

Decreto Número 821 (Diciembre 26 de 2019)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Bodegas del Rhin”, ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 621 de 2016 modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017 y

CONSIDERANDO:

Que el instrumento de plan parcial está definido en el orden nacional por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en la normativa distrital en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

Que el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el numeral 3 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT establece la obligatoriedad de formular planes parciales *“Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.”*

Que el artículo 376 del POT dispone que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que el artículo 373 del POT 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 375 del POT dispone 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 al 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 supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (...), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso”.*

Que la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) n.º 108 Zona Industrial se encuentra reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado por el Decreto Distrital 497 de 2012.

Que mediante el Decreto Distrital 621 de 2016 *“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones”*, modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, se incorporaron zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2048561 (resultante del englobe de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50C-507571, 50C-507572, 50C-507573, 50C-647374 y 50C-1081921) se encuentra dentro del ámbito de aplicación del mencionado decreto.

Que el inciso segundo del artículo 4 y el artículo 33 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 595 de 2017, señalan que las zonas industriales se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, y deben formular y obtener aprobación del respectivo plan parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT.

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”* establece en el subcapítulo 2 del capítulo VI los requisitos y las directrices para la formulación de los planes parciales de renovación urbana.

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

1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial.

Mediante la radicación SDP n.º 1-2018-34346 del 14 de junio de 2018, el señor Mauricio Entrena Mutis actuando en calidad de representante legal de la sociedad Kuman S.A.S. identificada con Nit 901.074.426-1, y apoderado especial de las sociedades Bodegas del Rhin S.A.S. identificada con Nit 860.047.876-8, propietaria de los predios identificados con matrícula inmobiliaria n.ºs 50C-507571, 50C-507572 y 50C-507573; de Arco Grupo Balcoldex S.A. Compañía de Financiamiento identificada con Nit 800.225.385-9, propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C-647374; y de Codensa S.A. ESP identificada con Nit 830.037.248-0, propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C-1081921, (hoy englobados según matrícula inmobiliaria 50C-2048561) radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana PPRU “Bodegas del Rhin” de conformidad con lo establecido por los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en el subcapítulo 2 del capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

A través del oficio n.º 2-2018-37301 del 26 de junio de 2018, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP le solicitó al interesado la información y documentación faltante que no fue objeto de presentación en la radicación n.º 1-2018-34346. Lo anterior con la finalidad de completar el lleno de los requisitos legales señalados en los artículos ya citados del Decreto Nacional 1077 de 2015 y del Decreto Distrital 080 de 2016.

Por medio del oficio n.º 1-2018-38452 del 6 de julio de 2018, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa completó la información y documenta-

ción solicitada por esta entidad y requerida para dar inicio a la revisión de la propuesta de formulación del PPRU “Bodegas del Rhin”.

A través del oficio n.º 2-2018-41547 del 13 de julio de 2018, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP informó al interesado que revisada la información y documentación radicada, se dio total cumplimiento al lleno de requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y a lo dispuesto en el Decreto Distrital 080 de 2016. En consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial.

Durante la etapa de formulación y revisión del presente Plan Parcial, los predios señalados anteriormente fueron transferidos a la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Bodegas Del Rhin Fidubogotá y por la sociedad Bodegas Del Rhin S.A.S., y posteriormente englobados según consta en la escritura pública n.º 3367 del 9 de noviembre de 2018 otorgada en la Notaría 1 del Círculo de Bogotá D.C. El predio resultante del englobe se identifica con la matrícula inmobiliaria n.º 50C-2048561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro.

2. Revisión de la formulación del Plan Parcial.

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó concepto técnico a las dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo del PPRU “Bodegas del Rhin”, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
3-2018-15127	24/07/2018	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2018-15122	24/07/2018	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2018-15126	24/07/2018	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2018-15125	24/07/2018	Dirección de Norma Urbana - SDP
3-2018-15128	24/07/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
2-2018-43423	24/07/2018	Codensa S.A. ESP
2-2018-43403	24/07/2018	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2018-43421	24/07/2018	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP
2-2018-43389	24/07/2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
2-2018-43365	24/07/2018	Gas Natural S.A. - ESP.
2-2018-43393	24/07/2018	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP

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

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2018-44122	06/08/2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
1-2018-44717	09/08/2018	Gas Natural S.A. ESP
1-2018-45457	13/08/2018	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP
1-2018-47863	23/08/2018	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
3-2018-17947	30/08/2018	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2018-18415	06/09/2018	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2018-18532	07/09/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2018-19108	17/09/2018	Dirección de Norma Urbana - SDP
3-2018-19151	17/09/2018	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
1-2018-56409	27/09/2018	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA

Una vez allegados los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, mediante oficio n.º 2-2018-74840 del 6 de diciembre de 2018, entregado el 12 de diciembre del mismo año, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del PPRU “*Bodegas del Rhin*” de que trata el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, advirtiéndole al solicitante el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, para dar respuesta a los requerimientos, so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Conforme a lo anterior, mediante radicado n.º 1-2019-01679 de 14 de enero de 2019, el apoderado especial dentro de la actuación, encontrándose dentro del término legal previsto, solicitó prórroga para

dar respuesta al requerimiento, la cual fue aceptada por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP según oficio n.º 2-2019-03457 de 25 de enero de 2019.

Mediante radicación n.º 1-2019-08296 del 13 de febrero de 2019, encontrándose dentro de los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa radicó ante la SDP la formulación ajustada del PPRU “*Bodegas del Rhin*”.

Con el fin de evaluar la propuesta ajustada, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó conceptos técnicos a las dependencias de la SDP y a las entidades con competencia que manifestaron observaciones en la primera fase, por medio de los siguientes oficios:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2019-03613	15/02/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-03608	15/02/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-03612	15/02/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2019-03610 3-2019-07105	15/02/2019 29/03/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2019-03609	15/02/2019	Dirección de Norma Urbana - SDP
2-2019-07461	15/02/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2019-07460	15/02/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP
2-2019-07463	15/02/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2019-07459	15/02/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
2-2019-07462	15/02/2019	Codensa S.A. ESP
2-2019-07458	15/02/2019	Gas Natural S.A. ESP

Las dependencias y entidades consultadas emitieron concepto técnico y se pronunciaron sobre la viabilidad del PPRU “*Bodegas del Rhin*” mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2019-11010	25/02/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
1-2019-12162	28/02/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2019-12324	01/03/2019	Gas Natural S.A. ESP
2-2019-10547 3-2019-09113	01/03/2019 25/04/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
1-2019-13009 1-2019-19279 1-2019-22059	05/03/2019 28/03/2019 08/04/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP
3-2019-05290	07/03/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2019-05606	11/03/2019	Dirección de Norma Urbana - SDP
3-2019-05908	14/03/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-06053	15/03/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
1-2019-19469	28/03/2019	Codensa S.A. ESP
1-2019-21294 1-2019-33674	04/04/2019 21/05/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA

Con base en los conceptos emitidos por las diferentes entidades y dependencias de la SDP, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa a través del radicado SDP n.º 1-2019-18676 del 26 de marzo de 2019, radicó un alcance a la formulación ajustada precisando aspectos del Documento Técnico de Soporte.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Regla-

mentario 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de formulación del PPRU “*Bodegas del Rhin*” y recibir recomendaciones y observaciones al proyecto.

Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada el 18 de julio de 2018 informando sobre la radicación de la formulación del PPRU “*Bodegas del Rhin*”, poniendo a disposición de los interesados y de la ciudadanía en general la documentación y la cartografía radicada por el solicitante.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación. Mediante anuncio en el diario “*La República*” edición del 4 y 5 de agosto de 2018, informando acerca de la formulación del PPRU “*Bodegas del Rhin*”, se indicó el link de la página web de la SDP para consulta del proyecto y convocando a la primera jornada de socialización a realizar el 9 de agosto de 2018, señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones a la propuesta hasta el 24 de agosto de 2018.

3.3. Convocatoria. Por medio de las comunicaciones masivas con radicados SDP n.ºs 2-2018-43646, 2-2018-43650, 2-2018-43652, 2-2018-43655, 2-2018-43660, 2-2018-43667, 2-2018-43683, 2-2018-43699, 2-2018-43712, 2-2018-43732, 2-2018-43741 y 2-2018-43755 del 27 de julio de 2018 dirigidas a propietarios y vecinos colindantes del ámbito del plan parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa Redex S.A.S., informado acerca de la formulación del PPRU “*Bodegas del Rhin*”, convocando a la primera jornada de socialización a realizar el 9 de agosto de 2018 e indicando el link en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar observaciones y/o recomendaciones a la propuesta.

3.4. Jornada de socialización. Jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general llevada a cabo el 9 de agosto de 2018 en el auditorio de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 n.º 25 - 90 segundo piso Supercade, en el horario de 9:00 am a 10:00 am.

Una vez radicada ante la SDP la formulación ajustada del PPRU “*Bodegas del Rhin*” y en virtud de lo dispuesto por el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones:

3.5. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada el 13 de febrero de 2019 informado sobre la formulación ajustada del PPRU “*Bodegas del Rhin*” poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general la documentación y cartografía ajustada, señalando que la fecha para presentar observaciones y/o recomendaciones respecto de la propuesta ajustada era el día 4 de marzo de 2019.

3.6. Publicación numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011 y de la Resolución 088 de 2018, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación por diez (10) días hábiles, contados desde el 10 y hasta el 23 de septiembre de 2019.

Una vez culminado el término señalado se verificó que ante la Secretaría Distrital de Planeación no se presentaron, dudas, observaciones, propuestas, aportes o sugerencias relacionados con el proyecto de acto administrativo.

4. Viabilidad Comité Distrital de Renovación Urbana.

El proyecto ajustado de la formulación para el PPRU “*Bodegas del Rhin*” fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 28 de marzo de 2019, en donde los miembros votaron de manera positiva la viabilidad de la formulación, siempre y cuando se precisaran algunos aspectos enunciados por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - EAAB y la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, como quedó consignado en el acta de la sesión.

Por lo anterior, mediante oficio n.º 1-2019-22059 de 8 de abril de 2019, la EAAB dio alcance al concepto sobre la viabilidad de la formulación ajustada del PPRU “*Bodegas del Rhin*” en el cual concluye que: “(...) por lo anterior se confirma que la propuesta de formulación del plan parcial de renovación urbana *Bodegas del Rhin*, fue aprobada para 400 viviendas con una ocupación de 4 hab/viv.”.

Adicionalmente, por medio del oficio SDA n.º 2019EE64670 y SDP n.º 1-2019-21294 del 4 de abril de 2019 y alcance con radicado SDA n.º 2019EE88309 del 23 de abril de 2019 allegado a la SDP bajo el n.º 1-2019-33674 del 21 de mayo de

2019, la SDA se pronunció sobre la viabilidad del proyecto de la formulación ajustada del PPRU “Bodegas del Rhin” señalando que: “(...) en atención a lo expuesto anteriormente se observó que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bodegas del Rhin es VIABLE AMBIENTALMENTE con los ajustes solicitados que deben quedar como obligación el (sic) Decreto de adopción. Se solicita se envíe el borrador de Decreto para verificar la incorporación de los ajustes solicitados.”

En atención a las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas, la propuesta fue puesta nuevamente a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión del 24 de abril de 2019, en la cual todos los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bodegas del Rhin” como quedó consignado en el acta de la sesión. Complementando la votación favorable de la viabilidad de la propuesta ajustada, la Dirección del Taller del Espacio Público de la SDP mediante memorando interno n.º 3-2019-09113 de 25 de abril de 2019, aprobó expresamente la propuesta en los siguientes términos:

“(...) una vez adelantada la revisión del Documento Técnico de Soporte – DTS y de la cartografía que hacen parte de la Formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana – PPRU “Bodegas del Rhin” y verificados los diferentes ajustes y correcciones a la misma en las mesas de trabajo adelantadas, esta dependencia considera que se ha dado cumplimiento a los requerimientos efectuados y por lo tanto, el proyecto presentado se considera viable en cuanto a los temas de competencia de esta Dirección.”

5. Resolución de viabilidad.

El proyecto ajustado de la formulación para el PPRU “Bodegas del Rhin” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT y sus decretos reglamentarios.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PPRU “Bodegas del Rhin” mediante Resolución n.º 0820 del 23 de mayo de 2019 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana “Bodegas del Rhin” de la Localidad de Puente Aranda”.

6. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el PPRU “Bodegas del Rhin” no es

objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de ninguna las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto.

Por su parte, mediante oficios SDA 2019EE64670 del 20 de marzo de 2019, SDP n.º 1-2019-21294 del 4 de abril de 2019, SDA 2019EE88309 del 23 de abril de 2019 allegado a la SDP bajo el n.º 1-2019-33654 del 05 de mayo de 2019, la Secretaría Distrital de Ambiente fijó los lineamientos ambientales a tener en cuenta en la ejecución del PPRU “Bodegas del Rhin”.

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

La Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP adelantó el “ESTUDIO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA” con fecha de 27 de mayo de 2019, en el cual se concluye que en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 790 de 2017, con la adopción del PPRU “Bodegas del Rhin” no se configuran hechos generadores de la participación en plusvalía.

La Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 190 de 2004 y los Decretos Distritales 080 de 2016, 621 de 2016 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017, en ese sentido se procede a la adopción del PPRU “Bodegas del Rhin”.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “Bodegas del Rhin” - PPRU “Bodegas del Rhin” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en la UPZ n.º. 108 Zona Industrial, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El PPRU “Bodegas del Rhin” está delimitado tal como se indica en el Plano n.º 1/1 “Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales” que hace parte integral del presente decreto. El predio sujeto al ámbito de aplicación se encuentra ubicado en la Calle 10 No. 30-73 y corresponde al identificado con matrícula inmobiliaria 50C-2048561 y CHIP AAA0268HFNN.

El Plan Parcial se delimita así:

Oriente	Pedios localizados en la Avenida Carrera 30. No. 9-67/73/83
Occidente	Carrera 31
Norte	Calle 10
Sur	Pedios localizados en la Carrera 31 No. 9-18; Calle 9 No. 30-66; Calle 9 No. 30-58; Calle 9 No. 30-52/50

PARÁGRAFO.- Las normas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente Decreto recaen sobre un único inmueble incluido dentro del ámbito de aplicación, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o los titulares del derecho de dominio.

ARTÍCULO 3. MARCO NORMATIVO APLICABLE. El PPRU “*Bodegas del Rhin*” se encuentra sustentado en las normas establecidas en el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017. En lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 4. DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación del presente Decreto, se entienden incorporadas todas las definiciones de que trata el artículo 2 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 595 de 2017.

ARTÍCULO 5. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º 1/1	Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales
Anexo 1	Documento Técnico de Soporte

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos del Plan Parcial son los siguientes:

6.1 Objetivo General. Concretar los objetivos y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los Decretos Distritales 621 de 2016 y 595 de 2017 en materia de renovación urbana, en el marco de la estructuración de una operación de redesarrollo urbanístico consecuente con la tendencia de cambio de uso del suelo presente en el entorno y en la ciudad.

6.2. Objetivos específicos.

6..2.1. Proponer escenarios de vida compartida y diversa, con predominio del uso residencial.

6..2.2. Dar un uso más eficiente al suelo, de acuerdo con la incorporación al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio.

6..2.3. Aprovechar las óptimas condiciones de localización dentro de la ciudad por la cercanía a Vías de la Malla Arterial de la Ciudad, como son la Avenida Ciudad de Quito Vía Tipo V-1, la Avenida Centenario Vía Tipo V-2, la Avenida de los Comuneros Vía Tipo V-2 y la Avenida Cundinamarca Vía Tipo V-3, y al Sistema de Transporte Masivo Transmilenio, y la proximidad a centros de trabajo, estudio, servicios administrativos, dotacionales de salud y educación, objetivos de la generación de un proyecto urbano integral.

6..2.4. Ofrecer un complejo habitacional para personas y familias que deseen residir en condiciones apropiadas de hábitat, contando con conexiones rápidas a sus lugares de trabajo y estudio.

6..2.5. Propender por un mejor aprovechamiento del suelo ofreciendo vivienda en un sector central de la capital en proceso de renovación, elevando la edificabilidad dentro de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

6..2.6. Ofrecer opciones de vivienda contribuyendo a los objetivos de equidad social.

6..2.7. Generar suelo útil para el desarrollo de vivienda de interés social de hasta 175 SMMLV, dentro del marco de la política de vivienda de la Nación y la Administración Distrital.

6..2.8. Atender los requerimientos de los residentes, incluyendo en el planteamiento urbano otros usos complementarios.

ARTÍCULO 7. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico se encuentra definido en el Plano n.º 1/1 “*Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales*”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	PORCENTAJE (%)
1.	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	2.696,20	100%
2.	CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO	540,88	20,06%
2.1.	Cesión para sobreancho de andén	436,12	16,17%
2.1.1.	Cesión sobreancho de andén Carrera 31	294,60	

2.1.2.	Cesión sobreancho de andén Calle 10	141,52	
2.2.	Cesión para plazoleta	104,76	3,89%
3.	CARGA URBANÍSTICA MALLA VIAL LOCAL (0.07%)	1,94	0,07%
3.1.	Cesión Vía V-6 Carrera 31	1,94	0,07%
4.	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	2.153,38	79,87%

PARÁGRAFO.- El cuadro de áreas que trata el presente artículo es indicativo, por lo tanto, podrá ser precisado en la licencia urbanística con fundamento en la incorporación topográfica, ajuste o corrección de cabida y linderos y/o diseños definitivos, siempre conservando las características de área, localización y geometría de las cargas urbanísticas, las cuales no podrán ser inferiores al 20% del área original del predio. En todo 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 por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

TÍTULO II

ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 8. SUBSISTEMA VIAL. El Subsistema Vial está conformado por los tramos de vías de la malla vial local y sus correspondientes perfiles, que se encuentran adyacentes al ámbito del PPRU “*Bodegas del Rhin*” y que se identifican en el Plano n.º 1/1 “*Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales*”, las cuales responden a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016 y deben considerar los siguientes lineamientos:

- 8.1.** Sobre las vías locales se debe garantizar un andén mínimo de cinco (5) metros de ancho.
- 8.2.** Se deberá asegurar que los perfiles de las vías sean los indicados en el Plano n.º 1/1 “*Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales*”, y adicionalmente que se cumpla con las condiciones y acciones de mitigación indicados en el concepto emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP mediante los oficios n.ºs 3-2018-18532 del 7 de septiembre de 2018 y 3-2019-06053 del 15 de marzo de 2019 en los siguientes términos:
 - a. Garantizar la maniobrabilidad de los vehículos pesados, propios de la actividad industrial en

la zona, mediante radios de giro de las vías aledañas, de acuerdo con el vehículo de diseño presentado (Camión de 3 ejes).

- b. Adecuación del acceso vehicular y previsión de cupos de estacionamiento conforme a los requerimientos normativos y de atención de demanda presentados en el análisis de movilidad.
- c. Prever un diseño logístico y operativo al interior del predio que permita garantizar la no acumulación de colas en el acceso del proyecto, y la mayor independencia operativa entre los tráficos generados por el uso comercial y residencial; manteniendo la disposición de cupos privados residenciales en el sótano y el número de estacionamientos destinado para el uso comercial en el primer piso.
- d. Adecuación de rampas, vados, cebras e implementación de reductores de velocidad en las intersecciones de la Carrera 31 por Calle 9 y Calle 10 por Av. Carrera 30, garantizando la convivencia de todos los actores viales del sector.
- e. Adecuación de la infraestructura vial aledaña al proyecto de modo que se garanticen las condiciones de operación y circulación vehicular de acuerdo con lo que se defina en el plan de manejo de tránsito, y mantener las condiciones de seguridad dentro del área de influencia general del Plan Parcial, comprendida: por el norte, por la Calle 12, por el sur la Av. de los Comuneros (Calle 6), por el oriente la Av. Ciudad de Quito (Carrera 30) y por el occidente la Av. Carrera 32
- f. En cuanto a los diseños de señalización, propuestas de mitigación para peatones, continuidad de trayectorias de los diferentes actores viales, urbanismo, y estacionamientos propuestos para residentes y visitantes, podrán ser objeto de modificación o complementación, teniendo en cuenta los requerimientos de la Secretaría Distrital de Movilidad, así como del Taller del Espacio Público, en temas de espacio público peatonales, durante etapas posteriores.

PARÁGRAFO.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformi-

dad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el capítulo 4 – “Accesibilidad al medio físico” del Decreto Nacional 1077 de 2015. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

SUBCAPÍTULO II

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

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

nes se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades y/o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTÍCULO 10. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Para la expedición de las licencias urbanísticas se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD QUE CONCEPTUÓ	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB – ESP	Oficio de factibilidad 30100-2017-0967/ S-2017-246165 del 5 de diciembre de 2018.
		Conceptos técnicos n.º SDP 1-2018-45457 del 13 de agosto de 2018, 1-2019-13009 del 5 de marzo de 2019, 1-2019-19279 del 26 de marzo de 2019 y 1-2019-22059 del 8 de abril de 2019.
Energía Eléctrica – Servicio de Alumbrado Público – Distribución de Alumbrado Público	Codensa S.A. ESP	Certificado de disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso n.º 00173576 del 14 de febrero de 2018.
		Concepto técnico n.º SDP 1-2019-19469 del 28 de marzo de 2019. Los desarrolladores deberán tramitar ante CODENSA S.A. E.S.P. las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red.
Gas Natural	Gas Natural S.A. ESP	Disponibilidad de prestación de servicio NEDS-6791-2018 del 22 de mayo de 2018
		Conceptos técnicos n.º SDP 1-2018-47863 del 23 de agosto de 2018 y 1-2019-12324 del 1 de marzo de 2019
Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB	Concepto técnico contenido en el oficio DCIRP-OIEP1047-2017 (220170042870) del 11 de octubre de 2017.
		Conceptos técnicos n.º SDP 1-2018-44122 del 6 de agosto de 2018 y 1-2019-11010 del 25 de febrero de 2019
Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y en el Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos y sus decretos complementarios y modificatorios.	

PARÁGRAFO.- Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 “Por la cual se adoptan las 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” de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

SUBCAPÍTULO III

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto del PPRU “Bodegas del Rhin”, responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016 respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial local, tal y como se

indica en el Cuadro General de Área contenido en el artículo 7 del presente Decreto.

ARTÍCULO 12. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL Se debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

- 12.1.** El diseño de la red de andenes y la plazoleta deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano n.º 1/1 “*Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales*” que hace parte integral del presente acto administrativo.
- 12.2.** En las licencias urbanísticas se deberán incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 “*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*”, adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- 12.3. Accesibilidad.** Se deben generar rampas en los accesos vehiculares a parqueaderos, que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.
- 12.4. Arborización y paisajismo.** El tratamiento de arborización del espacio público 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. o las que las modifiquen, deroguen o sustituyan.
- 12.5. Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas.** Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen, en el evento de requerirse, y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del presente Plan Parcial. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departa-

mento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

SUBCAPÍTULO IV

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO. De conformidad con lo señalado por los artículos 27 y 28 del Decreto Distrital 621 de 2016, el cumplimiento del equipamiento comunal público corresponde a cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, cuyo valor debe ser pagado directamente al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, tal como se dispone en el artículo 20 del presente decreto.

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I

NORMAS DE USO

ARTÍCULO 14. USOS DEL SUELO PERMITIDOS. Los usos permitidos en el PPRU “*Bodegas del Rhin*”, de conformidad con lo establecido en el Art. 7 del Decreto Distrital 621 de 2016, corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal y en este caso corresponden a:

CATEGORÍA DEL USO	ESCALA CLASIFICACIÓN Unidades/m2
Vivienda VIS	Multifamiliar
Comercio Comercio Vecinal, Actividad económica limitada en comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Vecinal

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

ARTÍCULO 15. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 595 de 2017, los índices de ocupación y construcción son los definidos en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (m2)
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	2.696,20
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	2.153,38
Área vendible privada y circulaciones que suman para índice	16.148

Área construida vivienda	14.969,00
Área construida comercio	495.00
Puntos fijos, área de parqueaderos y equipamiento comunal privado	684.00
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	23.450,00
IC FINAL PROPUESTO (ICO)	5.99
IC MÁXIMO PERMITIDO (ICm)	6.00
IC BÁSICO (ICb) - UPZ 108 Zona Industrial- Decreto Distrital 317 de 2011	3.00
IC ADICIONAL (ICa)	2.99

ARTÍCULO 16. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables al PPRU “Bodegas del Rhin” son las siguientes:

16.1. ALTURA MÁXIMA. Acorde con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 621 de 2016, adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, la altura máxima permitida es de ochenta y cuatro (84,00) metros y veinte (20) pisos, la cual podrá restringirse de acuerdo con las condiciones de altura señaladas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil – AEROCIVIL.

16.2. FACHADAS. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 621 de 2016, en la generación de una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior.

16.3. AISLAMIENTOS Y EMPATES. Aplican las disposiciones de los artículos 12 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017, y los artículos 13 y 14 del Decreto Distrital 621 de 2016.

16.4. VOLADIZOS. Aplican las disposiciones del artículo 16 del Decreto Distrital 621 de 2016.

16.5. RAMPAS Y ESCALERAS. No podrán ocupar los andenes y deberán 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. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

16.6 DENSIDAD HABITACIONAL: En función de la estructura de espacio público propuesta en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación

Urbana “Bodegas del Rhin”, de acuerdo con el concepto de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá no. 1-2019-22059 de 8 de abril de 2019, el número máximo de viviendas que se puede desarrollar sin sobrepasar el índice máximo de construcción y la altura permitida es de cuatrocientas unidades (400).

ARTÍCULO 17. HABITABILIDAD. Son condiciones de habitabilidad son las establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016.

ARTÍCULO 18. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS. El número de cupos de estacionamientos propuestos por el proyecto, que cumple con el cupo mínimo exigido del Cuadro Anexo No. 4 del POT, son los siguientes:

VIVIENDA	PROPUESTOS Unidades
Parqueos Privados (para VIS y VIP: 1 X cada 8 viviendas)	66
Parqueos Visitantes (para VIS y VIP : 1 X cada 18 viviendas)	26
Total para Vivienda VIS	92
Parqueos privados Comercio vecinal (para comercio: 1 x cada 250 m2)	1
Parqueos Visitantes Comercio vecinal (para comercio: 1 X cada 35 m2)	14
Total para Comercio Vecinal	15
Total Proyecto:	107

ARTÍCULO 19. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ACCE-SIBILIDAD VEHICULAR. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 621 de 2016 en materia de sótanos y semisótanos, y accesibilidad vehicular.

TÍTULO IV

SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CAR-GAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 20. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios determinados para el PPRU “Bodegas del Rhin” son los metros cuadrados a los que el interesado tiene derecho por la asunción de cargas locales.

ARTÍCULO 21. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del PPRU “Bodegas del Rhin” corresponden exclusivamente a lo dispuesto en los artículos 24, 26 y 27 del Decreto Distrital 621 de 2016, deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio del inmueble incluido en su ámbito de delimitación, y se especifican en el siguiente cuadro:

CARGAS PPRU	ÁREAS
	m ²
CARGAS URBANÍSTICAS	542,82
CARGA URBANÍSTICA MALLA VIAL LOCAL	1,94
Vía V-6 Carrera 31	1,94
CARGA URBANÍSTICA ESPACIO PÚBLICO	540,88
Sobre anchos de andén (Carrera 31 y Calle 10)	436,12
Plazoleta	104,76
CARGAS URBANÍSTICAS PARA GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO EN CONTRAPRESTACIÓN DE LOS BENEFICIOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL OTORGADOS	8.059,20

Nota. Las cifras relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Documento Técnico de Soporte son indicativas. Los valores definitivos serán los que se determinen en las correspondientes liquidaciones que se realicen conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 621 de 2016, sus modificaciones y el presente plan parcial.

Respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2016 se deben aplicar las siguientes condiciones, las cuales aplican de forma acumulativa y progresiva:

Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICO)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (Ica)
Entre el I.C. Básico e I.C., menor o igual a 6.0	0.053 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 6.0 y menor o igual a 7.5	0.047 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 7.5 y menor o igual a 9.0	0.051 veces el valor de referencia del predio

PARÁGRAFO 1.- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

PARÁGRAFO 2.- El pago de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público

en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional será liquidado al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de la licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 27 del Decreto 621 de 2016. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del plan parcial

PARÁGRAFO 3.- El presupuesto de costos contenido en el Documento Técnico de Soporte es indicativo y deberá ser precisado por el titular al momento de la ejecución de las obras correspondientes a las cargas. En todo caso el valor de las obras, de formulación y gestión del Plan Parcial será responsabilidad exclusiva del interesado. Los costos definitivos no implican modificaciones o ajustes al presente plan parcial.

TÍTULO V

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 22. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable y/o del titular de las licencias urbanísticas respectivas, entre otras, las siguientes.

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

22.2. 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 (andenes, entre otros) cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y las disposiciones de las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano, o la norma que los derogue, modifique o sustituya.

22.3. Conforme lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 621 de 2016, corresponde al titular de la licencia urbanística elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto, y Alcantarillado de Bogotá EAAB — ESP,

un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el fin que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.

22.4. Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

22.5. Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.

22.6. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

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

PARÁGRAFO 2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el PPRU “*Bodegas del Rhin*”. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia urbanística con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

ARTÍCULO 23. NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL. Se atenderá lo consignado en los oficios SDA 2019EE64670 del 20 de marzo de 2019 radicado ante la SDP bajo el oficio n.º 1-2019-21294 del 4 de abril de 2019 y el alcance con radicado SDA n.º 2019EE88309 del 23 de abril de 2019 radicado ante la SDP bajo el oficio n.º 1-2019-33674 del 21 de mayo de 2019, mediante los cuales se concede concepto favorable al proyecto.

PARÁGRAFO.- El responsable determinado por la Secretaría Distrital de Ambiente deberá atender los requerimientos para el manejo adecuado a los residuos de demolición RCD de la infraestructura actual.

CAPÍTULO II

EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN

ARTÍCULO 24. UNIDAD DE GESTIÓN. El PPRU “*Bodegas del Rhin*” se desarrollará como una única unidad de gestión, en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º 1/1 “*Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales*”.

PARÁGRAFO.- El planteamiento urbanístico del PPRU “*Bodegas del Rhin*” demanda la reconfiguración de los límites prediales existentes y la generación del espacio público al interior del área de planificación. Así, teniendo en cuenta que se trata de un solo predio incluido en la delimitación de la Unidad de gestión, no es necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.

TÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 25. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y con el “*Estudio Técnico Comparativo de Norma Para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía*” del 27 de mayo de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, la adopción del presente plan parcial NO configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 595 de 2017, no se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área del Plan Parcial, al corresponder al existente en la Unidad de planeamiento Zonal n.º 108 Zona Industrial.

ARTÍCULO 26. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 27. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. La modificación del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, 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 conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

ARTÍCULO 28. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente acto administrativo se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 621 de 2016 y 595 de 2017.

ARTÍCULO 29. ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA. Ordénese a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las decisiones del presente Decreto.

ARTÍCULO 30. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de diez (10) años. Así mismo deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, en los términos del artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación

