

REGISTRO

DISTRICTAL

DECRETOS DE 2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO N° 348 (22 de agosto de 2022)

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana y de Desarrollo “Triángulo Bavaria”, expedido mediante el Decreto Distrital 441 de 2016”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto - Ley 1421 de 1993, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 39 de la Ley 9 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 el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: *“(…) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando*

su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible, 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (…)”.

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

Que el parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021, establece el siguiente lineamiento para la modificación de planes parciales *“(…) El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

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

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

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

Que el artículo 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentan el procedimiento de adopción y modificación de planes parciales.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*, 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 el numeral 3 del artículo 32 ejusdem, determinó la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que el 361 ídem, establece que el Tratamiento de Desarrollo es 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 ídem, define el Tratamiento de Renovación Urbana como aquel 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 conforme a la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ No. 108 –Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado por Decreto Distrital 497 del 2012, el Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”* se localiza en el área comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Diagonal 19 C BIS y la Avenida Carrera 36, la cual hace parte del Sector Normativo 1, Subsector de Usos I y Subsector de Edificabilidad A, sujeta al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que el Decreto Distrital 441 de 2016 adoptó el del Plan Parcial *“Triangulo Bavaria”*, y definió que la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística UG/UAU3 que tiene un área de 24.657,39 m2, se encuentra sujeta al tratamiento de desarrollo, por cuanto corresponde a un área urbanizable no urbanizada, es decir, que no ha adelantado un proceso de urbanización y que puede ser desarrollada urbanísticamente, que por estar incluida en el ámbito de un plan parcial, se rige por el Decreto Distrital 436 de 2006, que establece las disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo.

Que la presente modificación del plan parcial mantiene la referida Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística, como un área sujeta al tratamiento de desarrollo, que debe cumplir con las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006.

Que, por tal razón, parte del plan parcial está sometido, por una parte, a las normas aplicables al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 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”*, (Capítulo VI) y, por otra, a las normas del tratamiento de desarrollo, contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006 *“Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto de cargas y beneficios”.*

Que la iniciativa del Plan Parcial *“Triangulo Bavaria”*, adoptado mediante el Decreto Distrital 441 de 2016, fue de la Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital METROVIVIENDA, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. – ERU.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 441 de 2016, dispone que el objetivo general del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” es *“Consolidar la zona del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, como un nuevo polo de desarrollo de Bogotá, propiciando su articulación con los sistemas urbanos existentes, a través de la generación de espacios públicos adecuados, consolidando su infraestructura y mejorando sus condiciones ambientales, en el marco de un proceso en el que se articulen los objetivos de diseño urbano orientado al transporte sostenible, garantizando mezclas de usos para el desarrollo de diversas actividades económicas, sociales y culturales, incluyendo el desarrollo de vivienda de interés prioritario y el desarrollo de infraestructura de transporte multimodal sin barreras físicas ni sociales, donde convivan diferentes sectores de la sociedad y se recupere y proteja el patrimonio arquitectónico que representan las edificaciones con valores patrimoniales de la antigua Cervecería Andina.”*

Que además, el artículo 4 ídem establece dentro de los objetivos específicos de usos y aprovechamientos del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” i) lograr un mejor aprovechamiento del suelo mediante el incremento de la edificabilidad, que respete un correcto equilibrio con las cargas generales y locales del Plan Parcial; ii) incluir la obligación de destinar como mínimo un 20% del suelo útil para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario con comercio complementario a la vivienda y iii) facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector, incrementando la densidad y el mejor aprovechamiento del espacio.

Que en el área que conforma el ámbito de aplicación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” se localiza el inmueble con nomenclatura urbana CL 22B 31 43, CHIP AAA0073RJTO, Barrio Catastral 006203 La Florida Occidental, manzana 3, lote 1, Cervecería Andina, que forma parte del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital adoptado por el listado anexo del Decreto Distrital 606 de 2001, incorporado en el Decreto Distrital 560 de 2018, respecto del cual se delimitó como un Área de Manejo Diferenciado, dadas las condiciones particulares de desarrollo que impone su condición de Bien de Interés Cultural, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 del Decreto Distrital 441 de 2016.

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 en su artículo 28, establece que las áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana son aquellas incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial que pueden tener un manejo especial, las cuales podrán: i) ser excluidas del reparto de cargas y beneficios, ii) entrar en el reparto sólo como cargas, iii)

entrar en el reparto sólo como beneficios y iv) tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del plan parcial. De tal manera, el Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, define el área de manejo diferenciado, con el fin de establecer las condiciones específicas que garanticen la rehabilitación y sostenibilidad del Bien de Interés Cultural, a partir de la definición de aprovechamientos urbanísticos acordes con los niveles de intervención que permiten las normas nacionales y distritales aplicables.

Que de conformidad con los usos permitidos en el Cuadro Anexo 3 “Cuadro de Usos” del Decreto Distrital 606 de 2001 *“Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”*, se incorpora como nuevo uso permitido en el Área de Manejo Diferenciado del plan parcial, el uso Dotacional Cultural en las escalas, zonal, urbana y metropolitana. Adicionalmente, el uso Dotacional de Culto que estaba previamente autorizado en el Decreto Distrital 441 de 2016, en virtud de la presente modificación, podrá desarrollarse en escala urbana y metropolitana.

Que, por otra parte, el artículo 67 del Decreto Distrital 441 de 2016, respecto al cumplimiento de la obligación de destinar suelo a Vivienda de Interés Social Prioritaria -VIP- señala que *“(…) en desarrollo de la obligación de provisión VIP establecida en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, el presente Plan Parcial destina el 20% de su área útil a este uso. Esta obligación se cumplirá íntegramente en la MZ 8 de la UG1B a la cual se le asigna uso residencial para el desarrollo de las unidades VIP”*.

Que para el 01 de octubre de 2019, fecha de radicación completa de la formulación de la modificación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, se encontraba vigente el Decreto Distrital 553 de 2018 *“Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016”*, el cual señalaba los porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) y establecía un régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo; así como la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que en el Documento Técnico de Soporte presentado con la formulación de la modificación del Plan Parcial

“Triángulo Bavaria”, se indica que uno de los objetivos específicos de la modificación es “Garantizar y potenciar el desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria, de acuerdo con los estímulos establecidos en el Decreto Distrital 553 de 2018”.

Que el Decreto Distrital 553 de 2018 fue derogado por el Decreto Distrital 221 de 2020 “Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 ‘Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 ‘Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI’ y se adoptan otras disposiciones”.

Que el numeral 2 del artículo 18 del Decreto Distrital 221 de 2020, dispone que “(...) 2. Los planes parciales radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, cuyo trámite se encuentre en las etapas de formulación o revisión, se regirán por la normatividad vigente al momento su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto”. Al respecto, se debe indicar que el promotor de la modificación del plan parcial “Triángulo Bavaria”, no manifestó su intención de acogerse a las normas del Decreto Distrital 221 de 2020.

Que dado que el promotor de la modificación de plan parcial no presentó manifestación expresa y escrita para acogerse a lo dispuesto en el Decreto Distrital 221 de 2020, a la presente modificación le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 553 de 2018, por cuanto era la norma vigente al momento de la radicación completa de la formulación de la modificación del plan parcial “Triangulo de Bavaria”.

Que el artículo 4 del mencionado Decreto Distrital 553 de 2018, frente a la obligación de provisión de suelo VIS en el tratamiento de renovación urbana en sus dos modalidades, establece lo siguiente:

“De conformidad con el párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.2.1.5.1 y del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no se establece un porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a VIS para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en ninguna de sus modalidades.

El porcentaje de suelo útil destinado a vivienda de interés social en el marco del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad

de redesarrollo será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo.”.

Que, por otra parte, el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, frente a la exigencia de porcentajes mínimos de suelo destinados a vivienda de interés prioritario en el tratamiento urbanístico de desarrollo, establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) el 20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico y el artículo 5 ibidem establece un régimen de incentivos para promover la construcción de VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que en la presente modificación se replantea la distribución de viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social que de conformidad con el Decreto Distrital 441 de 2016 se desarrollarían en el plan parcial, disminuyendo la construcción de Viviendas de Interés Prioritario VIP a 300 Unidades, que en todo caso cumplen con el porcentaje del 20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial exigido en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018 y generando la construcción de 2.852 Unidades de Vivienda de Interés Social VIS, que no estaban previstas inicialmente en el Decreto Distrital 441 de 2016, como producto de la aplicación de los incentivos previstos en el Decreto Distrital 553 de 2018 y el reparto equitativo de cargas y beneficios que soporta la modificación del presente instrumento.

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Circular 048 de 2019 “Por la cual se definen lineamientos para la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018”, señalando en el numeral 3.12 que: “De igual manera, se podrá plantear la construcción de VIP dentro de un lote útil con otros usos, indistintamente de que estos correspondan al cumplimiento de la obligación o a la aplicación de los incentivos establecidos en el Decreto”.

Que el Decreto Distrital 596 de 2007 “Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital”, dispone en su artículo 5 que: “(...) La Secretaría Distrital de Movilidad en la aprobación del estudio de tránsito podrá determinar la necesidad de construir obras de señalización y demarcación de vías y/o implementación de equipos de control semafórico en vías adyacentes al proyecto, para mejorar la seguridad peatonal y vehicular o minimizar el impacto sobre la movilidad del sector, de tal manera que se

garantice su adecuada operación. En este caso, el titular del proyecto deberá suscribir un acta en la que se comprometa a ejecutar dichas obras.”.

Que el Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” contó con estudio de tránsito con concepto favorable emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio SDM-DSVCT-151982-15 del 3 de diciembre de 2015, el cual fue ajustado en el marco del presente trámite de modificación mediante el oficio SDM – 20212244905441 del 18 de junio de 2021. El detalle de los compromisos asociados a cada etapa de ejecución del proyecto urbanístico propuesto con la modificación, así como las diferentes medidas de mitigación de impactos a la movilidad, se encuentra en el Acta de Compromisos que forma parte de la actualización del Estudio de Tránsito.

Que el Plan Distrital de Desarrollo 2020 – 2024, adoptado mediante el Acuerdo Distrital 761 de 2020, establece la meta de construcción de 50.000 soluciones VIS y VIP, de ellas el 20% de interés prioritario, sumado a la implementación de alternativas financieras para que los ciudadanos tengan más facilidades de acceso a una vivienda digna. Para ello se propone gestionar 90 hectáreas de suelo útil para la puesta en marcha de vivienda social y usos complementarios.

Que para la ejecución de la primera fase del plan parcial se presentaron los siguientes problemas estructurales, que constituyen la base de la modificación que se está realizando mediante el presente decreto:

1. El desarrollo diferido de las cargas, aprobado en el decreto de adopción del plan parcial, que determinó dependencias entre los propietarios del suelo.
2. La alta y obligada compensación económica entre los propietarios del suelo, producto de las diferencias en el valor residual del suelo después del reparto de cargas y beneficios.
3. El desbalance en el sistema de cargas generó altas transferencias por parte de todas las UG/UAU hacia la UG 1B, generando la concentración del cumplimiento de la obligación VIP en una única manzana y unidad de gestión (UG 2).

Que, para dar solución a los problemas mencionados, la modificación propuesta plantea:

1. Orientar el proceso de desarrollo y construcción del plan parcial, proponiendo un esquema abierto para que las UG/UAU y el Área de Manejo Diferenciado –AMD – desarrollen sus componentes de forma proporcional y con la mayor autonomía

posible. Para ello, se propone modificar el estudio de tránsito en lo referente al cumplimiento de las obligaciones de construcción o adecuación de infraestructura asociada a la ejecución de cada etapa del plan parcial y el sistema de reparto de cargas y beneficios, con el fin de minimizar el impacto en relación con las cuantías de las transferencias económicas entre propietarios de las unidades de actuación o gestión del Plan, manteniendo la condición de equidad establecida en la Ley 388 de 1997.

2. Adecuar la exigencia y localización de la Vivienda de Interés Prioritario VIP y la Vivienda de Interés Social VIS en el ámbito del proyecto, garantizando la viabilidad y ejecución del plan parcial. Para ello se propone dar aplicación de las diferentes alternativas de cumplimiento y previsión de suelo y obras para estas categorías de vivienda, definidas en el artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018 (vigente al momento de la radicación de la formulación de modificación del plan parcial).

Que, adicionalmente, existen otras modificaciones necesarias, con el fin de articular el plan parcial con las políticas distritales, planes y proyectos en ejecución o ejecutados que inciden en el ámbito del instrumento y que favorecen la viabilidad financiera y el cumplimiento de los objetivos de éste, como son:

1. La articulación del proyecto urbanístico del plan parcial con los proyectos de extensión de la troncal de Transmilenio de la Avenida de las Américas, el corredor del *Regiotram* en la Avenida Ferrocarril de Occidente y la configuración del espacio público resultante de la ejecución de las obras de la Troncal de Transmilenio de la Avenida Ciudad de Quito - Carrera 30 como parte del contexto del proyecto, actualizando e incluyendo los cambios y situaciones relativas a los temas de movilidad que impactan al plan parcial, de tal forma que éste se armonice con las nuevas condiciones de la zona en la que se ubica.
2. La articulación del plan parcial con los compromisos de agenda urbana mundial de reducción de emisiones de Gases Efecto Invernadero, los compromisos de cambio climático adquiridos por la administración Distrital y las políticas de Movilidad Motorizada de Cero y Bajas Emisiones del Distrito Capital, a través de favorecer el tránsito no motorizado de peatones y biciusuarios, transformando las calzadas vehiculares locales con exceso de capacidad en un sistema de alamedas que relacionen los espacios públicos y dotacionales con el sistema de movilidad y el subsistema vial arterial del entorno.

3. La necesidad de modificar productos inmobiliarios, dada la sobreoferta de área construida para usos de servicios empresariales en la ciudad, por una parte, y las metas en generación de vivienda de interés social definidas en el Plan Distrital de Desarrollo. Lo anterior se logrará, mediante la modificación de la proporción entre usos residenciales y usos de servicios empresariales, de manera que las UG/UAU 1B, 3A y 3B destinen un área importante a la vivienda VIS.
4. La necesidad de reducir restricciones impuestas por el plan parcial a la localización de usos dotacionales de diferentes actividades y escalas, con el fin de construir la infraestructura de cuidado necesaria para el soporte del uso residencial del plan parcial y de la ciudad, incluyendo nuevos usos dotacionales para ser desarrollados, especialmente en el BIC y modificando la escala del uso comercial y el uso dotacional de culto, incorporando las medidas de control y mitigación de impactos correspondientes en la actualización del Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
5. La necesidad de precisar el área bruta del plan parcial definida en el Decreto Distrital 441 de 2016, correspondiente a 194.257,75 mt², la cual, después de realizar las validaciones y precisiones cartografías, se establece en 194.257,64 mt².
6. Para el cumplimiento de los objetivos antes señalados, principalmente el adecuado desarrollo de las 300 unidades de Vivienda de Interés Prioritario – VIP y 2852 Unidades de vivienda de interés Social -VIS que plantea la modificación del plan parcial, así como la articulación y armonización del mismo con el Proyecto Ciudad Troncal Avenida de las Américas y el proyecto de Regiotram de Occidente, se requiere modificar las disposiciones del Decreto Distrital 441 de 2016 que reglamentan el sistema de movilidad, sistema de espacio público, normas urbanísticas y arquitectónicas y reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que en conclusión, la propuesta de modificación del plan parcial actualiza aspectos que contribuyen a facilitar la gestión y ejecución del Plan, y fortalece las herramientas para el cumplimiento de los objetivos antes señalados.

Que, por su parte, el artículo 81 del Decreto Distrital 441 de 2016, prevé que *“(…) la modificación del 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. La solicitud de determinantes o formulación*

únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el presente Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, 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.” En la presente modificación intervinieron las autoridades con injerencia en el sistema de movilidad, sistema de espacio público, normas urbanísticas y arquitectónicas y reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial *“Triángulo de Bavaria”*, dentro de las cuales se encuentran la Secretaría Distrital de Movilidad, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, el Instituto de Desarrollo Urbano, las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios y demás autoridades que se indican en la relación de los conceptos emitidos dentro del trámite de revisión de la formulación de la modificación de plan parcial.

Que conforme con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 552 de 2012 *“Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha del proyecto urbanístico de revitalización del centro ampliado Triángulo de Bavaria y se dictan otras disposiciones”* y el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los propietarios de suelo están legitimados para adelantar la modificación del Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”*.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”* de que trata el presente acto administrativo se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación para la modificación del plan parcial.

Que a través del radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, MANTILLA OCHOA Y CIA S.A.S, identificada con el NIT 860.058.006-4; INVERSIONES PUYANA S.A, identificada con el NIT 860.002.677-5; CUPERZ S.A, identificada con el NIT 860.032.932-7 y RAMON BERNAL Y COMPAÑIA S.A.S, identificada con el NIT 860.038.466-3, a través de su apoderado especial, el señor Fernando Montenegro Lizarralde, identificado con la cédula de ciudadanía 19.091.786 y la IGLESIA MISIÓN CARISMÁTICA INTERNACIONAL, identificada con el NIT 800195597-7, representada legalmente por Jhon Andrés Cuervo Arias, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 79723125, radicaron ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- la formulación para la modificación del Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”*, adoptado mediante el Decreto Distrital 441 de 2016.

Que con el oficio n.º 2-2019-63738 del 19 de septiembre de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP informó al apoderado especial de los solicitantes que revisada la documentación allegada con el radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, se encontró que no se aportó la totalidad de la documentación exigida en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, para la formulación de planes parciales.

Que mediante las comunicaciones nos. 1-2019-65189 del 25 de septiembre de 2019 y 1-2019-66607 del 1 de octubre de 2019, respectivamente, el apoderado especial de los solicitantes allegó la totalidad de la documentación exigida en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que por medio del oficio n.º 2-2019-66844 del 2 de octubre de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP informó al apoderado especial de los solicitantes que, revisada la documentación radicada con los oficios nos. 1-2019-65189 del 25 de septiembre de 2019 y 1-2019-66607 del 1 de octubre de 2019, se verificó que fue aportada la totalidad de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que entre los aspectos verificados para la emisión del oficio n.º 2-2019-66844 del 2 de octubre de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP constató que las personas jurídicas que figuran como solicitantes en la propuesta de modificación en cuestión ostentan la condición de propietarios de suelo en el ámbito del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, por tanto, en virtud de lo establecido en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997, 22 del Decreto Distrital 080 de 2016 y 8 del Decreto Distrital 552 de 2012, están legitimados para adelantar la modificación solicitada mediante los radicados nos. 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, 1-2019-65189 del 25 de septiembre de 2019 y 1-2019-66607 del 1 de octubre de 2019.

2. Revisión del proyecto para la modificación del plan parcial:

Que, teniendo en cuenta la propuesta de la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, la Secretaría Distrital de Planeación dio inició a correspondiente actuación administrativa.

Que, en el marco de lo anterior, revisado el Documento Técnico de Soporte presentado con la formulación para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación procedió a solicitar los conceptos técnicos a las demás dependencias de la Secretaría y las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-66982	03/10/2019	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2019-66988	03/10/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2019-66983	03/10/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2019-66987	03/10/2019	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2019-66985	03/10/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2019-66984	03/10/2019	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2019-71154	21/10/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
2-2019-66986	03/10/2019	Transmilenio S.A.
3-2019-22866	02/10/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2019-22869	02/10/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2019-22868	02/10/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-07443	03/04/2020	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2019-22870	02/10/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación,

emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-69997	16/10/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
1-2019-81610	11/12/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2019-71839	23/10/2019	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
3-2019-24297	21/10/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2019-73379	30/10/2019	Transmilenio S.A.
1-2019-70391	17/10/2019	Vanti Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2019-82495	17/12/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2019-80269	04/12/2019	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2019-24678	24/10/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-24183	18/10/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
1-2019-77350	19/11/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
3-2019-24710	25/10/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-08266	27/04/2020	Dirección de Planes Parciales

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, a través del oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020 remitió al apoderado especial de los solicitantes, las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”.

Que mediante la comunicación n.º 1-2020-42713 del 29 de septiembre de 2020, el apoderado especial de los solicitantes requirió prórroga por el término de un (1) mes adicional para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020, que fue concedida por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP a través del oficio n.º 2-2020-47669 del 8 de octubre de 2020.

Que mediante la comunicación n.º 1-2020-51626 del 3 de noviembre de 2020, el apoderado especial de los solicitantes radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, remitidas con el oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020.

Que con el fin de evaluar la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre la viabilidad de dicha modificación, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2020-55025	12/11/2020	Vanti Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2020-55028	12/11/2020	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2020-55026	12/11/2020	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2020-55015	12/11/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2020-55023	12/11/2020	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2020-55027	12/11/2020	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2020-55487	13/11/2020	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
2-2020-55022	12/11/2020	Transmilenio S.A.
3-2020-19305	11/11/2020	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2020-19302	11/11/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-19304	11/11/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-19303	11/11/2020	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2020-19306	11/11/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación,

emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2020-57882	27/11/2020	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
1-2021-04501	21/01/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2021-04213	20/01/2021	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
3-2021-01690	29/01/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2020-64715	29/12/2020	Transmilenio S.A.
10153620-6790-2020	18/11/2021	Vanti Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2021-04339	20/01/2021	Enel Codensa S.A. E.S.P.
20202051160281	29/12/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2020-23605	23/12/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-19649	13/11/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP
-2020-64232	23/12/2020	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
3-2021-00625	13/01/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-23714	24/12/2020	Dirección de Planes Parciales

Que analizados los conceptos de las áreas técnicas de la SDP y las entidades con competencia en la presente actuación, se determinó la necesidad de realizar varias mesas técnicas con entidades del sector movilidad (Secretaría Distrital de Movilidad, Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y Transmilenio S.A.), las direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos; del Taller del Espacio Público y de Planes Parciales de la SDP, por una parte, y los responsables de la formulación técnica de la propuesta de modificación, por la otra. Esto, con el fin de precisar aspectos relacionados con el cumplimiento de las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020 en temas relacionados con la articulación de los proyectos de infraestructura vial y de transporte que se encontraban en desarrollo de alguna de las fases de proyecto, la generación de espacio público y la aplicación de las normas del tratamiento de desarrollo, y garantizar así la integralidad de la propuesta de modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”.

Que conforme con las mesas de trabajo adelantadas con las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con competencia en la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, el apoderado especial de los solicitantes, mediante las comunicaciones nos 1-2021-68810 del 9 de agosto de 2021 y 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, dio alcance a la formulación ajustada, precisando aspectos relacionados con los componentes de movilidad, espacio público y aplicación de las normas del tratamiento de desarrollo.

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos ajustados en la formulación presentada mediante los oficios nos 1-2021-68810 del 9 de agosto de 2021 y 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, a través de las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-68025	12/08/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-68026	12/08/2021	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2021-68024	12/08/2021	Transmilenio S.A.
3-2021-19586 3-2021-27025	13/08/2021 03/11/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-19588	13/08/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-19591 3-2021-27024	13/08/2021 03/11/2021	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2021-19583	13/08/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que conforme con lo anterior, las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y entidades distritales emitieron concepto técnico y se

pronunciaron frente a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2021-75702	30/08/2021	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
1-2021-83968	20/09/2021	Transmilenio S.A.
1-2021-78407	06/09/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2021-20564	25/08/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-17942	30/07/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-20240	23/08/2021	
3-2021-20459	25/08/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-28559	16/11/2021	
3-2021-22115	13/09/2021 09/11/2021	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2021-27805		

Que mediante el oficio n.º 1-2021-75702 del 30 de agosto de 2021, respecto del Estudio de Tránsito para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” la Secretaría Distrital de Movilidad informó que “(...) Mediante oficio SI 20212244905441 del 18 de junio de 2021 se emitió concepto de aprobación al Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria (sic), del cual se adjunta copia con el Acta de Compromiso suscrita por las partes. En dicho Estudio se evaluó la propuesta urbanística de la formulación sobre la cual el concepto es de Viabilidad Técnica desde esta Entidad.”.

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

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de modificación del plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

3.1 Respecto de la formulación radicada mediante comunicación n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019:

3.1.1 Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

El día 3 de octubre de 2019 se publicó en la página web de la SDP la documentación aportada por el promotor mediante radicado n.º 1-2019-59536 del

3 de septiembre de 2019 referente a la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, así como la información sobre la socialización que se llevaría a cabo el viernes 18 de octubre de 2019.

3.1.2 Convocatoria a socialización:

Para la convocatoria a la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial con radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, se adelantaron las siguientes acciones:

- El 11 de octubre de 2019, se publicó en el Diario La República la información sobre la jornada de socialización.
- Mediante correspondencia física con número de radicado 2-2019-67138 del 3 de octubre de 2019 se convocó a propietarios de los predios del ámbito del plan.

3.1.3. Socialización:

La jornada de socialización de la formulación de la modificación del plan parcial con radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019 se llevó a cabo el 18 de octubre de 2019 en la Calle 22B n.º 31-43, Edificio Capacitación Destino, Piso 4, a las 10:00 am. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 22 personas. Los respectivos listados hacen parte del expediente del trámite de modificación del plan parcial.

3.1.4. Observaciones:

Durante la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial con radicado n.º 1-2019-

59536 del 3 de septiembre de 2019 llevada a cabo el día 18 de octubre de 2019, los asistentes realizaron siete (7) intervenciones, entre preguntas y observaciones sobre el plan; las cuales fueron atendidas durante la jornada de socialización y se encuentran consignadas en la matriz de observaciones que forma parte de la presente resolución.

3.2. Respecto de la formulación ajustada de la propuesta de modificación del plan parcial, radicada mediante comunicación n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021:

3.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Una vez recibida la documentación de ajuste a formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, presentada por el promotor mediante radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, se actualizó la información y documentación de la página web de la SDP el día 8 de noviembre de 2021, informando también sobre la jornada de socialización que se llevaría a cabo el día 11 de noviembre de 2021. La documentación está disponible en el siguiente vínculo: <http://sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes-plan-parcial-de-renovacion-urbana-triangulo-bavaria>

3.2.2. Convocatoria a socialización:

Para la convocatoria a la jornada de socialización de la propuesta ajustada de modificación del plan parcial, con radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021 se adelantaron las siguientes acciones:

- Mediante radicado n.º 2-2021-96647 del 29 de octubre de 2021, se envió correspondencia física a propietarios de los predios del ámbito del plan parcial.
- El 6 de noviembre de 2021 se publicó la información sobre la jornada de socialización en la página 9B del diario El Nuevo Siglo.
- El 9 de noviembre de 2021, se envió correspondencia electrónica a actores

sociales e institucionales: Junta Administradora Local, Alcaldía Local de Puente Aranda, ASOJUNTAS Puente Aranda, al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.

- El 10 de noviembre de 2021, se publicó la información de la jornada de socialización en la sección noticias de la página web de la SDP.
- El 10 de noviembre de 2021, se publicó la información de la jornada de socialización en las redes sociales de la SDP.

3.2.3. Socialización:

La jornada de socialización de la formulación ajustada para la modificación del plan parcial, con radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, se llevó a cabo el 11 de noviembre de 2021 en la Calle 22B n.º 31-43, Edificio Capacitación Destino, Piso 4, a las 8:30 am. La socialización también fue transmitida de forma virtual a través del siguiente vínculo <https://meet.google.com/qrd-xfyh-ivc> al. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 93 personas. Los respectivos listados hacen parte del expediente del plan parcial.

3.2.4. Observaciones:

Durante la jornada de socialización de la formulación ajustada para la modificación del plan parcial, con radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, llevada a cabo el 11 de noviembre de 2021, los asistentes realizaron diez (10) intervenciones, entre preguntas y observaciones sobre el plan; las mismas fueron atendidas durante la jornada de socialización y se encuentran consignadas en la matriz de observaciones.

Durante el periodo de recepción de observaciones a la socialización de la formulación ajustada para la modificación del plan parcial, establecido hasta el 26 de noviembre de 2021, se recibieron un total de dieciséis (16) observaciones por medio del correo electrónico dir.

renovacionurbana@sdp.gov.co, las cuales se encuentran consignadas en la matriz de observaciones.

4. Suspensión de términos para todas las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la entidad con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARS-Cov2-Covid-19.

Que dada la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 de 2020 por causa del coronavirus (covid-19), brote considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020 se declaró la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (covid-19) en Bogotá, D.C., y se tomaron medidas con el fin de contribuir a la contención y propagación del coronavirus, entre otras, la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias y disciplinarias, que adelantan las entidades y organismos del sector central, de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 093 de 2020 *“Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020”*.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución n.º 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones nos 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados por la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, se reanudaron los términos a partir del 1º de septiembre de 2020, conforme a lo dispuesto por la Resolución n.º 0926 del 28 de agosto de 2020.

Que, conforme a lo señalado, es claro que desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible; debido a la emergencia sanitaria causada por la presencia del Coronavirus COVID-19, salvo los reanudados a partir de la Resolución n.º 0719 de 2020.

5. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Que, mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

“(…) SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río (sic) Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTA y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (…)”. (Negrilla por fuera del texto original).

Que la decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de 2020; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su orden en los siguientes términos:

“SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.

Que en la parte considerativa precisó lo siguiente:

“Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipio de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el

que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del daño a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente”.

En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones: “(...)

- 5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.*
- 6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad. (...).”*

Que de conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” se encuentra enmarcada dentro de las excepciones señaladas, toda vez que para el momento en el que se profirió el auto del 16 de diciembre de 2020, el proyecto ya había sido radicado, se encontraba en proceso de ajuste y correcciones y no versa sobre ningún asunto que involucre asuntos ambientales. Adicionalmente, la mayor parte del proyecto se encuentra en tratamiento de renovación urbana.

Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001, la propuesta de modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” fue presentada ante el Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión del 2 de diciembre de

2021, en la que las entidades integrantes de dicho Comité emitieron concepto favorable de viabilidad a la modificación del plan parcial, según consta en Acta 01 de 2021.

Que de conformidad con todo lo anterior y adelantada la revisión de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, radicada por MANTILLA OCHOA Y CIA S.A.S, identificada con el NIT 860.058.006-4; INVERSIONES PUYANA S.A, identificada con el NIT 860.002.677-5; CUPERZ S.A, identificada con el NIT 860.032.932-7 y RAMON BERNAL Y COMPAÑIA S.A.S, identificada con el NIT 860.038.466-3, a través de su apoderado especial, el señor Fernando Montenegro Lizarralde, identificado con la cédula de ciudadanía 19.091.786 y la IGLESIA MISIÓN CARISMÁTICA INTERNACIONAL, identificada con el NIT 800195597-7, representada legalmente por JHON ANDRES CUERVO ARIAS, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 79723125, se verificó que la propuesta cumple con las normas procedimentales aplicables al caso concreto establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016, así como también con las normas urbanísticas vigentes aplicables al caso concreto, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, así como con los lineamientos y/o recomendaciones emitidas por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades consultadas y con competencia en los temas objeto de modificación del plan parcial.

Que 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, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, la presente modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, configura hechos generadores de plusvalía por cambio en el régimen de usos, puesto que autoriza el desarrollo de los usos de comercio de escala urbana, deportivo y recreativo, bienestar social, salud y cultural de escala zonal y vecinal, que no se encontraban autorizados en el Decreto Distrital 441 de 2016, como se establece en el estudio de hechos generadores de plusvalía que hace parte integral del presente decreto.

Resolución de viabilidad.

Que el proyecto ajustado de la formulación para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades distritales y dependencias

de la SDP consultadas y cumple con la normatividad urbanística contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 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 para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, mediante la Resolución n.º 2117 del 10 de diciembre de 2021.

6. Concertación ambiental.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto, así como tampoco la modificación involucra asuntos ambientales.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, se procede a adoptar la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adoptar la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” según los términos establecidos en el presente decreto y modificar el artículo 1 del Decreto Distrital 441 de 2016, en el sentido de aclarar que el mismo, es un plan parcial de renovación urbana y de desarrollo, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

Artículo 2. Forman parte integral del presente decreto, además del Documento Técnico de Soporte, los siguientes:

Documento	Contenido
Plano 1/5A	Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación
Plano 2/5A	Redefinición y relocalización de áreas de dominio público
Plano 3/5A	Tratamientos Urbanísticos
Plano 4/5A	Perfiles Viales, Unidades de Gestión /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas
Plano 5/5A	Tratamiento de Desarrollo
Anexo 1A	Identificación de predios del Plan Parcial
Anexo 2A	Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.
Anexo 3A	Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)
Anexo 4	Concepto Técnico de SDA (Adoptado con el Decreto Distrital 441 de 2016)
Anexo 5A	Acciones de mitigación para usos dotacionales

Artículo 3. SUSTITUCIÓN DE PLANOS Y ANEXOS.

Para todos los efectos, los siguientes planos y anexos previstos en el artículo 3 del Decreto Distrital 441 de 2016, se entienden sustituidos así:

- a) El plano 1/3 “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planeación” se sustituye por los planos 1/5A “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planeación” y el Plano 4/5A “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”.
- b) El plano 2/3 “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público”, se sustituye por el plano 2/5A “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público”.

- c) El Plano 3/3 “Tratamientos Urbanísticos – Cuadro de Áreas – Zonificación”, se sustituye por el Plano 3/5 A “Tratamientos Urbanísticos” y el Plano 5/5A “Tratamiento de Desarrollo”.

- d) El Anexo 1 se sustituye por el Anexo 1A; el Anexo 2 se sustituye por el Anexo 2A, el Anexo 3 se sustituye por el Anexo 3A y el Anexo 5 se sustituye por el Anexo 5A. Por su parte, el Anexo 4 “Concepto Técnico de SDA” del Decreto Distrital 441 de 2016 no es objeto de modificación como consecuencia de la expedición del presente decreto.

Artículo 4. Modifíquese el artículo 4º “OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

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

4.1 Objetivo general.

Consolidar la zona del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” como un nuevo polo de desarrollo de Bogotá D.C., propiciando su articulación con los sistemas urbanos existentes y futuros, a través de la generación de espacios públicos adecuados, fortaleciendo su infraestructura y mejorando sus condiciones ambientales, en el marco de un proceso en donde el diseño urbano se oriente a privilegiar el transporte sostenible, la correcta mezcla de usos para el desarrollo de diversas actividades económicas, sociales y culturales, incluyendo el desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria, así como el desarrollo de infraestructura de transporte multimodal sin barreras físicas ni sociales, donde convivan diferentes sectores de la sociedad y se recupere y proteja el patrimonio arquitectónico que representan las edificaciones con los valores patrimoniales de la antigua Cervecería Andina.

4.2. Objetivos de espacio de uso colectivo.

- a. Generar una cobertura verde que configure espacios de recreación y esparcimiento para la población en el ámbito y el entorno del Plan Parcial.*
- b. Complementar la red de equipamientos públicos que ofrece el sector mediante el planteamiento de equipamientos educativos y de integración social.*
- c. Generar una red para la circulación peatonal que integre los espacios públicos del Plan Parcial, los equipamientos colectivos y las zonas de tránsito peatonal de la ciudad.*
- d. Incrementar los metros cuadrados de espacio público para la población flotante y residente del proyecto, consolidando estos espacios como puntos de encuentro y cohesión social.*

4.3. Objetivos de usos y aprovechamientos.

- a. Lograr un mejor aprovechamiento del suelo mediante el incremento de la edificabilidad, que respete un correcto equilibrio con las cargas generales y locales del Plan Parcial.*
- b. Autorizar los usos que sean complementarios con la vivienda y restringir aquellos que no sean compatibles con el desarrollo de la actividad residencial.*

- c. Combinar diferentes estratos de vivienda para contribuir a la inclusión social y a la diversidad de actividades en un mismo territorio.*
- d. Incluir la obligación de destinar como mínimo un 20% del suelo útil del área en tratamiento de desarrollo, para proyectos de vivienda de interés prioritario, ampliando la posibilidad de desarrollo de vivienda de interés social VIS e interés social prioritario VIP de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios.*

4.4. Objetivos de transporte y movilidad.

- a. Generar un modelo de diseño urbano orientado al transporte sostenible donde se procure que caminar, usar medios no motorizados y el uso del transporte público sean comportamientos privilegiados, planteando un desarrollo urbano inteligente que promueva compactar y redensificar la ciudad existente.*
- b. Ejecutar la infraestructura adecuada para la movilidad peatonal, en bicicleta, en transporte público y privado, priorizando la circulación peatonal y de bicicletas.*
- c. Articular los sistemas viales, peatonales y de bicicletas del proyecto con las redes existentes de la ciudad, garantizando una continuidad armónica.*
- d. Fomentar el aprovechamiento de las excelentes condiciones de movilidad en transporte público que ofrecen las vías arterias que rodean al proyecto y vincularlas a los sistemas de movilidad peatona*
- e. Plantear los cupos máximos de parqueaderos que correspondan al número de automóviles que soporte la red vehicular local.*

4.5 Objetivos ambientales.

- a. Desarrollar un proyecto urbano con criterios tendientes al desarrollo sostenible.*
- b. Fomentar diseños urbanos y arquitectónicos ecoeficientes, en particular en lo que tiene que ver con captura de CO2, reutilización de aguas lluvias, energía renovable, ruido, calor, etc.*

4.6. Objetivos de patrimonio.

- a. Delimitar como área de manejo diferenciado el predio correspondiente a la antigua fábrica Cervecería Andina, con el fin de establecer las condiciones específicas que garanticen*

su rehabilitación y sostenibilidad, a partir de la definición de aprovechamientos urbanísticos específicos acordes con los niveles de intervención que permite la normativa distrital y nacional aplicable.

- b. Recuperar y proteger los edificios de la antigua Cervecería Andina integrándolos al desarrollo del territorio y a las dinámicas actuales y futuras del proyecto.
- c. Desarrollar un estudio de valoración del patrimonio que permita profundizar en la historia y evolución del Bien de Interés Cultural, e identificar los momentos arquitectónicos que dieron lugar a sus edificaciones, para establecer en detalle las edificaciones que serán conservadas, restauradas y/o restituídas.
- d. Coordinar con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC las actuaciones necesarias para la recuperación, restauración e intervención de las edificaciones patrimoniales, así como las condiciones de edificabilidad y volumetría para el desarrollo de nuevas construcciones que se integren de manera armónica al conjunto del Bien de Interés Cultural “Cervecería Andina”.

4.7. Objetivos sociales.

- a. Proponer un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad, que las actividades residenciales, comercio y servicios se relacionen en forma equilibrada con las áreas privadas y los espacios públicos de la ciudad proyectados y existentes en el entorno urbano, que potencie las relaciones sociales a partir de la apropiación del espacio público, de su defensa como valor integral de la sociedad, respetando las condiciones sociales de los residentes y propietarios como actores ciudadanos.
- b. Diseñar una intervención urbana integral que impida la continuación del deterioro físico, social y económico del territorio y mejore

las condiciones de seguridad, convivencia y productividad del sector.

- c. Establecer los programas y proyectos en el corto y mediano plazo, así como los mecanismos de compensación y reconocimientos económicos, que permitan mitigar los impactos para los propietarios de los inmuebles, derivados de la relocalización de las actividades industriales y productivas que actualmente se desarrollan en el área del Plan Parcial.

4.8. Objetivos económicos y financieros.

- a. Fortalecer y renovar las actividades económicas del sector, aprovechando las oportunidades de negocios que se generen con la renovación urbana del sector.
- b. Promover la reactivación física y económica del sector y de los equipamientos existentes en el área de influencia del plan.
- c. Facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector, incrementando la densidad y el mejor aprovechamiento del espacio.
- d. Reactivar el uso residencial, con el fin de establecer un equilibrio de actividades en la zona y así contribuir a la recuperación integral del sector.”.

Artículo 5. Modifíquese el artículo 5 “PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, en el cual se identifican las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto de renovación urbana. Las áreas generales son las descritas a continuación:

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)
1.	ÁREA BRUTA (AB)	194.257,64
2.	MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVA VIAL	46.769,84
2.1	Avenida de las Américas	5.283,82
2.2	Avenida Ferrocarril de Occidente	17.920,66
2.3	Avenida NQS (2.3 = 2.3.1. +2.3.2.)	9.380,59
2.3.1	Avenida NQS	9.295,38

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)
2.3.2	Predio IDU – Puente Peatonal	85,21
2.4	Intersección NQS y Av. de las Américas	6.086,57
2.5	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y NQS	4.285,66
2.6	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. De las Américas	3.812,54
3.	CONTROL AMBIENTAL	12.442,61
3.1	Área de Control Ambiental CA1-1	1.870,10
3.2	Área de Control Ambiental CA1-2	1.015,17
3.3	Área de Control Ambiental CA1-3	130,23
3.4	Área de Control Ambiental CA2	2.019,88
3.5	Área de Control Ambiental CA3	1.037,73
3.6	Área de Control Ambiental CA4	4.009,49
3.7	Área de Control Ambiental CA5	513,88
3.8	Área de Control Ambiental CA6	1.846,13
4.	MALLA VIAL LOCAL RESULTANTE TOTAL (4. = 4.1. + 4.2.)	27.607,89
4.1.	Malla vial local existente que mantiene su uso (No redefinida)	16.388,36
4.1.1	Vía local V7.1	2.472,70
4.1.2	Vía local V7.2	972,97
4.1.3	Vía local V7.3	2.051,32
4.1.4	Vía local V7.4	1.887,37
4.1.5	Vía local V7.5	2.623,84
4.1.6	Vía local V7.6	1.496,20
4.1.7	Vía local V7.7	665,90
4.1.8	Vía local V7.8	199,63
4.1.9	Vía local V7.9	2.213,68
4.1.10	Vía local V7.10	967,55
4.1.11	Vía local V9	789,39
4.1.12	Carril de desaceleración 1 (Av. de las Américas)	47,81
4.2	Malla vial local nueva mediante cesión (de privado a público)	11.219,53
4.2.1	Vía local V7.1	230,61
4.2.2	Vía local V7.2	2.722,54
4.2.3	Vía local V7.3	12,50
4.2.4	Vía local V7.4	0,00
4.2.5	Vía local V7.5	31,10
4.2.6	Vía local V7.6	60,58
4.2.7	Vía local V7.7	3.158,73
4.2.8	Vía local V7.8	3.923,62
4.2.9	Vía local V7.9	497,41
4.2.10	Vía local V7.10	242,34
4.2.11	Vía local V9	0,00
4.2.12	Carril de desaceleración 1 (Av. de las Américas)	161,79
4.2.13	Carril de desaceleración 2 (Av. de las Américas)	178,31
5.	ÁREA RESULTANTE (5. = 1. - 2. - 3.- 4.)	107.437,30
6.	ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES, ALAMEDAS Y EQUIPAMIENTOS, GENERADO MEDIANTE CESIÓN DE SUELO + REDEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (MALLA VIAL LOCAL) EXISTENTE (6. = 6.1. + 6.2. + 6.3.)	37.873,56
6.1	Espacio público generado para parques	18.354,92

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)
6.1.1	Cesión para parque CP1-t1	5.096,61
6.1.2	Cesión para parque CP1-t2	3.139,66
6.1.3	Cesión para parque CP2	3.829,15
6.1.4	Cesión para parque CP3	796,37
6.1.5	Cesión para parque CP4	1.192,51
6.1.6	Cesión para parque CP5	2.158,87
6.1.7	Cesión para parque CP6	1.325,80
6.1.8	Cesión para parque CP7	815,95
6.2	Espacio público generado para alamedas	11.003,30
6.2.1	Alameda AL1	1.075,53
6.2.2	Alameda AL2	925,51
6.2.3	Alameda AL3	271,82
6.2.4	Alameda AL4	451,76
6.2.5	Alameda AL5	1.145,56
6.2.6	Alameda AL6	684,55
6.2.7	Alameda AL7	625,40
6.2.8	Alameda AL8	2.078,05
6.2.9	Alameda AL9	921,68
6.2.10	Alameda AL 10	1.467,78
6.2.11	Alameda AL 11	761,13
6.2.12	Alameda AL 12	594,53
6.3	Espacio público generado para Equipamiento Comunal Público	8.515,34
6.3.1	Cesión para equipamiento EQ1	6.047,69
6.3.2	Cesión para equipamiento EQ2	1.619,23
6.3.3	Cesión para equipamiento EQ3	848,42
7.	ÁREA ÚTIL (7. = 5. - 6.)	69.563,74
7.1	Área de Manejo Diferenciado (AMD)	19.714,11
7.2	Área Útil Objeto del Reparto (7.2. = 7. - 7.1.)	49.849,63
7.2.1	Unidad de Gestión y/o UAU 1A	17.826,41
7.2.1.1	Mz 2 (Uso Múltiple)	5.108,08
7.2.1.2	Mz 5 (Uso Múltiple)	4.216,90
7.2.1.3	Mz 6 (Uso Múltiple)	8.501,43
7.2.2	Unidad de gestión y/o UAU 1B	9.806,08
7.2.2.1	Mz 8 (Uso Múltiple)	9.806,08
7.2.3	Unidad de gestión y/o UAU 2	9.753,55
7.2.3.1	Mz 1 (Uso Múltiple)	9.753,55
7.2.4	Unidad de Gestión y/o UAU 3A	7.336,62
7.2.4.1	Mz 7 (Uso Múltiple)	7.336,62
7.2.5	Unidad de Gestión y/o UAU 3B	5.126,97
7.2.5.1	Mz 4 (Uso Múltiple)	5.126,97

Nota: El cuadro de áreas correspondiente al Tratamiento de Desarrollo, se presenta en el numeral 50.4 del artículo 50 del presente Decreto.

Las cesiones de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante y cesiones adicionales de suelo para acceder a

edificabilidad adicional para el área de tratamiento de desarrollo, son los indicados en el Plano No. 5/5 A "Tratamiento de Desarrollo".

El cuadro de áreas por Tratamiento y por Unidad de Gestión o Actuación Urbanística o AMD, es el siguiente:

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
1.	ÁREA BRUTA	194.257,64	24.657,23	169.600,41	57.764,81	31.336,24	38.966,55	37.427,99	9.034,26	19.727,79
2.	MALLA VIAL ARTERIAL	46.769,84	8.324,18	38.445,66	4.684,65	8.567,51	15.243,17	18.274,51	-	-
2.1	Avenidas de las Américas	5.283,82	0,15	5.283,67	4.540,52	-	-	743,30	-	-
2.2	Avenidas Ferrocarril de Occidente	17.920,66	6.869,57	11.051,09	-	4.201,99	-	13.718,67	-	-
2.3	Av. NQS	9.380,59	-	9.380,59	-	79,86	9.300,73	-	-	-
2.3.1	Av. NQS	9.295,38	-	9.295,38	-	-	9.295,38	-	-	-
2.3.2	Predio IDU - Puente Peatonal	85,21	-	85,21	-	-	85,21	-	-	-
2.4	Intersección NQS y Av. de las Américas	6.086,57	-	6.086,57	144,13	-	5.942,44	-	-	-
2.5	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y NQS	4.285,66	-	4.285,66	-	4.285,66	-	-	-	-
2.6	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. De las Américas	3.812,54	1.454,46	2.358,08	-	-	-	3.812,54	-	-
3.	CONTROL AMBIENTAL	12.442,61	3.883,21	8.559,40	2.490,24	1.037,73	2.885,27	4.009,49	2.019,88	-
3.1	CA1-1	1.870,10	-	1.870,10	-	-	1.870,10	-	-	-
3.2	CA1-2	1.015,17	-	1.015,17	-	-	1.015,17	-	-	-
3.3	CA1-3	130,23	-	130,23	130,23	-	-	-	-	-
3.4	CA2	2.019,88	-	2.019,88	-	-	-	-	2.019,88	-
3.5	CA3	1.037,73	-	1.037,73	-	1.037,73	-	-	-	-
3.6	CA4	4.009,49	3.883,21	126,28	-	-	-	4.009,49	-	-
3.7	CA5	513,88	-	513,88	513,88	-	-	-	-	-
3.8	CA6	1.846,13	-	1.846,13	1.846,13	-	-	-	-	-
4.	MALLA VIAL LOCAL TOTAL	27.607,89	164,71	27.443,18	9.003,78	5.950,16	8.501,15	2.251,71	1.887,41	13,68
4.1 T	V7.1	2.703,31	-	2.703,31	506,11	15,63	2.167,89	-	-	13,68
4.2 T	V7.2	3.695,51	9,56	3.685,95	8,49	3.677,46	-	9,56	-	-
4.3 T	V7.3	2.063,82	-	2.063,82	-	2.061,25	2,57	-	-	-
4.4 T	V7.4	1.887,37	-	1.887,37	1.858,36	29,01	-	-	-	-
4.5 T	V7.5	2.654,94	0,36	2.654,58	622,39	-	-	2.032,55	-	-
4.6 T	V7.6	1.556,78	-	1.556,78	1.501,84	54,94	-	-	-	-

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
4.7 T	V7.7	3.824,63	-	3.824,63	3.595,21	-	229,42	-	-	-
4.8 T	V7.8	4.123,25	-	4.123,25	-	-	4.123,25	-	-	-
4.9 T	V7.9	2.711,09	-	2.711,09	733,07	-	1.978,02	-	-	-
4.10 T	V7.10	1.209,89	-	1.209,89	-	111,87	-	-	1.098,02	-
4.11 T	V9	789,39	-	789,39	-	-	-	-	789,39	-
4.12 T	Carril de desaceleración 1 (Av. De las Américas)	209,60	154,79	54,81	-	-	-	209,60	-	-
4.13 T	Carril desaceleración 2 (Ampliación Av. De las Américas)	178,31	-	178,31	178,31	-	-	-	-	-
5.	ÁREA RESULTANTE - (5=1-2 - 3 - 4)	107.437,30	12.285,13	95.152,17	41.586,14	15.780,84	12.336,96	12.892,28	5.126,97	19.714,11
6.	TOTAL CESIÓN Y REDEFINICIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO	37.873,56	4.948,51	32.925,05	23.759,73	5.974,76	2.583,41	5.555,66	-	-
6.1	CESIÓN O REDEFINICIÓN PARA PARQUES	18.354,92	2.996,72	15.358,20	9.741,71	3.139,66	1.988,88	3.484,67	-	-
6.1.1	CP1-t1	5.096,61	-	5.096,61	5.096,61	-	-	-	-	-
6.1.2	CP1-t2	3.139,66	-	3.139,66	-	3.139,66	-	-	-	-
6.1.3	CP2	3.829,15	-	3.829,15	3.829,15	-	-	-	-	-
6.1.4	CP3	796,37	-	796,37	-	-	796,37	-	-	-
6.1.5	CP4	1.192,51	-	1.192,51	-	-	1.192,51	-	-	-
6.1.6	CP5	2.158,87	2.158,87	-	-	-	-	2.158,87	-	-
6.1.7	CP6	1.325,80	837,85	487,95	-	-	-	1.325,80	-	-
6.1.8	CP7	815,95	-	815,95	815,95	-	-	-	-	-
6.2	TOTAL CESIÓN Y REDEFINICIÓN PARA ALAMEDAS	11.003,30	436,83	10.566,47	7.121,91	2.835,10	594,53	451,76	-	-
6.2.1	AL1	1.075,53	-	1.075,53	1.075,53	-	-	-	-	-
6.2.2	AL2	925,51	-	925,51	-	925,51	-	-	-	-
6.2.3	AL3	271,82	-	271,82	-	271,82	-	-	-	-

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
6.2.4	AL4	451,76	436,83	14,93	-	-	-	451,76	-	-
6.2.5	AL5	1.145,56	-	1.145,56	1.145,56	-	-	-	-	-
6.2.6	AL6	684,55	-	684,55	684,55	-	-	-	-	-
6.2.7	AL7	625,40	-	625,40	625,40	-	-	-	-	-
6.2.8	AL8	2.078,05	-	2.078,05	1.912,52	165,53	-	-	-	-
6.2.9	AL9	921,68	-	921,68	917,22	4,46	-	-	-	-
6.2.10	AL 10	1.467,78	-	1.467,78	-	1.467,78	-	-	-	-
6.2.11	AL 11	761,13	-	761,13	761,13	-	-	-	-	-
6.2.12	AL 12	594,53	-	594,53	-	-	594,53	-	-	-
6.3	TOTAL CESIÓN Y REDEFINICIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	8.515,34	1.514,96	7.000,38	6.896,11	-	-	1.619,23	-	-
6.3.1	EQ1	6.047,69	-	6.047,69	6.047,69	-	-	-	-	-
6.3.2	EQ2	1.619,23	1.514,96	104,27	-	-	-	1.619,23	-	-
6.3.3	EQ3	848,42	-	848,42	848,42	-	-	-	-	-
7.	ÁREA ÚTIL (7= 5 - 6)	69.563,74	7.336,62	62.227,12	17.826,41	9.806,08	9.753,55	7.336,62	5.126,97	19.714,11
7.1	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)	19.714,11	0,00	19.714,11	-	-	-	-	-	19.714,11
7.2	ÁREA ÚTIL OBJETO DEL REPARTO	49.849,63	7.336,62	42.513,01	17.826,41	9.806,08	9.753,55	7.336,62	5.126,97	-
7.2.1	Unidad de Gestión y/o UAU 1A	17.826,41	-	17.826,41	17.826,41	-	-	-	-	-
7.2.1.1	Mz 2 (Uso Múltiple)	5.108,08	-	5.108,08	5.108,08	-	-	-	-	-
7.2.1.2	Mz 5 (Uso Múltiple)	4.216,90	-	4.216,90	4.216,90	-	-	-	-	-
7.2.1.3	Mz 6 (Uso Múltiple)	8.501,43	-	8.501,43	8.501,43	-	-	-	-	-
7.2.2	Unidad de gestión y/o UAU 1B	9.806,08	-	9.806,08	-	9.806,08	-	-	-	-

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
7.2.2.1	Mz 8 (Uso Múltiple)	9.806,08	-	9.806,08	-	9.806,08	-	-	-	-
7.2.3	Unidad de gestión y/o UAU 2	9.753,55	-	9.753,55	-	-	9.753,55	-	-	-
7.2.3.1	Mz 1 (Uso Múltiple)	9.753,55	-	9.753,55	-	-	9.753,55	-	-	-
7.2.4	Unidad de Gestión y/o UAU 3A	7.336,62	7.336,62	-	-	-	-	7.336,62	-	-
7.2.4.1	Mz 7 (Uso Múltiple)	7.336,62	7.336,62	-	-	-	-	7.336,62	-	-
7.2.5	Unidad de Gestión y/o UAU 3B	5.126,97	-	5.126,97	-	-	-	-	5.126,97	-
7.2.5.1	Mz 4 (Uso Múltiple)	5.126,97	-	5.126,97	-	-	-	-	5.126,97	-

PARÁGRAFO 1. Los cuadros de áreas contenidos en este artículo son indicativos, por tanto, podrán ser ajustados por precisión de procedimientos catastrales y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano(a), de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Ante precisiones cartográficas o por procedimientos catastrales, la delimitación de la Unidad de Gestión/Unidad de Actuación Urbanística 3A podrá ser ajustada para que en todo momento contenga la totalidad del área a la que es aplicable el Tratamiento de Desarrollo, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 3. Los ajustes a los que hace referencia el parágrafo 1 del presente artículo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias ni las áreas privadas afectas al uso público identificadas en el cuadro anterior y en el Plano No. 1/5A "Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación".

PARÁGRAFO 4. En concordancia con lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 y el numeral 1.2 del artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificados por los artículos 7 y 12 del Decreto Nacional 1783 de 2021 respectivamente, los suelos pertenecientes a la red férrea nacional se demarcarán en las licencias urbanísticas del presente plan parcial como un área urbanizada excluyéndose del área objeto de reurbanización.

En caso tal que las obras de carga general adoptadas en el presente decreto prevean intervenciones o rehabilitaciones viales en suelos pertenecientes a la red férrea nacional, las intervenciones en dichas áreas deberán ser coordinadas con el INVIAS o con la entidad que ostente la titularidad de dichos suelos. Dicha coordinación y eventual intervención no limitará el desarrollo y ejecución de las licencias urbanísticas otorgadas en el área sujeta a reurbanización".

Artículo 6. Modifíquese el artículo 12 "SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL" del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 12º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. De acuerdo con el Anexo 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, las vías de la malla vial arterial, presentes en el ámbito de aplicación del Plan Parcial "Triángulo Bavaria", se identifican en el Plano No. 1/5A "Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación", y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (M)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Av. de las Américas	V-0	100 metros	Carrera 30	Carrera 36
Av. NQS	V-1	60 metros	Intersección Av. de las Américas	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente
Av. Ferrocarril de Occidente (Av. Calle 22)	V-1	60 metros	Intersección Avenida NQS (Carrera 30)	Intersección Av. de las Américas

PARÁGRAFO 1. Los anchos establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano No. 4/5 “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, corresponden a los establecidos en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad conforme el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, y serán los que deben ser ejecutados al momento de la construcción de las vías correspondientes.

PARÁGRAFO 2. En la ejecución del presente Plan Parcial deberá darse cumplimiento al trazado establecido en la Resolución No. 1260 del 14 de octubre de 2014 de la Secretaría Distrital de Planeación que determina y delimita la reserva para la Avenida Ferrocarril de Occidente entre la Avenida de las Américas y la Avenida Ciudad de Quito.

PARÁGRAFO 3. El urbanizador, en el marco de la ejecución del Plan Parcial, deberá adelantar la adquisición predial, los estudios y diseños de detalle y la construcción de la calzada norte de la Avenida Ferrocarril de Occidente (Av. Calle 22) entre Av. Las Américas y la Avenida NQS, tomando como base las disposiciones de la Resolución No. 1260 del 14 de octubre de 2014 de la Secretaría Distrital de Planeación, por la cual se determina y delimita la zona de reserva vial para la Av. Ferrocarril de Occidente entre la Av. de Las Américas y la Av. Ciudad de Quito, y dando cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos por las entidades competentes.

Conforme se señala en el Plano 4/5 “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística / Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, , la sección del perfil vial de la Av. Ferrocarril de Occidente a cargo del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” incluye la franja de control ambiental de diez metros (10,00 m.), el cual se constituye como una alameda

que dentro de su sección incluye una ciclo-ruta de tres metros (3,00 m.) de ancho, seguido de un andén de mínimo ocho metros (8,00 m.) de ancho, y una calzada vehicular de mínimo seis metros cincuenta centímetros (6,50 m.) de ancho, e incluye la implementación de señalización y demarcación vial. Esta calzada deberá ser habilitada para permitir operativamente los flujos establecidos por el estudio de tránsito, para lo cual se deberá diseñar e implementar la señalización y demarcación vial requerida por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Cuando se adelante la ejecución de la calzada de Transmilenio que hace parte del perfil de la Av. Ferrocarril de Occidente y que se encuentra por fuera del ámbito del Plan Parcial, pero dentro del área de reserva de la vía férrea, la entidad ejecutora deberá solicitar las respectivas autorizaciones a la entidad competente para tales efectos.

PARÁGRAFO 4. Teniendo en cuenta que los carriles de desaceleración paralelos a Av. de Las Américas no hacen parte del perfil vial de esa Avenida, estos carriles de desaceleración se consideran malla vial local, y su construcción, cesión y entrega estará a cargo del promotor o urbanizador del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”.

PARÁGRAFO 5. Los Titulares de las licencias de urbanización, en la modalidad que corresponda, deberán adelantar los diseños, obras de señalización y semaforización, obras de infraestructura vial, espacio público circundante y condiciones operativas, señaladas en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, que hace parte integrante del presente decreto.

PARÁGRAFO 6. La ejecución de las obras a que hace referencia el párrafo anterior será gestionada por el Promotor del Plan Parcial hasta tanto se expidan las licencias de

urbanización correspondientes. A partir de este momento, serán los Titulares de las Licencias de Urbanización los responsables de cumplir con todos los compromisos del Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso” (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021).

PARÁGRAFO 7. En caso de que las obras de infraestructura vial y de espacio público derivadas del cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo 3A, se localicen en el área de influencia o sobre un mismo corredor vial en el que se desarrollen otras obras a cargo de promotores de otros proyectos o a cargo de la Administración Distrital; el IDU o la entidad que haga sus veces, podrá exigirse la articulación, sincronía y coordinación de las obras. Así mismo, si la Administración Distrital considera que la ejecución de alguna obra o alguna entrega de suelo a cargo del promotor del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” o los titulares de las licencias de urbanización, es prioritaria, el IDU o la entidad que haga sus veces, podrá solicitar su priorización en el cronograma, sin que esto implique modificación del plan parcial.

PARÁGRAFO 8. En el evento en que el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) contemple dentro de sus proyectos de inversión y priorice con recursos la ejecución de obras derivadas del Plan Distrital de Desarrollo, alguna de las obligaciones urbanísticas y/o acciones de mitigación relacionadas con la malla vial arterial señaladas y descritas en el artículo 27 del presente Decreto y

en el acta de compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021) y determine su ejecución antes que el desarrollador, éste deberá pagar la obligación en dinero, mediante el procedimiento que se determine según la normatividad vigente.

El pago en dinero de la respectiva obligación y/o acción de mitigación urbanística incluirá los valores asociados a los estudios, diseños, adquisición predial y construcción que garanticen la ejecución del proyecto, los cuales se fijarán una vez se surta la etapa de estudios y diseños de detalle.

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 deberá hacer entrega de la zona de terreno con cargo a la futura urbanización sin necesidad de que medie convenio alguno, en el marco de las disposiciones legales vigentes.”.

Artículo 7. Modifíquese el artículo 14 “SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 14º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL. De acuerdo con el Anexo 3 del Decreto 190 de 2004, las vías de la malla vial local contenidas en el área del Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 4/5A “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO (M)	TRAMO	
			Desde	Hasta
V7.1	V-7	25,95	Av. NQS (CARRERA 30)	V7.3
V7.2	V-7	16,65	V7-3	Av. Ferrocarril de Occidente
V7.3	V-7	30,30	Av. Ferrocarril de Occidente	V7.2
V7.4	V-7	20,95	V7.2	V7.7
V7.5	V-7	24,80	V7.2	V7.7
V7.6	V-7	21,20	V7.2	V7.7
V7.7	V-7	15,00	Av. de las Américas	V7.8
V7.8	V-7	13,30 - 15,00	V7.9	V7.9
V7.9	V-7	13,65	V7.1	V7.7
V7.10	V-7	13,00	V7.3	V9.1
V9	V-9	8,00	V7.10	Av. NQS
Carril de Desaceleración 1 – Av. de las Américas	-	-	-	-
Carril de Desaceleración 2 – Av. de las Américas	-	-	-	-

El área total de vías de la malla vial local se desagrega entre área existente que mantiene su

uso como vía pública y área nueva de cesión, conforme se precisa en el siguiente cuadro:

VÍA PROPUESTA	ÁREA EXISTENTE QUE MANTIENE SU USO COMO VÍA (M2)	ÁREA NUEVA DE CESIÓN PARA VÍAS (DE PRIVADO A PÚBLICO) (M2)	ÁREA TOTAL (M2)
V7.1 (Calle 22B)	2.472,70	230,61	2.703,31
V7.2 (Calle 22B)	972,97	2.722,54	3.695,51
V7.3 (Carrera 32)	2.051,32	12,50	2.063,82
V7.4 (Carrera 32)	1.887,37	-	1.887,37
V7.5 (Transversal 32C)	2.623,84	31,10	2.654,94
V7.6 (Carrera 32A)	1.496,20	60,58	1.556,78
V7.7 (Vía de servicio Av. Américas)	665,90	3.158,73	3.824,63
V7.8 (Vía de servicio Av. Carrera 30)	199,63	3.923,62	4.123,25
V7.9 (Carrera 31)	2.213,68	497,41	2.711,09
V7.10 (Calle 22A)	967,55	242,34	1.209,89
V9.1 (Calle 22 A Peatonal)	789,39	-	789,39
Carril de Desaceleración 1 (Av. Américas)	47,81	161,79	209,60
Carril de Desaceleración 2 (Av. Américas)	-	178,31	178,31
TOTAL GENERAL	16.388,36	11.219,53	27.607,89

PARÁGRAFO 1. Los accesos vehiculares y peatonales a los predios deben garantizar la continuidad del nivel de andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deberán adecuarse a las normas sobre accesos y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Libro 2 Parte 2 Título 3 Capítulo 4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Se deberá 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. 4/5A “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, así como, las condiciones establecidas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las áreas del presente artículo están contenidas en los planos

que se adoptan mediante el presente Plan Parcial y deberán incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito.”.

Artículo 8. Modifíquese el artículo 16 “SUBSISTEMA DE TRANSPORTE – CICLORRUTA - BICICARRIL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 16º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE – CICLORRUTA - BICICARRIL. En el entorno del presente Plan Parcial se localiza el siguiente corredor de la red principal de cicloinfraestructura:

CORREDOR	VÍAS
Norte- Quito- Sur	Av. Ciudad de Quito

El Plan Parcial adelantará los estudios y diseños, adquisición predial, y construcción de los bicicarriles del proyecto de acuerdo con lo establecido en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”. Este contempla, en los perfiles viales de las siguientes vías, el desarrollo de bicicarriles que se conectan a la red principal de ciclorutas del sector:

VÍA	TIPO	ANCHO (M)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
V7.1	V-7	25,95 metros	Av. NQS (Carrera 30)	V7.3

VÍA	TIPO	ANCHO (M)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
V7.2	V-7	16,65 metros	V7.3	Av. Ferrocarril de Occidente
V7.3	V-7	30,30 metros	Av. Ferrocarril de Occidente	V7.2
V7.4	V-7	20,95 metros	V7.2	V7.7
V7.5 (en alameda)	V-7	24,80 metros	V7.2	Av. de las Américas
Av. Ferrocarril de Occidente	V-1	60 metros	Intersección Av. NQS	Intersección Av. de las Américas

PARÁGRAFO. De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, la implementación del Plan Parcial buscará consolidar la red de ciclorutas en su entorno inmediato conectando, a través de dos puentes peatonales existentes y uno proyectado, la cicloruta existente sobre la Av. Ciudad de Quito con la red de bicarriles propuestos sobre la Av. Ferrocarril de Occidente y las vías Tipo V-7 propuestas al interior del proyecto.”

Artículo 9. Modifíquese el artículo 17 “REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 17º- REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004, el proyecto urbano del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” señalado en el plano 2/5A “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público” redefine la localización y características de las vías públicas señaladas a continuación:”

No.	ÍTEM	ÁREA(M2)
0	Espacio Público Existente (1 + 2)	28.202,41
1	Espacio Público No Redefinido	16.388,36
2	Espacio Público Redefinido (2.1 + 2.2)	11.814,05
2.1	De malla vial local a otro uso público (2.1.1 + 2.1.2 + 2.1.3)	7.979,52
2.1.1	De malla vial local a Alameda	4.241,22
2.1.2	De malla vial local a Parque	3.498,45
2.1.3	De malla vial local a suelo para equipamiento público	239,85
2.2	De malla vial local a suelo útil (privado)	3.834,53
3	Malla vial local nueva (de suelo privado a malla vial local)	11.219,53

VÍAS QUE SE REDEFINEN	CLASIFICACIÓN	DESTINO	ÁREA (M2)
TV 32C	ALAMEDA (AL)	AL 4	14,93
	ALAMEDA (AL)	AL 8	1.355,24
	PARQUE (CP)	CP 6	487,94
	EQUIPAMIENTO (EQ)	EQ 2	104,28
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 6 - Uso Múltiple	0,78
	Subtotal		
CARRERA 32 B	ALAMEDA (AL)	AL 5	120,75
	PARQUE (CP)	CP 1-t1	554,11
	PARQUE (CP)	CP 7	94,88
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 6 - Uso Múltiple	742,04
	Subtotal		
CARRERA 32 A	ALAMEDA (AL)	AL 5	15,15
	ALAMEDA (AL)	AL 9	47,28
	PARQUE (CP)	CP 1-t1	84,86
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 6 - Uso Múltiple	72,83
	Subtotal		

VÍAS QUE SE REDEFINEN	CLASIFICACIÓN	DESTINO	ÁREA (M2)
CARRERA 32	ALAMEDA (AL)	AL 1	775,75
	ALAMEDA (AL)	AL 2	923,36
	ALAMEDA (AL)	AL 3	269,84
	ALAMEDA (AL)	AL 6	32,01
	ALAMEDA (AL)	AL 10	130,51
	ALAMEDA (AL)	AL 11	68,24
	PARQUE (CP)	CP 2	77,59
	EQUIPAMIENTO (EQ)	EQ 3	98,40
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 4 - Uso Múltiple	10,94
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 5 - Uso Múltiple	245,38
	SUELO ÚTIL (U)	AMD - Uso Múltiple	40,64
Subtotal			2.672,66
CARRERA 31	ALAMEDA (AL)	AL 12	42,08
	PARQUE (CP)	CP 3	45,97
	PARQUE (CP)	CP 4	10,02
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 1 - Uso Múltiple	379,21
Subtotal			477,28
CALLE 22 C	ALAMEDA (AL)	AL 7	201,55
	ALAMEDA (AL)	AL 1	41,77
	EQUIPAMIENTO (EQ)	EQ 1	37,17
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 1- Uso Múltiple	899,27
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 2 - Uso Múltiple	890,82
Subtotal			2.070,58
CALLE 22 B	ALAMEDA (AL)	AL 2	2,16
	ALAMEDA (AL)	AL 8	69,13
	ALAMEDA (AL)	AL 9	131,47
	PARQUE (CP)	CP 1-t1	478,42
	PARQUE (CP)	CP 1-t2	1.132,62
	PARQUE (CP)	CP 2	532,04
Subtotal			2.345,84
CALLE 22 A	SUELO ÚTIL (U)	MZ 4 - Uso Múltiple	453,78
	SUELO ÚTIL (U)	AMD - Uso Múltiple	98,84
Subtotal			552,62
TOTAL ÁREA DE VÍAS A REDEFINIR			11.814,05

Para hacer efectiva la redefinición de las áreas de espacio público señaladas en el presente artículo, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. *El promotor del proyecto deberá entregar el insumo técnico y jurídico para adelantar las acciones en la precisión cartográfica y definición jurídica de las áreas redefinidas incluidas en el inventario de Bienes Públicos del Distrito con el acompañamiento y verificación del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-.*
- b. *Las áreas de las zonas de cesión de espacio público existente son las señaladas en el plano 2/5A “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público”, sin perjuicio de las aclaraciones, complementaciones y demás precisiones que al respecto pueda realizar el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público, caso en el cual las licencias urbanísticas, se expedirán con fundamento en los nuevos actos administrativos, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial. Lo anterior, siempre y cuando en la totalidad del plan parcial se garantice que no*

se disminuya el área de las zonas de cesión propuestas.

- c. Los interesados adelantarán las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir a la integración inmobiliaria con el acompañamiento del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público; en el caso de la solicitud de las licencias de urbanización sobre los predios que se encuentren en el patrimonio inmobiliario Distrital y señalados para las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” se deberá obtener la respectiva anuencia del DADEP, con el fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones de redefinición establecidas en presente artículo, así como la entrega material y titulación a favor del Distrito Capital, de acuerdo con lo definido en Decreto Distrital 845 de 2019 o en la norma que lo modifique o sustituya.
- d. Para efectos de consolidar la integración inmobiliaria, con los estudios técnicos y jurídicos elaborados por el promotor, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará las acciones administrativas a que haya lugar para la incorporación y/o saneamiento de las zonas públicas existentes o redefinidas, que no han sido incorporadas en el inventario del patrimonio inmobiliario Distrital.
- e. Si para formalizar el acto de integración inmobiliaria no se cuenta con los títulos ni con la información necesaria para incluir las zonas de uso público en el englobe respectivo, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital podrá autorizar y aprobar el levantamiento topográfico del globo resultante de la integración inmobiliaria proyectada y de los predios que lo conforman con el fin de que con base en la información contenida en ese levantamiento, proceda el otorgamiento de la escritura y el registro inmobiliario del acto jurídico de la integración. Esta autorización no procede respecto de áreas de uso público que hagan parte del sistema vial arterial de la ciudad, ni de las que correspondan a las redes matrices de servicios públicos, ni de las destinadas a equipamientos colectivos de escala urbana.
- f. Para el trámite de las licencias de urbanización, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y demás entidades del orden distrital

que tengan la titularidad del derecho de dominio de predios localizados en el ámbito del Plan Parcial, deberán concurrir en calidad de titular y/o poseedor de las áreas de uso público localizadas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”.

Artículo 10. Modifíquese el artículo 18 “DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DEL PLAN Y SU ÁREA DE INFLUENCIA” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 18º- DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DEL PLAN Y SU ÁREA DE INFLUENCIA. En la ejecución del Plan Parcial se deberá dar cumplimiento a las determinantes, acciones de mitigación y plazos establecidos en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, que hacen parte integrante del presente decreto.

De presentarse modificación en el cronograma de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística, deberá garantizarse la provisión de infraestructura vial y las acciones de mitigación, establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

No obstante, las unidades de gestión o actuación urbanística podrán desarrollarse independientemente y adelantar sus fases de ejecución establecidas en el estudio de tránsito, siempre y cuando se cumplan las acciones, compromisos y plazos establecidos en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”.

PARÁGRAFO 1. El titular de las licencias de urbanización, en las modalidades a que haya lugar para cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, está obligado a la construcción e implementación de las obras correspondientes a cargas locales y generales que estén a su cargo de acuerdo con lo establecido en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021) y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

PARÁGRAFO 2. Para la construcción de la infraestructura que hace parte de la malla vial y el sistema de espacio público, el responsable deberá

adelantar las gestiones pertinentes tendientes a su ejecución, así como la entrega material al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o entidad que haga sus veces y la correspondiente transferencia de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público.

Es responsabilidad de los titulares de las licencias de urbanización, en las modalidades a que haya lugar para cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, adelantar oportunamente la coordinación y trámites pertinentes ante las entidades competentes para la obtención de los respectivos permisos, aprobaciones y actas de cumplimiento.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, el Plan Parcial conserva el cruce vehicular existente a nivel entre la Av. Ferrocarril y la Transversal 32 C. Previo a la ejecución de la calzada norte de la Av. Ferrocarril, el titular de la licencia de urbanización deberá elevar consulta a la empresa o entidad responsable de dicha infraestructura para determinar la permanencia o no de dicho cruce. El Plan Parcial “Triángulo Bavaria” no prevé ninguna modificación y/o alteración de esta infraestructura existente.

Si al momento de la ejecución de la calzada norte de la Av. Ferrocarril la empresa a cargo de la operación de la línea férrea considera técnicamente inviable la operación de este cruce, el titular de la licencia de urbanización, en el marco de la ejecución de esta, deberá deshabilitar la posibilidad

del giro de los vehículos que transiten hacia el barrio Cundinamarca desde la calzada norte de la Av. Ferrocarril, de acuerdo con lo establecido en el acta de compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad para la aprobación del estudio de tránsito. No será necesario modificar el plan parcial para generar la armonización que trata el presente párrafo. La operación y mantenimiento de dicho cruce seguirá estando a cargo de la empresa o entidad responsable de dicha infraestructura.

PARÁGRAFO 4. El titular, promotor y/o urbanizador deberá adelantar los estudios y diseños de detalle de cada una de las cargas urbanísticas y/o acciones de mitigación, en cumplimiento de los lineamientos técnicos establecidos por las entidades competentes y garantizar su articulación y empalme con las infraestructuras viales, de transporte y de espacio público proyectadas y existentes en el momento de ejecución de las obras, generando soluciones definitivas de movilidad.”.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 19 “SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 19º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en las factibilidades y los conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos emitidos en el marco de la evaluación de la propuesta de formulación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, los cuales se relacionan a continuación:

Oficio	Entidad	Fecha
20152000029741	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	11/09/2015
E-2015-086768		03/11/2015
1-2019-81610		11/12/2019
1-2021-04501		20/01/2021
20152000029701	Codensa	11/09/2015
0521338		2015/11/18
1-2019-82495		17/12/2019
1-2021-65236		28/07/2021
1-2021-04339		20/01/2021
20152000029731	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá	11/09/2015
2015-012032		13/10/2015
1-2019-69997		16/10/2019
1-2020-57882		27/11/2021
20152000029721	Gas Natural S.A.	11/09/2015
10150224 - 516 – 2015		30/09/2015
1-2019-70391		17/10/2019
0153620-6790-2020		18/11/2021

En desarrollo del Plan Parcial, corresponde al urbanizador responsable adelantar las gestiones pertinentes para garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos, por parte de las respectivas empresas prestadoras. Se deberá dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos, en los términos de la Leyes 142 de 1994 y 1341 de 2009, y en los Decretos Únicos Reglamentarios 1077 y 1078 de 2015, en concordancia con lo establecido en los artículos 201 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004.”.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 20 “SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 20º- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el plano No.1/5A “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación” se identifican las áreas destinadas al Sistema de Espacio Público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” las cuales se detallan en la siguiente tabla:

ESPACIO PÚBLICO	ÁREA (M2)
Control Ambiental	12.442,61
Alameda	11.003,30

Parque	18.354,92
APAUP	26.184,71
Total	67.985,54
Número de viviendas máximas	5.752
Meta de Espacio Público (m2/hab.)	6,00
Población Permanente máxima	11.330

Artículo 13. Modifíquese el artículo 21 “CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 21º- GENERACIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO. En el Plan Parcial “Triángulo Bavaria” se identifican las áreas destinadas a espacio público efectivo generadas mediante cesión de suelo o la redefinición de espacios públicos existentes (de malla vial local a parques o alamedas). Esas áreas están integradas por los parques y alamedas que se señalan en la siguiente tabla y que corresponden a 29.358,22 M2. Dichas áreas se encuentran identificadas en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” y se señalan a continuación:

ÍTEM	UG/UAU 1A (M2)	UG/UAU 1B (M2)	UG/UAU 2 (M2)	UG/UAU 3A (M2)	UG/UAU 3B (M2)	AMD (M2)	ÁREA (M2)
CP1-t1	5.096,61	-	-	-	-	-	5.096,61
CP1-t2	-	3.139,66	-	-	-	-	3.139,66
CP2	3.829,15	-	-	-	-	-	3.829,15
CP3	-	-	796,37	-	-	-	796,37
CP4	-	-	1.192,51	-	-	-	1.192,51
CP5	-	-	-	2.158,87	-	-	2.158,87
CP6	-	-	-	1.325,80	-	-	1.325,80
CP7	815,95	-	-	-	-	-	815,95
TOTAL CESIÓN DE PARQUES	9.741,71	3.139,66	1.988,88	3.484,67	-	-	18.354,92
ÍTEM	UG/UAU 1A (M2)	UG/UAU 1B (M2)	UG/UAU 2 (M2)	UG/UAU 3A (M2)	UG/UAU 3B (M2)	AMD (M2)	ÁREA (M2)
AL1	1.075,53	-	-	-	-	-	1.075,53
AL2	-	925,51	-	-	-	-	925,51
AL3	-	271,82	-	-	-	-	271,82
AL4	-	-	-	451,76	-	-	451,76
AL5	1.145,56	-	-	-	-	-	1.145,56
AL6	684,55	-	-	-	-	-	684,55
AL7	625,40	-	-	-	-	-	625,40
AL8	1.912,52	165,53	-	-	-	-	2.078,05
AL9	917,22	4,46	-	-	-	-	921,68

AL10	-	1.467,78	-	-	-	-	1.467,78
AL11	761,13	-	-	-	-	-	761,13
AL12	-	-	594,53	-	-	-	594,53
TOTAL ALAMEDAS	7.121,91	2.835,10	594,53	451,76	-	-	11.003,30
TOTAL ESPACIO PÚBLICO	16.863,62	5.974,76	2.583,41	3.936,43	-	-	29.358,22

Nota: Las áreas de la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística 3A presentadas en esta tabla, incluyen áreas en Tratamiento de Renovación Urbana y áreas en Tratamiento de Desarrollo.

PARÁGRAFO 1. Las cesiones para parques generadas por el presente Plan Parcial no requieren de Plan Director para su desarrollo.

PARÁGRAFO 2: El Plan Parcial “Triángulo Bavaria” aporta 6 m2 de espacio público por habitante, incluyendo áreas privadas afectas al uso público. Es obligación del urbanizador

garantizar que se mantenga el valor de dicho indicador.”.

Artículo 14. Modifíquese el artículo 22 “ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 22º- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - APAUP. El Plan Parcial «Triángulo Bavaria» plantea un mínimo de áreas privadas afectas al uso público que corresponden a 26.184,71 m2 que se señalan a continuación.

UG y/o UAU	MANZANA	USO	ÁREA ÚTIL BASE PARA EL CÁLCULO DE APAUP (M2)	APAUP/AU	ÁREA DESINADA A APAUP (M2)
1A	MZ2	Múltiple	5.108,08	35%	1.787,83
	MZ5	Múltiple	4.216,90	35%	1.475,92
	MZ6	Múltiple	8.501,43	35%	2.975,50
1B	MZ8	Múltiple	9.806,08	35%	3.432,13
2	MZ1	Múltiple	9.753,55	63,60%	6.203,26
3A	MZ7	Múltiple	1.800,00	35%	630,00
3B	MZ4	Múltiple	5.126,97	35%	1.794,44
AMD	MZ3	Múltiple	19.714,11	40%	7.885,64
		TOTAL	64.027,12	40,9%	26.184,71

PARÁGRAFO 1. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) deberán ser identificadas y delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para los respectivos predios, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

PARÁGRAFO 2. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) serán contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.

PARÁGRAFO 3. En la manzana 7, el APAUP se calcula en proporción al área útil dotacional equivalente, esto es, mil ochocientos metros cuadrados (1,800 m2).”.

Artículo 15. Modifíquese el artículo 24 “NORMAS PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 24.- NORMAS PARA LAS ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

- En las manzanas donde haya usos de vivienda, comercial y dotacional hasta escala zonal, las áreas privadas afectas al uso público pueden formar parte de las exigencias del área libre de equipamiento comunal privado.
- No se permiten cerramientos en las áreas privadas afectas a uso público. Bajo estas áreas es posible la construcción de sótanos y semisótanos siempre que se garantice que tengan conectividad y continuidad con el espacio público y faciliten la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

- c. Las APAUP deberán integrarse a la red de andenes, para lo que se debe generar continuidad y homogeneidad en el diseño, en los materiales y acabados y en el manejo de los espacios para tránsito y permanencia de peatones, todo esto mediante un proyecto integral en el que se dé aplicación a las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes y aplicables.
- d. Se debe garantizar el acceso, tránsito y permanencia de los peatones en estas áreas y la conexión directa con el espacio público del entorno.
- e. Será responsabilidad del propietario su construcción, mantenimiento y adecuación.
- f. Las áreas privadas afectas a uso público son áreas libres privadas dentro de las manzanas útiles y deben estar abiertas al uso público de forma permanente.
- g. El área privada afecta al uso público de las manzanas MZ1 y MZ3 está relacionada con la mitigación del impacto causado por aglomeración de personas en accesos y salidas a los dotacionales privados que se desarrollarán en dichas manzanas. Dichas áreas ubicadas en el primer piso deberán ser libres y no podrán tener ningún tipo de cerramiento.
- h. En la MZ1 se permite que las áreas privadas afectas al uso público tengan la condición de área libre en primer y segundo piso lo

que permite que puedan ser cubiertas por voladizos a partir de una altura mínima de 10 metros en relación con el nivel del suelo, de modo que se constituya un paso en galería cubierta que permita la continuidad peatonal. En cualquier caso, estas áreas no podrán tener cerramientos.

- i. El artículo 49 del Decreto Distrital 311 de 2006, dispone que para el área de descarga de los equipamientos de culto se deberá desarrollar un plan logístico que agilice la movilización de los feligreses y evite congestiones. En los equipamientos de culto de cualquier escala se exige la destinación de un área en el interior del equipamiento correspondiente al 10% del área neta de celebración que funcione como espacio de descarga.

PARÁGRAFO 1. Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para los respectivos predios.”.

Artículo 16. Modifíquese el artículo 25 “EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 25. EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público están señaladas en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico-Delimitación Área de Planificación”. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 3 globos de terreno que suman un área total de 8.515,34 m2, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

ETIQUETA	UG/UAU-1A (M2)	UG/UAU-3A (M2)	TOTAL (M2)
EQ 1	6.047,69	-	6.047,69
EQ 2	-	1.619,23	1.619,23
EQ 3	848,42	-	848,42
TOTAL	6.896,11	1.619,23	8.515,34

Nota: 1.514,96 m2 se localizan en el Tratamiento de Desarrollo.

- a. El urbanizador responsable de cada Unidad de Gestión o Actuación Urbanística deberá entregar materialmente el suelo destinado a equipamiento comunal público al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y realizar la correspondiente titulación a favor del Distrito Capital, conforme a lo dispuesto en el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya.

- b. El suelo destinado a equipamiento comunal público conservará su naturaleza de bien de dominio público.
- c. El suelo destinado a equipamiento comunal público se deberá entregar completamente urbanizado (servicios públicos, acceso, andenes, etc.).

PARÁGRAFO 1. Los tipos de equipamientos que tendrán prioridad para su localización en este suelo serán los denominados en el Decreto Distrital

190 de 2004, sus normas complementarias y reglamentarias como equipamientos colectivos y servicios urbanos básicos de escala vecinal y zonal.

PARÁGRAFO 2. Los usos desarrollados en las zonas de cesión para equipamiento comunal público deberán 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 y aplicables al respecto en cada materia.”.

Artículo 17. Modifíquese el artículo 27 “NORMAS DE USO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 27º- NORMAS DE USO. Los usos permitidos para el plan parcial “Triángulo Bavaria” en concordancia con el Decreto Distrital 190 de 2004, son los siguientes:

CATEGORÍA DEL USO				ESCALA	UG-UAU	MZ
V I V I E N D A	MULTIFAMILIAR			N/A	1A – 1B – 3A – 3B	2 - 4 - 5 - 6 – 7 – 8
D O T A C I O N A L	CULTO			Metropolitana	2	1
				Urbana		
				Zonal		
				Vecinal		
	DEFENSA Y JUSTICIA			Metropolitana	1A	2 - 5 – 6
				Urbana		
				Zonal		
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA			Metropolitana	1A	2 - 5 – 6
				Urbana		
				Zonal		
	DEPORTIVO Y RECREATIVO			Zonal	3A	7
				Vecinal		
	BIENESTAR SOCIAL			Zonal	3A	7
				Vecinal		
	SALUD			Zonal	3A	7
				Vecinal		
	CULTURAL			Zonal	3A	7
				Vecinal		
EDUCATIVO			Zonal	1A – 2 – 3A	1-2-5-6-7	
			Vecinal			
S E R V I C I O S	EMPRESARIALES			Metropolitana	1A – 2 – 3B	1-2-4-5-6
				Urbana		
				Zonal		
	B) A empresas e inmobiliarios			1A – 2 – 3A – 3B	1A – 2 – 3B	1-2-4-5-6

CATEGORÍA DEL USO				ESCALA	UG-UAU	MZ	
S E R V I C I O S			C) De Logística	Metropolitana	1A – 2	1- 2 - 5 – 6	
				Urbana			
	PERSONALES			A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Urbana	1A – 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 – 6
				B) SERVICIOS TURÍSTICOS	Metropolitana	1A – 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 – 6
					Urbana	1A – 2 – 3B	
				C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Zonal	1A – 1B - 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 -8
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	Vecinal	1A – 1B - 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 - 8		
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Metropolitana	1A - 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 – 6		
C O M E R C I O	COMERCIO URBANO			Urbana	1A - 2 - 3B	1- 2 - 5 - 6 – 8	
	COMERCIO ZONAL			Zonal	1A - 2 – 3A – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 – 7	
	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:						
	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS						
	COMERCIO VECINAL			ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal A	1A – 1b- 2 – 3A – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 – 7 - 8
				LOCALES, CON ÁREA 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			Urbana	1A	2 - 5 – 6	
	Venta de Automóviles						

CONDICIONES:

- DOTACIONALES:** De escala urbana y metropolitana se permiten de acuerdo con las condiciones de mitigación de impactos definidas en el Anexo 5A “Acciones de mitigación para usos dotacionales” 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 de comercio se determinará de acuerdo con el área de cada edificación destinada a este uso.

PARÁGRAFO 1. Las edificaciones que tengan frente sobre la malla vial arterial deberán localizar usos comerciales y/o de servicios en la fachada del primero piso o en el primer piso de edificaciones contiguas a estas que tengan

frente contra espacio público o áreas privadas afectas al espacio público, de manera que generen actividad hacia el espacio público.

PARÁGRAFO 2. El uso residencial de vivienda de interés social y prioritario se puede localizar en todos los ámbitos del uso residencial permitido.”.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 31 “EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 31º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para todo el Plan Parcial es la siguiente:

ITEM	UG/UAU-1A	UG/UAU-1B	UG/UAU-2	UG/UAU-3A	UG/UAU-3B	AMD
	MZ - 2 - 5 - 6	MZ - 8	MZ - 1	MZ - 7	MZ - 4	MZ - 2
Área útil (m2)	17.826,41	9.806,08	9.753,52	7.336,62	5.126,97	19.714,11
Índice de Ocupación (Máximo) NOTA 2	0,65	0,65	0,364 NOTA 1	0,28 uso residencial 0,45 otros usos (Decreto 327 de 2004)	0,65	0,65
Área Total Construida m2 NOTA 3	165.406,53	79.039,08	77.002,10	40.120,83	39.101,72	48.687,00

NOTA 1: Las condiciones de volumetría y ocupación en la manzana 1 de la UAU/UG 2 son las siguientes:

- En el primer y segundo piso de la plataforma, se permite una ocupación máxima del 36,4% del área útil. La porción restante deberá tener la condición de área privada afecta al uso público; la altura mínima de piso no puede ser inferior a 10 metros entre placas; el primer piso deberá contener usos comerciales y de servicios.
- A partir del tercer piso, hasta la altura máxima permitida para la plataforma (séptimo piso), es permitida la ocupación del 100% del área útil.
- Las áreas libres de la cubierta de la plataforma deberán contemplar la construcción de terrazas verdes, que contribuyan a la generación de espacios contemplativos, disminución del efecto invernadero, control de caudal de aguas lluvias y generación de hábitat para especies de avifauna, entre otros.
- A partir de donde termina la plataforma, la tipología es aislada y se permite una ocupación máxima del 50% del área útil para edificaciones. En todo caso se debe cumplir con los aislamientos entre edificaciones.

NOTA 2: En las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística 1A, 1B, 2 y 3B, y en el Área de Manejo Diferenciado, el índice de ocupación se aplica sobre el área útil. En la Unidad Gestión o Actuación Urbanística 3A el índice de ocupación se aplica de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

NOTA 3: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, 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 semisótanos y sótanos.

En los predios sometidos al tratamiento de desarrollo, la definición del índice de construcción será el establecido en el Parágrafo 3 del Artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para efectos del cálculo del área total construida se presenta el siguiente cuadro:

UG / UAU	Manzana	Uso	Área Útil [AU]	Área Total Construida
1A	MZ2	Múltiple	5.108,08	41.336,24
	MZ5	Múltiple	4.216,90	41.367,02
	MZ6	Múltiple	8.501,43	82.703,27
1B	MZ8	Múltiple	9.806,08	79.039,08
2	MZ1	Múltiple	9.753,55	77.002,10
3A	MZ7	Múltiple	7.336,62	40.120,83
3B	MZ4	Múltiple	5.126,97	39.101,72
SUB TOTAL -Área objeto de reparto			49.849,63	400.670,26
AMD	MZ3	Múltiple	19.714,11	48.687,00
TOTAL. Área objeto de reparto + Área de Manejo Diferenciado			69.563,74	449.357,26

El área total construida y área neta urbanizable por producto inmobiliario en la manzana sometida al Tratamiento de Desarrollo se presenta a continuación:

Uso	Área Total Construida (I.C.)	ANU	I.C.
VIP	6.934,02	2.526,79	2,7442
VIS	7.429,07	2.707,98	2,7434
Viv. Tipo 5	18.800,30	6.851,92	2,7438
Comercio	657,27	239,13	2,7486
Dotacional	6.300,17	4.007,23	1,5722
TOTAL	40.120,83	16.333,05	

PARÁGRAFO 1. El Plan Parcial se acoge al régimen de incentivos del Decreto Distrital 553 de 2018, en este sentido, a continuación, se describen los beneficios otorgados por medio

de este decreto, los cuales se cumplirán en la Unidad de Gestión 3A, a través de las respectivas licencias urbanísticas.

MTS 2 ADICIONALES POR INCENTIVOS			
CRITERIO	ÁREA (M2)	INCENTIVO (%)	INCENTIVO (M2)
VIP	6.923,40	100%	6.934,02
VIS	7.429,07	30%	2.228,72
COMBINACIÓN USOS	7.429,07	10%	742,91
TOTAL m2 Adicionales			9.905,65

PARÁGRAFO 2. El área construida y la edificabilidad máxima permitida del Bien de Interés Cultural localizado en el Área de Manejo Diferenciado – AMD – no hace parte de la edificabilidad establecida en este artículo, la cual se definió para dicha área en el Capítulo I del Título IV del presente Decreto.”

PARÁGRAFO 3. El área total construida aquí señalada es indicativa dado que el área construida final se define en la respectiva licencia y depende del diseño del proyecto y su eficiencia constructiva.

PARÁGRAFO 4. El número máximo de unidades de vivienda VIP, VIS y NO VIP/VIS que pueden ser desarrolladas en el plan parcial corresponde a 5.752, distribuidas de la siguiente manera:

UG/UAU	No. Viviendas
UG/UAU 1A	2.310
UG/UAU 1B	1.745
UG/UAU 2	
UG /UAU 3A	815
UG/ UAU 3B	882
TOTAL Unidades de Vivienda	5.752

La distribución de la cantidad de viviendas por cada UG/UAU es indicativa y podrá modificarse siempre que se mantenga el número total de viviendas previsto en la misma tabla.

Los titulares de las licencias de urbanización y construcción deberán reportar a la Instancia Coordinadora el número de viviendas autorizada en cada licencia, con el fin de garantizar que no se sobrepase el tope máximo de viviendas autorizado para el plan parcial.”.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 32 “EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 32º- 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 subsidiables:
 - i. Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
 - ii. Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda no VIS: 10 m2 por cada ochenta metros cuadrados (80 m2) de construcción neta en vivienda.

3. Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m2) de construcción neta 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%

PARÁGRAFO 1. - Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público serán contabilizadas dentro del porcentaje de zonas verdes y recreativas en áreas libres del equipamiento comunal privado.

PARÁGRAFO 2. - Se podrán localizar estacionamientos para bicicletas, adicionales a los mínimos exigidos en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, en las áreas de equipamiento comunal privado correspondientes al 45% de área que no tiene destinación específica definida.”.

Artículo 20. Modifíquese el artículo 33 “NORMAS VOLUMÉTRICAS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 33º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial son las siguientes:

COMPONENTES MZ - 2 -5 - 6		UG/UAU – 1A	UG/UAU – 1b	UG/UAU – 2	UG/UAU - 3B
		MZ - 8	MZ – 1	MZ - 4	
VOLUMETRÍA	Altura en pisos	Resultante	Resultante	Resultante	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 metros (6.00 mts.).			
	Plataformas	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones. *NOTA 1			
	Voladizos	Se permiten según ancho de la vía, así: Frente a vías menores o iguales a 10 metros de ancho: 0.60 metros Frente a vías mayores a 10 y hasta 15 metros de ancho: 0.80 metros Frente a vías mayores a 15 y hasta 22 metros de ancho: 1.00 metros Frente a vías mayores a 22 metros de ancho y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50 metros *NOTA 2			

COMPONENTES MZ - 2 - 5 - 6		UG/UAU – 1A	UG/UAU – 1b	UG/UAU – 2	UG/UAU - 3B
		MZ - 8	MZ – 1	MZ - 4	
VOLUMETRÍA	Aislamiento contra espacio público *NOTA 3	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento del predio, de mínimo 3 mts.			
	Antejardines	No se exige			
	Cerramiento	No se permite			
	Sótanos	<ul style="list-style-type: none"> - 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, para lo cual se deberán solicitar los permisos correspondientes. 			
	Semisótano	<ul style="list-style-type: none"> - Se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio. - No podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. - Se permiten debajo de los APAUP, siempre y cuando se generen las medidas de acceso universal necesarias para todos los usuarios y no se ubiquen en antejardín. - La construcción de semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por las disposiciones del Decreto 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. 			
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.				

NOTA 1: En la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística 2 -MZ1, la altura máxima permitida en plataforma es de 7 pisos sin aislamiento entre edificaciones.

NOTA 2: El voladizo para las dos vías de servicios (V7.7 y V7.8), paralelas a las Avenidas de las Américas y NQS respectivamente es de 1,50 mts.

NOTA 3: Esta condición solo aplica a edificaciones con frente sobre las dos vías de servicios (V7.7 y V7.8) paralelas a las Avenidas de las Américas y NQS.

PARÁGRAFO 1. En sótano se permite localizar 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.

PARÁGRAFO 2. Las normas volumétricas aplicables a las edificaciones que se desarrollen en la UG/UAU 3A serán las establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y las normas que lo

desarrollen, en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás normas arquitectónicas.”.

Artículo 21. Modifíquese el artículo 34 “CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 34º- CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS. Las condiciones para los estacionamientos son las siguientes:

- a. Se debe destinar un (1) estacionamiento para usuarios con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos, 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 deberá ser presentada en cada una de las licencias de construcción.

- b. Se debe garantizar un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada 2 viviendas, localizados en el sótano, semisótano, en primer piso o en los pisos altos destinados al estacionamiento, en áreas distintas a las destinadas al equipamiento comunal privado. Los cupos de estacionamiento de bicicletas aquí mencionados no contabilizan dentro de los cupos de estacionamientos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, correspondiente a 6,224 cupos en los términos del artículo 35 del presente Decreto.
- c. Los desarrollos podrán compensar el cien por ciento (100%) de los estacionamientos requeridos para vehículos al Fondo para el Pago de Estacionamientos en los términos de los literales e) y g) del artículo 7 del Decreto Distrital 323 de 2004 y el artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004, con excepción de los estacionamientos para movilidad reducida y bicicletas.

PARÁGRAFO 1. El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos, semisótanos o edificaciones en altura.

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.”.

Artículo 22. Modifíquese el artículo 35 “DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 35.- DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. El número máximo de cupos de

estacionamientos exigidos en el Plan Parcial es el establecido en el Anexo 3A Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021), así:

UG / UAU	No. Estacionamientos
1ª	3.477
1B	447
2	1.301
3ª	642
3B	216
AMD	134
TOTAL	6.217

PARÁGRAFO 1. Los cupos de estacionamientos pueden ser distribuidos entre las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística y Área de Manejo Diferenciado en el proceso de licenciamiento, siempre y cuando se cuente con la anuencia de los propietarios y no se supere el total de estacionamientos definidos en este instrumento.

PARÁGRAFO 2. El cupo mínimo de estacionamientos será el definido en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.”.

Artículo 23. Modifíquese el artículo 37 “ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 37º.- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO. Al interior de Plan Parcial se establece un (1) área de manejo diferenciado dadas las condiciones particulares de desarrollo que impone su condición de Bien de Interés Cultural. Esta área se identifica en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, de la siguiente manera:

PZ	BARRIO	MZ	PREDIO	CHIP	MATRÍCULA	ACTO ADMINIS.	CATEG.	DESCRIPCIÓN	ÁREA
108	La Florida occidental 006203	3	1	AAA0073RJTO	50C-1599043	DEC-606 /21-07-01	CI	Cervecería Andina	19.714,11 m2

Artículo 24. Modifíquese el artículo 38 “NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (ADM)” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 38º.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (ADM). Las normas urbanísticas específicas aplicables a esta área son las que se establecen a continuación:

USOS:

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA
DOTACIONALES	CULTO Urbana Zonal Vecinal	Metropolitana
		Urbana
		Zonal
		Vecinal
	CULTURAL Urbana Zonal	Metropolitana
		Urbana
Zonal		
EDUCATIVO Vecinal	Zonal	
	Vecinal	
SERVICIOS	EMPRESARIALES	A) FINANCIEROS
		B) A EMPRESAS E INMOBILIARIOS
		C) DE LOGÍSTICA
	PERSONALES	A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.
		B) SERVICIOS TURÍSTICOS
		C) SERVICIOS ALIMENTARIOS
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO
	COMERCIO	COMERCIO ZONAL, VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS

EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA:

COMPONENTES		MZ – 3
EDIFICABILIDAD ÍNDICES (SOBRE ÁREA ÚTIL)	Índice de Ocupación (Máximo)	0,60
	Área Índice de Construcción (Máximo)	48.687,00 M2

COMPONENTES		MZ – 3 *NOTA 1
VOLUMETRÍA	Altura en pisos	La del BIC *NOTA 2
	Aislamiento	Se permiten ampliaciones aisladas, el aislamiento como mínimo debe ser la mayor dimensión que resulte, bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar.
	Voladizos	Se permiten – *NOTA 3 - Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50 metros

COMPONENTES		MZ – 3
VOLUMETRÍA	Antejardines	No se exige
	Cerramiento	No se permite
	Sótanos	Solo se permiten en las ampliaciones aisladas, siempre y cuando se plantee un aislamiento de 5.00 m como mínimo, con respecto a la edificación a conservar.
	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.

NOTA 1: Las intervenciones en la MZ-3 conformada por un predio con diferentes construcciones con valores patrimoniales declarado como BIC, se rigen por las normas establecidas en el Decreto Distrital 560 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.

NOTA 2: La altura de las edificaciones nuevas será resultante de la correcta aplicación de los índices y los aislamientos. No se podrá superar la altura máxima de los inmuebles de conservación colindantes. Si una edificación nueva colinda con dos construcciones de conservación de diferentes alturas, se podrá escalonar el proyecto y dar continuidad a la altura en cada una de las áreas colindantes.

NOTA 3: Los voladizos se permiten, siempre y cuando la nueva edificación se encuentre aislada del inmueble con valores patrimoniales. Se permiten también cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga voladizo, en cuyo caso, el voladizo de la nueva edificación debe adoptar la misma altura y dimensión, sin generar culatas.

PARÁGRAFO 1° Para efectos de la aplicación del índice de construcción, el área total construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como

el área de los estacionamientos ubicados en sótanos.

PARÁGRAFO 2° Todo tipo de obra propuesta para el Inmueble de Interés Cultural requiere de un anteproyecto o autorización de intervención aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, como requisito previo a la solicitud de licencia ante las Curadurías Urbanas, en los términos señalados en el Decreto Distrital 560 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.

Las intervenciones mínimas y las reparaciones locativas se regirán de acuerdo con la reglamentación del Gobierno Nacional y las reglamentaciones internas que para el efecto expida el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Dichas aprobaciones no incluyen el cambio de uso.”.

Artículo 25. Modifíquese el artículo 47 “IDENTIFICACIÓN Y ÁREAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 47º. IDENTIFICACIÓN Y ÁREAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN. El ámbito del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” tiene un área total de 194.257,64 m2, de los cuales 111.093,79 m2 corresponden al área aportada por los propietarios de suelo y que permiten la habilitación de 49.849,63 m2 de área útil. Las áreas objeto de reparto del Plan Parcial se distribuyen entre las UAU/UG de la siguiente manera:

UAU-UG	ÁREA APORTADA (M2)	% ÁREA APORTADA	ÁREA ÚTIL (M2)
1A	40.719,20	36,65%	17.826,41
1B	18.853,90	16,97%	9.806,08

UAU-UG	ÁREA APORTADA (M2)	% ÁREA APORTADA	ÁREA ÚTIL (M2)
2	18.611,20	16,75%	9.753,55
3A	24.657,39	22,20%	7.336,62
3B	8.252,10	7,43%	5.126,97
TOTAL	111.093,79	100%	49.849,63

Artículo 26. Modifíquese el artículo 48 “BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 48º- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios por producto inmobiliario propuestos en el presente plan parcial equivalen a las siguientes áreas vendibles:

ÁREA VENDIBLE (M2) POR UAU y/o UG						
USO PROPUESTO	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	4.903,07	-	-	657,27	-	5.560,34
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	34.317,34	6.300,17	-	40.617,51
OFICINAS	18.284,15	-	28.487,74	-	-	46.771,90
ESTACIONAMIENTOS	-	-	-	-	-	-
COMERCIO Y SERVICIOS	5.145,01	3.441,68	5.660,07	-	1.527,95	15.774,70
VIP	2.520,00	-	-	6.300,00	-	8.820,00
VIS	-	67.693,50	-	6.750,00	34.108,83	108.552,33
NO VIS	115.112,69	-	-	18.800,00	-	133.912,70
TOTAL GENERAL	145.964,92	71.135,18	68.465,15	38.807,44	35.636,78	360.009,46
% PARTICIPACIÓN	40,5%	19,8%	19,0%	10,8%	9,9%	100,0%

NOTA. Área vendible: Corresponde a la sumatoria de las áreas de construcción de todos los espacios vendibles por uso. No incluye equipamiento comunal privado, puntos fijos o circulaciones, estacionamientos ni cuartos técnicos.

PARÁGRAFO 1. La distribución de usos del modelo utilizado 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 la “Metodología para la conversión entre usos” contenida en el Documento Técnico de Soporte de la presente modificación, en concordancia con las demás disposiciones del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 2. Los valores de las ventas potenciales de los productos inmobiliarios, que se presentan en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios

del presente Decreto, corresponden a datos monetarios de referencia. En cualquier caso, el valor de venta para la Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social no podrá superar los topes regulados por norma vigente aplicable en el momento del desarrollo del Plan Parcial.”.

Artículo 27. Modifíquese el artículo 49 “FACTORES DE CONVERSIÓN” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 49º- FACTORES DE CONVERSIÓN. Con el objeto de ofrecer flexibilidad para el desarrollo del Plan Parcial se posibilita la conversión entre usos, de manera que sea posible transformar áreas totales construidas de un uso en áreas totales construidas de otro uso, y, de esta forma, poder adaptarse a los cambios que puedan ocurrir en el mercado inmobiliario, pero garantizando que se mantenga el equilibrio en el sistema de reparto de cargas y beneficios.

La relación de factores de conversión entre usos para el plan parcial es la siguiente:

USO	COMERCIO	DOTACIONAL PRIVADO	OFICINAS	COMERCIO Y SERVICIOS	VIV. NO VIS
COMERCIO		0,387	0,280	0,486	0,300
DOTACIONAL PRIVADO	2,585		0,724	1,257	0,777
OFICINAS	3,572	1,382		1,736	1,073
COMERCIO Y SERVICIOS	2,057	0,796	0,576		0,618
VIV. NO VIS	3,329	1,288	0,932	1,618	

PARÁGRAFO 1. En la variación de áreas propuestas resultantes de la aplicación de los factores de conversión se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las conversiones no pueden presentar un escenario en el cual el área total construida varíe en una proporción mayor del 5% respecto del total de las presentadas como escenario base, de acuerdo con el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”.
2. Las conversiones no pueden generar un cambio en el número total de estacionamientos en una proporción mayor al 5% respecto del total presentado como escenario base aprobado en el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”.
3. Las conversiones no pueden generar cambios en el número de vehículos que el proyecto atrae y aporta a la red en la Hora de Máxima Demanda en una proporción mayor del 5%. Lo anterior, de acuerdo con lo aprobado en el Estudio de Tránsito.
4. De suceder, estos cambios, deberán ser validados por la Secretaría Distrital de Movilidad previo al licenciamiento, teniendo la posibilidad de exigir la presentación de un nuevo Estudio de Tránsito.
5. En lo que respecta al uso dotacional y la vivienda VIP, la aplicación de los factores de conversión solo puede aumentar el área vendible correspondiente a cada uno de estos casos.
6. El indicador de espacio público para la totalidad del plan parcial debe ser mínimo de 6,0 m² por habitante.
7. De acuerdo con la factibilidad de servicio 3050001S-2021-014996 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, expedida el 20 de enero de 2021, el número

máximo de viviendas en el Plan Parcial es de 5.752 viviendas.

8. La provisión de equipamiento comunal privado deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 32 del presente Decreto.
9. La conversión de área total construida entre tipologías de vivienda (VIP, VIS, Vivienda tipo 5 y No VIP/VIS) será 1 a 1 y deberán respetar el máximo número de viviendas establecidas por la factibilidad de servicios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá correspondiente a 5.752 viviendas.
10. Las UG/UAU pueden desarrollar VIS en forma parcial o total, utilizando el área del componente de vivienda definido para cada una de ellas o aplicando los factores de conversión de que trata este artículo para las áreas asignadas a otros usos.
11. La cantidad de unidades de viviendas en los diferentes tipos de usos (VIS, VIP, Vivienda tipo 5 y No VIP/VIS) puede variar como resultado de la aplicación de los factores de conversión, sin superar el número establecido en el artículo 11 del presente decreto.
12. Las conversiones deben mantener los porcentajes mínimos destinados para áreas de mitigación (APAUP).

PARÁGRAFO 2. En el evento de que se realice la conversión de cualquier uso a usos dotacionales se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los usos dotacionales de cultura, educación y recreación serán de escala zonal y vecinal.
2. El uso dotacional de salud será de escala zonal.
3. Únicamente en los usos residencial, comercial o dotacional de escala zonal y vecinal, las áreas privadas afectas al uso público pueden formar parte de las exigencias del área libre de equipamiento comunal privado.”.

Artículo 28. Modifíquese el artículo 50 “CARGAS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 50º- CARGAS DEL PLAN PARCIAL.

Las cargas del presente Plan Parcial corresponden a la totalidad de las obras urbanísticas de carácter general y local, así como a los costos asociados a las actividades de formulación y de gestión del Plan, los cuales se constituyen en obligaciones que deben asumir los propietarios y /o urbanizadores como condición para acceder a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto. La distribución de las cargas entre UAU/UG se encuentra en el Plano No. 1/5 A “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación.

Los criterios y la metodología empleada para la determinación de cada una de estas cargas se

encuentran explicados en el Documento Técnico de Soporte del Presente Decreto y en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

50.1 CARGAS GENERALES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DE OBRAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN

A continuación, se describen las cargas generales relacionadas con la ejecución de obras para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión del Plan Parcial - UAU/UG, asignadas de acuerdo con las necesidades de desarrollo urbanístico de cada una de ellas:

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2
	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	TOTAL P.P.	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	COP
CARGAS GENERALES (NOTA 1).							
CONSTRUCCIÓN O ADECUACIÓN DE MALLA VIAL ARTERIAL	4.684,65	4.975,12	3.616,89	7.681,86	0,00	20.958,51	
AK 30. T1-1	0,00	0,00	889,71	0,00	0,00	889,71	424.791,84
PARALELA AV. FERROCARRIL V-1	0,00	2.800,29	0,00	5.518,56	0,00	8.318,84	432.562,58
INTERSECCIÓN AV. FERROCARRIL KR 30	0,00	2.174,83	0,00	0,00	0,00	2.174,83	432.562,58
REHABILITACIÓN PARAL. AV. DE LAS AMÉRICAS	4.684,65	0,00	2.727,18	2.163,30	0,00	9.575,13	471.131,90
CONTROL AMBIENTAL	2.490,24	1.037,73	2.885,27	4.009,49	2.019,88	12.442,61	
CA con Cicloruta	0,00	1.037,73	0,00	4.009,49	2.019,88	7.067,10	95.715,44
CA sin Cicloruta	2.490,24	0,00	2.885,27	0,00	0,00	5.375,51	29.822,25

NOTA. El tipo de intervención correspondiente a cada una de las obras relacionadas en la presente tabla como carga general, está detallado en el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”.

PARÁGRAFO 1. Una vez liquidada la participación en plusvalía resultado de la adopción del presente Plan Parcial, se podrá acordar entre el Distrito Capital y los propietarios, que la ejecución de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas generales establecidas en el presente artículo sea aceptada como forma de pago de la mencionada participación, de conformidad con la reglamentación establecida para el efecto.

PARÁGRAFO 2. El presupuesto de costos presentados en el Anexo No. 2 “Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios”

es indicativo y deberá ser precisado entre los propietarios al momento de la ejecución del plan, garantizando el cumplimiento de las obras y objetos correspondientes, en el marco de las condiciones establecidas por la metodología de distribución de cargas y beneficios establecida en el anexo mencionado.

PARÁGRAFO 3. Si en virtud de las definiciones y decisiones que tomen las autoridades competentes para la construcción del corredor férreo o ejecución de las obras del plan parcial relacionadas con el mismo o de los ajustes que se puedan presentar en los procedimientos catastrales, se hace necesario, ejecutar obras de carga general en predios de titularidad del INVIAS, estas deberán ser coordinadas con esta entidad, y su ejecución no implicará la modificación de las licencias de urbanización expedidas.

50.2 CARGAS LOCALES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DE OBRAS, POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN

Las cargas relacionadas con la ejecución de obras físicas definidas para el plan parcial, que deben ser construidas por cada una de las UAU/UG para su desarrollo, se calculan en metros cuadrados (m2) y son las siguientes:

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2
	UAU/UG 1A	UAU/UG 1B	UAU/UG 2	UAU/UG 3ª	UAU/UG 3B	TOTAL	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	COP
CARGAS LOCALES							
ESPACIO PÚBLICO	16.863,62	5.974,76	2.583,41	3.936,43	0,00	29.358,22	
ALAMEDA AL-1	1.075,53	-	-	-	-	1.075,53	\$169.071,94
ALAMEDA AL-2	-	925,51	-	-	-	925,51	\$169.071,94
ALAMEDA AL-3	-	271,82	-	-	-	271,82	\$169.071,94
ALAMEDA AL-4	-	-	-	451,76	-	451,76	\$169.071,94
ALAMEDA AL-5	1.145,56	-	-	-	-	1.145,56	\$169.071,94
ALAMEDA AL-6	684,55	-	-	-	-	684,55	\$169.071,94
ALAMEDA AL-7	625,40	-	-	-	-	625,40	\$169.071,94
ALAMEDA AL -8	1.912,52	165,53	-	-	-	2.078,05	\$192.829,79
ALAMEDA AL-9	917,22	4,46	-	-	-	921,68	\$169.071,94
ALAMEDA AL-10	-	1.467,78	-	-	-	1.467,78	\$179.605,07
ALAMEDA AL-11	761,13	-	-	-	-	761,13	\$179.365,00
ALAMEDA AL-12	-	-	594,53	-	-	594,53	\$179.365,00
CESIÓN PARQUE 1 -1	5.096,61	-	-	-	-	5.096,61	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 1 - 2	-	3.139,66	-	-	-	3.139,66	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 2	3.829,15	-	-	-	-	3.829,15	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 3	-	-	796,37	-	-	796,37	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 4	-	-	1.192,51	-	-	1.192,51	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 5	-	-	-	2.158,87	-	2.158,87	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 6	-	-	-	1.325,80	-	1.325,80	\$136.944,45
CESIÓN PARQUE 7	815,95	-	-	-	-	815,95	\$136.944,45
SISTEMA VIAL	9.003,78	5.950,16	8.501,15	2.251,71	1.887,41	27.594,21	
V7.1	506,11	15,63	2.167,89	0,00	0,00	2.689,63	\$410.789,88
V7.2	8,49	3.677,46	0,00	9,56	0,00	3.695,51	\$405.806,89
V7.3	0,00	2.061,25	2,57	0,00	0,00	2.063,82	\$465.363,67
V7.4	1.858,36	29,01	0,00	0,00	0,00	1.887,37	\$457.060,57
V7.5	622,39	0,00	0,00	2.032,55	0,00	2.654,94	\$447.454,35
V7.6	1.501,84	54,94	0,00	0,00	0,00	1.556,78	\$447.454,35
V7.7	3.595,21	0,00	229,42	0,00	0,00	3.824,63	\$405.885,67
V7.8	0,00	0,00	4.123,25	0,00	0,00	4.123,25	\$405.885,67
V7.9	733,07	0,00	1.978,02	0,00	0,00	2.711,09	\$357.896,41
V7.10	0,00	111,87	0,00	0,00	1.098,02	1.209,89	\$366.536,95
V9-1 PEATONAL	0,00	0,00	0,00	0,00	789,39	789,39	\$366.793,98

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2
	UAU/UG 1A	UAU/UG 1B	UAU/UG 2	UAU/UG 3ª	UAU/UG 3B	TOTAL	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	COP
Carril desaceleración 1 (Av. de las Américas)	0,00	0,00	0,00	209,60	0,00	209,60	\$297.857,31
Carril desaceleración 2 (Av. de las Américas)	178,31	0,00	0,00	0,00	0,00	178,31	\$295.268,37
PUENTE PEATONAL							NOTA 1
Redes Acueducto, Alcantarillado y Pluvial							NOTA 2

Nota 1: El valor del puente peatonal presupuestado es de \$ 3.341.585.190

Nota 2: En el Documento Técnico de Soporte se establece el monto global por UG/UAU.

PARÁGRAFO 1. La ejecución de las obras y el cumplimiento de las demás obligaciones asociadas a las cargas tanto de carácter general como local que le corresponden a cada UAU/UG para la configuración del urbanismo del plan, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad que se desarrollen.

PARÁGRAFO 2. Las cargas de formulación, gestión y mitigación de impactos y los

costos asociados a estas, se describen en detalle en el Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 3. El presupuesto de costos presentado en el Documento Técnico de Soporte es indicativo y deberá ser precisado entre los propietarios al momento de la ejecución del plan, garantizando el cumplimiento de las obras y objetos correspondientes a las cargas físicas, de formulación, gestión y mitigación, y los rubros destinados al cumplimiento de las cargas patrimoniales.

50.3. OTRAS CARGAS

Las otras cargas se componen de los costos indirectos y de gestión asociados a la gestión y formulación del plan.

Concepto	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	TOTAL PLAN PARCIAL
	COP	COP	COP	COP	COP	COP
GESTOR URBANO	\$ 1.414.443.841	\$ 654.919.123	\$ 646.488.566	\$ 856.512.246	\$ 286.649.345	\$ 3.859.013.121
ESTUDIOS Y GESTIÓN PRELIMINAR PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN	\$ 208.199.920	\$ 96.401.218	\$ 95.160.277	\$ 126.074.840	\$ 42.193.524	\$ 568.029.780
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	\$ 208.199.920	\$ 96.401.218	\$ 95.160.277	\$ 126.074.840	\$ 42.193.524	\$ 568.029.780
PERSONAL REQUERIDO	\$ 153.376.925	\$ 71.016.945	\$ 70.102.768	\$ 92.876.939	\$ 31.083.168	\$ 418.456.744
INSUMOS Y/O LOGÍSTICA	\$ 11.867.395	\$ 5.494.869	\$ 5.424.136	\$ 7.186.266	\$ 2.405.031	\$ 32.377.697
PROMOCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL PLAN	\$ 832.799.681	\$ 385.604.872	\$ 380.641.108	\$ 504.299.361	\$ 168.774.098	\$ 2.272.119.120
TRÁMITES LEGALES	\$ 2.612.672.226	\$ 1.209.725.655	\$ 1.194.153.258	\$ 1.582.095.867	\$ 529.480.748	\$ 7.128.127.753

Concepto	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	TOTAL PLAN PARCIAL
	COP	COP	COP	COP	COP	COP
ESTUDIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS	\$ 209.812.900	\$ 97.148.064	\$ 95.897.509	\$ 127.051.575	\$ 42.520.409	\$ 572.430.458
DOCUMENTOS, IMPUESTOS Y OTROS	\$ 2.402.859.326	\$ 1.112.577.591	\$ 1.098.255.749	\$ 1.455.044.291	\$ 486.960.339	\$ 6.555.697.296
INDEMNIZACIÓN POR FACTORES DE MITIGACIÓN	\$ 5.297.574.780	\$ 155.854.491	\$ 919.995.096	\$ 83.104.041	\$ -	\$ 6.456.528.408
ARRIENDO TRANSITORIO	\$ 27.450.749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27.450.749
MOVILIZACIÓN	\$ 105.988.168	\$ 155.854.491	\$ 24.785.843	\$ 83.104.041	\$ -	\$ 369.732.542
PÉRDIDA DE INGRESOS (Actividades y Rentas)	\$ 5.164.135.863	\$ -	\$ 895.209.253	\$ -	\$ -	\$ 6.059.345.116
RECONOCIMIENTO POR MEJORAS EXISTENTES	\$ 34.853.182.754	\$ 18.902.744.199	\$ 18.799.431.981	\$ 6.384.824.084	\$ 6.051.474.390	\$ 84.991.657.408
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	\$ 34.853.182.754	\$ 18.902.744.199	\$ 18.799.431.981	\$ 6.384.824.084	\$ 6.051.474.390	\$ 84.991.657.408
SUBTOTAL OTRAS CARGAS (en pesos)	\$ 44.177.873.601	\$ 20.923.243.467	\$ 21.560.068.900	\$ 8.906.536.237	\$ 6.867.604.483	\$ 102.435.326.689
SUBTOTAL OTRAS CARGAS (en miles de pesos)	\$ 44.177.874	\$ 20.923.243	\$ 21.560.069	\$ 8.906.536	\$ 6.867.604	\$ 102.435.327

50.4 CUADRO DE ÁREAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO

CUADRO DE ÁREAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO				
N°		ÍTEM	TOTAL ÁREA M²	% de participación por área
ÁREA BRUTA	2	MALLA VIAL ARTERIAL (Suelo objeto de reparto)	8.324,18	33,76
	2.1	Avenidas de las Américas	0,15	
	2.2	Avenidas Ferrocarril de Occidente	6.869,57	
	2.3	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. de las Américas	1.454,46	
ÁREA NETA URBANIZABLE	3	ÁREA NETA URBANIZABLE	16.333,05	100%
	4	ÁREA CONTROL AMBIENTAL	3.883,21	
	4.1	CA4 (Control Ambiental Av. Ferrocarril de Occidente)	3.883,21	
	5	ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CA)	12.449,84	
	6	CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	164,71	
	6.1	V7.2	9,56	
	6.2	V7.5	0,36	
	6.3	Ampliación Av. de las Américas (Carril desaceleración 1)	154,79	
7	CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	3.433,55	27,58%	

CUADRO DE ÁREAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO				
N°		ÍTEM	TOTAL ÁREA M ²	% de participación por área
	7.1	CP5 (cesión del 50% en un solo globo)	2.158,87	
	7.2	CP6	837,85	
	7.3	AL4	436,83	
	8	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	1.514,96	12,17%
	8.1	EQ2	1.514,96	
	9	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (4+6+7+8)	8.996,43	
	10	ÁREA ÚTIL TOTAL USO MIXTO (VIP, VIS, VIV. T5, DOTACIONAL, COMERCIO ZONAL)	7.336,62	
ÁREA ÚTIL	10	ÁREA ÚTIL TOTAL: USO MIXTO	7.336,62	100%
	10.1	Área útil residencial VIP	1.135,01	15,47%
	10.2	Área útil residencial VIS	1.216,39	16,58%
	10.3	Área útil residencial Tipo 5	3.077,81	41,95%
	10.4	Área útil comercio zonal	107,41	1,46%
	10.5	Área útil dotacional	1.800,00	24,53%

Nota 1: La Unidad de Gestión y/o Actuación 3A (suelo en Tratamiento de Desarrollo) da cumplimiento a la cesión del 17% para parques y el 8% para

equipamientos comunal público de la siguiente manera:

	Tratamiento de Desarrollo	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	12.449,84	100%
Cesión Parques Públicos Obligatorio (17%)	2.116,47	17%
Cesión Parques Públicos Propuestos	3.433,55	27,58%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Obligatorio (8%)	995,99	8,00%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto	1.514,96	12,17%

Nota 2: De conformidad con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, se establece el porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda

de interés social prioritario (VIP) correspondiente al 20% del suelo residencial, comercio y/o servicios, de la siguiente manera:

ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIOS	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL VIP CORRESPONDIENTE AL 20%	LOCALIZACIÓN
5536,62	1107,32	Manzana 7

50.5 CARGAS GENERALES PARA EL AREA SUJETA A DESARROLLO.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

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

SUELO CARGAS GENERALES	ÁREA (M ²)
Malla vial arterial	8.324,18
Avenida de las Américas	0,15
Avenida Ferrocarril de Occidente	6.869,57
Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. de las Américas	1.454,46

50.6 EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y CARGAS GENERALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

CONFIGURACIÓN DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y CARGAS GENERALES								
UG	Etapas	Manzana	PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	ANU	I. C Resultante (art 20 DD436/2006)	Factor -Cesión de Carga General por I.C Resultante	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/ m ²	Área Construida por edificabilidad Resultante/ m ²
UG 3A	ET 1	MZ 7	Vivienda VIP	2.526,79	1,0	-	-	2.526,79
			Vivienda VIS	2.707,98	0,8	-	-	2.166,38
			Viv. Tipo 5	6.851,92	1,4	1.667	1.142,22	9.592,69
			Comercio zonal	239,13	0,4	1.000	23,91	95,65
			Dotacional	4.007,23	0,6	1.200	480,87	2.404,34
TOTAL Unidad de Gestión y/o Actuación				16.333,05			1.647,00	16.785,85

50.7 EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE Y CARGAS GENERALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto

equitativo de cargas y beneficios, se autoriza directamente en el Plan Parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el área en tratamiento de desarrollo establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 6.067,94 m², conforme se muestra en la siguiente tabla:

CONFIGURACIÓN DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL Y CARGAS GENERALES									
UG	Manzana	Producto Inmobiliario	Área Neta U. (M ²)	I.C. FINAL (M2)	Área Construida Total /m2	I.C. Adicional	Área Construida Adicional/ m ²	Factor de Edificabilidad Adicional (art. 23 DD 436/2006)	Cesión adicional de suelo por I.C adicional (m ²)
UG/ UAU 3A	MZ 7	Vivienda VIP	2.526,79	2,7442	6.934,02	1,7442	4.407,23	4,8	918,17
		Vivienda VIS	2.707,98	2,743	7.429,07	1,9434	5.262,69	4,8	1096,39
		Viv. Tipo 5	6.851,92	2,7438	18.800,30	1,3438	9.207,61	4,8	1918,25
		Comercio zonal	239,13	2,7486	657,27	2,3486	561,62	3,0	187,21
		Dotacional	4.007,23	1,5722	6.300,17	0,9722	3.895,83	3,0	1.298,61
TOTAL			16.333,05		40.120,83		23.334,98		5.418,63

50.8 CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL PARA EL ÁREA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el área en tratamiento de desarrollo son las siguientes:

Unidad de Gestión	Manzana	Producto Inmobiliario	Cesión de suelo carga general por Edificabilidad Resultante	Cesión Adicional de suelo por Edificabilidad Adicional	Total Obligación suelo por Cargas Generales
UG/UAU 3A	MZ 1	Vivienda VIP	0,00	918,17	918,17
		Vivienda VIS	0,00	1.096,39	1.096,39
		Viv. Tipo 5	1.142,22	1.918,25	3.060,47
		Comercio zonal	23,91	187,21	211,12
		Dotacional	480,87	1.298,61	1.779,48

Unidad de Gestión	Manzana	Producto Inmobiliario	Cesión de suelo carga general por Edificabilidad Resultante	Cesión Adicional de suelo por Edificabilidad Adicional	Total Obligación suelo por Cargas Generales
1. TOTAL AREA DE SUELO REQUERIDO PARA CARGAS GENERALES			1.647,00	5.418,63	7.065,63
2. TOTAL ÁREA DE CARGA GEOGRÁFICA EN EL PLAN PARCIAL					8.324,18
2.1 Malla Vial Arterial Av. Las Américas					0,15
2.2 Malla Vial Arterial Av. Ferrocarril de Occidente					6.869,57
2.3 Intersección Av. Ferrocarril y Av. de las Américas					1.454,46

PARÁGRAFO. En todo momento se deberá garantizar el reparto de cargas y beneficios, por tal motivo, cuando por precisiones cartográficas el total de cesión de suelo de carga general propuesto resulte menor al exigido, se deberán seguir los procedimientos de pago descritos en el Decreto Distrital 436 de 2006.

En caso de generarse dicha obligación de pago, esta se entenderá cumplida total o parcialmente mediante la ejecución de las obras de infraestructura de la malla vial arterial previstas por el presente decreto en el ámbito del proyecto, toda vez que el valor de las obras por ejecutar (según el reparto de Cargas y Beneficios) sea mayor al pago compensatorio resultante. Adicionalmente, no será necesario modificar el

plan parcial para generar la armonización de que trata el presente parágrafo.”.

Artículo 29. Modifíquese el artículo 51 “DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 51º- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO. De acuerdo con la valoración realizada de las cargas y los beneficios, se obtiene un valor residual de suelo que, al ser calculado sobre el total del área aportada por los propietarios al Plan Parcial, equivale a un millón novecientos noventa y siete mil quinientos noventa pesos (\$1.997.590,00) (COP):

CONCEPTO	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	PLAN PARCIAL	Participación en ingresos
	COP Miles	%					
Ventas producto inmobiliario	\$953.456.188	\$323.111.443	\$521.728.006	\$220.143.183	\$161.019.782	\$2.179.458.602	100,00%
Costos de Construcción	\$506.427.595	\$145.604.894	\$276.598.406	\$115.234.677	\$72.430.598	\$1.116.296.170	51,22%
Costos Indirectos	\$186.199.694	\$61.149.010	\$101.849.064	\$42.864.519	\$30.463.303	\$422.525.591	19,39%
Cargas totales	\$60.225.107	\$30.961.105	\$35.540.080	\$17.738.905	\$9.446.759	\$153.911.956	7,06%
Utilidad Esperada	\$119.313.502	\$33.802.267	\$70.510.836	\$24.414.781	\$16.763.968	\$264.805.354	12,15%

VALOR RESIDUAL / UG	\$81.290.290	\$51.594.167	\$37.229.619	\$19.890.301	\$31.915.155	\$221.919.532	10,18%
Participación en el valor residual del suelo	36,63%	23,25%	16,78%	8,96%	14,38%	100,0%	

Área de terreno aportado (m2)	40.719,20	18.853,90	18.611,20	24.657,39	8.252,10	40.719,20
Área de terreno aportado (%)	36,65%	16,97%	16,75%	22,20%	7,43%	36,65%
VALOR RESIDUAL / m2 (sobre suelo aportado)						\$ 1.997,59

	\$/M2	Área (M2)
Residual Final por M2 (Sobre Área aportada)	\$ 1.997,59	111.093,79
Residual Final por M2 (Sobre Área Bruta)	\$ 1.142,40	194.257,64
Residual Final por M2 (Sobre Área Útil)	\$ 4.379,30	50.674,62

Artículo 30. Modifíquese el artículo 52 “EQUILIBRIO PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 52º EQUILIBRIO PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De acuerdo con los criterios definidos en el presente Decreto y el reparto de cargas y beneficios contenido en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios, todos los propietarios de los inmuebles localizados en las unidades de actuación urbanística y/o de gestión tendrán el derecho a

participar equitativamente en la totalidad de los beneficios urbanísticos, de acuerdo con los usos previstos y el deber de participar en los costos derivados de las cargas definidas.

De acuerdo con lo anterior, con el objeto de equilibrar el reparto de manera que cada UAU/UG tenga una participación en el residual equivalente a su aporte inicial, se minimizan las compensaciones entre UG/UAU cuya metodología e implementación se encuentran detallados en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

CONCEPTO	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	PLAN PARCIAL
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
VALOR RESIDUAL / UG	\$81.290.290	\$51.594.167	\$37.229.619	\$19.890.301	\$31.915.155	\$221.919.532
Participación en el residual Valor Residual	36,63%	23,25%	16,78%	8,96%	14,38%	100,0%
Área de terreno aportado (m2)	40.719,20	18.853,90	18.611,20	24.657,39	8.252,10	40.719,20
Participación en el aporte (%)	36,65%	16,97%	16,75%	22,20%	7,43%	36,65%
VALOR RESIDUAL / m2 (sobre suelo aportado)						\$ 1.997,59
Vr. RESIDUAL FINAL después de transferencias para equilibrar	81.340.152	37.662.309	37.177.495	49.255.286	16.484.289	221.919.532
TRANSFERENCIAS	-\$ 49.862	\$ 13.931.858	\$ 52.125	-\$ 29.364.986	\$ 15.430.865	

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 del presente Decreto, el Área de Manejo Diferenciado (AMD) no se incluye dentro de las condiciones de reparto definidas en el presente capítulo.

PARÁGRAFO 2. Las transferencias entre UG/UAU detalladas en la tabla anterior se encuentran en moneda corriente (COP) a octubre de 2020 y se deberán ajustar al momento de hacer efectiva la compensación de acuerdo con el incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor IPC reportado por el DANE. Dichas transferencias no serán sujetas a modificación por la ac-

tualización y/o precisión de los valores asociados a las cargas generales y locales.”.

Artículo 31. Modifíquese el artículo 53 “CRITERIOS GENERALES PARA COMPENSACIÓN ENTRE UNIDADES” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 53º- CRITERIOS GENERALES PARA COMPENSACIÓN ENTRE UNIDADES. Como resultado de la implementación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se determina la obligación de realizar compensaciones entre UAU/UG en los términos definidos en la tabla del artículo anterior, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

El monto de las compensaciones o transferencias es el que aparece indicado en el artículo anterior.

- a. El mecanismo específico para el cumplimiento de la compensación entre unidades deberá ser definido por la instancia coordinadora del Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 59 del presente decreto.”.

Artículo 32. Modifíquese el artículo 54 “MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS COMPENSACIONES ENTRE UNIDADES” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 54º- MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS COMPENSACIONES ENTRE UNIDADES. Los mecanismos que se deberán utilizar para garantizar las compensaciones que resulten del reparto equitativo de cargas y beneficios a favor de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión 1B, 3A y 3B deberán ser acordados y aprobados por la Instancia Coordinadora del Plan Parcial de que trata el artículo 59 del presente decreto.

Los mecanismos e instrumentos que se acuerden deberán cumplir con las siguientes finalidades:

- a. Facilitar la compensación a través de la ejecución de obras de urbanización, del reconocimiento y entrega a favor de las unidades de actuación urbanística y/o gestión receptoras de derechos de participación en los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en las unidades responsables de la transferencia o compensación o de la entrega de sumas líquidas de dinero.
- b. Permitir el cumplimiento gradual o por etapas, de conformidad con las condiciones establecidas en el siguiente artículo.
- c. Ofrecer garantías para el cumplimiento y exigibilidad de los compromisos y obligaciones de compensación.

PARÁGRAFO. En el caso en que las UG/UAU receptoras y las UG/UAU responsables de transferencias decidan acordar los mecanismos de compensación de que trata el presente artículo antes de la conformación de la instancia coordinadora, estos deberán responder a las finalidades aquí señaladas. Una vez se acuerden los mecanismos mencionados y se hagan las compensaciones correspondientes, las unidades de actuación urbanística y/o de gestión 1B, 3A y 3B podrán iniciar su ejecución, con pleno

cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas por el presente Decreto y las obligaciones específicas dispuestas en el artículo 79 de este mismo Decreto.”.

Artículo 33. Modifíquese el artículo 57 “ENTIDAD GESTORA” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 57º- ENTIDAD GESTORA. La entidad gestora es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la unidad de actuación urbanística o unidad de gestión, en el marco de las reglas y condiciones definidas en el presente Decreto y, especialmente, las que aseguren el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes unidades.

En el caso en que sea necesaria la delimitación de unidades de actuación urbanística, la constitución de la entidad gestora procederá una vez se definan las bases de la actuación urbanística, según lo previsto en los artículos 63 y siguientes del presente Decreto. En el acta o instrumento de constitución se fijarán, por parte de los propietarios, las funciones, mecanismos o formas de participación y adopción de decisiones de la entidad gestora, de acuerdo con las bases para la ejecución de la unidad de actuación y las reglas establecidas tanto en el presente Decreto como en el acto de delimitación de dicha unidad.

La entidad gestora participará en la instancia de coordinación del Plan Parcial por lo que, en el ejercicio de sus funciones, deben coordinar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente decreto; en especial las relacionadas con:

- a. Entrega de áreas de cesión con los requerimientos establecidos en el presente decreto.
- b. Cumplimiento y pago de las cargas del Plan y las transferencias o compensaciones que se deban realizar a las Unidades de actuación urbanística y/o gestión.
- c. Cumplimiento de las acciones de mitigación previstas en el plan parcial.
- d. Proponer esquemas contractuales y de negocio que permitan a los propietarios vincularse al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.
- e. Liderar el proceso para la definición por parte de los propietarios de las bases para la actuación de las unidades de actuación urbanística y acompañar su proceso de delimitación.

PARÁGRAFO. Cuando la ejecución se realice mediante unidades de gestión y se hayan realizado las compensaciones entre unidades en los términos del artículo 54 del presente Decreto, en caso de que aplique, no se requerirá de la constitución previa de la entidad gestora para el trámite de las licencias urbanísticas respectivas.”.

Artículo 34. Modifíquese el artículo 58 “PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 58º- 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 gestión de suelo como la ejecución de las obras relacionadas con cargas generales y/o obras de mitigación de impactos.”.

Artículo 35. Modifíquese el artículo 59 “INSTANCIA COORDINADORA DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 59º- INSTANCIA COORDINADORA DEL PLAN PARCIAL. Los propietarios de los predios deberán establecer, en el marco de la autonomía privada, una instancia de coordinación y concertación para la ejecución del plan parcial, que garantice la articulación entre las unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión y la ejecución general del proyecto. Esta instancia de coordinación deberá cumplir con los siguientes objetivos:

Coordinar la ejecución entre las diferentes unidades de actuación urbanística y/o gestión.

- a. *Proponer, concertar y definir los mecanismos a utilizar para garantizar el cumplimiento de las compensaciones o transferencias entre unidades.*
- b. *Supervisar el cumplimiento de las obligaciones de compensación entre unidades de actuación y/o de gestión urbanística.*
- c. *Supervisar la distribución de los parqueaderos entre unidades de actuación y/o gestión urbanística.*

- d. *Ejercer control sobre los acuerdos que establezcan entre unidades de actuación urbanística y/o gestión para la ejecución del plan parcial.*
- e. *Realizar el control y seguimiento al número de unidades de vivienda autorizadas en las licencias de urbanización y construcción garantizando que no se sobrepase el tope máximo de unidades vivienda para el plan parcial.*

PARÁGRAFO 1. Las funciones específicas de este órgano, las reglas de toma de decisiones, el número de los representantes y voceros que la integrarán, así como las reglas sobre nominación y elección serán definidas en un proceso de discusión y concertación entre los propietarios.

PARÁGRAFO 2. La instancia coordinadora del Plan Parcial se abstendrá de ejercer la función señalada en el literal b) del presente artículo, cuando las UAU/UG receptoras y las UAU/UG responsables de las transferencias lleguen a acordar mecanismos de compensación específicos antes de la conformación de dicha instancia, en los términos dispuestos por el párrafo del artículo 54 del presente Decreto. Sin perjuicio de lo anterior, una vez conformada la instancia coordinadora, esta hará seguimiento a las condiciones que se hayan establecido en los mecanismos antes mencionados, con el fin de garantizar la adecuada ejecución del plan parcial.”.

Artículo 36. Modifíquese el artículo 67 “CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIP EN EL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 67º- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIP EN EL PLAN PARCIAL. En desarrollo de la obligación de provisión VIP establecida en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en el Decreto Distrital 553 de 2018, el Promotor del plan parcial se acoge al régimen de incentivos correspondiente a la Opción 1 del artículo 5 y los párrafos 1, 2 y 4 del mismo artículo del Decreto Distrital 553 de 2018, de la siguiente manera:

Cuadro 1. Opción 1 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

ALTERNATIVAS PARA INCENTIVOS	OBLIGACIÓN EN SUELO ÚTIL	OBLIGACIÓN VIP EN M ²
<p>Opción 1. Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) no se computarán dentro del índice construcción del proyecto general de urbanización.</p>	<p>20% de suelo útil residencial comercio y/o servicios: 1.107,32 m².</p>	<p>El resultado del Área Neta Urbanizable de VIP (2.526,79 m²) multiplicada por el Índice de construcción aplicado de 2.7442 da un área total construida de 6.934,02 m², los cuales se construirán en la primera etapa del desarrollo urbanístico del suelo sujeto a la obligación (Tratamiento de Desarrollo) y no se computarán dentro del I.C. general del proyecto.</p>

Cuadro 2. Parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

ALTERNATIVAS PARA INCENTIVOS	LOCALIZACIÓN VIS	OBLIGACIÓN EN M ²
<p>Parágrafo 2. En los proyectos que cumplan con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además planteen suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje que corresponda a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda de Interés Social (VIS)</p>	<p>Manzana 7. La cual se construye en la primera etapa.</p>	<p>Se plantean 7.429,07 m² de área total construida de Índice de Construcción para VIS. El 30% de esta área se descuenta del I.C. del ámbito general del proyecto urbanístico, es decir 2.228,72 m².</p>

Cuadro 3. Parágrafo 4 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

ALTERNATIVAS PARA INCENTIVOS	COMBINACIÓN DE USOS	OBLIGACIÓN EN M2
<p>Parágrafo 4. En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover su construcción en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, no se contabilizará dentro del índice de construcción hasta el 10% de los metros cuadrados permitidos en el proyecto urbanístico general que se destinen a la Vivienda de Interés Social (VIS)</p>	<p>Combinación VIP/VIS: MZ 7</p>	<p>Se plantean 7.429,07 m² para VIS. El 10% de esta área se descuenta del I.C. del ámbito general del proyecto urbanístico, es decir 742,91 m².</p>

La vivienda VIP se va a desarrollar junto con vivienda VIS en el mismo proyecto, por lo tanto, su localización, delimitación y alinderamiento se dará con las correspondientes licencias urbanísticas tanto de urbanización como de construcción.

Dando cumplimiento al artículo en mención, el índice de construcción efectivo de vivienda VIP para el Plan Parcial es de 2.7442 el cual arroja un total de **6.934,02 m²** construidos.

ÁREA UTIL (UG3A)	Uso residencial comercio y/o servicios	Obligación 20% suelo útil	Localización (Plano 5A: Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación)	
	5.536,62 m ²	1.107,32 m ²	Eta 1	MZ 7: 1.107,32 m ²
OBLIGACIÓN VIP				
Área útil residencial, comercio y servicios		5.536,62 m ²		
Área útil VIP (20%)		1.107,32 m ²		
Área Neta (VIP)		2.526,79 m ²		
I.C entre 0.8 y 1.2		2.7442		
M2 construidos VIP (Nota)		6.934,02 m²,		

Nota: El cumplimiento de los m2 construidos para Vivienda de interés prioritario – VIP deberá ser verificado por los Curadores Urbanos de acuerdo con el cuadro 1 del presente artículo.

En consecuencia, con la construcción de las VIP en la primera etapa de la licencia de urbanización de la UG/UAU que cubija el tratamiento de desarrollo y en la misma edificación que la VIS bajo las condiciones establecidas en el artículo 8 del Decreto Distrital 553 de 2018, se entenderá por cumplida la obligación en suelo y se descontará del IC de la manzana 7 el 100% de los metros cuadrados destinados VIP y el 30% de los metros cuadrados destinados VIS por la aplicación del parágrafo 2 del artículo 5 del citado decreto, más un 10% adicional por la aplicación del parágrafo 4 de la misma disposición.

Los beneficios otorgados en virtud de la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018 correspondiente a 9.905,65 m², se destinarán en la Unidad de

Gestión 3A, a través de las respectivas licencias urbanísticas. La totalidad de los 9.905,65 m² de Índice de Construcción serán aprovechados en el desarrollo de Vivienda Tipo 5 en la manzana 7. Por las características y temporalidad de la edificabilidad adicional, esta no se computa dentro de las áreas vendibles y construidas del Reparto de Cargas y Beneficios.”.

Artículo 37. Modifíquese el artículo 68 “UNIDADES DE VIVIENDA VIP EN EL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 68º- UNIDADES DE VIVIENDA VIP EN EL PLAN PARCIAL. En el presente plan parcial deberán desarrollarse como mínimo las siguientes unidades de vivienda de interés prioritario: en la UG/UAU 1A noventa (90) unidades de vivienda y en la UG/UAU 3A doscientas diez (210) unidades de vivienda de interés prioritario.

Las anteriores unidades de vivienda se discriminan por manzanas de la siguiente manera:

UG/UAU	MANZANA	TOTAL
1A	2	22
	5	23
	6	45
3A	7	210
Total		300

Artículo 38. Adiciónese el artículo 71.1 “DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS EN EL PLAN PARCIAL” al Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 71.1- DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS EN EL PLAN PARCIAL. Se desarrollarán 2.627 unidades VIS en aplicación del tratamiento de renovación urbana y 225 unidades VIS en aplicación del tratamiento de desarrollo, para un total de 2.852 unidades de

Vivienda de Interés Social. La distribución indicativa de esas viviendas en las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión en la que se desarrollará la VIS es la siguiente:

UG/UAU	VIVIENDAS VIS
1B	1.745
3ª	225
3B	882
Total	2.852

La distribución de la cantidad de viviendas por cada UG/UAU es indicativa y podrá modificarse siempre que se mantenga el total de viviendas previsto en la misma tabla.”.

Artículo 39. Modifíquese el artículo 77 “OBJETIVOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 77º- OBJETIVOS. El Plan de Gestión Social, deberá entre otros, cumplir con los siguientes objetivos específicos:

- a. *Propiciar espacios que permitan generar una información directa, oportuna y veraz entre las entidades gestoras y los propietarios.*
- b. *Plantear medidas de acompañamiento social e institucional, con base en los diferentes impactos identificados.*
- c. *Adelantar la gestión y coordinación interinstitucional necesaria, para lograr la participación de las diferentes entidades del Distrito, en los diversos programas y proyectos planteados.*
- d. *Generar un cronograma que permita el desarrollo de todos los actores en sus tiempos particulares, garantizando el adecuado manejo urbanístico para que exista seguridad en el desarrollo del planteamiento general y se eviten impactos negativos por discontinuidades de los espacios y obras públicas.”.*

Artículo 40. Modifíquese el literal g del artículo 79 “OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“g. Cumplir con los determinantes, compromisos, plazos, estudios, diseños, y acciones de mitigación, establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad conforme lo dispuesto en el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021).”.

Artículo 41. Modifíquese el artículo 84 “CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 84º- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias ur-

banísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes aplicables sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

Licencias de urbanización.

Los predios incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, deberán obtener licencia de urbanización en los términos establecidos por el presente Decreto. Las licencias de construcción para obra nueva se podrán obtener junto con las correspondientes licencias de urbanización de la unidad o las etapas correspondientes debidamente aprobadas por el curador urbano de acuerdo con las condiciones urbanísticas definidas por el presente Decreto.

Cuando exista conversión entre usos, el curador urbano deberá verificar la aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 49. FACTORES DE CONVERSIÓN del presente decreto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el presente Plan Parcial. Tampoco se requerirá licencia de intervención y 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 en el Distrito Capital.

Régimen temporal de licencias de construcción para inmuebles incluidos en el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Los inmuebles incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial podrán tramitar y obtener licencias de construcción, desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que se delimiten las Unidades de Actuación Urbanística o se radique en legal y debida forma la solicitud de licencia de urbanización de la correspondiente Unidad de Gestión, según sea el caso, solo en las siguientes modalidades que se especifican a continuación:

1. *Modificación.*
2. *Reforzamiento Estructural.*
3. *Cerramiento.*
4. *Restauración.*

En ningún caso estas modalidades de licencias de construcción podrán autorizar el aumento de área edificada existente o el cambio de uso.

Toda vez que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1599043 se clasificó como Área de Manejo Diferenciado, la licencia de construcción para este inmueble estará condicionada a la elaboración de un estudio técnico con los detalles exigidos en el oficio con radicación 2015EE253736 de la Secretaría Distrital de Ambiente y al concepto de aprobación de anteproyecto o autorización de intervención expedido por Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC.

Demolición de inmuebles.

De conformidad con la autorización contenida en el numeral 7º del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente Plan Parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana no se requiere la obtención de licencia de construcción. Esta condición no aplica al predio con Matrícula Inmobiliaria 50C-1599043 el cual está Declarado como Bien de Interés Cultural -BIC- y por tanto le aplican las normas y condiciones del Tratamiento de Conservación.”.

Artículo 42. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. y 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, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, la presente modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” configura hechos generadores de plusvalía por cambio en el régimen de usos.

Artículo 43. 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 Único Reglamentario 1077 de 2015, la información cartográfica de la red vial y peatonal, de las redes de servicios públicos domiciliarios, de la red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de reservas viales y la red de

equipamientos colectivos, entre otros, correspondiente al Plan Parcial de Desarrollo y Renovación Urbana “*Triángulo de Bavaria*”, está contenida en los planos que se adoptan con el presente decreto y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital.

El trámite de licencias urbanísticas no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del Distrito Capital y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el presente Decreto.

La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia de presente decreto, efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, relacionadas con la adopción de la modificación del Plan Parcial de “*Triángulo Bavaria*”. Correlativamente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizará las anotaciones que recaigan en sus competencias.

Artículo 44. VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y 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, y modifica el Decreto Distrital 441 de 2016 en los siguientes artículos: 1, 4, 5, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 67, 68, 77, el literal g del artículo 79 y el artículo 84, y adiciona el artículo 71.1.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintidós (22) días del mes de agosto de dos mil veintidós (2022).

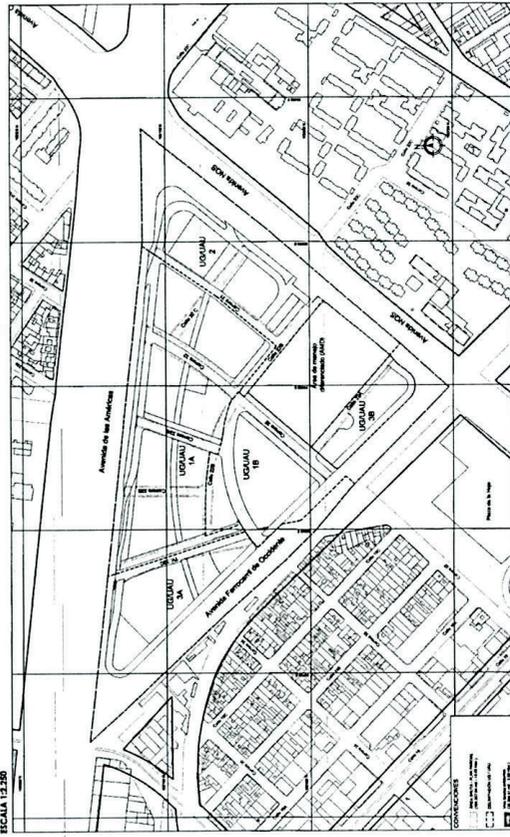
CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ

Alcaldesa Mayor

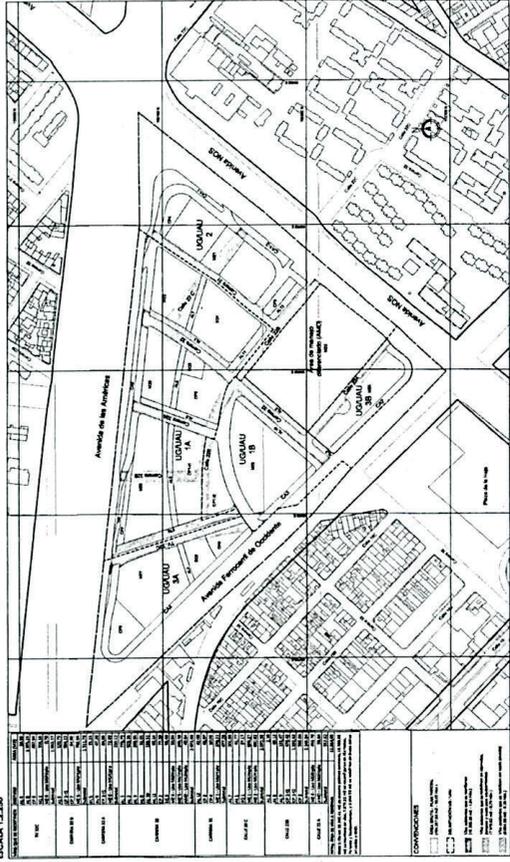
MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS

Secretaria Distrital de Planeación

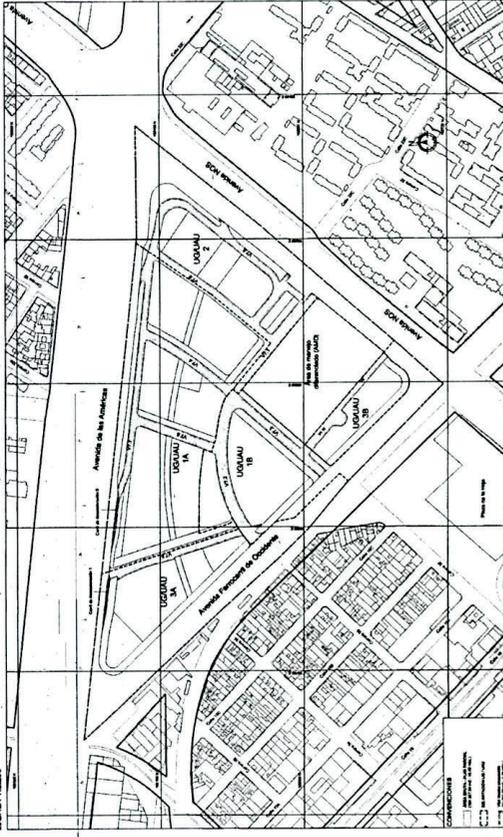
VÍAS LOCALES EXISTENTES
ESCALA 1:2,250



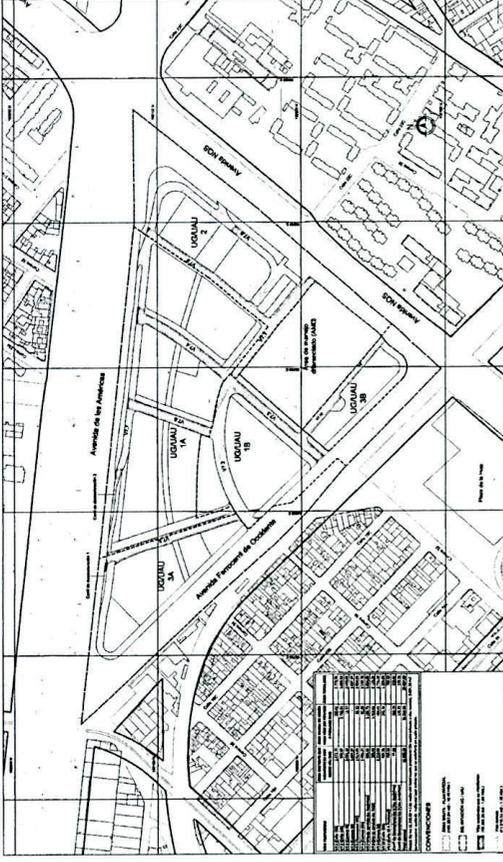
VÍAS LOCALES EXISTENTES A REDEFINIR
ESCALA 1:2,250



VÍAS LOCALES PROPUESTAS
ESCALA 1:2,250



VÍAS LOCALES REDEFINIDAS
ESCALA 1:2,250



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO
TRIÁNGULO BAVARIA
LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

REDEFINICIÓN Y RELOCALIZACIÓN
DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO

PLANO
2/5A

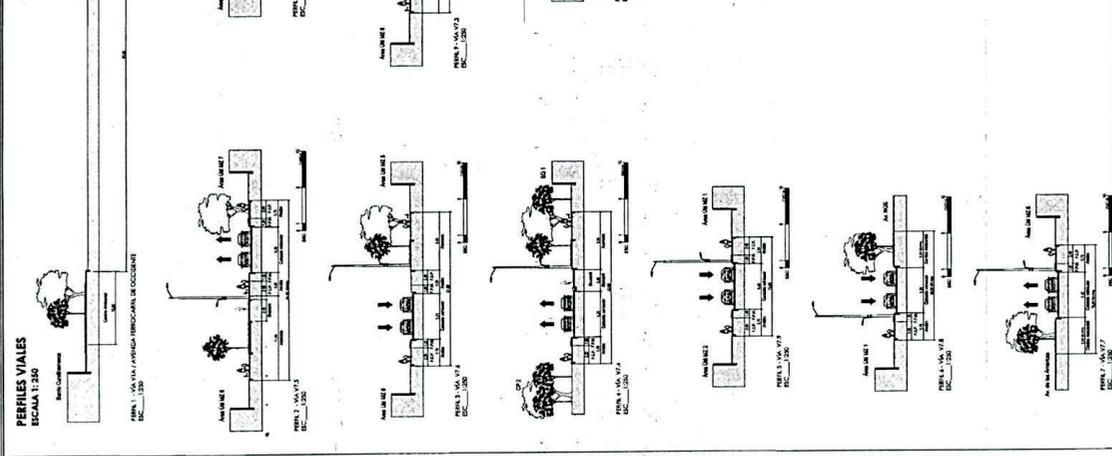
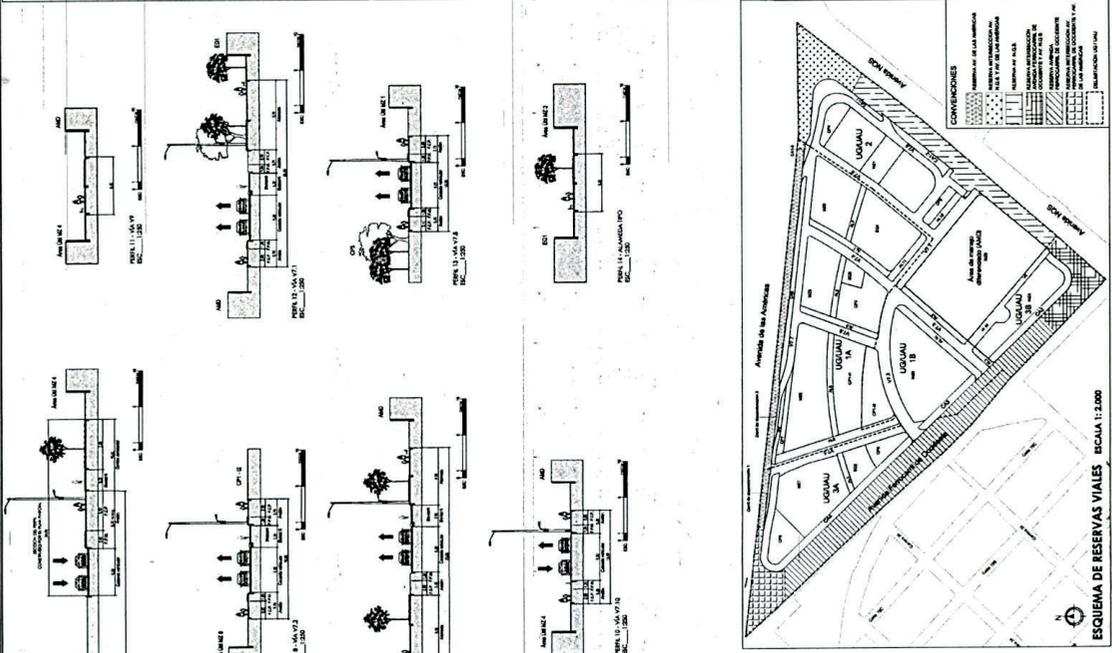
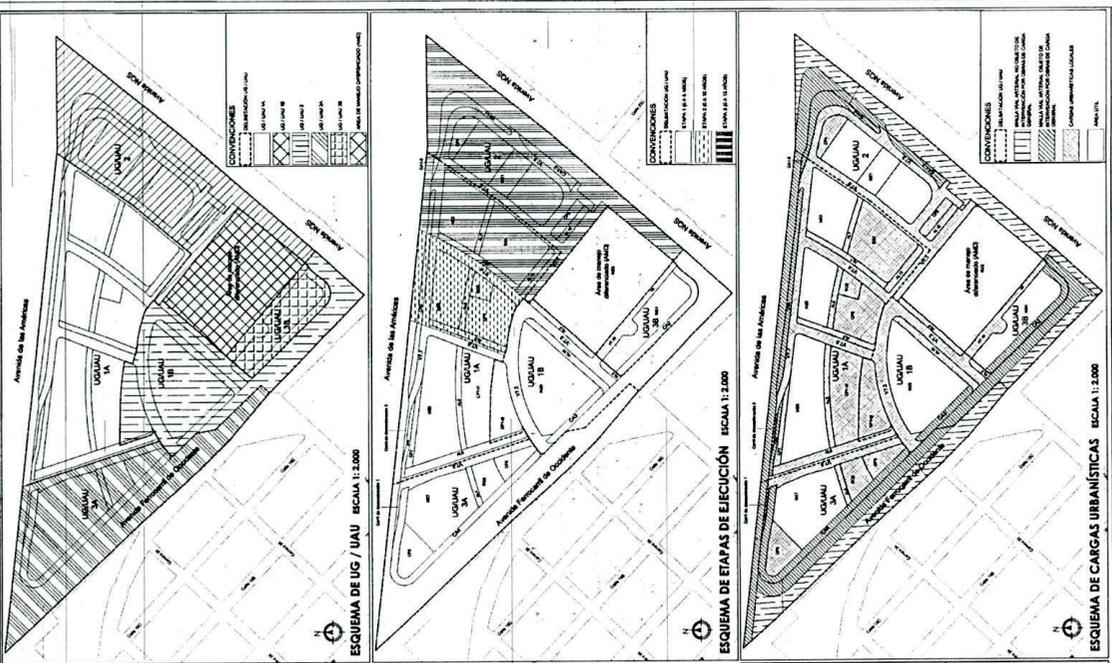
ESCALA:
Vías locales existentes: 1:2,250
Vías locales proyectadas: 1:2,250
Vías locales a redefinir: 1:2,250
Vías locales a relocalizar: 1:2,250
LEYENDA

OBSERVACIONES S. D. P.
Propiedades plane topográficas N°
Activo magnético

BOGOTÁ D. C.
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ
Quim
CALIDAD AMBIENTAL Y PARTICIPACIÓN
MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

DECRETO DISTRICTAL N°
348
27 AGO 2021

PLANCIA
1



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO TRIANGULO BAVARIA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA		PERFILES VIALES, UNIDADES DE GESTIÓN / UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, ETAPAS DE EJECUCIÓN Y CARGAS URBANÍSTICAS		OBSERVACIONES S.D.P. Incorporación plano topográfico N° 4/5A Autor: magister		BOGOTÁ D. C. SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN CLAUDIA VALE LOPEZ-KORONÁDIZ MARCELO PARRILLO GARCÉS MUNICIPALIDAD LOCAL DE BOGOTÁ		DECRETOS DISTRITAL No. 348 27 JUN 2002 1	
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **348** DE **22 AGO 2022**

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

ANEXO No. 1

“Identificación de predios del Plan Parcial”

Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del Decreto de adopción recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en dicho acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación son los siguientes:

CHIP	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
AAA0228NRSK	TV 32C 22B 54	050C01823713
AAA0073RJOE	CL 22C 30 49	050C01273614
AAA0073RJPP	AK 30 22B 81	050C00474790
AAA0073RJRU	AK 30 22B 65	050C00488404
AAA0073RJSK	AK 30 22B 51	050C00504249
AAA0073RJTO	CL 22B 31 43	050C01599043
AAA0073RJUZ	KR 32 22 30	050C00293496
AAA0073RJWF	AC 23 31 17	050C00512975
AAA0073RJXR	CL 22C 31 38	050C00255459
AAA0073RKAW	AC 23 31 69	050C01235246
AAA0188ZCOE	TV 32C 22B 78	050C01643612
AAA0188ZCPP	AC 23 32B 51	050C01643611
AAA0073RKfZ	KR 32 22B 76	050C00314025
AAA0073RKHK	KR 32 22B 98	050C00736347
AAA0073RKJZ	CL 22C 31 35	050C00518321
AAA0073RKKC	CL 22C 31 01	050C00744854
AAA0073RKLf	KR 31 22B 79	050C00518320
AAA0073RKEP	KR 32 22B 66	050C00204667
AAA0073RKMR	KR 32 22B 09	050C00295265
AAA0073RKNX	KR 32A 22B 50	050C01188536
AAA0073RKOM	AC 23 32 91	050C00443720



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 2 de 2

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

AAA0073RKPA	AC 23 32 79	050C00443721
AAA0168EFKL	CL 22B 32A 09	050C01512700
AAA0073RLKL	KR 32B 22B 19	050C01448009
AAA0073RLLW	KR 32B 22B 11	050C01161147
AAA0073RLMS	KR 32B 22B 09	050C00000000
AAA0073RLNN	KR 32B 22B 01	050C01264595
AAA0073RKXS	TV 32C 22B 14	050C01448008
AAA0154PUYN	KR 32 22C 48	050C01466865
AAA0073RJH	AC 23 30 71	050C00673616
AAA0073RJKL	CL 22B 30 32	050C00290414
AAA0073RJLW	KR 31 22B 60	050C01377837
AAA0073RJMS	KR 31 22B 78	050C01273616
AAA0073RJNN	KR 31 22B 88	050C01273615
AAA0073RLWF	TV 32C 22B 45	050C00771314
AAA0073RLCX	TV 32C 22B 64	050C00458027
AAA0073RLXR	TV 32C 22B 33	050C00771119
AAA0073RLYX	TV 32C 22B 89 IN 1	050C00230399
AAA0073RLPP	TV 32C 22 05	050C00230404
AAA0161NWNX	TV 32C 22B 89	050C00230375
AAA0073RMAW	AC 23 32A 51	050C00297377
AAA0195RDRJ	KR 32B 22B 33	050C01655577
AAA0199BXTD	TV 32C 22B 24	050C01672516
AAA0073RLRU	AC 22 34 78	050C00230377
AAA0073RLTO	AC 23 32C 97	050C01399229
AAA0073RLUZ	AC 23 32C 11	050C00701414
AAA0073RKBS	KR 31 22B 15	050C00516558
AAA0073RKCEN	KR 31 22B 49	050C00109016
AAA0073RKDE	KR 32 22B 36	050C00785038
AAA0241ZKRU	KR 32B 22B 29	050C00051370



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **348** DE **22 AGO 2022**

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

ANEXO No. 2

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios”

1. INTRODUCCIÓN.

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en este plan parcial se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas urbanísticas objeto de reparto de este plan parcial, se definen en los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como los metros cuadrados (aprovechamientos) autorizados para cada uso mediante el plan parcial. En otras palabras, los beneficios se traducen en las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios propuestos por el Plan Parcial.

A continuación, se presenta el procedimiento y la información relacionada con el reparto equitativo de cargas y beneficios del PPRU. Cabe destacar, que los valores de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del reparto, los cuales deberán actualizarse al momento de ejecutar las cargas del plan parcial; en todo caso, independientemente de los cambios que puedan presentarse en los valores, las cargas deberán ser asumidas por cada unidad de gestión de acuerdo a la asignación establecida en el presente anexo y el Documento Técnico de Soporte. Así mismo las transferencias monetarias para lograr el equilibrio en el reparto de cargas y beneficios entre las UG/UAU son las establecidas en el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 348 DE 22 AGO 2022 Pág. 2 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

presente anexo y no serán sujetas a modificación por la actualización de los valores de las cargas relacionada anteriormente.

Finalmente, este anexo presenta además los factores de conversión entre usos del plan parcial y la metodología utilizada para la determinación de los mismos, con el objeto de permitir la transformación de usos garantizando el equilibrio en el reparto de cargas y beneficios.

1.2 – PROCEDIMIENTO DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

El presente PPRU está conformado por las UAU/UG 1A, 1B, 2, 3A y 3B, teniendo en cuenta los siguientes aspectos para el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Definición y distribución del aporte inicial al plan parcial por cada UAU/UG.
2. Determinación y cuantificación de las cargas del plan parcial por cada UAU/UG.
3. Determinación y cuantificación de los beneficios propuestos para el plan parcial por cada UAU/UG.
4. Cuantificación de costos de construcción de los productos inmobiliarios del plan parcial.
5. Calculo del valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del plan parcial.
6. Construcción del sistema de reparto de cargas y beneficios entre las UAU/UG.
7. Determinación de factores de conversión para la transformación entre usos del plan parcial, manteniendo el equilibrio en el sistema de reparto

1.2.1. APORTES

Para efectos del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial Triángulo Bavaria, se entiende el aporte inicial como la cantidad de metros cuadrados de suelo aportado por cada una de las UAU/UG.

El total de área de terreno aportado es de 130.684,49 m², de los cuales 19.590,7 m² corresponden a un Bien de Interés Cultural BIC, al que se le da tratamiento diferenciado para efectos del reparto; de acuerdo con esto, el suelo aportado objeto de reparto corresponde a un área de 111.093,79 m²., distribuidos de la siguiente manera entre las UAU/UG:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 3 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

UAU / UG	Área terreno (m2)	% Part según área / UG
1A	40.719,20	36,65%
1B	18.853,90	16,97%
2	18.611,20	16,75%
3A	24.657,39	22,20%
3B	8.252,10	7,43%
Total general	111.093,79	100%

Tabla 1. Aporte Inicial por UAU/UG

La distribución del aporte corresponde entonces a la participación de cada una de las UAU/UG en el sistema de reparto de cargas y beneficios.

1.2.2. CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas se definen como aquellas obligaciones que debe asumir cada UAU/UG para acceder a los aprovechamientos urbanísticos que define el PPRU y se dividen en cargas generales y cargas locales:

1.2.2.1 Cargas Generales

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 34 del Decreto 190 de 2004 y las condiciones del diseño propuesto, se definen como cargas generales del Plan Parcial Triángulo Bavaria las siguientes:

- La construcción y futura ampliación y mantenimiento de los componentes del sistema de acueducto y alcantarillado, que deberá ser financiada a través de las tarifas de servicios públicos.
- Los elementos de las redes de distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y de gas natural, cuyos costos de construcción serán asumidos por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, con base en las tarifas vigentes.
- Los elementos de la malla vial arterial que limiten con el plan parcial de renovación urbana. Los costos de construcción de estas vías, serán financiados con recursos del presupuesto nacional o distrital. Sin embargo, para este caso y de acuerdo con el estudio de tránsito y movilidad, para garantizar el correcto desarrollo y funcionalidad del plan, se deberán construir y habilitar dos carriles mixtos de la Av. Del Ferrocarril adyacentes al ámbito del plan (calzada



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 4 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

norte) y la rehabilitación de la paralela de la Av. De las Américas en el tramo comprendido entre la carrera 30 y la av. Ferrocarril.

A continuación, se relacionan las cargas generales del plan parcial de acuerdo a la distribución entre las UAU/UG, asignadas de acuerdo a las necesidades de desarrollo urbanístico de cada una de ellas:

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2
	UAU-UG 1ª	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	TOTAL P.P.	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	COP
CARGAS GENERALES							
CONSTRUCCIÓN O ADECUACIÓN DE MALLA VIAL ARTERIAL	4.684,65	4.975,12	3.616,89	7.681,86	0,00	20.958,51	
AK 30. T1-1	-	-	889,71	-	-	889,71	424.791,84
PARALELA AV.FERROCARRIL V-1	-	2.800,29	-	5.518,56	-	8.318,84	432.562,58
INTERSECCIÓN_AV.FERRO_KR 30	-	2.174,83	-	-	-	2.174,83	432.562,58
REHABILITACIÓN PARAL. AV. DE LAS AMÉRICAS	4.684,65	-	2.727,18	2.163,30	-	9.575,13	471.131,90
CONTROL AMBIENTAL	2.490,24	1.037,73	2.885,27	4.009,49	2.019,88	1.870,10	
Control Ambiental 1-1	-	-	1.870,10	-	-	1.870,10	29.822,25
Control Ambiental 1-2	-	-	1.015,17	-	-	1.015,17	29.822,25
Control Ambiental 1-3	130,23	-	-	-	-	130,23	29.822,25
Control Ambiental 2 Av. Ferrocarril	-	-	-	-	2.019,88	2.019,88	95.715,44
Control Ambiental 3 Av. Ferrocarril	-	1.037,73	-	-	-	1.037,73	95.715,44
Control Ambiental 4 Av. Ferrocarril	-	-	-	4.009,49	-	4.009,49	95.715,44
Control Ambiental 5 Av. Américas	513,88	-	-	-	-	513,88	29.822,25
Control Ambiental 6	1.846,13	-	-	-	-	1.846,13	29.822,25

Tabla 2. Cargas Generales por UAU/UG (m²)

El costo estimado para las cargas generales asciende a \$13.024 millones de 2020 que se distribuyen entre las UAU/UG de la siguiente manera:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 5 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

CONCEPTO	TOTAL CARGAS					
	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3ª	UAU-UG 3B	TOTAL PLAN PARCIAL
	COP	COP	COP	COP	COP	COP
CARGAS GENERALES	2.894.446.739	2.856.415.112	2.218.835.212	4.808.644.908	245.290.492	13.023.632.464
CONSTRUCCIÓN O ADECUACIÓN DE MALLA VIAL ARTERIAL	2.207.088.055	2.152.049.964	1.662.802.108	3.406.320.244	-	9.428.260.372
AK 30. T1-1	-	-	377.940.613	-	-	377.940.613
PARALELA AV.FERROCARRIL V-1	-	1.211.299.889	-	2.387.120.605	-	3.598.420.493
INTERSECCIÓN_AV.FERRO_KR 30	-	940.750.076	-	-	-	940.750.076
REHABILITACIÓN PARAL. AV. DE LAS AMÉRICAS	2.207.088.055	-	1.284.861.495	1.019.199.639	-	4.511.149.190
CONTROL AMBIENTAL	74.264.560	99.326.784	86.045.243	383.770.100	193.333.703	836.740.389
Control Ambiental 1-1	-	-	55.770.590	-	-	55.770.590
Control Ambiental 1-2	-	-	30.274.654	-	-	30.274.654
Control Ambiental 1-3	3.883.752	-	-	-	-	3.883.752
Control Ambiental 2 Av. Ferrocarril	-	-	-	-	193.333.703	193.333.703
Control Ambiental 3 Av. Ferrocarril	-	99.326.784	-	-	-	99.326.784
Control Ambiental 4 Av. Ferrocarril	-	-	-	383.770.100	-	383.770.100
Control Ambiental 5 Av. Américas	15.325.058	-	-	-	-	15.325.058
Control Ambiental 6	55.055.750	-	-	-	-	55.055.750
SUBTOTAL CARGA GENERAL	2.281.352.615	2.251.376.748	1.748.847.352	3.790.090.344	193.333.703	10.265.000.762
IVA CONSTRUCCIÓN	21.672.850	21.388.079	16.614.050	36.005.858	1.836.670	97.517.507
SUBTOTAL CARGA GENERAL + IVA	2.303.025.465	2.272.764.827	1.765.461.402	3.826.096.202	195.170.373	10.362.518.269
INTERVENTORIA DE OBRA	271.480.961	267.913.833	208.112.835	451.020.751	23.006.711	1.221.535.091
ESTUDIOS Y DISEÑOS	271.480.961	267.913.833	208.112.835	451.020.751	23.006.711	1.221.535.091
INTERVENTORIA DE ESTUDIOS	48.459.352	47.822.619	37.148.141	80.507.204	4.106.698	218.044.014
SUBTOTAL ESTUDIOS+DISEÑOS E INTERVENTORIAS	591.421.274	583.650.285	453.373.811	982.548.706	50.120.119	2.661.114.195

Tabla 3. Estimación de costos de cargas generales por UAU/UG (cifras en pesos de 2020)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22** AGO **2022** Pág. 6 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

1.2.2.2 Cargas Locales

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 35 del Decreto 190 de 2004 y las condiciones del diseño propuesto, se definen como cargas locales del Plan Parcial Triángulo Bavaria las siguientes:

1. El suelo y el costo de construcción del espacio público del Plan Parcial que sea necesario para el desarrollo del mismo.
2. El suelo de la malla vial intermedia y local y los respectivos costos de construcción.
3. El suelo y los costos de construcción del espacio público local, de acuerdo con los criterios generales señalados en la norma urbanística aplicable.
4. El suelo requerido para equipamiento público, de acuerdo con los criterios generales señalados en la norma urbanística aplicable.
5. Costos indirectos del proceso de urbanización local.
6. Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial
7. Reconocimiento por las construcciones o mejoras existentes y las compensaciones a las que haya lugar.

Las cargas locales del plan parcial, están compuestas por las cargas físicas (urbanísticas) que se calculan en m², y las otras cargas que se componen por las cargas de gestión y formulación del plan, las indemnizaciones por factores de mitigación y el reconocimiento por las construcciones o mejoras existentes. Los criterios y la metodología empleada para la determinación de cada una de estas cargas se encuentran explicada en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto.

Las cargas físicas definidas para el plan parcial y que deben ser construidas por cada una de las UAU/UG para su desarrollo, son las siguientes:

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2
	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	TOTAL P.P.	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	
CARGAS LOCALES							
ESPACIO PÚBLICO	16.863,62	5.974,76	2.583,41	3.936,43	0,00	29.358,22	
ALAMEDA AL-1	1.075,53	-	-	-	-	1.075,53	169.071,94
ALAMEDA AL-2	-	925,51	-	-	-	925,51	169.071,94



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22** AGO **2022** Pág. 7 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

ALAMEDA AL-3	-	271,82	-	-	-	271,82	169.071,94
ALAMEDA AL-4	-	-	-	451,76	-	451,76	169.071,94
ALAMEDA AL-5	1.145,56	-	-	-	-	1.145,56	169.071,94
ALAMEDA AL-6	684,55	-	-	-	-	684,55	169.071,94
ALAMEDA AL-7	625,40	-	-	-	-	625,40	169.071,94
ALAMEDA AL-8	1.912,52	165,53	-	-	-	2.078,05	192.829,79
ALAMEDA AL-9	917,22	4,46	-	-	-	921,68	169.071,94
ALAMEDA AL-10	-	1.467,78	-	-	-	1.467,78	179.605,07
ALAMEDA AL-11	761,13	-	-	-	-	761,13	179.365,00
ALAMEDA AL-12	-	-	594,53	-	-	594,53	179.365,00
CESIÓN PARQUE 1-1	5.096,61	-	-	-	-	5.096,61	136.944,45
CESIÓN PARQUE 1-2	-	3.139,66	-	-	-	3.139,66	136.944,45
CESIÓN PARQUE 2	3.829,15	-	-	-	-	3.829,15	136.944,45
CESIÓN PARQUE 3	-	-	796,37	-	-	796,37	136.944,45
CESIÓN PARQUE 4	-	-	1.192,51	-	-	1.192,51	136.944,45
CESIÓN PARQUE 5	-	-	-	2.158,87	-	2.158,87	136.944,45
CESIÓN PARQUE 6	-	-	-	1.325,80	-	1.325,80	136.944,45
CESIÓN PARQUE 7	815,95	-	-	-	-	815,95	136.944,45
EQUIPAMIENTO	-	-	-	-	-	-	-
EQ1	-	-	-	-	-	-	-
EQ2	-	-	-	-	-	-	-
EQ3	-	-	-	-	-	-	-
SISTEMA VIAL	9.003,78	5.950,16	8.501,15	2.251,71	1.887,41	27.594,21	
V7-1	506,11	15,63	2.167,89	-	-	2.689,63	410.789,88
V7-2	8,49	3.677,46	-	9,56	-	3.695,51	405.806,89
V7-3	-	2.061,25	2,57	-	-	2.063,82	465.363,67
V7-4	1.858,36	29,01	-	-	-	1.887,37	457.060,57
V7-5	622,39	-	-	2.032,55	-	2.654,94	447.454,35
V7-6	1.501,84	54,94	-	-	-	1.556,78	447.454,35
V7-7	3.595,21	-	229,42	-	-	3.824,63	405.885,67
V7-8	-	-	4.123,25	-	-	4.123,25	405.885,67
V7-9	733,07	-	1.978,02	-	-	2.711,09	357.896,41
V7-10	-	111,87	-	-	1.098,02	1.209,89	366.536,95
V9-1 PEATONAL	-	-	-	-	789,39	789,39	366.793,98
Ampliación Av. De las Américas (Carril desaceleración 1)	-	-	-	209,60	-	209,60	297.857,31
Ampliación Av. De las Américas (Carril desaceleración 2)	178,31	-	-	-	-	178,31	295.268,37

Tabla 4. Cargas Físicas Locales por UAU/UG (m²)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 8 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

Por lo tanto, la totalidad de las cargas locales correspondientes a cada una de las UAU/UG según las actividades que las componen tal y como se explica en el documento técnico de soporte, se cuantifican en \$140.888 millones de 2020 según el siguiente detalle:

CONCEPTO	TOTAL CARGAS					TOTAL PLAN PARCIAL
	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	
	COP	COP	COP	COP	COP	
CARGAS LOCALES	57.330.659.997	28.104.689.971	33.321.244.698	12.930.260.389	9.201.468.343	140.888.323.399

CARGAS FÍSICAS

ESPACIO PÚBLICO	2.591.459.978	928.687.823	379.003.951	553.586.156	-	4.452.737.909
ALAMEDA AL-1	181.841.944	-	-	-	-	181.841.944
ALAMEDA AL-2	-	156.477.771	-	-	-	156.477.771
ALAMEDA AL-3	-	45.957.135	-	-	-	45.957.135
ALAMEDA AL-4	-	-	-	76.379.940	-	76.379.940
ALAMEDA AL-5	193.682.052	-	-	-	-	193.682.052
ALAMEDA AL-6	115.738.197	-	-	-	-	115.738.197
ALAMEDA AL-7	105.737.591	-	-	-	-	105.737.591
ALAMEDA AL-8	368.790.830	31.919.115	-	-	-	400.709.945
ALAMEDA AL-9	155.076.165	754.061	-	-	-	155.830.226
ALAMEDA AL-10	-	263.620.730	-	-	-	263.620.730
ALAMEDA AL-11	136.520.082	-	-	-	-	136.520.082
ALAMEDA AL-12	-	-	106.637.873	-	-	106.637.873
CESIÓN PARQUE 1-1	697.952.453	-	-	-	-	697.952.453
CESIÓN PARQUE 1-2	-	429.959.012	-	-	-	429.959.012
CESIÓN PARQUE 2	524.380.841	-	-	-	-	524.380.841
CESIÓN PARQUE 3	-	-	109.058.452	-	-	109.058.452
CESIÓN PARQUE 4	-	-	163.307.626	-	-	163.307.626
CESIÓN PARQUE 5	-	-	-	295.645.265	-	295.645.265
CESIÓN PARQUE 6	-	-	-	181.560.952	-	181.560.952
CESIÓN PARQUE 7	111.739.824	-	-	-	-	111.739.824
EQUIPAMIENTO	-	-	-	-	-	-
EQ1	-	-	-	-	-	-
EQ2	-	-	-	-	-	-
EQ3	-	-	-	-	-	-
SISTEMA VIAL	7.775.337.668	4.731.603.500	8.890.950.407	2.617.843.289	1.839.510.933	25.855.245.797
V7-1	207.904.866	6.420.646	890.547.273	-	-	1.104.872.785
V7-2	3.445.300	1.492.338.606	-	3.879.514	-	1.499.663.420
V7-3	-	959.230.865	1.195.985	-	-	960.426.849
V7-4	849.383.081	13.259.327	-	-	-	862.642.408
V7-5	278.491.113	-	-	909.473.339	-	1.187.964.452



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 9 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

V7-6	672.004.841	24.583.142	-	-	-	696.587.983
V7-7	1.459.244.220	-	93.118.290	-	-	1.552.362.510
V7-8	-	-	1.673.568.089	-	-	1.673.568.089
V7-9	262.363.121	-	707.926.257	-	-	970.289.378
V7-10	-	41.004.489	-	-	402.464.902	443.469.390
V9-1 PEATONAL	-	-	-	-	289.543.500	289.543.500
Ampliación Av. De las Américas (Carril desaceleración 1)	-	-	-	62.430.892	-	62.430.892
Ampliación Av. De las Américas (Carril desaceleración 2)	52.649.303	-	-	-	-	52.649.303
PUENTE PEATONAL	-	-	3.341.585.190	-	-	3.341.585.190
RED ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.989.851.822	2.194.766.426	2.183.009.324	1.642.059.544	1.147.502.531	11.157.189.647
SUBTOTAL CARGA LOCAL E. PÚBLICO Y SIST VIAL	10.366.797.646	5.660.291.323	9.269.954.359	3.171.429.445	1.839.510.933	30.307.983.706
IVA CONSTRUCCIÓN	98.484.578	53.772.768	88.064.566	30.128.580	17.475.354	287.925.845
SUBTOTAL CARGA LOCAL E. PUB. Y SIST VIAL + IVA	10.465.282.224	5.714.064.091	9.358.018.925	3.201.558.025	1.856.986.287	30.595.909.551

INTERVENTORIA DE OBRA	1.233.648.920	673.574.667	1.103.124.569	377.400.104	218.901.801	3.606.650.061
ESTUDIOS Y DISEÑOS	1.233.648.920	673.574.667	1.103.124.569	377.400.104	218.901.801	3.606.650.061
INTERVENTORIA DE ESTUDIOS	220.206.332	120.233.078	196.907.736	67.365.919	39.073.971	643.787.036
SUBTOTAL ESTUDIOS+DISEÑOS E INTERVENTORIAS	2.687.504.172	1.467.382.413	2.403.156.873	822.166.127	476.877.574	7.857.087.158
SUBTOTAL CARGAS FÍSICAS	16.047.233.135	10.037.861.616	13.980.011.010	8.832.369.060	2.579.154.353	51.476.629.173

OTRAS CARGAS

OPERADOR URBANO	1.414.443.841	654.919.123	646.488.566	856.512.246	286.649.345	3.859.013.121
ESTUDIOS Y GESTIÓN PRELIMINAR PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN	208.199.920	96.401.218	95.160.277	126.074.840	42.193.524	568.029.780
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	208.199.920	96.401.218	95.160.277	126.074.840	42.193.524	568.029.780
PERSONAL REQUERIDO	153.376.925	71.016.945	70.102.768	92.876.939	31.083.168	418.456.744
INSUMOS Y/O LOGÍSTICA	11.867.395	5.494.869	5.424.136	7.186.266	2.405.031	32.377.697
PROMOCIÓN Y	832.799.681	385.604.872	380.641.108	504.299.361	168.774.098	2.272.119.120



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22** AGO **2022** Pág. 10 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

ESTRUCTURACIÓN DEL PLAN						
TRÁMITES LEGALES	2.612.672.226	1.209.725.655	1.194.153.258	1.582.095.867	529.480.748	7.128.127.753
ESTUDIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS	209.812.900	97.148.064	95.897.509	127.051.575	42.520.409	572.430.458
DOCUMENTOS, IMPUESTOS Y OTROS	2.402.859.326	1.112.577.591	1.098.255.749	1.455.044.291	486.960.339	6.555.697.296
INDEMNIZACIÓN POR FACTORES DE MITIGACIÓN	5.297.574.780	155.854.491	919.995.096	83.104.041	-	6.456.528.408
ARRIENDO TRANSITORIO	27.450.749	-	-	-	-	27.450.749
MOVILIZACIÓN	105.988.168	155.854.491	24.785.843	83.104.041	-	369.732.542
PÉRDIDA DE INGRESOS (Actividades y Rentas)	5.164.135.863	-	895.209.253	-	-	6.059.345.116
RECONOCIMIENTO POR MEJORAS EXISTENTES	34.853.182.754	18.902.744.199	18.799.431.981	6.384.824.084	6.051.474.390	84.991.657.408
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	34.853.182.754	18.902.744.199	18.799.431.981	6.384.824.084	6.051.474.390	84.991.657.408
SUBTOTAL OTRAS CARGAS pesos	44.177.873.601	20.923.243.467	21.560.068.900	8.906.536.237	6.867.604.483	102.435.326.689

Tabla 5. Estimación de costos de cargas locales por UAU/UG (cifras en pesos de octubre de 2020)

La distribución de las cargas físicas generales y locales entre UAU/UG se encuentra en el Plano No. 4/5A Perfiles viales, unidades de gestión, etapas de ejecución, y cargas urbanísticas.

1.2.3. BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

Teniendo en cuenta las condiciones normativas, las necesidades de espacio público y el potencial de desarrollo establecido para la zona, se define para efectos del Reparto de Cargas y Beneficio del Plan Parcial un área vendible de **360.009,46 m²** y un área construida de para el plan parcial de **417.550,82 m²**. La edificabilidad por uso, definida por los metros cuadrados de índice de construcción “área total construida”, se encuentra definida en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 11 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

ÁREA VENDIBLE (M2) POR UAU y/o UG						
USO PROPUESTO	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	4.903,07	-	-	657,27	-	5.560,34
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	34.317,34	6.300,17	-	40.617,51
OFICINAS	18.284,15	-	28.487,74	-	-	46.771,90
ESTACIONAMIENTOS	-	-	-	-	-	-
COMERCIO Y SERVICIOS	5.145,01	3.441,68	5.660,07	-	1.527,95	15.774,70
VIP	2.520,00	-	-	6.300,00	-	8.820,00
VIS	-	67.693,50	-	6.750,00	34.108,83	108.552,33
NO VIS	115.112,69	-	-	18.800,00	-	133.912,70
Total general	145.964,92	71.135,18	68.465,15	38.807,44	35.636,78	360.009,46
% PARTICIPACIÓN	40,5%	19,8%	19,0%	10,8%	9,9%	100,0%

Tabla 6. Áreas vendibles por uso por UAU/UG

ÁREA CONSTRUIDA (M2) POR UAU y/o UG						
USO PROPUESTO	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	5.447,85	-	-	730,30	-	6.178,15
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	40.373,34	7.411,96	-	47.785,30
OFICINAS	22.855,19	-	35.609,68	-	-	58.464,87
ESTACIONAMIENTOS	86.925,00	11.175,00	32.525,00	16.050,00	5.400,00	152.075,00
COMERCIO Y SERVICIOS	7.350,01	4.916,68	8.085,81	-	2.182,78	22.535,28
VIP	2.800,00	-	-	7.000,00	-	9.800,00
VIS	-	75.215,00	-	7.500,00	37.898,70	120.613,70
NO VIS	130.809,88	-	-	21.363,64	-	152.173,52
Total general	256.187,93	91.306,68	116.593,83	60.055,90	45.481,48	569.625,82
% PARTICIPACIÓN	45,0%	16,0%	20,5%	10,5%	8,0%	100,0%

Tabla 7. Áreas construidas por uso por UAU/UG

1.2.3.1.- Cuantificación de los beneficios

La valoración de los aprovechamientos se ha basado en precios de venta / metro cuadrado construido, de diferentes productos inmobiliarios y sus costos derivados. Para establecer estos datos, se consultaron las fuentes de información detalladas en el Documento Técnico de Soporte y los presupuestos propios construidos por el equipo promotor, todo lo anterior validado de manera concertada con los propietarios del suelo del Plan Parcial. De acuerdo con esto, los



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22** AGO **2022** Pág. 12 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

insumos finales para la valoración de los aprovechamientos y para la construcción del sistema de reparto de cargas y beneficios, son los siguientes:

USO	% Área Vendible / construida	C. Const / m2 (COP)	Vr. Venta / m2 vendible (COP)	Utilidad esperada
COMERCIO	90,0%	2.000.783	9.804.000	12%
DOTACIONAL PRIVADO	85,0%	2.785.266	7.526.190	12%
OFICINAS	80,0%	2.785.266	7.526.190	15%
ESTACIONAMIENTOS	50,0%	1.500.001	-	0%
COMERCIO Y SERVICIOS	70,0%	2.000.783	8.665.095	15%
VIP	90,0%	1.582.200	3.214.286	5%
VIS	90,0%	1.582.200	4.332.602	10%
NO VIS	88,0%	2.158.448	6.212.126	12%

Tabla 7. Insumos utilizados para la valoración de los aprovechamientos (cifras en pesos de octubre de 2020)

Con base en la edificabilidad permitida; los precios de venta estimados para cada uno de los usos que componen el Plan Parcial y la proporción de área vendible para cada uno de ellos, se obtiene un valor total de ventas aproximado de \$2.179.458 millones de 2020 distribuidos por uso en cada una de las UAU/UG de la siguiente forma:

VENTAS (COP miles) POR UAU y/o UG						
USOS PROPUESTOS	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	48.069.649	-	-	6.443.875	-	54.513.524
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	258.278.814	47.416.254	-	305.695.068
OFICINAS	137.610.002	-	214.404.174	-	-	352.014.176
ESTACIONAMIENTOS	-	-	-	-	-	-
COMERCIO Y SERVICIOS	44.581.974	29.822.449	49.045.018	-	13.239.797	136.689.239
VIP	8.100.001	-	-	20.250.002	-	28.350.003
VIS	-	293.288.993	-	29.245.064	147.779.985	470.314.042
NO VIS	715.094.562	-	-	116.787.989	-	831.882.550
Total general	953.456.188	323.111.443	521.728.006	220.143.183	161.019.782	2.179.458.602
% PARTICIPACIÓN	43,7%	14,8%	23,9%	10,1%	7,4%	100,0%

Tabla 8. Aprovechamientos por UAU/UG (cifras en miles de pesos de octubre de 2020)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 13 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

1.2.3.2.- Costos de Construcción

De la misma manera, a partir de las cantidades de área construida por uso, es posible determinar los costos de construcción directos e indirectos de los productos inmobiliarios propuestos.

Para la determinación de los costos directos se toman las áreas construidas totales y los costos por metro cuadrado relacionados en la tabla 7 de este anexo, de donde se obtiene un costo directo total de \$1.116.296 millones de 2020 que se distribuyen por UAU/UG de la siguiente manera:

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN (miles de pesos) POR UAU y/o UG						
USOS PROPUESTOS	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	10.899.966	0	0	1.461.172	0	12.361.137
DOTACIONAL PRIVADO	0	0	112.450.491	20.644.283	0	133.094.775
OFICINAS	63.657.784	0	99.182.431	0	0	162.840.215
ESTACIONAMIENTOS	130.387.587	16.762.511	48.787.533	24.075.016	8.100.005	228.112.652
COMERCIO Y SERVICIOS	14.705.775	9.837.210	16.177.951	0	4.367.269	45.088.205
VIP	4.430.160	0	0	11.075.400	0	15.505.560
VIS	0	119.005.173	0	11.866.500	59.963.323	190.834.996
NO VIS	282.346.324	0	0	46.112.306	0	328.458.630
Total general	506.427.595	145.604.894	276.598.406	115.234.677	72.430.598	1.116.296.170
% PARTICIPACIÓN	45,4%	13,0%	24,8%	10,3%	6,5%	100,0%

Tabla 9. Costos directos de construcción (cifras en miles de pesos de octubre de 2020)

Asimismo, para la determinación de los costos indirectos de construcción a partir de la experiencia de los promotores en la estructuración de proyectos de vivienda, se construye la siguiente tabla de costos indirectos relacionados con actividades de construcción (asociados al costo directo) y con actividades de ventas:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 14 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

COSTOS INDIRECTOS	% / Venta	% / C. Directo
Honorarios de construcción		6,00%
Interventoría		1,50%
Diseños general	1,66%	
Gerencia	1,80%	
Publicidad y ventas	4,53%	
Legales	1,69%	
Licencia	1,64%	
Servicios públicos	0,87%	
Impuestos	1,09%	
Administrativos y financieros	2,26%	
Total	15,545%	7,50%

Tabla 10. Insumos para determinación de costos indirectos

De esta manera los costos indirectos estimados para el plan parcial ascienden a un total de \$422.526 millones de 2020, distribuidos así entre las UAU/UG:

COSTOS INDIRECTOS (miles de pesos) POR UAU y/o UG						
USOS PROPUESTOS	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	8.290.069	0	0	1.111.308	0	9.401.376
DOTACIONAL PRIVADO	0	0	48.584.003	8.919.320	0	57.503.323
OFICINAS	26.166.221	0	40.768.454	0	0	66.934.676
ESTACIONAMIENTOS	9.779.069	1.257.188	3.659.065	1.805.626	607.500	17.108.449
COMERCIO Y SERVICIOS	8.033.335	5.373.780	8.837.542	0	2.385.711	24.630.368
VIP	1.591.431	0	0	3.978.579	0	5.570.010
VIS	0	54.518.042	0	5.436.220	27.470.091	87.424.353
NO VIS	132.339.569	0	0	21.613.466	0	153.953.035
Total general	186.199.694	61.149.010	101.849.064	42.864.519	30.463.303	422.525.591
% PARTICIPACIÓN	44,1%	14,5%	24,1%	10,1%	7,2%	100,0%

Tabla 10. Costos indirectos de construcción (cifras en miles de pesos de octubre de 2020)

1.2.4. VALOR RESIDUAL DE SUELO.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22** AGO 2022 Pág. 15 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

El valor residual del suelo, concebido como el valor de referencia para la comercialización de las manzanas útiles resultantes de la propuesta urbanística, alcanza un valor sobre área aportada de \$1.997.587/m² - sobre área útil de \$4.451.779/m², de acuerdo al cálculo y la distribución que se explica en el Documento Técnico de Soporte y que se muestra en la siguiente tabla:

CONCEPTO	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	PLAN PARCIAL	Participación en ingresos
	COP Miles	%					
Ventas	953.456.188	323.111.443	521.728.006	220.143.183	161.019.782	2.179.458.602	100,00%
Costos de Const.	506.427.595	145.604.894	276.598.406	115.234.677	72.430.598	1.116.296.170	51,22%
Costos Indirectos	186.199.694	61.149.010	101.849.064	42.864.519	30.463.303	422.525.591	19,39%
Cargas totales	60.225.107	30.961.105	35.540.080	17.738.905	9.446.759	153.911.956	7,06%
Utilidad Esperada	119.313.502	33.802.267	70.510.836	24.414.781	16.763.968	264.805.354	12,15%
VALOR RESIDUAL por UG-UAU (1)	81.290.290	51.594.167	37.229.619	19.890.301	31.915.155	221.919.532	10,18%
Partic. en el residual	36,63%	23,25%	16,78%	8,96%	14,38%	100,0%	
Área de terreno aportado (m ²)	40.719,20	18.853,90	18.611,20	24.657,39	8.252,10	111.093,79	
Partic. en el aporte	36,65%	16,97%	16,75%	22,20%	7,43%	100,0%	
VALOR RESIDUAL por m² (sobre suelo aportado)						1.997,59	

	\$/M2 miles	Área
Residual Final por M2 (Sobre Área aportada)	1.997,59	111.093,79
Residual Final por M2 (Sobre Área Bruta)	1.142,40	194.257,64
Residual Final por M2 (Sobre Área Útil)	4.451,78	49.849,63

Tabla 12. Valor residual del suelo (cifras en miles de pesos de octubre de 2020)

Las condiciones de desarrollo del plan parcial generan un desequilibrio entre los aportes, las cargas y los beneficios, que se puede observar al comparar la participación de cada una de las UAU/UG en el valor residual resultante, respecto a la proporción de su aporte inicial en suelo. De acuerdo con lo anterior, para equilibrar el balance del plan parcial y asegurar la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios es necesario construir un sistema de reparto equitativo.



“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

1.2.5. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

De acuerdo con el planteamiento propuesto de distribución del plan parcial en UAU/UG, la condición para alcanzar el equilibrio entre estas en el balance final, está dada por la equivalencia entre la proporción en el aporte inicial de suelo y la proporción de la participación en el valor residual resultante para cada una de las UAU/UG; de esta manera, las UAU/UG que al final del ejercicio obtienen una participación en el residual que en proporción es superior a su aporte, tienen un exceso de recursos que deben "transferir" a las UAU/UG que al final del ejercicio obtienen una participación en el residual que en proporción es inferior a su aporte.

En este orden de ideas, para alcanzar la condición de equilibrio es necesario construir un sistema de transferencias de recursos entre UAU/UG que elimine los excedentes, es decir que equilibre el balance final, así:

CONCEPTO	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	PLAN PARCIAL	Participación en ingresos
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
VALOR RESIDUAL por UG-UAU (1)	81.290.290	51.594.167	37.229.619	19.890.301	31.915.155	221.919.532	10,18%
Partic. en el residual	36,63%	23,25%	16,78%	8,96%	14,38%	100,0%	
Área de terreno aportado (m2)	40.719,20	18.853,90	18.611,20	24.657,39	8.252,10	111.093,79	
Partic. en el aporte	36,65%	16,97%	16,75%	22,20%	7,43%	100,0%	
VALOR RESIDUAL por m2 (sobre suelo aportado)						1.997,59	
Vr. RESIDUAL EN EQUILIBRIO (en proporción al aporte) (2)	81.340.152	37.662.309	37.177.495	49.255.286	16.484.289	221.919.532	
TRANSFERENCIAS (1-2)	-49.862	13.931.858	52.125	-29.364.986	15.430.865		0

Tabla 13. Reparto en equilibrio por UAU/UG

Según se puede observar en la tabla, para equilibrar el reparto de manera que cada UAU/UG tenga una participación en el residual equivalente a su aporte inicial, es necesario que la UG/UAU 1A y 3A reciban \$50 millones y 29.365 millones respectivamente, y que las UG/UAU 1B, 2 y 3B paguen 13.932 millones, \$52 millones y \$15.431 millones respectivamente. Vale la pena resaltar que, con la anuencia de todos los propietarios de los predios privados que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22** AGO 2022 Pág. 17 de 19

“Por medio de la cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

componen dos o más UG/UAU, se podrán sumar las transferencias para determinar la obligación final correspondiente de dichas UG/UAU. Por ejemplo, en caso de que se deseen unificar las obligaciones en cuanto a transferencias de las UG/UAU 1B, 3A y 3B y se cuente con la anuencia de todos los propietarios de los predios privados que las componen, estas juntas tendrían una compensación a favor por 2 millones de pesos. En este escenario, la UG 1A recibe \$50 millones de la UG/UAU 2 y las UG/UAU 1B, 3A y 3B reciben 2 millones de la UG/UAU 2.

Como resultado de la implementación del sistema de reparto propuesto, se obtiene el siguiente balance final para cada una las UAU/UG que componen el Plan Parcial:

Balance después de reparto	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	PLAN PARCIAL	Participación en ingresos
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	%
Ventas prod. Inmobiliario +/- transferencias	953.506.051	309.179.585	521.675.881	249.508.169	145.588.917	2.179.458.602	100,00%
Costos de Const.	506.427.595	145.604.894	276.598.406	115.234.677	72.430.598	1.116.296.170	51,22%
Costos Indirectos	186.199.694	61.149.010	101.849.064	42.864.519	30.463.303	422.525.591	19,39%
Cargas totales	60.225.107	30.961.105	35.540.080	17.738.905	9.446.759	153.911.956	7,06%
Utilidad Esperada	119.313.502	33.802.267	70.510.836	24.414.781	16.763.968	264.805.354	12,15%
RESIDUAL x UG-UAU después de reparto	81.340.152	37.662.309	37.177.495	49.255.286	16.484.289	221.919.532	10,18%
Participación en el residual	36,7%	17,0%	16,8%	22,2%	7,4%	100,0%	

VALOR RESIDUAL x m2 (sobre suelo aportado)	1.997,59	1.997,59	1.997,59	1.997,59	1.997,59	1.997,59

	\$/M2 miles	Área
Residual Final promedio por M2 (Sobre Área aportada)	\$ 1.997,6	111.093,8
Residual Final promedio por M2 (Sobre Área Bruta)	\$ 1.142,4	194.257,6
Residual Final promedio por M2 (Sobre Área Útil)	\$ 4.451,8	49.849,6

Tabla 14. Balance final después de reparto



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 18 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

Donde el equilibrio está determinado por la equivalencia en el valor residual final del suelo por metro cuadrado aportado para cada UAU/UG.

1.2.6 CONVERSIÓN ENTRE USOS

Con el objeto de ofrecer flexibilidad para el desarrollo del plan parcial se posibilita la conversión entre usos, de manera que sea posible transformar áreas totales construidas (índice de construcción, edificabilidad) de un uso en áreas totales construidas de otro uso (índice de construcción, edificabilidad), y de esta forma poder adaptarse a los cambios que puedan ocurrir en el mercado inmobiliario pero garantizando que se mantenga el equilibrio en el sistema de reparto de cargas y beneficios. La metodología para la conversión entre usos para garantizar el equilibrio en el reparto, se explica en detalle en el Documento Técnico de Soporte que es parte integral de este decreto.

De acuerdo con lo anterior, la conversión entre usos se posibilita a partir de construir equivalencias entre los usos a través de la relación entre los “factores residuales” asociados a cada uno de ellos, así:

USO	Factor residual para factores de conv
COMERCIO	4.242.271
DOTACIONAL PRIVADO	1.640.956
OFICINAS	1.187.673
COMERCIO Y SERVICIOS	2.061.979
VIP	597.646
VIS	1.202.378
NO VIS	1.274.313

Tabla 15. Factores residuales base para la conversión de usos

El factor de conversión se obtiene entonces dividiendo el factor residual del uso inicial por el factor residual del uso al cual se quiere convertir. Por ejemplo, si se quiere pasar del uso de oficinas a uso de vivienda No VIS (incluye vivienda tipo 5 del tratamiento de desarrollo) el factor de conversión sería el siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **348** DE **22 AGO 2022** Pág. 19 de 19

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo Bavaria”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”

$1.187.673 / 1.274.313 = 0,932$

Que significa que cada metro cuadrado de área total construida de oficina, puede ser reemplazado por 0,932 metros cuadrados de área total construida vivienda No VIS manteniendo el equilibrio en el reparto de cargas y beneficios.

En este orden de ideas, la relación de factores de conversión entre usos para el plan parcial, que garantiza el reparto de cargas y beneficios es la siguiente:

USO	COMERCIO	DOTACIONAL PRIVADO	OFICINAS	COMERCIO Y SERVICIOS	NO VIS
COMERCIO		0,387	0,280	0,486	0,300
DOTACIONAL PRIVADO	2,585		0,724	1,257	0,777
OFICINAS	3,572	1,382		1,736	1,073
COMERCIO Y SERVICIOS	2,057	0,796	0,576		0,618
VIP	7,098	2,746	1,987	3,450	2,132
VIS	3,528	1,365	0,988	1,715	1,060
VIVIENDA NO VIS	3,329	1,288	0,932	1,618	

Tabla 16. Factores de conversión



Bogotá D.C., junio 18 de 2021

Arquitecto

FERNANDO MONTENEGRO

Fernando Montenegro Lizarralde
Carrera 16 No. 86b-53 Edificio Country 16 Of. 402
Email: montenegro_lizarralde@yahoo.es
Bogota - D.C.

REF: Respuesta radicado 20216120624662. Aprobación Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) Triángulo de Bavaria. Puente Aranda

Respetado arquitecto Montenegro:

Se informa que una vez revisado el Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria, este incluye el análisis de las condiciones de seguridad vial y movilidad en el área adyacente para la situación con proyecto, garantizando técnicamente que el tránsito esperado será atendido al interior del predio, sin generar colas sobre las vías públicas. Con fundamento en lo anterior, esta Subdirección emite concepto técnico favorable condicionado para la operación del proyecto, en términos de tránsito y seguridad vial, en cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente¹.

Se aclara que el concepto técnico emitido a la luz de la revisión del Estudio de Tránsito, determina la factibilidad técnica en el tema de movilidad y seguridad vial, así como en lo referente a la vialidad circundante y está condicionado al cumplimiento de las condiciones operativas y de atención de la demanda vehicular, peatonal y de ciclo-usuarios, consideradas en el Estudio de Tránsito presentado y no exime a las demás entidades competentes², de la verificación del cumplimiento de disposiciones y normas propias de su competencia.

¹ Artículo 101 de la Ley 769 del 6 de Agosto de 2002, en los artículos 182 y 187 del Decreto Distrital 190 de 22 de Junio de 2004, "por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003" y específicamente lo dispuesto en el Decreto 596 de 2007

² El Decreto 1203 de 2017 define que el Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá "... revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural..., así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables".

Los temas urbanísticos, se dejan a consideración y aprobación de las entidades competentes ante las cuales se realicen los trámites relacionados con el Plan Parcial de Renovación Urbana y Licencia de Construcción.

A continuación se citan los aspectos más relevantes del proyecto.

1. UBICACIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria, se encuentra ubicado en la localidad de Puente Aranda, limitado por las siguientes vías:

- Al Norte: Por la Av. de las Américas entre Av. NQS y Av. Ferrocarril
- Al Sur: Por la Av. Ferrocarril entre Av. NQS y Av. de las Américas
- Al Oriente: Por la Av. NQS entre Av. de las Américas y Av. Ferrocarril

Esquema 1. Localización General



Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

El polígono definido para el proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo Bavaria cuenta con 50 predios con la siguiente identificación:

Tabla 1. Nomenclatura de los predios del PPRU

Mz actual	#predio	Chip	Matricula	Propietario	Dirección	Área catastral (m2)
1	1	AAA0073RJH	050C00673616	Lesing De Crédito S.A.	AC 23 30 71	10.740,00
2	2	AAA0073RJKL	050C00290414	Lesing Bancolombia S.A. Compañía De Financiamiento	CL 22B 30 32	2.181,60
2	3j	AAA0073RJRU	050C00488404	Pedro Enrique Rojas Martinez	AK 30 22B 65	635,00
2	4	AAA0073RJSK	050C00504249	Pedro Enrique Rojas Martinez	AK 30 22B 51	908,90
2	5	AAA0073RJOE	050C1273614	Plastinova S.A.	CL 22C 30 49	312,90
2	6	AAA0073RJN	050C1273615	Plastinova S.A.	KR 31 22B 88	441,00
2	7	AAA0073RJM5	050C1273616	Misión Carismática Internacional	KR 31 22B 78	464,80
2	8	AAA0073RJLW	050C1377837	Misión Carismática Internacional	KR 31 22B 60	1.391,20
2	9	AAA0073RJFP	050C474790	Novoplast Ltda.	AK 30 22B 81	1.535,20
3	10	AAA0073RJTO	050C1599043	Helm Leasing S.A. Compañía De Financiamiento	CL 22B 31 43	19.590,70
4	11	AAA0073RJUZ	050C00293496	Bavaria S.A.	KR 32 22 30	8.252,10
5	12	AAA0073RJWF	050C00512975	Pedro Enrique Rojas Martinez	AC 23 31 17	3.027,70
5	13	AAA0073RKA W	050C1235246	Inversiones Isana S.A.	AC 23 31 69	685,70
5	14	AAA0154PUYN	050C1466865	Mantilla Ochoa Y Cia. Ltda.	KR 32 22C 48	1.686,70
5	15	AAA0073RJKR	050C255459	Ramon Bernal Y Cia. Ltda.	CL 22C 31 38	462,00
6	16	AAA0073RKC	050C00109016	Jesús Alfonso Hidalgo Paz	KR 31 22B 49	2.321,30
6	17	AAA0073RKEP	050C00204667	Padilla Lopez Y Cia. S. En C.	KR 32 22B 66	489,10
6	18	AAA0073RKFZ	050C00314025	Padilla Lopez Y Cia. S. En C.	KR 32 22B 76	389,80
6	19	AAA0073RKBS	050C00516558	Cooperativa De Impresores Y Papeles De Bogotá Compr	KR 31 22B 15	2.553,50
6	20	AAA0073RKL	050C00518320	Cooperativa De Impresores Y Papeles De Bogotá Compr	KR 31 22B 79	415,30
6	21	AAA0073RKJZ	050C00518321	Mercedes Garcia De Parra	CL 22C 31 35	721,00
6	22	AAA0073RKH K	050C00736347	Ismaelina Sierra De Molano	KR 32 22B 98	371,30
6	23	AAA0073RKKC	050C744854	Cop. Misión Carismática Internacional	CL 22C 31 01	794,40
6	24	AAA0073RKDE	050C785038	Codena S.A ESP	KR 32 22B 36	50,00
7	25	AAA0073RKM R	050C00295265	Inversiones Puyana S.A.	KR 32 22B 09	9.197,00
Mz actual	#predio	Chip	Matricula	Propietario	Dirección	Área catastral (m2)
7	26	AAA0073RKPA	050C00443721	Serv. Tractor Ltda	AC 23 32 79	471,30
7	27	AAA0073RKN X	050C01188336	David Y Eduardo Puyana S.A Dapuyana S.A.	KR 32A 22B 30	1.027,40
7	28	AAA0073RKD M	050C443720	Dupel Ltda	AC 23 32 91	354,40
8	29	AAA0168EFKL	050C1512700	Bavaria S.A.	CL 22B 32A 09	18.853,90
9	30	AAA0241ZKRU	050C051370	Nestor Vargas Gután	KR 32B 22B 29	285,60
9	31	AAA0073RLMS	050C00116147	Jorge Fajuto García	KR 32B 22B 09	102,00
9	32	AAA0073RLL W	050C01161147	Cupez S.A.	KR 32B 22B 11	98,00
9	33	AAA0188ZCPP	050C01943611	Stella Forero Benavides	AC 23 32B 51	1.797,74
9	34	AAA0188ZCOE	050C01943612	Sociedad Auto Servicio Jam Y Cia. S. En C.	TV 32C 22B 78	1.824,00
9	35	AAA0195RDRJ	050C01655577	Cupez S.A.	KR 32B 22B 33	1.015,60
9	36	AAA0195BXTD	050C01672516	Cupez S.A.	TV 32C 22B 24	255,90
9	37	AAA0228NRSK	050C01823713	Cupez S.A.	TV 32C 22B 34	761,36
9	38	AAA0073RLNN	050C1264595	Cupez S.A.	KR 32B 22B 01	150,00
9	39	AAA0073RKXS	050C1448008	Cupez S.A.	TV 32C 22B 14	1.108,40
9	40	AAA0073RLKL	050C1448009	Cupez S.A.	KR 32B 22B 19	142,90
9	41	AAA0073RLCX	050C458027	Cupez Ltda.	TV 32C 22B 64	824,20
10	42	AAA0073RLPF	050C00230404	Bavaria S.A.	TV 32C 22 05	2.138,40
10	43	AAA0073RLTO	050C1399229	Industria Muebles Ana Ltda. Indiana Ltda.	AC 23 32C 97	1.453,39
10	44	AAA0161NWN X	050C230375	Bavaria S.A.	TV 32C 22B 89	2.083,00
10	45	AAA0073RLRU	050C230377	Bavaria S.A.	AC 22 34 78	3.129,10
10	46	AAA0073RLYX	050C230399	Bavaria S.A.	TV 32C 22B 89 IN 1	1.822,00
10	47	AAA0073RLUZ	050C701414	Bavaria S.A.	AC 23 32C 11	8.950,10
10	48	AAA0073RLXR	050C771119	Bavaria S.A.	TV 32C 22B 33	2.415,40
10	49	AAA0073RLWF	050C771114	Bavaria S.A.	TV 32C 22B 45	2.646,00
12	50	AAA0073RMA W	050C00297377	Inversiones Puyana S.A.	AC 23 32A 51	7.335,40
Total general						116.684,09

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

2. DESCRIPCIÓN

La propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria, se constituye como un nuevo polo de desarrollo de Bogotá, propiciando su articulación con los sistemas urbanos existentes. Esto, a través de la generación de espacios públicos adecuados, consolidando su infraestructura y mejorando sus condiciones ambientales, en el marco de un proceso de revitalización en el que se articulen los objetivos de diseño urbano orientado al transporte sostenible (DOTS), garantizando mezclas de usos para el desarrollo de diversas actividades económicas, sociales y culturales.

Para la ejecución del proyecto se plantea la realización de este en tres (3) etapas.

- I. **Etapa 1.** Construcción de la manzana ocho, manzana siete, manzana seis, manzana cuatro y manzana tres (AMD).

Esquema 2. Localización intervención Etapa 1



Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

- II. **Etapa 2.** Construcción de la manzana cinco.

Esquema 3. Localización intervención Etapa 1 y 2



Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

III. **Etapa 3.** Construcción de la manzana uno y manzana dos.

Esquema 4. Localización intervención Etapa 1 - 2 - 3



Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria cuenta con los usos distribuidos en las manzanas como se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 2. Usos propuestos por el PPRU

UG/UAU	Uso	No Vivienda
UG/UAU 1A Mz 6	Comercio	
	Oficinas	
	Comercio y Servicios	
	VIP	45
	NO VIS	1110
UG/UAU 1A Mz 5	Comercio	
	Oficinas	
	Comercio y Servicios	
	VIP	23
UG/UAU 1A Mz 2	NO VIS	555
	Comercio	
	Oficinas	
	Comercio y Servicios	
UG/UAU 1B Mz 8	VIP	22
	NO VIS	555
	Comercio y Servicio	
UG/UAU 2 Mz 1	VIS	1745
	Dotacional privado	
	Oficinas	
UG/UAU 3A Mz 7	Comercio y Servicio	
	Comercio	
	Dotacional privado (Educación, Bienestar Social, Salud, Recreativo y Deportivo, y Cultural, escala zonal)	
	VIP	210
UG/UAU 3B Mz 4	VIS	225
	NO VIS	380
	Comercio y Servicio	
AMD MZ3	VIS	882
	Dotacional privado	
	Centro de Convenciones	
	Hotel	
	Oficinas	
	Comercio y Servicios	

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria ha dado prioridad desarrollando infraestructura para los modos no motorizados (peatón y ciclista), destinando una red peatonal con una extensión aproximada de 3.5 km y una red de ciclorrutas de 1.5 km.

La propuesta a nivel urbanístico introduce nuevos corredores verdes a lo largo del plan parcial acompañada de la red de ciclorrutas, permitiendo la permeabilidad y conectividad desde y hacia el proyecto con la malla vial circundante (Avenida NQS, Avenida de las Américas y Avenida del Ferrocarril). Así mismo, brinda espacios privados afectos al uso público en todas las manzanas, mezcla de usos y comercio en primer el piso.

3. ÁREAS DEL PROYECTO

El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria cuenta con las siguientes áreas:

Tabla 3. Áreas para la modificación del PPRU Triángulo de Bavaria

No.	ÍTEM	TOTAL	No.	ÍTEM	TOTAL
1.	AREA BRUTA (AB)	194.257,64	7.	CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO	37.873,56
2.	MALLA VIAL ARTERIAL	46.769,83	7.1	CESIÓN PARA PARQUES	18.354,92
2.1	Reserva Vial	46.769,83		CP1-t1	5.096,61
2.1.1	Avenidas de las Américas	5.283,82		CP1-t2	3.139,66
2.1.2	Avenidas Ferrocarril de Occidente	17.920,05		CP2	3.829,15
2.1.3	Av. NQS	9.380,59		CP3	796,37
2.1.4	Intersección NQS y Av. de las Américas	6.086,57		CP4	1.192,51
2.1.5	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y NQS	4.285,66		CP5	2.158,87
2.1.6	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. De las Américas	3.812,54		CP6	1.325,80
3.	CONTROL AMBIENTAL	12.442,61		CP7	815,95
	CA1-1	1.870,10	7.2	ALAMEDAS	11.003,30
	CA1-2	1.015,17		AL1	1.075,53
	CA1-3	130,23		AL2	925,51
	CA2	2.019,88		AL3	271,82
	CA3	1.037,73		AL4	451,76
	CA4	4.009,49		AL5	1.145,56
	CA5	513,88		AL6	684,55
	CA6	1.846,13		AL7	625,40
4.	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL TOTAL (4.1 + 4.3)	27.607,99		AL8	2.078,05
4.1.	No Redefinido	16.388,95		AL9	921,68
	V7.1	2.472,76		AL 10	1.467,78
	V7.2	973,01		AL 11	761,13
	V7.3	2.051,32		AL 12	594,53
	V7.4	1.887,37	7.3	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	8.515,34
	V7.5	2.624,20		EQ1	6.047,69
	V7.6	1.496,20		EQ2	1.619,23
	V7.7	665,90		EQ3	848,42
	V7.8	199,65	8.	ÁREA ÚTIL (8.1 + 8.2)	69.563,75
	V7.9	2.213,68	8.1	ÁREA ÚTIL OBJETO DEL REPARTO	49.849,64
	V7.10	967,66		Unidad de Gestión y/o UAU 1A	17.826,41
	V9	789,39		Mz 2 (Uso Múltiple)	5.108,08
	Ampliación Av. De las Américas (Carril desaceleración 1)	47,81		Mz 5 (Uso Múltiple)	4.216,90
	Ampliación Av. De las Américas (Carril desaceleración 2)	-		Mz 6 (Uso Múltiple)	8.501,43
4.2	Redefinido	11.814,04		Unidad de gestión y/o UAU 1B	9.806,09
	Redefinido (de vía a público) TOTAL	7.979,51		Mz 8 (Uso Múltiple)	9.806,09
	De vía a Alameda	4.241,22		Unidad de gestión y/o UAU 2	9.753,55
	De vía a Parque	3.488,45		Mz 1 (Uso Múltiple)	9.753,55
	De vía a Equipamiento	239,84		Unidad de Gestión y/o UAU 3a	7.336,62
	Redefinido (de vía a privado) TOTAL	3.834,53		Mz 7 (Uso Múltiple)	7.336,62
4.3	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL PROPUESTA (de privado a vía)	11.218,94		Unidad de Gestión y/o UAU 3b	5.126,97
5.	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (4.1 + 4.2) (MALLA VIAL LOCAL)	28.202,99		Mz 4 (Uso Múltiple)	5.126,97
6.	ÁREA RESULTANTE 1-(2+3+5)	107.437,31	8.2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)	19.714,11
			No.	ÍTEM	TOTAL

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Tabla 4. Zonificación Reserva Vial – Malla Vial Arterial

Polígonos de Reserva Vial dentro del ámbito del PPRU	Área (m2)
Avenidas de las Américas	5.283,82
Avenidas Ferrocarril de Occidente	17.920,65
Av. NQS	9.380,59
Intersección NQS y Av. de las Américas	6.086,57
Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y NQS	4.285,66
Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. De las Américas	3.812,54
Total	46.769,83

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Tabla 5. Área construible UG/UAU

ÁREA CONSTRUIDA (M2) POR UG						
USO PROPUESTO	Unidad 1A	Unidad 1B	Unidad 2A	Unidad 3A	Unidad 3B	Total
COMERCIO	5.447,86			730,30		6.178,15
DOTACIONAL PRIVADO			40.373,34	7.411,76		47.785,10
OFICINAS	22.855,19		35.609,68			58.464,87
ESTACIONAMIENTOS	86.925,00	11.175,00	32.525,00	16.050,00	5.400,00	152.075,00
COMERCIO Y SERVICIOS	7.350,02	4.916,68	8.085,81		2.182,78	22.535,29
VIP	2.800,00			7.000,00		9.800,00
VIS		75.215,00		7.500,00	37.898,70	120.613,70
NO VIS	130.809,87			21.363,64		152.173,51
Total general	256.187,93	91.306,68	116.593,83	60.055,70	45.481,48	569.625,61

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Tabla 6. Área vendible UG/UAU

ÁREA VENDIBLE (M2) POR UG						
USO PROPUESTO	Unidad 1A	Unidad 1B	Unidad 2A	Unidad 3A	Unidad 3B	Total
COMERCIO	4.903,07			657,27		5.560,34
DOTACIONAL PRIVADO			34.317,34	6.300,00		40.617,34
OFICINAS	18.284,15		28.487,74			46.771,89
ESTACIONAMIENTOS						
COMERCIO Y SERVICIOS	5.145,01	3.441,67	5.660,07		1.527,95	15.774,70
VIP	2.520,00			6.300,00		8.820,00
VIS		67.693,50		6.750,00	34.108,83	108.552,33
NO VIS	115.112,69			18.800,00		133.912,69
Total general	145.964,92	71.135,17	68.465,15	38.807,27	35.636,78	360.009,28

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

En cuanto al AMD (Manzana 3), por esta estar excluida del reparto de cargas y beneficios, únicamente se tiene el potencial de desarrollo en términos del índice de construcción ya aprobado en el Decreto Distrital 441 de 2016. Como se puede observar en la siguiente tabla, la propuesta de modificación mantiene los metros cuadrados de índice aprobados para dicha manzana, así como su distribución en los distintos usos.

Tabla 7. Comparativo Edificabilidad AMD

Total construido (M2)	D.441/16	Modificación
COMERCIO	-	-
DOTACIONAL PRIVADO	11.000	11.000
OFICINAS	5.676	5.676
COMERCIO Y SERVICIOS	3.691	3.691
HOTEL	3.320	3.320
CENTRO DE CONVENCIONES	25.000	25.000
TOTAL	48.687	48.687

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

4. ACCESIBILIDAD PEATONAL Y VEHICULAR

4.1. Accesos vehiculares:

El Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Bavaria no cuenta con los diseños arquitectónicos en la etapa de la adopción del PPRU, por tanto, en la propuesta urbanística se establecieron unos accesos provisionales para la simulación de la micro-simulación en los diferentes escenarios y para el análisis de colas en cada manzana en el estudio de tránsito.

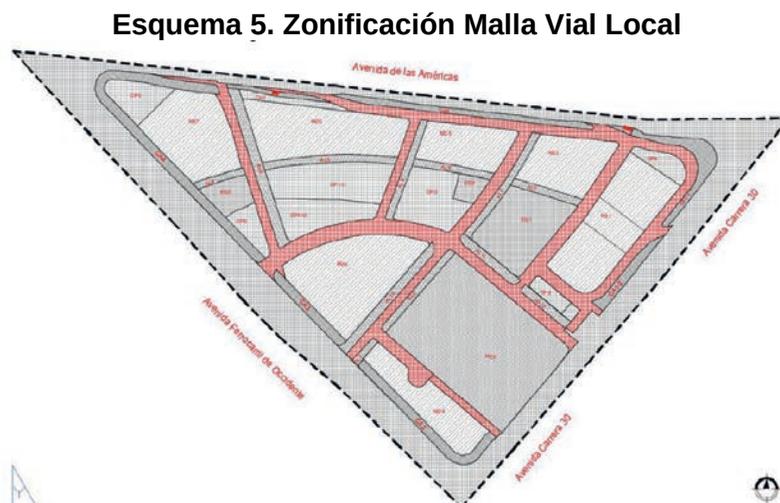
No obstante, una vez se estructure los diseños arquitectónicos del PPRU para cada manzana conforme a las etapas de desarrollo y usos propuestos, el Representante Legal del proyecto garantizará el cumplimiento a la norma (POT) que aplique en su momento para la ubicación de los accesos vehiculares.

A efectos de dar cumplimiento a la ubicación de los accesos vehiculares, a la fecha se encuentra vigente el Decreto 190 de 2004 (POT), específicamente en el artículo 197 *“Acceso a estacionamientos: Los estacionamientos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.”*

De acuerdo al análisis de colas en el estudio de tránsito, los accesos deben diseñarse de tal manera que cumplan como mínimo en los siguientes aspectos:

- En el acceso (entrada y salida) de vehículos para dar prioridad a los usuarios no motorizados, se requiere dispositivos tipo pompeyano a nivel de andén para bajar la velocidad de los usuarios motorizados y mantener la prioridad para los demás usuarios.
- La distancia del paramento al punto de localización del control de los vehículos, este debe ser no menor a 10 metros y anchos de carril de 3 a 3.5 metros, con el fin de obtener una longitud de almacenamiento para aproximadamente 2 vehículos, lo que facilitara la operación y seguridad vial de todos los actores. A efectos de garantizar que los vehículos no generen afectación a las vías públicas aledañas a cada manzana.
- Proveer algún tipo de alarma sonora o dispositivo que alerte al peatón sobre la presencia de salida o llegada de vehículos en la zona aferente al predio.

A partir de la malla vial existe que limita el PPRU Triángulo de Bavaria, se tiene como accesibilidad al proyecto la NQS, Av. Las Américas y Av. Ferrocarril (en desarrollo). A partir de estas vías arteriales de la ciudad, el proyecto propone vías locales para el acceso a las manzanas al interior como se observa en el siguiente esquema:



Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Para las actividades que se realizan en el dotacional de culto por la Misión Carismática Internacional, se indica que con el propósito de no afectar la accesibilidad al sector, se deberá implementar y activar un plan logístico que agilice la movilización de los feligreses y evite las afectaciones a la movilidad.

4.2. Accesos peatonales:

Como se indicó en el numeral anterior el PPRU Triangulo de Bavaria no cuenta con los diseños arquitectónicos, en este sentido no se tiene establecido la ubicación de los accesos peatonales para cada manzana.

Una vez se estructuren los diseños arquitectónicos para el PPRU, el Representante Legal debe garantizar las siguientes recomendaciones:

- El acceso debe ubicarse cerca a pasos peatonales seguros, de tal manera que no se incentive al cruce de los peatones a riesgo por las vías propuestas.
- No generar conflictos peatón-ciclista donde se tenga ciclorruta en andén.
- La infraestructura que se desarrolle en los accesos peatonales debe tener en cuenta las diferentes condiciones de las personas, las cuales son diferentes, posibilidades fisionómicas, cognitivas, económicas, funcionales y ocupacionales, lo cual se ve reflejado en sus conductas. En este sentido, la infraestructura debe resolver en términos de equidad y seguridad vial, estableciendo espacio adecuados para las personas con movilidad reducida.

5. CUPOS DE ESTACIONAMIENTO

El PPRU Triangulo de Bavaria garantiza a través de los cupos de estacionamientos ofrecidos por tipología vehicular, que el ascenso y descenso de pasajeros y las maniobras se realicen dentro del predio, sin afectar las vías adyacentes al mismo.

Es importante precisar para el caso de los vehículos de carga, que las maniobras no se pueden realizar en las vías circundantes a cada manzana.

En el escenario del paqueteo que es un servicio ofrecido por las empresas de transporte para distribuir diferentes tipos de mercancía, se requiere que las maniobras para este tipo de actividad (cargue y descargue) no se realice sobre la vía. Por tanto, se recomienda en los diseños arquitectónicos generar espacios (car lobby) diseñados para mitigar el impacto que se pueda generar, en especial para los usos de comercio y vivienda.

Tabla 8. Cupos de estacionamiento requeridos por norma

USOS				Relación por uso Anexo 4 Dec. 190 de 2004		Requerimientos Mínimos de Estacionamientos según Índices Dec. 190 de 2004		
UG/UAU	Uso	No Vivienda	Área vendible generadora (m2)	Privado	Visitante	Privado	Visitante	Total
UG/UAU 1A Mz 6	Comercio		2.452	1/200 m2	1/30 m2	12	82	94
	Oficinas		9.142	1/40 m2	1/50 m2	114	91	205
	Comercio y Servicios		2.573	1/200 m2	1/30 m2	13	86	99
	VIP	45		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	6	3	9
	NO VIS	1110		1/1 Vivienda	5 /1/vivienda	1.110	222	1.332
Subtotal Mz 6						1.255	484	1.739
UG/UAU 1A Mz 5	Comercio		1.226	1/200 m2	1/30 m2	6	41	47
	Oficinas		4.571	1/40 m2	1/50 m2	57	46	103
	Comercio y Servicios		1.286	1/200 m2	1/30 m2	6	43	49
	VIP	23		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	3	1	4
	NO VIS	555		1/1 Vivienda	5 /1/vivienda	555	111	666
Subtotal Mz 5						627	242	869
UG/UAU 1A Mz 2	Comercio		1.226	1/200 m2	1/30 m2	6	41	47
	Oficinas		4.571	1/40 m2	1/50 m2	57	46	103
	Comercio y Servicios		1.286	1/200 m2	1/30 m2	6	43	49
	VIP	22		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	3	1	4
	NO VIS	555		1/1 Vivienda	5 /1/vivienda	555	111	666
Subtotal Mz 2						627	242	869
UG/UAU 1B Mz 8	Comercio y Servicio		3.442	1/200 m2	1/30 m2	17	115	132
	VIS	1745		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	218	97	315
Subtotal Mz 8						235	212	447
UG/UAU 2 Mz 1	Dotacional privado		34.317	1/60 m2	1/80 m2	57	386	443
	Oficinas		28.488	1/40 m2	1/50 m2	356	285	641
	Comercio y Servicio		5.660	1/200 m2	1/30 m2	28	189	217
Subtotal Mz 1						441	860	1.301
UG/UAU 3A Mz 7	Comercio		657	1/250 m2	1/30 m2	3	22	25
	Dotacional privado		6.300	1/60 m2	1/80 m2	11	71	82
	VIP	210		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	26	12	38
	VIS	225		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	28	13	41
	NO VIS	380		1/1 Vivienda	5 /1/vivienda	380	76	456
Subtotal Mz 7						448	194	642
UG/UAU 3B Mz 4	Comercio y Servicio		1.528	1/250 m2	1/30 m2	6	51	57
	VIS	882		1/8 Viviendas	1/18 Vivienda	110	49	159
Subtotal Mz 4						116	100	216
TOTAL de UG/UAU						3.749	2.334	6.083
AMD MZ3	Dotacional privado		11.000	1/60 m2	1/80 m2	18	124	142
	Centro de Convenciones		25.000	1/150 m2	1/20 m2	83	625	708
	Hotel		3.320	1/100 m2	1/50 m2	17	33	50
	Oficinas		5.676	1/40 m2	1/50 m2	71	57	128
	Comercio y Servicios		3.691	1/250 m2	1/30 m2	15	123	138
Subtotal AMD						204	962	1.166
TOTAL con AMD						3.953	3.296	7.249

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Tabla 9. Cupos de estacionamiento requeridos por demanda

USOS				Requerimientos Minimos de Estacionamientos por demanda						
UG/UAU	Uso	No Vivienda	Área vendible generadora (m2)	FA	Livianos	Taxis	Buses	Camiones	Motos	Total
UG/UAU 1A Mz 6	Comercio		2.452	0,09	29	2	0	3	6	40
	Oficinas		9.142	0,65	148	0	0	0	32	180
	Comercio y Servicios		2.573	0,046	24	0	0	6	5	35
	VIP	45		0,10	27	0	0	0	23	50
	NO VIS	1110		2,23	1.424	0	0	0	176	1.600
Subtotal Mz 6					1.652	2	0	9	242	1.905
UG/UAU 1A Mz 5	Comercio		1.226	0,04	13	1	0	2	4	20
	Oficinas		4.571	0,32	73	0	0	0	17	90
	Comercio y Servicios		1.286	0,023	9	1	0	2	3	15
	VIP	23		0,05	3	0	0	0	2	5
	NO VIS	555		1,11	711	0	0	0	89	800
Subtotal Mz 5					809	2	0	4	115	930
UG/UAU 1A Mz 2	Comercio		1.226	0,04	13	1	0	2	4	20
	Oficinas		4.571	0,324	73	0	0	0	17	90
	Comercio y Servicios		1.286	0,023	9	1	0	2	3	15
	VIP	22		0,05	3	0	0	0	2	5
	NO VIS	555		1,11	666	0	0	0	84	750
Subtotal Mz 2					764	2	0	4	110	880
UG/UAU 1B Mz 8	Comercio y Servicio		3.442	0,061	28	2	0	3	7	40
	VIS	1745		2,91	533	0	0	0	287	820
	Subtotal Mz 8					561	2	0	3	294
UG/UAU 2 Mz 1	Dotacional privado		34.317	3,05	626	0	0	0	94	720
	Oficinas		28.488	2,02	411	0	0	0	99	510
	Comercio y Servicio		5.660	0,101	53	2	0	4	11	70
	Subtotal Mz 1					1.090	2	0	4	204
UG/UAU 3A Mz 7	Comercio		657	0,02	7	1	3	1	3	15
	Dotacional privado		6.300	0,87	208	0	0	0	17	225
	VIP	210		0,49	16	0	0	0	9	25
	VIS	225		0,45	83	0	0	0	47	130
	NO VIS	380		0,63	451	0	0	0	59	510
Subtotal Mz 7					765	1	3	1	135	905
UG/UAU 3B Mz 4	Comercio y Servicio		1.528	0,027	13	2	3	1	4	23
	VIS	882		1,47	265	0	0	0	145	410
	Subtotal Mz 4					278	2	3	1	149
TOTAL de UG/UAU										7.213
AMD MZ3	Dotacional privado		11.000	0,98	210	0	0	0	30	240
	Centro de Convenciones		25.000	2,22	1.436	0	0	0	217	1.653
	Hotel		3.320	0,68	55	1	0	0	14	70
	Oficinas		5.676	0,40	75	0	0	0	30	105
	Comercio y Servicios		3.691	0,066	32	2	0	3	8	45
Subtotal AMD					1.808	3	0	3	299	2.113
TOTAL con AMD										9.326

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Tabla 10. Cupos de estacionamientos para bicicletas

USOS		Norma (1/30 Veh)	Norma (1/2 Veh)	Cupos de Bicicleta
UG/UAU	Uso	Discapacitados	Cupos de Bicicleta	Propuesta Modificación max (1/2 veh; 1/2 viv)
UG/UAU 1A Mz 6	Comercio	3	47	47
	Oficinas	7	103	103
	Comercio y Servicios	3	50	50
	VIP	0	5	23
	NO VIS	44	666	666
	Subtotal Mz 6	58	870	888
UG/UAU 1A Mz 5	Comercio	2	24	24
	Oficinas	3	52	52
	Comercio y Servicios	2	25	25
	VIP	0	2	12
	NO VIS	22	333	333
	Subtotal Mz 5	29	435	444
UG/UAU 1A Mz 2	Comercio	2	24	24
	Oficinas	3	52	52
	Comercio y Servicios	2	25	25
	VIP	0	2	11
	NO VIS	22	333	333
	Subtotal Mz 2	29	435	444
UG/UAU 1B Mz 8	Comercio y Servicio	4	66	66
	VIS	11	158	873
	Subtotal Mz 8	15	224	939
UG/UAU 2 Mz 1	Dotacional privado	15	222	222
	Oficinas	21	321	321
	Comercio y Servicio	7	109	109
	Subtotal Mz 1	43	651	651
UG/UAU 3A Mz 7	Comercio	1	13	13
	Dotacional privado (Educación, Bienestar Social, Salud, Recreativo y Deportivo, y Cultural, escala zonal)	3	41	41
	VIP	1	19	105
	VIS	1	21	113
	NO VIS	15	228	228
UG/UAU 3B Mz 4	Subtotal Mz 7	21	321	499
	Comercio y Servicio	2	29	29
	VIS	5	80	441
TOTAL de UG/UAU	Subtotal Mz 4	7	108	470
	Dotacional privado	5	71	71
	Centro de Convenciones	24	354	354
AMD MZ3	Hotel	2	25	25
	Oficinas	4	64	64
	Comercio y Servicios	5	69	69
	Subtotal AMD	39	583	583
	TOTAL con AMD	242	3,625	4,916

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

Conforme a las tablas relacionadas en este numeral y de acuerdo con lo establecido en el cuadro Anexo 4 del POT, los cupos de estacionamiento requeridos por norma para el proyecto corresponden a 7.249 cupos. Así mismo, se evidencia que por cada uso de los cupos requeridos por demanda se requieren 9.326 cupos de estacionamiento.

A partir de estos resultados, las condiciones especiales del Bien de Interés Cultural (Manzana 3), las políticas públicas de desincentivar el uso del transporte privado que tiene el Distrito y los promotores de incentivar modos de transporte sostenibles, el proyecto acoge como cota máxima de estacionamientos 6.217 cupos para las áreas útiles privadas.

Se precisa que dichos cupos son cotas máximas y dependen en última de las áreas generadoras efectivamente construidas. En virtud de incentivar aún más el uso de modos sostenibles, el Plan Parcial contemplará de acuerdo al desarrollo del proyecto si se requiere, el pago compensatorio de los cupos de estacionamiento que no se dispongan de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique.

Tabla 11. Cupos de estacionamiento por demanda para equipamientos

Descripción	Área Construida Generadora	Privados	Visitante	Total
EQ2	2.267	4	8	12
EQ3	1.188	2	4	6
EQ1	12.450	10	56	66

Fuente: PPRU TRIÁNGULO DE BAVARIA

6. COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

Los compromisos a cargo de los promotores del proyecto se encuentran consignados en el “Acta de Compromisos” que hace parte integral de la aprobación del Estudio de Tránsito, la cual se anexa a este oficio.

Es responsabilidad del titular del proyecto, adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos, de tal forma que las acciones de mitigación estén ejecutadas, al momento de iniciar la operación del proyecto.

La aprobación del presente estudio tiene vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición de este oficio. Si durante este tiempo, no se adelantan los trámites ante las entidades competentes y las condiciones de tráfico que se consideraron en la evaluación del proyecto que dio origen al mismo se mantienen, podrá prorrogarse a petición del interesado.

De otra parte, sí como consecuencia de los procesos posteriores para la obtención de la licencia de construcción ante las Entidades competentes, el proyecto tiene modificaciones en cuanto a localización de los accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por ésta Entidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y estudio.

Esta Entidad como autoridad de tránsito y transporte, una vez esté funcionando el proyecto, podrá realizar medidas de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas del proyecto sobre las vías adyacentes según lo consignado en el Estudio de Tránsito y en caso que el proyecto genere afectaciones sobre la movilidad vehicular, peatonal y de ciclistas del sector, requerirá al propietario para que tome las medidas correctivas del caso y/o adoptará las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo, que a su juicio considere pertinentes, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

Se precisa que en caso de que se evidencie que el proyecto genera un impacto negativo sobre la movilidad del sector, superior al previsto en el Estudio de Tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad podrá solicitar al titular del proyecto la presentación de un nuevo Estudio en el que se ajusten las medidas necesarias para solucionar los conflictos evidenciados.

El presente concepto se expide con base en el análisis de la información contenida en el Estudio de Tránsito presentado por el Consultor, la cual se revisó bajo el principio Constitucional de la Buena Fe, cualquier inconsistencia en la misma, será responsabilidad del solicitante.

Cordialmente,



Jhon Alexander Gonzalez Mendoza
Subdirector de Infraestructura

Firma mecánica generada en 18-06-2021 12:11 PM

Anexos: Copia Acta de Compromisos en veintinueve (29) folios

Cc Maria Victoria Villamil Páez Secretaría Distrital De Planeación-- Carrera 30 No. 24-90 Piso 5 CP:

Servicioalciudadanogel@sdp.gov.co-(Bogota-D.C.)cc Jose Felix Gomez Pantoja-- Calle 22 No. 6-27 CP:

Correspondencia@idu.gov.co-(BOGOTA-D.C.)cc Edgar Figueroa -- Carrera 30 No. 24-90 Piso 5 CP:

Servicioalciudadanogel@sdp.gov.co-(BOGOTA-D.C.)

Revisó: Ana Patricia Herrera Medina – Subdirección De Infraestructura. SDM

Elaboró: Maria Fernanda Losada Salazar-Subdirección De Infraestructura

ESTUDIO DE TRÁNSITO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TRIÁNGULO DE BAVARIA

ACTA DE COMPROMISOS QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL OFICIO DE APROBACIÓN

FERNANDO MONTENEGRO LIZARRALDE, identificado con Cédula de Ciudadanía C.C.19.091.780 de Bogotá, actuando como promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria en la UG/UAU 1A; **JOHN ANDRES CUERVO ARIAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía C.C 79.723.125 de Bogotá, actuando como promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria en la UG/UAU 2 y el AMD; **FRANCISCO GONZALEZ ARELLANO**, identificado con Cédula de Ciudadanía C.C.19.252.668 de Bogotá, actuando como promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria en la UG/UAU 1B, 3A y 3B; y **JHON ALEXANDER GONZÁLEZ MENDOZA**, Subdirector de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), suscriben la presente Acta en cumplimiento de lo exigido por el Artículo 5 del Decreto 596 de 2007

Como resultado de los análisis y evaluaciones adelantadas en el Estudio de Tránsito realizado para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria y armonizado con el proyecto de ciudad Troncal Av. Américas y Regiotram, a continuación, se relacionan los diseños, obras de señalización y semaforización, obras de infraestructura vial, espacio público circundante y condiciones operativas que los Responsables de la Licencia de Urbanismo del **PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN TRIÁNGULO DE BAVARIA**, se compromete a implementar para mitigar el impacto que sobre la movilidad peatonal, de ciclousuarios y vehicular pueda generar su puesta en operación.

La presente acta de compromisos tiene validez a partir de la firma del de Decreto Modificatorio del Decreto Distrital 441 de 2016.

COMPROMISOS DEL RESPONSABLE O TITULAR DEL PROYECTO

Para la entrada en operación del Plan Parcial de Renovación Triángulo de Bavaria, los Responsables de la Licencia de Urbanismo como responsable del proyecto, se compromete a ejecutar el 100% de las acciones establecidas en la aprobación del Estudio de Tránsito de conformidad con los compromisos y condiciones en la presente Acta, de acuerdo con la siguiente gradualidad de desarrollo de las Etapas, para lo cual deberá iniciar las gestiones pertinentes con las entidades competentes.

Para la ejecución del proyecto se plantea la realización de este en tres (3) etapas.

- I. **Etapas 1.** Construcción de la manzana ocho, manzana siete, manzana seis, manzana cuatro y manzana tres (AMD).

La ejecución de las obras de infraestructura está prevista en un período de tiempo entre el inicio del Plan Parcial y un máximo de cinco (5) años.

- II. **Etapas 2.** Construcción de la manzana cinco.

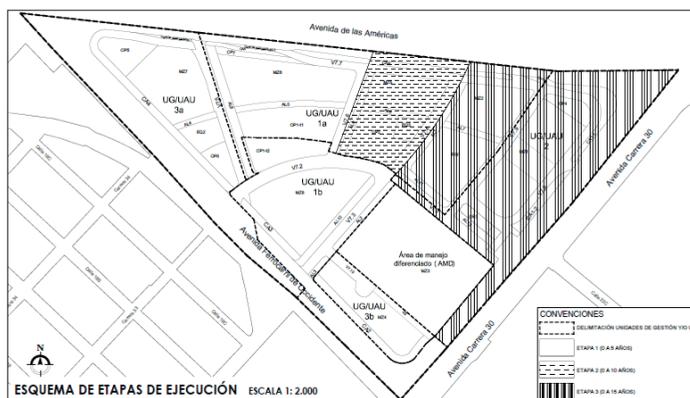
La ejecución de las obras de infraestructura está prevista en un período de tiempo entre el inicio del Plan Parcial y un máximo de diez (10) años.

- III. **Etapas 3.** Construcción de la manzana uno y manzana dos.

La ejecución de las obras de infraestructura está prevista en un período de tiempo entre el inicio del Plan Parcial y un máximo de quince (15) años. De conformidad con el análisis presentado en el Estudio de Tránsito, las UG/UAU asociadas a cada etapa podrán entrar en operación de manera independiente y gradual, armonizándose con la

infraestructura existente.

Esquema 1. Etapas para el desarrollo del PPRU Triángulo de Bavaria



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Las acciones de mitigación y/ o cargas urbanísticas derivadas de Instrumentos de Planeación y/o de acciones de Movilidad, deberán desarrollarse conforme a lo dispuesto en la Guía de Intervención de Urbanizadores y/o en el documento que la actualice o modifique (link de consulta: <https://www.idu.gov.co/page/intervencion-de-urbanizadores-y-terceros>). Actualmente es la Dirección Técnica de Administración de la Infraestructura -DTAI - del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), el área que acompaña tanto las acciones a realizar al interior de los predios privados, tales como vías locales, parques internos, etc., - previa expedición de la respectiva Licencia de Urbanismo como las acciones en espacio público y/o malla vial arterial, derivadas de la presente Acta de Compromiso.

Es responsabilidad del Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán Responsables los Titulares de la Licencia de Urbanismo o Construcción, adelantar la solicitud de acompañamiento y seguimiento técnico a las diferentes etapas del proyecto (Diagnóstico, estudios y diseños, adquisición predial, ejecución de obras, entre otros) para el recibo de los proyectos de infraestructura vial y espacio público, ante la Dirección Técnica de Administración de la Infraestructura -DTAI del Instituto de Desarrollo Urbano de acuerdo con los manuales y guías vigentes para tal fin, en el marco de las competencias de dicha entidad.

Para el desarrollo de las obras de mitigación el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, garantizarán que estas obras se ejecuten sin generar afectación a la reserva vial perimetral al proyecto (excepto cuando la Entidad competente lo autorice). De igual manera, se deberá asegurar los recursos financieros si es el caso, para la adquisición de predios o cesión de áreas donde se requiera adelantar alguna de las obras como acción de mitigación para la operación del PPRU Triángulo de Bavaria.

A continuación, se señalan las acciones de mitigación a implementar por parte del Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, consignadas en el Estudio de Tránsito presentado:

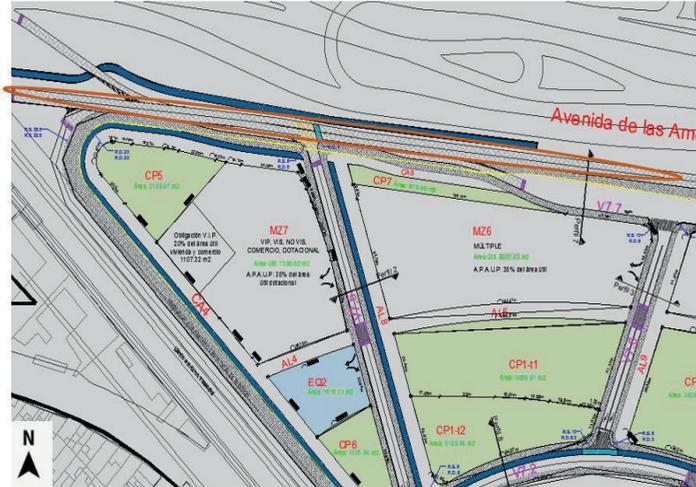
I. ACCIONES A EJECUTAR PARA LA ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA ETAPA 1

1. INFRAESTRUCTURA

El Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, deberá adelantar la gestión de obras de infraestructura propuestas en el Estudio de Tránsito, los estudios técnicos, diseño, interventoría (en los casos que aplique) y construcción de las obras del Plan Parcial de Renovación Triángulo de Bavaria. Adicionalmente, las obras aprobadas, deben construirse de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano, la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Movilidad y demás entidades del Distrito como normas de orden nacional que deben ser acatadas y adelantar las gestiones pertinentes con las entidades competentes para su implementación.

Las obras aprobadas están armonizadas con las propuestas aprobadas en el estudio de tránsito del contrato IDU No.1110-2016 "ACTUALIZACIÓN, AJUSTE Y COMPLEMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD Y ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN DEL SISTEMA TRANSMILENIO DE LA EXTENSIÓN DE LA TRONCAL AMÉRICAS ENTRE PUENTE ARANDA A TRONCAL NQS Y DE LA CONEXIÓN OPERACIONAL DE LAS TRONCALES AMÉRICAS, CALLE 26 Y NQS, EN BOGOTÁ D.C." y el proyecto REGIOTRAM DE OCCIDENTE en la etapa de factibilidad, sobre el área de influencia del Plan Parcial de Renovación Triángulo de Bavaria.

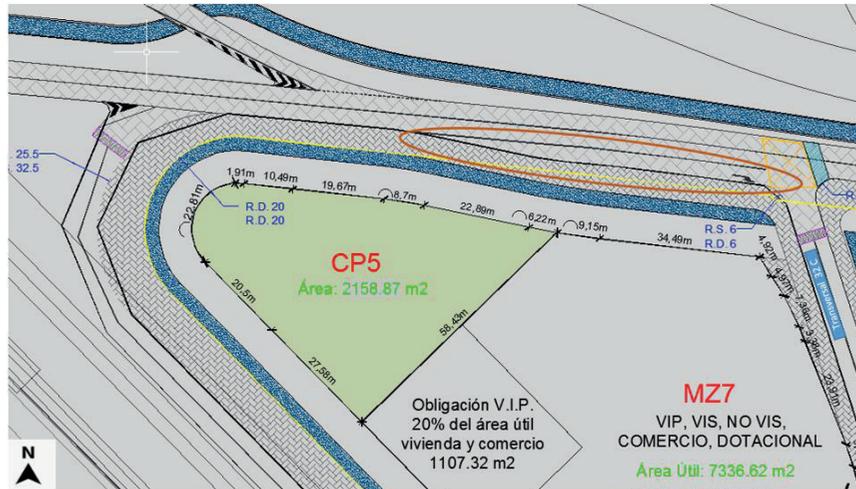
Esquema 3. Localización intervención calzada lenta Av. Las Américas.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.3 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del carril de desaceleración sobre la Calzada Lenta de la Av. Américas entre la Carrera 36 y la Tv 32C.

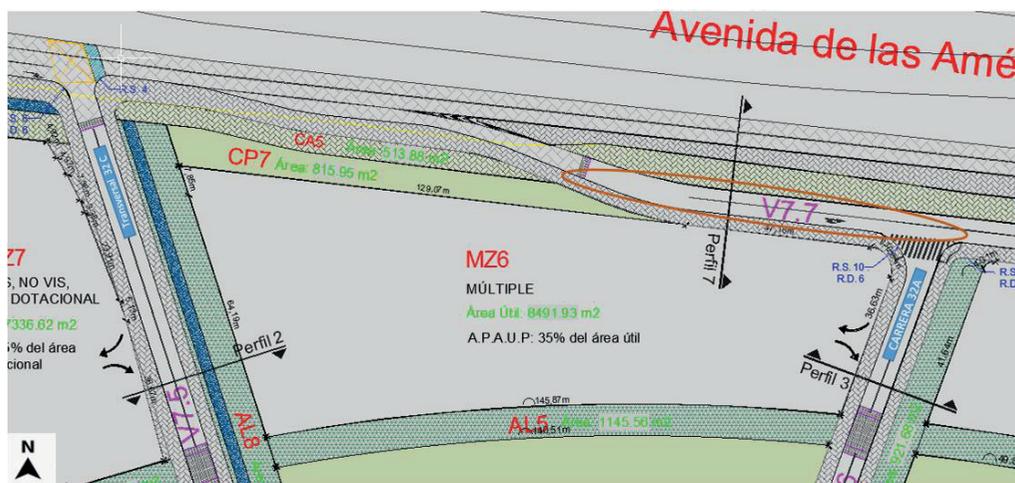
Esquema 4. Localización intervención carril de desaceleración



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.4 Estudios, diseños y construcción para la calzada de servicio sobre la Av. Las Américas entre la Transversal 32C y Carrera 32 A.

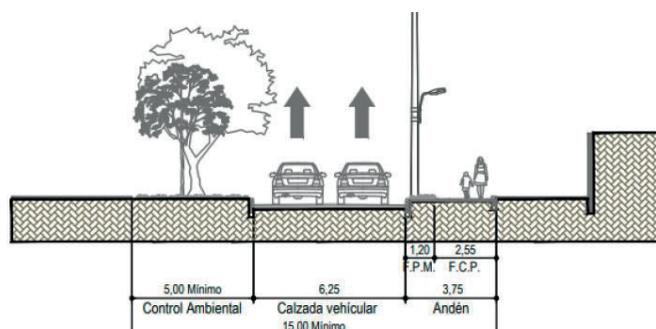
Esquema 5. Localización intervención calzada de servicio.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: La calzada de servicio cuenta con un carril de desaceleración que conecta la calzada paralela de la Av. Las Américas, a partir de la Transversal 32C facilitando la accesibilidad al proyecto.

Esquema 6. Perfil V 7.7 Calzada de servicio



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

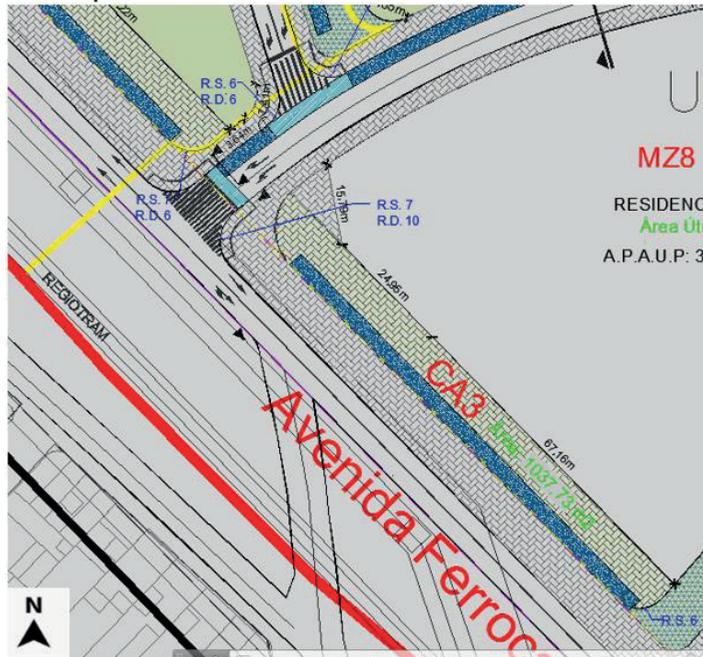
1.5 Coordinar y articular con el IDU la incorporación de una conectante (con realce a nivel de acera) entre la Transversal 32C y Carrera 32 A que permita la conexión de la calzada lenta a la calzada central de la Av. Las Américas, garantizando la operatividad para la salida de los vehículos del PPRU al oriente de la ciudad. Esta acción de mitigación deberá ser coordinada a través de control de cambios al estudio de tránsito de la Troncal Américas que se desarrolle a través de la fase de ejecución que adelante dicha entidad, de tal manera que se garantice la debida conexión del PPRU hacia el oriente por la Av. Américas.

De igual manera, junto con la conectante en el control de cambios al estudio de tránsito de la Troncal Américas se debe ajustar el diseño geométrico en este punto, permitiendo un carril de aceleración para que los vehículos se incorporen a la Av. Américas y no se genere conflicto entre ellos.

Antes de iniciar la ejecución de la calzada sur (lenta) de la Av. de las Américas el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, deberá elevar la consulta al IDU, en aras de dar aclaración o concepto en cuanto al estado de diseño y construcción para el proyecto Troncal Av. Américas.

Esta medida solo aplica en caso tal que se proyecte la ejecución de la Extensión Troncal Av. de las Américas.

Esquema 10. Cruce Av. Ferrocarril de Occidente VS PPRU

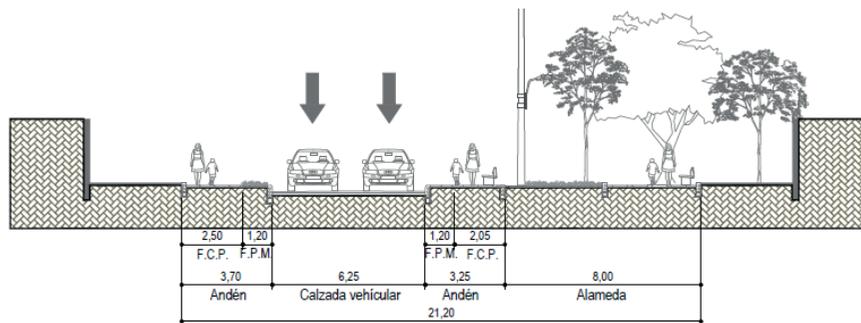


Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: El urbanismo del PPRU conserva el cruce actual vehicular a nivel entre la Av. Ferrocarril y la Transversal 32 C. Previo a la ejecución de la calzada norte de la Av. Ferrocarril el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, deberá elevar consulta a Regiotram sobre la permanencia de dicho cruce, con el ánimo de dejar habilitado tránsito entre el proyecto y el barrio Cundinamarca. Es de aclarar que la operación y mantenimiento de dicho cruce seguirá estando a cargo de la empresa o entidad concesionaria de dicha infraestructura, y que el proyecto PPRU Triangulo de Bavaria no prevé ninguna modificación y/o alteración de la infraestructura existente. Si al momento de la ejecución de la calzada norte de la Av. Ferrocarril la empresa Regiotram de Occidente considera técnicamente inviable su operación, el promotor podrá deshabilitar la posibilidad del giro de los vehículos que transiten hacia el barrio Cundinamarca sobre la calzada norte de la Av. Ferrocarril.

1.7 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del perfil vial (V 7.6) de la Carrera 32 A, entre Calle 22B y la calzada de servicio propuesta sobre la Av. de las Américas.

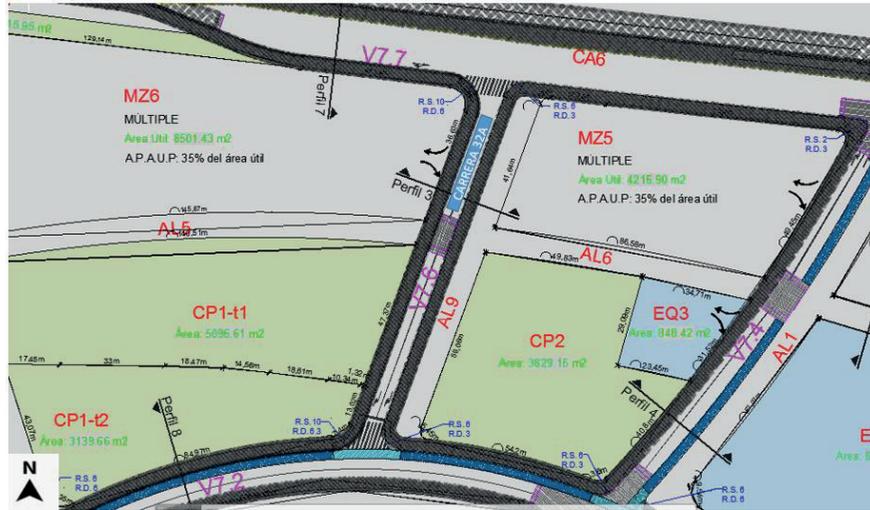
Esquema 11. Perfil vial V 7.6



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

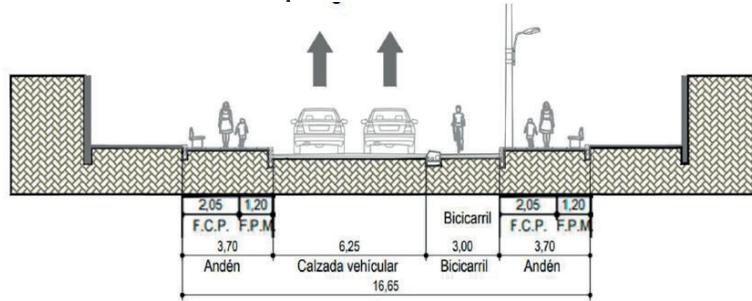
Esquema 12. Segmento vial a intervenir Carrera 32 A.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.8 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del perfil vial (V 7.2) de la Calle 22B entre la Carrera 32 y la Av. Ferrocarril.

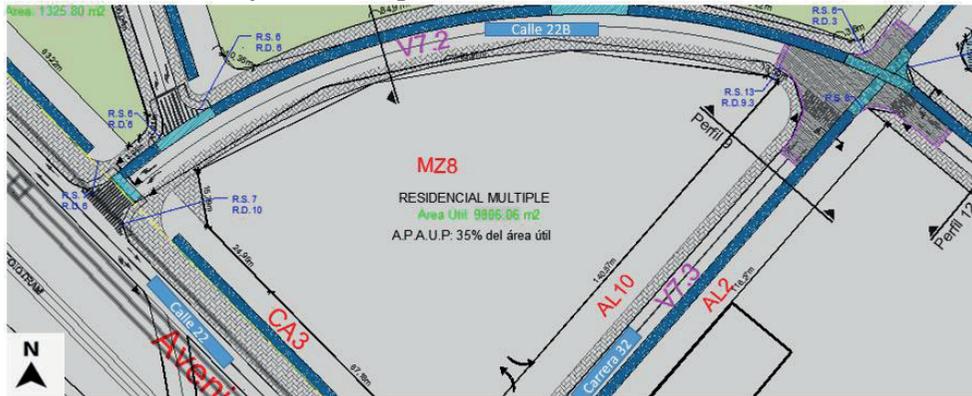
Esquema 13. Perfil vial V 7.2



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

Esquema 14. Segmento vial a intervenir Calle 22B

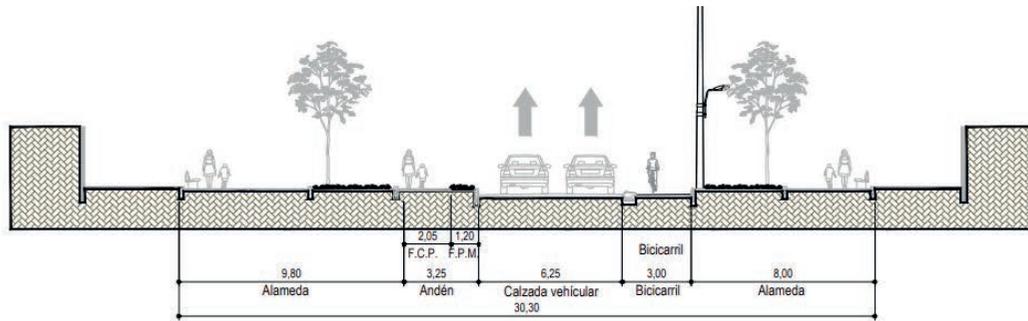


Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.9 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del perfil vial (V 7.3) de la Carrera 32 entre la Calle 22 y la Calle 22B.

1.9 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del perfil vial (V 7.3) de la Carrera 32 entre la Calle 22 y la Calle 22B.

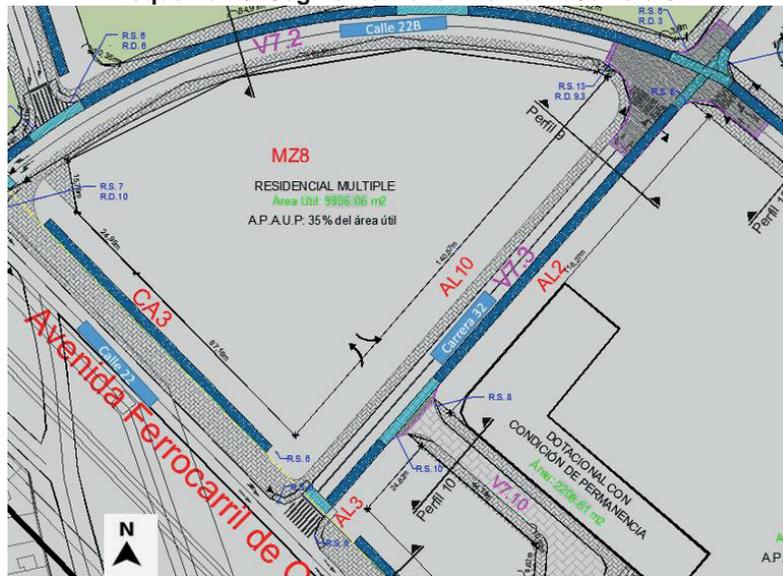
Esquema 15. Perfil vial V 7.3



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

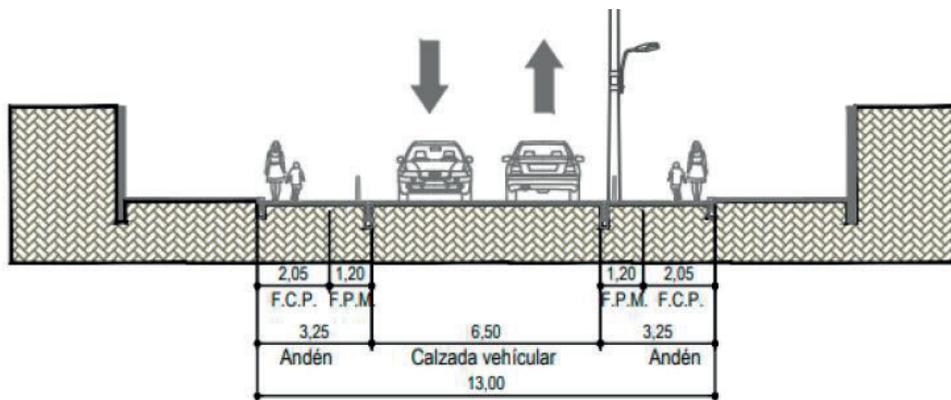
Esquema 16. Segmento vial a intervenir Carrera 32



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.10 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del perfil vial (V 7.10) de la Calle 22A permitiendo el acceso a la manzana 4, con realce de calzada a nivel del andén.

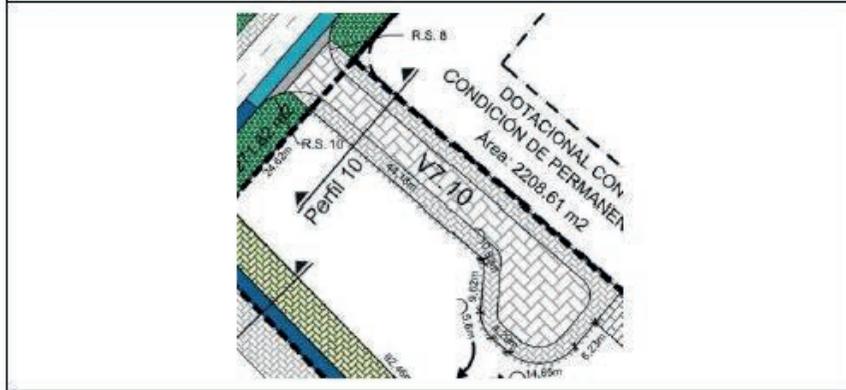
Esquema 17. Perfil vial V 7.10



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

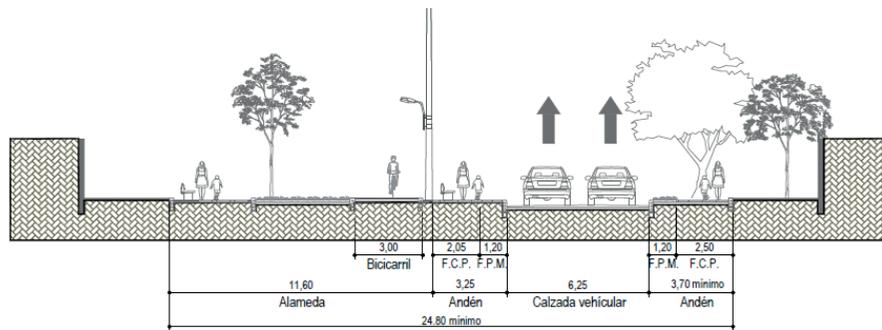
Esquema 18. Realce de calzada



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.11 Estudios, diseños, interventoría y obras para para el perfil vial (V 7.5) de la Transversal 32 C entre la Av. de las Américas y la Calle 22B.

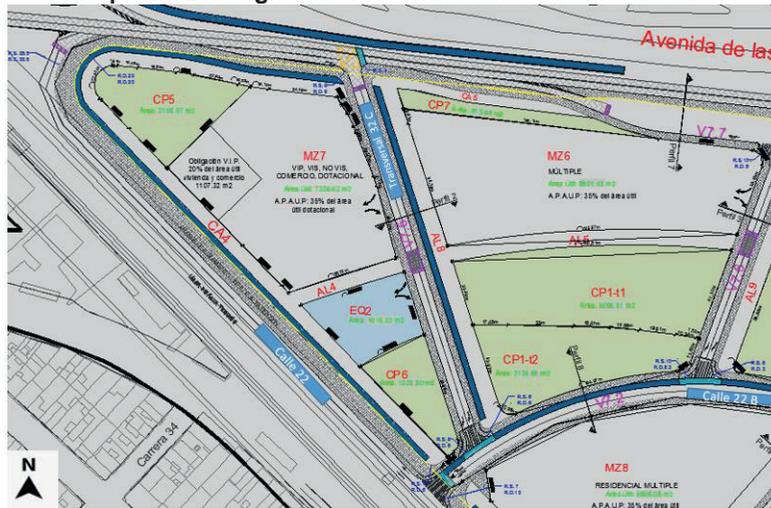
Esquema 19. Perfil vial V 7.5



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

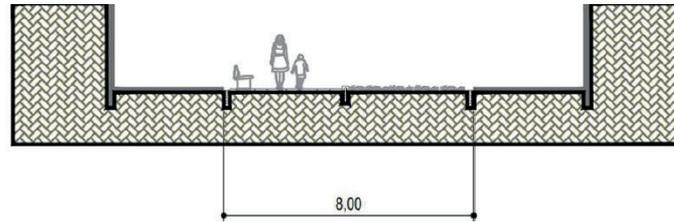
Esquema 20. Segmento vial a intervenir Transversal 32C



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

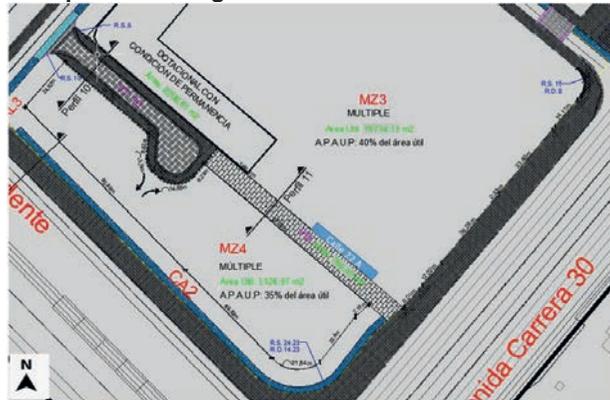
1.12 Estudios, diseños, interventoría y Construcción del perfil vial (V 9) de la de la Calle 22 A entre el volteadero y la NQS.

Esquema 21. Perfil vial V 9



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

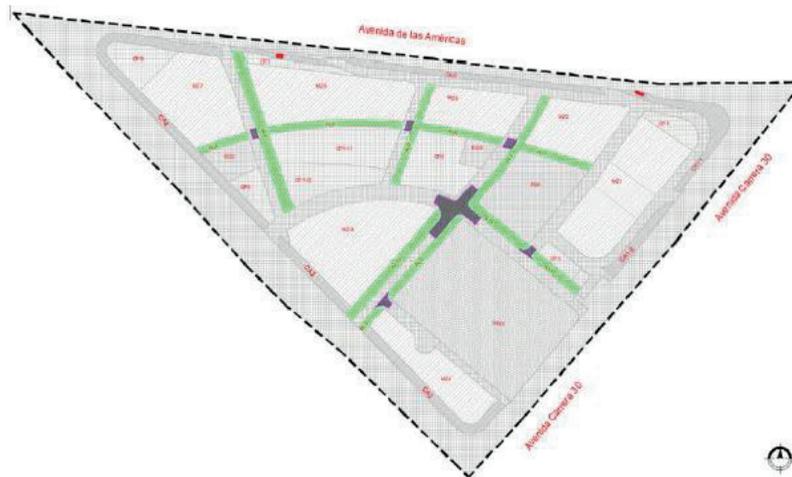
Esquema 22. Segmento vial a intervenir Calle 22 A



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

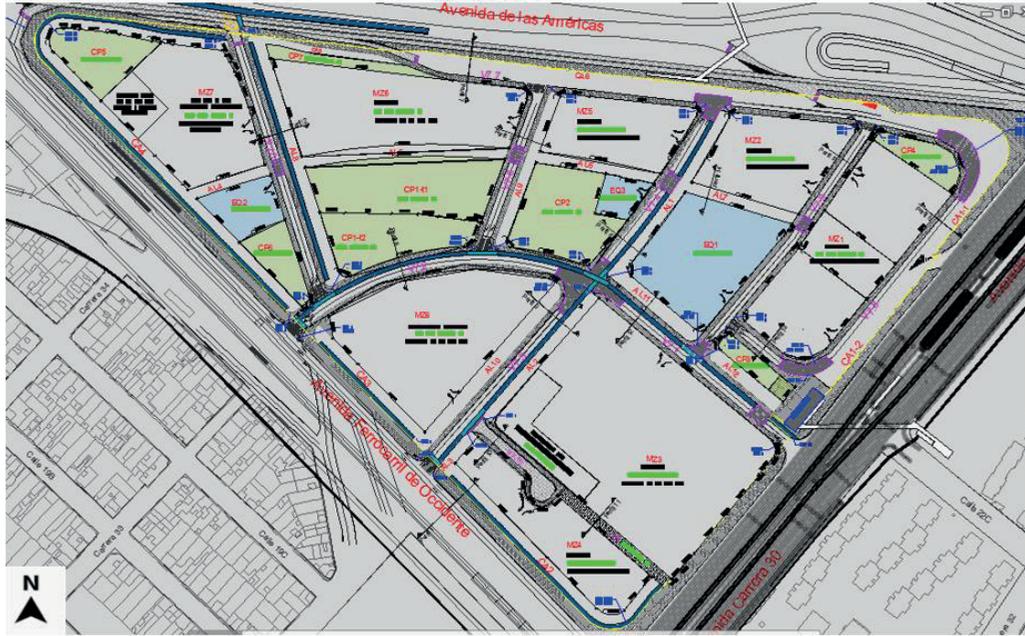
1.13 Estudios, diseños, interventoría y construcción de las ciclorrutas en calzada, en andén y en alamedas conforme a los perfiles viales mencionados en los numerales anteriores para la etapa 1. Los siguientes esquemas son ilustrativos y para esta etapa se ejecuta la zona que corresponde.

Esquema 23. Localización de las alamedas.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Esquema 24. Localización red de ciclorruta



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.14 Estudios, diseños, interventoría y obras civiles de seis (6) pasos pompeyanos, conforme a la ubicación del siguiente esquema:

Esquema 25. Localización construcción de pompeyanos Etapa 1.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

1.15 Estudios, diseños, construcción e interventoría elemento (baranda) que canaliza a los usuarios no motorizados sobre la acera del costado norte de la Calle 22B. El elemento que canaliza debe construirse conforme a las especificaciones técnicas de la cartilla de espacio público establecida por la DADEP.

Esquema 26. Localización elemento que canaliza a los usuarios no motorizados.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

- 1.16 Estudios, diseños, construcción e interventoría del puente peatonal ubicado sobre la Av. Las Américas a la altura de la Carrera 22. Esta obligación deberá coordinarse con la geometría y ubicación del diseño propuesto en los estudios y diseños de la Extensión de la Troncal Av. de las Américas que se encuentren aprobados al momento de inicio de la ejecución de esta obligación, de tal manera que los apoyos y las rampas no se ubiquen sobre calzadas viales existentes.

Esquema 27. Ubicación del puente peatonal.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

NOTAS:

1. En todos los casos, la construcción de los pasos pompeyanos deberá estar articulada e integrada con la intervención de los andenes en la totalidad de costados del predio.
2. Estos esquemas son indicativos y están sujetos a las determinaciones que se adopten en el trámite de las Licencias Urbanísticas correspondientes.

2. SEÑALIZACIÓN

Elaboración de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para el trámite de revisión y aprobación ante la Subdirección de Señalización de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), incluyendo las obras civiles, suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular en el área de influencia directa del proyecto presentada en el Estudio de Tránsito del Plan Parcial de Renovación Triángulo de Bavaria, de acuerdo con la etapa prevista por el proyecto y con las especificaciones técnicas establecidas en el tema.

Se incluye el mantenimiento de la señalización tanto horizontal como vertical diseñada y existente al interior del ámbito de la delimitación del proyecto, durante la ejecución de la respectiva etapa y finalizará con la entrega de los elementos de señalización y demarcación vial a la Secretaría Distrital de Movilidad.

El área a señalizar se encuentra de acuerdo al siguiente esquema:

Esquema 28. Señalización Etapa 1.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

NOTA: Para la implementación de las acciones de mitigación relacionadas con la señalización horizontal o demarcación de la infraestructura vial, el titular del instrumento deberá asegurar que la estructura de pavimento se encuentre en buen estado, para lo cual deberá adelantar previamente y presentar al IDU, el diagnóstico superficial y estructural, así como los estudios y diseños que permitan establecer el tipo de intervención que se requiera adelantar por parte del Titular previo a la implementación y entrega de dicha señalización, de conformidad con los lineamientos técnicos definidos por esta Entidad.

Las imágenes presentadas en este numeral son indicativas. Los diseños definitivos deberán ser aprobados por las entidades competentes

3. SEMAFORIZACIÓN.

Realizar los estudios, diseños y construcción para la implementación de tres (3) intersecciones semaforizadas al interior del Plan Parcial como se evidencia en el siguiente esquema:

Esquema 29. Ubicación implementación de semáforos.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Para las intervenciones de semaforización, el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, deberá presentar para su revisión y aprobación los diseños de semaforización ante la Subdirección Técnica de Semaforización de la Secretaría Distrital de Movilidad, teniendo en cuenta las siguientes acciones y las condiciones futuras de la operación de las intersecciones:

- ✓ Presentar el plano de diseño de las intersecciones nuevas o con complemento, contemplando todos los elementos para la regulación semafórica (incluyendo equipo de control, Armario Unificado de Comunicaciones y Energía

(AUCE), bases, redes de semaforización, cajas, rampas, semáforos, postes, conexión a redes de semaforización) para su correspondiente aprobación por parte de la Subdirección de Semaforización; adicionalmente las redes de semaforización deben ser consideradas independientes de las de Enel-Codensa.

- ✓ En el proceso de diseño, es responsabilidad del Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, realizar los trámites necesarios ante Enel-Codensa para definir el punto de acometida eléctrica para las intersecciones nuevas.
- ✓ Realizar las obras civiles correspondientes a bases para semáforos y su conexión a la red semafórica (ductos y cajas de paso), recuperación de redes (obstrucciones), independización de redes, suministro e instalación de pedestal para nuevo equipo de control y adecuación de espacio público para rampas; de acuerdo a lo aprobado en el plano de diseño. Para estas obras es necesario el permiso de excavación otorgado por el IDU.
- ✓ Suministro e instalación de semáforos peatonales, vehiculares y bicicletas tipo LED o los requeridos por la Secretaría Distrital de Movilidad, módulos sonoros y dispositivos de demanda.
- ✓ Suministro e instalación del cableado correspondiente para la conexión de todos los grupos semafóricos (vehiculares, peatonales y bicicletas) de la intersección hacia el equipo de control; además del cableado de los módulos sonoros y dispositivos de demanda.
- ✓ Suministro e instalación de los postes de semaforización necesarios para la regulación de los grupos semafóricos de acuerdo a diseño.
- ✓ Suministro del equipo de control con las especificaciones que tenga la SDM para la fecha de instalación y la SDM hará el acompañamiento en todo el proceso, además realizará las actividades de programación e instalación del equipo de control una vez terminadas las actividades anteriormente mencionadas.
- ✓ Los diseños de semaforización, suministro e instalación de dichas obras, deberán estar acordes con las especificaciones técnicas establecidas en el tema y se deberán presentar para su revisión y aprobación ante la Subdirección de Semaforización de la Secretaría Distrital de Movilidad.

II. ACCIONES A EJECUTAR PARA LA ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA ETAPA 2

4. INFRAESTRUCTURA

4.1 Estudios, diseños, interventoría y obras para la intervención de los andenes perimetrales a la manzana 5, con el fin de ofrecer condiciones de comodidad y seguridad a sus usuarios y a los residentes de la zona. Esta propuesta se debe construir acogiendo las especificaciones técnicas establecidas en la Actualización de la Cartilla de Andenes, adoptada mediante el Decreto 308 de 2018, o sus modificaciones.

Previamente el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, deberá presentar al IDU el diagnóstico y la propuesta a realizar en los andenes mencionados, con el fin de que esta entidad de conformidad con sus lineamientos técnicos defina el tipo de intervención que se requiere adelantar.

4.2 Estudios, diseños, interventoría y obras para la calzada sur (lenta) de la Av. Las Américas desde la Carrera 32 A y la proyección de la Carrera 32. Esta calzada se construye a nivel del andén (realce de calzada).

Esquema 30. Localización calaza lenta a intervenir.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

4.3 Estudios, diseños y construcción para la continuidad de la calzada de servicio sobre la Av. Las Américas desde la Carrera 32 A hasta la Carrera 32, con un perfil V 7.7 al interior del predio.

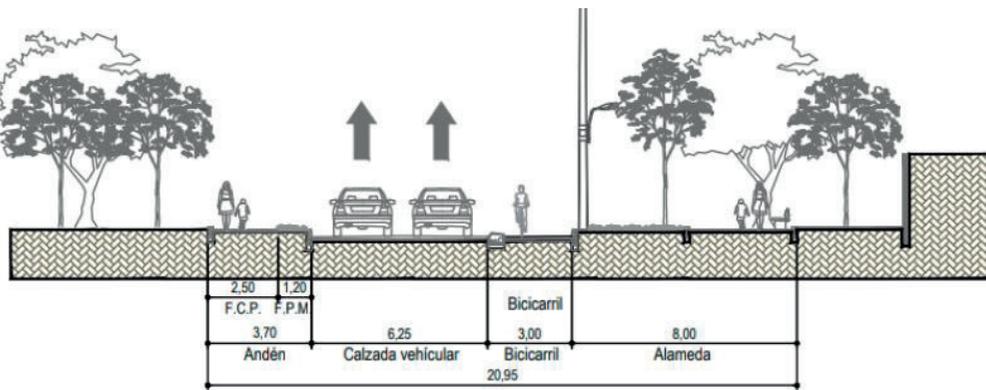
Esquema 31. Ubicación intervención calzada de servicio Etapa 2.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

4.4 Estudios, diseños, interventoría y obras para el perfil vial (V 7.4) de la Carrera 32 entre Calle 22 B y Calzada de servicio de la Av. de las Américas

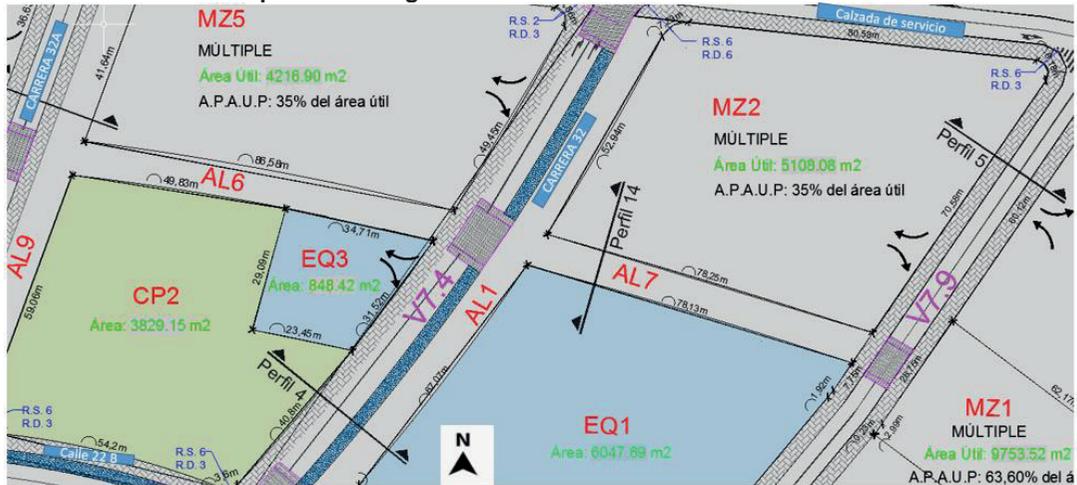
Esquema 32. Perfil vial V 7.4.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

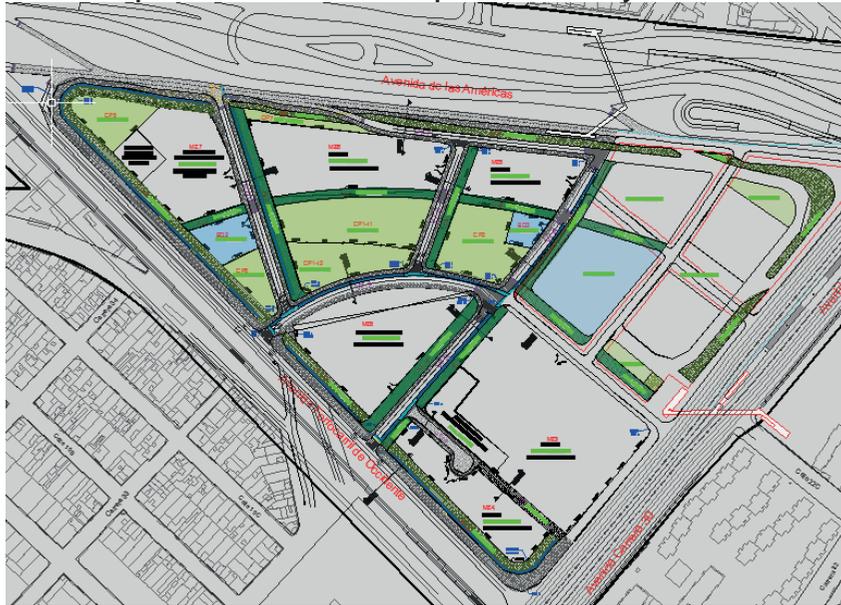
Esquema 33. Segmento vial a intervenir en la Carrera 32



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

4.5 Estudios, diseños, interventoría y construcción de las ciclorrutas en calzada, andén y alamedas conforme a los perfiles viales mencionados en los numerales anteriores para la etapa 2.

Esquema 34. Intervención etapa 2 Ciclorrutas y alamedas.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

4.6 Estudios, diseños, interventoría y construcción de dos (2) pasos pompeyanos sobre la Carrera 32, conforme a la ubicación del siguiente esquema:

Esquema 35. Ubicación pasos pompeyanos.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

5. SEÑALIZACIÓN.

Elaboración de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para el trámite de revisión y aprobación ante la Subdirección de Señalización de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), incluyendo las obras civiles, suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular en el área de influencia directa del proyecto presentada en el Estudio de Tránsito del Plan Parcial de Renovación Triángulo de Bavaria, de acuerdo con la etapa prevista por el proyecto y con las especificaciones técnicas establecidas en el tema.

Se incluye el mantenimiento de la señalización tanto horizontal como vertical diseñada y existente al interior del ámbito de la delimitación del proyecto, durante la ejecución de la respectiva etapa y finalizará con la entrega de los elementos de señalización y demarcación vial a la Secretaría Distrital de Movilidad.

El polígono a señalizar en la etapa 2 se encuentra definido en el siguiente esquema:

Esquema 36. Señalización etapa 1 y 2.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

III. ACCIONES A EJECUTAR PARA LA ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA ETAPA 3

III. ACCIONES A EJECUTAR PARA LA ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA ETAPA 3

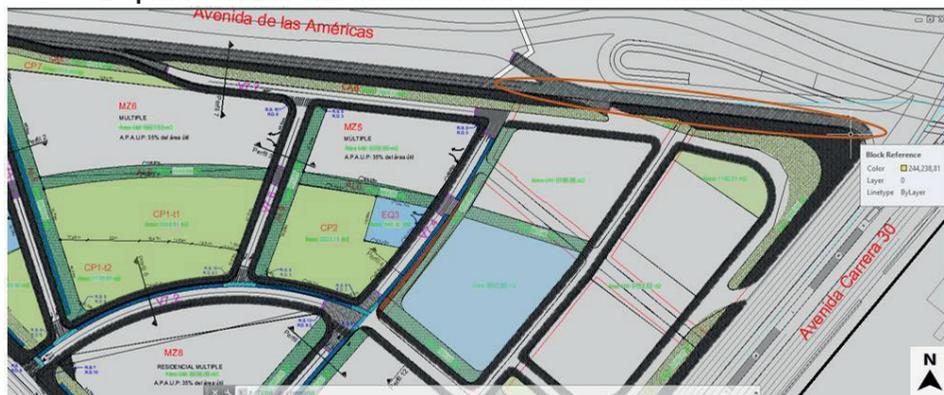
6. INFRAESTRUCTURA

6.1 Estudios, diseños, interventoría y obras para la intervención de los andenes perimetrales a las manzanas 2 y 3, con el fin de ofrecer condiciones de comodidad y seguridad a sus usuarios y a los residentes de la zona. Esta propuesta se debe construir acogiendo las especificaciones técnicas establecidas en la Actualización de la Cartilla de Andenes, adoptada mediante el Decreto 308 de 2018, o sus modificaciones.

Previamente el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, deberá presentar al IDU el diagnóstico y la propuesta a realizar en los andenes mencionados, con el fin de que esta entidad de conformidad con sus lineamientos técnicos defina el tipo de intervención que se requiere adelantar.

6.2 Estudios, diseños, interventoría y obras civiles para la intervención de la calzada sur (lenta) de la Av. Las Américas desde la proyección de la Carrera 32 hasta la NQS. Esta calzada se construye a nivel del andén (realce de calzada).

Esquema 37. Localización intervención calzada lenta Av. Américas.

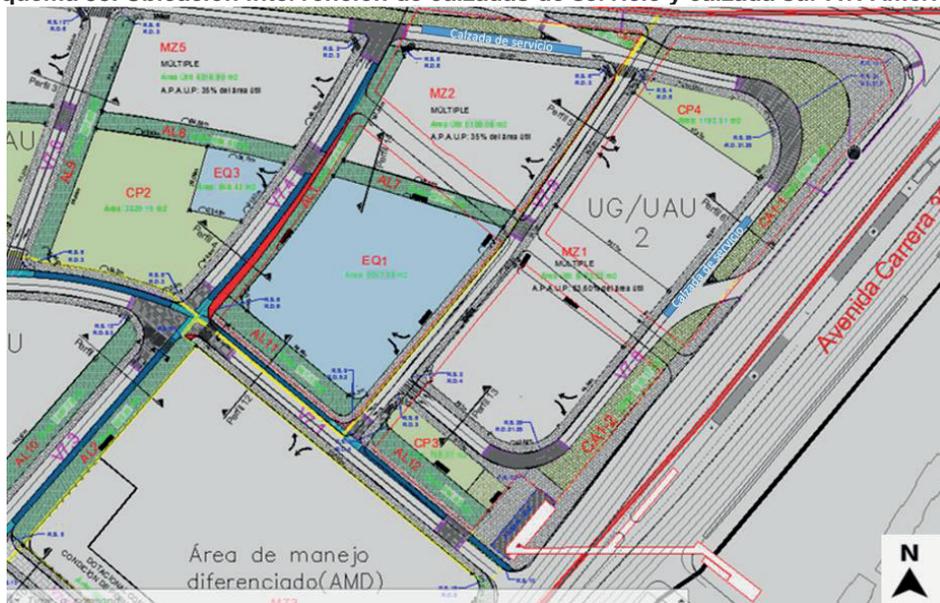


Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

6.3 Estudios, diseños, interventoría y obras civiles para la continuidad de la calzada de servicio sobre la Avenida de las Américas desde la Carrera 32 hasta la calzada de servicio de la NQS.

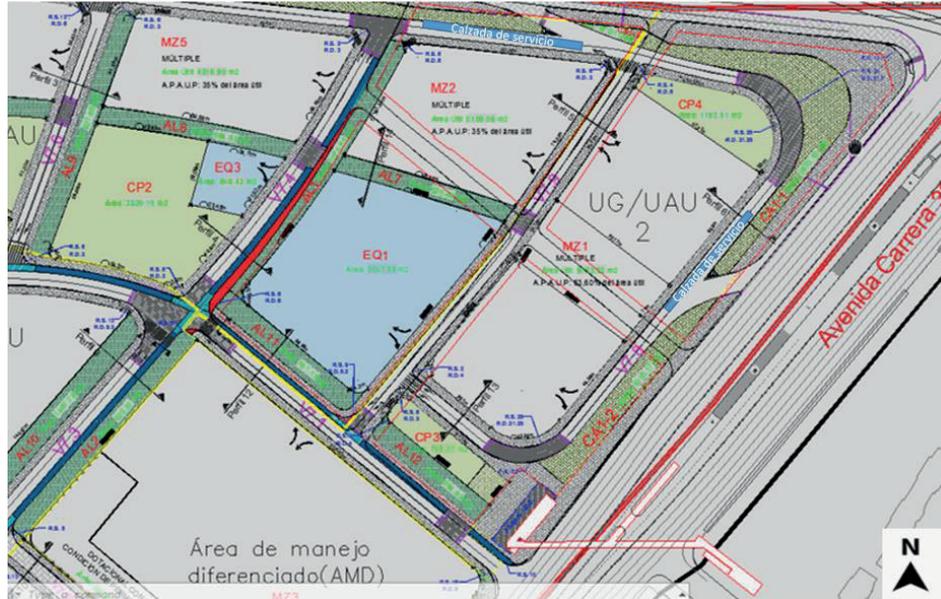
6.4 Estudios, diseños, interventoría y construcción de la calzada de servicio de la Av. NQS entre la calzada de servicio de la Av. de las Américas y la Carrera 31.

Esquema 38. Ubicación intervención de calzadas de servicio y calzada sur Av. Américas.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

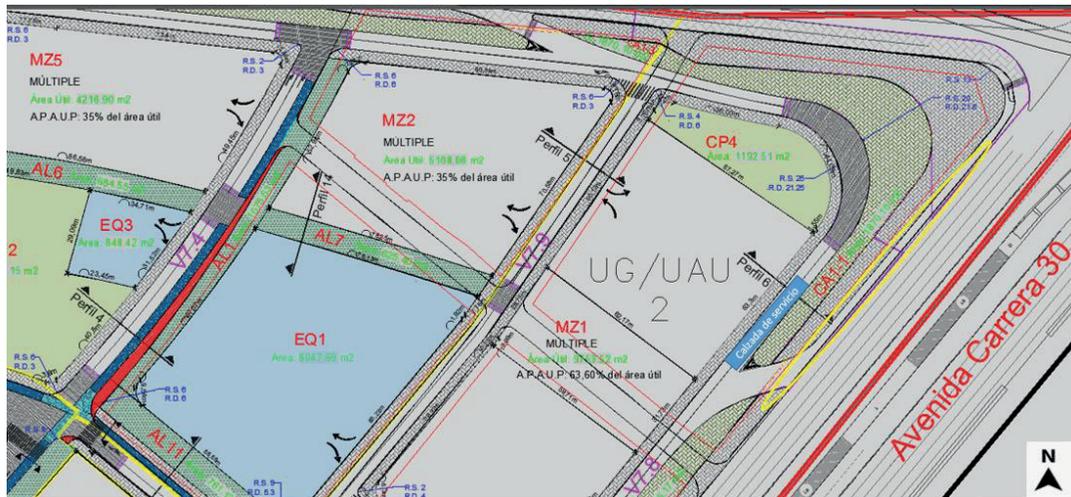
Esquema 38. Ubicación intervención de calzadas de servicio y calzada sur Av. Américas.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

6.5 Estudios, diseños, interventoría y obras para el carril de desaceleración en el costado occidente de la NQS entre la Av. Américas y Calle 22 B para incorporarse a la calzada de servicio, como se observa en el siguiente esquema:

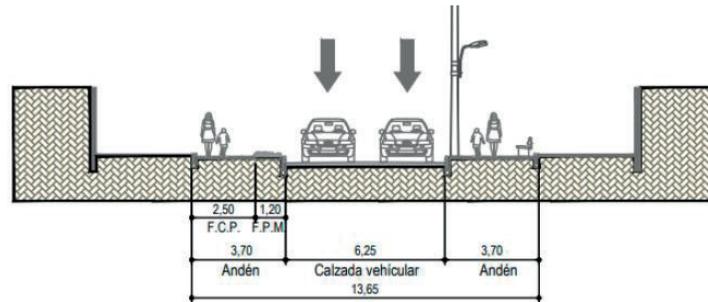
Esquema 39. Localización intervención carril de desaceleración sobre la NQS.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

6.6 Estudios, diseños, interventoría y obras para el perfil vial (V 7.9) de la Carrera 31 entre la Calle 22 B y la calzada de servicio de la Av. de las Américas.

Esquema 40. Perfil vial V 7.9



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

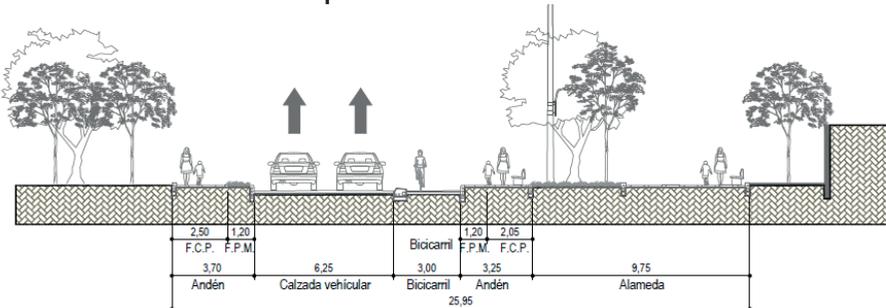
Esquema 41. Segmento vial para la intervención de la Carrera 31.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

6.7 Estudios, diseños, interventoría y obras para el perfil vial (V 7.1) de la Calle 22B entre la Carrera 32 y la Av. NQS.

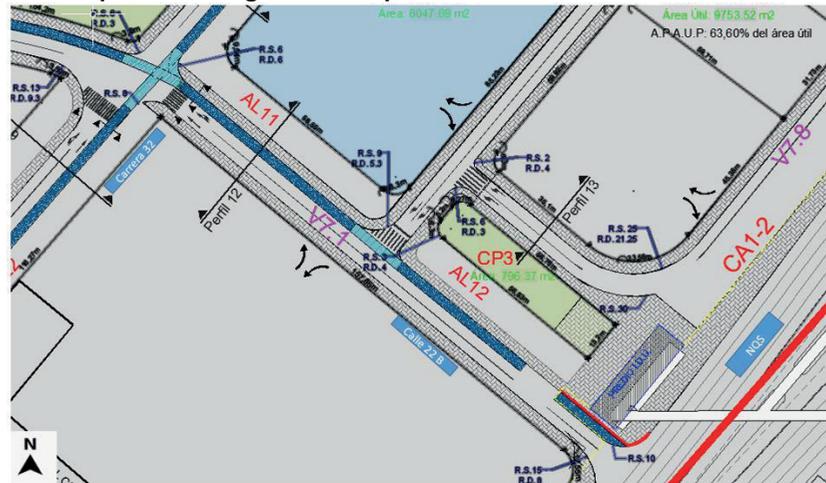
Esquema 42. Perfil vial V 7.1



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

Nota: Las franjas funcionales deberán cumplir con la normativa nacional y distrital vigente.

Esquema 43. Segmento vial para la intervención de la Calle 22B



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

- 6.8 Estudios, diseños, interventoría y construcción de las ciclorrutas en calzada o en andén y las alamedas conforme a los perfiles viales mencionados en los numerales anteriores para la etapa 3.
- 6.9 Estudios, diseños, interventoría y construcción de seis (6) pasos pompeyanos, conforme a la ubicación esquema 44.
- 6.10 Estudios, diseños, interventoría y obras civiles realce de calzada en la intersección de la Carrera 32 con Calle 22 B, conforme a la ubicación esquema 44.

Esquema 44. Ubicación pasos pompeyanos y realce de intersección.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

7. SEÑALIZACIÓN

Elaboración de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para el trámite de revisión y aprobación ante la Subdirección de Señalización de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), incluyendo las obras civiles, suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclosusuarios y vehicular en el área de influencia directa del proyecto presentada en el Estudio de Tránsito del Plan Parcial de Renovación Triángulo de Bavaria, de acuerdo con la etapa prevista por el proyecto y con las especificaciones técnicas establecidas en el tema.

Se incluye el mantenimiento de la señalización tanto horizontal como vertical diseñada y existente al interior del ámbito de la delimitación del proyecto, durante la ejecución de la respectiva etapa y finalizará con la entrega de los elementos de señalización y demarcación vial a la Secretaría Distrital de Movilidad.

El polígono a señalizar en la etapa 3 se encuentra comprendido entre:

- Av. Américas calzada de servicio

- NQS Costado occidente
- Calle 22 Costado norte

Esquema 45. Señalización Etapa 1, 2 y 3.

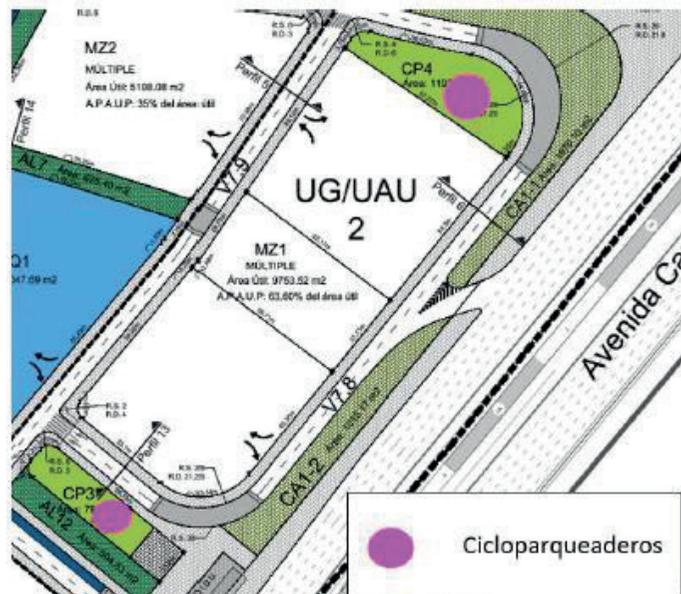


Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

8. CICLOPARQUEADERO

8.1 Estudio, diseño y suministro de dos cicloparqueaderos públicos que tienen como objetivo que los ciudadanos puedan albergar de manera segura sus bicicletas, ya sea para usufructuar el espacio público provisto por el proyecto o para hacer cambios de modos de transporte.

Esquema 46. Ubicación cicloparqueadero.



Fuente: ET PPRU Triángulo de Bavaria

9. CONDICIONES OPERATIVAS DEL PROYECTO

- 9.1 El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria deberá adoptar un protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga generados por el proyecto, de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y coordinada, acogiendo en todo caso lo dispuesto en el Decreto Distrital 840 de 2019 modificado parcialmente por el Decreto Distrital 077 de 2020 "*Por el cual se establecen las condiciones y restricciones para el tránsito de los vehículos de transporte de carga en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*" y demás normatividad que lo complementa y/o modifique.
- 9.2 El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria, deberá adoptar un protocolo de operación y manejo para la prestación del servicio de transporte público individual (taxis), de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y coordinada y su estacionamiento se disponga en los cupos previstos al interior del proyecto, brindándoles a los usuarios mayor comodidad al momento de tomar este tipo de vehículos.
- 9.3 En la implementación del sistema de registro y control de las zonas de parqueadero, Triángulo de Bavaria deberá garantizar que el ingreso vehicular a la zona de estacionamientos siempre prevalezca sobre la salida de los mismos, impidiendo cruces conflictivos en la zona de registro y control y garantizando que no se generan colas por fuera del proyecto.
- 9.4 El Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria, deberá de Informar a los usuarios del proyecto sobre las facilidades de desplazamiento en el sistema de transporte público con las que cuenta la ubicación del proyecto. Así mismo, informará a los usuarios y administrativos del proyecto para el desestimulo del vehículo particular, mediante la implementación de facilidades de infraestructura para los ciclousuarios dentro del parqueadero.

10. SEGUIMIENTO DE LA OPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TRIÁNGULO DE BAVARIA

Los dueños de los espacios y/o usos a los que les son exigibles planes de implantación y/o en su efecto a los usos (culto, oficinas, servicios y centro de convenciones) que generan mayor impacto en la movilidad del PPRU, deberán hacer seguimiento semestral durante dos (2) años y/o cuando lo requiera la Secretaría Distrital de Movilidad y deberán presentar la retroalimentación para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad a los siguientes componentes:

- Análisis de seguridad vial y evaluación de puntos críticos potenciales generados por la operación del proyecto y propuestas de solución a puntos críticos de siniestralidad y conflictos para todos los usuarios (peatones, ciclistas, motociclistas y otros conductores de vehículos motorizados).
- Seguimiento a la siniestralidad vial en las vías.
- Actualización de volúmenes vehiculares en la red vial aledaña.
- Análisis de resultados sobre la efectividad de las acciones de mitigación implementadas.
- Análisis de colas en los controles de acceso vehicular de los estacionamientos.
- Evaluación de ocupación de los estacionamientos y la propuesta de estrategias operacionales en el caso de saturación.
- Seguimiento y análisis a la operación del dotacional de culto Misión Carismática Internacional, con el propósito de garantizar que este uso no genere afectación en la vía pública o en el espacio público para los usuarios no motorizados.

Si la evaluación del impacto de la operación de los usos a los que les son exigibles planes de implantación afecta la circulación peatonal, de ciclistas o vehicular en el sector y la Secretaría Distrital de Movilidad lo considera necesario, los dueños de dichos espacios gestionarán las inversiones requeridas para su mitigación.

11. CONSIDERACIONES GENERALES

11.1 La ejecución de las obras definidas en la presente acta será gestionada por el Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, directamente con las entidades de la Administración Distrital competentes en cada tema y cumplirá con las directrices técnicas y legales impartidas, garantizando el desarrollo integral de los compromisos descritos, incluyendo la etapa, cargas urbanísticas aprobadas en el plan parcial y componentes técnicos para que las intervenciones desarrolladas sean funcionales y permitan la conectividad con la infraestructura vial y el espacio público existente, gestión que deberá ser informada a esta Entidad con el fin de hacer el seguimiento al cumplimiento de las mismas.

11.2 En caso que las obras de infraestructura vial y de espacio público de la presente acta de compromisos se localicen en una misma área de influencia o sobre un mismo corredor vial, con obras a cargo de promotores de otros proyectos o a cargo de la Administración Distrital, el IDU podrá establecer como obligante dicha articulación, sincronía y coordinación de las obras. Así mismo, si la Administración Distrital considera alguna obra o entrega de suelo, a cargo del promotor del proyecto de ampliación, como prioritaria, el IDU podrán solicitar su priorización en el cronograma.

11.3 Es responsabilidad del Promotor en una primera instancia y hasta que se expidan las licencias urbanísticas, momento en el cual serán responsables los Titulares de las Licencias de Urbanismo, adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos.

Firmado digitalmente por
JHON ALEXANDER
GONZALEZ MENDOZA
Fecha: 2021.06.18
10:33:52 -05'00'

JHON ALEXANDER GONZÁLEZ MENDOZA
C.C. 1.026.558.244
Subdirector de Infraestructura
Secretaría Distrital de Movilidad

FERNANDO MONTENEGRO LIZARRALDE
C.C.19.091.780 de Bogotá
Promotor
**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
TRIÁNGULO DE BAVARIA**

JOHN ANDRÉS CUERVO ARIAS
C.C 79.723.125 de Bogotá
Promotor
**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TRIÁNGULO DE
BAVARIA**

FRANCISCO GONZALEZ ARELLANO
C.C.19.252.668 de Bogotá
Promotor
**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
TRIÁNGULO DE BAVARIA**

Anexo: Copia de la Cédula de Ciudadanía

DECRETO No. **348** DE 22 AGO 2022

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

ANEXO No. 5

“Acciones de mitigación – Dotacionales y Comerciales de escala Metropolitana, Urbana y Zonal”

Las acciones de mitigación para los usos dotacionales y comerciales de escala metropolitana, urbana y zonal autorizados en el presente Decreto son las siguientes:

MEJORAMIENTO Y ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
PROPOSITOS	ACCIONES	MOMENTO
Evitar la aglomeración de personas en hora pico de ingreso o salida de usuarios	<ul style="list-style-type: none"> Se deberá destinar como mínimo un 35% ,del área útil de la manzana, como <i>área privada afecta al uso público (APAUP)</i> para las manzanas MZ2, MZ5 y MZ6, la cuales podrán contemplar el Uso Dotacional de Defensa y Justicia y Servicios de la Administración de escala Metropolitana o Urbana. Para la MZ7, se deberá destinar como mínimo un 35% del área útil equivalente del uso dotacional privado propuesto (es decir, el 35% de 1,800 m2), las cuales podrán contemplar el Uso de Dotacional de salud, educación, recreativo y deportivo, bienestar social y cultural de escala zonal y vecinal con ánimo de brindar mayor soporte a la comunidad Para la MZ1, la cual contempla como uso principal; Dotacional de culto de escala metropolitana, se deberá destinar como mínimo un 63,6% de área privada afecta al uso público (APAUP) en primer piso, porcentaje que cumple lo establecido por el artículo 31 del Decreto 311 del 2006. La MZ3, contempla usos Dotacionales complementarios al dotacional de culto de la MZ1 y por tener la condición de BIC esta manzana deberá destinar como mínimo un 40% de área privada afecta al uso público (APAUP). Porcentaje que cumple lo establecido por el artículo 31 del Decreto 311 del 2006. Deberán situarse al interior de cada manzana los espacios que causen aglomeración de personas como puntos de información sobre eventos, taquillas, entre otros. 	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.
Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público	<p>Evitar que se obstaculice el paso en las vías públicas de las manzanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> El diseño arquitectónico de estas manzanas deberá incluir en su área útil las zonas de cargue y de descargue necesarias para su adecuado funcionamiento. El diseño arquitectónico de estas manzanas deberá incluir en su interior taquillas y puntos de información sobre eventos, incluyendo sus respectivas áreas de aglomeración. 	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Construcción.

<p>Conformar espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones</p>	<p>El diseño de las áreas privadas afectas al uso público de estas manzanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deberá incluir elementos de señalización y mobiliario urbano. • Se debe garantizar, sin restricción, el acceso, tránsito y permanencia de los peatones en estas áreas y la conexión directa con el espacio público del entorno. • La construcción, dotación y mantenimiento de estas áreas estará a cargo de los propietarios o administradores privados. • No se permite cerramiento. Sin embargo, bajo estas áreas es posible la construcción de sótanos y semisótanos siempre que se garantice la conectividad y continuidad con el espacio público y la accesibilidad para personas con movilidad reducida. 	<p>Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.</p>
<p>Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del espacio público</p>	<p>Garantizar la conexión de las APAUP de las manzanas, el diseño de las APAUP deberá tener como mínimo dos conexiones al espacio público, esto incluye alamedas, controles ambientales, parques y vías dentro del plan parcial.</p>	
<p>Cualificar el espacio público existente</p>	<p>Garantizar la construcción y/o adecuación del espacio público existente y propuesto, en donde se deberán construir y/o adecuar andenes, alamedas y plazoletas que hagan parte de las unidades de gestión y/o actuación urbanística a las que pertenecen estas manzanas.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG.</p>
<p>Contribuir a la consolidación del espacio público circundante existente</p>	<p>Se deberá garantizar la construcción y/o adecuación del espacio público existente y propuesto (andenes, alamedas, plazoletas)</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG.</p>
<p>Contribuir al estándar de 6m2 de espacio público por habitante residente</p>	<p>El sistema de espacio público conformado por parques, alamedas, los corredores ecológicos ambientales, además de las áreas privadas afectas al espacio público, dan cumplimiento a la contribución a la meta de 6 m2/habitante.</p> <p>Por cada habitante flotante (atraído por comercio, servicio, dotacionales, etc) se prevén 0.9 m2 de APAUP de acuerdo con las condiciones establecidas para estos espacios en el presente Decreto y en el DTS del plan parcial.</p>	<p>Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.</p>
<p>Garantizar el uso peatonal de la red de andenes</p>	<p>Los andenes existentes deberán ser adecuados y/o recuperados, no obstante la mayoría de vías al interior del Plan parcial requieren su construcción o reconstrucción, los andenes que hacen parte de estas vías deben cumplir con las normas específicas en la materia: Especificaciones Técnicas Generales de materiales y construcción para proyectos de Infraestructura vial y espacio público. Cartilla de Mobiliario Urbano IDU y DAPD (hoy SDP), Cartilla de Andenes IDU y DAPD.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG.</p>

MOVILIDAD																		
PROPOSITOS	ACCIONES	MOMENTO																
<p>Contribuir a la política de movilidad de des-estimulación del uso del vehículo particular y estimular el uso del transporte colectivo - público</p>	<p>Se plantea disminuir los cupos de estacionamientos respecto a las exigencias previstas en el Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004, sustentado en las modelaciones del Estudio de Transito.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>UG / UAU</th> <th>No. Estacionamientos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A</td> <td>3.477</td> </tr> <tr> <td>1B</td> <td>447</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1.301</td> </tr> <tr> <td>3A</td> <td>642</td> </tr> <tr> <td>3B</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td>AMD</td> <td>134</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6.217</td> </tr> </tbody> </table> <p>No obstante la cantidad de estacionamientos corresponden a una bolsa global y pueden ser redistribuidos entre UG/UAU o AMD en el proceso de licenciamiento, siempre y cuando se cuente con la anuencia de los propietarios de las UG/UAU o AMD y no se supere el total de estacionamientos definidos para el plan parcial en el Estudio de Tránsito, para lo cual la instancia coordinadora hará el seguimiento correspondiente.</p> <p>El plan parcial establece la implantación de Bici carriles que brindan accesibilidad a la totalidad de las manzanas del plan parcial.</p> <p>Así mismo el plan parcial mediante el estudio de transito analizó e involucró dentro de la propuesta de movilidad los paraderos existentes tanto en la Avenida las Américas como la N.Q.S.</p> <p>En el plan parcial en general, especialmente en los usos comerciales, de oficinas y la Iglesia Carismática Internacional se propondrán cupos de estacionamientos gratuitos para bicicletas en concordancia con la premisa de incentivo del transporte alternativo.</p>	UG / UAU	No. Estacionamientos	1A	3.477	1B	447	2	1.301	3A	642	3B	216	AMD	134	Total	6.217	<p>Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.</p> <p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Transito.</p>
	UG / UAU	No. Estacionamientos																
1A	3.477																	
1B	447																	
2	1.301																	
3A	642																	
3B	216																	
AMD	134																	
Total	6.217																	
<p>Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia</p>	<p>Para mitigar el impacto que puede generar la presencia de usos Dotacionales, en la movilidad circundante y su zona de influencia, se plantea la construcción de dos vías de servicios, paralelas a las Avenidas Américas y NQS respectivamente garantizando una circulación de acceso y salida dentro del mismo proyecto.</p> <p>Cada desarrollo por uso por manzana del plan parcial en cuestión, especialmente los usos comerciales, tendrán zonas adecuadas para las maniobras de cargue y descargue, así como los cupos necesarios para la atención de este tipo de vehículos, además estas zonas se regirán por un protocolo de operación de vehículos de carga con el fin de no generar estacionamiento en vía.</p>																	

<p>Garantizar la seguridad peatonal de los accesos</p>	<p>Las manzanas con uso múltiple deberán dar cumplimiento a las recomendaciones dadas por el estudio de tránsito, con respecto a la seguridad peatonal, específicamente las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toda la infraestructura y espacio público que se construya proporcionará las facilidades para la población en condición de discapacidad, donde atendiendo lo establecido en la normatividad vigente, así como las especificaciones técnicas de la Cartilla de Andenes. Decreto 561 de 2005 y cartilla de mobiliario urbano del IDU - Decreto 603 de 2007. • En el marco de la ley 1503 de 2011, desde el estudio de tránsito se recomienda a los promotores desarrollar un plan estratégico de seguridad vial para cada uno de los desarrollos que se incluyan en el área de desarrollo y de renovación urbana. El mismo será presentado ante la Autoridad de Tránsito y Transporte para su revisión, discusión e implementación. 	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Tránsito.</p> <p>Implementación de la señalización y demarcación en las vías internas del Plan Parcial.</p> <p>Implementación de pasos pompeyanos, reductores de velocidad, cambio de textura, entre otros, para garantizar la seguridad vial.</p>
<p>Adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del</p>	<p>Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el estudio de tránsito y demás normas vigentes con respecto a la señalización vial especialmente con las especificadas en el capítulo de Accesibilidad al medio físico dirigidas a las personas con discapacidad y se deben implementar las medidas adicionales que se consideren necesarias como cámaras de video.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Tránsito.</p>
<p>uso</p>	<p>Realizar un convenio entre la entidad gestora, como ente que representa los propietarios del Plan Parcial, con la Secretaría Distrital de Movilidad para instalación y operación de cámaras de video sobre la infraestructura vial colindante.</p>	<p>Implementación de la propuesta de señalización y demarcación en las vías internas del Plan Parcial.</p>
<p>Articular el desarrollo del uso con los subsistemas vial, de transporte y control del tráfico</p>	<p>La articulación de cada manzana se ha estudiado con las modelaciones de capacidad y circulación sobre cada una de las vías de la malla vial local vehicular y peatonal en relación con las vías de mayor escala en el plan parcial, garantizando que no se presentará acumulación de vehículos. Por lo anterior, cualquier modificación a la capacidad, sentidos, circulaciones, accesos, etc, que afecten la estructura de movilidad del plan parcial, deberán ser manejadas mediante modificación al estudio de tránsito con aprobación por la Secretaría de Movilidad del Distrito.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Tránsito.</p>
<p>Garantizar la seguridad vial en el área de influencia</p>	<p>El diseño detallado de las vías deberá cumplir con lo definido en el Manual de señalización vial del INVIAS, específicamente lo que tiene que ver con seguridad vial en las vías urbanas.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Tránsito.</p>
<p>Complementar la malla vial existente</p>	<p>Este aspecto se garantiza con la construcción de las vías de servicios V7 paralelas a la Av Américas y NQS.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Tránsito.</p>
<p>Reducción de los conflictos de tránsito</p>	<p>Se deberá implementar lo definido en el estudio de tránsito en el diseño vial, esto garantizará el buen funcionamiento de la red vial y la reducción de conflictos.</p>	<p>Implementación para la entrada en operación de la respectiva UG que adopte el Estudio de Tránsito.</p>

<p>Mejorar la accesibilidad y conectividad</p>	<p>La accesibilidad y conectividad se mejora mitigando el impacto del tráfico propuesto a través de medidas como las vías de servicio, el adecuado perfil de las vías según el tráfico vial que se generara con la entrada en operación de las diferentes unidades de gestión y/o actuación urbanística del Plan Parcial y garantizando la accesibilidad y conectividad peatonal que es principalmente a lo que le apunta el Plan Parcial a nivel general.</p> <p>Las conexiones peatonales principales se dan a través de las alamedas que además de integrar las manzanas con el proyecto, generan conexiones internas a las que deberá responder el diseño detallado del proyecto.</p> <p>No se permitirán cerramientos en las áreas privadas afectas al uso público</p> <p>Con el fin de generar una adecuada conexión peatonal en los mayores atractores de flujo no motorizado (Usos comerciales e Iglesia Carismática) se propone un paso pompeyano en la intersección de la calzada Sur de la Av. de las Américas con la Av. NQS.</p> <p>Esta última solución soluciona los conflictos vehículo-peatón tanto en la situación actual como proyectada del puente peatonal CAD, permitiendo un paso seguro para los peatones que vienen desde el norte por el costado occidental de la NQS y habilitando el área del CA1-1 y el andén para el tránsito peatonal. Esta medida genera una mayor capacidad para estos flujos, espacios de amortiguación y desplazamientos a nivel.</p> <p>El plan parcial establece una red de Bici carriles que se conectan y dan accesibilidad de manera armónica las diferentes manzanas del plan parcial con su contexto.</p>	
---	---	--

AMBIENTALES

A nivel general durante las etapas de diseño y construcción de todas las manzanas del plan parcial se deberán implementar las medidas definidas en el anexo de Gestión Ambiental, a continuación se especifican por tema, no obstante, se aclara el obligatorio cumplimiento de todas las incluidas en el documento técnico de soporte.

PROPÓSITOS	ACCIONES	MOMENTO
<p>Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos</p>	<p>Los aspectos enumerados a continuación se encuentran detallados en el Anexo de Gestión Ambiental:</p> <p>EN OBRA</p> <ul style="list-style-type: none"> Implementar una estrategia de reusó para llantas y neumáticos en; carpetas asfálticas en las ciclo rutas, parques y zonas peatonales que hacen parte del Plan Parcial. <p>EN EL DISEÑO URBANO,</p> <ul style="list-style-type: none"> El promotor garantizara la implementación de una propuesta urbana con base en las especificaciones técnicas de la Cartilla de Espacio Público del SDP que incluya la implementación de contenedores para el reciclajes de residuos sólidos en el polígono del PPRU, con señalización y explicación para uso adecuado. <p>EN EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Cada proyecto planificado y diseñado, dentro del PPRU previo a su proceso de ejecución de obra, debe contar con la formulación y aprobación, por parte de las autoridades competentes del PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN. Este debe ser un requisito a cumplir durante el proceso de solicitud y aprobación de la respectiva Licencia de Construcción. Para los proyectos arquitectónicos, el diseñador debe definir las áreas y espacios específicos, para los depósitos almacenamiento y manejo de residuos, donde se implemente un Plan de Manejo de Residuos Sólidos Domésticos. <p>Los responsables de cada proyecto arquitectónico, deberán formular un plan de aprovechamiento de residuos orgánicos, cuyo objeto sea el de aprovechar los residuos orgánicos generados en el Plan, a través de la transformación de residuos orgánicos, mediante procesos microbiológicos para disminuir el impacto ambiental.</p>	<p>Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Construcción.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> El mobiliario en áreas comunes debe incluir canecas para residuos urbanos reciclables, con señalización y explicación para uso adecuado. 	
Garantizar el manejo sostenible de los recursos naturales	<p>De acuerdo con el anexo de Gestión Ambiental, el Plan Parcial debe cumplir con:</p> <p>AGUA</p> <ul style="list-style-type: none"> Fomentar la eficiencia y ahorro del agua, mediante el reusó del recurso hídrico y el aprovechamiento de aguas lluvias en actividades secundarias como, riego de jardines, lavado de áreas públicas comunes, para lo cual se realizará la implementación de sistemas de captación de aguas lluvias, como SUDS, terrazas verdes y bajantes de aguas lluvia a tanques de almacenamiento, en áreas técnicamente definidas por los diseñadores de los nuevos proyectos arquitectónicos. <p>ENERGÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> Implementar la utilización de temporizadores y sensores de control y apagado automático para las luminarias en áreas comunes, zonas de parqueaderos y zonas de uso colectivo en la totalidad de los edificios. Adicionalmente se proyectara en lo posible la utilización de tecnología para iluminación tipo LED. Adicionalmente para el alumbrado de espacios libres se implantarán el 2% como una puesta piloto de luminarias provistas de celdas fotovoltaicas, avalas por la autoridad competente. Se debe desarrollar la posibilidad de implementar la utilización de energías renovables para el consumo de las áreas comunes de los edificios, nuevos o existentes, es decir implementar celdas fotovoltaicas y/o turbinas eólicas para generación de energía para consumo domestico 	
Garantizar la valoración, conservación y/o recuperación de la estructura ecológica principal	<p>Para los tres elementos significativos pertenecientes a la EEP y con valor ecológico, se plantea una articulación ecológica mediante la propuesta de implantación de las franjas de control ambiental paralelos a los respectivos ejes viales, fortaleciendo las condiciones ecológicas existentes de los respectivos corredores y su conectividad ecológica con el PPRU, garantizando así la conservación de dichos corredores.</p> <p>Así mismo se desarrolla una red de corredores verdes que garanticen la conectividad ecológica, peatonal y de bicisuarios al interior del plan parcial.</p>	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Urbanismo.
Garantizar los niveles de ruido al interior de la edificación	<p>Las edificaciones deberán diseñarse en cumplimiento de las normas vigentes en esta materia y esto será requisito para la licencia de construcción. Las condiciones técnicas estas medidas se aplicaran de acuerdo al código de construcción vigente (Acuerdo 20/95 Capitulo B.6 – Aislamiento y control de vibraciones) y a nuevas disposiciones en la materia.</p>	Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Construcción.

<p>Incorporar acciones ecoeficientes en las intervenciones</p>	<p>ORIENTACIÓN SOLAR:</p> <ul style="list-style-type: none"> El diseño arquitectónico debe desarrollarse con criterios de diseño para arquitectura bioclimática, garantizando con esto una adecuada orientación solar en la volumetría e implantación. <p>VENTILACIÓN CRUZADA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se debe generar al interior de la edificación una estrategia de ventilación cruzada con las corrientes aire natural. <p>Para lograr baja velocidad del viento al interior del proyecto, se deben generar barreras aerodinámicas que garanticen el confort climático y habitacional.</p> <p>MATERIALES DE ALTA REFLEXIÓN</p> <p>Se debe garantizar que la implementación de cubiertas con materiales de alta reflexión, 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, 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 entre otros.</p> <p>CUBIERTAS VERDES</p> <ul style="list-style-type: none"> Se deberá determinar un porcentaje de área en la fachada principal y/o en la terraza o cubierta, para el desarrollo de Jardines Verticales, y/o techos verdes respectivamente, considerando siempre que el diseño estructural del edificio contemple las cargas adicionales generadas por este tipo de acabado. <p>CLIMA</p> <ul style="list-style-type: none"> Se debe generar al interior de la edificación una estrategia volumétrica confortables según sea la particularidad del área a intervenir, Con lo anterior debe garantizar; iluminación y ventilación natural al interior de las edificaciones, crear ductos de ventilación natural, y ductos para iluminación cenital, los volúmenes en lo posible serán implantados y diseñados para que las unidades de vivienda cuente con dos fachas, donde se integren ventilación e iluminación naturales, se deben diseñar vanos para ventanería que establezcan relación visual directa con el exterior del edificio, y el interdistanciamiento entre volúmenes, debe y garantizar que los primeros pisos de los volúmenes arquitectónicos, cuenten con iluminación y asoleación en lo posible durante 3 horas al día. 	
<p>Garantizar el manejo integral de los escombros</p>	<p>Se debe generar la reducción en la producción de residuos sólidos, mediante la implementación de una estrategia de aprovechamiento y tratamiento de residuos de construcción y demolición, para la adecuación del espacio público, según lo establecido en la Resolución 01115 de 2012.</p>	

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		
PROPOSITOS	ACCIONES	MOMENTO
<p>Garantizar que la infraestructura de servicios públicos domiciliarios básicos existente soporta la edificabilidad propuesta</p>	<p>El plan parcial en su totalidad cuenta con factibilidad de servicios públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> EAB CODENSA RED DE GAS NATURAL RED DE TELEFONÍA PÚBLICA_ETB 	<p>Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de urbanismo y Construcción.</p>
<p>Garantizar la disponibilidad de servicios públicos</p>	<p>Para el desarrollo de los proyectos en cada manzana se deberá tramitar las disponibilidades y datos técnicos específicos al momento de tramitar la licencia de urbanismo y/o construcción.</p>	

OTRAS		
PROPOSITOS	ACCIONES	MOMENTO
		Estas acciones se deberán acoger en la Licencia de Construcción.
Garantizar el adecuado funcionamiento del uso dotacional y el cumplimiento de los estándares urbanísticos y arquitectónicos de los planes maestros.	<ul style="list-style-type: none"> • El funcionamiento del uso Dotacional dentro de la manzana 3 BIC será garantizado a través del anteproyecto que aprobará el IDPC para esta manzana, previo a la licencia de construcción. • El diseño de las edificaciones de cada manzana con uso dotacional deberá acoger los lineamientos de sus respectivos planes maestros correspondientes para la aprobación de las licencias de urbanismo y construcción. 	Como es BIC requiere concepto favorable del IDPC previo a la licencia