo destinado a este producto deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

Cuando la VIP no se combine con los otros productos inmobiliarios del proyecto en una misma edificación, ésta se deberá construir primero o simultáneamente con dichos productos inmobiliarios, de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 138 de 2015.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

Artículo 32°- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL. Los lineamientos ambientales concertados con las autoridades ambientales que deberá cumplir el plan parcial son los siguientes:

32.1. Los contenidos en el Acta de Concertación del 11 de octubre de 2017 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación, y la Resolución 02918 del 17 de octubre de 2017 de la SDA, que hacen parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 1.

32.2. Los contenidos en el Acta de Concertación del 24 de abril de 2018 suscrita entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Autónoma Regional – CAR, y la Resolución n.º 1677 del 20 de junio de 2018 expedida por la CAR, que hacen parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 2.

Parágrafo.- En el marco de la ejecución del plan parcial, el urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el inicio de las obras, con el fin que dicha entidad realice el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental antes mencionadas para lo cual enviará copia de dicho seguimiento a la Corporación Autónoma Regional – CAR.

TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 33°- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el presente plan parcial establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Por lo tanto, en el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

Parágrafo. - Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

Artículo 34°- CARGAS LOCALES. En el plan parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Asimismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

De conformidad con lo establecido por el artículo 35 del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen las siguientes cesiones de suelos para cargas locales cuya construcción,

dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, las cuales deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexa.

Cesión de suelo cargas locales	Área (m2)
Malla Vial Intermedia y Local	102.678,90
Cesión de Suelo para Parques	75.167,61
Cesión de Suelo para Equipamientos Públicos	20.219,34
Controles Ambientales	20.221,51
Total	218.287,36

Parágrafo. - Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, y adelantado la entrega material y la titulación de ellas a satisfacción al DADEP o la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Artículo 35°- CARGAS GENERALES. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del plan parcial corresponden a los elementos de la malla vial arterial y la estructura ecológica principal, que se indican en la siguiente tabla:

Cesión de suelo cargas generales	Área (m2)
Malla vial arterial (Av. Ciudad de Cali, Av. Alsacia, Av. ALO, intersecciones Av. Alsacia-Tintal y Av. Alsacia – Ciudad de Cali)	57.488,04

Cesión de suelo cargas generales	Área (m2)
Estructura Ecológica Principal (ZMPA Canal Alsacia y Parque PM-14)	3.470,23
Total	60.958,27

Parágrafo. - El Acta de Compromiso SDM-DSVCT-83026-17 del 27 de junio de 2017, entre otras medidas, requirió la construcción de un paso a desnivel mediante puente peatonal sobre la Avenida Ciudad de Cali para la entrada en operación de la Etapa 3 de la Unidad de Gestión y/o Actuación 2.

Igualmente, para la entrada en operación de la Unidad de Gestión y/o Actuación 1 definió que si en la primera etapa del proyecto el Distrito Capital no ha construido la Avenida Alsacia entre la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Tintal, los promotores deberán adecuar la calzada norte de la Avenida Alsacia con el perfil previsto para la misma, con el fin de garantizar la entrada y salida de la Manzana 1.

En las licencias de urbanización de las citadas etapas deberán quedar consignadas como obligación el diseño, construcción e interventoría de dichas obras, salvo que la Administración Distrital haya adelantado las mismas. Lo anterior según lo establecido en el artículo 40 del presente Decreto.

Para tal fin el urbanizador responsable elaborará un convenio con el IDU (o la entidad que haga sus veces) o el mecanismo que esa entidad considere conveniente para desarrollarlas.

En el evento en el cual el propietario y/o urbanizador adelante las obras señaladas en el presente artículo, el valor equivalente de las obras será descontado del monto del pago compensatorio por concepto de carga general que debe asumir la respectiva Unidad de Gestión y/o Actuación.

Artículo 36º- EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. La edificabilidad resultante asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollarán en las unidades de gestión y/o actuación urbanística garantiza el aporte de la cesión de suelo para componentes de carga general según lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006.

En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”* es de 53.577,57 m2 conforme se muestra en la siguiente tabla:

UG/ UAU	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable – ANU m²	Índice de Construcción Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (m²/ha. ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante m²
Unidad de Gestión / Actuación 1	MZ 1	Dotacional	87.486,80	0,60	1.200,00	10.498,42
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	15.079,12	1,20	1.250,00	1.884,89
	MZ 3	Vivienda de Interés Prioritario	10.659,85	1,00	0,00	0,00
	MZ 4	Dotacional	92.076,01	0,60	1.200,00	11.049,12
	MZ 5	Dotacional	32.853,90	0,60	1.200,00	3.942,47
	MZ 8	Comercio urbano	2.243,35	0,60	2.000,00	448,67
	Lote 8A	Servicios	20.190,11	1,00	1.600,00	3.230,42
Unidad de Gestión / Actuación 2	MZ 7 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	22.130,79	1,00	0,00	0,00
	MZ 7 Lote B	Vivienda Tipo 4	18.852,15	1,20	1.250,00	2.356,52
	MZ 8 Lote 8	Comercio urbano	3.143,77	0,60	2.000,00	628,75
		Servicios	7.335,45	1,00	1.600,00	1.173,67
	MZ 11	Vivienda Tipo 4	29.795,54	1,20	1.250,00	3.724,44
		Comercio zonal	2.067,53	0,40	1.000,00	206,75
	MZ 6 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	20.488,50	1,00	0,00	0,00
	MZ 6 Lote B	Vivienda Tipo 4	20.488,50	1,20	1.250,00	2.561,06
	MZ 9	Vivienda Tipo 4	27.667,29	1,20	1.250,00	3.458,41
		Comercio zonal	1.874,20	0,40	1.000,00	187,42
	MZ 10	Vivienda Tipo 4	36.180,30	1,20	1.250,00	4.522,54
		Comercio zonal	2.023,48	0,40	1.000,00	202,35
	MZ 8	Comercio urbano	6.104,17	0,60	2.000,00	1.220,83

UG/ UAU	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable – ANU m²	Índice de Construcción Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (m²/ha. ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante m²
	Lote 8 B	Servicios	14.255,25	1,00	1.600,00	2.280,84
Total			472.996,06			53.577,57

Artículo 37º- EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”, establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 84.343,44 m², conforme se muestra en la siguiente tabla:

	MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable m²	I.C. Final	I.C. Resultante	I.C. Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional m²
Unidad de Gestión / Actuación 1	MZ 1	Dotacional	87.486,80	1,06	0,60	0,46	3,00	13.414,64
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	15.079,12	1,65	1,20	0,45	4,80	1.413,67
	MZ 3	Vivienda de Interés Prioritario	10.659,85	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
	MZ 4	Dotacional	92.076,01	1,00	0,60	0,40	3,00	12.276,80
	MZ 5	Dotacional	32.853,90	1,26	0,60	0,66	3,00	7.227,86

	MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable	I.C. Final	I.C Resultante	I.C Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional
			m²					m²
	MZ 8 Lote 8A	Comercio urbano	2.243,35	2,70	0,60	2,10	3,00	1.570,35
		Servicios	20.190,11	2,70	1,00	1,70	3,00	11.441,06
Unidad de Gestión / Actuación 2	MZ 7 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	22.130,79	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
	MZ 7 Lote B	Vivienda Tipo 4	18.852,15	1,65	1,20	0,45	4,80	1.767,39
	MZ 8 Lote 8	Comercio urbano	3.143,77	2,00	0,60	1,40	3,00	1.467,09
		Servicios	7.335,45	2,00	1,00	1,00	3,00	2.445,15
	MZ 11	Vivienda Tipo 4	29.795,54	2,14	1,20	0,94	4,80	5.834,96
		Comercio zonal	2.067,53	2,14	0,40	1,74	3,00	1.199,17
	MZ 6 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	20.488,50	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
	MZ 6 Lote B	Vivienda Tipo 4	20.488,50	1,65	1,20	0,45	4,80	1.920,80
	MZ 9	Vivienda Tipo 4	27.667,29	2,14	1,20	0,94	4,80	5.418,18
		Comercio zonal	1.874,20	2,14	0,40	1,74	3,00	1.087,04
	MZ 10	Vivienda Tipo 4	36.180,30	2,14	1,20	0,94	4,80	7.085,31
		Comercio zonal	2.023,48	2,14	0,40	1,74	3,00	1.173,62
	MZ 8 Lote 8B	Comercio urbano	6.104,17	2,00	0,60	1,40	3,00	2.848,61
		Servicios	14.255,25	2,00	1,00	1,00	3,00	4.751,75
Total			472.996,06					84.343,45

Parágrafo. - Para concretar y acceder a la edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de la cesión adicional de suelo que permita acceder a esta mayor edificabilidad, autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, de acuerdo con las modalidades de pago contenidas en el artículo 40 del presente Decreto.

Artículo 38º- CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” son las siguientes:

Valoración Cargas Generales Plan Parcial			
Producto Inmobiliario Tipo	Área carga general		Total
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional	
	m²	m²	m²
Vivienda Tipo 4	18.507,86	23.440,31	41.948,17
Comercio Zonal	596,52	3.459,83	4.056,35
Comercio Urbano	2.298,25	5.886,05	8.184,30
Servicios	6.684,93	18.637,96	25.322,89
Dotacional	25.490,01	32.919,30	58.409,31
Total área de suelo requerido para cargas generales	53.577,57	84.343,45	137.921,02
Total área de carga general en el plan parcial (m²)			77.327,20
Malla Vial Arterial			57.488,04
Estructura Ecológica Principal (ZMPA y Parque Metropolitano PM 14)			3.470,23
Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional - Parte del Parque Urbano (Art. 75 Decreto Distrital 190 de 2004 - Art. 23 Decreto Distrital 436 de 2006)			16.368,93
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m²)			60.593,82

Valoración Cargas Generales UG / UAU 1			
Producto Inmobiliario Tipo	Área carga general		Total
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional	
	m²	m²	m²
Vivienda Tipo 4	1.884,89	1.413,67	3.298,56
Comercio Zonal	0,00	0,00	0,00
Comercio Urbano	448,67	1.570,35	2.019,02
Servicios	3.230,42	11.441,06	14.671,48
Dotacional	25.490,01	32.919,30	58.409,31
Total área de suelo requerido para cargas generales	31.053,99	47.344,38	78.398,37
Total área de carga general en la UG / UAU 1 (m²)			24.472,83
Malla Vial Arterial			11.198,24
Estructura Ecológica Principal (ZMPA)			2.595,59
Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional - Parte del Parque Urbano (Art. 75 Decreto Distrital 190 de 2004 - Art. 23 Decreto Distrital 436 de 2006)			10.679,00
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m²)			53.925,54

Valoración Cargas Generales UG / UAU 2			
Producto Inmobiliario Tipo	Área carga general		Total
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional	
	m²	m²	m²
Vivienda Tipo 4	16.622,97	22.026,64	38.649,61
Comercio Zonal	596,52	3.459,83	4.056,35
Comercio Urbano	1.849,58	4.315,70	6.165,28
Servicios	3.454,51	7.196,90	10.651,41
Dotacional	0,00	0,00	0,00
Total área de suelo requerido para cargas generales	22.523,58	36.999,07	59.522,65
Total área de carga general en la UG / UAU 2 (m²)			52.854,37

Valoración Cargas Generales UG / UAU 2			
Producto Inmobiliario Tipo	Área carga general		Total
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional	
	m ²	m ²	m ²
Malla Vial Arterial			46.289,80
Estructura Ecológica Principal (ZMPA y Parque Metropolitano PM 14)			874,64
Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional - Parte del Parque Urbano (Art. 75 Decreto Distrital 190 de 2004 - Art. 23 Decreto Distrital 436 de 2006)			5.689,93
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m²)			6.668,28

Artículo 39°- MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES. El reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” arroja un total de 137.921,02 m² área de suelo requerida para cargas generales, de los cuales 77.327,20 m² se ubican dentro del plan parcial y los 60.593,82 m² faltantes se podrán cumplir mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

39.1. Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general por fuera del plan parcial: Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 14 y el parágrafo del artículo 24 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por consiguiente, en caso que el propietario y/o urbanizador identifique otro suelo de carga general por fuera del plan parcial, se podrá aplicar el traslado de la obligación de carga general, de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 26 del Decreto ibídem.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 545 de 2016 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

39.2. Cumplimiento de la obligación en obras: Mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial correspondientes al tramo oriental de la Avenida Alsacia entre Avenidas Ciudad de Cali y Tintal y el puente peatonal sobre la Avenida

Ciudad de Cali, identificados en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobado por la Secretaría Distrital Movilidad.

Para lo cual el valor de las obras deberá ser validado y certificado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad.

39.3. Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado a los fondos para pago compensatorio: En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el plan parcial, para el pago compensatorio se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. Esta modalidad de pago es subsidiaria, en la medida que se debe garantizar de manera prioritaria la transferencia y entrega de los suelos requeridos y la ejecución de las obras de carga general, las cuales están sustentadas en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Para el pago de cesiones de suelo para carga general, se determinó un valor residual bruto del suelo por metro cuadrado equivalente a \$679.258,74 pesos colombianos del mes de junio de 2017 conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación.

El pago de cesiones adicionales de suelo para vías de la malla vial arterial o estructura ecológica principal se deben realizar a los fondos cuenta que administran el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU – o el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR –, según corresponda, conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. - En caso que la Administración Distrital requiera por obra pública el suelo para cargas generales perteneciente a la malla vial arterial y los propietarios de dicho suelo no hayan entregado el suelo de manera anticipada en el marco del reparto de cargas y beneficios, se podrá iniciar el proceso de expropiación en los términos de la Ley 388 de 1997, por parte de la entidad competente.

En tal caso, la Unidad de Gestión y/o Actuación donde se localice el suelo expropiado deberá compensar al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU el equivalente de metros cuadrados de suelo expropiados, a valor residual de \$679.258,74 pesos colombianos de junio de 2017, como compensación a cargas generales previo a solicitud de licencia de construcción. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación.

Artículo 40º- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios en el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo a los usos autorizados en este plan parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Unidad de Gestión / Actuación	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable	Índice de Construcción Resultante	Área Construida Resultante	Índice de Construcción Final	Área Construida Total
			m²		m²		m²
Unidad de Gestión / Actuación 1	MZ 1	Dotacional	87.486,80	0,60	52.492,08	1,06	92.736,01
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	15.079,12	1,20	18.094,94	1,65	24.880,55
	MZ 3	Vivienda de Interés Prioritario	10.659,85	1,00	10.659,85	1,00	10.659,85
	MZ 4	Dotacional	92.076,01	0,60	55.245,61	1,00	92.076,01
	MZ 5	Dotacional	32.853,90	0,60	19.712,34	1,26	41.395,91
	MZ 8 Lote 8 A	Comercio urbano	2.243,35	0,60	1.346,01	2,70	6.057,05
		Servicios	20.190,11	1,00	20.190,11	2,70	54.513,30
Unidad de Gestión / Actuación 2	MZ 7 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	22.130,79	1,00	22.130,79	1,00	22.130,79
	MZ 7 Lote B	Vivienda Tipo 4	18.852,15	1,20	22.622,58	1,65	31.106,05
	MZ 8	Comercio	3.143,77	0,60	1.886,26	2,00	6.287,54

Unidad de Gestión / Actuación	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable	Índice de Construcción Resultante	Área Construida Resultante	Índice de Construcción Final	Área Construida Total
			m²		m²		m²
	Lote 8	urbano					
		Servicios	7.335,45	1,00	7.335,45	2,00	14.670,90
	MZ 11	Vivienda Tipo 4	29.795,54	1,20	35.754,65	2,14	63.762,46
		Comercio zonal	2.067,53	0,40	827,01	2,14	4.424,51
	MZ 6 Lote A	Vivienda de Interés Prioritario	20.488,50	1,00	20.488,50	1,00	20.488,50
	MZ 6 Lote B	Vivienda Tipo 4	20.488,50	1,20	24.586,20	1,65	33.806,03
	MZ 9	Vivienda Tipo 4	27.667,29	1,20	33.200,75	2,14	59.208,00
		Comercio zonal	1.874,20	0,40	749,68	2,14	4.010,79
	MZ 10	Vivienda Tipo 4	36.180,30	1,20	43.416,36	2,14	77.425,84
		Comercio zonal	2.023,48	0,40	809,39	2,14	4.330,25
	MZ 8 Lote B	Comercio urbano	6.104,17	0,60	3.662,50	2,00	12.208,34
		Servicios	14.255,25	1,00	14.255,25	2,00	28.510,50
	Total		472.996,06		409.466,31		704.689,18

Artículo 41º- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTION Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística se garantiza en el Plan Parcial *"Tintalito Mazuera Alsacia Oriental"* mediante el pago compensatorio entre unidades que se presenta a continuación:

DESCRIPCIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL	UG/UAU 1	UG/UAU 2
APORTES			
Suelo Objeto de Reparto – SOR (m2)	533.954,33	274.382,96	259.571,37
Valor residual del suelo por m2 (\$/m2)	602.175,59	602.175,59	602.175,59
Valor del SOR (\$)	321.534.263.700,81	165.226.720.823,95	156.307.542.876,86
Cargas locales (\$)	71.978.141.675,06	36.955.126.659,38	35.023.015.015,68
Cargas generales (\$)	41.158.881.824,99	36.629.394.354,22	4.529.487.470,77
Total Aportes (\$) (Nota 1)	434.671.287.200,86	238.811.241.837,55	195.860.045.363,31
Participación aportes	100,000%	54,941%	45,059%
BENEFICIOS			
Ventas estimadas (\$)	2.567.226.674.098,40	1.410.553.537.466,00	1.156.673.136.632,40
Valor residual estimado descontando cargas (% de las ventas) (Nota 2)			12,52%
Valor residual descontando cargas según modelo (\$)	321.534.261.457,75	176.665.852.879,95	144.868.408.577,80
Participación valor residual según modelo (%)	100,000%	54,945%	45,055%
Valor residual descontando cargas según modelo (\$)	321.534.261.457,75	176.654.138.587,50	144.880.122.870,25
Participación valor residual en equilibrio	100,000%	54,941%	45,059%
COMPENSACIÓN			
Compensación entre unidades (\$)	0,00	-11.714.292,45	11.714.292,45

Nota 1: El total de los aportes es la suma del valor del suelo objeto de reparto (valor SOR) y el total de las cargas (locales y generales).

Nota 2: El valor residual final estimado por unidad se obtiene de aplicar el porcentaje de 12,52% a las ventas estimadas de cada Unidad. Este porcentaje es la participación porcentual del valor residual final de todo el plan parcial en las ventas destinadas de todo el proyecto.

Descripción	Valor	Porcentaje de participación en ventas estimadas
Ventas estimadas	\$ 2.567.226.674.098,40	100,00%

Costos directos	\$ 1.127.796.063.966,30	43,93%
Costos indirectos	\$ 524.597.828.576,40	20,43%
Utilidad	\$ 480.161.496.597,90	18,70%
Valor residual suelo útil urbanizado sin cargas	\$ 434.671.284.957,80	16,93%
Costo cargas locales	\$ 71.978.141.675,06	2,80%
Valor residual suelo bruto antes de descontar cargas generales	\$ 362.693.143.282,74	14,13%
Compensación estimada por falta de suelo de cargas generales	\$ 41.158.881.824,99	1,60%
Valor residual final	\$ 321.534.261.457,75	12,52%

Los valores del reparto entre unidades están expresados en pesos colombianos de junio de 2017.

Para equilibrar el reparto de cargas y beneficios se debe cumplir con las siguientes compensaciones monetarias entre unidades de gestión y/o actuación urbanística:

DESCRIPCIÓN	VALORES EN PESOS AÑO 2017
La UG / UAU 1 paga a la UG / UAU 2	\$ 11.714.292,45

Parágrafo. - Previo a la expedición de la licencia de urbanización el/los propietario/s de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística 1 del presente plan parcial deberá/n acreditar el cumplimiento de las transferencias por compensación a la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística 2, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la obligación. Con el documento que acredita el cumplimiento de la obligación, el Curador Urbano deberá otorgar la respectiva licencia urbanística.

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

CAPÍTULO II GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 42°- UNIDADES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial “Tintalito Mazuera Alsacia Oriental” se desarrollará en dos (2) unidades de gestión o actuación urbanística. Las unidades de gestión o actuación urbanística son las indicadas en los Planos n.ºs 1 de 3 “Propuesta Urbana Plan Parcial – Plano Urbano, Plano Clasificación del Suelo y Cuadro General de Áreas.” y 2 de 3 “Unidades de Gestión y/o Actuación, Etapas de Desarrollo, Asignación de Cargas y Detalles Viales”, para cada una de las cuales se deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.

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

Artículo 43°- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del Plan Parcial “Tintalito Mazuera Alsacia Oriental”, y el cumplimiento de las acciones establecidas en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, las etapas de desarrollo están identificadas en el 2 de 3 “Unidades de Gestión y/o Actuación, Etapas de Desarrollo, Asignación de Cargas y Detalles Viales”.

Artículo 44°- PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la Administración Distrital en la ejecución del plan parcial se concreta en los convenios y demás instrumentos que viabilizan tanto la transferencia de suelo como la ejecución de las obras de carga general, especialmente la malla vial arterial que asume el propietario y/o urbanizador, de conformidad con las condiciones técnicas establecidas por la entidad correspondiente.

Parágrafo 1°.- Si el área de terreno donde se ejecutará una obra priorizada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU es de propiedad del desarrollador y/o urbanizador del proyecto, éste la podrá transferir y entregar materialmente de manera anticipada o durante

la vigencia de la licencia de urbanización sin la necesidad de que medie convenio alguno, en los términos establecidos en el presente decreto.

Parágrafo 2°.- En caso que el propietario y/o urbanizador del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*” demuestre ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces, la imposibilidad técnica y/o jurídica para adquirir el suelo requerido para la ejecución de obras de la malla vial definidas por fuera del ámbito del plan parcial, el IDU deberá adelantar los procesos de enajenación voluntaria o expropiación contemplados en la Ley 388 de 1997, y los recursos requeridos para la adquisición deberán provenir del propietario y/o urbanizador del proyecto, para lo cual se deberá suscribir el convenio correspondiente.

Parágrafo 3°.- En el evento que el propietario y/o urbanizador ejecute las obras de carga general señaladas en el presente decreto, se deberá suscribir el respectivo convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en el cual se determinarán las condiciones de aprobación de estudios y diseños, interventoría, garantías, construcción, entrega y las demás que se requieran. El IDU deberá recibir el suelo y las obras correspondientes a la carga general.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Artículo 45°- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

45.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

45.2. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente, los planes directores y/o las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.

45.3. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

45.4. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

45.5. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.

45.6. Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y la Corporación Autónoma Regional – CAR, en las actas de concertación y las resoluciones respectivas, expedidas para la adopción del presente plan parcial.

45.7. El urbanizador deberá adelantar el trámite para la aprobación de los Planes Directores correspondiente a los Parques de Escala Zonal identificados como Parques 1 y 5 y el conformado por los Parques 2 y 3, en el marco de lo establecido en el literal b) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

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

intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del ámbito de aplicación del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Alsacia Oriental*”, o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

Artículo 46º- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial, se configuran hechos generadores de plusvalía, tal como lo señala el “*Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 28 de junio de 2017*”, elaborado por la Dirección de Planes Parciales.

Artículo 47º- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la modificación del presente plan parcial se tendrá en cuenta lo dispuesto por el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en armonía con el artículo 180 del Decreto Ley Nacional 019 de 2012.

Artículo 48º- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 436 de 2006, 080 de 2016 y demás disposiciones que los complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 49º- INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

Artículo 50º- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de quince (15) años. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

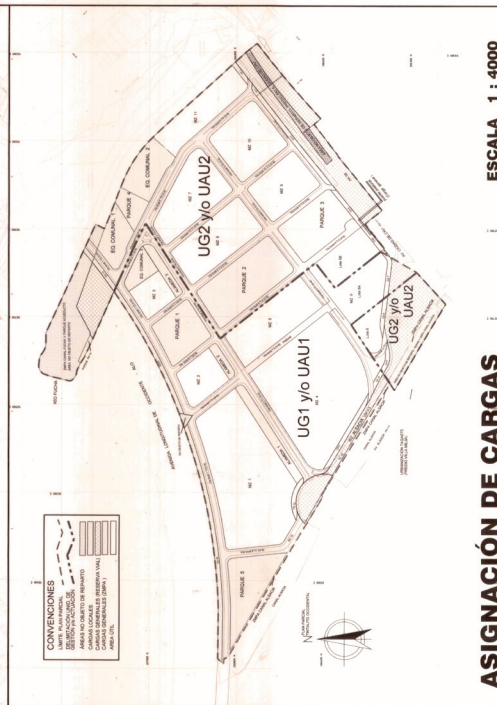
Dado en Bogotá, D.C., a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación



PLAN PARCIAL TINTALITO MAZUERA ALSACIA ORIENTAL LOCALIDAD DE KENNEDY	UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO ASIGNACIÓN DE CARGAS DETALLES VIALES	PLANO 2 / 3 ESCALA INDICADAS FECHA septiembre 2018	LOCALIZACIÓN GENERAL ESC. 1:20.000 	OBSERVACIONES	BOGOTÁ D. C.
					ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
					799 20 OCT 2018
					ESQUEJE PERALOSA LONDOÑO
					ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
					SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
					ANDRÉS BUSTAMANTE
					SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN
					MAJURO PÉREZ
					SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN
DECRETO DISTRITAL N°:					

