

DECRETOS DE 2017

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto Número 364 (Julio 13 de 2017)

**“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial
“Bavaria Fábrica”, 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 conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 32 del Decreto Distrital 562 de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989 establece que: *“(…) Son planes de renovación Urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (…).”*

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“(…) 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 (…), e incluye (…), las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación Urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas”.*

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 Decreto Nacional 1077 de 2015 compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, los cuales reglamentan parcialmente las disposiciones relativas al procedimiento de formulación, concertación y adopción de los planes parciales contenidos en la Ley 388 de 1997.

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

Que de acuerdo con el artículo 32 ibídem será obligatoria la formulación de plan parcial en los siguientes casos: *“(…) 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. (...) 3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo (…).”*

Que el artículo 307 del Decreto Distrital en cita, determina que los sectores con Tratamiento de Renovación Urbana serán los señalados en el Plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente. En virtud de ello, el artículo 375 del Decreto Distrital ibídem señala que *“(…) de conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior del Tratamiento de Renovación Urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o suspensión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas generales de transporte masivo, equipamiento, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el Tratamiento de Renovación Urbana se hará mediante decreto del Alcalde Mayor”, y su parágrafo dispone que “Las zonas industriales que se incluyan en el Tratamiento de Renovación Urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo”.*

Que conforme a lo señalado por el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Tratamiento de Desarrollo se define 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 artículo 373 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. define el Tratamiento de Renovación Urbana como aquél que *“(…) busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.”*

Que el artículo 374 del Decreto ibídem, dispuso que la modalidad que aplica al tratamiento urbano de renovación Urbana será el de redesarrollo para *“(…) Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido (…)”*.

Que el numeral 4º del artículo 376 del mismo Decreto Distrital 190 de 2004, establece que para la modalidad de redesarrollo se debe elaborar un plan parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.

Que el Decreto Distrital 067 de 2013 dispone en su artículo 6º: *“Se incorpora el sector normativo número 4, al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial(…)”*.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 señala 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 y las normas que lo desarrollan y complementan y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos. En su artículo 3º define el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que mediante memorando 3-2014-14447 del 15 de septiembre de 2014 la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana solicitó a la Dirección de Planes Parciales que se informará las condiciones bajo las cuales se desarrollarían los predios del plan parcial. La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación mediante el memorando interno No. 3-2014-16151 del 15 de octubre de 2014, emitió concepto técnico en relación con los predios que conforman el ámbito de planificación del Plan Parcial

“Bavaria Fábrica” indicado que los predios identificados con los Chip Nos. AAA0080ERBS, AAA0080RCWN, AAA0080RWDE, AAA00212CHAF y AAA0212CHBR les aplica el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo. De otra parte, los predios identificados con Chip Nos. AAA0080RUZE, AAA0080RWEF y AAA0080RWAW les aplica el Tratamiento de Desarrollo.

Que el Decreto Distrital 562 de 2014 estableció, entre otras, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el Tratamiento de Renovación Urbana, y determinó las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

Que el Decreto Distrital 079 de 2016 derogó los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, no obstante estableció un régimen de transición aplicable a los planes parciales de renovación Urbana radicados en vigencia de dichas normas y en el numeral 1.4 del artículo 3º dispuso *“(…) Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación”*

Que mediante la radicación No. 1-2015-16870 del 27 de marzo de 2015, el Gerente General de Metrovivienda, en su calidad de promotor radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica ” conforme a los compromisos del memorando de entendimiento suscrito entre Metrovivienda y Bavaria S.A. en el mes de noviembre de 2014.

Que de acuerdo al concepto No.2-2016-90426 del 22 de agosto de 2016 emitido por la Secretaría Jurídica Distrital, el Decreto Distrital 138 de 2015 tuvo pérdida de la Fuerza de Ejecutoria. Y en consecuencia Metrovivienda (hoy Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana), ajustó su propuesta de Plan Parcial a las disposiciones y exigencias del Decreto Nacional 1077 de 2015 en cuanto a la exigencia a los porcentajes mínimos de suelo destinados a VIP

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

- a) **Radicación de la formulación.** Mediante la radicación No. 1-2015-16870 del 27 de marzo de

2015, el señor Nicolás Corso Salamanca, Gerente General de la empresa Metrovivienda radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” .

Mediante radicado No. 2-2015-24764 del 22 de mayo de 2015, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, requirió al promotor los documentos faltantes para el lleno de requisitos establecidos en los artículos 5º y 7º del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 1478 de 2013.

Mediante el radicado No. 1-2015-39736 del 22 de julio 2015 la señora Marcela Teresa Torres Harker, Gerente General encargada de la empresa Metrovivienda complementó su solicitud y mediante la radicación No. 2-2015-46095 del 16 de septiembre de 2015, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana informó acerca del lleno de requerimientos y en consecuencia el inicio del proceso de revisión de la formulación presentada.

- b) **Socialización y Participación.** De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se llevó a cabo la etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos, la cual inició con la invitación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación al único propietario de los predios incluidos en el ámbito de Plan Parcial y a los vecinos colindantes, lo anterior, pese a ser un área rodeada actualmente por vías públicas. Además se extendió la convocatoria a la comunidad de la zona de influencia para que conocieran el proyecto y presentaran recomendaciones y observaciones sobre el mismo. La convocatoria se realizó a través de distintos medios como:

- En la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 20 de noviembre de 2015, se informó la radicación de la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, poniendo a disposición de cualquier ciudadano la documentación radicada por el promotor e invitando a una jornada de socialización a realizar el día 11 de diciembre de 2015, la cual fue cancelada por solicitud del promotor y comunicada a los interesados por este mismo medio.

Posteriormente, el 20 de mayo de 2016 se publicó nuevamente en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” y se puso a disposición de la ciudadanía la documentación radicada por

el promotor. Se comunicó a los interesados sobre la jornada de información pública programada los días 25 y 31 de mayo de 2016.

- **Publicación en diario de amplia circulación:** Mediante anuncio en el diario El Tiempo con fecha 22 de mayo de 2016, se informó de la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, indicando el link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización programada los días 25 y 31 de mayo de 2016, sobre el cual se podrían presentar observaciones y/o recomendaciones.
- **Convocatoria:** Mediante correo certificado de la empresa “Inter-Rapidísimo” se comunicó al propietario y a 45 de los vecinos aledaños al proyecto, sobre de la radicación de la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, indicando el link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a jornada informativa el día 11 de diciembre de 2015, en el Club Los Ferroles. Estas comunicaciones cuentan con número de radicado desde 2-2015-58541 hasta 2-2015-58785 del 26 de noviembre de 2015.

Además de lo anterior, el 18 de mayo de 2016 se remitió nuevamente por correo certificado de la empresa Inter-Rapidísimo comunicación masiva a los vecinos colindantes, líderes y asociaciones interesados en el Desarrollo del Plan Parcial a quienes se invitó a conocer la propuesta ajustada del mismo y a realizar observaciones. Adicionalmente se les invitó a la jornada de socialización programada para el 25 de mayo de 2016, de 4:00 p.m. a 6.00 p.m. Estas comunicaciones cuentan con radicado desde 2-2016-22770 hasta 2-2016-22791.

Para la jornada programada para el 31 de mayo de 2016 en el Salón Comunal del Barrio Marsella, ubicado en la Carrera 69 No. 8-28, se enviaron comunicaciones oficiales con radicado desde 2-2016-22580 hasta 2-2016-22763 del 18 de mayo de 2016.

- **Jornadas de participación y socialización:** Se programó una jornada informativa para el 11 de diciembre de 2015. No obstante la misma fue cancelada, a solicitud del promotor del plan parcial debido a la alerta emanada de los líderes de la zona y de la administradora del Club los Ferroles sobre los posibles desmanes y sabotaje de la misma, lo que pondría en peligro la seguridad de los asistentes.

En vista de lo anterior, se programaron dos jornadas informativas, que se llevaron a cabo los días 25 y 31

de mayo de 2016 en el salón comunal del barrio Marsella con asistencia de aproximadamente 800 vecinos colindantes de la zona de influencia del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”. En estas jornadas se recibieron 38 recomendaciones y observaciones las cuales fueron respondidas en la Resolución 1873 del 26 de diciembre de 2016 *“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana “Bavaria Fábrica” de la Localidad de Kennedy.”*

La jornada del 25 de mayo de 2016 estuvo dirigida a la comunidad y con presencia de los líderes y asociaciones vecinales aledañas al área del plan parcial, con el objetivo de sensibilizar a la comunidad sobre el proyecto y poder recibir de una manera directa las recomendaciones y observaciones. Debido a que a dicha jornada se presentó muchos más vecinos y actores de los citados (se enviaron 22 citaciones y asistieron alrededor de 300 personas), la Secretaría Distrital de Planeación diseñó una nueva metodología para la jornada del 31 de mayo de 2016, que garantizara el derecho a que todos los actores e interesados, pudieran obtener información de primera mano sobre el proyecto, y pudieran realizar sus observaciones sobre el mismo. De esta forma, se realizaron mesas de trabajo por temas específicos del proyecto, para que los asistentes pudieran expresar en este espacio sus inquietudes y observaciones. Por petición de un sector de la comunidad, se brindó un espacio donde los representantes de la UPZ 113 realizaron una presentación sobre su visión acerca del plan parcial.

Posteriormente y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, el 13 de febrero de 2017 se realizó la publicación del proyecto de acto administrativo en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación y se invitó a la comunidad en general para que presentara comentarios, aportes y observaciones hasta el 11 de marzo de 2017. Sin embargo, en el marco de una jornada de participación convocada por la comunidad para el 11 de marzo de 2017 a partir de una audiencia pública que contó con el acompañamiento de la Personería de Bogotá, la Secretaría Distrital de Planeación amplió el plazo de recibo de observaciones hasta el 15 de marzo de 2017.

Que en virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación recogió aproximadamente 17 ponencias y observaciones presentadas en la jornada del 11 de marzo de 2017 a la que asistieron alrededor de 600 ciudadanos y que tuvo lugar en el Salón Comunal del Barrio Marsella.

Que en desarrollo de la participación ciudadana se recogieron 112 observaciones adicionales presentadas por la comunidad y la ciudadanía en general, las cuales

fueron contestadas y las mismas están consolidadas en dos matrices que se crearon para tal fin, y que contaron con el acompañamiento de la Personería de Bogotá, por petición de la comunidad aledaña al plan parcial.

- c) **Revisión de la formulación.** En el proceso de revisión y evaluación de la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, se solicitaron conceptos técnicos a las dependencias y entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del Plan Parcial. Una vez consolidadas las observaciones, las Direcciones de Patrimonio y Renovación Urbana y de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación comunicaron a los promotores las mismas mediante memorando No. 2-2015-53881 del 30 de octubre de 2015.

Mediante el radicado No. 1-2015-62591 del 24 de noviembre 2015 la señora Liliana María Ospina Arias, Gerente General de la Empresa Metrovivienda, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación ajustada del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”.

Que mediante Resolución 0433 del 29 de marzo de 2016 la Secretaría Distrital de Planeación se resolvió aceptar el impedimento del Subsecretario de Planeación Territorial, Mauricio Acosta Pinilla, y en su lugar se designó como Subsecretaria de Planeación Territorial Ad-hoc a la Directora de Planes Parciales, Ursula Ablanque Mejía, la cual fue modificada por la Resolución 1093 del 7 de julio de 2017 la que designó al arquitecto Esteban Castro Izquierdo, Director del Taller del Espacio Público como Subsecretario de Planeación Territorial Ad-hoc.

De acuerdo con las mesas de trabajo realizadas con las entidades distritales y las observaciones de la comunidad, el Señor Fernando Roa Montañez actuando en calidad de Director de Operaciones Estratégicas y Proyectos de la Empresa Metrovivienda, mediante el radicado No. 1-2016-20544 del 26 de abril de 2016 dio alcance a la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”..

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación ajustada del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana solicitó conceptos técnicos a las entidades y dependencias que se pronunciaron con antelación y que presentaron observaciones tal como consta en los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2016-08638	29/04/2016	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
3-2016-08639	29/04/2016	Dirección del Taller del Espacio Público
3-2016-08641	29/04/2016	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2016-08642	29/04/2016	Dirección de Planes Parciales
2-2016-19406	04/05/2016	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2016-22999	19/05/2016	Gas Natural S.A.
2-2016-22998	19/05/2016	Empresa de Teléfonos de Bogotá
2-2016-22997	19/05/2016	Codensa

Las direcciones de la Secretaría Distrital de Planeación y entidades distritales con incidencia en el de-

sarrollo del Plan Parcial emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA	FECHA
3-2016-10009	Dirección del Taller del Espacio Público	19/05/2016
3-2016-10483	Dirección de Planes Parciales	24/05/2016
3-2016-11148	Dirección de Planes Maestros y Complementarios	07/06/2016
3-2016-11458	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	13/06/2016
S-2016- 265396	Empresa de Acueducto de Bogotá - EAB	12/12/2016
1-2016-11815		11/03/2016
1-2016-17627		06/04/2016
1-2016-21943		03/05/2016
1-2016-27845		08/06/2016
1-2016-29903	Gas Natural Fenosa	
1-2016-29903	Empresa de Teléfonos de Bogotá -ETB-	20/06/2016
1-2016-29929	Codensa	20/06/2016
1-2016-31280	Secretaría Distrital de Ambiente	27/06/2016
SDM-DSVCT-162454-16	Secretaría Distrital de Movilidad	23/12/2016

Concluida la revisión del documento de formulación ajustado, y con base en los pronunciamientos emitidos por las dependencias de la SDP y las entidades con incidencia en el desarrollo Plan Parcial “Bavaria Fábrica” fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana. En la sesión realizada el día 7 de diciembre de 2016 los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” como quedó consignado en el acta.

- d) **Expedición de la Resolución de Viabilidad:** Mediante Resolución 1873 del 26 de diciembre de 2016, la Subsecretaría de Planeación Territorial Ad Hoc de la Secretaría Distrital de Planeación emitió Resolución de Viabilidad al proyecto de Plan Parcial “Bavaria Fábrica”. El acto administrativo se publicó en la página Web de la entidad y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá No. 747 del 30 de diciembre de 2016.
- e) **Concertación ambiental.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” no es objeto de concertación ambiental ya que la propuesta urbana no se enmarca en ninguna de las causales determinadas por el mismo.

Que con el fin de determinar si el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” configura algún hecho generador de participación en plusvalía, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el Estudio Comparativo de Norma de fecha 30 de marzo de 2017.

Que mediante Resolución 23 del 13 de abril de 2016 el señor Alcalde Mayor aceptó el impedimento del Secretario Distrital de Planeación, Andrés Ortiz Gómez para conocer de todas las actuaciones relacionadas con el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” y en su lugar designó como Secretario/a Distrital de Planeación Ad hoc, al/ la Secretario/a Distrital del Hábitat.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 562 de 2014, se procede a adoptar el Plan Parcial “Bavaria Fábrica”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, ubicado en la localidad de

Kennedy, en el sector normativo No. 4 de la UPZ 113- Bavaria, según los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2°- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial “Bavaria Fábrica” se encuentra comprendido por los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITES
Nororiente	Avenida Alsacia
Suroriente	Transversal 71B
Sur	Calle 7ª
Occidente	Avenida Boyacá

Parágrafo 1. La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1/2

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1/2	Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación
Plano 2/2	Tratamientos urbanísticos, Cargas Urbanísticas, Etapas de Desarrollo y Zonificación
Anexo 1	Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial
Anexo 2	Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios
Anexo 3	Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso
Anexo 4	Acciones de mitigación para Usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana.

Parágrafo. – De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 la cartografía oficial del presente Plan Parcial, está contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que conforman este instrumento de planificación y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital. El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente Plan Parcial, así como de los diseños específicos de la malla vial arterial que para el efecto adelante el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, una vez se tengan adoptados.

ARTÍCULO 4°- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial los siguientes:

1) Objetivo General

Consolidar una estrategia de gestión y financiación del suelo para el ámbito de aplicación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, que articule la transformación de esta área industrial en una pieza urbana con vivienda y mezcla de usos para diversas actividades económicas, donde convivan diferentes sectores de la sociedad, creando un espacio equilibrado y moderno; generando a su vez, una continuidad en el espacio público,

“Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación”, que hace parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y las condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación se identifican en el Anexo No. 1 denominado “Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial”.

ARTÍCULO 3°- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto, además del Documento Técnico de Soporte y sus Anexos, los siguientes documentos:

que promueva el desarrollo de una infraestructura de transporte en donde se privilegie al peatón y la provisión de suelo para la implantación de equipamientos colectivos.

2) Objetivos Específicos

- a) Generar continuidad ambiental entre los sistemas de la estructura ecológica principal a través del espacio público verde.
- b) Crear una red de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles que optimice la saturación de redes de alcantarillado de la ciudad.
- c) Estructurar el proyecto urbano desde el espacio público para la consolidación del sector.
- d) Establecer un parque de escala zonal como articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente.
- e) Generar un modelo de ciudad por medio del desarrollo orientado al transporte sostenible donde se establezca la jerarquía del peatón y de la bicicleta sobre los demás medios de transporte.
- f) Establecer una red de alamedas, vías peatonales y ciclo-rutas.

- g) Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos en donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales.
- h) Cumplir la obligación de destinación del suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario con actividades complementarias.
- i) Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad, las actividades residenciales, comercio y servicios donde se relacionen de manera equilibrada las áreas privadas y los espacios públicos.
- j) Integrar la población existente y la nueva por medio de la dotación de equipamientos públicos

y espacios de uso común para la comunidad en general.

- k) Ayudar a suplir el déficit de equipamientos de la comunidad ubicados estratégicamente en relación con el entorno.

ARTÍCULO 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/2 “*Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación*”, 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		
No.	ÍTEM	Área (m2)
1	ÁREA BRUTA	782.543,80
2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO *Nota 1	39.871,87
4	Malla Vial Arterial	36.826,73
	Av. Boyacá (Incluye Predio IDU)	2.198,60
	Av. Alsacia	21.528,02
	Plazoleta - Av. Boyacá	13.100,11
5	Control Ambiental	16.658,80
	CA-1	814,78
	CA-2	1.284,92
	CA-3	1.041,76
	CA-4	1.350,15
	CA-5	1.568,88
	CA-6	3.062,80
	CA-7	2.293,43
	CA-8	5.242,08
6	ÁREA NETA URBANIZABLE* Nota 2	N/A
7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES * Nota 2	N/A
8	Malla Vial Intermedia y Local	140.572,46
	Vías V-4	86.289,26
	V4-1	4.276,05
	V4-2	3.758,70
	V4-3	3.772,64
	V4-4	4.526,16
	V4-5	3.619,43
	V4-6	3.792,76
	V4-7	3.776,68
	V4-8	4.455,21
	V4-9	3.211,15
	V4-10	17.507,80
	V4-11	11.548,88
	V4-12	6.249,55
	V4-13	15.794,25
	Vías V-5	30.332,46
	V5-1	1.097,89
	V5-2	9.669,29
	V5-3	10.692,44
	V5-4	2.174,46
	V5-5	2.162,87
	V5-6	4.535,51

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
No.	ÍTEM	Área (m2)
	Vías V-7	16.500,32
	V7-1	2.827,50
	V7-2	2.214,48
	V7-3	2.463,89
	V7-4	2.475,13
	V7-5	1.232,36
	V7-6	5.286,96
	Vías V-8	3.356,54
	V8-1	1.519,69
	V8-2	1.836,85
	Vías Peatonales V-9	4.093,88
	V9-1	896,82
	V9-2	1.069,87
	V9-3	547,72
	V9-4	782,13
	V9-5	797,34
9	Cesión Parques + Alamedas	133.783,86
	Cesión Parques	85.437,33
	CP-1	56.514,90
	CP-2	3.433,06
	CP-3	7.692,33
	CP-4	5.563,77
	CP-5	3.076,85
	CP-6	3.024,35
	CP-7	3.089,46
	CP-8	3.042,61
	Cesión Alamedas	48.346,53
	AL-1	3.552,72
	AL-2	4.523,14
	AL-3	5.985,12
	AL-4	6.943,73
	AL-5	1.213,14
	AL-6	7.526,48
	AL-7	4.052,77
	AL-8	1.865,18
	AL-9	4.160,68
	AL-10	6.808,84
	AL-11	1.714,73
10	Cesión Equipamientos	48.217,23
	EQ-1	9.515,66
	EQ-2	12.156,25
	EQ-3	26.545,32
11	Cesión de Espacio Público Adicional no cuantificable como obligación urbanística	1.322,46
	EPA-1	805,56
	EPA-2	516,90
12	Área Útil	365.290,39
	Manzanas Comerciales	53.494,41
	MZ-1	24.438,19
	MZ-2	21.318,41
	MZ-3	7.737,81
	Manzanas Múltiples	66.438,17
	MZ-4	12.102,72
	MZ-5	12.902,35
	MZ-6	14.276,40
	MZ-7	7.812,67

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
No.	ÍTEM	Área (m2)
	MZ-8	9.976,87
	MZ-9	9.367,16
	Manzanas Residenciales T4	160.918,01
	MZ-10	11.738,94
	MZ-11	13.167,30
	MZ-12	14.295,64
	MZ-13	13.097,76
	MZ-14	20.431,07
	MZ-15	20.467,04
	MZ-16	19.326,40
	MZ-17	12.048,29
	MZ-18	13.268,86
	MZ-20	7.256,33
	MZ-21	7.703,93
	MZ-22	8.116,45
	Manzanas Residenciales VIS	41.099,74
	MZ-25	10.198,28
	MZ-27	7.253,14
	MZ-28	7.647,75
	MZ-29	7.967,14
	MZ-30	8.033,43
	Manzanas Residenciales VIP	43.340,06
	MZ-19	9.831,97
	MZ-23	8.230,14
	MZ-24	15.388,88
	MZ-26	9.889,07

***Nota 1.** Se distinguen como “Área de Manejo Diferenciado” las áreas de propiedad del Distrito, detalladas en el artículo 44 del presente Decreto, que en su momento fueron cedidas para vías de la malla vial arterial y las que fueron adquiridas para el desarrollo de obras públicas que aún no han sido desarrolladas y que serán destinadas para componentes del sistema de movilidad en los términos establecidos en el Acto Administrativo, que no ingresan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto.

*** Nota 2.** El “Área Neta Urbanizable” y el “Área Base para el Cálculo de Cesiones” aplica a los predios con Tratamiento de Desarrollo identificadas en el siguiente artículo, conforme a las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006.

Parágrafo. El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado por incorporaciones topográficas y precisión de diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes corresponderán a precisiones que no afecten sustancialmente el diseño y en cualquier caso para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015. En cualquier caso, los referidos

ajustes no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior.

ARTÍCULO 6°- TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

En el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se encuentran áreas sujetas a Tratamiento de Desarrollo y Tratamiento de Renovación Urbana como se indica en el Plano 2/2 “*Tratamientos urbanísticos, Cargas Urbanísticas, Etapas de Desarrollo y Zonificación*” y se muestra a continuación:

Tratamiento	Área Bruta	Porcentaje
Desarrollo	452.348,92	57,80%
Renovación Urbana	330.194,88	42,20%
Total área bruta	782.543,80	100%

a. TRATAMIENTO DE DESARROLLO:

En concordancia con la exigencia normativa planteada por el Decreto Distrital 436 de 2006 se establecieron las siguientes cesiones:

1. Área Base Cálculo de Cesiones - Tratamiento de Desarrollo

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	Área Bruta Tratamiento de Desarrollo	452.348,92
2	Área de Manejo Diferenciado	1.257,68
3	Malla vial arterial	31.907,62
4	Control ambiental	12.378,22
5	Área Neta Urbanizable (Cálculo de Edificabilidad)	419.183,62
6	Área Base Cálculo de Cesiones (1)-(2+3+4)	406.805,40

2. Cesiones Urbanísticas Obligatorias por Índice de Construcción resultante para cesiones mínimas cargas locales (artículo 20 – Decreto Distrital 436 de 2006)

No.	Cesión mínima local - 25 % Área Base Cálculo de Cesiones	Área (m2)
1	Área Base Cálculo De Cesiones	406.805,40
2	Cesión exigida para parques 17% (Art. 16 Decreto Distrital 436 de 2006)	69.156,92
3	Cesión exigida para equipamiento comunal público 8% (Art. 16 Decreto Distrital 436 de 2006)	32.544,43
4	Cesión propuesta para parques y alamedas (18,39%)	74.812,36
5	Cesión propuesta para equipamiento comunal público (11,85%)	48.217,23

3. Cálculo de Cesiones Para Zonas Verdes (artículo 17 - Decreto Distrital 436 de 2006)

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	Vivienda TIPO 4	
	Área privada Vivienda TIPO 4 (Según artículo 17 - Decreto Distrital 436/06)	72,00
	No. viviendas TIPO 4	3.994
2	Vivienda VIS	
	Área privada Vivienda VIS (Según artículo 17 - Decreto Distrital 436/06)	65,00
	No. viviendas VIS	1.259
3	Total No. Viviendas (Tipo 4 + VIS)	5.253
	No de habitantes por vivienda (Según artículo 17 - Decreto Distrital 436/06)	3,44
	Total habitantes	18.070,32
	M2 de áreas verdes/habitante (Según artículo 9 - Decreto Distrital 436/06)	4,00
4	Total Zonas verdes/habitantes requeridas	72.281,28
5	Total Zonas verdes/habitantes propuestas	87.190,58
	Control Ambiental	12.378,22
	Cesión Parques + Alamedas	74.812,36

4. Cesiones Urbanísticas Obligatorias por Índice de Construcción resultante para componentes de cargas generales (artículo 20 - Decreto Distrital 436 de 2006)

Productos Inmobiliarios Tipo (Art. 20 Decreto Distrital 436 de 2006)	Área Neta Urbanizable por uso (Ha) - Tratamiento de Desarrollo	Área Neta Urbanizable (m²)/Ha	I.C. Resultante / ANU (Art. 20 Decreto Distrital 436 - 2006)	Cesión de suelo para cargas generales por I.C.r (Decreto Distrital 436 - Art.20)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales x I.C. Resultante
Vivienda – VIP	86.328,91	8,63	1,0	0	-
Vivienda – VIS	81.866,42	8,19	0,8	0	-
Vivienda - Tipo 4	156.266,61	15,63	1,2	1.250	19.533,33
Servicios	25.548,22	2,55	1,0	1.600	4.087,72
Comercio metropolitano	51.719,17	5,17	0,6	2.000	10.343,83

Productos Inmobiliarios Tipo (Art. 20 Decreto Distrital 436 de 2006)	Área Neta Urbanizable por uso (Ha) - Tratamiento de Desarrollo	Área Neta Urbanizable (m²)/Ha	I.C. Resultante / ANU (Art. 20 Decreto Distrital 436 - 2006)	Cesión de suelo para cargas generales por I.C.r (Decreto Distrital 436 - Art.20)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales x I.C. Resultante
Comercio - Zonal (Viv T4)	5.323,91	0,53	0,4	1.000	532,39
Comercio - Vecinal (VIP)*	5.601,78	0,56	1,0	0	-
Comercio - Vecinal (VIS)*	5.312,20	0,53	0,8	0	-
Comercio - Vecinal (VivT4)*	1.216,40	0,12	1,2	1.250	152,05
Total	419.183,62	41,91			34.649,32
* Usos complementarios a las viviendas VIP, VIS y Viv Tipo 4.					

5. Cesiones Adicionales de Suelo para acceder a Edificabilidad Adicional (artículo 23 Decreto Distrital 436 de 2006)

Productos Inmobiliarios Tipo (Art. 20 Decreto Distrital 436 - 2006)	Área Neta Urbanizable por uso - Tratamiento de Desarrollo	Área Construida por I.C.f- Tratamiento de Desarrollo	I.C. Resultante / ANU (Art. 20 Decreto Distrital 436 - 2006)	I.C.	I.C. Adicional	Factor	Cesión de suelo para componentes de cargas generales x I.C. Adicional
Vivienda – VIP	86.328,91	68.656,82	1,0	0,80	0,0	4,8	-
Vivienda – VIS	81.866,42	81.798,47	0,8	1,00	0,2	4,8	3.396,94
Vivienda - Tipo 4	156.266,61	287.675,10	1,2	1,84	0,6	4,8	20.865,66
Servicios	25.548,22	60.025,98	1,0	2,35	1,3	3	11.492,59
Comercio metropolitano	51.719,17	44.741,64	0,6	0,87	0,3	3	4.570,05
Comercio zonal	5.323,91	12.508,60	0,4	2,35	1,9	3	3.459,68
Comercio - Vecinal (VIP)*	5.601,78	4.455,06	1,0	0,80	0,0	4,8	-
Comercio - Vecinal (VIS)*	5.312,20	5.307,80	0,8	1,00	0,2	4,8	220,43
Comercio - Vecinal (VivT4)*	1.216,40	2.196,27	1,2	1,81	0,6	4,8	153,46
Total	419.183,62	567.365,74					44.158,81
* Usos complementarios a las viviendas VIP, VIS y Viv T4							

6. Cumplimiento Cesiones Cargas Generales

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	Cesión Total de suelo para Cargas Generales por IC-R + IC-A	78.808,13
	Por IC. Resultante	34.649,32
	Por IC. Adicional	44.158,81
2	Cumplimiento de Obligaciones en suelo	75.893,04
	Cesión de suelo de Cargas Generales en el ámbito del Tratamiento de Desarrollo	31.907,62
	Av. Boyacá* Nota 1	992,51
	Av. Alsacia * Nota 1	21.154,16
	Plazoleta - Av. Boyacá	9.760,95
	Cesión de Parque Zonal CP1- ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana - (Art.75 Decreto Distrital 190 de 2004 - Art. 23 Decreto Distrital 436 de 2006)	43.985,42
3	Cumplimiento de Obligaciones mediante pago compensatorio* Nota 2	2.915,09

* **Nota 1.** La Avenida Alsacia y la Avenida Boyacá señaladas en el presente cuadro incluyen el suelo remanente del predio matriz identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 22394 de propiedad de Bavaria S.A, dichas áreas deberán ser individualizadas para su respectiva transferencia a favor del Instituto de Desarrollo Urbano –IDU o la entidad competente. El área señalada es indicativa y la definitiva será la que se defina en el proceso de saneamiento jurídico y en el proceso de actualización o corrección de cabida y linderos ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

***Nota 2:** Dado que el área cedida por el Tratamiento de Desarrollo en cargas generales es inferior en 2.915,09 m², el cumplimiento de los mismos se dará mediante el pago compensatorio de los metros deficitarios a valor residual del área objeto de reparto, como se

muestra en el Anexo No. 2 “Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios”, por valor de total de \$4.482.708.942 (correspondientes al año 2016), el cual se efectuará mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial previo acuerdo con la administración distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas conforme a la actualización del valor realizado con base en el índice de precios al consumidor (IPC).

b. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:

En concordancia con la exigencia normativa planteada por el Decreto Distrital 562 de 2014, vigente al momento de la radicación de la formulación del Plan Parcial se establecieron las siguientes obligaciones urbanísticas (cesiones):

1. Área Predial - Tratamiento de Renovación Urbana

No.	ÍTEM	Área (m ²)
1	Área Bruta	330,194,88
2	Área de Manejo Diferenciado (AMD)	38.614,19
3	Área Predial Inicial	291.580,99

No.	ÍTEM	Área (m ²)
1	Área Predial - (P) (en el ámbito del tratamiento de RU)	291.580,99
	AAA0080RWBS	202.218,80
	AAA0080RWDE	42.582,50
	AAA0080RWCN	45.751,10
	Área remanente del predio matriz*	545,24
	Área remanente del predio *	483,35

*Áreas segregadas del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C- 22394 de propiedad de Bavaria S.A.

2. Índice De Construcción Propuesto - Tratamiento de Renovación Urbana

No.	ÍTEM	Área (m ²)
1	Área Total Construida - Tratamiento RU	631.497,39
2	Área Predial - (P) (en el ámbito del tratamiento de RU)	291.580,99
3	Índice de Construcción Propuesto (1/2)	2,166

3. Cálculo Obligaciones urbanísticas - Área en m2 a ceder. (Artículo 16 Decreto Distrital 562 de 2014)

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	P =Área en m2 del predio	291.580,99
2	k _i = Factor de obligación	0,006
3	A =Área en m2 a ceder (P* k_i)	1.749,49

4. Cumplimiento Obligaciones urbanísticas en Cesiones de Cargas Generales

SUELO DE LA MALLA VIAL ARTERIAL CEDIDO		
No.	ÍTEM	Área (m2)
1	Suelo de la malla vial arterial cedido*	4.919,11
1.1	Av. Boyacá	1.206,09
1.2	Intersección de la Av. Boyacá con la Av. Castilla (Plazoleta)	3.339,16
1.3	Av. Alsacia	373,86
* Suelo cedido para la malla vial arterial localizado en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana		

Parágrafo. — Las condiciones aplicables para cada tratamiento urbanístico se utilizaron para la definición de las áreas de cesión correspondientes y las condiciones del cumplimiento de las cargas urbanísticas, que se presentan de forma unificada en el artículo 5º del presente Decreto.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

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

ARTÍCULO 7º- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. La Estructura Ecológica Principal del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” está constituida por Corredores Ecológicos, específicamente Corredores Ecológicos Viales que corresponden a las zonas verdes y áreas de control ambiental en el ámbito del Plan Parcial sobre la Avenida Boyacá V-1 y la Avenida V-3 Alsacia, señaladas en el Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 8º- CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Se deberá asegurar la continuidad de las áreas de control ambiental sobre las vías pertenecientes a la malla vial arterial identificadas en este Decreto con los anchos establecidos en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, teniendo en

cuenta que las mismas prevean el diseño de cunetas verdes, accesos, salidas y demás previsiones necesarias para la actividad peatonal y accesos a los predios.

ARTÍCULO 9º- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS. El área del Plan Parcial “Bavaria Fabrica” no presenta condiciones de amenaza por fenómenos de remoción en masa, ni de inundación por desbordamiento, según lo establecido por el Fondo de Atención de Prevención de Emergencias- FOPAE (hoy Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y el Cambio Climático-IDIGER) según Concepto Técnico No. 1-2014-31065 del 03 de julio de 2014).

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 10º- SISTEMA DE MOVILIDAD: El sistema de movilidad se estructura sobre las redes peatonales y de bici usuarios, seguidos de las redes de transporte público y por último está el sistema de transporte privado y de carga.

ARTÍCULO 11º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Las vías de la malla vial arterial contenidas en el área del Plan Parcial se identifican en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO	TRAMO	
			Desde	Hasta
Av. Boyacá	V-1 (construida)	60 metros	Av. Alsacia	Calle 7ª
Av. Alsacia	V-3 (por construir) Res. 1180 de 2014	30 metros	Av. Boyacá	Transversal 71B
Intersección	Av. Castilla – Av. Boyacá (por construir)	N/A		
Intersección	Av. Alsacia – Av. Boyacá (por construir)	N/A		

Parágrafo 1. Los anchos de las vías establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, corresponden a las condiciones sustentadas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en la ciudad, y los diseños específicos de las mismas serán los que deben ser suministrados o trabajados de manera conjunta con el IDU para ser atendidos en el momento de su construcción.

Parágrafo 2. El propietario o el urbanizador responsable deberá ceder el suelo para la reserva vial del tramo de la Avenida Alsacia contenido al interior del ámbito del Plan Parcial, para lo cual deberán realizarse todas las actuaciones de saneamiento predial y catastral que permitan la respectiva entrega jurídica y material del suelo. Así mismo, el propietario o urbanizador responsable deberá ejecutar el tramo de ésta vía especificada en el Anexo No. 3 “Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso”.

En la medida que la Avenida Alsacia hace parte de los proyectos de infraestructura de movilidad priorizados para ejecutar durante la vigencia del Plan Distrital de Desarrollo – artículo 149 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no requiere tramitar licencia de Subdivisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del

Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

Por lo anterior, los predios señalados para la Avenida Alsacia se enmarcan dentro de las causales de utilidad pública definidas por el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3. El propietario del predio 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.

Parágrafo 4.- De acuerdo a lo dispuesto en el Estudio de Tránsito aprobado por la SDM SDM-DS-VCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016 (Anexo 3 del presente Decreto) para la entrada en operación de los usos comerciales de mayor escala deberá estar ejecutada la intersección de la Avenida Alsacia con la Transversal 71B.

ARTÍCULO 12°- SUBSISTEMA MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el área del Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO	TRAMO		AREA
			DESDE	HASTA	
V4-1	V – 4	25 metros	Av Alsacia	V5 – 2	4.276,05
V4-2			V5 – 2	V4 – 10	3.758,70
V4-3			V4 - 10	V4 – 4	3.772,64
V4-4			V4 – 4	V5 – 3	4.526,16
V4-5			V5 – 3	V4 – 11	3.619,43
V4-6		25 metros	V5 – 2	V4 – 10	3.792,76
V4-7			V4 - 10	V4 – 8	3.776,68
V4-8			V4 – 8	V5 – 3	4.455,21
V4-9			V5 – 3	V4 – 11	3.211,15
V4-10		25 metros	V7 – 3	V4 – 13	17.507,80
V4-11		25 metros	V7 – 6	V4 – 13	11.548,88
V4-12		28,82 metros *Nota	V7 – 6	V4 – 13	6.249,55
V4-13		50,37 metros *Nota	V4 - 12	Av Alsacia	15.794,25
V5-1	V – 5	20 metros	Av. Alsacia	V5 – 2	1.097,89
V5-2		18 metros	V7 – 2	V4 – 6	9.669,29
V5-3			V7 – 5	V4 – 13	10.692,44
V5-4			V4 - 11	V5 – 6	2.174,46
V5-5			V4 - 11	V5 – 6	2.162,87
V5-6			V7 – 6	V5 – 5	4.535,51

VÍA	TIPO	ANCHO	TRAMO		AREA
V7-1	V - 7	13 metros	V4 - 1	V7 - 2	2.827,50
V7-2			V7 - 1	V7 - 3	2.214,48
V7-3			V7 - 2	V7 - 4	2.463,89
V7-4			V7 - 3	V7 - 5	2.475,13
V7-5			V7 - 4	Intersección Av. Boyacá Av. Castilla	1.232,36
V7-6			Intersección Av. Boyacá Av. Castilla	V4 - 12	5.286,96
V8-1	V - 8	10 metros	V4 - 10	V8 - 2	1.519,69
V8-2			V8 - 1	V5 - 3	1.836,85
V9-1	V - 9	8 metros	Av. Alsacia	V5 - 2	896,82
V9-2			AL - 2	V4 - 10	1.069,87
V9-3			V5 - 6	AL - 10	547,72
V9-4			AL - 10	V4 - 13	782,13
V9-5			AL - 10	V7 - 6	797,34

* **Nota.** Vías con perfil V-4 conformadas por suelo público fuera del Plan Parcial y suelo privado a ceder al interior del Plan Parcial.

Parágrafo 1. Los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del nivel de andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deben adaptarse a las normas sobre accesos y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecida por las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 2. Los anchos mínimos señalados en el presente Plan Parcial corresponden a los definidos en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” y corresponden a las condiciones establecidas por el Estudio de Tránsito SDM-DS-VCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016 (Anexo 3 del presente Decreto) de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona, y serán los que deben ser atendidos en el momento de su construcción en la ejecución de las licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 13º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. En el área de influencia del proyecto está definido el tránsito del Sistema Integrado de Transporte Público –SITP– y en particular sobre la Avenida Boyacá, al momento de la adopción del presente Plan Parcial está proyectado un Corredor Troncal del sistema de transporte masivo Transmilenio. Al interior del Plan Parcial se definió un circuito SITP sobre las vías con perfil V-4 y sus conexiones identificadas en el Documento Técnico de Soporte, en concordancia con la estructura del subsistema de transporte descrita en el Plan de Ordenamiento Territorial. No se permite la implantación de un equipamiento de movilidad relacionado con el SITP.

ARTÍCULO 14º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE – CICLORRUTA - BICICARRIL. La implementación del Plan Parcial consolida la red de ciclo-rutas en su entorno inmediato conectando el mismo con el sistema de ciclo-rutas existentes sobre la Avenida Boyacá, Avenida Las Américas y la propuesta sobre la Avenida Alsacia.

La ejecución de las obras de construcción para ciclo-rutas contempladas en el Plan Parcial “Bavaria Fabrica”, son las señaladas en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, conforme a la asunción de cargas descritas en el Anexo No. 2 “Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios” y los compromisos del Estudio de Tránsito

Parágrafo.- La infraestructura para bici-usuarios deberá tener en cuenta las consideraciones y aspectos técnicos del Estudio de Tránsito DM-DSVCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016 (Anexo 3 del presente Decreto) así como los requerimientos de interventoría previstos para las cargas locales conforme al Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique o sustituya.

SUBCAPÍTULO II
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 15º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Se deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en los conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos que fueron emitidos para la expedición del presente Decreto, los cuales se relacionan a continuación:

OFICIO	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA	FECHA
S-2016- 265396	Empresa de Acueducto de Bogotá - EAB	12/12/2016
1-2016-11815		11/03/2016
1-2016-17627		06/04/2016
1-2016-21943		03/05/2016
1-2016-27845	Gas Natural Fenosa	08/06/2016
1-2016-29903	Empresa de Teléfonos de Bogotá -ETB-	20/06/2016
1-2016-29929	Codensa	20/06/2016

En desarrollo del Plan Parcial, es responsabilidad del urbanizador y/o constructor y deberá adelantar las gestiones pertinentes para garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos, por parte de las respectivas empresas prestadoras y dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tiene el Plan Parcial, en los términos de la Leyes 142 de 1994 y 1341 de 2009 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en los artículos 201 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004. En particular para cada sistema de servicios públicos, se debe ejecutar de acuerdo al marco normativo vigente, o el que lo reemplace o modifique, así:

- a. Sistema de Acueducto y Alcantarillado:** La reglamentación técnica del orden nacional: Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) 2000, Resolución 1096 del 17 de noviembre de 2000, y demás normatividad que regule la materia.
- b. Sistema para el Manejo Integral de Residuos Sólidos:** El Decreto Nacional 2981 de 2013 “Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo” compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015. A nivel Distrital, el Plan Maestro Integral de Residuos Sólidos, los Decretos Distritales 312 de 2006, 620 de 2007, 261 de 2010, 456 de 2010, 113 de 2013 y 469 de 2015 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

- c. Sistema de Energía:** El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 expedido por el Ministerio de Minas y Energía), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP (Resolución No 180540 del 30 de marzo de 2010 del Ministerio de Minas y Energía), el Plan Maestro de Energía (Decretos Distritales 309 de 2006 y 087 de 2010), el Manual Único de Alumbrado Público-MUAP (Decreto Distrital 500 de 2003) y la Resolución 17 de Febrero 10 de 2004 de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos UAESP.
- d. Sistema de Gas Natural Domiciliario:** La normatividad que regule la materia.

Parágrafo 1. En el evento que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, se deberán observar las nuevas condiciones, las cuales se establecerán por parte de las Empresas de Servicios Públicos respectivas.

Parágrafo 2. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2010 de la Secretaría Distrital de Planeación, “Por la cual se adoptan normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá Distrito Capital”. o las normas que la modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 3. En caso de la instalación de infraestructura de telecomunicaciones se deberán implementar las estrategias de mimetización y camuflaje definidas en el Decreto Distrital 676 de 2011 o las normas que lo modifique, adicione o sustituya.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 16°- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimi-

tación Área de Planificación” se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”.

ARTÍCULO 17°- CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. En el Plan Parcial se identifican las cesiones obligatorias para espacio público, que conforman los parques y alamedas, los cuales corresponden a 126.203,25 m2. Estos se encuentran identificados en el Plano No. 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” y se señalan a continuación:

ÍTEM	ÁREA (M2)
CP-1	56.514,90
CP-2	3.433,06
CP-3	7.692,33
CP-4	5.563,77
CP-5	3.076,85
CP-6	3.024,35
CP-7	3.089,46
CP-8	3.042,61
TOTAL CESIÓN PARQUES	85.437,33
AL-1	3.552,72
AL-2	4.523,14
AL-3	5.985,12
AL-4	6.943,73
AL-5	1.213,14
AL-6	7.526,48
AL-7	4.052,77
AL-8	1.865,18
AL-9	4.160,68
AL-10	6.808,84
AL-11	1.714,73
TOTAL ALAMEDAS	48.346,53
EPA-1	805,56
EPA-2	516,90
TOTAL CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL NO CUANTIFICABLE COMO OBLIGACIÓN URBANÍSTICA	1.322,46

Parágrafo.- El propietario del predio 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.

ARTÍCULO 18°- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PARQUE DE ESCALA ZONAL. El Parque de Escala Zonal, identificado como “CP-1”, requiere para su ejecución contar con las condiciones de manejo e intervención prevista en el Decreto

Distrital 190 de 2004, a través de un Plan Director o el instrumento que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 19°- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

- El diseño y construcción de espacio público, tanto para alamedas como para las diferentes escalas de los parques, incluirá programas de apropiación

ción y diseño participativo, en particular respecto a la cesión del Parque de Escala Zonal CP1. El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte -IDRD- buscará la participación de la comunidad en la definición de la vocación, que en todo caso deberá observar el cumplimiento de las normas generales de diseño y construcción que rigen la materia.

- b. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que forman parte integral del presente Decreto.
- c. No se permiten cerramientos en los espacios públicos y áreas afectas a uso público, garantizando el tránsito libre para la comunidad en general.
- d. No se permite ningún tipo de construcción permanente en la superficie de los espacios públicos.
- e. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, con el fin de dar prioridad al peatón.
- f. El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y aislamientos 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 en Bogotá, D.C.

Adicionalmente, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes.

- g. El Plan Parcial debe incorporar en el diseño, lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, así como lo dispuesto en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito y movilidad de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.
- h. Como parte de las obligaciones del propietario o urbanizador responsable, se deberá hacer entrega jurídica y material a título gratuito de las áreas de cesión al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, conforme al Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

Parágrafo.— Las vías, andenes, zonas verdes, alamedas y redes de servicios públicos incluidas en el espacio público que determina el presente Decreto se sujetarán a lo establecido en la normativa aplicable para el efecto.

ARTÍCULO 20°- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público son áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público y que limitan parcialmente contra éste, las cuales pueden integrarse física y funcionalmente entre sí, con otros elementos de espacio público y/o con los espacios privados, articulando el planteamiento urbanístico propuesto por el Plan Parcial con la estructura urbana de la ciudad, y en las cuales no se permite ningún tipo de edificación sobre su superficie ni cerramiento. El Plan Parcial “*Bavaria Fábrica*” establece un mínimo de áreas privadas afectas al uso público que se señalan a continuación:

Uso	Nº Manzana	Área Útil (AU)	% APAUP/AU	m2 de APAUP
Comercial	MZ 1	24.438,19	40%	9.775,28
	MZ 2	21.318,41		8.527,36
	MZ 3	7.737,81		3.095,12
Múltiple	MZ 4	12.102,72		4.841,09
	MZ 5	12.902,35		5.160,94
	MZ 6	14.276,40		5.710,56
	MZ 7	7.812,67		3.125,07
	MZ 8	9.976,87		3.990,75
	MZ 9	9.367,16		3.746,86
	MZ 10	11.738,94		4.695,58
Residencial T4	MZ 11	13.167,30		5.266,92
	MZ 12	14.295,64		5.718,26
	MZ 13	13.097,76		5.239,10
	MZ 14	20.431,07		8.172,43
	MZ 15	20.467,04		8.186,82
	MZ 16	19.326,40		7.730,56
	MZ 17	12.048,29		4.819,32
	MZ 18	13.268,86		5.307,54
	MZ 20	7.256,33		2.902,53
	MZ 21	7.703,93		3.081,57
	MZ 22	8.116,45		3.246,58
Residencial – VIS	MZ-25	10.198,28		4.079,31
	MZ-27	7.253,14		2.901,26
	MZ-28	7.647,75		3.059,10
	MZ-29	7.967,14		3.186,86
	MZ-30	8.033,43		3.213,37
Residencial VIP	MZ-19	9.831,97		3.932,79
	MZ-23	8.230,14		3.292,06
	MZ-24	15.388,88		6.155,55
	MZ-26	9.889,07		3.955,63
TOTAL		365.290,39		146.116,17

Parágrafo.— Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas e individualizadas en las respectivas licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

ARTÍCULO 21°- NORMAS PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PÚBLICO. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

- a. Deberán tener como mínimo un 50% de su área total en zonas verdes y/o con cobertura vegetal o arborización y deberán conectarse espacialmente mediante al menos dos accesos al sistema de alamedas y espacios públicos y peatonales, así como a las cesiones públicas del Plan Parcial
- b. Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño de material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad, atendiendo las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes.
- c. Se debe garantizar el acceso, tránsito y permanencia de los peatones en estas áreas y la conexión directa con el espacio público del entorno, podrán construirse con pendientes diferentes al andén, siempre que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente.
- d. Será responsabilidad del propietario o la copropiedad su construcción, mantenimiento y adecuación.
- e. No se permite cerramiento permanente de ningún tipo.
- f. Bajo las áreas afectas al uso público es posible la construcción de sótanos únicamente para el uso de parqueaderos.
- g. No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de las áreas afectas al uso público salvo elementos de mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo y activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 22°- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público están señaladas en el cuadro de áreas y en el Plano No. 1/2 “*Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación*”, cuya realización se prevé de acuerdo a las etapas de ejecución detalladas en el Plano 2/2. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 3 globos que suman un área total de 48.217,23 m2 tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Etiqueta	Área (m2)
EQ 1	9.515,66
EQ 2	12.156,25
EQ 3	26.545,32
TOTAL	48.217,23

- El urbanizador responsable deberá entregar materialmente el suelo destinado a equipamiento comunal público urbanizado (servicios públicos, accesos, andenes y demás condiciones técnicas contenidas en las licencias de urbanización) al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP o la entidad competente y realizar la correspondiente titulación a favor del Distrito Capital conforme a lo previsto por el Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.
- Los sectores de educación, salud, integración social, cultura, seguridad, administración pública y abastecimiento, están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal y zonal en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en la UPZ No. 113 Bavaria, en dónde se encuentra localizado el Plan Parcial.

Parágrafo. – Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público, deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual deben tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, de movilidad, sociales, sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia, y respetando los espacios públicos circundantes identificados en las licencias de urbanización con base en el presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 23°- TITULACIÓN Y ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. El propietario o urbanizador responsable deberá adelantar la titulación y entrega material de las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP o a la entidad competente, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo adicione, sustituya o complemente.

La Comisión Intersectorial para la Gestión de Suelo en el Distrito Capital determinará la priorización de la destinación de suelo por parte de las entidades distritales buscando atender el déficit del Plan Parcial y su área de influencia haciendo eficaz el accionar público. No obstante lo anterior, y de acuerdo a los déficit de la localidad y la priorización de proyectos prevista en el Plan de Desarrollo Distrital se identificó que el primer llamado a desarrollar proyecto de escala zonal y vecinal es el Sector Educación, por lo cual se deberá garantizar la priorización del suelo producto de la cesión obligatoria y gratuita para equipamiento público de dicho sector.

El propietario del predio 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.

ARTÍCULO 24°- SUJECCIÓN A PLANES MAESTROS. Los usos dotacionales en el ámbito del Plan Parcial se deberán sujetar a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital, salvo lo dispuesto respecto de las normas de edificabilidad previstas en el presente Decreto.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 25°- NORMAS DE USO. Los usos permitidos para el Plan Parcial “Bavaria Fábrica”, de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, y las manzanas descritas en el Plano 2/2 “Tratamientos urbanísticos, Cargas Urbanísticas, Etapas de Desarrollo y Zonificación” son los siguientes:

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA	Manzana
VIV	MULTIFAMILIAR	N/A	Todas las Manzanas
DOTACIONALES	EDUCATIVO	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
		Vecinal	
	CULTURAL	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
		Vecinal	
	SALUD	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
	BIENESTAR SOCIAL	Vecinal	Todas las Manzanas
	CULTO	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
		Vecinal	
	DEFENSA Y JUSTICIA	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7

CATEGORÍA DEL USO			ESCALA	Manzana
SERVICIOS	EMPRESARIALES	A) Financieros.	Metropolitana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
			Urbana	
			Zonal	
		B) A empresas e inmobiliarios	Urbana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
		C) De Logística	Metropolitana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
			Urbana	
	PERSONALES	A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Urbana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
		B) SERVICIOS TURÍSTICOS	Metropolitana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
			Urbana	
		C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Zonal	Todas las Manzanas
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	Vecinal	Todas las Manzanas
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Metropolitana	1 - 2 -3

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA	Manzana	
COMERCIO	COMERCIO METROPOLITANO ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS	Metropolitana	1 - 2 -3	
	COMERCIO URBANO ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	Urbana	1 - 2 -3	
	COMERCIO ZONAL ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTA	Zonal	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	
	COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal A	Todas las Manzanas
		LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2		
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal B	
TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2				
COMERCIO PESADO VENTA DE AUTOMÓVILES		Urbana	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 – 9	

Parágrafo 1.- Los usos descritos en el cuadro anterior deberán atender las condiciones que se enuncian así:

- COMERCIO:** De escala urbana y metropolitana se permiten conforme a las condiciones de mitigación definidas en el Anexo No. 4 “Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana” que hace parte integral del presente Decreto.
- VIVIENDA:** De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m2.
- COMERCIO:** La escala se determinará de acuerdo al área de ventas por establecimiento.

Parágrafo 2- Dado que el presente Plan Parcial incorpora disposiciones y acciones de mitigación para los

usos comerciales de escala metropolitana y urbana, el urbanizador y/o constructor deberá cumplir con las acciones de mitigación que se encuentran definidas en Anexo No. 4 “Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana” que hace parte integral del presente Decreto, y por tal motivo no requerirá adelantar el Plan de Implantación para dichos usos.

CAPITULO III NORMAS DE EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 26°- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” corresponde a un Área Total Construida de 1.198.863,13 m2 subdividida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, descritas en el Plano 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” así:

MANZANA	ÁREA ÚTIL	USO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
MZ 1	24.438,19	Comercio Metropolitano	43.567,47	0,60 Sobre Área Útil
MZ 2	21.318,41	Comercio Metropolitano	39.174,80	
MZ 3	7.737,81	Comercio Metropolitano	14.155,05	
MZ 4	12.102,72	Vivienda T4	14.918,59	
		Servicios	37.516,22	
		Comercio Zonal	7.817,87	
MZ 5	12.902,35	Vivienda T4	15.897,13	
		Servicios	39.976,99	
		Comercio Zonal	8.330,66	
MZ 6	14.276,40	Vivienda T4	17.607,34	
		Servicios	44.277,70	
		Comercio Zonal	9.226,87	
MZ 7	7.812,67	Vivienda T4	9.627,20	
		Servicios	24.209,81	
		Comercio Zonal	5.045,00	
MZ 8	9.976,87	Vivienda T4	12.344,40	
		Servicios	31.042,84	
		Comercio Zonal	6.468,91	
MZ 9	9.367,16	Vivienda T4	11.525,35	
		Servicios	28.983,14	
		Comercio Zonal	6.039,69	
MZ 10	11.738,94	Vivienda T4	43.889,98	
		Comercio vecinal	365,33	
MZ 11	13.167,30	Vivienda T4	49.188,16	
		Comercio vecinal	409,43	
MZ 12	14.295,64	Vivienda T4	53.550,79	
		Comercio vecinal	445,74	
MZ 13	13.097,76	Vivienda T4	48.794,10	
		Comercio vecinal	406,15	
MZ 14	20.431,07	Vivienda T4	76.490,78	
		Comercio vecinal	636,69	
MZ 15	20.467,04	Vivienda T4	76.461,08	
		Comercio vecinal	636,44	
MZ 16	19.326,40	Vivienda T4	72.143,87	
		Comercio vecinal	600,51	
MZ 17	12.048,29	Vivienda T4	45.109,58	
		Comercio vecinal	375,48	
MZ 18	13.268,86	Vivienda T4	49.679,04	
		Comercio vecinal	413,52	
MZ 20	7.256,33	Vivienda T4	29.151,99	
		Comercio vecinal	243,07	
MZ 21	7.703,93	Vivienda T4	30.991,59	
		Comercio vecinal	257,97	
MZ 22	8.116,45	Vivienda T4	30.397,64	
		Comercio vecinal	253,02	
MZ-25	10.198,28	VIS	17.602,14	
		Comercio vecinal	1.142,18	
MZ-27	7.253,14	VIS	17.910,98	
		Comercio vecinal	1.162,22	
MZ-28	7.647,75	VIS	18.503,72	
		Comercio vecinal	1.200,68	
MZ-29	7.967,14	VIS	13.808,95	
		Comercio vecinal	896,05	
MZ-30	8.033,43	VIS	13.972,68	
		Comercio vecinal	906,67	
MZ-19	9.831,97	VIP	15.611,28	
		Comercio vecinal	1.013,00	
MZ-23	8.230,14	VIP	13.057,85	
		Comercio vecinal	847,31	
MZ-24	15.388,88	VIP	24.335,32	
		Comercio vecinal	1.579,09	
MZ-26	9.889,07	VIP	15.652,37	
		Comercio vecinal	1.015,66	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA - PPRU - Bavaria Fabrica			1.198.863,13	

Parágrafo 1. La edificabilidad máxima autorizada para el Plan Parcial es la resultante de la sumatoria de las áreas identificadas en el cuadro anterior. La edificabilidad asignada a cada uso y manzana solo podrá aumentar en función de los factores de conversión de usos establecidos en el presente Decreto.

Parágrafo 2. Para efectos de la aplicación del índice de construcción “Área Total Construida”, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y/o altura.

ARTÍCULO 27°- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima de área para equipamiento comunal privado para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales, salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 m2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, es la siguiente:

1. Proyectos de vivienda, VIS y VIP:
- Hasta 150 viviendas: 6 mts2 por cada unidad de vivienda.

- Más de 150 viviendas: 8.5 mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts2 por cada 80 mts2 de área neta de construcción en el uso.
3. Para usos diferentes a vivienda: 10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso.

La destinación de estas áreas de equipamientos comunal privado será la siguiente:

Destinación	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40%
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto

CAPÍTULO IV

NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 28°- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial son las siguientes:

COMPONENTES	NORMA
Altura en pisos	Resultante
Tipologías edificatorias	Aislada y/o Continua en plataforma y Aislada entre edificaciones
Aislamiento Entre Edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis (6.00) metros.
Plataformas	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones.
Voladizos	Se permiten: - Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 22 mts y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50 mts * NOTA 1
Aislamiento contra espacio publico	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento de construcción mínimo de 3 mts. *NOTA 2
Antejardines	No se exige
Cerramiento	No se permite

COMPONENTES	NORMA
Sótanos	- Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. - La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 metros por encima del nivel del andén. - Los Sótanos se pueden comunicar con vías de servicio, de manera subterránea bajo el espacio público vial.
Semisótano	No se permiten
Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. En las áreas privadas afectas al uso público se podrán construir rampas y escaleras de acceso a las edificaciones a partir del paramento de construcción del predio.

***NOTA 1:** El voladizo para la vía de servicios (V7.1 – V7.2 – V7.3 – V7.4 – V7.5 – V7.6), paralela a las Avenidas Boyacá es de 1,50 mts.

***NOTA 2:** Esta condición solo aplica a edificaciones con frente a vías que dan al parque central (CP1) con perfil V-4 y sobre la vía de servicios (V7.1 – V7.2 – V7.3 – V7.4 – V7.5 – V7.6) paralela a la Avenidas Boyacá.

Parágrafo.— En sótano se admiten los usos permitidos establecidos por el Plan Parcial, a excepción del de vivienda, el área construida que se destine para este fin contará para el índice de construcción (Área Total Construida).

CAPÍTULO V NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 29°- CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS. Las condiciones para los estacionamientos son las siguientes:

- Se debe destinar un (1) estacionamiento para usuarios con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos (privados y de visitantes), con dimensiones mínimas de 4,50 m x 3,80 m para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos para usuarios con movilidad reducida, deberán ser presentados en cada uno de los proyectos a desarrollar.
- Se debe proveer un (1) cupo para estacionamiento de bicicletas, por cada dos (2) estacionamientos exigidos (privados y visitantes) para todos los usos los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, en este caso, se puede considerar la instalación de estructuras especiales, para el parqueo de las bicicletas. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos de bicicletas, deberán ser presentados en cada uno de los proyectos a desarrollar.

- En el primer piso o en el nivel de acceso de las edificaciones frente al espacio público de carácter vehicular y peatonal se exige un retroceso de 5,00 metros tomados desde el lindero del predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

Parágrafo 1. El área requerida por el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos o edificaciones en altura en el primer piso o nivel de acceso, en la medida en que se asegure que las edificaciones localicen usos que generen actividad en primeros pisos sobre espacio público.

Parágrafo 2. El área destinada a los estacionamientos definidos por el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, no será contabilizada dentro del índice de construcción (Área Total Construida).

ARTÍCULO 30°- DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. El número máximo de cupos de estacionamientos en el Plan Parcial es de 19.515 incluye privados y visitantes, avalados en el concepto favorable del Estudio de Tránsito SDM-DSVCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016 (Anexo 3 del presente Decreto) proferido por la Secretaría Distrital de Movilidad, y el cual se describe en la siguiente tabla:

USO	AVALADOS POR SDM
Comercio	5.163
Servicios	3.004
Vivienda T4	10.724
VIP	285
VIS	339
TOTAL	19.515

Parágrafo.— Como consecuencia de los procesos de licenciamiento se permite máximo una tolerancia del

5% + o - respecto al número de parqueaderos avalados por la Secretaría Distrital de Movilidad.

ARTÍCULO 31°- ACCESOS VEHICULARES Y PEATONALES. Se debe cumplir con lo establecido en los artículos 182 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales sobre áreas privadas afectas al uso público y sobre Controles Ambientales, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 542 de 2015.

CAPÍTULO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 32°- CUMPLIMIENTO DE VIS-VIP EN EL PLAN PARCIAL. En desarrollo de la obligación de provisión de vivienda de interés prioritario -VIP- establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el presente Plan Parcial destina 43.340,06 m2 de suelo útil para VIP, que corresponde al 21,93% del área útil residencial del suelo en Tratamiento de Desarrollo.

Así mismo, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Plan Parcial debe destinar 41.099,74 m2 de suelo útil para el desarrollo de vivienda de interés social -VIS- que equivalen a un 24,51% del área útil del suelo en Tratamiento de Renovación Urbana.

La mencionada obligación se cumple en el mismo proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en las siguientes manzanas a las cuales se les asignó uso residencial para el desarrollo de las unidades VIP y VIS:

Obligación suelo destinado para el desarrollo de VIP en el Tratamiento de Desarrollo	
Manzana	Área Útil M2
MZ-19	9.831,97
MZ-23	8.230,14
MZ-24	15.388,88
MZ-26	9.889,07
TOTAL	43.340,06

Suelo Útil VIS en el Tratamiento de Renovación Urbana	
Manzana	Área Útil M2
MZ-25	10,198.28
MZ-27	7,253.14
MZ-28	7,647.75
MZ-29	7,967.14
MZ-30	8,033.43
TOTAL	41,099.74

CAPÍTULO VII NORMAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 33°- NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL. Con base en el concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente SDA-2016EE103799 del 23 de junio de 2016, el urbanizador y/o constructor responsable del proyecto del presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a las acciones previstas en relación con los asuntos ambientales y las establecidas a continuación de acuerdo a la etapa del proyecto en que se encuentre y deberán ser incorporadas en las decisiones del Curador Urbano en el marco de las licencias urbanísticas:

Obligación o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del Proyecto	Meta	Responsables
Cesiones	Reducción de la afectación al ambiente	Constructivo	Ejecución de 126.203,25 m2 de cesiones para el desarrollo de parques y alamedas	Promotor y/o constructor e IDU
Vías	Contaminación del recurso aire Reducción de la afectación al ambiente por la prestación de un servicio	Constructivo	Construcción de separadores viales que deberán tener superficies blandas debidamente arborizadas con diseños aprobados por el Jardín Botánico y la Secretaría Distrital de Ambiente. Desarrollo de 11.306,69 m2 de controles ambientales.	Promotor y/o constructor del proyecto., IDU y Secretaría de Movilidad
Arbolado Urbano	Afectación a la flora Afectación a la fauna Pérdida de la biodiversidad Agotamiento de los recursos naturales	Constructivo	Reemplazo de las especies aloctonas (pinos, eucaliptos y otros) por especies autóctonas que permitan recuperar la conexión de la Estructura Ecológica Principal.	Promotor y/o constructor del Proyecto, Secretaría Distrital de Ambiente Jardín Botánico José Celestino Mutis

Obligación o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del Proyecto	Meta	Responsables
Espacio Público de uso privado	Reducción de la afectación al ambiente	Constructivo	Sobre las áreas privadas afectas al uso público proyectadas deberá permanecer por lo menos un 50% de áreas verdes con criterios de arborización Urbana establecido en el manual de Silvicultura de Bogotá. El riego de estas áreas se realizará mediante sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias, las zonas duras exteriores deberán estar hechas en materiales permeables. Los parqueaderos descubiertos, que deben realizarse con superficies permeables	Promotor y/o constructor e IDU

CRITERIOS DE ECO-EFICIENCIA				
Obligación o requerimiento ambiental	Impacto a controlar	Etapas del Proyecto	Meta	Responsable
Estrategias componente hidrosférico	Reducción de la contaminación del recurso hídrico	Constructivo	Implementación de un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible SUDS	Promotor y/o constructor del Proyecto. Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
Estrategias componente atmosférico	Reducción a la afectación al ambiente	Operativo /constructivo	Diseño arquitectónico y constructivo armónico con la legislación ambiental	Promotor y/o constructor del Proyecto
Ahorro y uso eficiente del agua y energía	Reducción de la afectación al ambiente	Operativo	Cumplir con los porcentajes obligatorios para ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones, así como la implementación de medidas pasivas o activas en los diseños de edificios para su cumplimiento	Promotor y /o constructor del proyecto
		Constructivo	Implementación de tecnologías de tipo LED e implementación de un diseño bioclimático	Promotor y/o constructor del proyecto
Materiales y residuos	Contaminación del recurso suelo	Constructivo	Las vías vehiculares, peatonales, ciclovías, deberán prever el uso de materiales provenientes del aprovechamiento de llantas o neumáticos usados. Dar cumplimiento estricto a la Resolución 1115 de 2012 para el manejo de RCDs y el porcentaje de material reutilizado en obra	Promotor y /o constructor del proyecto
			Utilización de materiales filtrantes como concretos permeables, superficies con granulo de caucho y adoquines ecológicos, implementación de piezas prefabricadas porosas como elementos AR-10 y AR-15 -Gramoquines, AR-20, AR-30, AR-40, AR-50 y AR-60 - adoquines drenantes y AR-70 y AR-75.	Promotor y /o constructor del proyecto
	Contaminación del recurso suelo	Operativo	Implementación de canecas en espacio público para favorecer la adecuada segregación de residuos y un Plan de Manejo de Residuos Domésticos para hacer una disposición y manejo adecuado de residuos.	Promotor y /o constructor del proyecto, UAESP Operador de aseo de la zona
	Sobrepresión del relleno sanitario	Constructivo/operativo	Aprovechamiento de residuos orgánicos provenientes de talas, podas y mantenimiento de zonas verdes.	Promotor y/o constructor del proyecto, Jardín Botánico José Celestino Mutis

CRITERIOS DE ECO-EFICIENCIA				
Bio-esférico	Contaminación del recurso aire	Constructivo/operativo	Implementación de techos verdes y jardines verticales	Promotor y/o constructor del proyecto, Secretaría Distrital de Ambiente
	Conservación a la Flora	Constructivo	Articulación de las zonas verdes	Promotor y /o constructor del proyecto
Estrategias componente socioeconómico y cultural	Generación de conciencia ambiental Afectación a la salud humana	Operativo	Creación de espacios públicos seguros	Promotor y /o constructor del proyecto

a) **ACUÍFEROS.** En los predios de la Cervecería Bavaria de Techo se localizan 5 pozos profundos con profundidades desde 114 a 400 metros, los cuales son de importantes para el sistema de modelamiento hidrogeológico del Distrito Capital y están involucrados en la red de monitoreo de aguas subterráneas.

b) **CESIONES TIPO PARQUE:** Las cesiones de parques y alamedas deberán mantener como mínimo el 70% del área con superficies verdes y no menos de un 10% en materiales permeables.

c) **SUSTITUCIÓN PROGRESIVA DEL ARBOLADO URBANO:** El urbanizador y/o constructor responsable del desarrollo del proyecto, deberá elaborar un inventario del arbolado urbano existente en el ámbito de intervención, en el cual se deberá identificar; aquellos árboles que por sus valores ambientales o paisajísticos deben ser conservados y en caso de que existan, las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con el desarrollo del proyecto, así como aquellas que no estén recomendadas en el Manual de Silvicultura Urbana de Bogotá, Resolución 4090 de 2007, especies que deberán ser restituidas progresivamente por especies nativas.

El documento para la sustitución progresiva del arbolado urbano deberá ser aprobado por el Jardín Botánico y la Secretaría Distrital de Ambiente previo a la expedición de licencias de urbanismo del proyecto. La sustitución del arbolado urbano se realizará de manera progresiva, conforme a las 6 etapas de desarrollo del Plan Parcial previstas en el Plano 2/2 "Tratamientos urbanísticos, Etapas de ejecución y Cargas"

d) **PLAN DE APROVECHAMIENTO FORESTAL:** Para la plantación forestal se debe elaborar un Plan de Aprovechamiento Forestal que garantice el aprovechamiento forestal, armonice especies arbóreas con los usos urbanos y mitigue los

posibles riesgos ambientales, adicionalmente el diagnóstico del Plan de Manejo Ambiental (PMA), debe contemplar un estudio donde se identifiquen las aves y los nidos existentes en las zonas verdes consolidadas dentro del área de influencia directa del Plan Parcial, este PMA será presentado ante la Secretaría Distrital de Ambiente para su revisión y respectiva aprobación previo a la aprobación de las respectivas licencias de urbanización. La ejecución por etapas de la licencia de urbanización implica actualización del Plan de Aprovechamiento Forestal previo a las licencias de construcción.

e) **COMPONENTE ATMOSFÉRICO:** Se plantea para el determinante de ruido en cuanto al cumplimiento de la norma de inmisión de ruido (Res. Min. Salud No. 8321 de 1.983 – Res. SDA No. 6918 de 2010), que el urbanizador del proyecto una vez tenga una o varias propuestas iniciales de diseños arquitectónicos y constructivos, tales como volumetrías, alturas, tipo de materiales de construcción, sistema vial y de movilidad, entre otros aspectos, que estas propuestas sean sometidas a un análisis acústico especializado.

f) **MATERIALES CON ALTA REFLEXIÓN:** El urbanizador y/o constructor de los diferentes proyectos arquitectónicos, debe garantizar la implementación de cubiertas con materiales de alta reflexión, que no genere efectos de isla lumínica, para lo cual deberá considerar las determinantes físicas del sector, la inclinación de la cubierta a la cual se le proyecta aplicar materiales de alta reflexión de colores blancos o claros. Para las áreas a nivel de pavimentos, se debe limitar el paso directo de la radiación solar mediante la plantación de elementos arbustivos que generen sombra, o la implementación de elementos arquitectónicos como pérgolas con enredaderas o cualquier otro elemento vegetal generador de sombra entre otros, generando sombras con árboles por lo menos en el 20% de las superficies duras proyectadas.

- g) **Plan de Gestión Integral de Residuos o Desechos Peligrosos.** -PGIRESPEL-. Este Plan tiene como objetivo prevenir la generación y reducción en la fuente, minimizar la cantidad y peligrosidad de los residuos o desechos peligrosos.
- h) **Inscripción como generador y acopiador primario de aceites usados.** El urbanizador deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Resolución SDA 1188 de 2003 y en especial cumplir con los procedimientos, obligaciones y prohibiciones establecidos en el Manual de Normas y Procedimientos para la Gestión De los Aceites Usados.
- i) Cuando se conceda la licencia de urbanismo y/o construcción el promotor del proyecto y el Curador Urbano serán responsables de informar a la Secretaría Distrital de Ambiente sobre la expedición de la misma, con el fin de hacer efectivo el control y seguimiento al Plan Parcial.
- j) **Manejo de Impactos Ambientales:** Previo a la expedición de las licencias de urbanización producto de la ejecución del presente Plan Parcial, el urbanizador responsable deberá presentar ante la SDA un “Estudio Técnico de Detalle”, en el cual se deberá determinar si hay presencia de contaminantes con ocasión de la industria que funcionaba en el ámbito del proyecto.

En caso que el “Estudio Técnico de Detalle” concluya que hay presencia de contaminantes en el suelo del ámbito del Plan Parcial se deberá presentar el Plan de Remediación para aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente en el cual se determine:

- Identificación de los contaminantes de interés.
- Identificar los Límites Genéricos Basados en Riesgo- LGBR
- La magnitud de la contaminación (pluma)
- Necesidades de intervención del área y las medidas de mitigación necesarias para su correspondiente remediación.
- Estudio las alternativas de limpieza y medidas de mitigación correspondientes de acuerdo al uso a implantar.

Las obras y/o procedimientos aprobados en el Plan de Remediación por la SDA, se adelantarán dentro de las vigencias de las Licencias de Urbanismo por etapas, en las cuales se identifiquen áreas contaminadas. El Curador Urbano no podrá expedir licencia de construcción en las áreas útiles de las etapas sobre las cuales la SDA no haya recibido a satisfacción la

totalidad de las acciones de mitigación previstas en el Plan de Remediación y que se deben ejecutar en el marco de las licencias de urbanización.

Parágrafo 1.- La responsabilidad del cumplimiento de las acciones de mitigación y/o remediación ambiental que sean requeridas por la SDA para subsanar los pasivos ambientales existentes, en caso de que los hubiere, será asumida por la persona natural o jurídica designada por la autoridad competente de conformidad con la reglamentación de la materia.

Parágrafo 2.- El manejo sostenible de los Recursos Naturales se realizará con base en la normatividad vigente. Se recomienda para esto tener en cuenta las medidas de manejo presentes en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción (Resolución 1138 de 2013 de la SDA). Todos los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, quien realizará el control del cumplimiento de las normas ambientales durante la ejecución del proyecto.

Previo a la expedición de licencias de urbanización del proyecto, se deberá contar con la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente de los siguientes planes y permisos: Plan de Manejo Ambiental, Plan de Restauración, Plan de Remediación, Plan de Aprovechamiento Forestal, Plan de Desmantelamiento de las instalaciones de la actividad industrial, Registro de Vertimientos, así como del Documento Sustitución Progresivo de Arbolado. En todo caso la aprobación de tales planes y permisos serán entendidos como obligaciones propias del instrumento del Plan Parcial y no como requisitos adicionales para la solicitud y obtención de licencias urbanísticas.

TÍTULO V SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

CAPÍTULO I REGLAS BÁSICAS DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 34°- CRITERIOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Para los predios incluidos en el presente Plan Parcial se establece el reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, dotación de equipamientos y generación y recuperación de espacio público, en cumplimiento del Principio de Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios. Podrán participar de las cargas y beneficios del plan:

1. Los propietarios aportantes de suelo objeto de reparto.
2. Inversionistas que aporten dinero o estudios para el desarrollo de los aprovechamientos urbanísticos y sus obligaciones urbanísticas.

Parágrafo. — El procedimiento del reparto de cargas y beneficios se detalla en el Anexo No. 2 “Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios”, el cual hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 35°- CONDICIONES DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El reparto de cargas y beneficios se estructura sobre los siguientes criterios:

1. El ámbito del Plan Parcial incluye un área correspondiente al Tratamiento de Desarrollo, que representa el 57,80% del total, y un área en Tratamiento de Renovación Urbana que representa el 42,10%.
2. Para efecto del reparto de cargas y beneficios se definió como suelo objeto de reparto, las áreas de propiedad privada identificadas en los folios de matrícula inmobiliaria y un área de manejo diferenciado (AMD) que corresponde a áreas de

propiedad pública. Esta área denominada AMD, pese a no ser suelo objeto de reparto, si se tiene en cuenta al momento de asumir el costo de la ejecución de infraestructura vial.

3. Las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial corresponden a espacio público (zonas verdes), vías y equipamientos que se contabilizan de forma general dentro de un único proyecto urbanístico. No obstante las mismas están discriminadas por cada Tratamiento Urbanístico, conforme a lo señalado en el artículo 6 del presente Decreto.

CAPÍTULO III CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 36°- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del presente Plan Parcial son las obligaciones que deben asumir los propietarios y/o urbanizadores de construir las obras definidas a continuación, para adquirir el derecho a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto. Tales cargas se deberán verificar en las respectivas licencias de urbanización y en los acuerdos con el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU en lo correspondiente a malla vial arterial, así:

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN CESIÓN DE SUELO		
CARGAS GENERALES	Unidades	Cantidad
Malla Vial Arterial	m ²	36.826,73
Cesión de Parques	m ²	43.985,42
CARGAS LOCALES		
Malla Vial Intermedia	m ²	140.572,46
Cesión Parques	m ²	41.451,91
Cesión Alamedas	m ²	48.346,53
Cesión Equipamientos	m ²	48.217,23

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	
CARGAS	OBRAS A DESARROLLAR (SOR +AMD +FAPP) NOTA 1
CARGAS GENERALES	Mts
Malla Vial Arterial	60.180,99
Control Ambiental	15.862,68
Cesión de Parques	43,985,42
Cargas Generales Fuera del Ámbito	22.280,75

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN	
CARGAS	OBRAS A DESARROLLAR (SOR +AMD +FAPP) NOTA 1
- Media calzada de la Av. Alsacia desde la Transversal 71b hasta la Av. Constitución, incluye pontón sobre Río Fucha	7.835,14
- Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá	11,873.08
- Puente Peatonal carrera 71C sobre la Av. Alsacia	646.01
- Puente Peatonal calle 11B bis sobre la Av. Boyacá	719.77
- Puente Peatonal calle 8 sobre la Av. Boyacá	730.00
- Puente Peatonal calle 7ª bis sobre la Av. Boyacá (Predio IDU)	476.75
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Generales (ml)	4,624.00
TOTAL CARGAS GENERALES CONSTRUIDAS m²	142.309,84
TOTAL CARGAS GENERALES CONSTRUIDAS ml	4.624,00
CARGAS LOCALES	
Malla Vial Intermedia	142.613,79
- Vías V-4	86.566,21
- Vías V-5	30,332.46
- Vías V-7	18,264.70
- Vías V-8	3,356.54
- Vías Peatonales V9	4,093.88
Cesión Parques	41.451,91
Cesión Alamedas	48,346.53
Cesión Equipamientos	48,217.23
Cesión de Espacio Público Adicional	1,322.46
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Locales (ml)	26,433.34
Carga Local Fuera del Ámbito de PP (ml)	2,887.70
- Bicicarril sobre calle 9D entre Transversal 71b y Carrera 69	366.00
- Bicicarril sobre la carrera 69 entre calle 9D y Avenida Las Américas	604.00
- Bicicarril sobre 71b entre Calle 7a y Avenida Las Américas	219.00
- Bici-carril/ciclo-ruta desde la vía V7-1 hasta la estación de Transmilenio Villa Alsacia	411.00
- Mejoramiento Transversal. 71b desde la carrera 71b hasta la Avenida Alsacia	922.00
- Mejoramiento de andenes Carrera 71F desde la calle 7A hasta la Av. Américas	365.70
TOTAL CARGAS LOCALES CONSTRUIDAS m²	281.951,92
TOTAL CARGAS LOCALES CONSTRUIDAS ml	29.321,04
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA EN CARGAS m²	424.261,76
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA EN CARGAS ml	33.945,04

NOTA 1: **SOR:** Suelo Objeto de Reparto de Cargas y Beneficios.

AMD: Área de Manejo Diferenciado

FAPP: Fuera del Ámbito del Plan Parcial.

Parágrafo 1. – Los detalles de las cargas del Plan Parcial que se resumen en el cuadro anterior se encuentran en el Anexo No. 2 “Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios”.

Parágrafo 2. – Las cargas locales asumidas fuera del ámbito del Plan Parcial deberán ejecutarse en el

marco de la gestión a realizar de manera conjunta con el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del presente Decreto.

ARTÍCULO 37°- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.

Los beneficios por producto inmobiliario del presente Plan Parcial equivalen a las siguientes áreas vendibles:

USO	Área Total Construida m²
VIP	68.656,82
VIS	81.798,47
Vivienda Tipo 4	687.768,61
Servicios	206.006,70
Comercio Metropolitano	96.897,32
Comercio Zonal	42.929,00
Comercio Vecinal	14.806,21
TOTAL	1.198.863,13

Parágrafo. — La distribución de usos del modelo utiliza- para el reparto de cargas y beneficios en el presente

Decreto es indicativa, por tanto, los promotores inmobiliarios podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos aplicando los factores de conversión de usos de este Decreto.

ARTÍCULO 38°- FACTORES DE CONVERSIÓN DE

USOS. Para el desarrollo del presente Plan Parcial se podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. La metodología utilizada y el uso de los mismos deberá acogerse a las condiciones expuestas en el Anexo No. 2 “Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios” del presente Decreto con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de cada uso y del Plan Parcial en general.

Uso Final	Vivienda Tipo 4	Servicios	Comercio Zonal	Comercio Vecinal	Dotacional
Uso Inicial					
Vivienda Tipo 4		0,83	0,29	0,48	1,23
Servicios	1,21		0,35	0,57	1,48
Comercio Metropolitano	4,85	4,02	1,42	2,31	5,95
Comercio Zonal	3,41	2,83		1,62	4,19
Comercio Vecinal	2,10	1,74	0,62		2,58

TÍTULO VI

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

REGLAS GENERALES DE GESTIÓN

ARTÍCULO 39°- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del presente Plan y el cumplimiento de las acciones establecidas en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad SDM-DSVCT-162454-16 del 23 de diciembre de 2016 (Anexo 3 del presente Decreto), se plantea la ejecución del Plan Parcial en las etapas que aparecen identificadas en el Plano No. 2/2 “Tratamientos urbanísticos, Cargas Urbanísticas, Etapas de Desarrollo y Zonificación”

Parágrafo 1. La entrada en operación de las manzanas corresponderá al momento en el que las viviendas estén adecuadas para ser habitadas y se habilite la entrada de peatones y vehículos. Lo anterior conforme a lo señalado por el Estudio de Tránsito aprobado por la SDM.

Parágrafo 2. En caso de incumplimiento de los compromisos señalados en el Estudio de Tránsito aprobado, la Secretaría Distrital de Movilidad iniciará las acciones respectivas con el fin de asegurar que previo a la entrada en operación de cada manzana se ejecute la totalidad de las obras de acuerdo con el cronograma establecido.

ARTÍCULO 40°- UNIDAD DE GESTIÓN Y/O ACTUA-

CION. El área de intervención del Plan Parcial, descontando el Área de Manejo Diferenciado, se desarrollará como una sola unidad de gestión y/o actuación en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y conforme a las etapas descritas en el Plano 2/2 “Tratamientos urbanísticos, Cargas Urbanísticas, Etapas de Desarrollo y Zonificación”.

Parágrafo 1. — La ejecución del planteamiento urbanístico del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” demanda la reconfiguración de los límites prediales existentes y la generación del espacio público al interior del área de planificación, y atendiendo el hecho de que todos los predios incluidos en la delimitación de la Unidad de Gestión son colindantes entre sí, se hace necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2. — Al interior de la Unidad de Gestión y/o Actuación hay un área de terreno que corresponde al remanente del folio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C- 22394 de propiedad de Bavaria S.A. El cual deberá individualizarse para efecto de ser destinado a completar el perfil de la Avenida Alsacia con anterioridad a la transferencia del derecho de dominio a la entidad competente.

ARTÍCULO 41°- GESTIÓN ASOCIADA. En consideración a que los inmuebles incluidos dentro del área de intervención del Plan Parcial “Bavaria Fábrica” son de un único propietario, salvo los identificados dentro del Área de Manejo Diferenciado, los cuales no hacen parte del reparto de cargas y beneficios. En caso de ser necesario se definirán las reglas de gestión asociada mediante la estructuración de un modelo que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el artículo 38 de la Ley 388 de 1997. Así mismo si resultara necesaria la vinculación de terceros al modelo que se determine, tales como inversionistas que deseen participar en la ejecución del presente Plan Parcial, dicha vinculación se hará a través del vehículo previamente estructurado por el propietario inicial y se acogerá a las reglas establecidas en el respectivo esquema, garantizando la ejecución del proyecto urbanístico aprobado.

ARTÍCULO 42°- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN RELACION CON LAS CARGAS GENERALES. En desarrollo de las determinaciones establecidas por el artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006, en el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” el reparto de cargas y beneficios define un total de 80.559,60 m2 de área de suelo requerida para cargas generales en el Tratamiento de Desarrollo.

El cumplimiento de la carga general en el ámbito geográfico del Plan Parcial corresponde a los elementos de la estructura ecológica principal (Parque Zonal) equivalente a un área de 59.657,63m2. Así, el área faltante por cumplir de 20.901,97 m2 será objeto de pago compensatorio de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. El cumplimiento de dicho pago compensatorio, se efectuará mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial, previa suscripción de un acuerdo con la administración distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Respecto al Tratamiento de Renovación Urbana, el área de suelo a ceder corresponde a un total de 74.788,49 m2, de los cuales el cumplimiento de la obligación urbanística corresponde a un total de 4.919,11 m2, y en consecuencia la diferencia en el área de suelo a ceder corresponde a un total de 69.869,38 m2.

ARTÍCULO 43°- 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 relacionadas con carga general, especialmente la malla vial arterial, que asume el desarrollador.

Parágrafo 1 - En el evento en que el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) contemple dentro de sus proyectos de inversión y priorizados en el Plan Distrital de Desarrollo, alguna o todas las cargas y obras de mitigación relacionadas con la malla vial arterial señaladas y descritas por el presente decreto en su artículo 36, el desarrollador deberá pagar la obligación en dinero para lo cual deberá constituirse una fiducia con destinación exclusiva a la ejecución de las obras de la malla vial arterial por parte del IDU, o bien el desarrollador deberá pagar la obligación en dinero mediante pago compensatorio al Fondo de vías y estacionamientos reglamentado por el Decreto 323 de 2004 y modificado por el Decreto 603 de 2016.

Si el área de terreno donde se ejecutará la obra priorizada por el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU es de propiedad del desarrollador del proyecto, éste podrá hacer entrega de la zona de terreno con cargo al futuro urbanismo sin la necesidad de que medie convenio alguno.

Parágrafo 2- En caso que el desarrollador del proyecto demuestre ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces, la imposibilidad técnica y jurídica para adquirir el suelo requerido para la ejecución de obras de la malla vial arterial, el IDU deberá adelantar los procesos de enajenación voluntaria o expropiación contemplados en la Ley 388 de 1997.

Los recursos requeridos para la adquisición de los predios que se encuentren en la situación anterior, deberán provenir del desarrollador del proyecto para lo cual podrá constituirse una fiducia o realizar el pago conforme a lo señalado por el Decreto Distrital 603 de 2016. Para el efecto, el presente Decreto declara las condiciones de urgencia en los términos del numeral 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 15 de 1999 para la adquisición o expropiación administrativa de los inmuebles requeridos para las vías de la malla vial arterial señaladas en el Plano 2/2 “Tratamientos urbanísticos, Cargas Urbanísticas, Etapas de Desarrollo y Zonificación”.

ARTÍCULO 44°- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO. Al interior del área de planificación se establece un (1) Área de Manejo Diferenciado que corresponde a los predios que actualmente figuran como de propie-

dad del Distrito Capital, porque en su momento fueron cedidas para vías de la malla vial arterial y las que fueron adquiridas para el desarrollo de obras públicas que aún no han sido desarrolladas y que serán destinadas para componentes del sistema de movilidad en

los términos establecidos en el presente Decreto. Esta Área de Manejo Diferenciado no ingresó al cálculo de cesiones y no es contabilizado para el suelo objeto de reparto y se describe de la siguiente manera:

PREDIOS DEL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO –AMD				
Chip	Matrícula	Dirección	Propietario	Área
AAA0212CHBR	050C01523857	AK 72 11 70	BOGOTA D.C.	4.673,80
AAA0212CHCX	050C01525006	AK 72 11F 90	BOGOTA D.C.	11.278,15
AAA0212CHAF	050C01523860	AK 72 11 50	BOGOTA D.C.	1.986,20
AAA0241JSAF	050C01890632	AK 72 7A 50	IDU	1.257,68
AAA0212CHDM	050C01523859		BOGOTA D.C.	6.505,60
AAA0212CHEA	050C01523858		BOGOTA D.C.	11.075,75
AAA0080SAOE	050C01523856		BOGOTA D.C	1.474,36*

*El área del predio identificado con FMI No. 050C-01523856 cuenta con un área de 4.762m², sin embargo únicamente 1.474,36m² se localizan al interior del ámbito del Plan Parcial.

CAPITULO II 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:

1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración 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 Decreto Distrital 190 de 2004, y el Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
2. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público y áreas redefinidas, producto del proceso de urbanización.
3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

4. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) contenidas en el Instructivo “Intervención de Urbanizadores”, en concordancia con las normas del Decreto Distrital 219 de 2016, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
5. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
6. Mantener en la obra la licencia urbanística y planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
7. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
8. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad descrito en el Anexo 3 de acuerdo a las etapas de ejecución previstas en el artículo 39 del presente Decreto.
9. Incorporar medidas de control de ruido en la ejecución de la obra.
10. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normatividad vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia de acuerdo a lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006,

NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, así como lo dispuesto en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2007, Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas vigentes en la materia.

11. Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente para el manejo ambiental y de impactos ambientales producto de la adopción del Plan Parcial y previo a la expedición de licencias de urbanización o construcción según sea el caso.
12. Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial y se describen en el Anexo No. 4 del presente Decreto.
13. El urbanizador deberá adelantar el trámite para la aprobación Plan Director, o el instrumento de lo modifique o sustituya, correspondiente al Parque de Escala Zonal, identificado como “CP-1”, 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.
14. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

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

Parágrafo 2- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto 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 al interior del ámbito de aplicación del Plan Parcial “Bavaria Fábrica”. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público 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.

Parágrafo 3. El urbanizador responsable deberá tener en cuenta los compromisos adquiridos en el documento para la sustitución progresiva del arbolado urbano aprobado por parte del Jardín Botánico y la Secretaría Distrital de Ambiente. La sustitución de los individuos arbóreos deberá realizarse conforme a dicha aprobación progresivamente conforme el avance en la ejecución de las etapas autorizadas en las licencias. Lo anterior debe realizarse de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Distrital 531 de 2010, la Resolución

6563 de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Manual de Silvicultura Urbana adoptado mediante la Resolución 4090 de 2007 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 46°- 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, el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, para la adopción del presente Plan Parcial y para el área sujeta a tratamiento de Desarrollo **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por asignación de usos más rentables y **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad. Para el área sujeta a tratamiento de Renovación Urbana **SI** se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y **SI** se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, de acuerdo con el “Estudio Comparativo de Norma elaborado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación” de fecha 30 de marzo de 2017.

Para determinar si existe efecto plusvalía, se procederá conforme el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, a solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que adelante el estudio para la determinación y liquidación de la plusvalía.

ARTÍCULO 47°- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. A partir de la adopción del presente Plan Parcial “Bavaria Fábrica” se deberán tramitar ante el Curador Urbano las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Licencias de urbanización.

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015 y 1197 de 2016, se deberá tramitar licencia de urbanización mediante la adopción de un solo proyecto urbanístico general para la única unidad de gestión y/o actuación, que se desarrollará

de acuerdo con las etapas establecidas en el Plano 2/2 “Tratamientos Urbanísticos, Etapas de Ejecución y Cargas” que hace parte del presente Decreto.

En las licencias urbanísticas, el Curador Urbano deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, la Secretaría Distrital de Movilidad y la Secretaría Distrital de Ambiente serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el Plan Parcial.

ARTÍCULO 48°- AJUSTE AL PLAN PARCIAL. En caso de requerirse, cualquier modificación de las normas contenidas en la presente disposición implicará el ajuste de Plan Parcial y se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan de acuerdo a 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 Nacional 019 Decreto Distrital 323 de 2004 de 2012, y les será aplicable la norma en la cual se fundamentó el presente Decreto.

ARTÍCULO 49°- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital

190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 50°- INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la información cartográfica correspondiente al Plan Parcial “Bavaria Fábrica” estará contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que hacen del mismo, y en virtud del Decreto Distrital 178 de 2010, se procederá a la incorporación cartográfica de las decisiones de ordenamiento y de los Planos que hacen parte del presente Plan Parcial por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

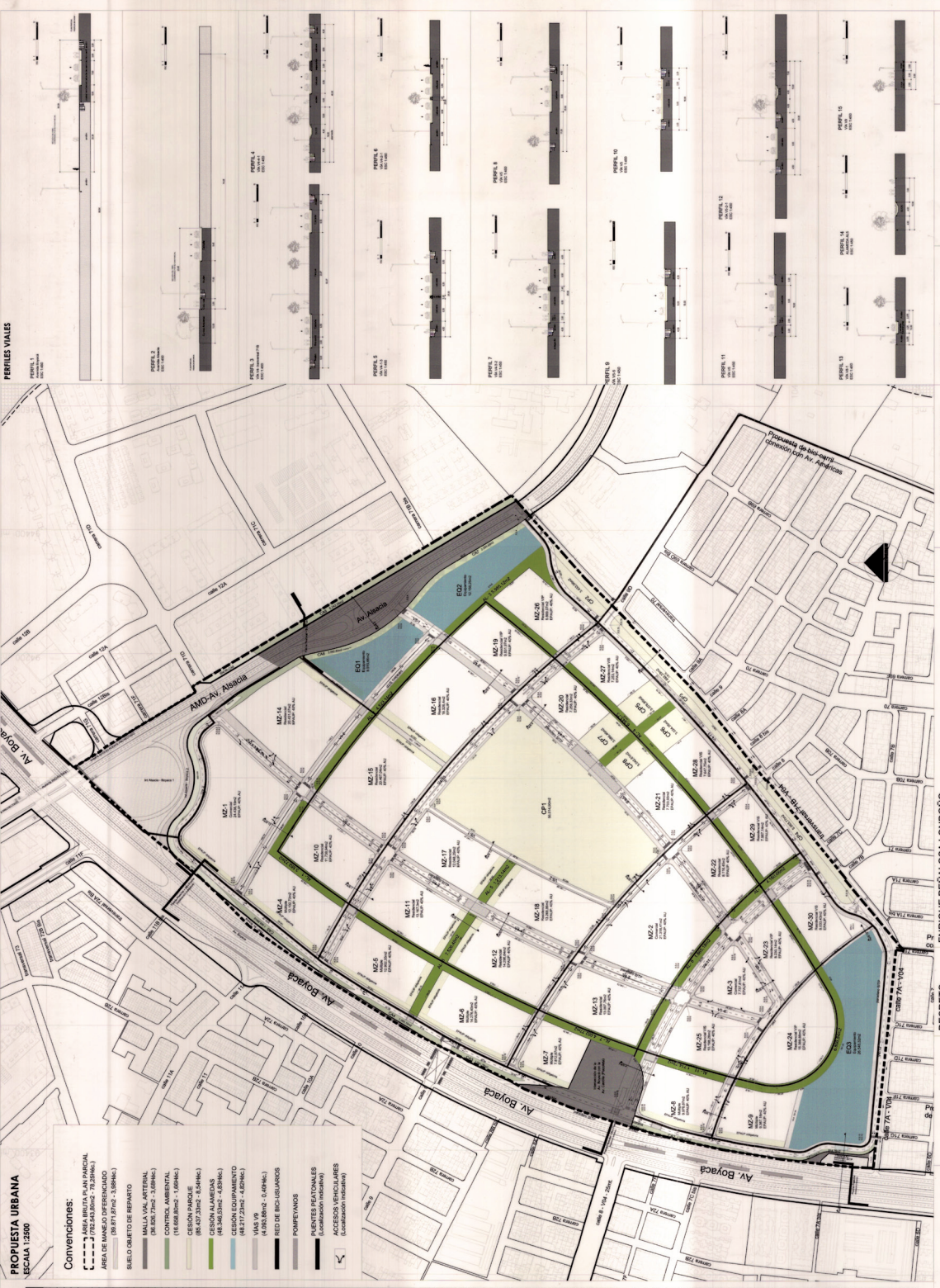
ARTÍCULO 51°- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de treinta (30) años. Además deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de julio de dos mil diecisiete (2017).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

MARÍA CAROLINA CASTILLO AGUILAR
Secretaria Distrital de Planeación (Ad Hoc)



CUADRO GENERAL DE ÁREAS
Escala 1:2500

Convoluciones:
 - Línea roja: Límite de la zona de estudio
 - Línea azul: Límite de la zona de estudio
 - Línea verde: Límite de la zona de estudio
 - Línea amarilla: Límite de la zona de estudio
 - Línea morada: Límite de la zona de estudio
 - Línea gris: Límite de la zona de estudio
 - Línea blanca: Límite de la zona de estudio

Área	Descripción	Superficie (m²)	Superficie (ha)
1	Área de estudio	1.230.000	12,30
2	Área de estudio	1.230.000	12,30
3	Área de estudio	1.230.000	12,30
4	Área de estudio	1.230.000	12,30
5	Área de estudio	1.230.000	12,30
6	Área de estudio	1.230.000	12,30
7	Área de estudio	1.230.000	12,30
8	Área de estudio	1.230.000	12,30
9	Área de estudio	1.230.000	12,30
10	Área de estudio	1.230.000	12,30
11	Área de estudio	1.230.000	12,30
12	Área de estudio	1.230.000	12,30
13	Área de estudio	1.230.000	12,30
14	Área de estudio	1.230.000	12,30
15	Área de estudio	1.230.000	12,30
16	Área de estudio	1.230.000	12,30
17	Área de estudio	1.230.000	12,30
18	Área de estudio	1.230.000	12,30
19	Área de estudio	1.230.000	12,30
20	Área de estudio	1.230.000	12,30
21	Área de estudio	1.230.000	12,30
22	Área de estudio	1.230.000	12,30
23	Área de estudio	1.230.000	12,30
24	Área de estudio	1.230.000	12,30
25	Área de estudio	1.230.000	12,30
26	Área de estudio	1.230.000	12,30
27	Área de estudio	1.230.000	12,30
28	Área de estudio	1.230.000	12,30
29	Área de estudio	1.230.000	12,30
30	Área de estudio	1.230.000	12,30
31	Área de estudio	1.230.000	12,30
32	Área de estudio	1.230.000	12,30
33	Área de estudio	1.230.000	12,30
34	Área de estudio	1.230.000	12,30
35	Área de estudio	1.230.000	12,30
36	Área de estudio	1.230.000	12,30
37	Área de estudio	1.230.000	12,30
38	Área de estudio	1.230.000	12,30
39	Área de estudio	1.230.000	12,30
40	Área de estudio	1.230.000	12,30
41	Área de estudio	1.230.000	12,30
42	Área de estudio	1.230.000	12,30
43	Área de estudio	1.230.000	12,30
44	Área de estudio	1.230.000	12,30
45	Área de estudio	1.230.000	12,30
46	Área de estudio	1.230.000	12,30
47	Área de estudio	1.230.000	12,30
48	Área de estudio	1.230.000	12,30
49	Área de estudio	1.230.000	12,30
50	Área de estudio	1.230.000	12,30
51	Área de estudio	1.230.000	12,30
52	Área de estudio	1.230.000	12,30
53	Área de estudio	1.230.000	12,30
54	Área de estudio	1.230.000	12,30
55	Área de estudio	1.230.000	12,30
56	Área de estudio	1.230.000	12,30
57	Área de estudio	1.230.000	12,30
58	Área de estudio	1.230.000	12,30
59	Área de estudio	1.230.000	12,30
60	Área de estudio	1.230.000	12,30
61	Área de estudio	1.230.000	12,30
62	Área de estudio	1.230.000	12,30
63	Área de estudio	1.230.000	12,30
64	Área de estudio	1.230.000	12,30
65	Área de estudio	1.230.000	12,30
66	Área de estudio	1.230.000	12,30
67	Área de estudio	1.230.000	12,30
68	Área de estudio	1.230.000	12,30
69	Área de estudio	1.230.000	12,30
70	Área de estudio	1.230.000	12,30
71	Área de estudio	1.230.000	12,30
72	Área de estudio	1.230.000	12,30
73	Área de estudio	1.230.000	12,30
74	Área de estudio	1.230.000	12,30
75	Área de estudio	1.230.000	12,30
76	Área de estudio	1.230.000	12,30
77	Área de estudio	1.230.000	12,30
78	Área de estudio	1.230.000	12,30
79	Área de estudio	1.230.000	12,30
80	Área de estudio	1.230.000	12,30
81	Área de estudio	1.230.000	12,30
82	Área de estudio	1.230.000	12,30
83	Área de estudio	1.230.000	12,30
84	Área de estudio	1.230.000	12,30
85	Área de estudio	1.230.000	12,30
86	Área de estudio	1.230.000	12,30
87	Área de estudio	1.230.000	12,30
88	Área de estudio	1.230.000	12,30
89	Área de estudio	1.230.000	12,30
90	Área de estudio	1.230.000	12,30
91	Área de estudio	1.230.000	12,30
92	Área de estudio	1.230.000	12,30
93	Área de estudio	1.230.000	12,30
94	Área de estudio	1.230.000	12,30
95	Área de estudio	1.230.000	12,30
96	Área de estudio	1.230.000	12,30
97	Área de estudio	1.230.000	12,30
98	Área de estudio	1.230.000	12,30
99	Área de estudio	1.230.000	12,30
100	Área de estudio	1.230.000	12,30

PROYECTO URBANÍSTICO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEACIÓN

ESCALAS
Propuesta Urbana - 1:2.500
Perfiles Viales - 1:400

PLANOS:
1/2

PROMOTOR DISEÑO URBANO
ENRIQUE PENALOSA LONDOÑO
Asesor Mayor de Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

BAVARIA FÁBRICA
LOCALIDAD DE KENNEDY

DECRETO: 364
FECHA: 13 JUL 2017

LOCALIZACIÓN
Mapa de la zona de estudio en Bogotá D.C.

PROYECTO URBANÍSTICO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEACIÓN

ESCALAS
Propuesta Urbana - 1:2.500
Perfiles Viales - 1:400

PLANOS:
1/2

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

BAVARIA FÁBRICA
LOCALIDAD DE KENNEDY

DECRETO: 364
FECHA: 13 JUL 2017

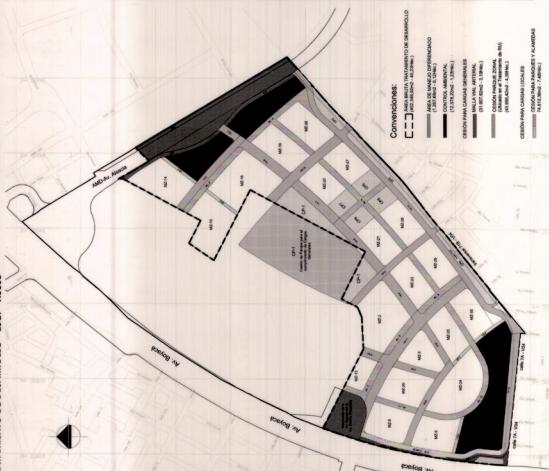
LOCALIZACIÓN
Mapa de la zona de estudio en Bogotá D.C.

PROYECTO URBANÍSTICO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEACIÓN

ESCALAS
Propuesta Urbana - 1:2.500
Perfiles Viales - 1:400

PLANOS:
1/2

TRATAMIENTO DE DESARROLLO ESC. 1:5000



CUADRO DE ÁREAS

CENSOS ANTERIORES LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN		
Censo de 1991		
Nº	Descripción	Área (m²)
1	Parcela 1001	421.340,00
2	Parcela 1002	1.237,00
3	Parcela 1003	1.907,00
4	Parcela 1004	401,00
5	Parcela 1005	401,00
6	Parcela 1006	401,00
7	Parcela 1007	401,00
8	Parcela 1008	401,00
9	Parcela 1009	401,00
10	Parcela 1010	401,00
11	Parcela 1011	401,00
12	Parcela 1012	401,00
13	Parcela 1013	401,00
14	Parcela 1014	401,00
15	Parcela 1015	401,00
16	Parcela 1016	401,00
17	Parcela 1017	401,00
18	Parcela 1018	401,00
19	Parcela 1019	401,00
20	Parcela 1020	401,00

CAMBIO DE USO DE TIPO DE CONSTRUCCIÓN		
Nº	Descripción	Área (m²)
1	Parcela 1001	421.340,00
2	Parcela 1002	1.237,00
3	Parcela 1003	1.907,00
4	Parcela 1004	401,00
5	Parcela 1005	401,00
6	Parcela 1006	401,00
7	Parcela 1007	401,00
8	Parcela 1008	401,00
9	Parcela 1009	401,00
10	Parcela 1010	401,00
11	Parcela 1011	401,00
12	Parcela 1012	401,00
13	Parcela 1013	401,00
14	Parcela 1014	401,00
15	Parcela 1015	401,00
16	Parcela 1016	401,00
17	Parcela 1017	401,00
18	Parcela 1018	401,00
19	Parcela 1019	401,00
20	Parcela 1020	401,00

CAMBIO DE USO DE TIPO DE CONSTRUCCIÓN		
Nº	Descripción	Área (m²)
1	Parcela 1001	421.340,00
2	Parcela 1002	1.237,00
3	Parcela 1003	1.907,00
4	Parcela 1004	401,00
5	Parcela 1005	401,00
6	Parcela 1006	401,00
7	Parcela 1007	401,00
8	Parcela 1008	401,00
9	Parcela 1009	401,00
10	Parcela 1010	401,00
11	Parcela 1011	401,00
12	Parcela 1012	401,00
13	Parcela 1013	401,00
14	Parcela 1014	401,00
15	Parcela 1015	401,00
16	Parcela 1016	401,00
17	Parcela 1017	401,00
18	Parcela 1018	401,00
19	Parcela 1019	401,00
20	Parcela 1020	401,00

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA ESC. 1:5000



CUADRO DE ÁREAS

CENSOS ANTERIORES LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN		
Nº	Descripción	Área (m²)
1	Parcela 1001	421.340,00
2	Parcela 1002	1.237,00
3	Parcela 1003	1.907,00
4	Parcela 1004	401,00
5	Parcela 1005	401,00
6	Parcela 1006	401,00
7	Parcela 1007	401,00
8	Parcela 1008	401,00
9	Parcela 1009	401,00
10	Parcela 1010	401,00
11	Parcela 1011	401,00
12	Parcela 1012	401,00
13	Parcela 1013	401,00
14	Parcela 1014	401,00
15	Parcela 1015	401,00
16	Parcela 1016	401,00
17	Parcela 1017	401,00
18	Parcela 1018	401,00
19	Parcela 1019	401,00
20	Parcela 1020	401,00

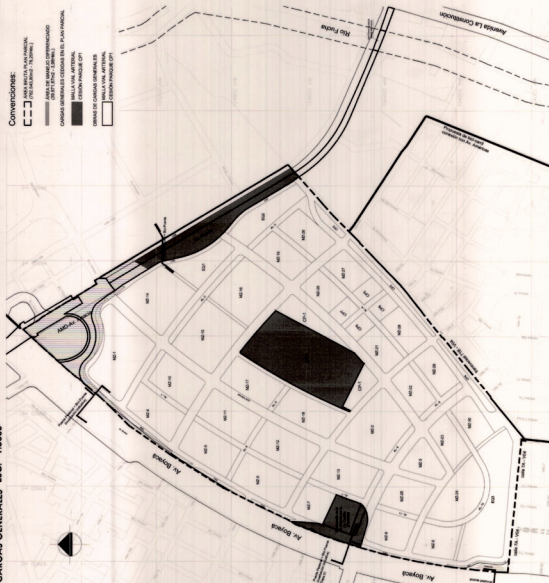
CAMBIO DE USO DE TIPO DE CONSTRUCCIÓN		
Nº	Descripción	Área (m²)
1	Parcela 1001	421.340,00
2	Parcela 1002	1.237,00
3	Parcela 1003	1.907,00
4	Parcela 1004	401,00
5	Parcela 1005	401,00
6	Parcela 1006	401,00
7	Parcela 1007	401,00
8	Parcela 1008	401,00
9	Parcela 1009	401,00
10	Parcela 1010	401,00
11	Parcela 1011	401,00
12	Parcela 1012	401,00
13	Parcela 1013	401,00
14	Parcela 1014	401,00
15	Parcela 1015	401,00
16	Parcela 1016	401,00
17	Parcela 1017	401,00
18	Parcela 1018	401,00
19	Parcela 1019	401,00
20	Parcela 1020	401,00

CAMBIO DE USO DE TIPO DE CONSTRUCCIÓN		
Nº	Descripción	Área (m²)
1	Parcela 1001	421.340,00
2	Parcela 1002	1.237,00
3	Parcela 1003	1.907,00
4	Parcela 1004	401,00
5	Parcela 1005	401,00
6	Parcela 1006	401,00
7	Parcela 1007	401,00
8	Parcela 1008	401,00
9	Parcela 1009	401,00
10	Parcela 1010	401,00
11	Parcela 1011	401,00
12	Parcela 1012	401,00
13	Parcela 1013	401,00
14	Parcela 1014	401,00
15	Parcela 1015	401,00
16	Parcela 1016	401,00
17	Parcela 1017	401,00
18	Parcela 1018	401,00
19	Parcela 1019	401,00
20	Parcela 1020	401,00

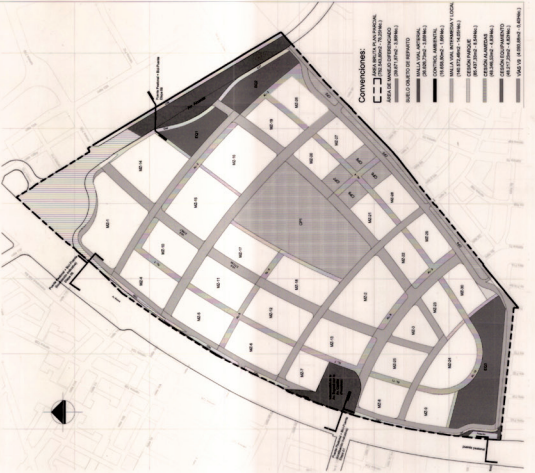
CARGAS LOCALES ESC. 1:5000



CARGAS GENERALES ESC. 1:5000



ZONIFICACIÓN ESC. 1:5000



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

FABRICA BAVARIA LOCALIDAD DE KENNEDY

DECRETO: 364

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

PROMOTOR DISEÑO URBANO

teru EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN URBANA

LOCALIZACIÓN

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

PLANO: 2/2